



VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Püünsi tee 28 üksikelamu püstitamiseks

Viimsi

25. aprill 2022

Lähtudes Arhitektuuribüroo Raivo Puusepp OÜ esindaja Ülle Kupri 13.04.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2211002/04925 ja Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusest nr 121 ning võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 1, lõike 3 ja lõike 4; planeerimisseaduse § 125 lõike 5, määrän Viimsi vallas, Püünsi külas, Püünsi tee 28 kinnistule projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks.

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Üksikelamu püstitamine

2. Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Viimsi Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75021250
Telefon: 602 8800
E-post: info@viimsivv.ee
Ametniku nimi: Jüri Kurba
Ametniku ametinimetus: ehitus- ja kommunaalosakonna ehitusvaldkonna peaspetsialist

3. Taotluse andmed

Liik: projekteerimistingimuste taotlus
Number: 2211002/04925
Kuupäev: 13.04.2022

4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Püünsi küla, Püünsi tee 28
Katastritunnus: 89001:003:1089
Krundi suurus: 1250 m²
Maasihtotstarve: elamumaa

5. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid

- 5.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 1, lõige 3 ja lõige 4.
- 5.2. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lõige 5.
- 5.3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla üldplaneering.
- 5.4. Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted".

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

- 6.1. Vastavalt PlanS § 125 lõikele 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks; olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust; olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks; olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga ning vastavalt lõikele 2, kui kehtiv üldplaneering on määranud detailplaneeringu koostamise alad ja juhud. Püüsi külas, Püüsi tee 28 kinnistu asub Viimsi valla üldplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 (edaspidi üldplaneering)) määratud tiheasustusosal, kus uute hoonete kavandamiseks tuleb koostada detailplaneering.
 - 6.2. PlanS § 125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. PlanS § 74 lõike 5 kohaselt on üldplaneering kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus.
 - 6.3. Vastavalt EhS § 26 lõikele 1 on projekteerimistingimused vajalikud, kui rajatakse ehitusloakohustuslikku hoonet ning puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lg 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimused hoone püstitamiseks või laiendamiseks üle 33% esialgu kavandatud mahust.
 - 6.4. Kohalik omavalitsus saab väljastada PlanS § 125 lõike 5 erisust rakendades projekteerimistingimused ühele konkreetsele ehitusloakohustuslikule hoonele. Sellest tulenevalt ei ole vallavalitsusel võimalik esitatud taotluse alusel väljastada projekteerimistingimusi ka ehitusloakohustuslikele abihoonetele.
 - 6.5. Püüsi külas, Püüsi tee 28 elamumaa sihtotstarbega kinnistu pindala on 1250 m². Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtotstarbega maal. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkiinnisajadele ega nende kasutajatele.
- 7.**
- 7.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati üksikelamu püstitamiseks projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks naaberkiinnistute Kapteni tee 7 ja Kapteni tee 11 kinnistute omanikud.
 - 7.2. Kohalik omavalitsus korraldab projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena EhS § 31 lõige 1 ja haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 48 alusel. HMS § 5 lõige 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Ehitus- ja kommunaalosakonna ettepanek on lahendada taotlus avalikku istungit korraldamata, teatada projekteerimistingimuste menetlemisest ajalehes Viimsi Teataja ja avalikustada projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.
- 8. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded**
- 8.1. Hoone kasutamise otstarve: üksikelamu.
 - 8.2. Suurim lubatud hoonete arv maa-alal: kinnistule võib püstitada ühe üksikelamu.
 - 8.3. Asukoht: Uue üksikelamu püstitamisel võib lähtuda projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud asendiskeemist. Uue hoone asukoha valikul tuleb arvestada tuleohutusnõudeid: naaberkiinnistute poolsetest piiridest on minimaalseks kauguseks 4 m ja hoonestusest 8 m. ning Püüsi tee poolsest kinnistu piirist vähemalt 5 m.
 - 8.4. Suurim lubatud ehitisalune pind kinnistul on 250 m² (sh ka abihooned/varjualused).
 - 8.5. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: elamu lubatav kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,5 m.

- 8.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
- 8.6.1. Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavade ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest elamutest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond.
- 8.6.2. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale. Välisseinad näha ette katta puitlaudisega Fassaadiplaadiga või krohviga; arhitektuurse sobivuse korral võib kasutada osaliselt siledat fassaaditellist. Ümarpalgi või plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina ei ole lubatud. Ilma täiendava väliskatteta palk- ja prussphoonete projekteerimine ja sidumine ei ole lubatud.
- 8.7. Katuse tüüp ja kalle: lamekatus või 40-45 kraadise kaldega viilkatus.
- 8.8. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:
- 8.8.1. Säilitada ja täiendada kõrghaljastust, kõrghaljastuse (puude) mahavõtmine tuleb kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonna keskkonna spetsialistiga.
- 8.8.2. Piirded – jälgida, et teede äärsed piirded oleks naaberkinnistute piirdeaedadega võimalikult ühtse kujundusega; piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m olemasolevast maapinnast piirde peale; tee poolsele kinnistule piiril hõre puitlippa. Piirdeaed peab paiknema kinnistule piiril või vajadusel piirist seespool.
- 8.8.3. Parkimine korraldada omal kinnistul.
- 8.9. Ehitusuuringu tegemise vajadus – soovitatav on teostada radooniuuringud; ehitusprojektis käsitleda meetmeid radooni mõju vähendamiseks; vajadusel teostada ehitusuuringud.

9. Nõuded kinnistu tehnoõrkude projekteerimiseks

- 9.1. Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 9.2. Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 9.3. Elektrivarustus kavandada vastavalt Imatra Elekter AS tehnilistele tingimustele.
- 9.4. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 9.5. Koos elamu ehitusloa taotlusega esitada kinnistust sisestest vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.
- 9.6. Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 9.7. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaadivi välisosa müra tekitaava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele.

10. Nõuded projekti vormistamiseks ja lisad

- 10.1. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri; fotod-vaated kinnistul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest ja projekteeritava ehitise (sh piirdeaed) piirkonda sobivuse (sh ka kõrguse osas) põhjendused / ruumianalüüs.
- 10.2. Esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnoõrkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanel. Asendiplaanil näidata ära kinnistule piirid, katastriüksuse sihtotstarve, projekteeritud hoone tehnilised näitajad.
- 10.3. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- 10.4. Näidata liikluse sh parkimise, piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Hoone paigutada asendiplaanile vastavalt koordinaatide süsteemile L-EST 97.
- 10.5. Jooniste mõõtkavad: vundamendi, katuse, korruste plaanid, lõiked, vaated M 1:100, tänavapoolse piirdeaia (fragment) joonis M 1:20 või M 1:50.
- 10.6. Projekt vormistada kaasajastatud, kuid mitte vanemal kui ühe aasta vanusel, topo-geodeetilisel alusplaanel ning vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistööde käigus möödistada tehnoõrkude asukohad ja

kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud projekti (sh olemasolevad ja projekteeritavad trassid jms) koostamiseks vajalikus mahus. Projekti kooskõlastamiseks esitamise hetkel peab olema geodeetilise mõõdistuse sh kooskõlastuste vanus kuni üks aasta ja kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö nr. Koostada geodeetiliste uurimustööde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse keskkonna- ja planeerimisosakonnale digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevutabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.

- 10.7. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 10.8. Enne ehituse alustamist taotleda ehitusluba olemasoleva hoone lammutamiseks ja üksikelamu püstitamiseks. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri www.ehr.ee kaudu.
- 10.9. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.

11. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg ja vaidlustamine

- 11.1. Projekteerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa ja kehtivad viis aastat.
- 11.2. Projekteerimistingimusi on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamisest arvates.

Jüri Kurba
ehitusvaldkonna peaspetsialist

Kaja Kuldkepp
arhitekt-vanemspetsialist

Lisa: asendiskeem