



## VIIMSI VALLAVALITSUS

## EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED****Randvere tee 6 kauplusehoone osaline ümberehitus ja hoone laiendamine**

Viimsi

6. aprill 2022

Lähtudes Viimsi Kaubanduskeskus OÜ (esindaja Kristjen Sild) ning Arhitekt Tarbe OÜ (esindaja Johann-Aksel Tarbe) 21.03.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2211002/03742 kaubanduskeskuse hoone osaliseks ümberehitamiseks ning hoone laiendamiseks koos seda teenindava taristu rajamisega ning võttes aluseks Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korralduse nr 121, ehitusseadustiku § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 2, lõike 3 ja lõike 4 ja tulenevalt planeerimisseaduse § 125 lõikest 5, määrab Viimsi vallas, Haabneeme alevikus, Randvere tee 6 kinnistule projekteerimistingimused kaubanduskeskuse hoone osaliseks ümberehituseks ja hoone laiendamiseks koos seda teenindava taristu rajamisega.

**1. Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Kaubanduskeskuse hoone osaline ümberehitus ja laiendamine

**2. Projekteerimistingimuste andja**

Asutus: Viimsi Vallavalitsus  
Asutuse registrikood: 75021250  
Ametniku nimi: Jüri Kurba  
Ametniku ametinimetus: ehitus- ja kommunaalosakonna ehitusvaldkonna peaspetsialist

**3. Taotluse andmed**

Liik: projekteerimistingimuste taotlus  
Number: 2211002/03742  
Kuupäev: 21.03.2022

**4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed**

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Randvere tee 6  
Katastritunnus: 89001:010:1401  
Kinnisasja pindala: 26 820 m<sup>2</sup>  
Maa sihtotstarve: ärimaa 100%

**5. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid**

- 5.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 2, 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. Haabneeme alevikus, Randvere tee 6 kinnistu asub Viimsi valla üldplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 (edaspidi üldplaneering)) määratud tiheasustusalal, kus uute hoonete kavandamiseks tuleb koostada detailplaneering, samas ei sisalda üldplaneering sellist tingimust ilmtingimata olemasolevate ehitiste laiendamise puhul. Randvere tee 6 hoonet puudutava taotluse puhul on tegemist osaliselt olemasoleva hoone ümberehitamisega (senise hoone mahus) ning hoone laiendamisega, mis jääb alla poole hoone senisest mahust. Lähtudes eelnevast ja arvestades taotluses toodut, soovitakse Randvere tee 6 kaubanduskeskuse hoonet laiendada.
- 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) ehitise 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 hoonetele. Haabneeme alevikus, Randvere tee 6 kinnistul asuva kauplusehoone näol on tegemist ühe konkreetse ehitusloakohustusliku hoonega.
- 6.5. Haabneeme alevikus, Randvere tee 6 ärimaa maa sihtotstarbega kinnistu pindala on 26 820 m<sup>2</sup>. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud ärimaa juhtotstarbega alal.
- 6.6. Hetkel asub kinnistul 2005. aasta ehitatud kauplusehoone (ehitisregistris koodiga 120233396 ja ehitusealuse pinnaga 9 363 m<sup>2</sup>), mida soovitakse osaliselt ümber ehitada ja laiendada (sh rajada hoone ümbruse taristu ja ligipääsud).
- 6.7. Hoone asub Haabneeme keskkuses ja piirneb läänest ning lõuna-kagu suunast transpordimaadega, põhja suunast kooliga ning ida suunast kortermajaga. Hoone on igast suunast vaadeldav ja selle ümbrus moodustab koos valla transpordimaadega valla keskuse avaliku ruumi osa.
- 6.8. Projekteerimistingimuste taotlusega soovitakse kaubanduskeskuse hoonet osaliselt ümber ehitada ja teostada hoone laiendamine üle 33% selle esialgu kavandatud mahust, sealjuures lahendada hoone arhitektuur, ehituslikud ja tehnilised tingimused ning lisaks haljastus, heakord ja liikluskorraldus. Seega on projekteerimistingimuste väljastamine loetletud tegevuste läbiviimiseks käesolevas peatükis kirjeldatud tingimustel põhjendatud ja otstarbekas.

## 7. Kaasamine

- 7.1. Viimsi vald korraldab projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena EhS § 31 lg 1 ja haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 48 alusel. HMS § 5 lg 2 kohaselt viiakse

haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Ehitus- ja kommunaalosakonna ettepanek on avalikustada projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel, avaldada teade ajalehes Viimsi Teataja ning korraldada tulemuste arutamiseks avalik istung. Pärast avalikustamise tulemuste selgumist ja keskkonnamõjude eelhindangu koostamist otsustab Viimsi vald projekteerimistingimuste väljastamise.

- 7.2. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati kauplusehoone ümberehitamiseks ning hoone laiendamiseks projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks naaberkinnistute Randvere tee 8 (ühiskondlike ehitiste maa), Karulaugu tee 7 (elamumaa) kinnistute omanikud.
- 7.3. Huvitatud isikul ja isikul, kelle õigusi võib avatud menetluse korras antav õigusakt puudutada, on õigus avatud menetluse raames esitada menetlust läbiviivale haldusorganile (Viimsi vald) eelnõu kohta ettepanekuid ja arvamusi.

## 8. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 8.1. Hoone kasutamise otstarve: kaubanduskeskus
- 8.2. Suurim lubatud hoonete arv maa-alal: kinnistul võib paikneda üks kaubanduskeskuse hoone.
- 8.3. Tuleohutus: Hoone laienduse kavandamisel peab arvestama tuleohutuskujuga ja siseministri 04.04.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ kehtestatud nõuetest.
- 8.4. Suurim lubatud ehitisalune pind: 12 450 m<sup>2</sup>.
- 8.5. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: kaubanduskeskuse olemasoleva mahu ümberehitusel mitte ületada olemasolevat kõrgust; hoone laienduse lubatav kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 8,7 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.
  - 8.6.2. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevast hoonestusest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond.
  - 8.6.3. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale (nt kivi, klaas, puit). Fassaadi mitte kavandada *sandwich*-paneelidest vm analoogsest materjalist. Kõik hoone küljed on vaadeldavad ning seetõttu tuleb need lahendada fassaadina (tagada hoone kõikide külgede esteetilisus, terviklik lahendus). Lahendus kooskõlastada Viimsi vallavalitsusega eskiisi kooskõlastamise käigus (esitada võimalikult tõetruud vaated igast suunast koos detailse materjalilahendusega).
- 8.7. Katuse tüüp ja kalle: lamekatuse või madala viiluga katus, kasutades parapett lahendust.
- 8.8. Arhitektuurse sobivuse põhjendus lisada ehitusloa projektile, kui hoone autori kontseptsioon kavandatava hoonetüübi piirkonda sobivuse osas.
- 8.9. Uuringute tegemise vajadus: soovitav on teostada radooniuringud (ehitusprojektis käsitleda meetmeid radooni mõju vähendamiseks); vajadusel teostada ehitusuuringud; teostada topo-geodeetilised uuringud; teostada ümberehitatava olemasoleva hoone konstruktsioonide uuring (võimaldamaks hinnata konstruktsioonide vastupidavust ja ohutust); teostada akustiline uuring, minimeerimaks müra levikut (parklate, kaubaala, seadmete müra) või mürauring.
- 8.10. Ehitustegevusega kaasnevat võimalikku mõju on vaja hinnata läbi keskkonnamõjude eelhindangu, mis tuleb koostada ehitusloa taotlusega esitatavale ehitusprojektile ning keskkonnamõjude eelhindang tuleb esitada koos ehitusloa taotluse ja ehitusprojektiga.

## 9. Tervisekaitselised nõuded

- 9.1. Äri- ja kaubandustegevusest lähtuvate müratasemete korral lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel näha ette vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja

- hindamisemeetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra sihtväärtustele. Ehitusprojekti realiseerimise järgselt tuleb hinnata kujunenud äri ja kaubandustegevuse müra mõju müratundlike hoonetega aladele ning vajadusel koostada mürauring. Vastavalt mürauringu tulemustele tuleb kasutusele võtta leevendavaid meetmeid. Laadimisalad ja muud müraallikad lahendada hoone mahus.
- 9.2. Ventilatsiooni-, kütte- ja võimalike kliimaseadmete korral lahendada süsteemid hoone mahus. Väljaulatuvate seadmete puhul näha ette varjestuse rajamine (sh visuaalne ja akustiline), et minimeerida mürareostus. Koostada eraldi akustika projekt või mürauring, mis tagab müra minimeerimise. Seadmete eenduvatel osadel ja varjestuse kavandmaisel arvestada seadme / tehnilise lahenduse välisosa paigutuse valimisel arhitektuurset sobivust ja vaadeldavust tänavate, kooli ja kortermaja poolt.
  - 9.3. Tehnoseadmetest lähtuvad müratasemed peavad lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria sihtväärtustele. Tehnoseadmete paigutamisel tuleb jälgida, et tehnoseadmed ei oleks olemasolevate ja planeeritavate müratundlike hoonetega alade poole suunatud ja seadmetest lähtuv müra oleks minimeeritud ehitustehniliste meetmete abil.
  - 9.4. Mürauringute koostamisel arvestada keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“ kehtestatud nõuetest.
  - 9.5. Siseruumide müratasemed peavad vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemetele. Vajadusel tuleb rakendada müra leevendavaid meetmeid, lähtudes muuhulgas standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.
  - 9.6. Ehitusaegsed müratasemed peavad läheduses paiknevatel müratundlikel hoonetel ajavahemikul 21.00 kuni 07.00 vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemetele. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäeval kell 07.00 kuni 19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasemet.
  - 9.7. Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.
  - 9.8. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Amet juhhib tähelepanu, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleb planeeritaval alal teostada radoonitasemete mõõtmised.
  - 9.9. Tagada puuetega inimeste liikumisvõimalused vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 29.05.2018 määrusele nr 28 „Puuetega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“.
  - 9.10. Hoonete planeerimisel tuleb arvestada, et detailplaneeringu realiseerimise järgselt oleks lähiümbruskonna hoonetel tagatud piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu ja bürooruumides“ või EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetele.
  - 9.11. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.
  - 9.12. Välisvalgustuse paigutamisel arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses paiknevate ja planeeritavate eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleb kavandada leevendavaid meetmeid.

## **10. Nõuded hoone ümbruse (territooriumi) lahendamiseks**

- 10.1. Hoone paikneb Haabneeme aleviku südames, Viimsi valla keskusasumis, ning alevikku läbiva valla peatäna ääres. Hoone ja selle territoorium on vaadeldav igast suunast ja moodustab koos ümbritseva avaliku ruumiga ühtse terviku, olles osa Haabneeme keskuse

avalikust ruumist. Eelnevast tulenevalt on territooriumil asuva avaliku ruumi loomisel oluline arvestada mitmekülgse ja kaasaja elukeskkonna nõudeid arvestavate põhimõtetega, kus on arvestatud nii rohestavate tegevustega, tervikliku haljastuslahendusega, säästlikkuse printsiipidega, esteetilise ning meeldiva avaliku ruumi loomise põhimõtetega ja turvalise vallaruumi rajamisega.

- 10.2. Kuna projekteerimistingimustega nähakse ette olemasoleva hoone laiendamine lisaks olemasolevale kattega laoplatsile ka looduslikule haljasmaale (rohumaale), tuleb läbivalt esitada tegevused kogu territooriumi rohestamiseks. Esitada kogu territooriumi kohta eraldi haljastuslahenduse joonis eskiisi kooskõlastamise käigus, projekti käigus lahendada haljastus eraldi haljastusprojektiga.
- 10.3. Näha ette kinnistu loodnurka avalikus kasutuses olev vaba-aja veetmise ala vastavalt valla peatänaava eskiisiprojektile (Randvere tee lõigul Rohuneeme tee kuni Lubja tee (SWECO Projekt AS, töö nr. 2042-0007, 2020).
- 10.4. Lahendada kogu territooriumi heakord, haljastus, avalik ruum, linnamööbel, istumiskohad, viibimiskohad, prügikastid, viidad, väliinventar jm.
- 10.5. Kinnistu ida ja põhjasuunalisel alal arvestada min 10 m laiune rohekoridor kinnistu piirist.
- 10.6. Hoone esisele olemasolevale alale kavandada nn rohetaskud olemasolevate parkimiskohtade arvelt teatud vahemaa tagant. Tegevuse eesmärgiks on rohestada hoone esist ala ja luua seeläbi parem ruumiline linnaehituslik keskkond (minimeerides müra, vähendades kuumasaarte efekti, luues eraldust, rikastades keskkonda jne). Arvestada vähemalt 1 rohetasku 15 parkimiskoha kohta. Rohetasku aladele kavandada ristikasutus, kuhu saab talvel lund vaalutada.
- 10.7. Kavandatavasse parklasse näha rohesaared, kuhu paigaldada kõrg- ja madalhaljastust. Näha ette iga 10 m<sup>2</sup> parkla pinna kohta 1 m<sup>2</sup> roheala parkla alale.
- 10.8. Hoone laienduse ja kooli vahelisele alale loodav parkla rajada roheparklana, kus on kasutusel säästlik sademevee immutamine (parkimiskohad rajada murukivi vm analoogse lahendusega ning vaid sõidualad asfaltbetoonkattega).
- 10.9. Olemasoleva hoone tagune ala (Karulaugu tee 7 kortermaja ja Randvere tee 6 hoone vahel) rohestada terves ulatuses ning alale rajada kõrg- ja madalhaljastus, tagamaks seeläbi mistahes mõjutuste minimeerimise elukondliku ja ärilise otstarbega maade vahel.
- 10.10. Uue hooneosa rajamisel kortermaja esisele alale, arvestada piisava distantsiga (lahendada vaated, rohelus, varjud), et tekiks avarad koridorid ja piisav ruum eraldavale haljastusele.
- 10.11. Kaubalaadimise alad (nende laiendus) kavandada hoone mahtu ja müravabana. Väljas olevad kaubalaadimise alad eraldada hoone fassaadiga ühendatud müraseinaga (et hoida ära igakülgset müra levikut ja häiringuid).
- 10.12. Rohestada olemasolevates parklates ja platsidel alasid, mis ei ole kasutusel parkimisaladena (loomaks juurde rohealaid, parandamiseks keskkonnaseisundit alevikus, vältimaks kuumasaarte efekti) ja mida saab talveperioodil lume ladustamise alana kasutada.
- 10.13. Kõrghaljastuse (puude) mahavõtmine tuleb kooskõlastada Viimsi valla keskkonna- ja planeerimisosakonna keskkonna spetsialistiga.
- 10.14. Territooriumile on lubatud paigaldada vaid üks reklaampüloon, et minimeerida peatänaava ääres visuaalseid häiringuid tekitavaid objekte. Vajadusel muuta olemasoleva reklaampülooni asukohta.
- 10.15. Lahendada ära pakendijäätmete kogumise ala statsionaarse lahendusena.

## 11. Nõuded teedele ja liikluskorraldusele

- 11.1. Ehitada ringi praegused hoone esise parkla sisse- ja väljasõidud Karulaugu teelt ja Randvere teelt (olemasolevad sissesõidualad põhjustavad ohtu liikluses ja liikluse suurenemisega on vajalik need ümber ehitada). Viia parkimiskohad kaugemale sissesõidu alast ja ülekäikudest, et oleks tagatud nähtavus ülekäigurajale ja sujuvad pöörderaadiused (luua haljastatud nähtavussaared).
- 11.2. Hoone esiselt kõnniteelt eemaldada kõik kergteele eenduvad ning liikumist takistavad rajatised ja seadmed (pakiautomaadid jm seadmed), et kõnnitee oleks seeläbi terves

ulatuses jalakäijate kasutuses (tagamaks jalakäijatele võimalikult vaba ruumi ja ohutuse). Uute pakiautomaatide paigutamisel või olemasolevate ümberpaigutamisel panna need süvistatult fassaadi, et ei oleks eenduvaid rajatise või seadmeid.

- 11.3. Lahendada mahasõidud, sidumine olemasolevate teedega, kergteedega, lahendada parkimine, viidad, liikluskorraldus, kinnistu sisesed teed, nähtavusalad, kaubavedude liikumine. Koostada teede, parklate ja liikluskorralduse joonis ning esitada see eskiisi kooskõlastamise käigus kooskõlastamiseks, projekti käigus lahendada teede- ja liikluslahendus eraldi projektiga.
- 11.4. Pikendada hoone eest kulgevat kergliiklusteed samal teljel põhja suunas, ühendades selle Randvere tee jalgratta- ja jalgteega. Kergtee ja Randvere tee jalgratta- ja jalgte vaheline ala (mahasõidust põhja pool olev) kavandada vaba-aja veetmise alaks.
- 11.5. Näha ette kaupluse sissekäikude ning Randvere tee jalgratta ja jalgte ühendamisel ette vähemalt 4 m laiad kergteed / kujad. Lahendada territooriumil kergteed võimalikult laiade ja avaratena.
- 11.6. Parkimine kavandada kinnistu piires. Näha ette parkimiskoha laiuseks 2,7 m.
- 11.7. Uute parkimiskohtade puhul kinnistu põhjaosas kavandada 50% kohtadest hoone mahus ja 50% väliterritooriumil. Parkla ja kattega alade laiendustega kinnistu põhjaosas kaotatav 1 m<sup>2</sup> rohelist asendada samas mahus läbi rohestatavate tegevustega, minimeerimaks seeläbi roheline kaotamist valla keskses ja luues uut avalikkusele suunatud ruumi läbi kvaliteetse elukeskkonna.
- 11.8. Projekteerida jalgrattahoidjatega parkimiskohad jalgratastele, sh elektritõukeratastele.
- 11.9. Näidata ära lumeladustamise alad.
- 11.10. alates 10.märtsist 2021 on uutele ja oluliselt rekonstrueeritavatele hoonetele kohustuslik elektriautode laadimistaristu paigaldamine. Uute mitteelamute puhul tuleb juhtmetaristuga varustada vähemalt viiendik parkimiskohtadest ning paigaldada tuleb vähemalt üks laadimispunkt (EhS § 65<sup>1</sup>).

## **12. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks**

- 12.1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele. Koos hoone ehitusloa taotlusega esitada kinnistustisest vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.
- 12.2. Elektrivarustus kavandada vastavalt Imatra Elekter AS tehnilistele tingimustele.
- 12.3. Sademevee ärajuhtimine või selle säästlik kasutamine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 12.4. Soojustarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.

## **13. Lahenduse väljatöötamine**

- 13.1. Randvere tee 6 kinnistu ja sealne kaubandushoone asub valla keskses, Haabneeme alevikus. Hoone piirneb Randvere tänavaga (mis on ka valla peatänavaks ümber kujundamisel), Viimsi Kooli kinnistuga, Karulaugu teega ja ühe kortermajaga. Randvere tee 6 hoone on vaadeldav igast suunast ja seetõttu on väga oluline lahenduse väljatöötamisel käsitleda terviklikult kogu territooriumi ja hoonet ning luua terviklik ja kvaliteetne avalik ruum.
- 13.2. Mitte arvestada projekteerimistingimuste taotluse juurde lisatud 21.03.2022 kuupäeval allkirjastatud „Viimsi kaubanduskeskuse laiendus“ eskiisprojekti, töö nr 719, koostaja Arhitekt Tarbe OÜ (Johann-Aksel Tarbe).
- 13.3. Projekteerimistingimustega näha ette eskiislahenduse kooskõlastamine Viimsi vallavalitsusega (mis sisaldab lisaks 3D vaateid hoonele, fassaadi vaateid igast suunast ning territooriumi asendiplaanilist lahendust – sh liiklus, haljastus, tehnovõrgud).
- 13.4. Projekti koostamisel võib kaubanduskeskuse hoone laiendamisel ja territooriumi lahendamisel arvestada vaid Viimsi valla poolt kooskõlastuse saanud eskiisiga.

## **14. Nõuded projekti vormistamiseks ja lisad**

- 14.1. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri; fotod-vaated kinnistul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest ja projekteeritava ehitise (sh piirdeaed) piirkonda sobivuse põhjendused / ruumianalüüs, 3D vaated, asendiplaanilised vaated (sh haljastuse ja teede-liikluse lahendus).
- 14.2. Esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnoorkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanel. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, projekteeritud hoone tehnilised näitajad.
- 14.3. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- 14.4. Näidata liikluse, teede, mahasõitude, nähtavusalade, liikluskorralduse, parkimise lahendus. Hoone paigutada asendiplaanile vastavalt koordinaatide süsteemile L-EST 97.
- 14.5. Näidata haljastuse, heakorra, avalike alade, linnamööbli lahendus. Hoone paigutada asendiplaanile vastavalt koordinaatide süsteemile L-EST 97.
- 14.6. Jooniste mõõtkavad: vundamendi, katuse, korruste plaanid, lõiked, vaated M 1:100, tänavapoolse piirdeaia (fragment) joonis M 1:20 või M 1:50.
- 14.7. Projekt vormistada kaasajastatud, kuid mitte vanemal kui üks 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 tehnoorkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema möödistatud projekti (sh olemasolevad ja projekteeritavad trassid jms) koostamiseks vajalikus mahus. Projekti kooskõlastamiseks esitamise hetkel peab olema geodeetilise möödistuse sh kooskõlastuste vanus kuni üks aasta ja kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö nr. Koostada geodeetiliste uurimistööde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse keskkonna- ja planeerimisosakonnale digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevutabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 14.8. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 14.9. Enne ehituse alustamist taotleda ehitusluba. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) kaudu.
- 14.10. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.

### 15. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg ja vaidlustamine:

- 15.1. Projekteerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa ja kehtivad viis aastat.
- 15.2. 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  
6028820  
kaja.kuldkepp@viimsivv.ee