

**EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND****OTSUS**

Viimsi

august 2024

Projekteerimistingimused Paakspuu tee 8  
kinnistule üksikelamu laiendamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 11.06.2024 projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/04757, mille eesmärgiks on Pringi külas Paakspuu tee 8 kinnistul laiendada olemasolevat üksikelamut. Võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lg 5, ehitusseadustiku § 26 ja Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225, määrata Viimsi vallas Pringi külas Paakspuu tee 8 kinnistule projekteerimistingimused üksikelamu laiendamiseks.

**1. Projekteerimistingimuste andmise alused**

- 1.1. Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 125 lõige 5.
- 1.2. Ehitusseadustik (edaspidi EhS) § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 1, lõige 3 ja lõige 4.
- 1.3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi üldplaneering).
- 1.4. Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (edaspidi elamuehituse teemaplaneering).

**2. Kinnisasja andmed**

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Pringi küla, Paakspuu tee 8

Katastritunnus: 89001:003:3520

Krundi pindala: 1170 m<sup>2</sup>

Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

**3. Projekteerimistingimuste andmise sisu ja põhjendused**

- 3.1. 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. Käsitletav kinnistu asub üldplaneeringuga määratud tiheasustusalal, kus uute hoonete kavandamiseks tuleb koostada detailplaneering.
- 3.2. 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.
- 3.3. PlanS 125 lg 5 erisuse rakendamisel määrab kohaliku omavalitsuse üksus § 125 lg 5 sätestatud juhul EhS § 26 lg 4 sätestatud tingimusi (PlanS § 125 lg 6). EhS § 26 lg 4 kohaselt määratakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise: 1) kasutamise otstarve, 2) suurim lubatud arv maa-alal, 3) asukoht, 4) lubatud suurim ehitisealune pind, 5) kõrgus ja vajaduse korral sügavus, 6) arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused, 7) maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht, 8) ehitusuuringu tegemise vajadus, 9) haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted, 10) lammutamise tähtaeg. Vastavalt EhS § 26 lõikele 1 on projekteerimistingimused vajalikud, kui rajatakse ehitusloakohustuslikku hoonet ning puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lõike 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimused hoone püstitamiseks või laiendamiseks üle 33% esialgu kavandatud mahust.
- 3.4. Kohalik omavalitsus saab väljastada PlanS § 125 lõike 5 erisust rakendades projekteerimistingimused olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühele konkreetse ehitusloakohustusliku hoone laiendamiseks üle 33%, juhul kui kavandatav tegevus vastab samaaegselt PlanS § 125 lõike 5 punktidele 1 ja 2. Pringi küla piirkond, kus paikneb Paakspuu tee 8 kinnistu, on kasutusotstarbelt väljakujunenud keskkonnas, kus on ühepereelamud ja kaksikelamud, mille pindalad varieeruvad ehitisregistri andmete kohaselt vahemikus 178 m<sup>2</sup> – 255 m<sup>2</sup> (kontrollitud kinnistud Paakspuu tee 5, Paakspuu tee 6, Paakspuu tee 7, Saare tee 11, Sireli tee 9, Sireli tee 7, Sireli tee 5). Kuivõrd taotluses märgitud eesmärgi kohaselt soovitakse laiendada olemasoleva hoone teist korrust ning laiendatav olemasolev ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning elamuehituse teemaplaneeringuga on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega, siis vallavalitsus rakendab PlanS § 125 lg 5 toodud erisust soovitud ehitusõiguse saavutamiseks. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud väikeelamute juhtotstarbega maal.
- 3.5. Projekteerimistingimused on taotletud olemasoleva üksikelamu laiendamiseks teise korruse ümberehitamise teel.
- 3.6. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul elamu ehitisregistri koodiga 116051117.
- 3.7. Kinnistu on koormatud tehnoorkude piiranguvöönditega, sh koormab kinnistut elektripaigaldise kaitsevöönd olemasoleva maapealse elektriõhuliiniga nr IM31844805, mis mõjutab hoonestusala.
- 3.8. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

#### 4. Kaasamine

- 4.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Paakspuu tee 8 kinnistu ja Saare tee 11, Sireli tee 7, Sireli tee 5, Paakspuu tee 5, Paakspuu tee 6 ja Paakspuu tee 7 omanikud.
- 4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati Telia Eesti AS, Imatra Elekter AS ja AS Viimsi Vesi.
- 4.3. Kohalik omavalitsus 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.
- 4.4. Huvitatud isikul ja isikul, kelle õigusi võib avatud menetluse korras antav õigusakt puudutada, on õigus avatud menetluse raames esitada menetlust läbiviivale haldusorganile eelnõu kohta ettepanekuid ja arvamusi.
- 4.5. Projekteerimistingimuste menetlusest teavitati avalikkust 19.07.2024 ajalehes „Harju Elu“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.

4.6. Avalikustamisega kaasneva avaliku huvi korral tehakse avalik arutelu.

## 5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 5.1. Hoonete arv: 1.
- 5.2. Kinnistu maksimaalne lubatud täisehitus: 20%.
- 5.3. Hoone kasutamise otstarve: üksikelamu.
- 5.4. Üksikelamu ehitisalune pind: kuni 234 m<sup>2</sup>. Ehitisealune maksimaalne pind on kõikide kinnistul asuvate ehitiste peale kokku, st 234 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga üksikelamu ehitamise korral ei ole rohkem ühtegi hoonet ega rajatist kinnistule püstitada võimalik.
- 5.5. Üksikelamu kõrgus: olemasolevast maapinnast kuni 8,5 m.
- 5.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
  - 5.6.1. Projekteeritav hoone peab olema tänapäevase arhitektuuri lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavade ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest elamutest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtse arhitektuuriga keskkond.
  - 5.6.2. Fassaadide viimistluses kasutada kvaliteetseid, ajas kestvaid, naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Seintel peab domineerima laudvooder, fassaadikivi, krohv või fassaadiplaat.
  - 5.6.3. Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ja ehitustooteid, nagu näiteks puitu imiteerivad plastikaknad, puitu imiteeriv fassaadilaudis (komposiitlaudis), katusekivi imiteeriv plekk-profiil jms. Plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina on keelatud. Ümarpalkhoone ja freespalkhoone ning väliste ristappidega palkhoone püstitamine ilma täiendava välise katteta on keelatud.
- 5.7. Katuse tüüp ja kaldenurk: hoonel on lubatud viilkatus või kelpkatus kaldega 25-40 kraadi.
- 5.8. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 5.9. Tehnoseadmeid, nagu näiteks soojuspumpa on keelatud paigaldada hoone tänavapoolsele küljele. Hoone otsaseintele paigutades kasutada soojuspumpade varjestust (nt puitribistus, taimestik vmt), hoovi poole paigutades varjestuse nõuet ei ole.
- 5.10. Päikesepaneelide või -kollektorite lisamisel katusele paigutada nad grupeeritult ja ühel sirgjoonel. Võimaluse korral eelistada lahendust, kus päikesepaneelid moodustavad samaaegselt ka katusekatte, mitte eraldi lisatuna seadmetena katusekatte peale. Hoone fassaadidele päikesepaneelide või -kollektorite paigutamine on keelatud.
- 5.11. Ehitusuuringu tegemise vajadus: soovitav on teostada radooniuuringud. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond.
- 5.12. Projekteerimistingimuste taotlusel esitatud eskiisiga ei arvestata.

## 6. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 6.1. Kõikide tehnovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajatelt hoonestaja.
- 6.2. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 6.3. Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 6.4. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregadi välisosa müra- ja tekitaava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele. Soojuspuuraukude asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja.
- 6.5. Maapealseid tehnorajatisi elamumaale mitte kavandada.

## 7. Nõuded projektile ja vormistusele

- 7.1. Projekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuletõrje ja teistele õigusaktidele ning kehtestatud valla üldplaneeringule ja teemaplaneeringutele.
- 7.2. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele.
- 7.3. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri.

- 7.4. Esitada situatsiooniskeem ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnovõrkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kehtival ja kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaani. Kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö nr.
- 7.5. Topo-geodeetiline alusplaani peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri määrusega 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistööde käigus möödistada tehnovõrkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaani peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalikul mahu, sh. vajalikud hooned, rajatised ja haljastus naaberkinnistutel. Asendiplaanile tuleb märkida kõik kinnistul paiknevad üksikpuud. Koostada geodeetiliste uurimistööde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse planeeringute osakonnale läbi <https://geoveeb.viimsi.ee/> digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevutabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 7.6. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, kinnistu ja projekteeritud hoone tehnilised näitajad. Asendiplaanile peavad olema kantud kõik ehituskeeluala piirid, servituudid ja piiranguvõõndid, projekteeritavad hooned, olemasolevad ja ehitatavad hooned ja rajatised, näidatud prügi konteineri asukoht kinnistul, välja toodud kinnistu ja hoonete tehnilised näitajad. Näidata piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Näidata hoone nurgapunktid ja nende koordinaadid.
- 7.7. Näidata vertikaalplaneerimine. Vertikaalplaneerimisest paremaks arusaamiseks kasutada standardset samakõrgusjoonte kujutamise viisi, mis on välja toodud majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määruses nr 34 § 23 lg 9.
- 7.8. Asendiplaanil lahendada liiklus ja parkimine:
- 7.8.1. Parkimine korraldada oma kinnistul vastavalt standardile EVS 843:2016.
- 7.8.2. Betoonkivide, murukivide ja äärekivide paigaldamine transpordimaale ei ole lubatud.
- 7.8.3. Seletuskirjas ja asendiplaanil kajastada kinnistustisest teede katte lahendust, sh konstruktsioon, materjalid, ristlõige, mõõtmed jms.
- 7.8.4. Kinnistustisese tee või parkimisala vahele peab jääma vähemalt 0,5 m laiune haljasala.
- 7.9. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnovõrkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaani esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.
- 7.10. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
- 7.11. Esitada plaanid, vaated, vajalikud lõiked ning sõlmejoonised. Joonistel näidata asjakohased möödud, vaadetes viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadetes ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH 2000 süsteemis ning kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast.
- 7.12. Ehitusloa taotlus esitada ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) kaudu. Failide vormistamisel tuleb lähtuda ehitisregistri menetluskeskkonna kasutusjuhendites välja toodud failide vormistamise nõuetest <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/help/instructions>
- 7.13. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 7.14. Hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega, kui see on nõutav vastavalt seadustele ja määrustele.

## 8. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg

- 8.1. Projekteerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa ja kehtivad viis aastat.

Tulenevalt eelpool toodust ja PlanS § 125 lõikest 5, EhS § 26 lõikest 1, lõikest 2 punkti 1, lõikest 3 ja lõikest 4 alusel ning kooskõlas Viimsi Vallavalituse 02.08.2023 korralduse nr 225 „Volituste andmine ehitus- ja kommunaalosakonnale, keskkonnaosakonnale ja järelevalveosakonnale punktiga 1

Viimsi Vallavalituse ehitus- ja kommunaalosakond

## OTSUSTAB:

1. Määrata projekteerimistingimused Pringi külas Paakspuu tee 8 kinnistul üksikelamu laiendamiseks.
2. Teha otsus teatavaks projekteerimistingimuste taotlejale.
3. Otsus lisada ehisregistrisse.
4. Käesoleva haldusakti peale on võimalik esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste andmise keeldumisest arvates või vaidlustada see Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik vaidlustatavast projekteerimistingimuste andmise keeldumisest teada sai või oleks pidanud teada saama.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enel Valli  
ehitusteenistuse juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)

Erkki Annama  
arhitekt-vanemspetsialist