



## VIIMSI VALLAVALITSUS

## EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

## Paemäe tee 2 üksikelamu püstitamiseks

Viimsi

24. november 2022

Lähtudes Rein Linštrep poolt 12.09.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2211002/10920 ja Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusest nr 121 ning võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 1, lõike 2, lõike 3 ja lõike 4, määrان Viimsi vallas, Lubja külas, Paemäe tee 2 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](mailto:info@viimsivv.ee)  
Ametniku nimi: Jüri Kurba  
Ametniku ametinimetus: ehitus- ja kommunaalosakonna ehitusvaldkonna peaspetsialist

**3. Projekteerimistingimuste taotluse andmed**

Number: 2211002/08901  
Kuupäev: 21.07.2022

**4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed**

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Lubja küla, Paemäe tee 2  
Katastritunnus: 89001:010:1784  
Krundi suurus: 1296 m<sup>2</sup>  
Maasihtotstarve: elamumaa 100%

**5. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid**

- 5.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EHS) § 27 lõige 1, lõige 2, lõige 3 ja lõige 4.
- 5.2. Detailplaneering Uus-Pärtle maaüksuse, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu korraldusega 10.12.2002 a.
- 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. Projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte

rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest, kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest; arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi, maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta, ehitusuuringu tegemise vajadust, haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid, planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.

- 6.2. Vastavalt EhS § 27 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolul põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone koostamiseks projekteerimistingimused kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga, üldplaneeringus määratud tingimusi, detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi, kui need on nõutavad muinsuskaitse seaduse kohaselt.
- 6.3. Paemäe tee 2 kinnistule on väljastatud ehitusluba üksikelamu ehitusregistrikoodiga 120260967 püstitamiseks 23.03.2004. aastal. Samal aastal on esitatud ka ehitamise alustamise teatis, aga ehitamisega ei ole jõutud alustada. Projekteerimistingimused on taotletud asjaolul, et projekt ei arvesta tänapäevaste soojustehniliste nõuetega. Kahjuks on naaberkinnistute hoone asukoht valitud Paemäe tee 2 kinnistu lähedale ning detailplaneeringus ettenähtud hoonete vaheline kaugus 20 m jätab Paemäe tee 2 kinnistule väga kitsa hoonestamiseks võimaliku ala. Käesolevate projekteerimistingimustega vähendatakse detailplaneeringus ettenähtud hoonete vahelist kaugust 10 protsendi ulatuses lähtudes EhS § 27 lg 4 p 2.
- 6.4. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

## 7. Kaasamine

- 7.1. EhS § 31 lg 3 ja lg 4 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetlusse arvamuste avaldamiseks kinnistu kõik omanikud ja naaberkinnistute Paemäe tee 4, Salumäe tee 1 ja Lubja haljak H1 omanikud.
- 7.2. 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. 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. Asukoht: elamu peab asuma asendis keemil Lisas 1 näidatud ehitusalas. Minimaalne hoonete vaheline kaugus naaberkinnistu elamutega on 18 m.
- 8.3. Maksimaalne lubatud ehitusalune pind on vastavalt detailplaneeringule 15% krundi pinnast ehk kogu kinnistu ehitisealune pind on kokku 194,4 m<sup>2</sup>.
- 8.4. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: elamu lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 8,5 m.
- 8.5. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
  - 8.5.1. Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavade ja looduslikust eripärasest ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest elamutest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond.
  - 8.5.2. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Seintel peab domineerima laudvooder, fassaadikivi või krohv.
  - 8.5.3. Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ega ehitustooteid nagu näiteks puitu imiteerivad plastikaknad, katusekivi imiteeriv plekk-profiil jms. Plastiku

- kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina ei ole lubatud. Ümarpalkhoone (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoone püstitamine ilma täiendava välise katteta pole lubatud.
- 8.6. Katuse tüüp: piirkonnas on parapettidega katused, mille kalle on 0-30 kraadi.
  - 8.7. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
  - 8.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
    - 8.8.1. Rajada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust. Kinnistu iga 300 m<sup>2</sup> kohta istutada vähemalt 1 puu. Kõrghaljastust täiendada võimalusel tamme, harilik pöök, künnapuu, männi, lehise, hobukastani, pärna, pähklipuu liikidega või teiste väärtuslike puuliikidega. Vältida istutuskohustuse täitmisel jugapuid, elupuid ning puuliikide kitsavõralisi või pöõsa vorme (mägimänd, püramiidtamm jms). Samuti vältida istutuskohustuse täitmisel täies ulatuses viljapuude kasutamist. Kasutada minimaalselt kahte erinevat puuliiki. Istutus lahendada projektiraames. Istikud istutada üle kinnistu hajutatult.
  - 8.9. Piirded – jälgida, et teede äärsed piirded oleks naaberkinnistute piirdeaedadega võimalikult ühtse kujundusega; piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m olemasolevast maapinnast piirde peale. Piirdeaed peab paiknema kinnistu piiril või vajadusel piirist seespool. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiaid. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida. Läbipaistmatud piirded ei ole elamuehituses lubatud.
  - 8.10. Ehitusuuringu tegemise vajadus – soovitatav on teostada radooniuuringud.

## 9. Nõuded kinnistu tehovõrkude projekteerimiseks

- 9.1. Kõikide tehovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajatelt hoonestaja.
- 9.2. Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 9.3. Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi 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 kinnistustisest vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.
- 9.6. Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 9.7. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaaadi välisosa müra tekitaava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele.

## 10. Nõuded projektile ja vormistusele

- 10.1. Kuna 2005. aastal välja antud ehitusloa projekt ei vasta kaasaesetele normidele, siis võib omaniku soovil vana ehitusloa kehtetuks tunnistada ning taotleda uut ehitusloa. Kui hoone projekt oluliselt ei muutu, siis võib esitada ka ehitusteatise hoone ümberehitamiseks.
- 10.2. Projekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuletõrje ja teistele õigusaktidele ning kehtestatud valla üldplaneeringutele.
- 10.3. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile<sup>1</sup>“ nõuetele.
- 10.4. 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.
- 10.5. Esitada situatsiooniskeem ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehovõrkude, 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 number.
- 10.6. Topo-geodeetilisel alusplaani peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistöde käigus möödistada tehovõrkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaani peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalik mahus, sh. vajalikud hooned, rajatised ja

haljastus naaberkinnistutel. Projekti esitamise hetkel peab olema geodeetilise mõõdistuse sh kooskõlastuste vanus kuni üks aasta ja see peab kajastama hetkeolukorda. Koostada geodeetiliste uurimustööde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse planeeringute osakonnale digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevutabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.

- 10.7. 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 prügikonteineri asukoht, välja toodud kinnistu ja hoonete tehnilised näitajad. Näidata piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Näidata hoone nurgapunktid ja nende koordinaadid.
- 10.8. Asendiplaanil lahendada liiklus ja parkimine:
  - 10.8.1. Parkimine korraldada oma kinnistul.
  - 10.8.2. Väravate avanemise suund kavandada kinnistu poole.
  - 10.8.3. Mahasõidu minimaalne laius on 3,5 m ning maksimaalne lubatav laius 5,0 m.
  - 10.8.4. Kui jalgvärvav projekteeritakse kohe sõiduvärava kõrvale võib mahaõidu kate olla jalgvärava ja sõiduvärava laiune, aga mitte laiem kui 5,0 m.
  - 10.8.5. Mahasõit kinnistu piirist sõidutee katte servani rajada teekattega samaväärse või kõrgema järgu katendiga.
  - 10.8.6. Betoonkivide, murukivide ja äärekivide paigaldamine transpordimaale ei ole lubatud.
- 10.9. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnoõrkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaan esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.
- 10.10. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
- 10.11. Esitada plaanid, vaated, vajalikud lõiked ning sõlmejoonised. Joonistel näidata asjakohased mõõdud, vaadetes viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadetes ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH2000 süsteemis ning kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast.
- 10.12. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) kaudu.
- 10.13. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 10.14. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.
- 10.15. Hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega, kui see on nõutav vastavalt seadustele ja määrustele.

## **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

Reet Viigipuu  
arhitekt-vanemspetsialist

Lisad:  
Lisa 1 - asendiskeem