



VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Puhkuse tee 31 suvila püstitamiseks

Viimsi

07. september 2022

Lähtudes Jegor Stogov-Suvorov 14.07.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2211002/08685 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, määrab Viimsi vallas, Muuga külas, Puhkuse tee 31 kinnistule projekteerimistingimused suvila püstitamiseks.

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Suvila 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: 2211002/08685
Kuupäev: 14.07.2022

4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Muuga külas, Puhkuse tee 31
Katastritunnus: 89010:001:1300
Krundi suurus: 929 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. Käsitletav 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.
- 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 lõike 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. Muuga külas, Puhkuse tee 31 elamumaa sihtotstarbega kinnistu pindala on 929 m². Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud suvilate juhtotstarbega maal.
- 6.6. Hetkel asub kinnistul aiamaja ehitusregistrikoodiga 116062559, mille ehitusalune pind on 44 m². Enne uue suvila püstitamist tuleb olemasolev aiamaja lammutada. Vastavalt Ehitusseadustiku Lisa 1 tuleb kuni 60 m² ehitusaluse pinnaga hoone lammutamiseks esitada ehitusteatis ja ehitusprojekt.
- 6.7. Kinnistu on koormatud elektri- ja sidetrasside servituutidega. Ehitusloa taotlemisel tuleb kaasata võrguvaldajad.
- 6.8. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

7. Kaasamine

- 7.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati hoone püstitamiseks projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks kinnistu kõik omanikud ja naaberkinnistute Puhkuse tee 29, Kallasmaa tee 34 ja Kallasmaa tee 36 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: suvila.
- 8.2. Suurim lubatud hoonete arv maa-alal: kinnistule võib püstitada ühe suvila.

- 8.3. Asukoht: Uue hoone püstitamisel lähtuda projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud asendiskeemist - Lisa 1. Lubatud hoonestusala määramisel on arvestatud naabruses asuva 11.04.2000 kehtestatud Puhkuse tee 12,14,16 detailplaneeringus sätestatud ehituskeelualadest - 5 m kinnistu piirist. Kuna Puhkuse tee 31 kinnistu on kitsas, siis võib hoone rajada Puhkuse tee 29 kinnistu piirist 4 m kaugusele. Uue hoone asukoha valikul tuleb arvestada määrustega kehtestatud tuleohutusnõuetest ja insolatsiooninõudeid.
- 8.4. Suurim lubatud ehitisalune pind kinnistul on 186 m² (sh. ka alla 20 m² abihooned /varjualused).
- 8.5. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: lubatav kõrgus olemasolevast maapinnast on 7,5 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 ja värvitoone. Seintel peab domineerima laudvooder, fassaadikivi või krohv.
 - 8.6.3. 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.
- 8.7. Katuse tüüp ja kalle: viilkatus kaldega 40-45 kraadi, ühekorruseline hoone või hooneosa võib olla lamekatusega.
- 8.8. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 8.9. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:
 - 8.9.1. Säilitada ja täiendada kõrghaljastust. Kõrghaljastuse (puude) mahavõtmine kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse keskkonnaosakonnaga.
 - 8.9.2. Piirded – jälgida, et teede äärsed piirded oleks naaberkinnistute piirdeaedadega võimalikult ühtse kujundusega; piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m olemasolevast maapinnast piirde peale; tee poolsel kinnistu piiril hõre puitlippaed. Piirdeaed peab paiknema kinnistu piiril või vajadusel piirist seespool.
 - 8.9.3. Parkimine korraldada omal kinnistul.
- 8.10. Ehitusuuringu tegemise vajadus – soovitav on teostada radooniuuringud; ehitusprojekti käsitleda meetmeid radooni mõju vähendamiseks; vajadusel teostada ehitusuuringud.

9. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 9.1. Kõikide tehnovõrkude 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 kinnistust sisestest vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.
- 9.6. Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 9.7. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregadi välisosa mürast tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele.

10. Nõuded projekti vormistamiseks

- 10.1. Projekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuletõrje ja teistele õigusaktidele ning kehtestatud valla üldplaneeringutele.
- 10.2. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele.

- 10.3. 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.
- 10.4. 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 alusplaaniil. Kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö nr.
- 10.5. 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 tehnovõrkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaani peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalikus mahus, sh. vajalikud hooned, rajatised ja haljastus naaberkinnistutel. Projekti esitamise hetkel peab olema geodeetilise möödistuse sh kooskõlastuste vanus kuni üks aasta ja see peab kajastama hetkeolukorda. Koostada geodeetiliste uurimistöde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse planeeringute osakonnale digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevutabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 10.6. 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, tehnilised näitajad, prügikonteineri asukoht ja lahendatud liiklus ja parkimine. Parkimine korraldada oma kinnistul. Näidata piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Näidata hoone nurgapunktid ja nende koordinaadid.
- 10.7. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnovõrkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaani esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.
- 10.8. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
- 10.9. Esitada plaanid, vaated, vajalikud lõiked ning sõlmejoonised. Joonistel näidata asjakohased möõdud, vaadatel viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadatel ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH2000 süsteemis ning kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast.
- 10.10. Enne ehitusloa taotlemist või taotlusega samal ajal taotleda ehitusloa olemasoleva hoone lammutamiseks. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri www.ehr.ee kaudu.
- 10.11. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 10.12. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.
- 10.13. 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

Lisa: asendiskeem