



VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

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

Viimsi

detsember 2022

Lähtudes Viimsi Kaubanduskeskus OÜ (esindaja Kristjen Sild) 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 m²
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.

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) 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. 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 m². Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud ärimaa juhtotstarbega alal.
- 6.6. Hetkel asub kinnistul 2005. aasta ehitatud kauplusehoone (ehitisregistris koodiga 120233396 ja ehitusealuse pinnaga 9 363 m²), mida soovitakse osaliselt ümber ehitada ja laiendada (sh rajada hoone ümbruse taristu ja ligipääsud).
- 6.7. Hoone asub Haabneeme keskuses 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. Viimsi Vallavolikogu otsusega 15.03.2022 nr 13 tunnistati Karulaugu tee 1 detailplaneering osaliselt kehtetuks Randvere tee 6 kinnistu osas. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikul võimalik taotleda projekteerimistingimused, millega määratakse tingimused ehitusprojekti koostamiseks.
- 6.9. 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 avaliku huvi korral tulemuste arutamiseks avalik arutelu. Pärast avalikustamise tulemuste selgumist ja keskkonnamõjude eelhinnangu 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. Lisaks kaasati kitsendustega seotud isikuid ning ametiasutusi.
- 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 tuleohutuskujaga ja siseministri 04.04.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ kehtestatud nõuetest.
- 8.4. Naaberkinnistutel (Karulaugu tee 7 ja Randvere tee 8) paiknevate hoonete ning Randvere tee 6 kinnistule püstitavate ehitiste vahele rajada min. 20 meetrine puhvervöönd - kõrghaljastusega ala.
- 8.5. Suurim lubatud ehitisalune pind: 12 450 m². Kuna see pind ületab naabruses paiknevate hoonete, sh kaubanduskeskuste aluseid pidalasid, siis tuleb hoone fassaad liigendada ka mahuliselt nii, et see ei moodustaks ebaproportsionaalselt suur mahtu. Enne ehitusloa taotlemist tuleb esitada Viimsi vallavalitsusele eskiisprojekt koos piirkonna mahulise analüüsiga (hooned, vaadeldavus klindi astangule).
- 8.6. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: kaubanduskeskuse olemasoleva mahu ümberehitusel mitte ületada olemasolevat kõrgust; hoone laienduse lubatav kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 8,7 m. Kinnistule võib rajada ühe maa-aluse korruse maksimaalse sügavusega kuni 3 m.
- 8.7. Olemasolev hoone koos juurde ehitatava osaga on jagatud tinglikult kolmeks (vt Lisa 1 asendiskeem)
 - a) Olemasolev hooneosa
 - b) Olemasolev ja vajadusel rekonstrueeritav hooneosa
 - c) Kavandatav hooneosa koos parkimisalaga
- 8.8. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 - 8.8.1. Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavade ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel.
 - 8.8.2. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevast hoonestusest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond.
 - 8.8.3. 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). Mitte kasutada imiteerivaid materjale.
 - 8.9. Katuse tüüp ja kalle: lamekatuse või madala viiluga katus, kasutades parapett lahendust.
 - 8.10. Arhitektuurse sobivuse põhjendus lisada ehitusloa projektile, kui hoone autori kontseptsioon kavandatava hoonetüübi piirkonda sobivuse osas.

- 8.11. Uuringute tegemise vajadus: soovitatav on teostada radooniuringud (ehitusprojekti 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.
- 8.12. 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 hindamise meetodid“ (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. Väljaulatavate 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 kavandmisel 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 normtasemeid.
- 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 radoonihutu 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 planeeritava alal teostada radoonitasemete mõõtmised enne ehitusloa taotlemist.
- 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 ehitusprojekti 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 peatänava 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. Randvere tee 6 kinnistu minimaalne haljastatud pinna osakaal on 20%, haljastatud pinna hulka ei arvata murukivikatendiga alasid. Haljastatud pinna all mõeldakse taimkattega kaetud ala. Haljastus peab olema mitmekesine sisaldades kõrghaljastust ja põõsaid.
- 10.3. 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. Projektis näidata ka jalakäijate teed ning rajad, mis võimaldaksid ühendada Randvere tee kergliiklusteed ning klindiäärset matkarada läbi Randvere tee 6 kinnistu põhjaosa.
- 10.4. Näha ette kinnistu loodenurka avalikus kasutuses olev vaba-aja veetmise ala vastavalt valla peatänava eskiisiprojektile (Randvere tee lõigul Rohuneeme tee kuni Lubja tee (SWECO Projekt AS, töö nr. 2042-0007, 2020). Alale määrata isiklik kasutusõigus Viimsi valla kasuks enne ehitusloa taotlemist.
- 10.5. Lahendada kogu territooriumi heakord, välja arvatud punktis 10.4 ala. Ette näha haljastus, avalik ruum, linnamööbel, istumiskohad, viibimiskohad, prügikastid, viidad, väliinventar jm.
- 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 ristkasutus, kuhu saab talvel lund vaalutada.
- 10.7. Hoone laienduse ja kooli vahelisele alale loodav parkla rajada murukivikatendiga roheparklana, kus on kasutusel säästlik sademevee immutamine.
- 10.8. Kavandatavasse murukivikatendiga roheparklasse näha lisaks rohesaared, kuhu paigaldada kõrg- ja madalhaljastust. Näha ette iga 10 m² roheparkla pinna kohta 1 m² haljastatud pinda roheparkla alale.
- 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 rohealasid, 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 peatänava ääres visuaalseid häiringuid tekitavaid objekte. Vajadusel muuta olemasoleva reklaampülooni asukohta.
- 10.15. Lahendada jäätmete, sh pakendijäätmete kogumise ala statsionaarse lahendusena suletud ruumis.

11. Nõuded teedele ja liikluskorraldusele

- 11.1. Ehitada ringi praegused hoone esise parkla sisse- ja väljasõidud Karulaugu teelt ja Randvere teelt eesmärgiga muuta nad ohutumaks, sealhulgas tagada nähtavus ülekäiguradadele ja sujuvad pöörderaadiused (luua 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 eenduvald rajatisi 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 projekti osaga.
- 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 vähemalt 50% kohtadest hoone mahus.
- 11.8. Juhul kui projekteerimisel nähakse ette katusel parkimine, siis ei tohi sõidukite valgusvihud paista naaberhoonete akendesse. Valgusvihkude tõkked ei tohi olla kõrgemad, kui lubatud hoone kõrgus. Panduse tõususuund ei tohi olla naaberhoonete suunas ja koostada tuleb mürauring lähtudes naaberkinnistute Randvere tee 8 (ühiskondlike ehitiste maa), Karulaugu tee 7 (elamumaa) kinnistutest.
- 11.9. Projekteerida jalgrattahoidjatega parkimiskohad jalgratastele, sh elektritõukeratastele.
- 11.10. Näidata ära lumeladustamise alad.
- 11.11. 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 § 65¹).
- 11.12. Projekti koostamisel arvestada jalakäijate ja kergliiklejate ohutust ning mugavust.

12. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 12.1. Kõikide tehnovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajatelt hoonestaja.

- 12.2. Planeerimisel tuleb arvestada, et AS-i Viimsi Vesi tagatav veekogus ja ärajuhitav reoveekanaliseerimise kogus Randvere tee 6 kinnistule on max 450 m³/kuus, 15 m³/ööpäevas. Välistulekustutusvesi 15l/s 3 tunni jooksul. Juurdeehituse veevarustuse ja kanalisatsiooni ärajuhtimise lahendamiseks tuleb AS Viimsi Vesi taotlema teha tehnilised tingimused.
- 12.3. Koos hoone ehitusloa taotlusega esitada kinnistusest vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.
- 12.4. Sademevee ärajuhtimine või selle säästlik kasutamine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotlema enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 12.5. Soojustusvarustuse 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 „Viimsi kaubanduskeskuse laiendus“ eskiisprojekti.
- 13.3. Enne ehitusloa taotluse esitamist tuleb eskiislahendus kooskõlastada Viimsi vallavalitsusega (mis sisaldab lisaks 3D vaateid hoonele, fassaadi vaateid igast suunast ning territooriumi asendiplaanilist lahendust – sh liiklus, haljastus, tehnovõrgud). Eskiisile lisada piirkonna hoonete mahuline analüüs ja projekteeritava hoone mahu sobitumine olemasolevasse keskkonda (hooned, vaadeldavus klindi astangule).
- 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. Projekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuletõrje ja teistele õigusaktidele ning valla üldplaneeringutele.
- 14.2. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele.
- 14.3. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri; fotod-vaated kinnistul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest ja projekteeritava ehitise piirkonda sobivuse põhjendused / ruumianalüüs, 3D vaated, asendiplaanilised vaated (sh haljastuse ja teede-liikluse lahendus). Projekt peab sisaldama kogu hoone ruumilahendust.
- 14.4. 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 alusplaanel. Kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö nr.
- 14.5. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, 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 hoones ja lahendatud liiklus ja parkimine.
- 14.6. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- 14.7. Näidata liikluse, teede, mahasõitude, nähtavusalade, liikluskorralduse, parkimise lahendus. Hoone paigutada asendiplaanile vastavalt koordinaatide süsteemile L-EST 97.
- 14.8. Näidata haljastuse, heakorra, avalike alade, linnamööbli lahendus. Hoone paigutada asendiplaanile vastavalt koordinaatide süsteemile L-EST 97.

- 14.9. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnovõrkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaan esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis
- 14.10. Esitada plaanid, vaated, vajalikud lõiked ning sõlmejoonised. Joonistel näidata asjakohased mõõdud, vaadetel viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadetel ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH2000 süsteemis ning kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast.
- 14.11. Projekt vormistada kaasajastatud, kuid mitte vanemal kui üks aasta vanusel, topo-geodeetilisel alusplaani ning vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistööde käigus möödistada tehnovõrkude 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.
- 14.12. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 14.13. Enne ehituse alustamist taotleda ehitusluba. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri www.ehr.ee kaudu.
- 14.14. 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 2,5 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.

Lisa 1

Illustratiivne asendiskeem

Jüri Kurba

ehitusvaldkonna peaspetsialist