

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND**OTSUS**

Viimsi

oktoober 2024

Projekteerimistingimused Rannaniidu kinnistule
hoone laiendamiseks üle 33% esialgsest mahust

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 26.08.2024 projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/06591, mille eesmärgiks on Idaotsa külas Rannaniidu kinnistul laiendada olemasolevat suvilat (ehitisregistri koodiga 120216693) üle 33% esialgsest mahust. Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 ja Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225, määrata Viimsi vallas Idaotsa külas Rannaniidu kinnistule projekteerimistingimused hoone laiendamiseks üle 33% esialgsest mahust.

1. Projekteerimistingimuste andmise alused

- 1.1. Ehitusseadustik (edaspidi EhS) § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 1, lõige 3 ja lõige 4.
- 1.2. Viimsi Vallavolikogu 10.10.2000 otsusega nr 200 kehtestatud Prangli saare üldplaneering (edaspidi üldplaneering).
- 1.3. 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, Idaotsa küla, Rannaniidu

Katastritunnus: 89001:001:1111

Krundi pindala: 9268 m²

Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

3. Projekteerimistingimuste andmise sisu ja põhjendused

- 3.1. 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.
- 3.2. Idaotsa küla, kus paikneb Rannaniidu kinnistu, on naaberkinnistud hoonestamata ja asub ehituskeelu vööndis. Vastavalt üldplaneeringule ei laiene rannaalal ehituskeeld olemasoleva hoone laiendamisele, mis on kooskõlas Prangli üldplaneeringu seletuskirjaga kolmanda peatükiga, mis käsitleb laiendamiskeeldu tootmisobjektidele. Piirkonnas puudub konkreetne hoonestuslaad. Projekteerimistingimuste andmise eelduseks on olemasoleva hoone rekonstrueerimine arhitektuur-ehituslike võtetega, mis annab hoonele saartele omaste suvilate ruumilise kehandi ja seeläbi sobitub keskkonda. Kuivõrd projekteerimistingimustega lubatav ehitus on kooskõlas Prangli üldplaneeringuga ja elamuehituse teemaplaneeringuga 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, siis on vallavalitsus seisukohal, et Rannaniidu kinnistule saab väljastada projekteerimistingimused tuginedes EhS § 26.
- 3.3. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud kaitsealuse maa juhtotstarbega alal ja olemasolev katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa 100%.
 - 3.4. Projekteerimistingimused on taotletud olemasoleva hoone (ehitisregistri koodiga 120216693) laiendamiseks üle 33% esialgsest mahust.
 - 3.5. Ehisregistri andmetel asub kinnistul suvila ehitisregistri koodiga 120216693, abihoonekuur ehitisregistri koodiga 120216694, saun ehitisregistri koodiga 120230701 ja puurkaev ehitisregistri koodiga 221283740.
 - 3.6. Kinnistu on koormatud järgmiste kitsendustega: puurkaevu hooldusala, ranna või kalda piiranguvöönd, ranna või kalda ehituskeeluvöönd, Prangli maastikukaitseala, projekteeritav Metsaelupaikade looduskaitseala.
 - 3.7. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

4. Kaasamine

- 4.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Rannaniidu kinnistu ja naaberkinnistu Uue-Leissi omanikud.
- 4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati Keskkonnaamet ja Elektrilevi OÜ.
- 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 04.10.2024 ajalehes „Viimsi Teataja“ 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: olemasolev.
- 5.2. Hoone kasutamise otstarve: suvila.
- 5.3. Hoonestusala: olemasolev hoone ehitisealne pind, hoonet on lubatud laiendada ainult kõrgusesse.
- 5.4. Hoone ehitisalune pind: olemasolev.
- 5.5. Hoone kõrgus: olemasolevast keskmisest maapinnast kuni 7,5 m (arvestatult hoonet vahetult ümbritsevast maapinnast).
- 5.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 - 5.6.1. Projekteeritav hoone peab olema tänapäevase arhitektuuri lahendusega, lähtuma saartele omasest ehitustavast ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel.
 - 5.6.2. Fassaadide viimistluses kasutada kvaliteetseid, ajas kestvaid, naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Lubatud fassaadikatte materjalid on puitlaudis ja krohv (soovituslikult eelistada krohvile puitu).
 - 5.6.3. Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ja ehitustooteid nagu näiteks puitu imiteerivad plastikaknad, puitu imiteeriv fassaadilaudis (sh komposiitlaudis), fassaadiplaadid (sh tsementkiudplaat jms), katusekivi imiteeriv plekk-profiil jms ning saartele mitteomaseid ja raskelt mõjuvaid materjale. Plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina on keelatud.
- 5.7. Katuse tüüp: viilkatus (võrdsete kalletega), harjajoon paralleelne hoone pikema küljega.
- 5.8. Katuse kaldenurk: 40-45 kraadi.
- 5.9. Katusekate: sileplekk – valtsplekk või „klassik“ profiil.
- 5.10. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 5.11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
 - 5.11.1. Maapinna kõrguste muutmine on keelatud.

- 5.12. 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.
- 5.13. Ehitusuuringu tegemise vajadus: soovitav on teostada radooniuuringud. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond.

6. Nõuded kinnistu tehnoorkude projekteerimiseks

- 6.1. Kõikide tehnoorkude tehnilised tingimused tellib valdajalt 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. Koos elamu ehitusloa taotlusega esitada kinnistustisest vee- ja kanalisatsioonitorustike eelprojekt.
- 6.4. Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 6.5. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaadid välisosa müra tekitaava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele. Soojuspuuraukude asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja.
- 6.6. 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 tehnoorkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kehtival topogeodeetilisel alusplaani. Kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö nr.
- 7.5. Topo-geodeetiline alusplaan peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri määrusega 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 koostamiseks vajalikus mahus, 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, projekteeritud hooned, olemasolevad ja ehitatavad hooned ja rajatised, näidatud prügikonteineri asukoht kinnistul, välja toodud kinnistu ja hoonete tehnilised näitajad. Näidata piire, haljastuse ja heakorra lahendus. Näidata hoone nurgapunktid ja nende koordinaadid.
- 7.7. Asendiplaanil lahendada liiklus ja parkimine:
- 7.7.1. Parkimine korraldada oma kinnistul vastavalt standardile EVS 843:2016.
- 7.7.2. Väravate avanemise suund kavandada kinnistu poole.
- 7.7.3. Mahasõidu minimaalne laius on 3,5 m ning maksimaalne lubatav laius 5,0 m.
- 7.7.4. Seletuskirjas ja asendiplaanil kajastada kinnistustisest teede katte lahendust, sh konstruktsioon, materjalid, ristlõige, möötmed jms.
- 7.8. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnoorkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaan esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.
- 7.9. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".

- 7.10. Esitada plaanid, vaated, vajalikud lõiked ning sõlmejoonised. Joonistel näidata asjakohased mõõdud, vaadetel viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadetel ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH 2000 süsteemis ning kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast.
- 7.11. Ehitusloa taotlus esitada ehitisregistri 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>
- 7.12. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 7.13. 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 EhS § 26 lõikest 1, lõikest 2 punkti 1, lõikest 3 ja lõikest 4 alusel ning koosõlas Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225 „Volituste andmine ehitus- ja kommunaalosakonnale, keskkonnaosakonnale ja järelevalveosakonnale punktiga 1

Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond

OTSUSTAB:

1. Määrata projekteerimistingimused Idaotsa külas Rannaniidu kinnistule olemasoleva suvila laiendamiseks üle 33% esialgsest mahust.
2. Teha otsus teatavaks projekteerimistingimuste taotlejale.
3. Otsus lisada ehitisregistrisse.
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