



EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

OTSUS

Viimsi

veebruar.2024

Projekteerimistingimused R Emmelga tee 18
kinnistule detailplaneeringu täpsustamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 02.09.2024 projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/06758, mille eesmärgiks on Haabneeme alevikus R Emmelga tee 18 kinnistul kehtiva detailplaneeringuga lubatud hoonestusala muutmine. Võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 1, lõike 2, lõike 3 ja lõike 4 ning Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225, määrata Viimsi vallas Haabneeme alevikus R Emmelga tee 18 kinnistule projekteerimistingimused detailplaneeringu täpsustamiseks.

1. Projekteerimistingimuste andmise alused

- 1.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõike 1, lõike 2, lõike 3 ja lõike 4.
- 1.2. Detailplaneering „Haabneeme vee- ja teedeühistu“, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 10.06.1997 otsusega nr 160.
- 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, Haabneeme alevik, R Emmelga tee 18

Katastritunnus: 89001:022:1330

Krundi pindala: 887 m²

Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

3. Projekteerimistingimuste andmise sisu ja põhjendused

- 3.1. Vastavalt EhS § 27 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolul põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone koostamiseks projekteerimistingimused kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta.
- 3.2. 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.

- 3.3. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud väikeelamute juhtotstarbega maal. Projekteerimistingimused on taotletud detailplaneeringuga lubatud hoonestusala suurendamiseks 10% võrra Rimmelga tee 20 kinnistu suunas (vt asendiskeem lisast 1), kuivõrd Rimmelga tee 18 kinnistul paikneb olemasolev hoone, mida soovitakse võimalusel osaliselt säilitada. Detailplaneeringu kohaselt on hoonestusala lubatud muuta naabrite kokkuleppe alusel ja tuleohutusnõudeid arvestades. Suurim lubatud täisehituse protsent elamukrundil on 25% krundi pinnast. Vallavalitsus on seisukohal, et Rimmelga tee 18 kinnistule saab väljastada detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused tuginedes EhS § 27 lõikes 4 toodule.
- 3.4. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul abihoone (ehitisregistri kood 121380617) ja aiamaa (ehitisregistri kood 116056664).
- 3.5. Kinnistu on koormatud tehnovõrkude piiranguvõõnditega.
- 3.6. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

4. Kaasamine

- 4.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuse avaldamiseks Rimmelga tee 18 kinnistuomanik ning naaberkinnistute Rimmelga tee 20, Salu tee 13 ja Rimmelga tee 16 omanikud.
- 4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati Telia Eesti AS, Imatra Elekter AS, AS Gaasivõrk ja Viimsi Vesi AS.
- 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 06.12.2024 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.
- 4.6. Kuivõrd avalikustamise järgselt täiendati projekteerimistingimuste eelnõud ning lisa 1, siis korraldab kohalik omavalitsus täiendava avalikustamise ning projekteerimistingimuste menetlusest teavitati avalikkust 24.01.2025 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.
- 4.7. Avalikustamise tulemusel avaldasid arvamust naaberkinnistud Rimmelga tee 16 ja Salu tee 13 kinnistu omanik. Salu tee 13 kinnistu omanik soovis saada täiendavat informatsiooni Rimmelga tee 18 kinnistul paikneva abihoone säilitamise kohta. Samuti soovis Salu tee 13 kinnistu omanik, et juhul kui on soov ehitada uus abihoone, siis ei paikneks see Salu tee 13 kinnistule lähemal kui 5 m. Rimmelga tee 16 kinnistu omanik soovis vähendada hoonestusala Rimmelga tee 18 kinnistu lõunanurgas detailplaneeringu kohast hoonestusala 2 m x 11 m suuruse ala võrra, kuivõrd Rimmelga tee 16 kinnistul asuval hoonel paikneb sellel küljel aken ning kinnistu omanik soovib, et säiliks loomulik päevavalgus ja privaatsus. Arvamust avaldas ka Rimmelga tee 18 kinnistu omanik sooviga nihutada detailplaneeringu kohast hoonestusala selliselt, et olemasoleva hoone säiliks maksimaalses ulatuses ja ei peaks nii suurel määral hoonet lammutama. Rimmelga tee 18 kinnistu omanik nõustus mõlema arvamuse avaldanud naaberkinnistu omaniku sooviga. Salu tee 13 kinnistu pool säilib detailplaneeringu kohane hoonestusala selliselt, et see paikneb 7,5 m kaugusel Salu tee 13 kinnistust. Projekteerimistingimustega määratud hoonestusala määramisel on arvesse võetud Rimmelga tee 16 kinnistu omanik soov ning hoonestusala on vähendatud Rimmelga tee 18 kinnistu lõunanurgas 2,25 m x 18 m suuruse ala võrra, selliselt ei takistata Rimmelga tee 16 olemasoleva hoone loomulikku päevavalgust. Vähendatud hoonestusala suurune osa nihutatakse Rimmelga tee 20 kinnistu poole. EhS § 27 lg 4 p 2 kohaselt on detailplaneeringuga määratud hoonestusala lubatud suurendada, vähendada, keerata või nihutada, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses võrreldes esialgse lahendusega ette nähtust. Kohalik omavalitsus on hoonestusala nihutanud 10

protsendi võrra Rimmelga tee 20 kinnistu suunas. Lubatud hoonestusala nihutamisel 10% võrra hoonestusala pindalast säilitatakse olemasolev hoone maksimaalses võimalikus ulatuses. Rimmelga tee 18 kinnistu omaniku soovidega arvestatakse.

5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 5.1. Hoonete arv: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.2. Hoonete kasutamise otstarve: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.3. Hoonestusala: vastavalt lisa 1 asendiskeemile ja projekteerimistingimuste p 5.9.1. Asendiskeemil esitatud võimaliku hoonestusala määramisel on arvesse võetud olemasolevaid hooneid /sh naaberkinnistutel olevaid hooneid) ja detailplaneeringus ettenähtud hoonestusala paiknemist ning mõõtkette. Hoonestusala on võimalik suurendada tingimusel, et täidetakse vajalikud tuleohutuskujad naaberkinnistute vahel olevate hoonetega, näiteks tulemüüri abil.
- 5.4. Ehitisealune pind / täisehitusprotsent: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.5. Kõrgus: olemasolevast maapinnast 8,5m.
- 5.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.7. Katuse tüüp ja kaldenurk: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.8. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 5.9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
 - 5.9.1. Maapinna kõrguste muutmine on keelatud säilitatavate puude ümber.
- 5.10. Piirded: vastavalt detailplaneeringule ja elamuehituse teemaplaneeringule.
- 5.11. Tehnoseadmeid, nagu näiteks soojuspumpa mitte paigaldada hoone tänavapoolsele küljele. Hoone otsaseintele paigutades kasutada soojuspumpade varjestust (nt puitribistus, taimestik vmt), hoovi poole paigutades varjestuse nõuet ei ole.
- 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 (va innovaatilised lahendused, kus päikesepaneelid ja fassaadikatematerjal sobituvad teineteisega eristamatult). Päikesepaneelide paigutamise tulemusel ei tohi hoone visuaalselt mõjuda kõrgemana kui projekteerimistingimustega lubatud maksimaalse hoone kõrgus.

6. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 6.1. Kõikide tehnovõrkude tehnilised tingimused tellib vajadusel valdajatelt hoonestaja.
- 6.2. Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 6.3. Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 6.4. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda vajadusel enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 6.5. Koos projekteeritava hoone taotlusega esitada kinnistusest vee- ja kanalisatsioonitorustike eelprojekt.
- 6.6. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregadi välisosa müra tekkitava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele, vajadusel võtta kasutusele meetmed (näiteks müra summutavad kattepaneelid vmt), mis välistavad müra põhjustavate helilainete edasikandumise naaberkinnistute suunas. Soojuspuuraukude asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja.
- 6.7. 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; vajadusel fotod-vaated kinnistul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest ja projekteeritava ehitise (sh piirdeaed) piirkonda sobivuse (sh ka kõrguse osas) põhjendused / ruumianalüüs. Piirdeaia projekteerides tuleb sellele koostada selguse mõttes eraldi joonis.
- 7.4. Esitada situatsiooniskeem ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnoorkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kehtival topo-geodeetilisel alusplaanel. 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 uurimistöde käigus möödistada tehnoorkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalik mahus, sh. vajalikud hooned, rajatised ja haljastus naaberkinnistutel. Asendiplaanile tuleb märkida kõik kinnistul paiknevad üksikpuud. Koostada geodeetiliste uurimistöde 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 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. Väravate avanemise suund kavandada kinnistu poole.
- 7.8.3. Juurdepääsutee laius transpordimaal minimaalselt 3,5 m tagamaks teenindus- ja päästesõidukite ligipääs kinnistule.
- 7.8.4. Kui jalgvärvav projekteeritakse autovärvavast erinevasse asukohta tuleb transpordimaale rajada ühendus olemasoleva jalgteega.
- 7.8.5. Mahasõit kinnistu piirist sõidutee kätte servani rajada Remmelga tee teekattega samaväärse või kõrgema järgu katendiga.
- 7.8.6. Betoonkivide, murukivide ja äärekivide paigaldamine transpordimaale ei ole lubatud.
- 7.8.7. Seletuskirjas ja asendiplaanil kajastada kinnistusiseste teede kätte lahendust, sh konstruktsioon, materjalid, ristlõige, mõõtmed jms.
- 7.8.8. Kinnistusisese tee või parkimisala vahele peab jääma vähemalt 0,5 m laiune haljasala.
- 7.9. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnoorkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaan 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 mõõdud, vaadatel viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadatel ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH 2000 süsteemis ning kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast.
- 7.12. 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>
- 7.13. 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 EhS § 27 lõike 1, lõike 2, lõike 3 ja lõike 4 alusel ning kooskõlas 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 Haabneeme alevikus Remmelga tee 18 kinnistul kehtiva detailplaneeringu täpsustamiseks.
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 saada.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enel Valli
ehitusteenistuse juhataja

Lisad:
Lisa 1 – asendiskeem