



VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
Rohuneeme tee 43 üksikelamu püstitamiseks

Viimsi

detsember 2023

Lähtudes Allianss Arhitektid OÜ poolt 19.10.2023 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2311002/08530 ja 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, Rohuneeme tee 43 kinnistule projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks.

1. Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Viimsi Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75021250
Telefon: 602 8800
E-post: info@viimsivv.ee
Ametniku nimi: Enel Valli
Ametniku ametinimetus: ehitusteenistuse juhataja

2. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Rohuneeme tee 43
Katastritunnus: 89001:003:0220
Krundi suurus: 1500 m²
Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

3. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid

- 3.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõige 1, lõige 2, lõige 3 ja lõige 4.
- 3.2. Detailplaneering „Rohuneeme tee 43 ja Käo“, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 07.04.2009 otsusega nr 205.
- 3.3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi üldplaneering).
- 3.4. Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (edaspidi elamuehituse teemaplaneering).

4. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

- 4.1. Vastavalt EhS § 27 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolul põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone koostamiseks projekteerimistingimused kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.
- 4.2. 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.

- 4.3. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud väikeelamute juhtotstarbega maal.
- 4.4. Projekteerimistingimused on taotletud uue üksikelamu projekteerimiseks.
- 4.5. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul üksikelamu ehitisregistri koodiga 116022231 ehitisealuse pinnaga 74 m² ja saun ehitisregistri koodiga 116022235 ehitisealuse pinnaga 58 m².
- 4.6. Kinnistu on koormatud tehnovõrkude piiranguvöönditega.
- 4.7. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

5. Kaasamine

- 5.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Rohuneeme tee 43 kinnistu ning naaberkinnistu Käo omanikud.
- 5.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati Keskkonnaamet, Transpordiamet, Imatra Elekter AS, Telia Eesti AS ja Viimsi Vesi AS.
- 5.3. 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.
- 5.4. 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.
- 5.5. Projekteerimistingimuste menetlusest teavitati avalikkust 01.12.2023 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.
- 5.6. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik istung.

6. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 6.1. Hoonete arv: vastavalt detailplaneeringule 3 (1 elamu, 2 abihoonet).
- 6.2. Põhihoone kasutamise otstarve: üksikelamu.
- 6.3. Asukoht: ehitusala on näidatud asendiskeemil lisas 1. Vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele on ehitusala detailplaneeringu põhijoonisega võrreldes suurendatud 10% mere suunas ja nihutatud 5% Rohuneeme tee 45 suunas.
- 6.4. Ehitisealune pind: vastavalt detailplaneeringule kuni 420 m² (kõikide hoonete peale kokku).
- 6.5. Lubatud suurim brutopind: vastavalt detailplaneeringule kuni 560 m² (kõikide hoonete peale kokku).
- 6.6. Kõrgus: vastavalt detailplaneeringule, elamul kuni 8,5 m katuseharjani, abihoonetel kuni 5 m maapinnast (kõrgus arvestatult vahetult ümbritseva olemasoleva maapinna aritmeetilisest keskmisest).
- 6.7. Korruste arv: kuni 2.
- 6.8. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 - 6.8.1. Projekteeritav hoone peab olema tänapäevase arhitektuuri lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavadest ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest elamutest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtse arhitektuuriga keskkond.
 - 6.8.2. Fassaadide viimistluses kasutada kvaliteetseid, ajas kestvaid, naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Seintel peab domineerima laudvooder, fassaadikivi, krohv või betoon.
 - 6.8.3. 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 ja freespalkhoone ning väliste risttappidega palkhoone püstitamine ilma täiendava välise katteta pole lubatud.

- 6.9. Katuse tüüp: viilkatus, kelpkatus, poolkelpkatus, väiksemad lamekatusega osad hoone keskosas.
- 6.10. Katuse kaldenurk: 20-45 kraadi. Väiksemate lamekatusega osade puhul lubatud 0 kraadi.
- 6.11. Hoone terviklahendus koos piirdeaiaga ei tohi mõjuda massiivina.
- 6.12. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 6.13. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
- 6.13.1. Rajada ja säilitada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust. Kõrghaljastust täiendada võimalusel tamme, harilik pöök, künnapuu, männi, lehise, hobukastani, pärna, päklikipuu liikidega või teiste väärtuslike puuliikidega. Istikud istutada üle kinnistu selliselt, et on arvestatud nende liikidele omaseid ja vajalikke kasvutingimusi.
- 6.13.2. Maapinna kõrguste muutmine on keelatud säilitatavate puude ümber.
- 6.14. Piirdeid: Piirdeaija kõrgus olemasolevast maapinnast on lubatud kuni 1,5 m. Piirdeaed peab paiknema kinnistu piiril või vajadusel piirist seespool. Soovituslikult võiks puitmajadel olla puitmaterjalist piirdeaiad. Krohvitud fassaadiga ja kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida. Kinnistute vaheline piirdeaed võib olla ka metallvõrkaed. Rohuneeme tee poolses osas on müra tõkestamiseks lubatud rajada tihedam piirdeaed, kuid see peab olema tänava poolt atraktiivse välisilmega ega tohi mõjuda ühe monotoonse kõrge müürina. On lubatud osaliselt kasutada betooni, kuid piire ei tohi olla kogu kõrguses ja pikkuses betoonist. Kui piirdeaed projekteeritakse betoonist lahendusega, siis kasutada betoonile lisaks veel vähemalt ühte materjali (puit või metall). Rohuneeme tee poole 1,8 m kõrguse piirdeaija rajamine on lubatud üksnes juhul, kui esitatakse hinnang riigitee liiklusest põhjustatud müra häiringute ulatuse kohta ja see põhjendab 1,8 m kõrguse piirdeaija rajamist. 1,8 m kõrguse piirdeaija korral liigendada piiret horisontaalselt (nt alumine osa betoonist, ülemine osa puidust). Lubatud on hoone arhitektuurist lähtuvad ja piirkonda sobivad piirdeaija erilahendused vallavalituse arhitekti ja piirinaabri kirjalikul nõusolekul.
- 6.15. Tehnoseadmeid, nagu näiteks soojuspumpa mitte paigaldada hoone tänavapoolsele küljele. Hoone otsaseintele paigutades kasutada soojuspumpade varjestust (nt puitribistus, taimekast vmt), hoovi poole paigutades varjestuse nõuet ei ole.
- 6.16. 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 ei ole lubatud.
- 6.17. Ehitusuuringu tegemise vajadus: soovitav on teostada radooniuuringud. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond.

7. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 7.1. Kõikide tehnovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajatelt hoonestaja.
- 7.2. Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 7.3. Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 7.4. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 7.5. Koos elamu ehitusloa taotlusega esitada kinnistustisest vee- ja kanalisatsioonitorustike eelprojekt.
- 7.6. Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 7.7. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaadi välisosa mürast tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele. Soojuspuuraukude asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja.
- 7.8. Maapealseid tehnorajatisi elamumaale mitte kavandada.

8. Nõuded projektile ja vormistusele

- 8.1. Projekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuletõrje ja teistele õigusaktidele ning kehtestatud valla üldplaneeringule ja teemaplaneeringutele.
- 8.2. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile¹⁴“ nõuetele.
- 8.3. 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.
- 8.4. 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 alusplaani. Kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö nr.
- 8.5. 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 vajalik 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. 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.
- 8.6. 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, näidatud prügikonteineri asukoht kinnistul, välja toodud kinnistu ja hoonete tehnilised näitajad. Näidata piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Näidata hoone nurgapunktid ja nende koordinaadid.
- 8.7. 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.
- 8.8. Asendiplaanil lahendada liiklus ja parkimine:
 - 8.8.1. Parkimine korraldada oma kinnistul.
 - 8.8.2. Väravate avanemise suund kavandada kinnistu poole.
 - 8.8.3. Mahasõidu minimaalne laius on 3,5 m ning maksimaalne lubatav laius 5,0 m.
 - 8.8.4. Kui jalgvärav projekteeritakse kohe sõiduvärava kõrvale võib mahasõidu kate olla jalgvärava ja sõiduvärava laiune, aga mitte laiem kui 5,0 m.
 - 8.8.5. Mahasõit kinnistu piirist sõidutee katte servani rajada teekattega samaväärse või kõrgema järgu katendiga.
 - 8.8.6. Betoonkivide, murukivide ja äärekivide paigaldamine transpordimaale ei ole lubatud.
 - 8.8.7. Seletuskirjas ja asendiplaanil kajastada kinnistustest teede kate lahendust, sh konstruktsioon, materjalid, ristlõige, mõõtmed jms.
 - 8.8.8. Kinnistustest tee või parkimisala vahele peab jääma vähemalt 0,5 m laiune haljasala.
- 8.9. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnovõrkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaani esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.
- 8.10. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
- 8.11. Esitada plaanid, vaated, vajalikud lõiked ning sõlmejoonised. Joonistel näidata asjakohased mööndud, vaadetel viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadetel ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH 2000 süsteemis ning kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast.
- 8.12. 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>

- 8.13. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 8.14. Hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega, kui see on nõutav vastavalt seadustele ja määrustele.
- 8.15. Enne ehitusloa taotlemist on vajalik eskiis kooskõlastada ehitus- ja kommunaalosakonna arhitektiga.
- 8.16. Vallavalitsus ei arvesta taotluse lisan esitatud eskiislahendusega.

9. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg ja vaidlustamine

- 9.1. Projekteerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa ja kehtivad viis aastat.
- 9.2. Projekteerimistingimusi on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enel Valli
ehitusteenistuse juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)

Erkki Annama
arhitekt-vanemspetsialist

Lisad:

Lisa 1 - asendiskeem