



## VIIMSI VALLAVALITSUS

## EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**  
**Suur-Kaare tee 61 üksikelamu püstitamiseks**

Viimsi

september 2023

Lähtudes Azia Arhitektid OÜ poolt 25.05.2023 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2311002/04806 ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lg 5, ehitusseadustiku § 26 ja Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225, määrata Viimsi vallas, Pärnamäe külas, Suur-Kaare tee 61 kinnistule projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks.

**1. Projekteerimistingimuste andja**

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

**2. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed**

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Pärnamäe küla, Suur-Kaare tee 61  
Katastritunnus: 89001:010:7518  
Krundi suurus: 2025 m<sup>2</sup>  
Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

**3. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid**

- 3.1. Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 125 lõige 5.
- 3.2. Ehitusseadustik (edaspidi EhS) § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 1, lõige 3 ja lõige 4.
- 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 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. Käsitlevat kinnistut asub üldplaneeringuga määratud tiheasustusalal, kus uute hoonete kavandamiseks tuleb koostada detailplaneering.

- 4.2. 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 otstarbelt 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.
- 4.3. 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.
- 4.4. Kohalik omavalitsus saab väljastada PlanS § 125 lõike 5 erisust rakendades projekteerimistingimused ühele konkreetsele ehitusloakohustuslikule hoonele.
- 4.5. Viimsi Vallavolikogu 25.08.2020 otsusega nr 48 tunnistati kehtetuks Viimsi vallas, Pärnamäe külas maaüksuste Veere III – Veere VII detailplaneering. Otsuses on kirjas, et detailplaneeringu tunnistamise järgselt on võimalik kinnistu omanikel realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi ehitusseadustikus sätestatud ehituslike toimingute läbiviimise, arvestades vahepeelsel perioodil muutunud seadusandlust. Viimsi Vallavolikogu 08.05.2001 otsusega kehtestatud detailplaneeringu kohaselt on maaüksusele võimalik ehitada üks kahekorruline hoone ning katastriüksuse täisehituse protsent võib olla 15%. Detailplaneeringu kehtivuse korral kus ehitusõigus 15% on realiseeritud, puudub maaüksuste omanikel võimalus teha oma elamule juurdeehitus või ehitada kinnistule vajalik abihoone. Sellest tulenevalt leiab planeeringu koostamise korraldaja, et kehtestatud kujul detailplaneeringu jätkamine ei ole põhjendatud ning kehtetuks tunnistada tuleb Veere III-V ja V-VII maaüksuste detailplaneering kogu ulatuses, et võimaldada realiseerida üldplaneeringu teemaplaneeringuga lubatud ehitusõigust. Kinnistu omanikel on võimalik taotleda projekteerimistingimused, millega määratakse üldplaneeringu teemaplaneeringuga kooskõlas olevad tingimused ehitusprojekti koostamiseks, siis on võimalik lähtuda projekteerimistingimuste koostamisel volikogu otsusest ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist ning ehitusjoontest.
- 4.6. Arvestades naabruses paiknevate elamute ehitisealuseid pindalaid (Suur-Kaare tee 54 – 262 m<sup>2</sup>, Suur-Kaare tee 56 – 216 m<sup>2</sup>, Suur-Kaare tee 58 – 275 m<sup>2</sup>, Suur-Kaare tee 65 – 182 m<sup>2</sup>, Pärnamäe tee 181 – 103 m<sup>2</sup>), siis oleks ka Suur-Kaare tee 61 kinnistule võimalik ehitada ka kuni 275 m<sup>2</sup> elamu.
- 4.7. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud väikeelamute juhtotstarbega maal.
- 4.8. Projekteerimistingimused on taotletud uue üksikelamu projekteerimiseks.
- 4.9. Kinnistul puuduvad ehitised, kuid on 25.10.2006 väljastatud ehitusluba (ehitusloa nr 7551) üksikelamu püstitamiseks. 25.10.2006 väljastatud ehitusloa nr 7551 kehtetuks tunnistamise taotlus esitada hiljemalt koos uue ehitusloa taotlusega.
- 4.10. Kinnistu on koormatud tehnovrkude piiranguvõnditega.
- 4.11. Kinnistule juurdepääsuks Suur-Kaare teelt puudub hetkel vajalik servituut. Realservituut Suur-Kaare tee 61 kinnistu kasuks Suur-Kaare teelt Suur-Kaare tee 61a kinnistult katastritunnusega 89001:010:0674 tuleb seada enne ehitusloa taotlemist.
- 4.12. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.
- 5. Kaasamine**
- 5.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Suur-Kaare tee 61, 61a kinnistu ja naaberkinnistute Pärnamäe tee 181, Suur-Kaare tee 54, 56, 58, 63, 63a omanikud.
- 5.2. 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.
- 5.3. 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.
  - 5.4. Projekteeerimistingimuste menetlusest teavitati avalikkust 08.09.2023 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteeerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.
  - 5.5. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik istung.

## **6. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded**

- 6.1. Hoone kasutamise otstarve: üksikelamu.
- 6.2. Asukoht: lubatud ehitusala määramisel on arvestatud väljakujunenud ehitusjoonega ja naabruses kehtiva detailplaneeringu ehituskeelualadega ning on näidatud asendiskeemil lisas 1.
- 6.3. Eluhoone ehitusalune pind - 275 m<sup>2</sup>.
- 6.4. Eluhoone kõrgus: elamu kõrgus - olemasolevast maapinnast kuni 8,5 m.
- 6.5. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
  - 6.5.1. Projekteeeritav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavade ja looduslikest eripäradest ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone projekteeerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest elamutest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond. Vastavalt detailplaneeringule tuleb eelistada ühtlaselt kujundatud tagasihoidliku ilmega hoonestuslaadi ja vältida eksperimentaalseid või monumentaalseid hooned.
  - 6.5.2. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Seintel peab domineerima laudvooder, fassaadikivi või krohv.
  - 6.5.3. 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 ristappidega palkhoone püstitamise ilma täiendava välise katteta pole lubatud.
- 6.6. Katuse tüüp: parapettidega lamekatuse või piirkonda sobituv kaldkatuse (vt. ka punkt 8.3).
- 6.7. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 6.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
  - 6.8.1. Enne hoonele ja rajatiste täpsema asukoha määramist tuleb koostada haljastuse dendroloogiline hindamine. Ehitusloa taotluse juurde lisada allkirjastatud dendroloogiline hinnang, mis on koostatud vastavalt standardile EVS 939-3:2020.
  - 6.8.2. Rajada ja säilitada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust. Kõrghaljastust täiendada võimalusel tamme, harilik pöök, künnapuu, männi, lehise, hobukastani, pärna, päklikipuu liikidega või teiste väärtuslike puuliikidega. Vältida istutuskohustuse täitmisel jugapuid, elupuid ning puuliikide kitsavõralisi või põõsavorme (mägimänd, püramiidtamm jms). Samuti vältida istutuskohustuse täitmisel täies ulatuses viljapuude kasutamist. Kasutada minimaalselt kahte erinevat puuliiki. Istikud istutada üle kinnistu selliselt, et on arvestatud nende liikidele omaseid ja vajalikke kasvutingimusi.
  - 6.8.3. Maapinna kõrguste muutmine on keelatud säilitatavate puude ümber.
- 6.9. Piirded: arvestada, et teede äärsed piirded oleks naaberkinnistute piirdeaedadega võimalikult ühtse kujundusega. Piirdeaia kõrgus olemasolevast maapinnast on lubatud kuni 1,5 m. Piirdeaed peab paiknema kinnistu piiril või vajadusel piirist seespool. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiaid. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida. Läbipaistmatud piirded ei ole lubatud.
- 6.10. Ehitusuuringu tegemise vajadus: soovitatav on teostada radooniuuringud. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond.

## **7. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteeerimiseks**

- 7.1. Kõikide tehnovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajalt 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 kinnistuisest vee- ja kanalisatsioonitorustike eelprojekt.
- 7.6. Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 7.7. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaadid välisosa müra 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. a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ 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 alusplaanel. Kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö nr.
- 8.5. Topo-geodeetilisel alusplaanel peab olema 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 alusplaanel peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalikud mahu, 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 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.
- 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 heakorralahendus. 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 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. Mahasõit rajada Suur-Kaare tee.
  - 8.8.4. Mahasõidu minimaalne laius on 3,5 m ning maksimaalne lubatav laius 5,0 m.
  - 8.8.5. Kui jalgvärv projekteeritakse kohe sõiduvärava kõrvale võib mahasõidu kate olla jalgvärava ja sõiduvärava laiune, aga mitte laiem kui 5,0 m.

- 8.8.6. Mahasõit kinnistu piirist sõidutee katte servani rajada teekattega samavääarse või kõrgema järgu katendiga.
- 8.8.7. Betoonkivide, murukivide ja äärekivide paigaldamine transpordimaale ei ole lubatud.
- 8.8.8. Seletuskirjas ja asendiplaanil kajastada kinnistustiseste teede katte lahendust, sh konstruktsioon, materjalid, ristlõige, mõõtmed jms.
- 8.8.9. Kinnistustisese tee või parkimisala vahele peab jääma vähemalt 0,5 m laiune haljasala.
- 8.9. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnovõrkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaan esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.
- 8.10. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
- 8.11. 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.
- 8.12. Ehitusloa taotlus esitada ehitisregistri [www.ehr.ee](http://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. Mitte arvestada projekteerimistingimuste juurde lisatud ehitusprojektiga ning hoonestusalaga.

## **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

Lisad:  
Lisa 1 - asendiskeem