



VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Vaablase tee 31 üksikelamu püstitamiseks

Viimsi

detsember 2022

Lähtudes Risto Kaalma poolt 09.09.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2211002/10823 ja Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusest nr 121 ning võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 1, lõike 2 ja lõike 4, määrab Viimsi vallas, Randvere külas, Vaablase tee 31 kinnistule projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks.

1. Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Viimsi Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75021250
Telefon: 602 8800
E-post: info@viimsivv.ee
Ametniku nimi: Jüri Kurba
Ametniku ametinimetus: ehitus- ja kommunaalosakonna ehitusvaldkonna peaspetsialist

2. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Randvere küla, Vaablase tee 31
Katastritunnus: 89005:005:0410
Krundi suurus: 1252 m²
Maasihtotstarve: elamumaa 100%

3. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid

- 3.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lg 1, lg 2, lg 4.
- 3.2. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla üldplaneering.
- 3.3. Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted".
- 3.4. 19.08.1997 kehtestatud AÜ Kratt II „B“ pool detailplaneering.

4. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

- 4.1. Vastavalt EhS § 27 lõikele 1 võib põhjendatud juhul pädev asutus detailplaneeringu olemasolul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks anda projekteerimistingimusi kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta ning kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.
- 4.2. Vastavalt EhS § 27 lõikele 2 arvestatakse asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi, üldplaneeringus määratud tingimusi ning, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.
- 4.3. Randvere külas, Vaablase tee 31 elamumaa sihtotstarbega kinnistu pindala on 1252 m². Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud elamute juhtotstarbega ja loodusliku rohumaa

maal. Looduslik rohumaa on näidatud kuni ranna veekaitsevööndi ulatuse piirini. Vastavalt Veeseaduse § 119 punktile 5 on ehitamine veekaitsevööndis keelatud.

- 4.4. Kinnistu asub tiheasustusalal ja kogu kinnistu on ranna ehituskeeluvööndis. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 4 punkt 1¹ ei laiene ehituskeeld tiheasustusalas varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele.
- 4.5. Kinnistul asuvad ehitusregistri andmetel aiamaa ehitusregistri koodiga 116060141, majandushoone 116060143 ja kasvuhuone 220422528. Olemasoleva aiamaa asemel soovitakse ehitada uut üksikelamut.
- 4.6. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

5. Kaasamine

- 5.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati hoone püstitamiseks projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks kinnistu kõik omanikud ja naaberkinnistute Vaablase tee 29 ja Taru tee 1 // Taru tee omanikud ning Keskkonnaamet.
- 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. Ehitus- ja kommunaalosakonna ettepanek on lahendada taotlus avalikku istungit korraldamata, teatada projekteerimistingimuste menetlemisest ajalehes Viimsi Teataja ja avalikustada projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.

6. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 6.1. Hoone kasutamise otstarve: üksikelamu.
- 6.2. Asukoht: elamu peab asuma asendiskeemil Lisas 1 näidatud ehitusalas. Ehitusala määramisel on lähtutud kehtivast detailplaneeringust ning väljakujunenud ehitusjoonest läänekaares ning idakaares mere pool. Vastavalt „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ üldplaneeringu teemaplaneeringule on maksimaalne krundi täisehituse protsent maksimaalselt 20% ehk 250 m².
- 6.3. Üksikelamu suurim ehitusalune pind 200 m² (lähtuvalt olemasolevatest naabruskonnas paiknevate eluhoonete ehitisealustest pindadest..)
- 6.4. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: elamu lubatav kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 8,5 m.
- 6.5. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 - 6.5.1. Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavadest ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest elamutest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond.
 - 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 (sh freespalk) ja väliste ristappidega palkhoone püstitamine ilma täiendava välise katteta pole lubatud.
- 6.6. Katuse tüüp: piirkonda sobituv 40° kaldkatvus või lamekatvus.
- 6.7. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 6.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
 - 6.8.1. Rajada ja säilitada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust. Kõrghaljastust täiendada võimalusel tamme, harilik pöök, künnapuu, männi, lehise, hobukastani, pärna, päklikpuu liikidega või teiste väärtuslike puuliikidega. Vältida istutuskohustuse täitmisel jugapuid, elupuid ning puuliikide kitsavõralsi või põõsa vorme (mägimänd, püramiidtamm jms). Samuti vältida istutuskohustuse täitmisel täies ulatuses viljapuude kasutamist. Kasutada

minimaalselt kahte erinevat puuliiki. Istutus lahendada projektiraames. Istikud istutada üle kinnistu hajutatult.

- 6.9. Piirded – jälgida, et teede äärsed piirded oleks arhitektuursel sobivusel naaberkinnistute piirdeaedadega võimalikult sarnased; piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m olemasolevast maapinnast piirde peale. Piirdeaed peab paiknema kinnistu piiril või vajadusel piirist seespool. Piirdeaeda ei või rajada ranna veekaitsevööndisse. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida. Läbipaistmatud piirded ei ole elamuehituses lubatud.
- 6.10. Ehitusuuringu tegemise vajadus – soovitav on teostada radooniuringud.

7. Nõuded kinnistu tehovõrkude projekteerimiseks

- 7.1. Kõikide tehovõrkude 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 projekt.
- 7.6. Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 7.7. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregadi välisosa mürast tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele.

8. Nõuded projektile ja vormistusele

- 8.1. Projekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuletõrje ja teistele õigusaktidele ning kehtestatud valla üldplaneeringutele.
- 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 tehovõrkude, 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 number.
- 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 tehovõrkude 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. Koostada geodeetiliste uurimustööde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse planeeringute osakonnale 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 piiranguvööndid, projekteeritavad hooned, olemasolevad ja ehitatavad hooned ja rajatised, näidatud prügikonteineri asukoht, välja toodud kinnistu ja hoonete tehnilised näitajad. Näidata piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Näidata hoone nurgapunktid ja nende koordinaadid. Maapinna tõstmisel koostada vertikaalplaneerimise projekt.
- 8.7. Asendiplaanil lahendada liiklus ja parkimine:

- 8.7.1. Parkimine korraldada oma kinnistul.
- 8.7.2. Väravate avanemise suund kavandada kinnistu poole.
- 8.7.3. Mahasõidu minimaalne laius on 3,5 m ning maksimaalne lubatav laius 5,0 m.
- 8.7.4. Kui jalgvärvav projekteeritakse kohe sõiduvärava kõrvale võib mahasõidu kate olla jalgvärava ja sõiduvärava laiune, aga mitte laiem kui 5,0 m.
- 8.7.5. Mahasõit kinnistu piirist sõidutee katte servani rajada teekattega samaväärse või kõrgema järgu katendiga.
- 8.7.6. Betoonkivide, murukivide ja äärekivide paigaldamine transpordimaale ei ole lubatud.
- 8.8. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnovõrkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaan esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.
- 8.9. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
- 8.10. 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.
- 8.11. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri www.ehr.ee kaudu.
- 8.12. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 8.13. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.
- 8.14. Hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega, kui see on nõutav vastavalt seadustele ja määrustele.
- 8.15. Vastavalt Ehitusseadustiku Lisale 1 tuleb aiamaja lammutamiseks (ehitisealuse pinnaga üle 60 m²) esitada ehitusloa taotlus. Taotlus hoone lammutamiseks tuleb esitada hiljemalt koos uue elamu ehitusloa taotlusega.

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.

Jüri Kurba
ehitusvaldkonna peaspetsialist

Reet Viigipuu
arhitekt-vanemspetsialist

Lisad:
Lisa 1 - asendiskeem