

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

ehitise püstitamise aluseks oleva detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks
Rohuneeme küla, Kalmistu tee 13 kinnistul

28.03.2019

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Pansionaadi / eakate hooldekodu püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus	Viimsi Vallavalitsus
Asutuse registrikood	75021250
Ametniku nimi	Jüri Kurba
Ametniku ametinimetis	ehitus- ja kommunaalosakonna ehitusvaldkonna peaspetsialist

Taotluse andmed

Liik	Artur Keerov projekteerimistingimuste taotlus
Number	1911002/02201
Kuupäev	04.03.2019

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:

Harjumaa, Viimsi vald, Rohuneeme küla, Kalmistu tee 13

Katastritunnus: 89001:001:0905

Krundi suurus: 1635 m²

Maasihtotstarve: ärimaa 55%, elamumaa 45%

Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid:

Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000.a otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla üldplaneering, ehitusseadustiku § 27 lõige 1, lõige 2, lõige 3 ning lõige 4 punkt 1. Viimsi Vallavolikogu 10.04.2016.a määrusega kehtestatud Viimsi valla ehitusmäärus ning Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005.a määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted"

Kalmistu tee 13 kinnistu Rohuneeme külas asub alal, mille ehitusõigus on määratud Viimsi Vallavalitsuse 06.12.2016 korraldusega nr 737 kehtestatud Rohuneeme külas, kinnistu Vana-Valli detailplaneeringuga. Vana-Valli kinnistule on määratud detailplaneeringus äri- ja elamumaa sihtotstarve, millest äripindade osakaal on 55% ja elamupindade osakaal 45%. Lubatud on kavandada üks kuni kahe maapealse korrusega (9 m kõrge) ehitisaluse pinnaga 400 m² äri- ja eluhoone.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Projekteerimistingimuste taotlemise eesmärgiks on detailplaneeringu lahenduse kaasajastamine ja selle tingimuste täpsustamine, säilitades detailplaneeringu põhilahenduse, s.t taotlus ei sisalda ettepanekut detailplaneeringu olemuslikuks muutmiseks. Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse detailplaneeringuga määratud kinnistu katastriüksuse sihtotstarvete osakaalu 55% äri- ja 45% elamumaa muuta 95% äri- ja 5% elamumaaks. Omanik soovib rajada äri- ja elamuhoonet, täpsemalt pansionaat / eakate hooldekodu koos elamispinnaga, milles 95% on äriotstarbega ja 5% elamuotstarbega kasutatavast pinnast.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 kohaselt võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi kui detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud

olulisi uusi asjaolusid. Arvestades järjest suurenevat vajadust eakate hooldekodu kohtade järele on kavandatud äritegevus perspektiivis väga vajalik ning arvestab ühiskonna sotsiaalseid vajadusi. Ehitusseadustiku § 27 lõike 2 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi; et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ning üldplaneeringus määratud tingimusi.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2 kohaselt täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud. Lubatud täpsustuste ja muudatuste alusel kavandatud lahendus tagab samasuguse tasakaalustatud ja mitmekesise avaliku ruumilise lahenduse planeeritud alal nagu ka detailplaneeringus kavandatu elluviimisel. Kavandatud muudatused ei oma visuaalselt nähtavat linnaruumilist, ega ehitustehnilist mõju, samuti ei kaasne sellega olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele. Seega esineb nii õiguslik alus kui ka sisuline vajadus detailplaneeringu täpsustamiseks vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktile 1. Detailplaneeringu lahenduse täpsustamiseks soovitud muudatusi on võimalik kaaluda ehitusseadustiku § 27 lõike 4 alusel, mistõttu ehitiste projekteerimiseks Kalmistu tee 13 krundile projekteerimistingimustes määratud tingimustel ei ole uue detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega mõistlik.

Ehitusprojekti koostamisel võtta aluseks kehtestatud detailplaneering, käesolevad projekteerimistingimused, Viimsi Vallavolikogu 10.04.2016.a määrusega kehtestatud Viimsi valla ehitusmäärusega ning Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005.a määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneeringuga "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted".

Ehitusprojekti koostamisel lähtuda majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusest nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“; sotsiaalministri 31.03.2014 määrus nr 58 „Täiskasvanute hoolekandeametuse tervisekaitse nõuded“; ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määrusest nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“; siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“; ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ ning Eesti standarditest EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS-EN 15251:2007 „Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast“. Tagada hoones nõuetekohane tervislik sisekliima.

Arhitektuursed nõuded:

Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavade ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest elamutest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond. Projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud eskiisi katusekalde osas mitte aluseks võtta (ei vasta detailplaneeringu nõudele). Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale. Välisseinad näha ette katta puitlaudisega; arhitektuurse sobivuse korral võib kasutada osaliselt siledat fassaaditellist, krohvi või fassaadiplaati. Pleki, ümarpalgi või plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina ei ole lubatud. Palk- ja prusshoonete projekteerimine ja sidumine ei ole lubatud.

Hoone kasutamise otstarve – äri- ja elamuhoone.

- Kinnistule võib püstitada ühe pansionaadi / eakate hooldekodu.
- Elamu minimaalselt lubatud kauguse määramisel krundi piiridest arvestada kehtivat detailplaneeringut.
- Suurim lubatud ehitusalune pind kinnistul on 400 m².

- Elamu lubatav kõrgus olemasolevast maapinnast 9 m
- Katuse tüüp ja kalle: 15 kraadi kuni 45 kraadi.
- Haljastus: Säilitada ja täiendada kõrghaljastust. Kõrghaljastuse (puude) mahavõtmine tuleb kooskõlastada Viimsi valla keskkonna- ja planeerimisosakonna keskkonna spetsialistiga.
- Piirded: Vajadus võib rajada piirdeaia. Tee poolsel kinnistu piiril puitlippaed. Piirdeaia kõrgus $H_{max} = 1,5$ m olemasolevast maapinnast piirde peale. Piirete kavandamisel jälgida, et teede äärsed piirded oleks võimalikult ühtse kujundusega. Piirdeaed võib paikneda krundi piiril või piirist seespool.
- Parkimine korraldada omal kinnistul.
- Vajadusel teostada ehitusuuringud. Soovitav on teostada radooniuuringud.

Nõuded kinnistu tehnoorkude projekteerimiseks:

- Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- Elektrivarustus kavandada vastavalt Imatra Elekter AS tehnilistele tingimustele.
- Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- Koos hoone ehitusloa taotlusega esitada kinnistustisest vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt, mis on allkirjastatud pädeva projekteerija poolt. Lisada taotlusesse torustikud eraldi ehitistena (teatisekohustuslikud).

Nõuded projekti vormistamiseks ja lisad:

- Projekti lisada sisukord ja seletuskiri; fotod-vaated kinnistul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest ja projekteeritava ehitise (sh piirdeaed) piirkonda sobivuse põhjendused / ruumianalüüs.
- Esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnoorkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanel. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, läbipääsu servituudi ala, projekteeritud hoone tehnilised näitajad (ehitistealune pind, korruste arv, hoone suletud netopind, tehnopind, üldkasutatav pind, ehitise maht). Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
- Näidata liikluse, sh parkimise, piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Hoone paigutada asendiplaanile vastavalt koordinaatide süsteemile L-EST 97.
- Jooniste mõõtkavad: vundamendi, katuse, korruste plaanid, lõiked, vaated M 1:100, tänavapoolse piirdeaia (fragment) joonis M 1:20 -1:50.
- Projekt vormistada kaasajastatud, kuid mitte vanemal kui üks aasta vanusel, topo-geodeetilisel alusplaanel ning vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“. Maamõõdu ettevõtte poolt koostatud topo-geodeetiline töö tuleb esitada toimikuna paber kandjal ja joonis lisaks CD-l valla keskkonna- ja planeerimisametile enne ehitusametile ehitusloa taotluse esitamist.
- Ehitusseadustiku § 24 lg 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse §-s 16 on määratud enne seaduse jõustumist tegutsenud isikute tegevusõigus ja kvalifikatsiooninõuded.

Enne ehituse alustamist taotleda ehitusluba. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri www.ehr.ee kaudu. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal – „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.

Projekteerimistingimuste kehtivusaeg ja vaidlustamine:

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

/allkirjastatud digitaalselt/
Kaja Kuldkepp
Vanemspetsialist- arhitekt
ehitus- ja kommunaalosakond
6028820
kaja.kuldkepp@viimsivv.ee