

VIIMSI VALLAVALITSUS
PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

Ärihoone püstitamiseks Haabneeme alevikus, Rohuneeme 35 detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks Haabneeme alevikus, Rohuneeme tee 35 kinnistul

13 jaanuar 2021

Lähtudes Sirje Elme poolt 07.01.2021 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2011002/00253 ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 4, punkti 2 ning lähtudes Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusest nr 121 määratud projekteerimistingimused Viimsi vallas, Haabneeme alevikus, Rohuneeme tee 35 kinnistule üksikelamu püstitamiseks

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ärihoone püstitamine

2. Projekteerimistingimuste andja

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

3. Taotluse andmed

Liik: Sirje Elme projekteerimistingimuste taotlus
Number: 2011002/00253
Kuupäev: 07.01.2021

4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harju maakond, Haabneeme alevikus, Rohuneeme tee 35
Katastritunnus: 89001:003:0506
Krundi suurus: 1668 m²
Maasihtotstarve: ärimaa

5. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid

- 5.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõige 1, lõige 2 ja lõike 4 punkt 1.
- 5.2. Viimsi Vallavolikogu 10.04.2016 määrusega kehtestatud Viimsi valla ehitusmäärus.
- 5.3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla üldplaneering.
- 5.4. Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted".
- 5.5. Viimsi Vallavalitsuse 24. november 2006 korraldusega nr 700 kehtestatud Haabneeme alevikus, Rohuneeme 35 detailplaneering.
- 5.6. Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 18. novembri 2020 koosoleku protokolliline otsus nr 24

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

6.1. EhS § 27 lõike 1 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui:

1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta;

2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või

3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Projekteerimistingimusi ei anta detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täiendamiseks.

6.2. Vastavalt EhS § 27 lõikele 2 projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse:

6.2.1. hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi;

6.2.2. et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga;

6.2.3. üldplaneeringus määratud tingimusi;

6.3. EhS § 27 lõike 4 punkti 1 alusel 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. Detailplaneering näeb ette moodustada Rohuneeme tee 35 sihtotstarvetega 55% äri- ja 45% elamumaa kinnistu. Projekteerimistingimuste taotluse juurde esitatud eskiisi alusel soovitakse kavandada ärihoonet, millel on kaks täiskorrust ja lisaks üks mitte täiskorrus (50% ehitusalusest pinnast). Kuna detailplaneeringuga lubatav ehitisealune pind on 800 m², siis kogu hoone lubatav brutopind on 2000 m², sellest 95% äri osa ja 5% elamu osa. Kinnistule planeeritakse ainult üks hoone, ärihoone hoovialal jäätakse ära elamu, mis on igati positiivne, sest väikesel kinnistul on võimatu kavandada ärihoonele ja elamule üheaegselt toimivat vajalikku liiklust ja lastele ohutut mänguala. Jääks ära ka ridaelamu elanike jaoks elementaarsena tunduv minimaalne privaatala. Lubatud täpsustuste ja muudatuste alusel kavandatav lahendus tagab parema tasakaalustatud ja mitmekesise avaliku ruumilise lahenduse planeeritud alal kui oleks detailplaneeringus kavandatu elluviimisel. Kavandatavad muudatused ei oma ehitustehnilist ega ka visuaalselt nähtavat linnaruumilist mõju, sest hoone kõrgus ja ehitisealune pind on detailplaneeringu kohane, samuti ei kaasne sellega olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

EhS § 31 lõike 1 kohaselt peab pädev asutus otsustama keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse projekteerimistingimuste andmise menetluse käigus. Pädevaks asutuseks võib lugeda tegevusloa andjat. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 9 nimetab tegevusloa andjat otsustajaks. Tegevusluba võib olla KeHJS § 7 tähenduses muuhulgas ehitisluba või olulise keskkonnamõjuga kavandatavat tegevust lubav muu dokument. Projekteerimistingimused otseselt mingisugust tegevust teha ei luba, mistõttu ei saa neid lugeda tegevusloaks KeHJS tähenduses. Küll aga on projekteerimistingimused otseselt seotud ehitusloa menetlusega, sätestades põhimõtted, mida tuleb arvestada ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti koostamisel ning mille alusel tehakse otsus ehitusloa väljastamiseks. Ehitisluba on tegevusluba KeHJS tähenduses. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 8 sätestab keskkonna kõrgetasemelise ja tervikliku kaitse põhimõtte. Üheks

keskkonna kõrgetasemelise kaitse tagamise hoovaks on keskkonnakaalutluste menetlusse lülitamine võimalikult varajases staadiumis. Vastavalt eeltoodule tuleks olulist keskkonnamõju hinnata juba projekteerimistingimuste väljastamise menetluses. Keskkonnamõju hindamise algatamise või mittealgatamise otsustab otsustaja vastavalt KeHJS § 11 lõikele 2. Keskkonnamõju algatamise või mittealgatamise üle otsustamist tegevusloa menetluses võib jagada põhimõtteliselt kolmeks: 1) kui planeeritav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõike 1 sätestatud kohustuslike tegevuste alla, siis tuleb keskkonnamõju hindamine (KMH) algatada igal juhul; 2) kui planeeritav tegevus ei kuulu eelnimetatud sätte alla, kuid kuulub KeHJS § 6 lõigete 2–4 sätestatud tegevuste hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu, kas planeeritaval tegevusel on oluline keskkonnamõju või mitte. Antud tegevus, millega kavandatakse Rohuneeme tee 35 kinnistule üksikelamu püstitamist, ei kuulu KeHJS § 6 sätestatud tegevuste hulka, mistõttu kavandataval tegevusel eeldatavalt puudub oluline keskkonnamõju.

7. Projekteerimistingimuste menetlus

7.1. Vastavalt EhS § 31 lõikele 4 esitab kohaliku omavalitsuse üksus projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega ning arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. Kohalik omavalitsus korraldab projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena ehitusseadustiku § 28 ja 31 lg 1 alusel. Ehitus- ja kommunaalosakonna ettepanek on lahendada taotlus avalikku istungit korraldamata, teavitada projekteerimistingimuste menetlusest ajalehes Viimsi Teataja ja avalikustada projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.

8. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 8.1. Hoone kasutamise otstarve: ärihoone.
- 8.2. Suurim lubatud ehitiste arv maa-alal: kinnistule võib püstitada ühe ärihoone.
- 8.3. Asukoht: ärihoone asukoha valikul võtta aluseks lisa 1 skeem.
- 8.4. Suurim lubatud ehitisalune pind kinnistul: vastavalt detailplaneeringule 800 m².
- 8.5. Kõrgus: vastavalt detailplaneeringule – 13,5 m.
- 8.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 - 8.6.1. Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse, väljapaistva, keskkonda rikastava arhitektuurse lahendusega.
 - 8.6.2. Fassaadide viimistluses võib lähtuda eskiisi seletuskirjas esitatud lahendusest.
- 8.7. Katuse tüüp ja kalle: lamekatuse.
- 8.8. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:
 - 8.8.1. Säilitada ja võimalusel täiendada kõrghaljastust; kõrghaljastuse (puude) mahavõtmine tuleb kooskõlastada Viimsi valla keskkonna- ja planeerimisosakonna keskkonna spetsialistiga.
 - 8.8.2. Piirded: Rohuneeme tee poolsele kinnistu piirile piirdeid mitte kavandada, Mõisaranna tee poolne piirdeaed kavandada projekteeritava ärihoone fassaadi pikendusena.
 - 8.8.3. Parkimine korraldada vastavalt Transpordiameti tingimustele (liikluskorralduse osas asendiskeemi mitte arvestada).
 - 8.8.4. Mahasõit rajada teekattega samaväärsest materjalist ning mahasõidu maksimaalne lubatav laius on 4m.
- 8.9. Ehitusuuringu tegemise vajadus – soovitav on teostada radooniuuringud; ehitusprojektis käsitleda meetmeid radooni mõju vähendamiseks; vajadusel teostada ehitusuuringud.

9. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 9.1. Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 9.2. Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 9.3. Elektrivarustus kavandada vastavalt Imatra Elekter AS tehnilistele tingimustele.
- 9.4. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 9.5. Koos elamu ehitusloa taotlusega esitada kinnistustiseste vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.
- 9.6. Hoone soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 9.7. Soojuspumpade projekteerimisel arvestada seadme välisosa paigutuse valimisel arhitektuurset sobivust ja vaadeldavust tänava poolt. Eriti pöörata tähelepanu agregaadid välisosa mürast tekitatava võimaliku häiringu minimaliseerimisele naaberkinnistutele.

10. Nõuded projekti vormistamiseks ja lisad

- 10.1. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri.
- 10.2. 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, projekteeritud hoone tehnilised näitajad (ehitistealune pind, korruste arv, hoone suletud netopind, tehnopind, üldkasutatav pind, ehitise maht).
- 10.3. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- 10.4. Näidata liikluse sh parkimise, piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Hoone paigutus asendiplaanile näidata vastavalt koordinaatide süsteemile L-EST 97.
- 10.5. Jooniste mõõtkavad: vundamendi, katuse, korruse plaanid, lõiked, vaated M 1:100, tänavapoolse piirdeaia olemasolul (fragment) joonis M 1:20 või M 1:50.
- 10.6. 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 teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistöde käigus möödistada tehnoorkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalikus mahus. Projekti kooskõlastamiseks esitamise hetkel peab olema geodeetilise möödistuse sh kooskõlastuste vanus kuni üks aasta ja kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö nr. Koostada geodeetiliste uurimistöde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse keskkonna- ja planeerimisosakonnale digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevude tabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 10.7. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 10.8. Enne ehituse alustamist taotleda ehitusluba. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri www.ehr.ee kaudu.
- 10.9. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.

11. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg ja vaidlustamine:

- 11.1. Projekteerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa ja kehtivad viis aastat.

11.2. Projekteerimistingimusi on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamisest arvates.

Lisa: asendiplaan, Transpordiameti seisukoht.

Jüri Kurba
ehitusvaldkonna peaspetsialist

Kaja Kuldkepp
vanemspetsialist-arhitekt
6028820
kaja.kuldkepp@viimsivv.ee