

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND**OTSUS**

Viimsi

detsember 2024

Projekteerimistingimuste andmine Randvere külas Randvere külaplats kinnistule spordi- ja puhkerajatiste ala rajamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 14.11.2024 projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/08738, mille eesmärgiks on Randvere külas Randvere külaplatsi kinnistule rajada spordi- ja puhkerajatiste ala. Võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lg 5 ja ehitusseadustiku § 26 ja Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225, määrata Viimsi vallas, Randvere külas Randvere külaplatsi kinnistule projekteerimistingimused spordi- ja puhkerajatiste ala rajamiseks.

1. Projekteerimistingimuste andmise alused

- 1.1. Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 125 lg 5 punkt 1, 2.
- 1.2. Ehitusseadustik (edaspidi EhS) § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 1, lõige 3 ja lõige 4.
- 1.3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi üldplaneering).

2. Kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Randvere küla, Randvere külaplats

Katastritunnus: 89001:001:2509

Krundi pindala: 8736 m²

Maa sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%

3. Projekteerimistingimuste andmise sisu ja põhjendused

- 3.1. 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. Käsitletav kinnistu asub üldplaneeringuga määratud tiheasustusosalal, kus muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks tuleb koostada detailplaneering.
- 3.2. 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 otstarbalt

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.

- 3.3. Vastavalt EhS § 26 lõikele 1 on projekteerimistingimused vajalikud, kui rajatakse olulise avaliku huviga rajatist ning puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lõike 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimused olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks või rajamiseks.
- 3.4. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud väikeelamute juhtotstarbega maal.
- 3.5. Projekteerimistingimused on taotletud spordi- ja puhkeala projekteerimiseks.
- 3.6. Kinnistu on koormatud tehnovõrkude piiranguvöönditega.
- 3.7. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

4. Kaasamine

- 4.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Reinu, Teekalda tee 8, Marga, Aadu, Kibuvitsa tee 11, Kibuvitsa tee 1, Tüllil tee 18, Tüllil tee 20, Tüllil tee 22 ja Tüllil tee 24 kinnistu omanikud.
- 4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati Keskkonnaamet, Transpordiamet, AS Viimsi Vesi, Imatra Elekter AS.
- 4.3. 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.
- 4.4. 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.
- 4.5. Projekteerimistingimuste menetlusest teavitati avalikkust 06.12.2024 ajalehes „Viimsi Teataja“. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati Viimsi Vallavalitsuse veebilehel 10.12.2024.
- 4.6. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik istung.

5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 5.1. Olulise rajatise kasutamise otstarve: spordi- või puhkerajatis, mänguväljak.
- 5.2. Asukoht: ehitisi projekteerida mitte lähemale kui 5 m kinnistu piirist ja väljapoole 11250 Viimsi-Randvere tee L2 teekaitsevööndit.
- 5.3. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
 - 5.3.1. Asendiplaanil näidata ära kõik geodeetilisele alusplaanile kantud üksikpuud, mis ehitustegevuse tõttu ei ole perspektiivsed ja säilitamisele kuuluvad.
 - 5.3.2. Olemasoleva ja säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealal ei ole maapinna tõstmise lubatud.
- 5.4. Piirded: ei ole lubatud.
- 5.5. Mänguväljaku seadmete kavandamisel lähtuda standardist EVS-EN 11761:2017+A1:2023.
- 5.6. Kinnistule on lubatud kavandada pinke koos taskutega ja viitasid või infotahvleid (alla 4 m² pindala).
- 5.7. Lahendada ala valgustus kõnniteedega.

5.8. Arvestada kinnistule olemasoleva juurdepääsuga ja mitte ette näha uusi juurdepääsu teid kinnistule.

6. Nõuded kinnistu tehnoorkude projekteerimiseks

6.1. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele.

6.2. Tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist ning lisada ehitusprojekti koosseisu.

7. Nõuded projektile ja vormistusele

7.1. Projekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuletõrje ja teistele õigusaktidele ning kehtestatud valla üldplaneeringule ja teemaplaneeringutele.

7.2. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele.

7.3. Esitada situatsiooniskeem ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnoorkude, 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.

7.4. Topo-geodeetilisel alusplaanel peab olema 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 alusplaanel peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalikud mahus, sh 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.

7.5. Näidata vertikaalplaneerimine. Vertikaalplaneerimisest paremaks arusaamiseks kasutada standardset samakõrgusjoonte kujutamise viisi, mis on välja toodud majandus- ja taristuministri määruks nr 34 § 23 lg 9.

7.6. Esitada plaanid, vaated, vajalikud lõiked ning sõlmejoonised. Joonistel näidata asjakohased möödud, vaadetel viimistlusmaterjalid ja värvitoonid.

7.7. 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>.

7.8. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.

8. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg

8.1. Projekteerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa ja kehtivad viis aastat.

Tulenevalt eelpool toodust ja PlanS § 125 lõikest 5, EhS § 26 lõikest 2 punkti 1 alusel ning kooskõlas Viimsi Vallavalituse 02.08.2023 korralduse nr 225 „Volituste andmine ehitus- ja kommunaalosakonnale, keskkonnaosakonnale ja järelevalveosakonnale punktiga 1 Viimsi Vallavalituse ehitus- ja kommunaalosakond

OTSUSTAB:

1. Määrata projekteerimistingimuse Randvere külas Randvere külalplats kinnistule spordi- ja puhkerajatise ala rajamiseks.
2. Teha otsus teatavaks projekteerimistingimuste taotlejale.
3. Otsus lisada ehitisregistrisse.
4. Käesoleva haldusakti peale on võimalik esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste andmise keeldumisest arvates või vaidlustada see Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik vaidlustatavast projekteerimistingimuste andmise keeldumisest teada sai või oleks pidanud teada saama.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enel Valli

Ehitusteenistuse juhataja