

# VORMSI VALLAVALITSUS

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED PT 3-23/**eelnõu**

Hullo

Lähtudes esitatud projekteerimistingimuste taotlusest ja Vormsi Vallavalitsuse ... aprilli 2023 aasta korralduse nr...., võttes aluseks ehitusseadustiku § 28 ja § 31 lg 2 ; määran Vormsi vallas, Hullo külas, Augusti kinnistule Suuremõisa külas projekteerimistingimused multifunktsionaalse töökojahoone projekteerimiseks.

### **1. Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Multifunktsionaalse töökojahoone projekteerimine

### **2. Projekteerimistingimuste andja**

Asutus:	Vormsi Vallavalitsus
Asutuse registrikood:	75022427
Ametniku nimi:	Riina Nedzelskiene
Ametniku ametinimetus:	ehitusspetsialist

### **3. Taotluse andmed**

Liik:	projekteerimistingimuste taotlus
Number:	2311002/02542 Kuupäev: 15.03.2023

### **4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed**

Koha-aadress: Lääne maakond, Vormsi vald, Suuremõisa küla, Augusti kinnistu  
Katastritunnus: 90701:002:0372  
Krundi suurus: 11.80 ha  
Maasihtotstarve: maatulundusmaa

## 5. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid

- 5.1. Vormsi Vallavolikogu 19. detsembri 2022 otsus nr 27 nõusolek ehitamiseks detailplaneeringut koostamata Augusti kinnistu Suuremõisa külas.
- 5.2. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 28 ja § 31 lg 2, § 70 lg 3 .
- 5.3. Vormsi Vallavolikogu 14.06.2004 määrusega kehtestatud Vormsi valla üldplaneering.
- 5.4. Vormsi Vallavolikogu 3.detsembri 2003 protokolliga nr 12 kehtestati Vormsi saarel tervikuna detailplaneeringu kohustus, mida võib otsustuskorras volikogu otsusega mitte rakendada.

Vallavalitsus saab anda projekteerimistingimused avatud menetlusena (EhS § 31). Kuna Vormsi valla kehtiv üldplaneering ei ole enam ajakohane, sh tootmis-, ja ärihoonete rajamise tingimuste osas, saab avaliku menetluse kaudu anda võimaluse kõigile huvitatud ja mõjutatud osapooltele kaasa rääkida, oma (valdkonna) huvid ja väärtused välja tuua.

## 6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

6.1. Peamised põhjendused, miks antud asukohas on avatud menetlusega projekteerimistingimuste andmine oluline, on seotud ehitusseadustikus seatud põhimõttega, et iga ehitis peab vastama asukoha planeeringule (sealhulgas ka maakonnaplaneeringule). Ehitusseadustik § 12 lg 2: Ehitatav ehitis, asjakohasel juhul ka ehitamine, peab olema kooskõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga. Planeerimisseaduses sätestatud juhul peab ehitatav ehitis olema kooskõlas riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringuga:

- oluline on arvestada maakonnaplaneeringust tulenevate tingimustega - kogu saar on rohevõrgustiku tugiala ja kogu saar on väärtuslik maastik. Soovitud hoone asukohas on väärtuslik põllumajandusmaa;
- asjakohased üldised põhimõtted väärtuslike loodus- ja kultuurmaastike säilitamiseks on maakonnaplaneeringus järgmised:
  - väärtusliku maastiku alale ehitamisel tuleb jälgida kohaliku ehitustraditsiooni ning hoone sobivust maastikku. Uusehitiste rajamisel tuleb kaaluda nende sobivust küla ajaloolise arhitektuuriga, sh struktuuri ja mahtudega.
  - väärtuslikel maastikel asuvad põllumajandusmaad ja kultuurrohumaad tuleb hoida võimalusel kasutuses.
  - asjakohased üldised põhimõtted roheline võrgustiku sidususe säilitamiseks ja toimimiseks on maakonnaplaneeringus järgmised:
    - roheline võrgustiku alal asuva põllumajandusmaa olemasolevat sihtotstarvet (maatulundusmaa) muutes hinnatakse selle mõju roheline võrgustiku toimimisele.
    - ehitusalade valik, sh ka infrastruktuuride rajamine, peab väljaspool olemasolevaid kompaktseid elamu- ja tootmisalasid lähtuma rohelisest võrgustikust.

6.2. 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 ehitusluba 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. Ehitusluba 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 lg 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 Suuremõisa külas, Augusti kinnistule multifunktsionaalse töökojahoone ehitamist, ei kuulu KeHJS § 6 sätestatud tegevuste hulka, mistõttu kavandataval tegevusel eeldatavalt puudub oluline keskkonnamõju.

6.3. Suuremõisa küla Augusti kinnistu on maatulundusmaa sihtotstarbega ja pindala on 11.80 ha. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud põllumaa juhtotstarbega ja ka osaliselt maaparandussüsteemi alaga maal. Praegu on kinnistu hoonestamata. Planeeritav hoonestusala on lubatud **volikogu otsuses idapoolses nurgas kirdepiirist 0 kuni 25 m** (Lisa 1). Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

6.4. Omavalitsus korraldab projekteerimistingimuste avatud menetlusena haldusmenetluse seaduse § 48 alusel avalikustades projekteerimistingimuste eelnõu Vormsi Vallavalitsuse veebilehel. Peale projekteerimistingimuste heakskiitu tuleb esitada eskiislahendus vallavalitsusele kooskõlastamiseks.

## 7. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

7.1. **Hoone kasutamise otstarve:** Muu teenindushoone (12339) vastavalt Majandus-ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51.

7.2. **Suurim lubatud hoonete arv maa-alal:** vastavalt üldplaneeringule on lubatud hoonete

7.3. **Asukoht:** Projekti koostamisel esitada eskiislahendus lähteülesandes etteantud asukohta.

7.4. **Suurim lubatud ehitusalune pind:** kinnistul ei ole eel-i andmetel hoonestust. Arvestada projekteeritava hoone ehitusaluseks pinnaks **ca 200m<sup>2</sup>**.

7.5. **Kõrgus ja vajaduse korral sügavus:** multifunktsionaalse hoone harja kõrgus olemasolevast maapinnast on **9 m**.

7.6. **Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:**

7.6.1. Projekteeritav hoone peab sobituma miljööväärtuslikku Hullo küla keskusesse. Lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavade ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel

professionaalsel tasemel. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevast hoonestusest, et tagada lähipiirkonna võimalikult tihtne arhitektuurne keskkond.

7.6.2. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale.

**7.7. Katuse tüüp ja kalle:** viilkatus; katusekalle 20-30 kraadi. Arhitektuurse sobivuse põhjendus lisada ehitusloa projektile, kui hoone autori kontseptsioon kavandatava hoonetüübi piirkonda sobivuse osas.

**7.8. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:**

7.8.1. Kõrghaljastuse (puude) mahavõtmine tuleb kooskõlastada Vormsi valla ehitusspetsialistiga.

7.8.2. Lähtudes ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 70 lg 3 on seadnud **Transpordiamet** projekteerimistingimuste eelnõule omad tingimused:

1. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.

2. Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla, tehno rajatis vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.

3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Riigitee toimivus ja ohutus on tagatud, kui hoone kavandatakse väljapoole riigitee külgnähtavusala (vähemalt 10 m riigitee katte servast). Arvestades liiklusest põhjustatud häiringutega palume kaaluda hoone ehitamist väljapoole riigitee kaitsevööndit.

4. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.

5. Juurdepääs kavandada kohaliku tee nr 9070017 Kärre tee kaudu, riigiteele uusi ristumiskohti mitte kavandada.

6. Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) juhendi "Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine" kohased nähtavuskolmnurgad ning majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ kohane külgnähtavus, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

7. Parkimine lahendada kinnistuseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

8. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks. Projekti seletuskirja 2 (2) lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitatud liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

9. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maatüksusele mitte kavandada. Kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb lahendada nende rajamine kinnisel meetodil.

10. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademeevete ärajuhtimise lahendused. Sademeevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maatüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademeevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet ning truupide seisukorda ja teostada läbilaskevõimearvutused.

11. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet.

12. Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui ehitisluba ei ole selleks ajaks välja antud, siis palume meid kaasata uuesti projekteerimistingimuste menetlusse. Lähtudes EhS § 31 lõikest 5 palume meid informeerida sellest, kui jätate ülaltoodud märkused arvestamata.

**7.9. Ehitusuuringu tegemise vajadus** – soovitatav on teostada radooniuuringud; ehitusprojektis käsitleda meetmeid radooni mõju vähendamiseks; vajadusel teostada ehitusuuringud.

## **8. Nõuded kinnistu tehnoorkude projekteerimiseks**

8.1. Veevarustus kavandada rajatava puurkaevu baasil.

8.2. Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt hajaasustuse piirkonnas lubatule kas reoveemahuti kinnine või biopuhastiga imbväljak.

8.3. Elektrivarustus kavandada vastavalt Imatra Elekter AS tehnilistele tingimustele.

8.4. Sademevee ärajuhtimine kavandada omal kinnistul vertikaalplaneeringuga.

8.5. Koos hoone ehitusloa taotlusega esitada kinnistustisest vee- ja kanalisatsioonitorustike projekt.

8.6. Soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.

8.7. Soojuspumpade projekteerimisel arvestada seadme välisosa paigutusevalimisel arhitektuurset sobivust ja vaadeldavust tänava poolt. Eriti pöörata tähelepanu agregaadid välisosa müra tekitava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele.

8.8. Projekteerimisel arvestada, et maaparandussüsteemi maa-alale ehitamisel ei tohi kavandatav ehitistakistada ega kahjustada maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist (MaaParS § 47).

8.9. Ehitusloa eelnõu esitada PTA-le kooskõlastamiseks (MaaParS § 50 lg 1).

## **9. Nõuded projekti vormistamiseks ja lisad**

9.1. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri; fotod-vaated kinnistul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest ja projekteeritava ehitise piirkonda sobivuse põhjendused / ruumianalüüs. 9.2. 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.

9.3. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"

9.4. Näidata liikluse sh parkimise, piirete ja heakorra lahendus. Hoone paigutada asendiplaanile vastavalt koordinaatide süsteemile L-EST 97.

9.5. Jooniste mõõtkavad: vundamendi, katuse, korruste plaanid, lõiked, vaated M 1:100, Projekt vormistada kaasajastatud, kuid mitte vanemal kui üks aasta vanusel, topogeodeetilisel alusplaanel ning vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistööde käigus mõõdistada tehnoorkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud projekti

(sh olemasolevad ja projekteeritavad trassid jms) koostamiseks vajalikus mahus. Projekti kooskõlastamiseks esitamise hetkel peab olema geodeetilise mõõdistuse sh kooskõlastuste vanus kuni üks aasta ja kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö nr. Koostada geodeetiliste uurimustööde aruanne, mis esitada Vormsi vallavalitsusele digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevutabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.

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

9.8. Enne ehituse alustamist taotleda ehitusluba. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) kaudu.

9.9. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks juhendmaterjal „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.

## **10. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg ja vaidlustamine:**

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

Riina Nedzelskiene  
Vormsi vallavalitsus  
ehitusspetsialist  
+372 5258025  
riina@vormsi.ee