VIIMSI
VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

OTSUS

Viimsi oktoober 2025

Projekteerimistingimused Hõbepaju tee 3
kinnistule detailplaneeringu täpsustamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 21.08.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/14102, mille eesmärgiks on Haabneeme alevikus Hõbepaju tee 3 kinnistul kehtiva detailplaneeringu hoonestusala täpsustada. Võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 1, lõike 2, lõike 3 ja lõike 4 ning Viimsi Vallavalitsuse 16.09.2025 korralduse nr 360, määrata Viimsi vallas Haabneeme alevikus Hõbepaju tee 3 kinnistule projekteerimistingimused detailplaneeringu täpsustamiseks.

1. Projekteerimistingimuste andmise alused

1.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõige 1, lõige 2, lõige 3 ja lõige 4.
1.2. Detailplaneering „Vee- ja Teedeühistu Haabneeme detailplaneering (VTÜ Haabneeme)“, kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 10.06.1997 otsusega nr 160.
1.3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi üldplaneering).
1.4. Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (edaspidi elamuehituse teemaplaneering).

2. Kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Hõbepaju tee 3
Katastritunnus: 89001:022:0920
Krundi pindala: 800 m²
Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

3. Projekteerimistingimuste andmise sisu ja põhjendused

3.1. Vastavalt EhS § 27 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolul põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone koostamiseks projekteerimistingimused kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.
3.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest, kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest; arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi, maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta, ehitusuuringu tegemise vajadust, haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid, planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.
3.3. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud väikeelamute juhtotstarbega maal.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

Projekteerimistingimused on taotletud hoonestusala täpsustamiseks, et oleks üheselt mõistetavalt selge elamu võimalik asukoht. Kinnistul kehtiv detailplaneering võimaldab hoone kinnistule paigutada vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Projekteerimistingimustega taotletav hoone asukoht on Hõbepaju tee 1 kinnistule lähemal, kui nõuetekohane kahe kinnistu hoonete vaheline tuleohutuskuja nõue ning Hõbepaju tee 5 kinnistu piirile lähemale kui 4 meetrit, millest tulenevalt on koostatud projekteerimistingimused koos hoonestusala skeemiga ja tutvustatud ka naaberkinnistu omanikele. Kuivõrd kinnistu tegelik pindala erineb detailplaneeringuga planeeritud kinnistu pindalast 50 m^2 võrra, on selguse huvides projekteerimistingimustega korrigeeritud ka võimalik ehitisealune pind, mis detailplaneeringu andmetel on seotud kinnistu täisehitusprotsendiga (25%). Hoonestusala täpsustamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud tingimustega, seega on vallavalitsus seisukohal, et Hõbepaju tee 3 kinnistule saab väljastada projekteerimistingimused tuginedes EhS § 27 lõikes 4 toodule.

3.4. Ehitisregistri andmetel on kinnistul lammutatud aiamaja ehitisregistri koodiga 116056340.

3.5. Kinnistu on koormatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vööndiga, elektripaigaldise kaitsevööndiga ja sideehitiste kaitsevööndiga.

3.6. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

4. Kaasamine

4.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Hõbepaju tee 3 kinnistu ning naaberkinnistute Hõbepaju tee 1, Hõbepaju tee 5 ja Pihlaka tee 2, Pihlaka tee 4 ja Pihlaka tee 6 omanikud.

4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasat Telia Eesti AS, Imatra Elekter AS ja AS Viimsi Vesi.

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 19.09.2025 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.

4.6. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik istung.

5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

5.1. Hoonete arv: vastavalt detailplaneeringule.

5.2. Hoone kasutamise otstarve: vastavalt detailplaneeringule.

5.3. Hoonestusala: vastavalt projekteerimistingimuste lisa 1 asendiskeemile. Naaberkinnistute vaheliste hoonete vahel peavad olema täidetud tuleohutuskujade nõuded ja naaberkinnistutel asuvatel elamutel peab säilima nõuetekohane päevavalguse kogus (insolatisoon). Asendiskeemil on hoonestusala tähistatud kahe värviga: roosa ja sinine. Sinine viirutusega tähistatud hoonestusalasse on võimalik hoone ehitada juhul, kui on täidetud tuleohutuslikud nõuded, ehitades vastav hoone külg tulekindlatest materjalidest. Sinise viirutusega alasse ehitatav hoone osa peab tuleohutuse tagamisele vaatamata olema visuaalselt nauditav arhitektuuri lahendus, st keelatud on tumma kõrge tulemüüri ehitamine, mis ei ole piirkonnas omane ega arhitektuurselt sobiv lahendus. Keelatud on rajada massiivne tulemüürina toimiv piirdeaed.

5.4. Ehitisealune pind: vastavalt detailplaneeringule, täisehitus kõikide ehitiste peale kokku on lubatud kuni 25% kinnistu pindalast, st kuni 200 m^2. Ehitisealuse pinna arvestus vastavalt määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.

5.5. Kõrgus: vastavalt detailplaneeringule.

5.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused: vastavalt detailplaneeringule.

5.6.1. Fassaadide viimistluses kasutada kvaliteetseid, ajas kestvaid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

5.6.2. Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ja ehitustooteid.

5.7. Katuse tüüp ja kaldenurk: vastavalt detailplaneeringule.

5.8. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.

5.9. Tehnoseadmeid, nagu näiteks soojuspumpa mitte paigaldada hoone tänavapoolsele küljele. Hoone otsaseintele paigutades kasutada soojuspumpade varjestust (nt puitribistus, taimekast vmt), hoovi poole paigutades varjestuse nõuet ei ole.

5.10. Päikesepaneelide või -kollektorite lisamisel katusele paigutada nad grupeeritult ja ühel sirgjoonel. Võimaluse korral eelistada lahendust, kus päikesepaneelid moodustavad samaaegselt ka katusekatte, mitte eraldi lisatuna seadmetena katusekatte peale. Hoone fassaadidele päikesepaneelide või -kollektorite paigutamine on keelatud (va innovaatilised lahendused, kus päikesepaneelid ja fassaadikattematerjal sobituvad teineteisega eristamatult). Päikesepaneelide paigutamise tulemusel ei tohi hoone visuaalselt mõjuda kõrgemana kui projekteerimistingimustega lubatud maksimaalse hoone kõrgus.

6. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

6.1. Kõikide tehnovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajatelt hoonestaja.

6.2. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb vajadusel taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.

6.3. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaadi välisosa mürast tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele. Soojuspuuraukude asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja.

6.4. Maapealseid tehnorajatisi elamumaale mitte kavandada.

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[1]“ nõuetele.

7.3. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri; fotod-vaated kinnistul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest ja projekteeritava ehitise piirkonda sobivuse (sh ka kõrguse osas) põhjendused / ruumianalüüs.

7.4. Esitada situatsiooniskeem ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnovõrkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kehtival topo-geodeetilisel alusplaanil. Kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö nr.

7.5. Topo-geodeetiline alusplaan peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri määrusega 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistööde käigus mõõdistada tehnovõrkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud projekti koostamiseks vajalikus mahus, sh. vajalikud hooned, rajatised ja haljastus naaberkinnistutel. Asendiplaanile tuleb märkida kõik kinnistul paiknevad üksikpuud. Koostada geodeetiliste uurimustööde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse planeeringute osakonnale läbi https://geoveeb.viimsi.ee/ digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevutabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.

7.6. 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 kinnistul, välja toodud kinnistu ja hoonete tehnilised näitajad. Näidata piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Näidata hoone nurgapunktid ja nende koordinaadid.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

7.7. Näidata vertikaalplaneerimine. Vertikaalplaneerimisest paremaks arusaamiseks kasutada standardset samakõrgusjoonte kujutamise viisi, mis on välja toodud majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määruses nr 34 § 23 lg 9.
7.8. Asendplaanil lahendada liiklus ja parkimine:
7.8.1. Parkimine korraldada oma kinnistul vastavalt standardile EVS 843:2016.
7.8.2. Seletuskirjas ja asendiplaanil kajastada kinnistusiseste teede katte lahendust, sh konstruktsioon, materjalid, ristlõige, mõõtmed jms.
7.8.3. Kinnistusisese tee või parkimisala vahele peab jääma vähemalt 0,5 m laiune haljasala.
7.9. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnovõrkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaan esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.
7.10. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
7.11. Esitada plaanid, vaated, vajalikud lõiked ning sõlmejoonised. Joonistel näidata asjakohased mõõdud, vaadetel viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadetel ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH 2000 süsteemis ning kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast.
7.12. 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
7.13. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
7.14. Hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega, kui see on nõutav vastavalt seadustele ja määrustele.

8. **Projekteerimistingimuste kehtivusaeg**
8.1. Projekteerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa ja kehtivad viis aastat.

Tulenevalt eelpool toodust ja EhS § 27 lõike 1, lõike 2, lõike 3 ja lõike 4 alusel ning kooskõlas Viimsi Vallavalitsuse 16.09.2025 korralduse nr 360 "Volituste andmine ehitus- ja kommunaalosakonnale, keskkonnaosakonnale, järelevalveosakonnale, valdkonna tööprotsesside koordinaator-menetlejale ja õigusosakonna juristile" punktiga 1 ja 2

Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond

OTSUSTAB:

1. Määrata projekteerimistingimused Haabneeme alevikus Hõbepaju tee 3 kinnistul kehtiva detailplaneeringu täpsustamiseks.

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

(allkirjastatud digitaalselt)
Erkki Annama
arhitekt-vanemspetsialist

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE ELEMENT

Lisad: lisa 1 - asendiskeem

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU