VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

OTSUS

Viimsi oktoober 2025

Projekteerimistingimused Laanekivi tee 1, Laanekivi tee 3, Metsalille tee 1, Metsalille tee 3 ja Metsalille tee 5 kinnistutele detailplaneeringu täpsustamiseks

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 28.08.2025 projekteerimistingimuste taotlused nr 2511002/14371, 2511002/14380, 2511002/14377, 2511002/14374 ja 2511002/14372, mille eesmärgiks on vastavalt Haabneeme alevikus Laanekivi tee 1, Laanekivi tee 3, Metsalille tee 1, Metsalille tee 3 ja Metsalille tee 5 kinnistutel kehtiva detailplaneeringu hoonestusala suurendada kuni 10%. 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 Laanekivi tee 1, Laanekivi tee 3, Metsalille tee 1, Metsalille tee 3 ja Metsalille tee 5 kinnistutele 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 „Laanekivi I-IX ja Raudla I-IV maaüksuste detailplaneering“, mis on kehtestatud Viimsi Vallavalitsuse 13.09.2005 korraldusega nr 483.
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, Laanekivi tee 1
Katastritunnus: 89001:003:1321
Krundi pindala: 3594 m²
Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Laanekivi tee 3
Katastritunnus: 89001:003:1322
Krundi pindala: 2901 m²
Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Metsalille tee 1
Katastritunnus: 89001:003:1366
Krundi pindala: 3204 m²
Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Metsalille tee 3
Katastritunnus: 89001:003:1367
Krundi pindala: 3048 m²
Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Metsalille tee 5
Katastritunnus: 89001:003:1368
Krundi pindala: 3376 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.
Projekteerimistingimused on taotletud detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendamiseks, et mahutada dendroloogiat ja parkimisvajadust arvestades eskiisiga esitatud ridaelamute lahendus kinnistule. Hoonestusala suurendamine on igal kinnistul kuni 10% piires, täpne hoonestusala suurenemine protsentuaalselt on välja toodud projekteerimistingimuste lisas 1 asendiskeemil. Lisaks hoonestusala suurendamisele täpsustatakse projekteerimistingimustega kinnistule ligipääsu asukohtasid, mis võimaldab projekteerida ja ehitada lahenduse, kus ei ole kinnistuid läbivaid sõiduteid ning see mõjub piirkonna liikluskoormusele rahustava meetmena.
Projekteerimistingimustega lubatav ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud tingimustega, seega on vallavalitsus seisukohal, et Laanekivi tee 1, Laanekivi tee 3, Metsalille tee 1, Metsalille tee 3 ja Metsalille tee 5 kinnistutele saab väljastada projekteerimistingimused tuginedes EhS § 27 lõikes 4 toodule.

3.4. Ehitisregistri andmetel on kinnistud hoonestamata.

3.5. Kinnistud on koormatud elektripaigaldise kaitsevööndiga, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vööndiga, gaasipaigaldise kaitsevööndiga ja nendel asub III katergooria kaitsealune liik musträhn (*Dryocopus martius*).

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

4. Kaasamine

4.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Laanekivi tee 1 ja 3, Metsalille tee 1, 3 ja 5 kinnistu omanikud ning naaberkinnistute Laanekivi tee 5, Vardi tee 32, Lille alajaam, Metsalille tee L1, Metsalille tee 4, Metsalille tee 6, Metsalille tee 8 ja Viimsi metskond 79 omanikud.

4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati AS Viimsi Vesi, Keskkonnaamet, Adven Eesti AS ja 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.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

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 10.10.2025 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.
4.6. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik arutelu.

5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

5.1. Hoonete arv ja kasutamise otstarve: vastavalt detailplaneeringule.
5.2. Hoonestusala: vastavalt projekteerimistingimuste lisa 1 asendiskeemile ja dendroloogilisele hindamisele. Enne hoonele ja rajatiste täpsema asukoha määramist tuleb koostada haljastuse dendroloogiline hindamine. Ehitusloa taotluse juurde lisada allkirjastatud dendroloogiline hinnang, mis on koostatud vastavalt standardile EVS 939-3:2020.
5.3. Arhitektuurilised, ehituslikud, kujunduslikud tingimused ja hoone tehnilised näitajad: vastavalt detailplaneeringule.
5.3.1. Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ja ehitustooteid, nagu näiteks puitu imiteerivad plastikaknad, puitu imiteeriv fassaadilaudis (sh komposiitlaudis), kivi mustriga fassaadiplaat, katusekivi profiiliga plekk jms. Plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina on keelatud. Ümarpalkhoone ja freespalkhoone ning väliste risttappidega palkhoone püstitamine ilma täiendava välise katteta on keelatud.
5.4. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
5.5. Tehnoseadmed, nagu näiteks soojuspumbad paigaldada hoone katusele. Kasutada tuleb täiendavat varjestust juhul, kui tehnoseadmete ja nende välisosa ruumine mõju on arhitektuuri mõjutav, nii et, arhitektuur ei ole visuaalselt nauditav ja distantsilt vaadatuna mõjuvad tehnoseadmed domineeriva ruumilise elemendina.
5.6. 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.
6.3. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
6.4. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaadi välisosa mürast tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele. Soojuspuuraukude asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja.
6.5. Maapealseid tehnorajatisi elamumaale mitte kavandada.
6.6. Läbivatele teedele ja jalgteedele peab olema määratud avalikuks kasutamiseks servituut Viimsi Vallavalitsuse kasuks, et tagada ala üldine läbitavus. Kui ümberprojekteerimise tulemusel kujuneb hoonestusega ümbritsetud haljasalale terviklik park või muu üldkasutatav haljasala, peab ka sellele olema määratud avalikuks kasutuseks servituut, mis tagab ala avatuse ja ligipääsu kõikidele isikutele. Servituudid peavad olema seatud enne kasutusloa taotlemist.

7. Nõuded projektile ja vormistusele

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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

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 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 uurimistööde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalitsuse 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.
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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond

OTSUSTAB:

1. Määrata projekteerimistingimused Haabneeme alevikus Laanekivi tee 1, Laanekivi tee 3, Metsalille tee 1, Metsalille tee 3 ja Metsalille tee 5 kinnistutele 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

Lisad: lisa 1 - asendiskeem

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU