VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

OTSUS

Viimsi detsember 2025

Projekteerimistingimused Piirivalve tee 2 kinnistule detailplaneeringu täpsustamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 16.10.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/15801, mille eesmärgiks on Muuga külas Piirivalve tee 2 kinnistul kehtiva detailplaneeringu täpsustamine. 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 Muuga külas Piirivalve tee 2 kinnistule projekteerimistingimused detailplaneeringu täpsustamiseks.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

1. Projekteerimistingimuste andmise alused

1.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõige 1, lõige 2, lõige 3 ja lõige 4.
1.2. Muuga kordoni maa-ala detailplaneering, mis on kehtestatud Viimsi Vallavalikogu 09.03.2010 otsusega nr 11.
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, Muuga küla, Piirivalve tee 2
Katastritunnus: 89001:010:3541
Krundi pindala: 2054 m²
Maa sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 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 hoone kasutamise otstarvet, 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.
Projekteerimistingimused on taotletud detailplaneeringuga määratud hoone kasutusotstarbe muutmiseks. Detailplaneeringuga on määratud Piirivalve tee 2 olemasoleva kasarmu hoone kasutusotstarbena lasteaed ning antud juhul taotletakse hoone rekonstrueerimist eakate hooldekoduks. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud üldkasutatavate hoonete juhtotstarbega maal, mis tähistab üldkasutuses

olevate sotsiaal-, haridus-, tervishoiu-, kultuuri- ja spordirajatiste maad. Detailplaneeringuga on Piirivalve tee 2 kinnistu sihtotstarve sotsiaalmaa, mis võimaldab kasarmuhoone hoolekandeasutuseks rekonstrueerimise.
Taotleja on 06.05.2025 tellinud advokaadibüroolt Jaana Nõgisto õigusarvamuse detailplaneeringuga määratud hoone kasutusotstarbe muutmise osas. Dokumendis on välja toodud Viimsi vallvalitsuse haridusosakonna juhataja 24.11.2022 seisukoht, mille kohaselt piirkonnas täiendavate lasteaiakohtade järele puudub, millele tuginedes advokaadibüroo on hinnanud võimalikuks detailplaneeringuga määratud hoone kasutuotstarbe muutmise lasteaiast hooldekoduks.
Kuivõrd detailplaneeringuga määratud hoone kasutusotstarbe muutmine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud tingimustega; detailplaneeringu kehtestamisest on möödas 15 aastat ning selle aja jooksul ei ole detailplaneeringut Piirivalve tee 2 kinnistu osas realiseeritud; kinnistu omaniku soov on ajas muutnud ning valla seisukoht on aastal 2022 olnud, et piirkond lasteaeda ei vaja; on vallavalitsus seisukohal, et Piirivalve tee 2 kinnistule saab väljastada projekteerimistingimused hoone kasutusotstarbe muutmiseks tuginedes EhS § 27 lõikes 4 toodule.

3.3. Ehitisregistri andmetel on kinnistul projekteerimistingimustega käsitletav kasarmu ehitisregistri koodiga 121288533.
3.4. Kinnistu on koormatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vööndiga.
3.5. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

4. Kaasamine

4.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Piirivalve tee 2 kinnistu ning naaberkinnistute Piirivalve tee 1, Piirivalve tee 4, Soone tee 9, Kordoni tee 7, Tammekännu tee 1 ja Kordoni tee 6 omanikud.
4.2. 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.
4.3. 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.
4.4. Projekteerimistingimuste menetlusest teavitati avalikkust 05.12.2025 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.
4.5. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik istung.

5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

5.1. Hoonete arv: vastavalt detailplaneeringule.
5.2. Hoone kasutamise otstarve: hoolekandeasutuse hoone. Hoone kasutajate arvu määramisel tuleb arvestada kõiki määruseid, norme ja standardeid, millega reguleeritakse ruumivajadus ja liikumisvõimalused hoonekasutajale ning nõudeid arvestades lahendada hoones olevate ruumide hulk ja sellega kaasnev reaalne võimalik kasutajate arv.
5.3. Hoonestusala: vastavalt detailplaneeringule.
5.4. Ehitisealune pind: vastavalt detailplaneeringule.
5.5. Kõrgus: vastavalt detailplaneeringule.
5.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused, sh: vastavalt detailplaneeringule.
5.7. Katuse tüüp ja kaldenurk: vastavalt detailplaneeringule.
5.8. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
5.9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
5.9.1. Rajada ja säilitada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust. Kõrghaljastust täiendada võimalusel tamme, harilik pöök, künnapuu, männi, lehise, hobukastani, pärna, pähklipuu liikidega või teiste väärtuslike puuliikidega. Istikud istutada üle kinnistu selliselt, et on arvestatud nende liikidele omaseid ja vajalikke kasvutingimusi.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

5.9.2. Ehitustööde käigus tuleb tagada olemasolevate puude säilimine ja kaitse. Kõik kaitstavad puud tuleb varustada kaitsepiiretega enne tööde algust, et vältida juurestiku, tüve ja võra kahjustamist. Kaitsepiirete ulatus ja kõrgus peab vastama standardis sätestatud nõuetele ning neid tuleb säilitada kogu ehitusperioodi vältel. Puude kaitsmisel ja vastavate meetmete kavandamisel tuleb lähtuda standardist EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse.

5.9.3. Maapinna kõrguste muutmine on keelatud säilitatavate puude ümber.

5.10. Piirded: vastavalt detailplaneeringule.

5.11. 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.

5.12. 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. Katusel paiknevate suuremõõtmeliste tehnoseadmete ja nende osad (nt ventilatsiooni seadmed ja suuremõõtmelised torud jmt) tuleb varjestada – vältima peab visuaalset reostust ehk olukorda, kus hoone katus visuaalselt moodustab eraldiseisva tehnoseadmetest koosneva visuaalse korruse.

6. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

6.1. Kõikide tehnovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajatelt hoonestaja.

6.2. Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

6.3. Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

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

6.5. Kõik tehnilised tingimused tuleb vajadusel taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.

6.6. Koos hoone ehitusloa taotlusega esitada kinnistusiseste vee- ja kanalisatsioonitorustike eelprojekt.

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

6.8. Maapealseid tehnorajatisi mitte kavandada.

7. Nõuded projektile ja vormistusele

7.1. Projekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuletõrje ja teistele õigusaktidele ning kehtestatud valla üldplaneeringule ja teemaplaneeringutele, sh ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määrusele nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“.

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 (sh piirdeaed) 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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

haljastus naaberkinnistutel. Asendiplaanile tuleb märkida kõik kinnistul paiknevad üksikpuud. Koostada geodeetiliste uurimustööde 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

Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond

OTSUSTAB:

1. Määrata projekteerimistingimused Muuga külas Piirivalve tee 2 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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU