VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

OTSUS

Viimsi jaanuar 2026

Projekteerimistingimused Lubja külas
Lubja-Nurme detailplaneeringus määratud
elektrimaakaabli asukoha muutmise kohta
ehitusprojekti koostamiseks

Lähtudes Viimsi Vallavalitsusele 19.12.2025 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2511002/17502 ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 27, ehitusseadustik § 83 lg 1 p 2 ning Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225, määran Harju maakond, Viimsi vald, Lubja küla Lubja tee 35 Randvere tee 30 ja Randvere tee 30a kinnistutele mitut kinnisasja läbiva elektrimaakaabelliini kohta ehitusprojekti koostamiseks, millega täpsustatakse kehtiva detailplaneeringu lahendust.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus:

Projekteerimistingimustega soovitakse muuta Viimsi Vallavalitsuse 20.07.2014 korraldusega nr 805 kehtestatud Lubja külas Lubja-Nurme detailplaneeringu järgset elektrivarustuse lahendust sealhulgas elektrimaakaabli asukohta. Menetluse eesmärk on muuta detailplaneeringus määratud maakaabli asukohta Lubja tee 35 // Randvere tee 30 // 30a kinnistutel – olemasolevast alajaamast kuni Lubja tee 35 kinnistule kavandatava elektrikilbini. Muudatus arvestab kinnistute tegelikku olukorda ning olemasolevate tehnovõrkude paiknemist ning selle käigus määratakse tingimused ehitusprojekti koostamiseks. Elektrivõrk on kavandatud munitsipaalomandis olevatele kinnistutele. Planeeritava elektrivõrgu asukoht on esitatud asendiskeemil.

2. Projekteerimistingimuste andja:

Asutus:	Viimsi Vallavalitsus
Asutuse registrikood:	75021250
Telefon:	602 8800
E-post:	info@viimsivv.ee
Volitatud ametiisikud:	Enel Valli, Raido Kübarsepp

3. Taotluse andmed:

Liik:	Projekteerimistingimuste taotlus
Number	2511002/17502
Kuupäev	19.12.2025

4. Ehitamisega hõlmatavate kinnisasjade andmed:

Koha-aadress:	Randvere tee 30a
Katastritunnus:	89001:001:0494
Krundi suurus:	36 m^2
Maa sihtotstarve:	Tootmismaa 100%

Koha-aadress:	Randvere tee 30

Katastritunnus: 89001:001:0493
Krundi suurus: 18267 m^2
Maa sihtotstarve: Ühiskondlike ehitiste maa 95%, Ärimaa 5%

Koha-aadress: Lubja tee 35
Katastritunnus: 89001:001:0495
Krundi suurus: 7830 m^2
Maa sihtotstarve: Ärimaa 100%

5. Projekteerimistingimuste andmise alus:

5.1. Ehitusseadustik § 27 ja § 83 lg 1 p 2
5.2. Projekteerimistingimuste 19.12.2025 taotlus nr 2511002/17502.
5.3. Taotleja poolt taotlusega koos esitatud asendiskeem.
5.4. Imatra Elekter AS poolt 22.10.2025 väljastatud lähteülesanne nr LT-33637H.
5.5. Viimsi Vallavolikogu 11. jaanuari 2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering.
5.6. Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud "Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted"
5.7. Viimsi Vallavalitsuse 20.07.2014 korraldusega nr 805 kehtestatud Lubja külas Lubja-Nurme detailplaneering.
5.8. Viimsi Vallavolikogu 08.03.2011 määrus nr 12 „Lubja klindiastangu maastikukaitseala kaitse-eeskiri“
5.9. Viimsi vallavolikogu 13. oktoobri 2009 määrusega nr 22 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljoövaartuslikud alad ja rohevorgustik"

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

6.1. Viimsi Vallavalitsusele esitati 19.12.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/17502, millega soovitakse muuta Viimsi Vallavalitsuse 20.07.2014 korraldusega nr 805 kehtestatud Lubja külas Lubja-Nurme detailplaneeringu järgset elektrivarustuse lahendust sealhulgas elektrimaakaabli asukohta.
6.2. Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg 1 võib pädev asutus põhjendatud juhul anda olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Ehitusseadustiku § 27 lg 2 kohaselt peab haldusorgan projekteerimistingimuste andmisel arvestama rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, üldplaneeringus määratud tingimusi ja seda, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide ning isikute õiguste või avaliku huviga.
6.3. Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg 4 täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta, ehitusuuringu tegemise vajadust ja haljastuse ning heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid.
6.4. EhS § 83 lg 1 p 2 kohaselt on mitut kinnisasja läbiva uue elektripaigaldise rajamiseks nõutavad projekteerimistingimused.
6.5. Elektri kaabelliini puhul on tegemist olemasolevaid hooneid ja rajatisi teenindava rajatisega, mis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning millel puudub oluline ruumiline mõju.
6.6. Projekteerimistingimused määratakse Harju maakond, Viimsi vald, Lubja küla Lubja tee 35 Randvere tee 30 ja Randvere tee 30a kinnistutele mitut kinnisasja läbiva elektrimaakaabelliini kohta ehitusprojekti koostamiseks.
6.7. Projekteerimistingimuste andmise käigus selgitatakse välja sundvalduse seadmise vajadus.

PROJEKTEERIMISTINGIMISTE EELNÕU

6.8. Projekteerimistingimuste menetlus viiakse läbi avatud menetlusena, kuna planeeritud tegevus asub üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu kohustusega alal, millel on kehtiv detailplaneering.
6.9. Planeeritav tegevus jääb osaliselt Lubja klindiastangu maastikukaitsealale, kus tuleb lähtuda Viimsi Vallavolikogu 08.03.2011 määrusest nr 12 „Lubja klindiastangu maastikukaitseala kaitse-eeskiri“.
6.10. Detailplaneeringu kohaselt on alajaama teenindamiseks on detailplaneeringuga kavandatud eraldi tootmismaa sihtotstarbega krunt. Hoonete elektrivarustus on projekteeritud kaablivõrguna. 0,4 kV võrk on planeeritud ringvõrguna. Hoonetele on ette nähtud liitumiskilbid hoonete vahetusse lähedusse. Detailplaneeringus on ette nähtud kinnistut läbivate 10 kV elektriliinide asendamine maakaablitega. Seisuga 14.04.2014 on Lubja-Nurme kinnistu läänepoolses osas likvideeritud kõrgepinge 10 kV õhuliin. Detailplaneeringu teostusjooniste alusel peale kantud olemasolev kõrgepinge 10 kV maakaabliliin.
6.11. Detailplaneeringus on kajastatud, et planeeritaval alal esineb väheväärtuslike põõsasgruppe. Kõrghaljastust säilitatakse ehitiste kavandamisel maksimaalselt. Kõikide ehitiste rajamisel tuleb vältida mehhaaniliste vigastuste tekitamist puittaimestikule, mida on võimalik säilitada. Krundil teostavate ehitustööde käigus kaitsta puittaimi vastavate ettevaatusmeetmetega. Olemasolevatest ja planeeritavatest tehnovõrkudest peab istikute kaugus olema vähemalt 2 meetrit. Väärtuslik kõrghaljastus tuleb säilitada.
6.12. Projekteerimistingimustega nähakse ette elektrimaakaabel Lubja küla Lubja tee 35 Randvere tee 30 ja Randvere tee 30a kinnistutele.
6.13. Projekteerimistingimustega muudetakse osaliselt Randvere tee 30 ja Randvere tee 30a kinnistutel elektrivarustuse tagamise lahendust, seal hulgas elektrimaakaabelliini asukohta ja liitumiskilbi paiknemist Lubja tee 35 kinnistul. Asukoha muudatus jääb detailplaneeringuga kavandatud alale.

7. Projekteerimist puudutava maa-ala insener-tehnilised lahenduste ja võrkude nõuded:

7.1. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda tehnovõrkude valdajate tehnilistest tingimustest. Tehnilised tingimused tellib taotleja.
7.2. Projektis selgitada ja täpsustada olemasolevate või ümberpaigutamist vajavate maa-aluste kommunikatsioonide asukohad nende omanikega ja valdajatega.
7.3. Projekti asendiplaanil esitada kõik olemasolevad tehnovõrgud koos kaitsevööndite.
7.4. Projektis esitada projekteeritava elektri maakaabli alguspunkti, pöördepunktide ja lõpp-punkti koordinaadid.
7.5. Elektrimaakaabelliini projekti joonistel esitada projekteeritava trassi asukoht koos kaitsevööndiga.
7.6. Elektrimaakaabli trassivaliku staadiumis esitada joonis mõõtkavas M 1:500, eelnevalt kooskõlastada valla ehitus- ja kommunaalosakonnaga.
7.7. Kajastada ehitusprojektis ehitustöödega kavandatavate kaevetööde teostamist vastavalt Viimsi Vallavolikogu määruse 16.03.2021 nr 10 „Viimsi valla kaevetööde eeskiri“ nõuetele.
7.8. Kajastada ehitusprojektis kogu ehitus- ja kaeveala taastamine täies ulatuses. Ehitusprojekti koosseisus esitada katendite taastamise osa (haljasalade ja teekatete osas) ning vajadusel teekatete taastamine kogu ehitus- ja kaevala lõikes täies ulatuses, sh vajadusel teede uue aluse ehitus.
7.9. Kajastada projektis, et ehituse käigus kasutatavate maa-alade, juurdepääsu teede ja -teeosade kahjustamisel, tuleb taastada nende ehituseelne seisund ja teedel teekonstruktsioon, teekatend ja teekattemärgistus. Tööde käigus eemaldatud ja kahjustatud haljastuse puhul tuleb rajada uus haljastus, sh vajadusel teede ja teede uue aluse ehitus.
7.10. Rajatiste asukoha valikul ja projekteerimisel arvestada nende sobivust teiste ehitistega ja tagada, et nende väljaehitamine ja toimimine ei segaks üksteist ning võimaldaks hilisemalt teha nende hooldust ja remonti.
7.11. Elektrikaabli asukoha valikul arvestada kinnistutel olemasolevate kaitsevööndite ja muude piirangutega.

PROJEKTEERIMISTINGIMISTE EELNÕU

7.12. Elektrimaakaabel tuleb kinnistutel lahendada võimalusel sirgjooneliselt võttes arvesse olemasolevaid ehitisi ja teede, kraavide jms ristumistel vältida võimalusel tuleb diagonaalset lahendust.
7.13. Trassi projekteerimisel tuleb vältida ülemäärase kaitsevööndi tekkimist, mis võiks tulevikus piirata teiste tehnovõrkude kavandamist
7.14. Ehituse käigus kasutatavate maa-alade, juurdepääsu teede ja -teeosade kahjustamisel, tuleb taastada nende ehituseelne seisund ja teedel teekonstruktsioon, teekatend ja teekattemärgistus. Tööde käigus eemaldatud ja kahjustatud haljastuse puhul tuleb rajada uus haljastus, sh vajadusel teede ja teede uue aluse ehitus. Katete taastamise mahud kooskõlastada Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna teede vanemspetsialistiga.
7.15. Projekteeritavatele ja ehitatavatele elektrikaablile, mis hakkab paiknema olenevalt projekteerimise käigus konkreetsest trassi valikust, riigi- ja era kinnistutel, tuleb sõlmida kui nende rajatiste tulevasel omanikul, riigi- ja era kinnistute omanikega notariaalsed servituudi lepingud maade isikliku kasutusõigusega koormamiseks kasuks.

8. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted

8.1. Säilitada võimalusel elektrikaabelliini projekteerimisel ja rajamisel maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.
8.2. Projekteerimistingimustega määratud kinnistutel võib kinnistu omaniku ja kinnistul asuvate tehnovõrkude valdajate nõusolekul muuta projekteeritava tehnovõrgu asukohta olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise tagamiseks.
8.3. Kajastada ehitusprojektis olemasolu korral taastatava haljastuse rajamist eelprojekti mahus või esitada ehitusloa taotlusega koos eraldi haljastusprojekt.
8.4. Haljastuse planeerimisel ja taastamisel tagada liiklusohutus ja nähtavus transpordimaadel.
8.5. Kajastada ehitusprojektis säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus. Näidata asendiplaanil säilitatavate puude ümber 2 m kaitsetsoon. Kui trass ulatub puu kaitsetsooni, siis nihutada võimalusel trassi, vastasel juhul näidata puud likvideeritavana.
8.6. Kõrghaljastuse likvideerimisvajaduse korral tuleb taotleda Viimsi Vallavalitsuse keskkonnaosakonnalt raieluba, kes määrab vajadusel asendusistutuse vastavalt kehtivale korrale.

9. Nõuded projektile ja vormistusele:

9.1. Ehitusprojekt koostada vastavalt tervisekaitse, tuleohutuse ja teistele õigusaktidele ning kehtestatud valla üldplaneeringule ja teemaplaneeringutele.
9.2. Projekt peab olema koostatud ja allkirjastatud EhS ettenähtud pädeva isiku poolt ning majandustegevuse registris registreeritud projekteerimise õigust omava ettevõtja poolt.
9.3. MTM 26.06.2015 määruse nr 74 „Elektripaigaldise käidule ja elektritööle esitatavad nõuded“ § 3 ja § 4 peab elektripaigaldise kohta ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
9.4. Projekt vormistada kaasajastatud ja tegelikku olukorda kajataval alusplaanil ning vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostus-mõõdistamisele esitatavad nõuded“.
9.5. Geodeetiliste uurimistööde käigus mõõdistada tehnovõrkude asukohad ja kooskõlastada need võrkude valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud projekti (sh olemasolevad ja projekteeritavad tehnovõrgud jms) koostamiseks vajalikus mahus. Projekti kooskõlastamiseks esitamise hetkel peab olema geodeetilise mõõdistuse ja kooskõlastataval joonisel näidatud geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö number. Koostatud geodeetiliste uurimistööde aruanne tuleb esitada planeeringute osakonnale digitaalselt läbi Viimsi geomõõdistuste infosüsteemi https://geoveeb.viimsi.ee/.
9.6. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri määrusele 17.07.2015 nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ning olema vormistatud mõõtkavas M 1:500 paberkandjal ja digitaalsel andmekandjal, joonised DWG faili formaadis ning PDF-is, seletuskiri PDF-is, sh sisukord, seletuskiri, joonised, kooskõlastuste koondtabel jm. Väljastatud projekteerimistingimused ja muu projektiga seonduv informatsioon lisada projekti kausta.
9.7. Projekt peab sisaldama ehitamiseks vajalikel kaevetöödel teisaldatava pinnase mahte (m^3), sh kogu väljakaevatava pinnase maht, utiliseeritava pinnase maht, tagasitäidetava pinnase

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

maht, juurde veetava pinnase maht, sealhulgas eraldi liiv, killustik ja muld. Projektis näidata väljakaevatava pinnase ajutise ja alalise ladustamise asukohad ning utiliseeritava pinnase utiliseerimise asukohad.

9.8. Projekt peab sisaldama Viimsi Vallavolikogu 22.09.2022 määrusega nr 15 kehtestatud Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja § 33 lg 3 kohaseid andmeid.

9.9. Ehitustööde käigus likvideeritavate kõrghaljastuslike elementide raie tuleb taotleda luba Viimsi Vallavalitsuse keskkonnaosakonnalt, kes vajadusel määrab asendusistutused lähtuvalt koostatud dendroloogilise uuringu tulemustest.

9.10. Säilitatavale kõrghaljastusele tuleb tagada ehitusaegne kaitse vastavalt standardile EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“.

9.11. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks majandus- ja taristuministri juhendmaterjal – Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel.

9.12. Enne ehitustöödega alustamist tuleb esitada ehitisregistri www.ehr.ee kaudu ehitusteatis koos ehitusprojektiga.

10. Nõuded ehitustööde teostamisel:

10.1. Ehitustööd tuleb teostada soovitatavalt kinnisel meetodil suundpuurimise teel ning vastavuses Viimsi Vallavolikogu määrusele 16.03.2021 nr 10 „Viimsi valla kaevetööde eeskiri“.

10.2. Ehitustööde käigus tuleb ehitus- ja kaeveala taastada täies ulatuses vastavalt ehitusprojektile.

10.3. Ehituse käigus kahjustatud teede ning juurdepääsuteede taastamisel peab järgima Viimsi valla kaevetööde eeskirja ja taastamised peavad vastama majandus- ja taristuministri määrusele 03.08.2015 nr 101 „Tee ehitamise kvaliteedi nõuded“.

10.4. Ehituse käigus kasutatavate maa-alade, juurdepääsu teede ja -teeosade kahjustamisel, tuleb taastada nende ehituseelne seisund ja teedel teekonstruktsioon, teekatend ja teekattemärgistus.

10.5. Tööde käigus eemaldatud ja kahjustatud haljastuse puhul tuleb rajada uus haljastus lähtudes Viimsi Vallavolikogu määrusest 16.03.2021 nr 10 „Viimsi valla kaevetööde eeskiri“.

10.6. Ehitustööde läbiviimisel projekteerimistingimustes esitatud teedel ja nendega piirnevatel kinnistutel, nende teede vahetus läheduses ja juurdepääsuteede kasutamise korral ning vajadusel sulgeda teid osaliselt või ka lühiajaliselt täielikult, tuleb koostada selleks ajutine liikluskorralduste skeem vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele 13.07.2018 nr 43 „Nõuded ajutisele liikluskorraldusele“.

10.7. Teede osalisel või täielikul sulgemisel lähtuda Viimsi Vallavolikogu määrusest 27.01.2015 nr 1 „Viimsi valla teede ajutise sulgemise eeskiri“. Teede osalise või täieliku sulgemise ajaks on Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna poolt väljastatavale kaeveloale ning ehitaja poolt esitatud tee sulgemise avaldusele märgitud ehitustööde teostamise periood tee osaliseks või täielikuks sulgemiseks.

10.8. Teede osalise või täieliku sulgemise ajaks liikluskorralduse skeemi kohaselt tuleb ehitajal tasuda tee sulgemise maks vastavalt Viimsi Vallavolikogu määrusele 27.01.2015 nr 2 „Viimsi valla teede ja tänavate sulgemise maks“.

10.9. Ehituse käigus teekonstruktsioonide kahjustamine on keelatud.

10.10. Viis päeva enne ehitustööde alustamist esitada ehitajal valla ehitus- ja kommunaalosakonnale avaldus kaevetööde teostamiseks infosüsteemis OPIS (viimsi.opis.ee), mille alusel väljastatakse kaeveluba.

10.11. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks majandus- ja taristuministri juhendmaterjal – Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel.

10.12. Enne ehitustöödega alustamist tuleb esitada ehitisregistri www.ehr.ee kaudu ehitusteatis koos ehitusprojektiga.

11. Kaasamine:

11.1. EhS § 31 lõike 3 ja lõike 4 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks ehitisregistri kaudu masskaasamisega kõik menetluses olevate

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

katastriüksuste omanikud ja nende naaberkinnistute omanikud ning AS Viimsi Vesi, Imatra Elekter AS ja KH Energia-Konsult AS.

11.2. Kohalik omavalitsus korraldab projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena EhS § 31 lg 1 ja haldusmenetluse seaduse § 48 alusel.

11.3. 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.

11.4. Projekteerimistingimuste menetlusest teavitati avalikkust 16.01.2026 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.

11.5. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik istung.

12. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg ja vaidlustamine:

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

Tulenevalt eelpool toodust ja ehitusseadustiku § 27, ehitusseadustik § 83 lg 1 p 2 alusel ning kooskõlas Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225 „Volituste andmine ehitus- ja kommunaalosakonnale, keskkonnaosakonnale ja järelevalveosakonnale punktiga 1.

Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond

OTSUSTAB:

1. Määrata projekteerimistingimuse Viimsi vallas Harju maakonnas, Lubja , Lubja küla Lubja tee 35 Randvere tee 30 ja Randvere tee 30a kinnistutele mitut kinnisasja läbiva elektri kaabelliini ehitusprojekti koostamiseks, millega täpsustatakse kehtivat detailplaneeringu lahendust.
2. Teha otsus teatavaks projekteerimistingimuste taotlejale.
3. Otsus lisada ehitisregistrisse.
4. Käesoleva haldusakti peale on võimalik esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste andmisest arvates või vaidlustada see Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik vaidlustatavast projekteerimistingimuste andmisest teada sai või oleks pidanud teada saama.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enel Valli
ehitusteenistuse juhataja

Raido Kübarsepp
tehnovõrkude vanemspetsialist

Lisad: 1. Asendiskeem

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU