VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

OTSUS

Viimsi veebruar 2026

Projekteerimistingimused Hallikivi tee 3d kinnistule detailplaneeringu täpsustamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 21.12.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/17540, mille eesmärgiks on Tammneeme külas Hallikivi tee 3d kinnistul kehtiva detailplaneeringu hoonestusala täpsustada. Võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 1, lõike 2, lõike 3 ja lõike 4 ning Viimsi Vallavalitsuse 20.01.2026 korralduse nr 18, määrata Viimsi vallas Tammneeme külas Hallikivi tee 3d 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 „Viimsi vallas, Tammneeme külas, Hallikivi tee 15 detailplaneering“, mis on kehtestatud Viimsi Vallavalitsuse 20.06.2003 korraldusega nr 468.
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, Tammneeme küla, Hallikivi tee 3d
Katastritunnus: 89001:001:2274
Krundi pindala: 1798 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

3.4. Projekteerimistingimused on taotletud detailplaneeringu täpsustamiseks hoonestusala osas. Kehtiva planeeringu põhijoonisele on kantud hoonestusala kaugus kinnistu piirist 5,0 m kaugusele ning planeeringu seletuskirjas on määratud hoonestusala kaugus kinnistu piirist 7,5 m kaugusele. Kohalik omavalitsus on kaalunud kehtiva detailplaneeringu põhijoonise ja seletuskirja vahel esinevat vastuolu hoonestusala kauguse osas. Arvestades, et planeeringu osades on määratud erinevad kaugused (5,0 m ja 7,5 m), ei ole planeering selles osas üheselt mõistetav. Lähtudes haldusmenetluse seaduse §-dest 3, 5 ja 6 ning õiguspärase ootuse ja proportsionaalsuse põhimõtetest, tuleb ebakõla korral eelistada taotlejale soodsamat tõlgendust, kui see ei ole vastuolus avalike huvide ega kolmandate isikute õigustega.
Kuna hoonestusala kaugus 5,0 m on kajastatud detailplaneeringu põhijoonisel ning kavandatav lahendus vastab üldisele ruumilisele loogikale ega kahjusta naaberkinnistute õigusi, loeb kohalik omavalitsus põhjendatuks lähtuda hoonestusala kaugusest 5,0 m kinnistu piirist. Kuivõrd tegemist on kehtiva, kuid vanema detailplaneeringuga, mille põhijoonisel ja seletuskirjas esineb omavaheline vastuolu ning mille lahendus ei anna hoonestustingimuste osas piisavalt selget ja üheselt mõistetavat informatsiooni, on projekteerimistingimuste koostamine põhjendatud ja eesmärgipärane kehtiva planeeringu täpsustamiseks ning õigusselguse tagamiseks. Projekteerimistingimuste taotlusega esitatud detailplaneeringu täpsustus on kooskõlas üldplaneeringus määratud tingimustega, seega on vallavalitsus seisukohal, et Hallikivi tee 3d kinnistule saab väljastada projekteerimistingimused tuginedes EhS § 27 lõikes 4 toodule.
3.5. Ehitisregistri andmetel kinnistul olemasolevaid ehitisi ei ole.
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 Hallikivi tee 3d kinnistu ning naaberkinnistu Rahutamme, Hallikivi tee 15, Hallikivi tee 14, Hallikivi tee 13, Hallikivi tee 5a ja Hallikivi tee 5b omanikud.
4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati AS Viimsi Vesi, Imatra Elekter AS ja Telia Eesti 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.
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 30.01.2026 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 detailplaneeringu põhijoonisele ning projekteerimistingimuste punktile 5.9.1. Naaberkinnistute vaheliste hoonete vahel peavad olema täidetud tuleohutuskujade nõuded ja naaberkinnistutel asuvatel elamutel peab säilima nõuetekohane päevavalguse kogus (insolatisoon). Hoone asukoha valikul on keelatud ehitada kinnistu piirile massiivset piirdeaeda, mida kasutatakse hoonest eraldiseisva tulemüürina. Samuti ei ole lubatud rajada kahekorruselist tummseina, mis oleks hoone välissein, kuid ei sobi oma arhitektuurilt ümbritsevasse keskkonda. Tuleohutust tagavate meetmete rakendamisel kasutada lahendusi, nagu mittepõlevad viimistlusmaterjalid fassaadis või piisav tuleohutuskuja, mis ei vaja täiendavalt tulemüüre jms lahendusi.
5.4. Ehitisealune pind: vastavalt detailplaneeringule. Ehitisealuse pinna arvestus vastavalt määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
5.5. Kõrgus: elamu kuni 8,5 m olemasolevast maapinnast, abihoone kuni 4 m olemasolevast maapinnast.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

5.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

5.6.1. Projekteeritav hoone peab olema tänapäevase arhitektuuri lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavadest ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest elamutest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtse arhitektuuriga keskkond. Abihooned sobitada elamuga arhitektuurselt üheks sobivaks tervikuks, kasutades sarnaseid kujundusvõtteid vormis, viimistlusmaterjalidega ja värvitoonidega.

5.6.2. Fassaadide viimistluses kasutada kvaliteetseid, ajas kestvaid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Seintel peab domineerima krohv, puidust laudvooder, sile kivi või betoon. Hoone väiksematel osadel, mis ei moodusta fassaadi põhiosa, on lubatud katta ka sileda plaatmaterjaliga (nt tsementkiudplaat) või sileda plekiga.

5.6.3. Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ja ehitustooteid, nagu näiteks puitu imiteerivad plastikaknad, puitu imiteeriv fassaadilaudis (sh komposiitlaudis), kivi mustriga fassaadiplaat jms. Plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina on keelatud. Ümarpalkhoone ja freespalkhoone ning väliste risttappidega palkhoone püstitamine ilma täiendava välise katteta on keelatud. Katusekattena on keelatud kiviprofiili ja trapetsprofiiliga plekk-katteid.

5.7. Katuse tüüp ja kaldenurk: piirkonda sobituv katus. Ehitusprojekti koosseisus esitada naaberkinnistute ja piirkonna ruumiline analüüs, millest lähtudes katusekalde valik tehakse.

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

5.9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:

5.9.1. Enne hoonele ja rajatiste täpsema asukoha määramist on kohustuslik koostada haljastuse dendroloogiline hindamine. Ehitusloa taotluse juurde lisada allkirjastatud dendroloogiline hinnang, mis on koostatud vastavalt standardile EVS 939-3:2020.

5.9.2. Rajada ja säilitada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust. Haljastuse osa (säilitatav / likvideeritav / projekteeritav kõrghaljastus) lahendatakse hoone ehitusprojektiga ehitusloa menetluse käigus. 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.

5.9.3. Maapinna kõrguste muutmine on keelatud säilitatavate puude ümber.

5.10. Piirded: piirdeaia kõrgus olemasolevast maapinnast on lubatud kuni 1,5 m. Piirdeaed peab paiknema teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele või vajadusel piirist seespool. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Krohvitud fassaadiga ja kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida. Kinnistute vaheline piirdeaed võib olla ka metallvõrkaed. Läbipaistmatud piirded ei ole lubatud, piirdeaia läbipaistvus eestvaates peab olema vähemalt 50%.

5.11. Tehnoseadmeid, nagu näiteks soojuspumpa on keelatud paigaldada hoone teepoolsele küljele. Hoone otsaseintele paigutades kasutada soojuspumpade varjestust (nt puitribistus, taimekast vmt), hoovi poole paigutades varjestuse nõuet ei ole.

5.12. Ehitusuuringu tegemise vajadus: soovitav on teostada radooniuuringud. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond.

5.13. 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.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE ELANÕU

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 tehnilistele tingimustele.
6.5. Kõik tehnilised tingimused tuleb vajadusel taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
6.6. Koos elamu ehitusloa taotlusega esitada kinnistusiseste vee- ja kanalisatsioonitorustike eelprojekt.
6.7. Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
6.8. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaadi välisosa mürast tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele. Soojuspuuraukude asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja.
6.9. 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 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. Asendiplaanil näidata hoone nurgapunktid koos nende koordinaatidega ning lisada nurgapunktide kõrgusandmed (olemasolev ja projekteeritav).
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.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

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 20.01.2026 korralduse nr 18 "Volituste andmine ehitus- ja kommunaalosakonnale, keskkonnaosakonnale, järelevalveosakonnale, valdkonna tööprotsesside koordinaator-menetlejale ja õigusosakonna juristile" punktiga 1

Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond

OTSUSTAB:

1. Määrata projekteerimistingimused Tammneeme külas Hallikivi tee 3d 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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU