VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

OTSUS

Viimsi veebruar 2026

Projekteerimistingimused Leppneeme Sadama tee 15 kinnistule üksikelamu püstitamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 30.12.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/17520, mille eesmärgiks on Leppneeme külas Leppneeme Sadama tee 15 kinnistule üksikelamu püstitada. Võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lg 5, ehitusseadustiku § 26 ja Viimsi Vallavalitsuse 20.01.2026 korralduse nr 18, määrata Viimsi vallas Leppneeme külas Leppneeme Sadama tee 15 kinnistule projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks.

1. **Projekteerimistingimuste andmise alused**
   1.1. Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 125 lõige 5.
   1.2. Ehitusseadustik (edaspidi EhS) § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 1, lõige 3 ja lõige 4.
   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, Leppneeme küla, Leppneeme Sadama tee 15
Katastritunnus: 89001:001:0276
Krundi pindala: 1180 m²
Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

3. **Projekteerimistingimuste andmise sisu ja põhjendused**
   3.1. Vastavalt PlanS § 125 lõikele 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks; olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust; olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks; olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga ning vastavalt lõikele 2, kui kehtiv üldplaneering on määranud detailplaneeringu koostamise alad ja juhud. Käsitletav kinnistu asub üldplaneeringuga määratud tiheasustusalal, kus uute hoonete kavandamiseks tuleb koostada detailplaneering.
   3.2. PlanS § 125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. PlanS § 74 lõike 5 kohaselt on üldplaneering kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus.

3.3. Vastavalt EhS § 26 lõikele 1 on projekteerimistingimused vajalikud, kui rajatakse ehitusloakohustuslikku hoonet ning puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lõike 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimused hoone püstitamiseks või laiendamiseks üle 33% esialgu kavandatud mahust.

3.4. Viimsi Vallavolikogu tunnistas 19.09.2017 otsusega nr 61 osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 13.06.2000 otsusega nr 144 kehtestatud Mihkli IV ja Keldri maaüksuste detailplaneeringu. Kehtetuks tunnistamine puudutab Keldri II maaüksust, täpsemalt detailplaneeringu kohast krunti pos III, milleks on projekteerimistingimuste menetluse alune kinnistu Leppneeme Sadama tee 15. Vallavolikogu leiab, et kehtiva detailplaneeringu kohaselt on tegemist elamumaa krundiga, s.o elamumaa sihtotstarbega kinnistuga, mis paikneb väljakujunenud hoonestusega alal ning mille puhul on võimalik tagada piirkonda sobiv hoonestus projekteerimistingimuste alusel, lähtudes Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringust „Viimsi valla üldised ehitustingimused. Elamuehituse põhimõtted“. Kavandatav hoonestus sobitub mahult ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, üldplaneeringus on määratud ala kasutus- ja ehitustingimused ning kavandatav ehitis ei ole vastuolus üldplaneeringus sätestatud muude tingimustega, mistõttu on planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud eeldused täidetud. Lähtudes haldusmenetluse seaduse § 5 lõikes 2 sätestatud eesmärgipärasuse ja menetlusökonoomia põhimõttest, on detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine asjakohane, põhjendatud ja proportsionaalne meede, mis võimaldab taotluse lahendamise ilma detailplaneeringu koostamise kohustuseta ning ei riiva ühegi isiku seaduslikke õigusi.

Täiendavalt on volikogu otsuses toodud asjaolu, et elamukrundi pindala jääb alla teemaplaneeringus sätestatud üksikelamukrundi minimaalsuuruse 1 500 m², ei välista projekteerimistingimuste andmist, kuna kõnealune kinnistu on moodustatud enne nimetatud teemaplaneeringu kehtestamist Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32.

3.5. Kohalik omavalitsus saab väljastada PlanS § 125 lõike 5 erisust rakendades projekteerimistingimused ühele konkreetsele ehitusloakohustuslikule hoonele, juhul kui kavandatav tegevus vastab samaaegselt PlanS § 125 lõike 5 punktidele 1 ja 2. Leppneeme küla piirkond, kus paikneb Leppneeme Sadama tee 15 kinnistu, on kasutusotstarbelt väljakujunenud üksikelamutega keskkonnas. Arhitektuurikeel on hoonetel erinev, puudub ühtselt välja kujunenud arhitektuuri lahendus. Projekteerimistingimused on taotletud uue üksikelamu püstitamiseks. Vastavalt elamuehituse teemaplaneeringule on maksimaalne võimalik ehitisealune pind üksikelamu krundi puhul kuni 20% krundi pindalast, mis arvestatakse kokku kõikide ehitiste peale. Kuivõrd eelnevalt nimetatud kriteeriumitele vastav ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda ja elamuehituse teemaplaneeringuga on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega, siis on vallavalitsus seisukohal, et Leppneeme Sadama tee 15 kinnistule saab väljastada projekteerimistingimused tuginedes PlanS § 125 lõikes 5 toodud erisustele.

3.6. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud väikeelamute juhtotstarbega maal.

3.7. Ehitisregistri andmetel ei asu kinnistul hooneid, kuid Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse ortofoto kohaselt nähtub kinnistul ehitis, mille ehitisealune pind on ca 31 m^2. Uue üksikelamu püstitamisel tuleb olemasolev ehitise säilitamise juhul ehitisregistris andmed korrastada.

3.8. Kinnistu on koormatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vööndiga, elektripaigaldise kaitsevööndiga ning sideehitise kaitsevööndiga.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

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

4. Kaasamine

4.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Leppneeme Sadama tee 15 kinnistu ja naaberkinnistute Leppneeme Sadama tee 13, Leppneeme Sadama tee 13a ja Leppneeme Sadama tee 17 omanikud.
4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati AS Viimsi Vesi, Telia 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.
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. Avalikustamisega kaasneva avaliku huvi korral korraldatakse avalik arutelu.

5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

5.1. Hoonete arv: 1.
5.2. Hoone kasutamise otstarve: üksikelamu.
5.3. Hoonestusala: vastavalt lisa 1 asendiskeemile, tuleohutusnõuetele ja projekteerimistingimuste p 5.10.1. Tuleohutuskujade tagamisel arvestada, et massiivsed piirdeaiad kui tulemüürid on keelatud ning hoone arhitektuuri lahendus peab olema professionaalselt lahendatud, kus tuleb samuti vältida suuremahulisi tummfassaade, tuleohutus tagada materjalikasutusega.
5.4. Hoone ehitisalune pind: kuni 236 m². Ehitisealune pind on arvestatud kõigi kinnistul paiknevate ehitiste summaarsena, lähtudes kinnistu lubatud täisehituse protsendist.
5.5. Hoone kõrgus: olemasolevast maapinnast kuni 8,5 m.
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.
5.6.2. Fassaadide viimistluses kasutada kvaliteetseid, ajas kestvaid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Seintel peab domineerima puidust laudvooder, sile kivi, plaatmaterjal (tsementkiudplaat või alumiiniumkomposiitplaat), betoon või krohv.
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.
5.7. Katuse tüüp: kahekorruselistel hoonetel viilkatus või kelpkatus, ühekorruselistel hoonetel on lubatud täiendavalt ka lamekatus ja ühepoolse kaldega katus. Ehitusprojekti koosseisus esitada valitud katusetüübi sobivust põhjendav piirkonna analüüs.
5.8. Katuse kaldenurk: ühekorruselistel hoonetel 0-45 kraadi. Kahekorruselistel hoonetel 30-45 kraadi.
5.9. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
5.10. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
5.10.1. 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.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

5.10.2. 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.

5.10.3. Maapinna kõrguste muutmine on keelatud säilitatavate puude ümber.

5.11. 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 kivipostidega piirdeid või neid omavahel kombineerida. Kinnistute vaheline piirdeaed võib olla ka metallvõrkaed. Läbipaistmatud piirded ei ole lubatud, piirdeaia läbipaistvus peab olema vähemalt 50%. Läbipaistmatut piirdeaia osa on lubatud kasutada ühes kohas ja kuni 2 m pikkust aia osa (näiteks prügikastide varjustusena, aadressi sildi või väravate rõhutusena). Läbipaistmatu piirdeaia piirangud ei kehti, kui piirdeaiana kasutatakse hekki.

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 ja piirdeaedadele päikesepaneelide või -kollektorite paigutamine on keelatud.

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

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

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 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.

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 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. 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. Väravate avanemise suund kavandada kinnistu poole.

7.8.3. Mahasõidu minimaalne laius on 3,5 m ning maksimaalne lubatav laius 5,0 m.

7.8.4. Kui jalgvärav projekteeritakse kohe sõiduvärava kõrvale võib mahasõidu kate olla jalgvärava ja sõiduvärava laiune, aga mitte laiem kui 5,0 m.

7.8.5. Mahasõit kinnistu piirist sõidutee katte servani rajada teekattega samaväärse või kõrgema järgu katendiga.

7.8.6. Betoonkivide, murukivide ja äärekivide paigaldamine transpordimaale ei ole lubatud.

7.8.7. Seletuskirjas ja asendiplaanil kajastada kinnistusiseste teede katte lahendust, sh konstruktsioon, materjalid, ristlõige, mõõtmed jms.

7.8.8. 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. Asendiplaanil näidata ära hoone nurkade kõrgused olemasolevast ja projekteeritavast maapinnast.

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 PlanS § 125 lõikest 5, EhS § 26 lõikest 1, lõikest 2 punkti 1, lõikest 3 ja lõikest 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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

OTSUSTAB:

1. Määrata projekteerimistingimused Leppneeme külas Leppneeme Sadama tee 15 kinnistule üksikelamu püstitamiseks.

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

Lisad:
Lisa 1 - asendiskeem

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU