VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

OTSUS

Viimsi märts.2026

Projekteerimistingimused Lubja tee 35 kinnistule detailplaneeringu täpsustamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 18.03.2026 projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/02529, mille eesmärgiks on Lubja külas Lubja tee 35 kinnistul kehtiva detailplaneeringu täpsustamine. 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 Lubja külas Lubja tee 35 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. Viimsi Vallavalitsuse 20.06.2014 korraldusega nr 805 „Lubja külas kinnistu Lubja-Nurme detailplaneeringu kehtestamine".
1.3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi üldplaneering).
1.4. Viimsi Vallavolikogu 29.04.2008 määrusega nr 7 kehtestatud Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneering

2. Kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Lubja küla, Lubja tee 35
Katastritunnus: 89001:001:0495
Krundi pindala: 7830 m²
Maa sihtotstarve: ärimaa 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 äri- ja büroohoonete juhtotstarbega maal. Projekteerimistingimused on taotletud detailplaneeringu täpsustamiseks võimalike arhitektuuritingimuste ja hoone kasutamise otstarvete osas. Kuivõrd

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

käsitletav krunt on kavandatud multifunktsionaalse ärihoone rajamiseks ja kehtiv detailplaneering lubab kasutamise otstarveteks üksnes ca 80 % ulatuses majutuse, ca 10 % ulatuses kogukonnakeskuse ehk vabaajakeskuse ja ca 10 % ulatuses kohvik-restorani, siis on projekteerimistingimuste koostamine põhjendatud ja eesmärgipärane sobilike kasutamise otstarvete osas mitmekesisemate valikute võimaldamiseks. Lisaks täpsustatakse lubatavate fassaadi viimistlusmaterjalide loetelu ja lisatakse lisaks detailplaneeringuga lubatule ka fassaadiplaadid (tsementkiudplaat või alumiiniumkomposiitplaat) ning vertikaalsed ja peidetud kinnitustega metallkattega *sandwich* paneelid. *Sandwich* paneele võib kasutada tingimusel, et katmata paneeli osakaal on kuni 20% kogu hoone fassaadi pinnast ja kasutatakse peidetud kinnitussüsteeme.
Soovitud täpsustused on kooskõlas üldplaneeringus määratud tingimustega, seega on vallavalitsus seisukohal, et Lubja tee 35 kinnistule saab väljastada projekteerimistingimused tuginedes EhS § 27 lõikes 4 toodule.

3.4. Kinnistu on koormatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vööndiga ja elektripaigaldise kaitsevööndiga.

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 Lubja tee 35 kinnistu ning naaberkinnistud Kiltsi, Randvere tee 30, Tammikunõlva ja Lubjamõisa omanikud.

4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati Imatra Elekter AS ja Viimsi Vesi 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 27.03.2026 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.

5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

5.1. Hoonete arv: vastavalt detailplaneeringule.

5.2. Hoone kasutamise otstarve:
lisaks detailplaneeringus toodud majutuse, kogukonnakeskuse ehk vabaajakeskuse ja kohvik-restoran funktsioonide asemel ja/või lisaks ka:
12110 "Majutushooned" koos alaliikidega;
12200 "Büroo ja adriministatiivhooned" koos alaliikidega;
12300 "Kaubandus- ja teenindushooned" koos alaliikidega;
12610 "Meelelahutushooned" koos alaliikidega (välja arvatud muuseumid, kunstigaleriid 12620);
12650 "Spordihooned" koos alaliikidega (välja arvatud 12655 ja 12653).

5.3. Hoonestusala: vastavalt detailplaneeringule.

5.4. Ehitisealune pind: vastavalt detailplaneeringule.

5.5. Kõrgus: vastavalt detailplaneeringule.

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.

5.6.2. Fassaadide viimistluse osas on lubatud kasutada lisaks detailplaneeringus toodud põhiviimistlusmaterjalidele (krohv, klaas, puit, betoon) ka fassaadiplaate (tsementkiudplaat või alumiiniumkomposiitplaat) ning metallkatet kui välditakse massiivsete metallpindadega fassaadiosade tekkimist. Ribi elementidega metallkatte katmisel, peab ribistiku katvus olema vähemalt 50% kaetavast alast ehk

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

ribide vahele jääv tühimik peab olema sama lai või kitsam kui ribi enda laius. Sandwich paneele kasutades võib katmata sandwich paneeli pind moodustada kuni 20% kogu hoone fassaadi pinnast ning kasutada võib ainult vertikaalseid sandwich paneele ja peidetud kinnitussüsteeme.
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: vastavalt detailplaneeringule.
5.8. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
5.9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted: vastavalt detailplaneeringule.
5.9.1. Maapinna kõrguste muutmine on keelatud säilitatavate puude ümber.
5.10. Ehitusuuringu tegemise vajadus: soovitav on teostada radooniuuringud. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond.
5.11. 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 vajadusel taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
6.4. Koos hoone ehitusloa taotlusega esitada kinnistusiseste vee- ja kanalisatsioonitorustike eelprojekt.
6.5. Hoone soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
6.6. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaadi välisosa mürast tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele. Soojuspuuraukude asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja.
6.7. 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.
7.2. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile[1]“ nõuetele.
7.3. 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.
7.4. 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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

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.

7.5. 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 haljastuse ja heakorra lahendus. Asendiplaanil näidata hoone nurgapunktid koos nende koordinaatidega ning lisada nurgapunktide kõrgusandmed (olemasolev ja projekteeritav).

7.6. 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.

7.7. Asendplaanil lahendada liiklus ja parkimine:

7.7.1. Parkimine korraldada oma kinnistul vastavalt standardile EVS 843:2016.

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

7.8. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnovõrkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaan esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.

7.9. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".

7.10. 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.

7.11. 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

7.12. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.

7.13. 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 ja 2.

Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond

OTSUSTAB:

1. Määrata projekteerimistingimused Lubja külas Lubja tee 35 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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

vaidlustatavast projekteerimistingimuste andmise keeldumisest teada sai või oleks pidanud teada saama.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enel Valli
ehitusteenistuse juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)

Anni Reitalu
arhitekt

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU