VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

OTSUS

Viimsi mai 2026

Projekteerimistingimused, Haabneeme alevik
Idapõllu tee, Idapõllu tee L2, Tammepõllu tee,
Tammepõllu plats piirkonnas
uue sideliini rajamise ehitusprojekti koostamiseks

Lähtudes Viimsi Vallavalitsusele 05.05.2026 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2611002/03452 ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 27, ehitusseadustik § 83 lg 1 p 1 ning Viimsi Vallavalitsuse 20.01.2026 korralduse nr 18 määran projekteerimistingimused Harju maakond, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Idapõllu tee 6, Idapõllu tee 7, Idapõllu tee L2, Tammepõllu plats, Tammepõllu tee 1, Tammepõllu tee 13, Tammepõllu tee 17, Tammepõllu tee 21, Tammepõllu tee 3, Tammepõllu tee 5 ja Tammepõllu tee 9 kinnistutele mitut kinnisasja läbiva uue sideliini rajamise kohta ehitusprojekti koostamiseks.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus:

Projekteerimistingimustega soovitakse rajada Harju maakond, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Idapõllu tee 6, Idapõllu tee 7, Idapõllu tee L2, Tammepõllu plats, Tammepõllu tee 1, Tammepõllu tee 13, Tammepõllu tee 17, Tammepõllu tee 21, Tammepõllu tee 3, Tammepõllu tee 5 ja Tammepõllu tee 9 kinnistutele sidekanalisatsioon ja uus side maakaabelliin. Planeeritava tegevuse eesmärk on laiendada olemasolevat sidevõrku majapidamisteni, millel puudub kaabelühendus Telia sidevõrguga. Projekti raames kavandatakse piirkonda uued sideliinid ja liitumispunktid, mille kaudu on võimalik pakkuda kortermajade elanikele kaasaegseid elektroonilise side teenuseid. Sideliin on kavandatud valdavalt munitsipaalomandis olevatele transpordimaa sihtotstarbega kinnistutele. Lisaks on sideliini rajamine kavandatud eraomandis olevatele korterelamute kinnistutele. Ehitise planeeritav asukoht on ära näidatud projekteerimistingimustele lisas „asendiskeem“.

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	2611002/03452
Kuupäev	05.05.2026

4. Ehitamisega hõlmatavate kinnisasjade andmed:

Harju maakond, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Idapõllu tee 6, Idapõllu tee 7, Idapõllu tee L2, Tammepõllu plats, Tammepõllu tee 1, Tammepõllu tee 13, Tammepõllu tee 17, Tammepõllu tee 21, Tammepõllu tee 3, Tammepõllu tee 5 ja Tammepõllu tee 9 kinnistud.

5. Projekteerimistingimuste andmise alus:

5.1. Projekteerimistingimuste 05.05.2026 taotlus nr 2611002/03452.
5.2. Viimsi Vallavolikogu 11. jaanuari 2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering.
5.3. Viimsi Vallavalitsuse 12.12.2003 korraldusega nr 896 kehtestatud Tammeõue maaüksuse detailplaneering.
5.4. Ehitusseadustik § 27
5.5. Ehitusseadustik § 83 lg 1 p 1

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

6.1. Viimsi Vallavalitsusele esitati 05.05.2026 projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/03452, millega sooviti rajada Harju maakond, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Idapõllu tee 6, Idapõllu tee 7, Idapõllu tee L2, Tammepõllu plats, Tammepõllu tee 1, Tammepõllu tee 13, Tammepõllu tee 17, Tammepõllu tee 21, Tammepõllu tee 3, Tammepõllu tee 5 ja Tammepõllu tee 9 kinnistutele uus maakaabelliin. Siderajatiste eesmärk on laiendada olemasolevat sidevõrku majapidamisteni, millel puudub Telia Eesti AS sidevõrguga kaabelühendus.
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 1 kohaselt on uue sideliini rajamiseks nõutavad projekteerimistingimused.
6.5. Sideliini puhul on tegemist olemasolevaid hooneid ja rajatisi teenindava maa-aluse rajatisega, mis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning millel puudub oluline ruumiline mõju.
6.6. Telia Eesti AS puhul on tegemist elutähtsa sideteenuse osutajaga kelle telefoniteenust, mobiiltelefoniteenust või andmesideteenust tarbib vähemalt 10 000 lõppkasutajat.
6.7. Projekteerimistingimused määratakse, Harju maakond, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Idapõllu tee 6, Idapõllu tee 7, Idapõllu tee L2, Tammepõllu plats, Tammepõllu tee 1, Tammepõllu tee 13, Tammepõllu tee 17, Tammepõllu tee 21, Tammepõllu tee 3, Tammepõllu tee 5 ja Tammepõllu tee 9 sidemaakaabelliini rajamise ehitusprojekti koostamiseks.
6.8. Projekteerimistingimuste andmise käigus selgitatakse välja sundvalduse seadmise vajadus.
6.9. Projekteerimistingimuste menetlus viiakse läbi avatud menetlusena, kuna planeeritud tegevus asub üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu kohustusega alal ja planeeritud ehitise ala jääb piirkonda, millel on kehtiv detailplaneering. Avatud menetlus viiakse läbi ehitusseadustiku § 31 lg 1 alusel.
6.10. Viimsi Vallavalitsuse 12.12.2003 korraldusega nr 896 kehtestatud Tammeõue maaüksuse detailplaneeringu kohaselt tuleb keskkonnaabinõudena säilitada maksimaalselt kõrghaljastus ja leida võimalus täiendava haljastuse rajamiseks, parkimisalad lahendada kõrghaljastusega ja tee ääred haljastada murukattega. Looduskeskkond on ressursiks mida tuleb kasutada säästvalt ja läbimõeldult. Eesti Vabariigi Põhiseaduse kohaselt on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ja hoiduma sellele kahju tekitamast. Vallaelanik osaleb ühise keskkonna loomises ka ise, austades naabreid ja hoolitsedes enda ümbruse ja heakorra eest. Detailplaneeringu seletuskirjas ei ole sidevõrgu lahendust eraldi käsitletud, kuid tehnovõrkude koondplaanil on perspektiivse sidekanalisatsiooni asukoht näidatud Tammepõllu tee L3 ja Heldri tee L1 teede kõrval asuval haljasalal.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

6.11. Projekteerimistingimustega määratakse sideliini rajamise tingimused, sealhulgas ehituslikud ja arhitektuursed nõuded, samuti maa- või veealal paiknevate ehitiste teenindamiseks vajalike rajatiste võimalik asukoht. Lisaks sätestatakse haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted ning täpsustatakse detailplaneeringus esitatud lahendusi, lähtudes olemasolevast olukorrast. Uue sideliini asukoht projekteerida vastavalt projekteerimistingimustele lisatud asendiskeemile.
6.12. Projekteerimistingimustega nähakse ette detailplaneeringu alal Tammepõllu tee L3 kinnistul paikneva sideliini laiendamine Idapõllu tee ja Tammepõllu platsi põiktänavate ning nende ääres paiknevate korterelamute teenindamiseks.
6.13. Sideliini rajatise aluseks riigi- ja era kinnistutel on kinnistute omanike notariaalsed servituudi lepingud isikliku kasutusõigusega koormamiseks sideliini valdaja kasuks.

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

7.1. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda tehnovõrkude valdajate tehnilistest tingimustest. Tehnilised tingimused tellib huvitatud isik.
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 kaitsevööndidega.
7.4. Projektis esitada projekteeritava sideliini alguspunkti, pöördepunktide ja lõpp-punkti koordinaadid.
7.5. Sideliini projekti joonistel esitada projekteeritava trassi asukoht koos kaitsevööndiga.
7.6. Sideliini 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. Katete taastamise mahud kooskõlastada Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna teede spetsialistiga
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. Sideliini asukoha valikul arvestada kinnistutel olemasolevate kaitsevööndite ga ja muude piirangute ning kitsenduste valdajate tingimustega.
7.12. Sideliini trass tuleb projekteerida transpordimaal ühele poole tee serva, vältides torustiku rajamist teekoridori mõlemale poole. Erandkorras, möödapääsmatu takistuse korral, võib torustiku rajada kahele poole teed.
7.13. Sideliini läbimised tee alt tuleb projektis lahendada teega risti, vältides diagonaalset läbilõiget
7.14. Sideliin tuleb projekteerida transpordimaadel sõidutee kõrval asuvale sõidutee teenindamiseks ette nähtud haljasalale arvestades olemasolevaid trasse. Sõidutee alla sideliini projekteerimist tuleb võimalusel vältida.
7.15. Sideliini rajamiseks riigi- ja erakinnistutele tuleb tulevasel võrguvaldajal sõlmida kinnistuomanikega notariaalsed servituudilepingud kinnisasjade isikliku kasutusõigusega koormamiseks.

8. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted

8.1. Säilitada võimalusel sideliini projekteerimisel ja rajamisel maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

8.2. Projekteerimistingimustega määratud kinnistutel võib kinnistu omaniku ja kinnistul asuvate tehnovõrkude valdajate nõusolekul muuta projekteeritava tehnovõrgu asukohta olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise tagamiseks.
8.3. Kui ehitustegevuse käigus tekib haljastuse taastamise vajadus, tuleb see kajastada ehitusprojektis eelprojekti mahus või esitada koos ehitusloa taotlusega 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 ehitusseadustikus ettenähtud pädeva isiku poolt ning majandustegevuse registris registreeritud projekteerimise õigust omava ettevõtja poolt.
9.3. Projekt vormistada kaasajastatud ja tegelikku olukorda kajastaval alusplaanil ning vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostus-mõõdistamisele esitatavad nõuded“.
9.4. 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 vallavalitsuse planeerimisosakonnale digitaalselt läbi Viimsi geomõõdistuste infosüsteemi https://geoveeb.viimsi.ee/.
9.5. 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.
9.6. Projekt peab sisaldama ehitamiseks vajalikel kaevetöödel teisaldatava pinnase mahte (m^3), sh kogu väljakaevatava pinnase maht, utiliseeritava pinnase maht, tagasitäidetava pinnase 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.
9.7. Projekt peab sisaldama Viimsi Vallavolikogu 22.09.2022 määrusega nr 15 kehtestatud Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja § 33 lg 3 kohaseid andmeid.
9.8. Ehitustööde käigus likvideeritavate kõrghaljastuslike elementide raie tuleb taotleda luba Viimsi Vallavalitsuse keskkonnaosakonnalt, kes vajadusel määrab asendusistutused lähtuvalt koostatud dendroloogilise uuringu tulemustest.
9.9. Säilitatavale kõrghaljastusele tuleb tagada ehitusaegne kaitse vastavalt standardile EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“.
9.10. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks majandus- ja taristuministri juhendmaterjal – Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel.
9.11. Enne ehitustöödega alustamist tuleb esitada ehitisregistri www.ehr.ee kaudu ehitusteatis koos ehitusprojektiga.

10. Nõuded ehitustööde teostamisel:

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

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 katastriüksuste omanikud ja nende naaberkinnistute omanikud ning AS Viimsi Vesi, Imatra Elekter AS, Elisa Eesti AS, Telia Eesti AS, Adven Eesti 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 23.05.2026 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 1 alusel ning kooskõlas Viimsi Vallavalitsuse 20.01.2026 korralduse nr 18.

PROJEKTEERIMISTINGIMISTE EELNÕU

Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond

OTSUSTAB:

1. Määrata projekteerimistingimuse , Haabneeme alevik, Idapõllu tee 6, Idapõllu tee 7, Idapõllu tee L2, Tammepõllu plats, Tammepõllu tee 1, Tammepõllu tee 13, Tammepõllu tee 17, Tammepõllu tee 21, Tammepõllu tee 3, Tammepõllu tee 5 ja Tammepõllu tee 9 kinnistutele mitut kinnisasja läbiva sideliini ja sidekanalisatsiooni ehitusprojekti koostamiseks.
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