VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

OTSUS

Viimsi mai 2026

Projekteerimistingimused Suur-Kaare tee 63 kinnistul üksikelamu püstitamiseks.

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 09.04.2026 projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/03265, mille eesmärgiks on Pärnamäe külas Suur-Kaare tee 63 kinnistul üksikelamu püstitada. Võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lg 5, ehitusseadustiku § 26 ning Viimsi Vallavalitsuse 20.01.2026 korralduse nr 18, määrata Viimsi vallas Pärnamäe küla, Suur-Kaare tee 63 kinnistul projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks.

1. Projekteerimistingimuste andmise alused

1.1. Planeerimisseadustiku (edaspidi PlanS) § 125 lõige 5.
1.2. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 26 lõige 1, lõige 2, 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, Pärnamäe küla, Suur-Kaare tee 63
Katastritunnus: 89001:010:7517
Krundi pindala: 2030 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 piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused,

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

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 projekteerimis-tingimuste 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. Kohalik omavalitsus saab väljastada PlanS § 125 lõike 5 erisust rakendades projekteerimistingimused ühele konkreetsele ehitusloakohustuslikule hoonele.

3.5. Elamuehituse teemaplaneeringu kohaselt ei või üksikelamu krundi täisehituse protsent olla üle 20%. Arvestades lähinaabruses paiknevate elamute ehitisealuseid pindalasid (Suur-Kaare tee 61 – 322 m^2, Suur-Kaare tee 56 – 216 m^2, Suur-Kaare tee 58 – 275 m^2, Suur-Kaare tee 65 – 182 m^2, Suur-Kaare tee 60 – 167 m^2), võiks Suur-Kaare tee 63 kinnistul paiknev elamu jääda 200-350 m^2 ehitisealuse pinnaga. Tingimusel, et rajatakse liigendatud ja erinevate kõrgustega hoonemahtudega hoone, on põhjendatud Suur- Kaare tee 63 kinnistule kuni 350 m^2 ehitisealuse pinnaga eramu püstitamine.

3.6. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud väikeelamute juhtotstarbega maal.

3.7. Projekteerimistingimused on taotletud üksikelamu projekteerimiseks.

3.8. Kinnistule ligipääs tuleb tagada Suur-Kaare teelt. Suur-Kaare tee ja Suur-Kaare tee 63 kinnistute vahele jääv kinnistu Suur-Kaare tee 63a ei oma Suur-Kaare tee 63 kinnistuga ühist registriosa, millest tulenevalt tuleb sellele eraldi seada reaalservituut. Pärnamäe tee poolt ligipääsu rajamine on keelatud.

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 Suur-Kaare tee 63, 63a kinnistu ja naaberkinnistute Suur-Kaare tee 61, 61a, 65 ja 58 omanikud.

4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati Imatra Elekter AS, Adven Eesti AS, Elisa Eesti AS ja AS Viimsi Vesi.

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 08.05.2026 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.

4.6. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik arutelu.

5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

5.1. Hoone kasutamise otstarve: üksikelamu.

5.2. Asukoht: vastavalt projekteerimistingimuste LISA 1 asendiskeemil näidatud hoonestusalale. Asendiskeemil näidatud hoonestusala ümber jääva olemasoleva kõrghaljastuse osas lähtuda projekteerimistingimuste punktist 5.11.1.

5.3. Eluhoone maksimaalne ehitisealune pind on 350 m². Maksimaalne ehitisealune pind on lubatud ainult liigendatud ja erinevate kõrgustega hoonemahtudega lahenduse puhul. Liigendusteta lahenduse puhul on eluhoone maksimaalseks lubatud ehitisealuseks pinnaks 200m^2.

5.4. Eluhoone kõrgus: elamu kõrgus - olemasolevast maapinnast kuni 8,5 m.

5.5. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

5.6. Projekteeritav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavadest ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud

PROJ-TEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest elamutest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond. Vastavalt detailplaneeringule tuleb eelistada ühtlaselt kujundatud tagasihoidliku ilmega hoonestuslaadi ja vältida eksperimentaalseid või monumentaalseid hooneid.

5.7. Fassaadide viimistluses kasutada piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Seintel peab domineerima laudvooder, fassaadikivi või krohv.

5.8. Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ega ehitustooteid nagu näiteks puitu imiteerivad plastikaknad, katusekivi imiteeriv plekk-profiil jms. Plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina ei ole lubatud. Ümarpalkhoone ja freespalkhoone ning väliste risttappidega palkhoone püstitamine ilma täiendava välise katteta pole lubatud.

5.9. Katuse tüüp: parapettidega lamekatus või piirkonda sobituv kaldkatus (vt. ka punkt 8.3).

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

5.11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:

5.11.1 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.

5.11.2 Rajada ja säilitada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust. Kõrghaljastust täiendada võimalusel tamme, harilik pöök, künnapuu, männi, lehise, hobukastani, pärna, pähklipuu liikidega või teiste väärtuslike puuliikidega. Vältida istutuskohustuse täitmisel jugapuid, elupuid ning puuliikide kitsavõralisi või põõsavorme (mägimänd, püramiidtamm jms). Samuti vältida istutuskohustuse täitmisel täies ulatuses viljapuude kasutamist. Kasutada minimaalselt kahte erinevat puuliiki. Istikud istutada üle kinnistu selliselt, et on arvestatud nende liikidele omaseid ja vajalikke kasvutingimusi.

5.11.3 Maapinna kõrguste muutmine on keelatud säilitatavate puude ümber.

5.12 Piirded: arvestada, et teede äärsed piirded oleks naaberkinnistute piirdeaedadega võimalikult ühtse kujundusega. Piirdeaia kõrgus olemasolevast maapinnast on lubatud kuni 1,5 m. Piirdeaed peab paiknema kinnistu piiril või vajadusel piirist seespool. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida. Läbipaistmatud piirded ei ole lubatud. Lubatud on kasutada väravate kõrval kokku kuni 3 m laiust läbipaistmatut betoonist või kivist piirdeaia osa (lubatud on ka kahes osas, nt 1 m ja 2 m laiune osa). Betoonist läbipaistmatu piirdeaia osa on lubatud majanumbri ja sissepääsu rõhutamiseks või prügikonteinerite varjestamiseks. Hoovis on lubatud läbipaistmatu osa jätkamine kui seda tehakse prügikonteinerite varjestamiseks ette nähtud ala moodustamiseks. Klaasist piirdeaia projekteerimine on keelatud.

5.13 Tehnoseadmeid, nagu näiteks soojuspumpa tänavapoolsele küljele või hoone otsaseintele paigaldades, tuleb sellele ettenäha varjestus (nt puitribistus, taimekast vmt), hoovi poole paigutades varjestuse nõuet ei ole.

Juhul, kui tehnoseadmetele või nende osadel on oluline ruumiline mõju, mis mõjub arhitektuuri terviklikku välisilmet kahjustavalt või seda oluliselt vähendavalt, tuleb kasutada täiendavat varjestust. Soovituslikult lahendada soojuspumbad fassaadis eraldi nišis süvendatult integreeritult. Hoone katusele eraldiseisvat tehnoseadmete kogumikku paigutada (sh suuremõõtmelisi ventilatsiooniseadmete väljaviike jmt) ilma täiendava varjustuseta on keelatud.

5.14 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 EELNÕU

5.15 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, seletuskiri, joonised; fotod-vaated kinnistul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest ja projekteeritava ehitise (sh piirdeaed) piirkonda sobivuse (sh ka kõrguse osas) põhjendused / ruumianalüüs.
7.4 Esitada 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, katendite ja heakorra lahendus. Näidata hoone nurgapunktid ja nende koordinaadid, hoone nurkade kõrguspunktid (olemasolevad ja projekteeritavad), hoone kaugused kinnistu piiridest, hoone null kõrgus seotult absoluutkõrgusega.
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:
  7.8.2 Parkimine korraldada oma kinnistul vastavalt standardile EVS 843:2016.
  7.8.3 Seletuskirjas ja asendiplaanil kajastada kinnistusiseste teede katte lahendust, sh konstruktsioon, materjalid, ristlõige, mõõtmed jms.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

7.8.4 Kinnistusisese tee või parkimisala vahele peab jääma vähemalt 0,5 m laiune haljasala.
7.8.5 Mahasõit rajada Suur-Kaare teele.
7.8.6 Väravate avanemise suund kavandada kinnistu poole.

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

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. Hoonete ja rajatiste joonised peavad sisaldama korruste plaane (sh katuseplaan), vaate jooniseid, lõiget. 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 ning PlanS § 125 lõike 5 ja EhS § 26 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. 1. Määrata projekteerimistingimused Suur-Kaare tee 63 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

(allkirjastatud digitaalselt)
Anni Reitalu
arhitekt

Lisad:
Lisa 1 - asendiskeem

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU