VIIMSI
VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

OTSUS

Viimsi juuni 2026

Projekteerimistingimused Kasteheina tee 54
kinnistule detailplaneeringu täpsustamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 23.04.2026 projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/03641, mille eesmärgiks on Pringi külas Kasteheina tee 54 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 Pringi külas Kasteheina tee 54 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 „AÜ Männi detailplaneering“, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 08.04.1997 otsusega nr 106.
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, Pringi küla, Kasteheina tee 54
Katastritunnus: 89002:006:0020
Krundi pindala: 1199 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

Projekteerimistingimused on taotletud olemasoleva amortiseerunud ning tänapäevastele nõuetele mittevastava ehitise lammutamiseks ja uue energiatõhusa elamu püstitamiseks ning detailplaneeringu täpsustamiseks hoonestusala osas, vähendades ehituskeeluala kaugust Kasteheina tee 56 kinnistupiirist 7,5 meetrilt 6,75 meetrini. Kehtiva detailplaneeringu põhijoonisele on kantud hoonestusala kaugus kinnistu piirist 7,5 m ning planeeringu seletuskirja kohaselt on nimetatud kaugus määratud arvestades planeeringu koostamise ajal kehtinud tuleohutusnõudeid. Täiendavalt soovitakse projekteerimistingimustega täpsustada hoone arhitektuurseid tingimusi. Projekteerimistingimuste eesmärgi kohaselt kavandatakse hoone lahendada kelpkatusega, mille harjajoon on orienteeritud piki olemasolevat juurdesõiduteed. Katusekattematerjalina kasutatakse kivikatust ning katusekalle jääb vahemikku 0–25 kraadi. Kohalik omavalitsus on kaalunud eelnimetatud eesmärki ning detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas toodud tingimusi ning leidnud, et hoonestusala vähendamine 6,75 meetrini on põhjendatud, kuna tänapäevased tuleohutusnõuded on võimalik tagada ka kavandatava lahenduse korral. Kavandatava hoone ja naaberkinnistul asuva hoone vaheline kaugus on vähemalt 8 meetrit, mistõttu on tuleohutuse nõuded täidetud ning muudatus ei avalda negatiivset mõju naaberkinnistute kasutamisele ega piirkonna ruumilisele terviklahendusele.

Projekteerimistingimuste taotlusega esitatud detailplaneeringu täpsustus on kooskõlas üldplaneeringus määratud tingimustega, seega on vallavalitsus seisukohal, et Kasteheina tee 54 kinnistule saab väljastada projekteerimistingimused tuginedes EhS § 27 lõikes 4 toodule.

3.4. Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul hetkel üksikelamu ehitisregistri kood 116054020. Uue üksikelamu püstitamise ehitusloa taotlemisega samaaegselt tuleb taotleda ka olemasoleva üksikelamu lammutamist ehitusprojekti alusel ning vastavalt ehitisregistris andmed korrastada.

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 Kasteheina tee 54 kinnistu ning naaberkinnistu Kasteheina tee 52, Kasteheina tee 56, Rannaniidu tee 14, Rannaniidu tee 16, Rannakalda tee 20 ja Rannakalda tee 18 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 05.06.2026 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 projekteerimistingimustel LISA 1-le. 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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

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 5 m olemasolevast maapinnast.

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). Plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina on keelatud. Ümarpalkhoone ja freespalkhoone ning väliste risttappidega palkhoone püstitamine ilma täiendava välise katteta on keelatud.

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 25%.

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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

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. 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.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

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.

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 Pringi külas Kasteheina tee 54 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

Lisad:
Lisa 1 - asendiskeem

PROJEKTEERIMISTINGIMISTE EELNÕU