

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

OTSUS

Viimsi

september 2026

Projekteerimistingimused Metsakasti külas
G. H. Schüdlöffeli tee 25, Kesaniidu tee L1
ja Sassi kinnistutele uue sideliinirajatise
ehitusprojekti koostamiseks

Lähtudes Viimsi Vallavalitsusele 12.08.2026 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2611002/06635 ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 83 lg 1 p 1 ning Viimsi Vallavalitsuse 20.01.2026 korralduse nr 18 määrab projekteerimistingimused Harju maakond, Viimsi vald, Metsakasti külas, G. H. Schüdlöffeli tee 25, Kesaniidu tee L1 ja Sassi kinnistutele uue sideliinirajatise rajamise ja kehtiva detailplaneeringu lahenduse täpsustamise kohta ehitusprojekti koostamiseks.

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus:

Projekteerimistingimustega soovitakse rajada Harju maakonnas Viimsi vallas Metsakasti külas asuvatele G. H. Schüdlöffeli tee 25, Kesaniidu tee L1 ja Sassi kinnistutele uus sideliinirajatis. Kavandatava tegevuse eesmärk on rajada G. H. Schüdlöffeli tee 25 kinnistu teenindamiseks vajalik sideliinirajatis ning ühendada kinnistu Sassi kinnistu kaudu Kesaniidu tee L1 kinnistul paikneva olemasoleva elektroonilise side võrguga. Sideliinirajatis kavandatakse vastavalt projekteerimistingimustele lisatud asendiskeemile. Kesaniidu tee L1 kinnistu on munitsipaalomandis olev transpordimaa ning Sassi kinnistu munitsipaalomandis olev üldkasutatav maa.

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	2611002/06635
Kuupäev	12.08.2026

4. Ehitamisega hõlmatavate kinnisasjade andmed:

Harju maakond, Viimsi vald, Metsakasti küla, G. H. Schüdlöffeli tee 25, Kesaniidu tee L1 ja Sassi kinnistud.

5. Projekteerimistingimuste andmise alus:

5.1. Projekteerimistingimuste 12.08.2026 taotlus nr 2611002/06635.

- 5.2. Viimsi Vallavolikogu 11. jaanuari 2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering.
- 5.3. Viimsi Vallavalitsuse 02.12.2020 korraldusega nr 745 kehtestatud „Riiasöödi tee 30, Sassi, Lauri, Riiasöödi tee ja osaliselt Kesaniidu tee detailplaneering”
- 5.4. Ehitusseadustik § 83 lg 1 p 1

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

- 6.1. Viimsi Vallavalitsusele esitati 12.08.2026 projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/06635, millega soovitakse lahendada G. H. Schüdlöffeli tee 25 kinnistu ühendamine Sassi kinnistu kaudu Kesaniidu tee L1 kinnistul paikneva olemasoleva sidevõrguga. Taotleja põhjenduse kohaselt on alternatiivse sideühenduse kavandamise vajadus tingitud asjaolust, et võrguvaldaja väljastatud tehniliste tingimuste kohaselt asub G. H. Schüdlöffeli tee 25 kinnistu võimalik liitumispunkt Kesaniidu tee L1 kinnistul. Eelnevalt tulenevalt on taotleja valinud sidetrassi kulgemise Sassi kinnistu kaudu.
- 6.2. EhS § 83 lõike 1 punkti 1 kohaselt on uue sideliinirajatise ehitusprojekti koostamiseks nõutavad projekteerimistingimused. EhS § 83 ei sätesta eraldi projekteerimistingimustega määratavate tingimuste loetelu. Kavandatava sideliinirajatise projekteerimistingimuste sisu määramisel lähtutakse rajatise iseloomust ja kavandatavast ehitustegevusest, arvestades kehtivas planeeringus määratud tingimusi. Projekteerimistingimustega määratavate tingimuste sisustamisel võetakse rajatise olemust arvestades asjakohases ulatuses aluseks EhS § 27 lõikes 4 sätestatud, eelkõige rajatise võimalik asukoht ja ehituslikud tingimused ning vajaduse korral ehitusuuringu tegemise vajadus ja haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted.
- 6.3. Kehtiva detailplaneeringuga on G. H. Schüdlöffeli tee 25 kinnistu sidevarustus lahendatud Riiasöödi tee kaudu. Detailplaneeringuga ette nähtud sideühenduse lahendus jääb kehtima ning kavandatava täiendava sideliinirajatise rajamisega ei muudeta ega piirata detailplaneeringukohase sideühenduse väljaehitamise võimalust.
- 6.4. Kavandatav sideliinirajatis on kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud tehnovõrkude lahendusele lisanduv täiendav tehnorajatis. Selle rajamisega ei muudeta detailplaneeringuga määratud maakasutuse sihtotstarvet, ehitusõigust ega detailplaneeringuga ette nähtud Riiasöödi tee kaudu kulgevat sideühenduse lahendust. Uue sideliinirajatise asukoht ja tehniline lahendus tuleb kavandada selliselt, et säiliks kehtiva detailplaneeringu elluviimise võimalus.
- 6.5. Projekteerimistingimused antakse Harju maakonnas Viimsi vallas Metsakasti külas G. H. Schüdlöffeli tee 25, Kesaniidu tee L1 ja Sassi kinnistutele kavandatava uue sideliinirajatise ehitusprojekti koostamiseks.
- 6.6. Projekteerimistingimuste andmise käigus selgitatakse välja sundvalduse seadmise vajadus.
- 6.7. Pädev asutus otsustas korraldada projekteerimistingimuste andmise menetluse EhS § 31 lõike 1 alusel avatud menetlusena. Kavandatav uus sideliinirajatis paikneb kehtiva detailplaneeringu alal ning selle asukoht erineb G. H. Schüdlöffeli tee 25 kinnistu teenindamiseks detailplaneeringuga ette nähtud sideühenduse trassist. Kavandatava lahenduse hindamisel tuleb arvestada detailplaneeringuga määratud tehnovõrkude, haljastuse ja muude ruumiliste tingimustega ning tagada detailplaneeringukohase lahenduse elluviimise võimalus. Avatud menetlus võimaldab kaasata kavandatavast sideliinirajatisest puudutatud isikud ning selgitada välja kavandatava lahenduse sobivuse kehtiva detailplaneeringuga määratud tingimustega.
- 6.8. Viimsi Vallavalitsuse 02.12.2020 korraldusega nr 745 kehtestatud „Riiasöödi tee 30, Sassi, Lauri, Riiasöödi tee ja osaliselt Kesaniidu tee detailplaneeringu“ kohaselt on sidevarustuse osas G. H. Schüdlöffeli tee 25 kinnistu sidevarustus lahendatud Riiasöödi tee rekonstrueerimisprojekti koosseisus (Prosystem OÜ, töö nr P586-2). Siderajatis kinnistu teenindamiseks on ette nähtud Riiasöödi teel asuvast sidekaevust ning selle trass kulgeb mööda Riiasöödi teed. Kinnistu liitumine sidevõrguga on ette nähtud Riiasöödi tee lõpust. Siderajatis on kavandatud sõidutee kõrval paiknevale haljasalale vee- ja kanalisatsioonirajatistega ühisesse trassikoridori.
- 6.9. Projekteerimistingimustega määratakse kavandatava sideliinirajatise võimalik asukoht ja ehituslikud tingimused ning asjakohasel juhul ehitusuuringu tegemise vajadus ja haljastuse,

heakorra või liikluskorralduse põhimõtted. Tingimuste määramisel arvestatakse Viimsi Vallavalitsuse 02.12.2020 korraldusega nr 745 kehtestatud „Riiasöödi tee 30, Sassi, Lauri, Riiasöödi tee ja osaliselt Kesaniidu tee detailplaneeringuga“ määratud lahenduste ja tingimustega. Kavandatav sideliinirajatis tuleb projekteerida selliselt, et säiliks detailplaneeringuga ette nähtud lahenduste, sealhulgas Riiasöödi tee kaudu kavandatud sideühenduse elluviimise võimalus. Sideliinirajatise võimalik asukoht on näidatud projekteerimistingimustele lisatud asendiskeemil.

- 6.10. Sideliinirajatise rajatise aluseks riigi- ja era kinnistutel on kinnistute omanike notariaalsed servituudilepingud isikliku kasutusõigusega koormamiseks sideliinirajatise 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.
- 7.4. Sideliinirajatise projekti joonistel esitada projekteeritava trassi asukoht koos kaitsevööndiga.
- 7.5. Sideliinirajatise trassivaliku staadiumis esitada joonis mõõtkavas M 1:500, eelnevalt kooskõlastada valla ehitus- ja kommunaalosakonnaga.
- 7.6. Kajastada ehitusprojekti ehitustöödega kavandatavate kaevetööde teostamist vastavalt Viimsi Vallavolikogu määruse 16.03.2021 nr 10 „Viimsi valla kaevetööde eeskiri“ nõuetele.
- 7.7. Kajastada ehitusprojekti kogu ehitus- ja kaeveala taastamine täies ulatuses. Ehitusprojekti koosseisus esitada katendite taastamise osa (haljasalade ja teekatete osas) ning vajadusel teekatete taastamine kogu ehitus- ja kaeveala lõikes täies ulatuses, sh vajadusel teede uue aluse ehitus.
- 7.8. Kajastada projektis, et ehitustööde käigus kahjustatud maa-alad, juurdepääsuteed ja teeosad tuleb taastada vähemalt ehituseelses seisundis. Vajaduse korral tuleb taastada teekonstruktsioon, teekate, tee alus ja teekatemärgistus. Eemaldatud või kahjustatud haljastus tuleb taastada. Katendite taastamise mahud kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna teede spetsialistiga.
- 7.9. 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.
- 7.10. Sideliinirajatise asukoha valikul arvestada kinnistutel olemasolevate kaitsevöönditega ja muude piirangute ning kitsenduste valdajate tingimustega.
- 7.11. Sideliinirajatise trass tuleb transpordimaal projekteerida võimaluse korral tee ühele küljele, vältides trassi paiknemist vaheldumisi mõlemal pool teed. Erandkorras, möödapääsmatu takistuse korral, võib liini rajada kahele poole teed.
- 7.12. Sideliinirajatise läbimised tee alt tuleb projektis lahendada teega risti, vältides diagonaalset läbilõiget.
- 7.13. Sideliinirajatis tuleb projekteerida transpordimaadel sõidutee kõrval asuvale sõidutee teenindamiseks ette nähtud haljasalale arvestades olemasolevaid trasse. Sõidutee alla sideliini projekteerimist tuleb võimalusel vältida.
- 7.14. Üldkasutataval maal tuleb sideliinirajatise trass projekteerida võimalikult kompaktselt ühte trassikoridori, eelistades paiknemist kinnistu servas ning olemasolevate tehnovõrkude trassikoridoris. Sideliinirajatise kavandamisel tuleb säilitada üldkasutatava maa sihipärase kasutamise võimalus. Trassi paiknemine väljaspool eelpool kirjeldatud trassikoridori tingimustele on lubatud põhjendatud juhul, kui see on vajalik olemasolevatest rajatistest, haljastusest või muudest takistustest tulenevalt.
- 7.15. Sideliinirajatise 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 sideliinirajatise projekteerimisel ja rajamisel maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.
- 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.
- 8.6. Kõrghaljastuse likvideerimisvajaduse korral tuleb taotleda Viimsi Vallavalitsuse keskkonnanosakonnalt 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 seaduses ettenähtud juhtudel olema koostatud ja allkirjastatud pädeva isiku ning majandustegevuse registris registreeritud projekteerimise õigust omava ettevõtja poolt.
- 9.3. Projekt vormistada ajakohasel ja tegelikku olukorda kajastaval alusplaani ning vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostus-möödistamisele esitatavad nõuded“.
- 9.4. Geodeetiliste uurimistööde käigus möödistada tehnovõrkude asukohad ja kooskõlastada need võrkude valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema möödistatud projekti (sh olemasolevad ja projekteeritavad tehnovõrgud jms) koostamiseks vajalik mahus. Projekti kooskõlastamiseks esitamise hetkel peab olema geodeetilise möödistuse ja kooskõlastataval joonisel näidatud geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö number. Koostatud geodeetiliste uurimistööde aruanne tuleb esitada vallavalitsuse planeerimisosakonnale digitaalselt läbi Viimsi geomöödistuste 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 teiseldatava 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 keskkonnanosakonnalt, kes määrab vajadusel asendusistutuse vastavalt kehtivale korrale.
- 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 lähtuda 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:

- 10.1. Ehitustöödel eelistada võimaluse korral kinnist meetodit, sealhulgas suundpuurimist ja 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 -teosade kahjustamisel, tuleb taastada nende ehituseelne seisund ja teedel teekonstruktsioon, teekatend ja teekatemärgistus.
- 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.

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, Telia Eesti AS, Elering AS ja KH Energia-Konsult AS.
- 11.2. Projekteerimistingimuste andmise menetlus korraldatakse EhS § 31 lõike 1 alusel avatud menetlusena, järgides haldusmenetluse seaduses avatud menetlusele sätestatud nõudeid.
- 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 04.09.2026 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 Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond

OTSUSTAB:

1. Määrata projekteerimistingimused Harju maakonnas Viimsi vallas Metsakasti külas asuvatele G. H. Schüdlöffeli tee 25, Kesaniidu tee L1 ja Sassi kinnistutele uue sideliinirajatise 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 EELNOU