VIIMSI VALLAVALITSUS

**EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND**

**OTSUS**

Viimsi oktoober 2026

Projekteerimistingimused Hallikivi tee 5a kinnistule suvila ja abihoone püstitamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 05.10.2026 projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/08087, mille eesmärgiks on Tammneeme külas Hallikivi tee 5a kinnistule püstitada suvila ja abihoone. Võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lg 5, ehitusseadustiku § 26 ja Viimsi Vallavalitsuse 20.01.2026 korralduse nr 18, määrata Viimsi vallas Tammneeme külas Hallikivi tee 5a kinnistule projekteerimistingimused suvila ja abihoone püstitamiseks.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

**1. Projekteerimistingimuste andmise alused**

1.1. Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 125 lõige 5.
1.2. Ehitusseadustik (edaspidi EhS) § 26 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, Tammneeme küla, Hallikivi tee 5a
Katastritunnus: 89001:001:2532
Krundi pindala: 1594 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 ning vastavalt lõikele 2 on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul ning olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks. Käsitletav kinnistu asub üldplaneeringuga määratud tiheasustusalal, kus uute hoonete kavandamiseks tuleb koostada detailplaneering.
3.2. Kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

3.3. Projekteerimistingimusi võib anda ka juhul, kui üldplaneeringus puuduvad piisavad ehitustingimused, kuid ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi. PlanS § 74 lõike 5 kohaselt on üldplaneering kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus.

3.4. PlanS § 125 lõige 5 alusel antavate projekteerimistingimuste puhul määrab kohaliku omavalitsuse üksus muuhulgas EhS § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused.

3.5. Kohalik omavalitsus võib PlanS § 125 lõike 5 alusel lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel hoonet ja seda teenindavaid ehitisi olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jääval kinnisasjal, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning kavandatav ehitustegevus ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Projekteerimistingimusi võib anda ka juhul, kui üldplaneeringus puuduvad piisavad ehitustingimused, kuid ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.
Tammneeme küla piirkond, kus asub Hallikivi tee 5a kinnistu, on väljakujunenud elamupiirkond, mille valdavaks maakasutuseks elamumaa, kus paiknevad erineva ehitisealuse pinnaga üksikelamud. Ümbritsev hoonestus on arhitektuurse lahenduse poolest varieeruv ning piirkonnas puudub üheselt määratletav läbiv vormikeel ja arhitektuuristiil. Piirkonnas paikneb nii lamekatustega kui ka erineva pinna geomeetriaga kaldkatustega hooneid. Kaldkatusega hooned on pigem madalakaldelised. Hoonestuse korruselisus varieerub ühest kahe korruseni.
Projekteerimistingimusi taotletakse suvila ja abihoone püstitamiseks. Kuna projekteerimistingimustega kavandatavad ehitised sobituvad mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning kavandatav ehitustegevus on kooskõlas Viimsi valla üldplaneeringu ja elamuehituse teemaplaneeringuga määratud ala kasutus- ja ehitustingimustega ega ole vastuolus üldplaneeringus sätestatud muude tingimustega, on vallavalitsus seisukohal, et Hallikivi tee 5a kinnistule on võimalik väljastada projekteerimistingimused PlanS § 125 lõikes 5 sätestatud erisuse alusel.

3.6. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud väikeelamute juhtotstarbega maa-alal.

3.7. Maa- ja ruumiameti kaardirakenduse andmetel on kinnistu loodeservas ehitisregistrisse kandmata abihoone. Uue üksikelamu püstitamise ehitusloa taotlemisega samaaegselt või eelnevalt tuleb vajadusel korrastada ka olemasolevate hoonete andmed ehitisregistris.

3.8. Kinnistu on koormatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vööndiga ning ranna või kalda piiranguvööndiga.

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 Hallikivi tee 5a kinnistu ja naaberkinnistute Hallikivi tee 5b, Hallikivi tee 3d, Hallikivi tee 13, Hallikivi tee 11, Hallikivi tee 7, Hallikivi tee 5 ja Hallikivi tee 18 omanikud.

4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati Telia Eesti AS, Imatra Elekter 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 23.10.2026 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

4.6. Avalikustamisega kaasneva avaliku huvi korral tehakse avalik arutelu.

**5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded**

5.1. Hoonete kasutamise otstarbed ja hoonete arv:

11103 Suvila, aiamaja - 1 hoone; 12744 Elamu, kooli vms abihoone - kuni 2 hoonet.

5.2. Hoonestusala: Vastavalt lisas 1 esitatud asendiskeemile ja projekteerimistingimuste p. 5.9. Uute (peale 13.09.2005 moodustatud) elamukruntide puhul ei ole lubatud suvilate või aiamajade ehitamine lähemale kui 5 m krundipiirist. Kuivõrd Hallikivi tee 5a kinnistu on Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmete kohaselt moodustatud 26.02 2024, rakendub eelnimetatud elamuehituse teemaplaneeringu nõue.

5.3. Kinnistu summaarne ehitisalune pind: kuni 20% kinnistu pindalast ehk 318,8 m². Suvila või aiamaja ehitisealune pind on kuni 150m$^2$.

5.4. Hoonete kõrgused: suvila või aiamaja kõrgus hoone vahetult ümbritseva olemasoleva maapinna keskmisest kuni 7,5 m; abihoone kõrgus hoone vahetult ümbritseva olemasoleva maapinna keskmisest kuni 5 m.

5.5. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

5.5.1. Projekteeritav hoone peab olema tänapäevase arhitektuuri lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavadest ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone projekteerimisel arvestada ümbruskonna olemasoleva hoonestuse, piirkonna hoonestuslaadi ja loodusliku kontekstiga, tagades uue hoone sobivuse väljakujunenud keskkonda.

5.5.2. Fassaadide viimistluses kasutada kvaliteetseid, ajas kestvaid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Seintel peab domineerima puidust laudvooder, looduskivi, sile fassaadikivi, betoon, tellis või krohv. Lubatud on plaatmaterjaliga (nt tsementkiudplaat) lahendused juhul, kui lahendus on arhitektuurselt sobiv ja professionaalsel tasemel.

5.5.3. Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ja ehitustooteid, nagu näiteks puitu imiteerivad plastikaknad, puitu imiteeriv fassaadilaudis (sh komposiitlaudis), kivi mustriga fassaadiplaat, looduslikku kivi imiteeriv kunstkivi jms. Plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina on keelatud. Ümarpalkhoone ja freespalkhoone ning väliste risttappidega palkhoone püstitamine ilma täiendava välise katteta on keelatud.

5.6. Katuse tüüp: piirkonda sobituv katus. Kaldenurk: 0-30 kraadi. Ehitusprojekti koosseisus esitada naaberkinnistute ja piirkonna ruumiline analüüs, millest lähtudes katusekalde valik tehakse.

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

5.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:

5.8.1. Enne hoonele ja rajatiste täpsema asukoha määramist tuleb koostada kõrghaljastuse dendroloogiline hindamine. Ehitusloa taotluse juurde lisada allkirjastatud dendroloogiline hinnang, mis on koostatud vastavalt standardile EVS 939-3:2020.

5.8.2. Rajada ja säilitada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust. Kõrghaljastust täiendada võimalusel tamme, harilik pöök, künnapuu, männi, lehise, hobukastani, pärna, pähklipuu liikidega või teiste väärtuslike puuliikidega. Istikud istutada üle kinnistu selliselt, et on arvestatud nende liikidele omaseid ja vajalikke kasvutingimusi.

5.8.3. Maapinna kõrguste muutmine on keelatud säilitatavate puude ümber.

5.9. Piirded: piirdeaia kõrgus olemasolevast maapinnast on lubatud kuni 1,5 m. Kaldega maapinna korral tuleb piirdeaed teha astmelisena või maapinna kallet paralleelselt järgivalt. Piirdeaed peab paiknema kinnistu piiril 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 30%.

5.10. Päikesepaneelide või -kollektorite lisamisel katusele paigutada nad grupeeritult

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

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.

5.11. Tehnoseadmeid, nagu näiteks soojuspumpa on keelatud paigaldada hoone tänavapoolsele 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

## 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. 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 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, kaitsevööndid ning 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. Näidata hoone nurgapunktid ja nende koordinaadid (olemasolevad ja projekteeritavad).

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:

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

7.7.1. Parkimine korraldada oma kinnistul vastavalt standardile EVS 843:2016.
7.7.2. Väravate avanemise suund kavandada kinnistu poole.
7.7.3. Mahasõidu minimaalne laius on 3,5 m ning maksimaalne lubatav laius 5,0 m.
7.7.4. Kui jalgvärav projekteeritakse kohe sõiduvärava kõrvale võib mahasõidu kate olla jalgvärava ja sõiduvärava laiune, aga mitte laiem kui 5,0 m.
7.7.5. Mahasõit kinnistu piirist sõidutee katte servani rajada teekattega samaväärse või kõrgema järgu katendiga.
7.7.6. Betoonkivide, murukivide ja äärekivide paigaldamine transpordimaale ei ole lubatud.
7.7.7. Seletuskirjas ja asendiplaanil kajastada kinnistusiseste teede katte lahendust, sh konstruktsioon, materjalid, ristlõige, mõõtmed jms.
7.7.8. Kinnistusisese tee või parkimisala vahele peab jääma vähemalt 0,5 m laiune haljasala.

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.
7.14. Projekteerimistingimuste koostamisel on arvestatud projekteerimistingimuste taotlusega kaasa lisatud eskiisi lahendusega.

8. **Projekteerimistingimuste kehtivusaeg**
8.1. Projekteerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa ja kehtivad viis aastat.

Tulenevalt eelpool toodust ja PlanS § 125 lõikest 5, EhS § 26 lõikest 1, lõikest 2 punkti 1, lõikest 3 ja lõikest 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 Tammneeme külas Hallikivi tee 5a kinnistule suvila ja abihoone 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.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

(allkirjastatud digitaalselt)

Enel Valli
ehitusteenistuse juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)

Anni Reitalu
arhitekt

Lisad:
Lisa 1 - asendiskeem

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU