

**EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND****OTSUS**

Viimsi

veebruar 2024

Lähtudes Viimsi Vallavalitsuse poolt 31.01.2024 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2411002/00806 ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1, lg 4, planeerimisseadus § 125 lg 5 ja EhS § 26 lg 4 ning Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225, määran Haabneeme alevikus, Viimsi-Randvere tee, Mereranna tee L4, Karulaugu tee 16, Kaluri tee kinnistutele projekteerimistingimused sademevee kanalisatsiooni põhitorustikule ja sademevee mahutitele ning Mereranna tee L4 kinnistule haljastuse, heakorra ja maa-alal asuvate ehitise teenindamiseks vajalike ehitise võimalikke asukohtade kohta ehitusprojekti koostamiseks.

**1. Ehitustegevuse liigi täpsustus:**

Sademevee kanalisatsiooni põhitorustiku, settetiigi, märgala, kõrghaljastuse ja laudtee rajamine ning sademeveemahutite ja automaatse kastmissüsteemi (koos päikesepaneelidega) paigaldamine.

**2. Projekteerimistingimuste andja:**

Asutus: Viimsi Vallavalitsus  
Asutuse registrikood: 75021250  
Telefon: 602 8800  
E-post: [info@viimsivv.ee](mailto:info@viimsivv.ee)  
Volitatud isikud: Enel Valli, Raido Kübarsepp

**3. Taotluse andmed:**

Liik: Projekteerimistingimuste taotlus  
Number: 2411002/00806  
Kuupäev: 31.01.2024

**4. Ehitamisega hõlmatavate kinnisasjade andmed:**

Koha-aadress: Karulaugu tee 16, Haabneeme alevik  
Katastritunnus: 89001:010:1634  
Krundi suurus: 4044 m<sup>2</sup>  
Maa sihtotstarve: Üldkasutatav maa 100%

Koha-aadress: Viimsi-Randvere tee, Haabneeme alevik  
Katastritunnus: 89001:001:1804  
Krundi suurus: 48885 m<sup>2</sup>  
Maa sihtotstarve: Transpordimaa 100%

Koha-aadress: Mereranna tee L4, Haabneeme alevik  
Katastritunnus: 89001:001:1904  
Krundi suurus: 16408 m<sup>2</sup>  
Maa sihtotstarve: Transpordimaa 100%

Koha-aadress: Kaluri tee 2a, Haabneeme alevik

Katastritunnus: 89001:010:3586  
 Krundi suurus: 77 m<sup>2</sup>  
 Maa sihtotstarve: Tootmismaa 100%

Koha-aadress: Kaluri tee, Haabneeme alevik  
 Katastritunnus: 89001:010:3688  
 Krundi suurus: 10360 m<sup>2</sup>  
 Maa sihtotstarve: Transpordimaa 100%

## 5. Projekteerimistingimuste koostamise alus:

- 5.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lg 1 p 2 ja lg 4
- 5.2. Planeerimisseadus § 125 lg 5 ja Ehs § 26 lg 4
- 5.3. Kerta Kõivõu poolt 17.01.2024 koostatud asendiskeem.
- 5.4. TalTech'i poolt 22.01.2024 koostatud tehniline kirjeldus.
- 5.5. Viimsi Vallavalitsuse 06.08.2019 korraldusega nr 455 kehtestatud "Haabneeme alevik, Heki tee, Kaluri tee, Randvere tee, ja Heldri tee vahelise maa-ala detailplaneering"

## 6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

- 6.1. Vastavalt EhS § 27 lõike 1 punkti 2 ja lõike 4 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused, kui detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia.
- 6.2. Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 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 ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad.
- 6.3. Projekteerimistingimused määratakse Viimsi-Randvere tee, Mereranna tee L4, Karulaugu tee 16, Karulaugu tee 17, Kaluri tee kinnistutele sademevee kanalisatsiooni põhitorustikule ja sademevee mahutite ning Mereranna tee L4 kinnistule haljastuse, heakorra ja maa-alal asuvate ehitise teenindamiseks vajalike ehitise ehitusprojekti koostamiseks, mille eesmärk on parandada sademevee lahendust piirkonnas, vähendada sademevee tipuvooluhulkasid, parandada sademevee kvaliteeti, koguda ja võtta kasutusele kokku kogutud sademevesi ning soodustada avaliku ala kasutamist.
- 6.4. Kaluri tee kinnistule ja Mereranna tee L4 ja Viimsi-Randvere, teelõigule Kaluri tee ristmikust kuni Mereranna tee ristmikuni määratakse projekteerimistingimused EhS § 27 lõige 1 punkt 2 ja lõige 4 alusel.
- 6.5. Karulaugu tee 16 kinnistule ja Viimsi Randvere tee teelõigule Mereranna tee ristmikust kuni Heki tee ristmikuni määratakse planeerimisseaduse § 125 lg 5 ja Ehs § 26 lg 4 alusel.
- 6.6. Viimsi Vallavalitsuse 06.08.2019 korraldusega nr 455 kehtestatud Haabneeme alevik, Heki tee, Kaluri tee, Randvere tee, ja Heldri tee vahelise maa-ala detailplaneeringus on ette nähtud tehnovõrkude osas sademevee lahenduse kohta järgmised tingimused mida projekteerimistingimustega täpsustatakse: mõlemale poole sademevee kanalisatsioonitrassi on kaitsevöönd 2 meetrit, seal võib töid teostada Viimsi Vallavalitsuse (trassi valdaja) loal; kinnistul Kaluri tee 2a paikneva puurkaevu PRK000160 sanitaarala on Keskkonnaameti 05.11.2018 korraldusega nr 1-3/1872663 vähendatud 50 meetrilt 30 meetrini; sademeveed juhitakse olemasolevatesse sademeveesüsteemidesse. Täiendavaid torustikke ei planeerita va Haabneeme pumbajaama kinnistult Mereranna tee 6 kinnistul; Planeeritava alal on kõrghaljastus, uut haljastust ei planeerita.
- 6.7. Lahenduse kavandamisel tuleb arvestada Kaluri tee 2a kinnistul asuva puurkaevuga ja veeseaduse § 151 tulenevate piirangutega. Veehaarde sanitaarkaitsealal tuleb vältida põhjavee, veekogu või selle osa kvaliteedi halvenemist ulatuses, mis võib joogivee

tootmisel kaasa tuua veetöötuse kulude olulise suurenemise. Pinnaveehaarde sanitaarkaitseala omanik või valdaja võib lubada isikuid veehaarde sanitaarkaitsealale virgestus- ja keskkonnaharidusliku tegevuse eesmärgil ajutiselt ning piiratud ulatuses, kui tagatakse veehaarde ja vee kaitse. Nimetatud tegevus ei ole lubatud pinnavee sanitaarkaitseala haldava vee-ettevõtja nõusolekuta.

## **7. Projekteerimist puudutava maa-ala insener-tehnilised lahendused ja võrgud:**

- 7.1. Projektis selgitada ja täpsustada olemasolevate või ümberpaigutamist vajavate maa-aluste kommunikatsioonide asukohad nende omanikega ja valdajatega.
- 7.2. Projekti asendiplaanil esitada kõik olemasolevad tehnovõrgud.
- 7.3. Projektis esitada sademevee torustiku alguse, pöördepunktide ja lõpp-punkti ning kaevude, mahutite jt seadmete koordinaadid.
- 7.4. Sademevee torustiku projekti joonistel esitada trassi ja muude rajatiste asukohad koos kaitsevööndiga.
- 7.5. Sademevee torustiku asukohad, trassivaliku staadiumis mõõtkavas M 1:500, eelnevalt kooskõlastada valla ehitus- ja kommunaalosakonnaga.
- 7.6. Sademevee lahendusega seotud ehitustööd tuleb teostada võimalusel kinnisel meetodil ning vastavuses Viimsi Vallavolikogu määrusele 16.03.2021 nr 10 „Viimsi valla kaevetööde eeskiri“.
- 7.7. Ehitustööde mahtudes näha ette kogu ehitus- ja kaeveala taastamine täies ulatuses. Ehitusprojekti koosseisus esitada katendite taastamise osa (haljasalade ja teekatete osas) ning teekatete taastamine kogu ehitus- ja kaevala lõikes täies ulatuses, sh vajadusel teede uue aluse ehitus.
- 7.8. Ehituse käigus kasutatavate maa-alade, juurdepääsu teede ja -teosade kahjustamisel, tuleb taastada nende ehituseelne seisund ja teedel teekonstruktsioon, teekatend ja teekatemärgistus. 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 vanemspetsialistiga.
- 7.9. Rajatiste asukoha valikul 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. Ehituse käigus teekonstruktsioonide kahjustamine on keelatud.

## **8. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted**

- 8.1 Ehitusprojekti koostamisel ja haljastuse planeerimisel arvestada Teedeprojekt OÜ Randvere tee (töö number T04623) projektilahendusega ja Esprii OÜ Mereranna tee rekonstrueerimise projektiga (töö nr 230701). Projekteeritud lahendus peab sobituma eelnimetatud projektides kajastatud lahendustega.
- 8.2 Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.
- 8.3 Avatud settetiigi kohta kajastada ehitusprojekti selle ligipääsetavust ja ohutuse tagamist.
- 8.4 Kajastada ehitusprojekti haljastuse rajamist eelprojekti mahus või esitada ehitusloa taotlusega koos eraldi haljastusprojekt.
- 8.5 Haljastuse planeerimisel tagada liiklusohutus ja nähtavus Mereranna tee ja Randvere tee ristmikul ja Kaluri tee ja Randvere tee ristmikul.

## **9. Kaasamine:**

- 9.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Karulaugu tee 16, Karulaugu tee 17, Kaluri tee 2a, Kaluri tee 2, Kaluri tee 4, Merelaine tee 4, Merelaine tee 2, Karulaugu tee 14, Karulaugu tee 15, Kaluri tee 1 omanikud.
- 9.2. 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 kulusi ja ebameeldivusi isikutele.
- 9.3. 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.

- 9.4. Projekteerimistingimuste menetlusest teavitati avalikkust 23.02.2024 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.
- 9.5. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik istung.

## 10. Nõuded projektile ja vormistusele:

- 10.1. Ehitusprojekt koostada vastavalt tervisekaitse, tuleohutuse ja teistele õigusaktidele ning kehtestatud valla üldplaneeringule ja teemaplaneeringutele.
- 10.2. Projekt peab olema koostatud ja allkirjastatud EhS ettenähtud pädeva isiku poolt ning majandustegevuse registris registreeritud projekteerimise õigust omava ettevõtja poolt.
- 10.3. EhS § 24 lg 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 10.4. Projekt vormistada kaasajastatud, kuid mitte vanemal kui ühe aasta vanusel, topo-geodeetilisel alusplaani ning vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostus-möödistamisele esitatavad nõuded“.
- 10.5. Ehitusprojekti koostamise eelselt tuleb Mereranna tee L4 kinnistul läbi viia dendroloogiline uuring projektialale jäävatele olemasolevatele puudele. Dendroloogiline uuring tuleb kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnaga ja keskkonnaosakonnaga.
- 10.6. Geodeetiliste uurimistööde käigus möödistada tehnovõrkude asukohad ja kooskõlastada need võrkude valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema möödistatud projekti (sh olemasolevad ja projekteeritavad tehnovõrgud jms) koostamiseks vajalikus mahus. Projekti kooskõlastamiseks esitamise hetkel peab olema geodeetilise möödistuse, sh kooskõlastuste vanus kuni üks aasta, ja kooskõlastataval joonisel näidatud geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö number. Koostatud geodeetiliste uurimistööde aruanne tuleb esitada Viimsi Vallavalitsuse planeeringute osakonnale digitaalselt (joonise fail, seletuskiri jm) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 10.7. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri määrusele 17.07.2015 nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ning olema vormistatud mõõtkavas M 1:500 paber kandjal 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.
- 10.8. Projekt peab sisaldama ehitamiseks vajalikel kaevetöödel teiseldatava pinnase mahte (m<sup>3</sup>), 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.
- 10.9. Projekt peab sisaldama Viimsi Vallavolikogu 22.09.2022 määrusega nr 15 kehtestatud Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja § 33 lg 3 kohaseid andmeid.
- 10.10. Enne ehitusloa taotlemist lisada projektile kõik vajalikud kooskõlastused.
- 10.11. Ehitustööde käigus likvideeritavate kõrghaljastuslike elementide raie tuleb taotleda luba Viimsi Vallavalitsuse keskkonnaosakonnalt, kes vajadusel määrab asendusistutused lähtuvalt koostatud dendroloogilise uuringu tulemustest.
- 10.12. Säilitatavale kõrghaljastusele tuleb tagada ehitusaegne kaitse vastavalt standardile EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“.
- 10.13. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks majandus- ja taristuministri juhendmaterjal – Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel.
- 10.14. Enne ehitustöödega alustamist taotleda ehitusluba. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) kaudu.

## 11. Projekt kooskõlastada:

- 11.1. Telia Eesti AS.
- 11.2. Adven Eesti AS.
- 11.3. Imatra Elekter AS.
- 11.4. Viimsi Vesi AS.
- 11.5. KH Energia-Konsult AS.

- 11.6. Kõikide teiste ehitus- ja kaevealas paiknevate maa-aluste ja maapealsete rajatiste (tehnovõrkude) omanikega või valdajatega.
- 11.7. Kõigi piirkonna kinnistute füüsiliste isikutega, kelle omandis oleval kinnistul projekteeritavad ja ehitatavad ehitised hakkavad paiknema.
- 11.8. Kõigi ehitustöödega seotud kinnistute omanikega.
- 11.9. Kõigi ehitustöödega seotud asjaomaste instantsidega.

## **12. Nõuded ehitustööde teostamisel:**

- 12.1. Sademevee torustiku ehitustööd tuleb teostada soovitatavalt kinnisel meetodil suundpuurimise teel ning vastavuses Viimsi Vallavolikogu määrusele 16.03.2021 nr 10 „Viimsi valla kaevetööde eeskiri“.
- 12.2. Ehitustööde mahtudes näha ette kogu ehitus- ja kaeveala taastamine täies ulatuses. Ehitusprojekti koosseisus esitada katendite taastamise osa (haljasalade ja teekatete osas) ning teekatete taastamine kogu ehitus- ja kaevala lõikes täies ulatuses, sh vajadusel teede ja teede uue aluse ehitus.
- 12.3. 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“.
- 12.4. Ehituse käigus kasutatavate maa-alade, juurdepääsu teede ja -teosade kahjustamisel, tuleb taastada nende ehituseelne seisund ja teedel teekonstruktsioon, teekatend ja teekatemärgistus.
- 12.5. Tööde käigus eemaldatud ja kahjustatud haljastuse puhul tuleb rajada uus haljastus lähtudes Viimsi Vallavolikogu määrusest 16.03.2021 nr 10 „Viimsi valla kaevetööde eeskiri“.
- 12.6. 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“.
- 12.7. 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.
- 12.8. 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“.
- 12.9. Projekteeritavatele ja ehitatavatele sademevee torustikule, mis hakkavad paiknema olenevalt projekteerimise käigus konkreetsest trassi valikust, riigi- ja era kinnistutel, tuleb sõlmida kui nende rajatiste tulevasele omanikule, riigi- ja era kinnistute omanikega notariaalsed servituudi lepingud maade isikliku kasutusõigusega koormamiseks kasuks.
- 12.10. Viis päeva enne ehitustööde alustamist esitada ehitajal valla ehitus- ja kommunaalosakonnale avaldus kaevetööde teostamiseks infosüsteemis OPIS (viimsi.opis.ee), mille alusel väljastatakse kaeveluba.

## **13. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg ja vaidlustamine:**

- 13.1. Projekteerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa ja kehtivad viis aastat.

Tulenevalt eelpool toodust ja PlanS § 125 lõigest 5, EhS § 26 lõikest 4, EhS § 27 lg 1 p 1, lg 4 alusel ning kooskõlas Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225 „Volituste andmine ehitus- ja kommunaalosakonnale, keskkonnaosakonnale ja järelevalveosakonnale punktiga 1

Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond

**OTSUSTAB:**

1. Määrata projekteerimistingimuse Viimsi-Randvere tee, Mereranna tee L4, Karulaugu tee 16 kinnistutele sademevee kanalisatsiooni põhitorustikule ja sademevee mahutite ning Mereranna tee L4 kinnistule haljastuse, heakorra ja maa-alal asuvate ehitise teenindamiseks vajalike ehitise 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 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 saada.

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Enel Valli  
ehitusteenistuse juhataja

Raido Kübarsepp  
tehnovõrkude vanemspetsialist

Lisa: Asendiskeem