

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

Viimsi

veebruar 2025

Projekteerimistingimused Kase tee Männi tee 2  
Männi tee L1, Sõstra tee, Sõstra tee 7a  
kinnistule keskpinge elektrimaakaabli asendamiseks

Lähtudes Viimsi Vallavalitsusele 17.01.2025 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2511002/00396 ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lg 5 ja ehitusseadustiku § 26 lg 4, ehitusseadustik § 83 lg 1 p 2 ning Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225, määran Haabneeme alevikus, Kase tee, Männi tee 2, Männi tee L1, Sõstra tee, Sõstra tee 7a kinnistutele projekteerimistingimused keskpinge elektrimaakaabelliini asendamise ehitusprojekti koostamiseks.

**1. Ehitustegevuse liigi täpsustus:**

Keskpinge elektrimaakaabli asendamine Viimsi kooli ajalaama ja AJ512 vahel ning osaliselt AJ512 ja TALURANNA alajaama vahel. Asendamise käigus demonteeritakse olemasolevad kaablid ristlõigetega 95-150 mm<sup>2</sup> ja asendatakse uue 240 mm<sup>2</sup> ristlõikega kaabliga.

**2. Projekteerimistingimuste andja:**

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

**3. Taotluse andmed:**

Liik: Projekteerimistingimuste taotlus  
Number 2511002/00396  
Kuupäev 17.01.2025

**4. Ehitamisega hõlmatavate kinnisasjade andmed:**

Koha-aadress: Haabneeme alevik, Männi tee 2  
Katastritunnus: 89001:010:3735  
Krundi suurus: 37247 m<sup>2</sup>  
Maa sihtotstarve: Ühiskondlike ehitiste maa 100%

Koha-aadress: Haabneeme alevik, Kase tee  
Katastritunnus: 89001:010:3735  
Krundi suurus: 3673 m<sup>2</sup>  
Maa sihtotstarve: Transpordimaa 100%

Koha-aadress: Haabneeme alevik, Männi tee L1  
Katastritunnus: 89001:001:0262  
Krundi suurus: 8244 m<sup>2</sup>

Maa sihtotstarve: Transpordimaa 100%

Koha-aadress: Haabneeme alevik, Sõstra tee

Katastritunnus: 89001:010:3749

Krundi suurus: 3183 m<sup>2</sup>

Maa sihtotstarve: Transpordimaa 100%

Koha-aadress: Haabneeme alevik, Sõstra tee 7a

Katastritunnus: 89001:001:1115

Krundi suurus: 69 m<sup>2</sup>

Maa sihtotstarve: Tootmismaa 100%

## 5. Projekteerimistingimuste andmise alus:

- 5.1. Planeerimisseadus § 125 lg 5 ja ehitusseadustik § 26 lg 4, ehitusseadustik § 83 lg 1 p 2
- 5.2. Projekteerimistingimuste 17.01.2025 taotlus nr 2511002/00396.
- 5.3. Taotleja poolt taotlusega koos esitatud asendiskeem.
- 5.4. Imatra Elekter AS-i poolt 02.01.2025 väljastatud lähteülesanne nr JTI163.

## 6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

- 6.1. Viimsi vallavalitsusele esitati 17.01.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/00396, millega sooviti asendada olemasolev keskpinge elektrimaakaabel Viimsi kooli ajalaama ja AJ512 vahel ning osaliselt AJ512 ja TALURANNA alajaama vahel. Asendamise käigus soovitakse demonteerida olemasolevad kaablid ristlõigetega 95-150 mm<sup>2</sup> ja asendada uue 240 mm<sup>2</sup> ristlõikega kaabliga.
- 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 tingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.
- 6.3. Kohaliku omavalitsuse üksus määrab planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused, milleks on: kasutamise otstarve, suurim lubatud arv maa-alal, asukoht, lubatud suurim ehitisealune pind, kõrgus ja vajaduse korral sügavus, arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused, maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht, ehitusuuringu tegemise vajadus, haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted, lammutamise tähtaeg.
- 6.4. Projekteerimistingimused määratakse Haabneeme alevikus, Kase tee, Männi tee 2, Männi tee L1, Sõstra tee, Sõstra tee 7a kinnistutele keskpinge elektrimaakaabelliini asendamise ehitusprojekti koostamiseks.

## 7. Projekteerimist puudutava maa-ala insener-tehnilised lahenduste ja võrkude nõuded:

- 7.1. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda tehnovõrkude valdajate tehnilistest tingimustest. Tehnilised tingimused tellib hoonestaja.
- 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 koos kaitsevöönditega.
- 7.4. Projektis esitada projekteeritava elektri maakaabli alguspunkti, pöördepunktide ja lõpppunkti koordinaadid.
- 7.5. Elektrimaakaabelliini projekti joonistel esitada projekteeritava trassi asukoht koos kaitsevööndiga.
- 7.6. Elektrimaakaabli trassivaliku staadiumis esitada joonis mõõtkavas M 1:500, eelnevalt kooskõlastada valla ehitus- ja kommunaalosakonnaga.

- 7.7. Kajastada ehitusprojektis ehitustöödega kavandatavate kaevetööde teostamist vastavalt Viimsi Vallavolikogu määruse 16.03.2021 nr 10 „Viimsi valla kaevetööde eeskiri“ nõuetele.
- 7.8. Kajastada ehitusprojektis kogu ehitus- ja kaeveala taastamine täies ulatuses. Ehitusprojekti koosseisus esitada katendite taastamise osa (haljasalade ja teekatete osas) ning vajadusel teekatete taastamine kogu ehitus- ja kaevala lõikes täies ulatuses, sh vajadusel teede uue aluse ehitus.
- 7.9. Kajastada projektis, et ehituse käigus kasutatavate maa-alade, juurdepääsu teede ja -teeosade kahjustamisel, tuleb taastada nende ehituseelne seisund ja teedel teekonstruktsioon, teekatend ja teekattemärgistus. Tööde käigus eemaldatud ja kahjustatud haljastuse puhul tuleb rajada uus haljastus, sh vajadusel teede ja teede uue aluse ehitus.
- 7.10. 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.
- 7.11. Elektri kaabli asukoha valikul arvestada kinnistutel olemasolevate kaitsevöönditega ja muude piirangutega.
- 7.12. Ehituse käigus kasutatavate maa-alade, juurdepääsu teede ja -teeosade kahjustamisel, tuleb taastada nende ehituseelne seisund ja teedel teekonstruktsioon, teekatend ja teekattemärgistus. 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.
- 7.13. Projekteeritavatele ja ehitatavatele elektri kaablile, mis hakkab paiknema olenevalt projekteerimise käigus konkreetsest trassi valikust, riigi- ja era kinnistutel, tuleb sõlmida kui nende rajatiste tulevasel omanikul, riigi- ja era kinnistute omanikega notariaalsed servituudi lepingud maade isikliku kasutusõigusega koormamiseks kasuks.
- 7.14. Projekteerimisel lähtuda Elektrilevi OÜ nõuetest ja hankedokumentidest: <https://epp.energia.ee> /epp/info/procurement\_files, sh „J352 Elektripaigaldise projekti koostamise juhend kasuks.

## 8. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted

- 8.1. Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.
- 8.2. Kajastada ehitusprojektis taastatava haljastuse rajamist eelprojekti mahus või esitada ehitusloa taotlusega koos eraldi haljastusprojekt.
- 8.3. Haljastuse planeerimisel ja taastamisel tagada liiklusohutus ja nähtavus transpordimaadel.
- 8.4. Kajastada ehitusprojektis säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus. Näidata asendiplaanil säilitatavate puude ümber 2m kaitsetsoon. Kui trass ulatub puu kaitsetsooni, siis nihutada võimalusel trassi, vastasel juhul näidata puud likvideeritavana.

## 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 olema koostatud ja allkirjastatud EhS ettenähtud pädeva isiku poolt ning majandustegevuse registris registreeritud projekteerimise õigust omava ettevõtja poolt.
- 9.3. MTM 26.06.2015 määruse nr 74 „Elektripaigaldise käidule ja elektritööle esitatavad nõuded“ § 3 ja § 4 peab elektripaigaldise kohta ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 9.4. Projekt vormistada kaasajastatud ja tegelikku olukorda kajataval alusplaani ning vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostus-möödistamisele esitatavad nõuded“.
- 9.5. Geodeetiliste uurimistööde käigus möödista tehnoorkude asukohad ja kooskõlastada need orkude valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema möödistaatud projekti (sh olemasolevad ja projekteeritavad tehnoorkud jms) koostamiseks vajalik mahus. Projekti kooskõlastamiseks esitamise hetkel peab olema geodeetilise möödistaatuse ja kooskõlastataval joonisel näidatud geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö number. Koostatud geodeetiliste uurimistööde aruanne tuleb esitada Viimsi Vallavalituse

- planeeringute osakonnale digitaalselt (joonise fail, seletuskiri jm) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 9.6. 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.
  - 9.7. Projekt peab sisaldama ehitamiseks vajalikel kaevetöödel teisaldatava 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.
  - 9.8. Projekt peab sisaldama Viimsi Vallavolikogu 22.09.2022 määrusega nr 15 kehtestatud Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja § 33 lg 3 kohaseid andmeid.
  - 9.9. Ehitustööde käigus likvideeritavate kõrghaljastuslike elementide raie tuleb taotleda luba Viimsi Vallavalitsuse keskkonnaosakonnalt, kes vajadusel määrab asendusistutused lähtuvalt koostatud dendroloogilise uuringu tulemustest.
  - 9.10. Säilitatavale kõrghaljastusele tuleb tagada ehitusaegne kaitse vastavalt standardile EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“.
  - 9.11. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks majandus- ja taristuministri juhendmaterjal – Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel.
  - 9.12. Enne ehitustöödega alustamist tuleb esitada ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) kaudu ehitusteatis koos ehitusprojektiga.

#### **10. Nõuded ehitustööde teostamisel:**

- 10.1. Ehitustööd tuleb teostada soovitatavalt kinnisel meetodil suundpuurimise teel ning 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 teekattemärgistus.
- 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](http://viimsi.opis.ee)), mille alusel väljastatakse kaaveluba.

- 10.11. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks majandus- ja taristuministri juhendmaterjal – Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel.
- 10.12. Enne ehitustöödega alustamist tuleb esitada ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) kaudu ehitusteatis koos ehitusprojektiga.

### 11. Kaasamine:

- 11.1. EhS § 31 lõike 3 ja lõike 4 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Männi tee 2, Männi põik 2, Kase põik 2, Kase põik 4, Kase tee 6, Kase tee 7, Sõstra tee 10, Sõstra tee 9, Sõstra tee 7a, Sõstra tee 7 ja Sõstra tee 8 omanikud ning Adven Eesti AS, AS Viimsi Vesi, Imatra Elekter AS, Elisa Eesti AS, Telia AS, AS Gaasivõrk ning KH Energia-Konsult AS.
- 11.2. Kohalik omavalitsus korraldab projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena EhS § 31 lg 1 ja haldusmenetluse seaduse § 48 alusel.
- 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 21.02.2025 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 PlanS § 125 lõigest 5, EhS § 26 lõikest 4 ja ehitusseadustiku § 83 lg 1 p 2 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 Haabneeme alevikus, Kase tee, Männi tee 2, Männi tee L1, Sõstra tee, Sõstra tee 7a kinnistutele keskpinge elektrimaakaabelliini asendamise 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