

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

Viimsi

märts 2025

Projekteerimistingimused Püünsi- ja Rohuneeme külas 11251 Viimsi-Rohuneeme tee, Madruse tee, Annuse tee ja Sadama tee ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku rekonstrueerimiseks ja rajamiseks

Lähtudes Viimsi Vallavalitsusele 17.02.2025 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2511002/01624 ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lg 5 ja ehitusseadustiku § 26 lg 4 ning Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225, määrab Viimsi-Rohuneeme tee, Püünsi külas Annuse tee, Annuse tee L1 ja Rohuneeme külas Madruse tee L2, Sadama tee L1 kinnistutele projekteerimistingimused ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku rekonstrueerimise ja rajamise kohta ehitusprojekti koostamiseks.

**1. Ehitustegevuse liigi täpsustus:**

Projekteerimistingimustega määratakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustike rajamiseks ja rekonstrueerimiseks Viimsi-Rohuneeme teele teelõigul Madruse teest kuni Annuse tee kinnistuni. Rekonstrueeritavate ja rajatavate ehitiste eesmärk on teenindada piirkonnas asuvaid ehitisi veevarustusega ja heitvee ärajuhtimisteenusega.

**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: 2511002/01624  
Kuupäev: 17.02.2025

**4. Ehitamisega hõlmatavate kinnisasjade andmed:**

Koha-aadress: 11251 Viimsi-Rohuneeme tee, Pringi küla  
Katastritunnus: 89001:024:0005

Koha-aadress: Annuse tee, Püünsi küla  
Katastritunnus: 89001:001:0840

Koha-aadress: Annuse tee L1, Püünsi küla  
Katastritunnus: 89001:001:0849

Koha-aadress: Madruse tee L2, Rohuneeme küla

Katastritunnus: 89001:001:0791

Koha-aadress: Sadama tee L1, Rohuneeme küla

Katastritunnus: 89001:001:2934

## 5. Projekteerimistingimuste koostamise alus:

- 5.1. Planeerimisseadus § 125 lg 5 ja ehitusseadustik § 26 lg 4.
- 5.2. 17.02.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/01624.
- 5.3. Inseneribüroo REIB OÜ poolt 04.02.2025 koostatud maa-ala plaan tehnoorkudega.
- 5.4. Viimsi Vallavolikogu 11. jaanuari 2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering.

## 6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

- 6.1. Viimsi vallavalitsusele esitati 17.02.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/07947, millega sooviti rekonstrueerida ja rajada olemasolevat ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikku Viimsi-Rohuneeme teel lõigul Madruse teest kuni Annuse tee kinnistuni.
- 6.2. Planeeritud tegevus asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt tiheasustatud alal, millele on üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustus. Taotluses esitatud kinnistutel puuduvad kehtivad detailplaneeringud.
- 6.3. 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 ehitise 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.
- 6.4. Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku puhul on tegemist piirkonnas asuvate hoonete teenindamiseks vajalike oluliste maa-aluse, ruumilist mõju mitte omavate rajatisega, mis sobituvad mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu tingimusega.
- 6.5. 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.
- 6.6. Planeeritav tegevus jääb Läänemere ranna ja kalda piiranguvööndisse. Looduskaitseadusest tulenevalt ei kaasne sellega täiendavaid piiranguid maa-alustele rajatistele.
- 6.7. Projekteerimistingimused määratakse Viimsi-Rohuneeme tee, Püüsi külas Annuse tee, Annuse tee L1 ja Rohuneeme külas Madruse tee L2, Sadama tee, Sadama tee L1 kinnistutele ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku rekonstrueerimise ja rajamise kohta ehitusprojekti koostamiseks.

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

- 7.1. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda tehnoorkude 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 tehnoorkud koos kaitsevöönditega.
- 7.4. Projektis esitada projekteeritava ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku alguspunkti, pöördepunktide ja lõpp-punkti koordinaadid.

- 7.5. Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku projekti joonistel esitada projekteeritava trassi asukoht koos kaitsevööndiga.
- 7.6. Rajatiste 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 teekatemärgistus. 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. Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku 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 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.
- 7.13. Projekteeritavatele ja ehitatavatele ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikele, mis hakkavad 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. Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike asukoht määrata ehitusprojektis vastavalt olemasolevalte torustike asukohale, projekteerimistingimuste lisadele 1 ja 2 ning projekteerimistingimuste taotlusele esitatud asendiplaanile, kus on kajastatud tehnovõrgud.

## **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. Teostada projekteeritavatel kinnistutel olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise vajadusel puude säilitamise vajaduse hindamiseks dendroloogiline uuring.
- 8.4. Haljastuse planeerimisel ja taastamisel tagada liiklusohutus ja nähtavus transpordimaadel.
- 8.5. 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.
- 8.6. Projekteerimistingimustega määratud kinnistutel võib kinnistu omaniku, kinnistul asuvate tehnovõrkude valdajate ja kohaliku omavalitsuse nõusolekul ning dendroloogilise uuringu tulemuse alusel muuta osaliselt projekteeritavate tehnovõrkude asukohta olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise tagamiseks.

## **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. EhS § 24 lg 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise 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 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 ja kooskõlastataval joonisel näidatud geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö number. Koostatud geodeetiliste uurimistööde aruanne tuleb esitada planeeringute osakonnale digitaalselt läbi Viimsi geomöödistuste infosüsteemi <https://geoveeb.viimsi.ee/>.
- 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 määrab asendusistutuse vastavalt kehtivale raie- ja hoolduslõikusloa andmise korrale.
- 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 ehitisregistri juhendmaterjal – Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel.
- 9.12. Enne ehitustöödega alustamist tuleb taotleda ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) kaudu ehitusluba.

#### **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 teekonstruksioonide 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 kaaveluba.

### 11. Kaasamine:

- 11.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Madruse tee 1, Madruse tee 2, Rüstla tee 1, Rohuneeme tee 115, Mereniidu tee 1, Mereniidu tee 1a, Rohuneeme tee 111, Sadama tee 2, Rohuneeme tee 109, Rohuneeme tee 109a, Sadama tee 3, Rohuneeme tee 107a, Rohuneeme tee 107, Rohuneeme tee 134a, Annuse tee 6, Sinilille tee 9, Annuse tee 5, Annuse tee 3, Annuse tee 1, Rohuneeme tee 136, rohuneeme tee 138a, Rohuneeme tee 140, Rohuneeme tee 140a, Rohuneeme tee 142, Rohuneeme tee 144 omanikud ja EhS § 31 lõike 4 alusel AS Viimsi Vesi, IMATRA ELEKTER AS, Telia Eesti AS, Elisa Eesti AS, KH Energia-Konsult AS, Keskkonnaamet, Transpordiamet ja Maa-amet.
- 11.2. Kohalik omavalitsus korraldab projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena EhS § 31 lg 1 ja haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 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 14.03.2025 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, ja EhS § 26 lõikest 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 projekteerimistingimused Viimsi-Rohuneeme tee, Püüsi külas Annuse tee, Annuse tee L1 ja Rohuneeme külas Madruse tee L2, Sadama tee, Sadama tee L1 kinnistutele projekteerimistingimused ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku rekonstrueerimise ja rajamise kohta 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

- Lisa: 1. Ühisveevärgi torustiku asendiskeem  
2. Reoveekanaliseerimise torustiku asendiskeem

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU