

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

OTSUS

Viimsi

september 2025

Projekteerimistingimused Rebase tee 9 kinnistule
detailplaneeringu täpsustamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 27.07.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/13525, mille eesmärgiks on Haabneeme alevikus Rebase tee 9 kinnistul kehtiva detailplaneeringu hoonestusala täpsustada. Võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 1, lõike 2, lõike 3 ja lõike 4 ning Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225, määrata Viimsi vallas Haabneeme alevikus Rebase tee 9 kinnistule projekteerimistingimused detailplaneeringu täpsustamiseks.

1. Projekteerimistingimuste andmise alused

- 1.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõike 1, lõike 2, lõike 3 ja lõike 4.
- 1.2. Detailplaneering „KASE MÜ“, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 12.05.1998 otsusega nr 393.
- 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, Haabneeme alevik, Rebase tee 9

Katastritunnus: 89001:010:0086

Krundi pindala: 1277 m²

Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

3. Projekteerimistingimuste andmise sisu ja põhjendused

- 3.1. Vastavalt EhS § 27 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolul põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone koostamiseks projekteerimistingimused kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.
- 3.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest, kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest; arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi, maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta, ehitusuuringu tegemise vajadust, haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid, planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.
- 3.3. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud väikeelamute juhtotstarbega maal.

- 3.4. Projekteerimistingimused on taotletud detailplaneeringuga määratud naaberkinnistu Rebase tee 11 suunal hoonestusala suurendamiseks kuni 10%, et püstitada abihoone. Hoonestusala suurendamine Rebase tee 11 kinnistu suunal abihoone püstitamiseks on põhjendatud sellega, et taotleja soovib abihoonele võimalikku ligipääsu sõidukiga ning see asukoht arvestab juba valmis ehitatud olemasolevat ligipääsu kinnistule ja olemasoleva piirdeaial väravate paiknemist. Kuivõrd Rebase tee 9 kinnistule on aastal 2012 väljastatud detailplaneeringuga määratud arhitektuuritingimusi täpsustavad projekteerimistingimused, täpsustatakse ka praeguste projekteerimistingimustega arhitektuuritingimusi, sest detailplaneeringuga määratud lahendus ei võimalda olemasoleva hoonega arhitektuurselt sobivat lahendust luua. Kuivõrd taotletav hoonestusala asendiplaaniline lahendus seab piirangud Rebase tee 11 kinnistu ehitusõigusele tuleohutuslikult võib mõjutada kinnistule saabuva päevavalguse hulka, on abihoone püstitamisel ehitusloa või ehitusteatise taotlemisel vajalik esitada Rebase tee 11 kinnistu omanike nõusolek. Hoonestusala on projekteerimistingimustega suurendatud 9,8% detailplaneeringuga määratud hoonestusala pindalast. Rebase tee 9 kinnistule on väljastatud samasisulised projekteerimistingimused 14.04.2025, kuid hoonestusala suurendus sai määratud kinnistu omanikule olemasolevaid valmishititud tehnovõrke arvestades ebasobivalt. Varasemalt väljastatud projekteerimistingimuste alusel pidanuks abihoone asuma lähemal Rebase teele. Vallavalitsus nõustus erandkorras koostama uued projekteerimistingimused, millega abihoone asukoht on Rebase teelt kaugemal ja ei too kinnistu omanikule kaasa täiendavaid kulusid olemasolevate tehnovõrkude ümberehitamisena. Projekteerimistingimuste väljastamisel tunnistatakse kehtetuks 14.04.2025 väljastatud projekteerimistingimused nr 2511802/04555. Hoonestusala suurendamine ja arhitektuuritingimuste täpsustamine abihoone püstitamiseks ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud tingimustega, seega on vallavalitsus seisukohal, et Rebase tee 9 kinnistule saab väljastada projekteerimistingimused tuginedes EhS § 27 lõikes 4 toodule.
- 3.5. Ehitisregistri andmetel on kinnistul olemasolevalt üksikelamu (ehitisregistri koodiga 121279141) ehitisealuse pinnaga 184,8 m².
- 3.6. Kinnistu on koormatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõndiga ja elektripaigaldise kaitsevõõndiga.
- 3.7. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

4. Kaasamine

- 4.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Rebase tee 9 kinnistu ning naaberkinnistute Nugise tee 10, Nugise tee 12 ja Rebase tee 11 omanikud.
- 4.2. 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.
- 4.3. 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.
- 4.4. Projekteerimistingimuste menetlusest teavitati avalikkust 05.09.2025 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.
- 4.5. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik istung.

5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 5.1. Hoonete arv: vastavalt detailplaneeringule 1 elamu ja 1 abihoone.
- 5.2. Hoone kasutamise otstarve: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.3. Hoonestusala: vastavalt projekteerimistingimuste lisa 1 asendiskeemile. Naaberkinnistute vaheliste hoonete vahel peavad olema täidetud tuleohutuskujade nõuded ja naaberkinnistutel asuvatel elamutel peab säilima nõuetekohane päevavalguse kogus (insolatisoon).

- 5.4. Ehitisealune pind: vastavalt detailplaneeringule, täisehitus kõikide ehitiste peale kokku on lubatud kuni 20% kinnistu pindalast. Ehitisealuse pinna arvestus vastavalt määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- 5.5. Kõrgus: Projekteerimistingimustega suurendatud hoonestusalasse ehitatava abihoone maksimaalne kõrgus ei tohi olla suurem kui olemasoleva elamu madalam hoone osa / olemasolev garaaži osa.
- 5.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 - 5.6.1. Abihoone peab sobituma olemasoleva üksikelamuga ja moodustama sellega arhitektuurilt kokkusobiva terviku. Vältida tuleb lahendusi, kus abihoone arhitektuurilahendus oma stiililt selgelt eristub olemasolevast üksikelamust (nt katusekuju, materjalikasutus vmt). Parima ruumilise lahenduse saavutamiseks on soovituslik projekteerida variant, kus eraldiseisva abihoone asemel laiendatakse olemasolevat elamut või ühendatakse abihoone ja elamu omavahel arhitektuursete kujunduslike võtetega, näiteks ühine varikatus, talastik, karniis vmt arhitektuurne element, mis ruumiliselt seob kaks ehitist visuaalselt üheks.
 - 5.6.2. Fassaadide viimistluses kasutada kvaliteetseid, ajas kestvaid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Seintel peab domineerima krohv, puidust laudvooder, sile kivi või betoon. Hoone väiksematel osadel, mis ei moodusta fassaadi põhiosa, on lubatud katta ka sileda plaatmaterjaliga (nt tsementkiudplaat) või sileda plekiga.
 - 5.6.3. Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ja ehitustooteid, nagu näiteks puitu imiteerivad plastikaknad, puitu imiteeriv fassaadilaudis (sh komposiitlaudis), kivi mustriga fassaadiplaat, katusekivi profiiliga plekk jms. Plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina on keelatud. Ümarpalkhoone ja freespalkhoone ning väliste risttappidega palkhoone püstitamine ilma täiendava välise katteta on keelatud.
- 5.7. Katuse tüüp ja kaldenurk: lamekatuse või arhitektuuriga sobituv kaldkatuse.
- 5.8. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 5.9. Tehnoseadmeid, nagu näiteks soojuspumpa mitte paigaldada hoone tänavapoolsele küljele. Hoone otsaseintele paigutades kasutada soojuspumpade varjestust (nt puitribistus, taimekast vmt), hoovi poole paigutades varjestuse nõuet ei ole.
- 5.10. Päikesepaneelide või -kollektorite lisamisel katusele paigutada nad grupeeritult 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 (va innovaatilised lahendused, kus päikesepaneelid ja fassaadikattematerjal sobituvad teineteisega eristamatult). Päikesepaneelide paigutamise tulemusel ei tohi hoone visuaalselt mõjuda kõrgemana kui projekteerimistingimustega lubatud maksimaalse hoone kõrgus.
- 5.11. Enne ehitusloa / ehitusteatise taotlemist peab arhitektuuri osa eskiisi kooskõlastama Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna ehitusteenistuse arhitekt-vanemspetsialistiga. Eskiisil kajastada projekteeritava abihoone kõrval olemasolevat elamut, et oleks võimalik hinnata arhitektuuri lahenduse kokkusobivust.

6. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 6.1. Kõikide tehnovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajatelt hoonestaja.
- 6.2. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb vajadusel taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 6.3. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregadi välisosa müra- ja tekkitava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele. Soojuspuuraukude asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja.
- 6.4. 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“ nõuetele.
- 7.3. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri; fotod-vaated kinnistul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest ja projekteeritava ehitise piirkonda sobivuse (sh ka kõrguse osas) põhjendused / ruumianalüüs.
- 7.4. Esitada situatsiooniskeem ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnovõrkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kehtival topo-geodeetilisel alusplaanel. Kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö nr.
- 7.5. Topo-geodeetiline alusplaan peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri määrusega 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistööde käigus möödistada tehnovõrkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalikus mahus, sh. vajalikud hooned, rajatised ja haljastus naaberkinnistutel. Asendiplaanile tuleb märkida kõik kinnistul paiknevad üksikpuud. Koostada geodeetiliste uurimistööde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse planeeringute osakonnale läbi <https://geoveeb.viimsi.ee/> digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevutabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 7.6. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, kinnistu ja projekteeritud hoone tehnilised näitajad. Asendiplaanile peavad olema kantud kõik ehituskeeluala piirid, servituudid ja piiranguvõõndid, projekteeritavad hooned, olemasolevad ja ehitatavad hooned ja rajatised, näidatud prügikonteineri asukoht kinnistul, välja toodud kinnistu ja hoonete tehnilised näitajad. Näidata piirete, haljastuse ja heakorralahendus. Näidata hoone nurgapunktid ja nende koordinaadid.
- 7.7. 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.
- 7.8. Asendiplaanil lahendada liiklus ja parkimine:
 - 7.8.1. Parkimine korraldada oma kinnistul vastavalt standardile EVS 843:2016.
 - 7.8.2. Seletuskirjas ja asendiplaanil kajastada kinnistustisest teede katte lahendust, sh konstruktsioon, materjalid, ristlõige, mõõtmed jms.
 - 7.8.3. Kinnistustisese tee või parkimisala vahele peab jääma vähemalt 0,5 m laiune haljasala.
- 7.9. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnovõrkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaan esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.
- 7.10. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
- 7.11. Esitada plaanid, vaated, vajalikud lõiked ning sõlmejoonised. Joonistel näidata asjakohased möödud, vaadatel viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadatel ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH 2000 süsteemis ning kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast.
- 7.12. Ehitusloa taotlus esitada ehtisregistri www.ehr.ee kaudu. Failide vormistamisel tuleb lähtuda ehtisregistri menetluskeskkonna kasutusjuhendites välja toodud failide vormistamise nõuetest <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/help/instructions>
- 7.13. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 7.14. Hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega, kui see on nõutav vastavalt seadustele ja määrustele.

8. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg

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

Tulenevalt eelpool toodust ja EhS § 27 lõike 1, lõike 2, lõike 3 ja lõike 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 Haabneeme alevikus Rebase tee 9 kinnistul kehtiva detailplaneeringu täpsustamiseks.
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

(allkirjastatud digitaalselt)

Erkki Annama
arhitekt-vanemspetsialist

Lisad: lisa 1 - asendiskeem