

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

OTSUS

Viimsi

juuli 2025

Projekteerimistingimused Salu tee 11 kinnistule
detailplaneeringu täpsustamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 19.05.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/11606, mille eesmärgiks on Haabneeme alevikus Salu tee 11 kinnistul kehtiva detailplaneeringu arhitektuuritingimusi 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 Salu tee 11 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. Salu maaüksuse detailplaneering, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.08.1996 otsusega nr 195.
- 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 aleviku, Salu tee 11

Katastritunnus: 89001:010:3310

Krundi pindala: 1181 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. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud väikeelamute juhtotstarbega maal.

1.1. Projekteerimistingimused on taotletud detailplaneeringuga määratud arhitektuuritingimuste täpsustamiseks katusekalde osas. Taotletakse hoone ühekorruseliste osade jaoks lamekatuse võimalust, kahekorruselise hooneosade jaoks soovitakse viilkatuse kuju. Naabruses asuv olemasolev hoonestus on sarnane taotletavale lahendusele, kus kahekorruseline hooneosa on viilkatusega ja ühekorruseline hooneosa või ühekorruseline hoone on lamekatusega. Täiendavalt on taotletud maksimaalset võimalikku ehitisealust pinda, kuna eesmärk hoonet hakkab kasutama ühe pere mitu põlvkonda. Ehitisealust pinda ei ole võimalik suurendada, kuivõrd see oleks vastuolus EhS-ga. Ehitisealune pinna osas säilib maksimaalne võimalik, mis detailplaneeringuga on määratud, s-o 25% kinnistu pindalast ehk 295,2 m². Maksimaalne võimalik ehitisealune pind kehtib kinnistul kõikide ehitiste peale kokku. Projekteerimistingimuste ei ole võimalik reguleerida hoones elavate kasutajate arvu, kuid keelatud on projekteerida lahendusi, mille välisilme on omane paarismaja tunnustega hoonele. Sobiv lahendus näeb välisilmselt välja nagu üksikelamu. Üksikelamu võib sisaldada erinevaid liigendusi ja hoonemahte, aga vältida tuleb lahendust, kus erinevatesse hooneosadesse pääseb sisse eraldisestepääsude kaudu ning kus hooneosad on omavahel formaalselt varikatuse, tuulekoja vmt abil üheks ehitiseks ühendatud.

Detailplaneeringuga määratud arhitektuuritingimuste täpsustamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud tingimustega, seega on vallavalitsus seisukohal, et Salu tee 11 kinnistule saab väljastada projekteerimistingimused tuginedes EhS § 27 lõikes 4 toodule.

- 3.3. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul olemasoleval abihoone (ehitisregistri koodiga 121377049).
- 3.4. Kinnistu on koormatud tehnovõrkude kaitsevöönditega
- 3.5. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

4. Kaasamine

- 4.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Salu tee 11 kinnistu ja naaberkinnistute Salu tee 9, Salu tee 13, Remmelga tee 14 ning Remmelga tee 16 omanikud.
- 4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati AS Viimsi Vesi, Imatra Elekter AS ja Telia Eesti AS.
- 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 20.06.2025 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.
- 4.6. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik istung.

5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 5.1. Hoonete arv: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.2. Hoone kasutamise otstarve: üksikelamu.
- 5.3. Hoonestusala: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.4. Ehitisealune pind: vastavalt detailplaneeringule 25% ehk kuni 295,2 m² kõikide ehitiste peale kokku.
- 5.5. Kõrgus: vastavalt detailplaneeringule, sealhulgas lamekatustega hoone osadel kõrgus lubatud kuni 4,5 m olemasolevast maapinnast.
- 5.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused: vastavalt detailplaneeringule. Projekteeritav hoone peab olema üksikelamu tunnustega, keelatud on projekteerida ja ehitada kaksikelamu tunnustega hoonet, st hoonet, milles on mitu eraldiseisva sissepääsuga hoone osa, mis on omavahel ühenduses ainult varikatusega vmt-ga või hoonet, mille välisilme on omane paarismajale / kaksikelamule.

- 5.7. Katuse tüüp ja kaldenurk: viilkatus, hoone ühekorrelistel osadel (kõrgusega olemasolevast maapinnast kuni 4,5 meetrit) on lubatud ka lamekatus.
- 5.8. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 5.9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
 - 5.9.1. 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.
 - 5.9.2. Ehitustööde käigus tuleb tagada olemasolevate puude säilimine ja kaitse. Kõik kaitstavad puud tuleb varustada kaitsepiiretega enne tööde algust, et vältida juurestiku, tüve ja võra kahjustamist. Kaitsepiirete ulatus ja kõrgus peab vastama standardis sätestatud nõuetele ning neid tuleb säilitada kogu ehitusperioodi vältel. Puude kaitsmisel ja vastavate meetmete kavandamisel tuleb lähtuda standardist EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse.“
 - 5.9.3. Maapinna kõrguste muutmine on keelatud säilitatavate puude ümber.
- 5.10. Piirred: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.11. 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.
- 5.12. 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.

6. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 6.1. Kõikide tehnovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajalt 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. Kõik tehnilised tingimused tuleb vajadusel taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 6.5. Koos hoone ehitusloa taotlusega esitada kinnistustisest vee- ja kanalisatsioonitorustike eelprojekt.
- 6.6. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaadid välisosa müra tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele. Soojuspuuraukude asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja.
- 6.7. 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 (sh piirdeaed) 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 alusplaani. 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 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 uurimistööde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalitsuse 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 heakorra lahendus. 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. Kinnistustisest 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 mõõdud, vaadetes viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadetes ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH 2000 süsteemis ning kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast.
- 7.12. 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>
- 7.13. 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 Salu tee 11 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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU