



## VIIMSI VALLAVALITSUS

## EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

**Mihkli I, II ja III maaüksuste detailplaneeringuga määratud krundi kasutamise  
sihtotstarvete osakaalu täpsustamiseks Väike-Mihkli kinnistu osas**

Viimsi

detsember 2022

Lähtudes Optimal Projekt OÜ esindaja Meelis Kähri poolt 26.05.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2211002/06835 ja Viimsi Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusest nr 121 ning võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1, lõike 2 punktide 1, 2 ja 3, lõike 3 ja lõike 4 punkti 1 ja 4, määran Viimsi vallas, Leppneeme külas, Väike-Mihkli kinnistule projekteerimistingimused sihtotstarvete osakaalu täpsustamiseks.

**1. Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Kinnistu sihtotstarvete täpsustamine

**2. Projekteerimistingimuste andja**

Asutus: Viimsi Vallavalitsus  
Asutuse registrikood: 75021250  
Ametniku nimi: Jüri Kurba  
Ametniku ametinimetus: ehitus- ja kommunaalosakonna ehitusvaldkonna peaspetsialist

**3. Taotluse andmed**

Liik: Optimal Projekt OÜ projekteerimistingimuste taotlus  
Number: 2211002/06835  
Kuupäev: 26.05.2022

**4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed**

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Leppneeme küla, Väike-Mihkli  
Katastritunnus: 89001:003:5290  
Krundi suurus: 5 132 m<sup>2</sup>  
Maasihtotstarve: maatulundusmaa 100%

**5. Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid**

- 5.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõige 1 punkt 1, lõige 2 punktid 1,2,3, lõige 3 ja lõige 4 punkt 1.
- 5.2. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla üldplaneering.
- 5.3. Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted".
- 5.4. Väike-Mihkli kinnistu Leppneeme külas asub alal, mille ehitusõigus on määratud Viimsi Vallavolikogu 11.04.2000 otsusega nr 83 kehtestatud Mihkli I, II ja III maaüksuste detailplaneeringuga.

## 6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

Väike-Mihkli katastriüksus jääb Viimsi Vallavolikogu 11.04.2000 otsusega nr 83 kehtestatud Mihkli I, II ja III maaüksuse detailplaneeringualale, mis näeb ette krundi kasutamise sihtotstarbeks 48% elamumaa ja 52% üldkasutatav maa ja krundi suuruseks 4011m<sup>2</sup>.

Maa-amet andis 31.05.2019 kirjaga nr 6-3/19/6915-2 teada, et Väike-Mihkli katastriüksuse puhul on tegemist kaldakinnisasjaga ning kinnisasja ning veepiiri vahele jääv maa-ala on tegelikkuses kaldakinnisasja osa. Lähtuvalt eeltoodust korrastati katastripidaja poolt maakatastris kinnistu Väike-Mihkli piire (kinnisomand ulatub avaliku veekogu kaldajooneni) ning kinnistusraamatusse kanti 25.10.2020 kinnistu pindalaks 5132 m<sup>2</sup>. Seega suurenes kinnistu pindala 1121 m<sup>2</sup> võrra.

Sihtotstarve on katastriüksusel praegu 100% maatulundusmaa ning ei ole kooskõlas kehtiva detailplaneeringuga (detailplaneeringuga on ette nähtud 48% elamumaa ja 52% üldkasutatav maa).

- 6.1. Vastavalt EhS § 27 lõikele 1 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.
- 6.2. Vastavalt EhS § 27 lõike 2 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi; et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ning üldplaneeringus määratud tingimusi.
- 6.3. Vastavalt EhS § 27 lõike 3 kohaselt ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks.
- 6.4. Vastavalt EhS § 27 lõike 4 punkti 1 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone detailplaneeringus käsitletud kasutamise otstarvet. Sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud.  
Sõltuvalt kinnistu suuruse muutusest täpsustatakse vaid katastriüksuse sihtotstarvete osakaal. Kavandatavad muudatused ei oma visuaalselt nähtavat linnaruumilist, ega ehitustehnilist mõju, samuti ei kaasne sellega olulist negatiivset mõju naaberkinnisajadele ega nende kasutajatele.
- 6.5. EhS § 31 lõike 3 ja lõike 4 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetlusse arvamuste avaldamiseks kinnistu kõik omanikud ja naaberkinnistute Suur-Mihkli ja Leppneeme Sadama tee 25 kinnistute omanikud. 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. Ehitus- ja kommunaalosakonna ettepanek on lahendada taotlus avalikku istungit korraldamata, teatada projekteerimistingimuste menetlemisest ajalehes Viimsi Teataja ja avalikustada projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.

## 7. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 7.1. Hoone kasutamise otstarve: üksikelamu.
- 7.2. Elamu minimaalse lubatud kauguse määramisel krundi piirist arvestada: Looduskaitseseadusest §-st 35-38 tulenevad kitsendused – veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd, väljakujunenud ehitusjoont, tuleohutusnõudeid ja kehtivat detailplaneeringut. Planeeritaval alal rakendub looduskaitseseaduse §35 lõige 3<sup>1</sup> ja lõige 4 sätestatud erisus, mille kohaselt korduvalt üleujutataval rannal koosneb veekaitsevööndi, ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi ulatus üleujutatavast alast ja seaduse §37-39 sätestatud vööndi laiusest.  
Viimsi vallas loetakse kõrgveepiiriks 1,5m kõrgust samakõrgusjoont (teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" p.4.1.6).

Ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele (Looduskaitseseadus §38 lõige 4 punkt 1<sup>1</sup>). Väike-Mihkli kinnistu asub osaliselt tiheasustusala, aga väljakujunenud ehitusjoont, mida saaks arvestada ehituskeeluvööndi vähendamiseks, hetkel ei ole olemas.

- 7.3. Ehitusala määramisel mitte arvestada projekteerimistingimuste taotluse juurde lisatud planeeringu täpsustamise eskiisi.

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

- 8.1. Projekteerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa ja kehtivad viis aastat.
- 8.2. Projekteerimistingimusi on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamisest arvates.

Jüri Kurba  
ehitusvaldkonna peaspetsialist  
6028878  
juri.kurba@viimsivv.ee