

## EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

### OTSUS

Viimsi

mai 2025

Projekteerimistingimused Rohuneeme tee 65c  
kinnistule detailplaneeringu täpsustamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 25.03.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/09884, mille eesmärgiks on Pringi külas Rohuneeme tee 65c kinnistul kehtiva detailplaneeringu arhitektuuritingimusi täpsustada ja hoonestusala muuta. 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 Pringi külas Rohuneeme tee 65c 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 „Tallinna lahe ja Rohuneeme mnt vahelise ala detailplaneering endise maaüksuse Aasa 122 ja maaüksuse Mälestuskirik osas“, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 14.12.1999 otsusega nr 176.
- 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, Pringi küla, Rohuneeme tee 65c

Katastritunnus: 89001:003:0051

Krundi pindala: 965 m<sup>2</sup>

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, tingimused et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.

Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud väikeelamute juhtotstarbega maal ja haljasmaal.

Projekteerimistingimused on taotletud detailplaneeringuga määratud arhitektuuritingimuste täpsustamiseks ja hoonestusala suurendamiseks Rohuneeme tee 65d (sh ehituskeeluvööndis) ja Rohuneeme tee 65 suunas ning osaliselt vähendada hoonestusala detailplaneeringuga määratud alas.

Projekteerimistingimuste esitatud taotlus on vastuolus (LKS § 38 lg 1 p 3 ja § 38 lg 3, § 40 lg 4, PlanS § 126 lg 1 p 16), sest ehituskeeluvööndit ei ole võimalik projekteerimistingimustega vähendada, millest tulenevalt ei ole võimalik hoonestusala Rohuneeme tee 65d kinnistu suunas suurendada. Hoonestusala muudetakse projekteerimistingimustega nii, et hoonestusala pärast suurendamist ei ületa detailplaneeringuga määratud esialgse ja käesolevalt suurendatava hoonestusala summaarsest pindalast kümmet protsenti. Hoonestusala suurendamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud tingimustega, seega on vallavalitsus seisukohal, et Rohuneeme tee 65c kinnistule saab väljastada projekteerimistingimused tuginedes EhS § 27 lõikes 4 toodule.

3.3. Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

3.4. Kinnistu on koormatud tehnovõrkude vööndiga ja kaitsevöönditega, avalikult kasutatava tee kaitsevööndiga ning asub osaliselt ranna või kalda piiranguvööndis ja ehituskeeluvööndis.

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 Rohuneeme tee 65c kinnistu ning naaberkinnistute Rohuneeme tee 65d, Rohuneeme tee 65 ja Rohuneeme tee 65e Rohuneeme tee ületee naabrid Rannametsa tee 5 ja Rannametsa tee 3 kinnistute omanikud.

4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati AS Viimsi Vesi, Keskkonnaamet, Transpordiamet ja Imatra Elekter 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 25.04.2025 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: vastavalt detailplaneeringule.

5.3. Hoonestusala: vastavalt projekteerimistingimuste lisa 1 asendiskeemile. Pärast projekteerimistingimuste väljastamist jääb kehtima lisa 1 näidatud skeemil roosa viirutusega tähistatud hoonestusala ning sinise punktiirjoonega tähistatud detailplaneeringuga määratud hoonestusala on kehtetu.

5.4. Ehitisealune pind: vastavalt detailplaneeringule kuni 300 m<sup>2</sup>.

5.5. Kõrgus: kuni 8,5 m olemasolevast maapinnast.

5.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

5.6.1. Projekteeritav hoone peab olema tänapäevase arhitektuuri lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavadest ja looduslikust eripäradest ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest elamutest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtse arhitektuuriga keskkond.

- 5.6.2. Fassaadide viimistluses kasutada kvaliteetseid, ajas kestvaid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Seintel peab domineerima puidust laudvooder, sile fassaadikivi, betoon või krohv või plaatmaterjal (nt tsementkiudplaat), keelatud on teisi materjale imiteerivad plaatmaterjalid.
- 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 imiteeriv plekk-profiil 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: piirkonda sobituv katus. Koos ehitusprojektiga tuleb esitada katusekalde valikust tulenevalt piirkonda sobivuse analüüs.
- 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, päklikpuu liikidega või teiste väärtuslike puuliikidega. Istikud istutada üle kinnistu selliselt, et on arvestatud nende liikidele omaseid ja vajalikke kasvutingimusi.
- 5.9.2. Maapinna kõrguste muutmine on keelatud säilitatavate puude ümber.
- 5.10. Piirded: piirdeaia kõrgus olemasolevast maapinnast on lubatud kuni 1,5 m, soovituslikult 1 m. Piirdeaia paigutamisel tänavaga külgnevale piirile arvestada lumevaalutamise vajadusega ja paigutada piirdeaed sõiduteest vähemalt 2 m kaugusele. Keelatud on ehitada läbipaistmatu massiivne piirdeaed, mis vähendab merevaadet. Läbipaistvus peab olema otsevaatest tagatud vähemalt 50% ulatuses. Lubatud on kasutada sissesõidu kõrval ühte kuni 1,5 m laiust betoonist piirdeaia osa majanumbri ja sissepääsu rõhutamiseks. Klaasist piirdeaeda soovituslikult mitte projekteerida, kuivõrd need ei sobitu antud piirkonnale omaste piirdeaedade lahendusega. Klaaspiirde korral on keelatud kasutada tumedat ja läbipaistmatut toonklaasi ning nn nutiklaasi, millega klaasi läbipaistmatuks saab muuta. Klaaspiirde korral arvestada lindude ohutusega (markeerida klaas lindudele nähtavaks või kasutada madala peegeldusega klaasi). Lubatud on hoone arhitektuurist lähtuvad ja piirkonda sobivad piirdeaia erilahendused vallavalituse arhitekti ja piirinaabri kirjalikul nõusolekul.
- 5.11. Tehnoseadmeid, nagu näiteks soojuspumpa mitte paigaldada hoone tänavapoolsele küljele ilma täiendava varjestuseta (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 fassaadikattmaterjal sobituvad teineteisega eristamatult). Päikesepaneelide paigutamise tulemusel ei tohi hoone visuaalselt mõjuda kõrgemana kui projekteerimistingimustega lubatud maksimaalse hoone kõrgus.
- 5.13. Projekteerimistingimustele lisatud eskiisiga vallavalitsus ei arvesta, kuivõrd selles on vähendatud ehituskeeluvööndit, tehnilistes näitajates ilmneb vastuolu detailplaneeringuga lubatud kinnistu maksimaalses täisehitusprotsendis ning on vastuolus ka elamuehituse teemaplaneeringuga, mille kohaselt on imiteerivad materjalid keelatud.

## 6. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 6.1. Kõikide tehnovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajatelt 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 agregadi välisosa müra tekkitava 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 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 vajalikul mahu, 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 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 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](http://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 Pringi külas Rohuneeme tee 65c 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