

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

OTSUS

Viimsi

august 2025

Projekteerimistingimused Ploomi tee 4 kinnistule
üksikelamu püstitamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 14.07.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/13223, mille eesmärgiks on Metsakasti külas Ploomi tee 4 kinnistule püstitada olemasoleva aiamaja asemele üksikelamu. Võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lg 5, ehitusseadustiku § 26 ja Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225, määrata Viimsi vallas Metsakasti külas Ploomi tee 4 kinnistule projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks.

1. Projekteerimistingimuste andmise alused

- 1.1. Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 125 lõige 5.
- 1.2. Ehitusseadustik (edaspidi EhS) § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 1, lõige 3 ja lõige 4.
- 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, Metsakasti küla, Ploomi tee 4

Katastritunnus: 89009:003:0490

Krundi pindala: 969 m²

Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

3. Projekteerimistingimuste andmise sisu ja põhjendused

- 3.1. Vastavalt PlanS § 125 lõikele 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks; olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust; olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks; olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga ning vastavalt lõikele 2, kui kehtiv üldplaneering on määranud detailplaneeringu koostamise alad ja juhud. Käsitletav kinnistu asub üldplaneeringuga määratud tiheasustusalal, kus uute hoonete kavandamiseks tuleb koostada detailplaneering.
- 3.2. PlanS § 125 lõike 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: 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) 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. PlanS § 74 lõike 5 kohaselt on üldplaneering kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus.

- 3.3. Vastavalt EHS § 26 lõikele 1 on projekteerimistingimused vajalikud, kui rajatakse ehitusloakohustuslikku hoonet ning puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EHS § 26 lõike 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimused hoone püstitamiseks või laiendamiseks üle 33% esialgu kavandatud mahust.
- 3.4. Kohalik omavalitsus saab väljastada PlanS § 125 lõike 5 erisust rakendades projekteerimistingimused ühele konkreetsele ehitusloakohustuslikule hoonetele, juhul kui kavandatav tegevus vastab samaaegselt PlanS § 125 lõike 5 punktidele 1 ja 2. Metsakasti küla piirkond, kus asub Ploomi tee 4 kinnistu, on kasutusotstarbalt väljakujunenud keskkonnas, kus on üksikelamud ja aiamajad. Piirkonnas on väljakujunenud valdavalt viilkatustega elamutest koosnev keskkond. Üksikud lamekatusega hooned on ühekorruselised aiamajad, nagu ka Ploomi tee 4 kinnistul olemasolev hoone. Projekteerimistingimused on taotletud olemasoleva aiamaja asemele uue üksikelamu püstitamiseks. Projekteerimistingimuste taotlusele on lisatud eskiis, millega soovitakse kahekorruselist lamekatusega hoonet. Tulenevalt elamuehituse teemaplaneeringust (p 4.1.4 Arhitektuursed üldnõuded elamutele) peaks juba hoonestatud alale projekteerimistingimuste väljastamisel lähtuma piirkonnas väljakujunenud katusekalletest ja kõrvuti olevatel hoonetel vältima liiga suuri või liiga väikeseid katusekalde erinevusi. Eskiisiga taotletud hoone, mis on kahekorruseline ja lamekatusega, looks olemasolevasse keskkonda naaberkinnistute viilkatustega hoonete vahele liiga suure kontrasti, mistõttu eskiisiga projekteerimistingimuste menetluses ei arvestata ja hoone põhimahule määratakse viilkatuse nõue, et püsitatav uus hoone arvestaks väljakujunenud keskkonnaga ja sobituks olemasolevate hoonetega. Lamekatusega lubatakse ühekorruselist hoonet või hoone ühekorruseliseid osasid (vt projekteerimistingimuste p 5.7. ja 5.8.), mis on sarnane piirkonnas olemasolevatele ühekorruseliste aiamajadele ega avalda sellist ruumilist mõju, mis kahekorruseliste viilkatusega hoonete kõrval väljakujunenud olukorda märkimisväärselt muudaks. Kuivõrd projekteerimistingimustega lubatav ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda ja elamuehituse teemaplaneeringuga on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega, siis on vallavalitsus seisukohal, et Ploomi tee 4 kinnistule saab väljastada projekteerimistingimused tuginedes PlanS § 125 lõikes 5 toodud erisustele.
- 3.5. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud väikeelamute juhtotstarbega maa-alal.
- 3.6. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul aiamaja ehitisregistri koodiga 116060358. Uue üksikelamu püstitamise ehitusloa taotlemise ajal tuleb taotleda ka ehitusluba olemasoleva aiamaja lammutamiseks ja andmed ehitisregistris korrastada.
- 3.7. Kinnistu on koormatud tehnovõrkude kaitsevööndiga ja avalikult kasutatava tee kaitsevööndiga.
- 3.8. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

4. Kaasamine

- 4.1. EHS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Ploomi tee 4 kinnistu ja naaberkinnistute Ploomi tee 6, Pirni tee 3, Pirni tee 1 ja Metsakasti tee 1 omanikud.
- 4.2. EHS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati Telia Eesti AS, Imatra Elekter AS, AS Viimsi Vesi ja Transpordiamet.

- 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 ülevõtteid 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 15.08.2025 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.
- 4.6. Avalikustamisega kaasneva avaliku huvi korral tehakse avalik arutelu.

5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 5.1. Hoonete arv: 1. Vastavalt elamuehituse teemaplaneeringule on alla 1000 m² elamukrundile lubatud rajada vaid üks hoone.
- 5.2. Hoone kasutamise otstarve: üksikelamu.
- 5.3. Hoonestusala: Vastavalt lisas 1 esitatud asendiskeemile, tuleohutuskujadele ja projekteerimistingimuste p 5.10.1.
- 5.4. Hoone ehitisalune pind: 20% kinnistu pindalast ehk kuni 193,8 m² (kokku kinnistu kõikide ehitiste kohta, st üksikelamu ja võimalike rajatiste summaarne ehitisealune pind).
- 5.5. Hoone kõrgus: olemasolevast maapinnast kuni 8,5 m, lamekatusega hoonetel kuni 4,5 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 eripärasest 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, krohv või sile plaatmaterjal (nt tsementkiudplaat).
 - 5.6.3. Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ja ehitustooteid, nagu näiteks puitu imiteerivad plastikaknad, puitu imiteeriv fassaadilaudis (sh komposiitlaudis), kivi mustriaga fassaadiplaat jms. Plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina on keelatud. Ümarpalkhoone ja freespalkhoone ning välise risttappidega palkhoone püstitamine ilma täiendava välise katteta on keelatud.
- 5.7. Katuse tüüp: kahekorruselisel hoonel viilkatus, ühekorruselisel kuni 4,5 m kõrgusel hoonel on lubatud ka lamekatus.
- 5.8. Katuse kaldenurk: 40-45 kraadi, ühekorruselisel kuni 4,5 m kõrgusel hoonel ja hoone ühekorruselistel osadel (nt autovarjualune) kõrgusega kuni 4,5 m, on lubatud ka lamekatus.
- 5.9. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 5.10. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
 - 5.10.1. Enne hoonele ja rajatiste täpsema asukoha määramist tuleb koostada haljastuse dendroloogiline hindamine. Ehitusloa taotluse juurde lisada allkirjastatud dendroloogiline hinnang, mis on koostatud vastavalt standardile EVS 939-3:2020.
 - 5.10.2. 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.
 - 5.10.3. Maapinna kõrguste muutmine on keelatud säilitatavate puude ümber.
- 5.11. Piirde: piirdeaia kõrgus olemasolevast maapinnast on lubatud kuni 1,5 m. Piirdeaed peab paiknema kinnistu piiril või vajadusel piirist seespool. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiaid. Krohvitud fassaadiga ja kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida.

Kinnistute vaheline piirdeaed võib olla ka metallvõrkaed. Ploomi tee pool läbipaistmatud piirded ei ole lubatud, piirdeaia läbipaistvus eestvaates peab olema vähemalt 50%.

- 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.
- 5.13. Tehnoseadmeid, nagu näiteks soojuspumpa on keelatud paigaldada hoone tänavapoolsele küljele. Hoone otsaseintele paigutades kasutada soojuspumpade varjestust (nt puitribistus, taimekast vmt), hoovi poole paigutades varjestuse nõuet ei ole.
- 5.14. Ehitusuuringu tegemise vajadus: soovitatav on teostada radooniuuringud. Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond.

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.
- 6.5. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 6.6. Koos elamu ehitusloa taotlusega esitada kinnistustisest vee- ja kanalisatsioonitorustike eelprojekt.
- 6.7. Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 6.8. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaadid välisosa müra tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele. Soojuspuuraukude asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja.
- 6.9. 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.
- 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 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. Väravate avanemise suund kavandada kinnistu poole.
 - 7.8.3. Mahasõidu minimaalne laius on 3,5 m ning maksimaalne lubatav laius 5,0 m.
 - 7.8.4. Kui jalgvärv projektteeritakse kohe sõiduvärava kõrvale võib mahasõidu kate olla jalgvärava ja sõiduvärava laiune, aga mitte laiem kui 5,0 m.
 - 7.8.5. Mahasõit kinnistu piirist sõidutee katte servani rajada teekattega samaväärse või kõrgema järgu katendiga.
 - 7.8.6. Betoonkivide, murukivide ja äärekivide paigaldamine transpordimaale ei ole lubatud.
 - 7.8.7. Seletuskirjas ja asendiplaanil kajastada kinnistustisest teede katte lahendust, sh konstruktsioon, materjalid, ristlõige, mõõtmed jms.
 - 7.8.8. Kinnistustisese tee või parkimisala vahele peab jääma vähemalt 0,5 m laiune haljasala.
- 7.9. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnoorkude 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, 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](https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/help/instructions) 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 PlanS § 125 lõikest 5, EhS § 26 lõikest 1, lõikest 2 punkti 1, lõikest 3 ja 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 Metsakasti külas Ploomi tee 4 kinnistule üksikelamu püstitamiseks.
2. Teha otsus teatavaks projekteerimistingimuste taotlejale.
3. Otsus lisada ehtisregistrisse.
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

saama.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Valgmäe

ehitus- ja kommunaalosakonna juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)

Erkki Annama

arhitekt-vanemspetsialist

Lisa 1: hoonestusala asendiskeem

PROJEKTEERIMISINGIMUSTE EELNÕU