

## EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

### OTSUS

Viimsi

november 2025

Projekteerimistingimuste andmine Lubja külas Viimsi metskond 79, Leppneeme külas Viimsi metskond 323 kinnistutele spordi- ja puhkerajatiste rajamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 26.09.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/15248, mille eesmärgiks on Lubja külas Viimsi metskond 79, Leppneeme külas Viimsi metskond 323 kinnistutele matkaradade ehitusprojekti koostamine Krillimäe, Viimsi keskosa, Leppneeme, Tammneeme ja Kelvingi maastikukaitsealadele. Projektiga soovitakse kavandada erineva pikkusega matkarajad ning kaasnev taristu. Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 ja Viimsi Vallavalitsuse 16.09.2025 korralduse nr 360, määrata Viimsi vallas, Lubja külas Viimsi metskond 79, Leppneeme külas Viimsi metskond 323 kinnistutele projekteerimistingimused spordi- ja puhkerajatiste rajamiseks.

#### 1. Projekteerimistingimuste andmise alused

- 1.1. Ehitusseadustik (edaspidi EhS) § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 1, lõige 3 ja lõige 4.
- 1.2. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi üldplaneering).
- 1.3. Viimsi vallavolikogu 13. oktoobri 2009 määrusega nr 22 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (edaspidi teemaplaneering).

#### 2. Kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Lubja küla, Viimsi metskond 79

Katastritunnus: 89001:001:2510

Krundi pindala: 5476972 m<sup>2</sup>

Maa sihtotstarve: maatulundusmaa 100%

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Leppneeme küla, Viimsi metskond 323

Katastritunnus: 89001:001:1275

Krundi pindala: 224753 m<sup>2</sup>

Maa sihtotstarve: maatulundusmaa 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. Käsitletavad kinnistud asuvad üldplaneeringu kohaselt hajaasustusalal, kus detailplaneeringu koostamise kohustus puudub.

- 3.2. Vastavalt EhS § 26 lõikele 1 on projekteerimistingimused vajalikud, kui rajatakse ehitusloakohustuslikku avaliku huviga rajatist ning puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lõike 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimused olulise rajatise püstitamiseks.
- 3.3. Kinnistud asuvad üldplaneeringuga määratud maatulundusmaa (MM) ja kaitsealuse maa (KM) juhtotstarbega alal ning teemaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal ja reserveeritud rohevõrgustiku astmelaua ning reserveeritud rohevõrgustiku koridori ala (300 m), kus on olemasolev kõrghaljastus.
- 3.4. Teemaplaneeringu kohaselt on rohevõrgustiku tuumala, reserveeritud rohevõrgustiku astmelaua ja reserveeritud rohevõrgustiku koridori ala osas määratud erinõuded, milles on loetletud eelnimetatud alade maakasutus- ja ehitustingimused.
- 3.5. Tuumalale on erandina lubatud ehitada kaitseala või puhkeala teenindavaid rajatise (nt viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid jne) ja kuni 20 m<sup>2</sup> suuruseid looduskeskkonda sobituvaid hooneid kui enne käesoleva teemaplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringuga pole määratud teisiti. Hooneid või rajatise teenindavate uute tehnikoridoride rajamine on keelatud. Keelatud on asfalteeritud teede rajamine ja olemasolevate pinnasteede asfalteerimine. Lubatud on olemasolevate metsasihtide ja teeradade hooldamine ja laud- või pinnaskatendiga matkaradade rajamine.
- 3.6. Teemaplaneeringu kohaselt tuleb tagada astmelaudade kaardil näidatud pindala säilimine (astmelaudad ei tohi muutuda praegusest väiksemaks) ja võimalikult kompaktna kuju - vältida tuleb killustumist. Tagada tuleb planeeringu kaardil näidatud tugiala läbimõõdu säilimine (tuumala välispiirist risti väljapoole). Astmelaudadele ei ehitata, kuid erandina on lubatud ehitada kaitseala või puhkeala teenindavaid rajatise (nt viidad, laudteed, vaatlustornid jne) ja kuni 20 m<sup>2</sup> suuruseid looduskeskkonda sobituvaid hooneid kui enne käesoleva teemaplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringuga pole määratud teisiti. Hooneid või rajatise teenindavate uute tehnikoridoride rajamine on keelatud. Keelatud on asfalteeritud teede rajamine ja olemasolevate pinnasteede asfalteerimine. Lubatud on olemasolevate metsasihtide ja teeradade hooldamine ja laud- või pinnaskatendiga matkaradade rajamine.
- 3.7. Teemaplaneeringu kohaselt tuleb tagada vähemalt rohekoridori planeeringu kaardil numbriga näidatud minimaalne laius meetrites. Kõik rohevõrgustiku koridorides asuvad olemasolevad haljastused tuleb säilitada. Erandina on lubatud ehitada kaitseala või puhkeala teenindavaid rajatise (nt viidad, laudteed, vaatlustornid jne) ja kuni 20 m<sup>2</sup> suuruseid looduskeskkonda sobituvaid hooneid kui enne käesoleva teemaplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringuga pole määratud teisiti.
- 3.8. Kinnistul on olemasolevad avaliku kasutusega spordi- ja puhkerajatised.
- 3.9. Projekteerimistingimused on taotletud spordi- ja puhkeala projekteerimiseks. Projekteerimistingimuste eesmärk on kooskõlas eelpool loetletud üldplaneeringu ja teemaplaneeringu tingimustega ning vallavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimuste väljastamine on EhS § 26 kohaselt võimalik.
- 3.10. Kinnistu on koormatud tehnovõrkude piiranguvõõnditega.
- 3.11. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

#### 4. Kaasamine

- 4.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuse avaldamiseks Riigimetsa Majandamise Keskus.
- 4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati Maa- ja Ruumiamet, Transpordiamet, AS Viimsi Vesi, Imatra Elekter AS ja Telia Eesti AS.
- 4.3. Kohalik omavalitsus korraldab projekteerimistingimuste andmise tavamenetlusena. 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 menetluse raames esitada menetlust läbiviivale haldusorganile eelnõu kohta ettepanekuid ja arvamusi.
- 4.5. Projekteerimistööde käigus peab projekti koostaja koostöös kohaliku omavalitsusega korraldama avalikkuse/huvigruppide teavitamist. Vajalik on arvestada avalikkuse teavitamiseks kuluva lisaajaga, kuivõrd avalikkuse kaasamise viis on eskiislahenduse avalik väljapanek ja avalik arutelu.

#### 5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

- 5.1. Olulise rajatise kasutamise otstarve: spordi- või puhkerajatis, mänguväljak.
- 5.2. Asukoht: vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud skeemile.
- 5.3. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
  - 5.3.1. Asendiplaanil näidata ära kõik likvideeritavad üksikpuud geodeetilisel alusplaani, mis ehitustegevuse tõttu ei ole perspektiivsed ja säilitamisele kuuluvad.
  - 5.3.2. Olemasoleva ja säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealal ei ole maapinna tõstmise lubatud.
- 5.4. Piirded: ei ole lubatud.
- 5.5. Kinnistule on lubatud kavandada pinke koos taskutega ja viitasid või infotahvleid (alla 4 m<sup>2</sup> pindala).
- 5.6. Matkarajad võib kavandada osaliselt pinnasteena ja laudteena, arvestades piirkonnas olemasolevat niiskust. Pinnastee kavandamisel tuleb kasutada sobilikku materjali ning vajadusel geotekstiili. Laudtee kavandamisel tuleb arvestada, et tuleb tagada aastaringne kasutatavus.
- 5.7. Projekteeritavad taristu elemendid peavad maastikku sobituma ning tagama võimalikult maastiku hea seisundi säilimise ning olema samas visuaalselt atraktiivsed ja tehniliselt uuenduslikud. Projekteeritavad materjalid peavad olema loodusmaastikku sobituvad, ilmastikukindlad, võimalikult pika kasutuseaga ja keskkonnasõbralikud.
- 5.8. Arvestada kinnistutele olemasolevate juurdepääsuga ja mitte ette näha uusi sõidukiga ligipääsetavaid juurdepääse.
- 5.9. Parkimine lahendada vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud skeemile, lähtudes EVS 843:2016. Parkimisalad liigendada kõrghaljastusega.
- 5.10. Projektis on vaja määratleda tööde tegemiseks sobiv aeg vastavalt lindude pesitsusperioodile vm ajale, ilmastiku või maastiku oludele vt tingimustele või piirangutele.

#### 6. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 6.1. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommuunalosakonna tehnilistele tingimustele.
- 6.2. Tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist ning lisada ehitusprojekti koosseisu.

#### 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. Topo-geodeetilisel alusplaanel peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ ning peab kajastama hetkeolukorda. Geodeetiliste uurimistöde käigus möödistada tehnoorkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaanel peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalik mahus. Koostada geodeetiliste uurimistöde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse planeeringute osakonnale läbi <https://geoveeb.viimsi.ee/> digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevutabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 7.4. Näidata vertikaalplaneerimine. Vertikaalplaneerimisest paremaks arusaamiseks kasutada standardset samakõrgusjoonte kujutamise viisi, mis on välja toodud majandus- ja taristuministri määruses nr 34 § 23 lg 9.
- 7.5. Esitada plaanid, vaated, vajalikud lõiked ning sõlmejoonised. Joonistel näidata asjakohased möödud, vaadatel viimistlusmaterjalid ja värvitoonid.
- 7.6. Ehitusloa taotlus esitada ehitisregistri [www.ehr.ee](http://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>.
- 7.7. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.

## 8. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg

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

Tulenevalt eelpool toodust ja EhS § 26 lõikest 2 punkti 1 alusel ning kooskõlas Viimsi Vallavalitsuse 16.09.2025 korralduse nr 360 „Volituste andmine ehitus- ja kommunaalosakonnale, keskkonnaosakonnale, järelevalveosakonnale, valdkonna tööprotsesside koordinaator-menetlejale ja õigusosakonna juristile“ punktiga 1 Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond

### OTSUSTAB:

1. Määrata projekteerimistingimuse Lubja külas Viimsi metskond 79 ja Leppneeme külas Viimsi metskond 323 kinnistule spordi- ja puhkerajatise ala rajamiseks.
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