

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

OTSUS

Viimsi

detsember 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 ning osaliselt Rohuneeme maastikukaitsealal. 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 m²

Maa sihtotstarve: maatulundusmaa 100%

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

Katastritunnus: 89001:001:1275

Krundi pindala: 224753 m²

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, golfväljaku, 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. Käsitletavat 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 m² suuruseid looduskeskkonda sobituvaid hooneid kui enne käesoleva teemaplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringuga pole määratud teisiti. Hooneid või rajatise teenindavate uute tehnokoridoride 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 m² suuruseid looduskeskkonda sobituvaid hooneid kui enne käesoleva teemaplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringuga pole määratud teisiti. Hooneid või rajatise teenindavate uute tehnokoridoride 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 m² suuruseid looduskeskkonda sobituvaid hooneid kui enne käesoleva teemaplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringuga pole määratud teisiti.
- 3.8. 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.
- 3.9. Kinnistu on koormatud tehnovõrkude piiranguvöönditega.
- 3.10. 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, Telia Eesti AS, Tele2 Eesti AS, Radionet OÜ ja TBB Invest OÜ.
- 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.
- 4.6. Kaasamise raames avaldasid arvamust Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, Viimsi Vesi AS ja Riigimetsa Majandamise Keskus. Tingimusliku kooskõlastuse edastas Maa- ja Ruumiamet.
- 4.7. Elektrilevi OÜ arvamuses oli märgitud, et Imatra Elekter AS kaitsevööndis projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused. Kaitsevööndis tegutsemiseks tuleb kooskõlastada Imatra Elekter AS-ga täiendavalt töö- või põhiprojekti joonised, mida on võimalik esitada läbi Imatra Elekter AS kodulehe. Vallavalitsus nõustub esitatud arvamusega.
- 4.8. Telia Eesti AS arvamuses oli märgitud, et projekteerimiseks võtta siderajatiste kaitsmiseks, säilitamiseks või ümberehitamiseks tehnilised tingimused Telia „Ehitajate portaal“ kaudu. Tegutsemiseks siderajatiste kaitsevööndis, tuleb see kooskõlastada järelevalvega ja võtta selleks vastav tegutsemisluba Telia „Ehitajate portaal“ kaudu.
- 4.9. Viimsi Vesi AS arvamuses oli märgitud, et vee-ettevõtja soovib juhtida tähelepanu, et nimetatud alal paiknevad AS Viimsi Vesi peaveehaarde piirkonda kuuluvad pumplad nr 1 ja nr 4, mis on osa elutähtsa teenuse (ETO) – veevarustuse – tagamiseks vajalikust taristust. Tegemist on strateegilise objektiga, kuhu peab olema tagatud regulaarne ja takistusteta ligipääs hooldus- ning operatiivtöödeks. Planeeringu eelnõu kohaselt on kavandatud matkaraja algus just nende pumplate teeotsast ning puhkepinkide paigutus samuti samasse piirkonda. AS Viimsi Vesi teenindussõidukid liiguvad sealt läbi regulaarselt vastavalt hooldusvajadusele. Seetõttu ei ole võimalik ega ohutu rajada matkarada otse pumplate vahetusse lähedusse.
 Palume seetõttu planeeringulahenduses matkaraja suunda ja puhkealade asukohti korrigeerida selliselt, et need ei kulgeks läbi veehaarde ja pumplate teenindusteede ning arvestada veehaarde kaitsevöönditest ja veeseadusest tulenevaid kitsendusi. Püsirajatiste asukoha määramisel palume arvestada nii olemasolevate kommunikatsioonidega (sh vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidetrassid) kui ka perspektiivsete vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönditega. Vallavalitsus arvestab esitatud arvamuses toodud ettepanekuga.
- 4.10. Riigimetsa Majandamise Keskus (edaspidi RMK) arvamuses on märgitud, et RMK leiab, et maaomaniku esindaja kaasamine menetlusse üksnes arvamuse avaldajana on ebakohane ning palub otsuse eelnõu punktis 4.1 asendada sõnapaar „arvamuse avaldamiseks“ sõnaga „kooskõlastamiseks“. Samuti palutakse täiendada otsuse punkti 7 tingimusega, et projekt tuleb kooskõlastada nii maaomaniku või tema esindajaga kui ka tehnovõrkude valdajatega, arvestades asjaolu, et RMK on sõlminud isikliku kasutusõiguse lepinguid lisaks eelnõus nimetatutele ka Tele2 Eesti AS-i, Radionet OÜ ja TBB Invest OÜ-ga.

RMK juhib tähelepanu, et kogu kavandatav puhketegevus ja rajatised paiknevad Rohuneeme, Krillimäe, Viimsi keskosa ning Leppneeme-Tammeneeme kohalikel kaitsealadel, millest mitmetel on olemas kehtivad kaitsekorralduskavad. Seetõttu palutakse otsuse eelnõu skeem viia kooskõlla kehtivate kaitsekorralduskavadega ning täiendada otsust põhjendustega selle kohta, millisel õiguslikul alusel kavandatakse matkaradu ilma kaitsekorralduskavata Viimsi keskosa kohaliku kaitseala piires.

Lisaks palub RMK täpsustada, kes on projekteerimistingimuste taotleja ja kavandatavate radade hilisem haldaja. RMK märgib, et projektalal ei asu ametlikult ühtegi spordi- ega puhkerajatist ning seetõttu tuleks eksitav punkt eelnõust eemaldada. RMK ei nõustu radade projekteerimisega olemasolevatele metsateedele ning rõhutab, et rajad tuleb kavandada nii, et need ei takistaks metsateedel mootorsõidukitega liiklemist. Samuti palutakse lisada tingimus, et teid ja radu ei tohi projekteerida läbi vääriselupaikade ning et valminud ehitusprojekt tuleb kooskõlastada maaomanike või nende esindajatega, Maa- ja Ruumiametiga ning projektalaga kattuvate tehnovõrkude valdajatega.

Arvestades projekti mahtu ja selle potentsiaalset mõju RMK põhitegevusele, palub RMK lisada tingimuse, et projekt ei tohi piirata maaomaniku kohustuste täitmist maaparandusseaduse ja metsaseaduse tähenduses ega takistada metsakasvatustlike ja metsamajanduslike tööde korraldamist. Projekt tuleb koostada ka tulevikus tekkiva hoolduskulu hinnanguga, sealhulgas prügi ja ohtlike puude likvideerimise osas, mis on edaspidi raja haldaja ülesanne. RMK juhib tähelepanu, et raiega ja raiutud puidu käitlemisega seotud töökorraldus fikseeritakse maakasutuslepingu sõlmimisel. Samuti palutakse eemaldada punkt 5.4, mis keelab piirded, kuna projekteerimise või hilisema hoolduse käigus võib tekkida vajadus inimeste suunamiseks või parkimise tõhustamiseks. Eelnõu punkti 7.1 palub RMK täiendada tingimusega, mis tagab projekti vastavuse kohaliku kaitseala kaitse-eeskirjadele ja looduskaitseseadusele. Arvestades esitatud muudatusettepanekute mahtu ja olulisust, palub RMK, et täiendatud otsuse eelnõu esitataks neile uuesti kooskõlastamiseks.

Vallavalitsuse kaalutlused: Vallavalitsus on projekteerimistingimuste menetluse raames lähtunud muuhulgas EhS § 31 põhimõtetest. EhS kohaselt on projekteerimistingimuste andmine kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus, mille eesmärk on hinnata kavandatava ehitise lubatavust arvestades nii avalikku huvi, keskkonnanõudeid kui ka maaomanike ja teiste puudutatud isikute õigusi. RMK märkus, et maaomaniku kaasamine üksnes arvamuse avaldamiseks on ebakohane ning ettepanek asendada eelnõus sõnapaar „arvamuse avaldamiseks“ sõnaga „kooskõlastamiseks“, on maaomaniku seisukohast arusaadav. Siiski tuleb rõhutada, et EhS ega ükski muu seadus ei näe ette maaomanikule õigust nõuda projekteerimistingimuste eelnõu kohustuslikku kooskõlastamist. Projekteerimistingimused ei ole kahepoolne kokkulepe, vaid kohaliku omavalitsuse pädevuses olev haldusakt, mille andmisel kaalutakse puudutatud isikute, sealhulgas RMK, seisukohti, kuid omavalitsus ei ole nendega õiguslikult seotud.

EhS seletuskirjas on toodud, et projekteerimistingimused on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus, mille eesmärk on hinnata ehitamise lubatavust arvestades nii avalikke huve kui ka kinnisasja omanike ja teiste puudutatud isikute õigusi. Seadus ei anna ühelegi menetlusosalisele vetoõigust projekteerimistingimuste andmise üle; omavalitsus hindab esitatud arvamusi, kuid need ei ole siduvad. Samuti märgib seletuskiri, et kooskõlastuste kohustus tekib üksnes juhtudel, kui see tuleneb sõnaselgelt seadusest. Muudel juhtudel on arvamuse küsimine piisav viis puudutatud isikute kaasamiseks. EhS seletuskiri täpsustab, et kohaliku omavalitsuse antav haldusakt, sh sealhulgas projekteerimistingimused, tuleb kooskõlastamiseks edastada üksnes neile asutustele ja isikutele, kelle kooskõlastusnõue tuleneb otseselt seadusest või seaduse alusel kehtestatud õigusaktist. Seletuskiri rõhutab, et kooskõlastuse andmine ei ole tavapärastelt

pelgalt menetluslik viis arvamuse küsimiseks, vaid õiguslikult siduv tingimus üksnes juhul, kui kooskõlastamata jätmine on põhjendatud õigusnormiga vastuolus olemisega. Seega on kooskõlastusest keeldumine omavalitsusele siduv ainult siis, kui keeldumise aluseks on viide konkreetsele seaduse või selle alusel kehtestatud määruse rikkumisele. Juhul kui kooskõlastusest keeldumine tugineb muudele asjaoludele, mis ei tulene õigusaktidest, ei ole selline keeldumine omavalitsusele siduv ega piira haldusorgani kaalutusõigust projekteerimistingimuste andmisel. Sellest põhimõttest lähtuvalt ei saa kohaliku omavalitsuse projekteerimistingimuste menetluses kohustada maaomanikku ega teisi menetlusosalisi andma kooskõlastust olukorras, kus seadus sellist kohustust ei sätesta. Omavalitsus hindab esitatud arvamusi sisuliselt, kuid juhindub kooskõlastusnõuete kehtestamisel üksnes seadusest tulenevatest alustest. Lisaks juhime tähelepanu, et ehitusloa menetluse käigus kaasatakse RMK loa menetlusse kooskõlastajana vastavalt seaduses sätestatule ning eskiislahenduse kooskõlastamise nõue on lisatud projekteerimistingimuste eelnõusse punktina 7.6.

RMK osutab õigesti, et riigimaale on seatud isiklikud kasutusõigused Tele2 Eesti AS-ile, Radionet OÜ-le ja TBB Invest OÜ-le. EhS § 31 lg 4 tuleneb kohaliku omavalitsuse kohustus kaasata projekteerimistingimuste menetlusse kõik isikud, kelle õigusi kavandatav ehitustegevus võib mõjutada. Vallavalitsus on neid asjaolusid arvesse võtnud ning täpsustab projekteerimistingimuste eelnõus, et tehnovõrkude valdajate seisukohti tuleb käesolevas menetluses ja ehitusprojekti koostamisel arvesse võtta.

Eeltoodust tulenevalt edastatakse täiendatud projekteerimistingimuste eelnõu RMK-le taaskord arvamuse avaldamiseks. Viimsi Vallavalitsus kinnitab, et projekteerimistingimuste menetlus on läbi viidud kooskõlas EhS-ga. Puudutatud isikud on menetlusse kaasatud, RMK ning tehnovõrkude valdajate seisukohad kaalutud ja õigused on tagatud. Seetõttu ei ole vallavalitsusel õiguslikku alust muuta RMK kaasamise vormi arvamusest kooskõlastuseks, kuid RMK esitatud asjaolud on projekteerimistingimuste sisus asjakohaselt arvesse võetud.

Vallavalitsus on täiendanud RMK poolt täpsustuse osas projekteerimistingimuste eelnõud tuues välja, et kavandavad matkarajad asuvad Krillimäe, Viimsi keskosa, Leppneeme-Tammneeme ja Kelvingi maastikukaitsealadel. Rohuneeme maastikukaitsealale jääb olemasolev parkla (Komposti kinnistul) ning olemasolev juurdepääsutee, mida pole kavas muuta. Rohuneeme maastikukaitsealale käesolevate projekteerimistingimustega matkaradasid ei kavandata, küll aga kavandatakse matkaradu Kelvingi maastikukaitsealale. Selgitame, et vallavalitsus ei ole saanud Kelvingi ega Viimsi keskosa maastikukaitsealadele kaitsekorralduskavasid koostada ega kinnitada, kuna looduskaitseseaduse § 25 lõike 1 alusel kehtestatud keskkonnaministri 02.11.2022 määrus nr 50 annab kaitsekorralduskavade koostamise korraldamise ja kinnitamise ainuõiguse Keskkonnaametile, kes aga ei tegele kohaliku tasandi looduskaitse küsimustega. Kliiministerium on probleemist teadlik ning esitas 28.05.2024 kirjaga nr 1-17/24/443-5 seisukoha, et on esitanud omalt poolt vastava ettepaneku looduskaitseseaduse muutmise eelnõusse. Oleme antud täienduse osas esitamas uuesti omapoolset ettepanekut, kuna viimasest looduskaitseseaduse muutmise eelnõust seda muudatust ei leia.

Täiendavalt märgime, et kaitsekorralduskava olemasolu pole kohustus, vaid õigus (LKS § 25 lg 1). Seega ei ole kaitsekorralduskava puudumine takistuseks selliste ehitiste kavandamisel, mis on kooskõlas kaitse-eeskirjaga ning millele annab oma kooskõlastuse kaitseala valitseja (Viimsi vallavalitsus). Kooskõlastuse andmine toimub ehitusloa menetluse etapis.

Krillimäe ja Leppneeme-Tammneeme kaitsekorralduskavades toodud matkaradade puhul on tegemist kaitsekorralduskava ettepanekuga. Radade asukohad järgivad

valdavas osas 2012. aastal valminud töös „Viimsi poolsaare loodusrajad“ välja pakutud matkaradade asukohti. Tänapäevaks on olukord looduses mitmes kohas muutunud mh näiteks raiete tulemusena, mistõttu on mõistlik hinnata kaitsekorralduskavades pakutud matkaradade asukohti ning kaaluda ka alternatiive. See ülesanne on antud matkaradade projekteerijale. Lõplikud marsruudid pannakse paika koostöös projekteerija, tellija (sh kaitseala valitseja), kohaliku kogukonna ning RMK-ga.

Täiendavalt tuleb arvestada sellega, et kaitsekorralduskavades pakutud matkaradade marsruudid järgivad valdavas osas olemasolevaid (sirgeid) metsateid, mis ei pruugi olla külastajate jaoks kõige atraktiivsemad ega ka parimad loodusväärtuse eksponeerimisel. Viimsi Vallavalitsus nõustub RMK arvamuses tooduga, et projekteerimistingimuste taotleja ja radade tulev haldaja tuleb menetluses üheselt määratlada. Taotleja on Viimsi vallavalitsus ning ka radade hilisem haldaja on Viimsi vallavalitsus või vallavalitsuse poolt määratud asutus. Täpne maa-ala kasutamise kord sõlmitakse pärast matkaradade ehitusprojekti valmimist vastavalt RMK 03.03.2025 kirjas nr 3-1.1/2025/993 sätestatule. RMK arvamuses toodud punkti 3.8 osas on parandused projekteerimistingimuste eelnõusse sisse viidud.

Olemasolevatele metsateedele on (osaliselt) kavas projekteerida metsaradade trajektorid, kuid vallavalitsusel pole soovi teha metsateede osas ehituslikke muudatusi (v.a. viidad jms külastustaristu). Projektiga ei ole ette nähtud piirata (maaomaniku nõusoleku olemasolul) mootorsõidukiga liiklemist. Küll aga leiame, et tuleb piirata kõrvaliste inimeste sõidukitega ligipääsu alale. Oleme tuvastanud ulatusliku mootorsõidukitega (sõiduautod, ATV-d, krossirattad, UTV-d jms) liiklemise, samuti toimub sage prügistamine. Selle tõkestamiseks oleme näinud ette vajaduse projekteerida juurdepääsuteedele autoväravad.

Vallavalitsus on täiendanud projekteerimistingimuste eelnõu punkti 5.4 teede osas.

Vallavalitsus arvestab, et projektala kattub maaparandussüsteemiga, kuid oleme seisukohal, et valminud ehitusprojekt tuleb kooskõlastada maaomanike või nende esindajatega ning Maa- ja Ruumiametiga, arvestades tehnovõrkude valdajate arvamusi nende servituudialade osas, kuivõrd tehnovõrkude valdajad ei ole kooskõlastajad, vaid arvamuse avaldajad.

Vallavalitsus arvestab, et projekti koostamisel tuleb tagada, et selle elluviimine ei piiraks RMK kui maaomaniku esindaja maaparandusseadusest tulenevate kohustuste täitmist ega metsaseadusest tulenevate metsakasvatuslike ja metsamajanduslike tegevuste korraldamist ning selles osas on täiendatud projekteerimistingimuste punktiga 5.9.

Vallavalitsus leiab, et RMK ettepanek projekti koostamisel hinnata tulevase hoolduse kulusid (sh prügistamine ja ohtlike puude likvideerimine) ning fikseerida raie ja raiutud puidu käitlemisega seotud tegevuste täpsem töökorraldus on põhjendatud. Kõik antud tingimused on seetõttu asjakohased kajastada maakasutuslepingus.

Projekteerimistingimuste eelnõud on täiendatud ning on likvideeritud punkt, mis puudutab piirete kavandamist.

Lisatud on täiendused projekteerimistingimuste punkti 7.1 vastavalt tehtud ettepanekule.

- 4.11. Maa- ja Ruumiamet on edastanud vallavalitsusele projekteerimistingimuste eelnõu tingimusliku kooskõlastuse. Tingimused on loetletud järgnevalt: Projekti seletuskirjas ja joonisel tuleb kajastada eesvoolu kaitsevööndi piirangud vastavalt maaparandusseaduse § 48 lõigetele 2 ja 11. Kui eesvool on kantud Eesti topograafia andmekogu põhikaardile joonobjektina on kaitsevööndi lähtejooneks süvendi serv, mis tuleb mõõta geodeetilisele alusplaanile. Eesvoolu kaitsevööndis tuleb hoiduda tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi takistada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele. Tagada tuleb maaparandussüsteemi nõuetekohane toimimine.

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Maa- ja Ruumiametiga. Vallavalitsus arvestab esitatud tingimusliku kooskõlastusega.

- 4.12. Arvestades asjaolu, et projekteerimistingimuste eelnõus on mahulisi muudatusi korraldatakse täiendava menetlusosaliste kaasamine. Kaasamise raames edastatakse eelnõu RMK-le ja Tele2 Eesti AS, Radionet OÜ ja TBB Invest OÜ-le arvamuse avaldamiseks.

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 alusplaanil, mis ehitustegevuse tõttu ei ole perspektiivsed ja säilitamisele kuuluvad.
- 5.3.2. Olemasoleva ja säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealal ei ole maapinna tõstmine lubatud.
- 5.4. Teid ja radu ei tohi projekteerida läbi vääriselupaikade, välja arvatud Keskkonnaameti kooskõlastuse alusel.
- 5.5. Kinnistule on lubatud kavandada pinke koos taskutega ja viitasid või infotahvleid (alla 4 m² 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. Projekti koostamisel tuleb arvestada, et selle elluviimine ei piiraks RMK kui maaomaniku esindaja maaparandusseadusest tulenevate maaomaniku kohustuste täitmist ning metsaseadusest tulenevate metsakasvatustlike ja metsamajanduslike tegevuse korraldamist.
- 5.10. Parkimine lahendada vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud skeemile, lähtudes EVS 843:2016. Parkimisalad liigendada kõrghaljastusega.
- 5.11. 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. Koostatav projekt peab vastama kohaliku kaitseala kaitse-eeskirjadele ja looduskaitse seadusele.

- 7.2. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele.
- 7.3. Topo-geodeetilisel alusplaan peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilise uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ ning peab kajastama hetkeolukorda. Geodeetiliste uurimistööde käigus möödistada tehnovõrkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalikus mahu. 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.
- 7.4. Näidata vertikaalplaneerimine. Vertikaalplaneerimisest paremaks arusaamiseks kasutada standardset samakõrgusjoonte kujutamise viisi, mis on välja toodud majandus- ja taristuministri määruks nr 34 § 23 lg 9.
- 7.5. Esitada plaanid, vaated, vajalikud lõiked ning sõlmejoonised. Joonistel näidata asjakohased möödud, vaadatel viimistlusmaterjalid ja värvitoonid.
- 7.6. Eskiislahendus kooskõlastada enne ehitusloa taotluse esitamist maaomanikuga.
- 7.7. Ehitusloa taotlus esitada ehtisregistri 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>.
- 7.8. 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 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)

Enel Valli
ehitusteenistuse juhataja