VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

OTSUS

Viimsi juuni 2026

Projekteerimistingimused Kasteheina tee 60 detailplaneeringu täpsustamiseks hoonestusala osas.

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 17.04.2026 projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/03222, mille eesmärgiks on Pringi külas Kasteheina tee 60 kinnistule püstitada ehitusloakohustuslik abihoone ning kehtiva detailplaneeringu hoonestusala täpsustada. Võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 1, lõike 2, lõike 3 ja lõike 4 ning Viimsi Vallavalitsuse 20.01.2026 korralduse nr 18, määrata Viimsi vallas Pringi külas Kasteheina tee 60 kinnistule projekteerimistingimused detailplaneeringu täpsustamiseks hoonestusala osas.

1. Projekteerimistingimuste andmise alused

1.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõige 1, lõige 2, lõige 3 ja lõige 4.

1.2. Detailplaneering „AÜ Männi detailplaneering“, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 08.04.1997 otsusega nr 106.

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, Kasteheina tee 60
Katastritunnus: 89002:006:0080
Krundi pindala: 1747 m^2
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 ja hoonestusala täpsustamiseks 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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.

3.3. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud väikeelamute juhtotstarbega maal.

3.4. Projekteerimistingimused on taotletud olemasoleva amortiseerunud ehitise lammutamiseks ja uue abihoone püstitamiseks ning detailplaneeringu täpsustamiseks hoonestusala osas, vähendades ehituskeeluala kaugust Kasteheina tee 62 kinnistupiirist osaliselt 7,88 meetrilt 7,1 meetrini. Kehtiva detailplaneeringu põhijoonise alusel on hoonestusala kaugus Kasteheina tee 62 naaberhoonest (detailplaneeringu koostamise hetkel vastanud olukorrale) 12 m (ehk osaliselt 7,88 m kinnistupiirist, vt täpsamalt Lisa 1 jooniselt) ning planeeringu seletuskirja kohaselt on nimetatud kaugus määratud arvestades planeeringu koostamise ajal kehtinud tuleohutusnõudeid. Täiendavalt soovitakse projekteerimistingimustega täpsustada hoone arhitektuurseid tingimusi. Projekteerimistingimuste taotluse eesmärgi kohaselt soovitake abihoone lahendada viilkatusega, kahekorruseline, laadimisjaamaga auto varjualusega ning puitlaudisest välisviimistlusega. Lisaks planeeritakse projektiga kinnistul lahendada ka välikamina ja grillimise ala. Hoone soovitakse rajada üksikelamu ja kõrghaljastuse vahe-alasse - asukohta, kus asetses varasemalt aiamaja, mis nüüdseks on lammutatud. Kohalik omavalitsus on kaalunud eelnimetatud taotluse eesmärki ning detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas toodud tingimusi ning leiab, et hoonestusala vähendamine 7,1 meetrini on põhjendatud, kuna tänapäevased tuleohutusnõuded on võimalik tagada ka kavandatava lahenduse korral. Kavandatava hoone ja naaberkinnistul asuva hoone vaheline kaugus on vähemalt 8 meetrit, mistõttu on tuleohutuse nõuded täidetud ning muudatus ei avalda negatiivset mõju naaberkinnistute kasutamisele ega piirkonna ruumilisele terviklahendusele.

Projekteerimistingimuste taotlusega esitatud detailplaneeringu täpsustus on kooskõlas üldplaneeringus määratud tingimustega, seega on vallavalitsus seisukohal, et Kasteheina tee 60 kinnistule saab väljastada projekteerimistingimused tuginedes EhS § 27 lõikes 4 toodule.

3.5. Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul hetkel üksikelamu (ehitisregistri kood 120544944) ja kuur (ehitisregistri kood 116054035). Abihoone püstitamise ehitusloa taotlemisega samaaegselt tuleb taotleda ka olemasoleva kuuri lammutamist ehitusprojekti alusel ning vastavalt ehitisregistris andmed korrastada.

3.6. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

4. Kaasamine

4.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Kasteheina tee 60 kinnistu omanik ja naaberkinnistute Kasteheina tee 62, Kasteheina tee 58, Metsaveere tee 9, Metsaveere tee 7 ja Metsaveere tee 5 omanikud.

4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati Viimsi Vesi 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 19.06.2026 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.

4.6. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik istung.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

5.1. Hoone kasutamise otstarve: abihoone.

5.2. Hoonestusala: vt asendiskeem. Hoonestusala sisse jääva olemasoleva kõrghaljastuse osas lähtuda projekteerimistingimuste punktist 5.9.1.

5.3. Kinnistu ehitisealune pind: kuni 262 m² (kõikide hoonete peale kokku).

5.4. Abihoone kõrgus: kuni 7,5 m olemasolevast maapinnast.
Arvestades asjaolu, et tegemist on abihoonega, on kõrguse tingimus seatud vastavalt Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ punktis 4.1.3 toodule.

5.5. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

5.5.1. Projekteeritav hoone peab olema tänapäevase arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavadest ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Abihoone ja eluhoone peavad arhitektuurilt moodustama ühtse terviklahenduse.

5.5.2. Fassaadide viimistluses kasutada kvaliteetseid, ajas kestvaid, naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Fassaadiviimistluses on lubatud puitlaudis, tellis, looduskivi, betoon, krohv, klaas, tsementkiudplaat.

5.5.3. Keelatud on naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ja ehitustooteid, nagu näiteks puitu imiteerivad plastikaknad, katusekivi imiteeriv plekkprofiil, puitu imiteeriv laudis komposiitmaterjalist jms. Plastiku, *sandwich*-paneelide, trapetsprofiil pleki jmt kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina on keelatud. Ümarpalkhoone ja freespalkhoone ning väliste risttappidega palkhoone püstitamine ilma täiendava välise katteta on keelatud.

5.6. Katuse tüüp: piirkonda sobituv katus vastavalt hoone kõrgusele. Kahe korrusega ja üle 4,5 m kõrgusel hoonel on kohustuslik kaldkatus; hoonele kõrgusega kuni 4,5 m (sh samakõrged hoone osad, nt autode varjualune, garaaž jmt) maapinnast on lubatud ka lamekatus. Koos ehitusprojektiga esitada katusekalde ja -tüübi valikust tulenevalt piirkonda sobivuse analüüs.

5.7. Katuse kaldenurk: 0-30 kraadi (vastavalt p 5.6. nõuetele).

5.8. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.

5.9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:

5.9.1. 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.

5.9.2. Rajada ja säilitada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust. Kõrghaljastust täiendada võimalusel tamme, harilik pöök, künnapuu, männi, lehise, hobukastani, pärna, pähklipuu liikidega või teiste väärtuslike puuliikidega. Vältida istutuskohustuse täitmisel jugapuid, elupuid ning puuliikide kitsavõralisi või põõsavorme (mägimänd, püramiidtamm jms). Samuti vältida istutuskohustuse täitmisel täies ulatuses viljapuude kasutamist. Kasutada minimaalselt kahte erinevat puuliiki. Istikud istutada üle kinnistu selliselt, et on arvestatud nende liikidele omaseid ja vajalikke kasvutingimusi.

5.9.3. Maapinna kõrguste muutmine on keelatud säilitatavate puude ümber.

5.10. Ehitusuuringu tegemise vajadus: soovitav on teostada radooniuuringud. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond.

6. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

6.1. Kõikide tehnovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajatelt hoonestaja.

6.2. Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

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 taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
6.5. Koos abihoone ehitusloa taotlusega esitada kinnistusiseste vee- ja kanalisatsioonitorustike eelprojekt.
6.6. Abihoone soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
6.7. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaadi välisosa mürast tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele. Soojuspuuraukude asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja.
6.8. 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[1]“ nõuetele.
7.3. Esitada situatsiooniskeem ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnovõrkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kehtival topo-geodeetilisel alusplaanil. Kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö nr.
7.4. Topo-geodeetilisel alusplaan peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistööde käigus mõõdistada tehnovõrkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud projekti koostamiseks vajalikus mahus, sh vajalikud hooned, rajatised ja haljastus naaberkinnistutel. Asendiplaanile tuleb märkida kõik kinnistul paiknevad üksikpuud. Koostada geodeetiliste uurimustööde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalitsuse planeeringute osakonnale läbi https://geoveeb.viimsi.ee/ digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevutabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.
7.5. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, kinnistu ja projekteeritud hoone tehnilised näitajad. Asendiplaanile peavad olema kantud kõik ehituskeeluala piirid, servituudid ja piiranguvööndid, 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 .
7.6. 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.
7.7. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnovõrkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaan esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.
7.8. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
7.9. Esitada plaanid, vaated, vajalikud lõiked ning sõlmejoonised. Joonistel näidata asjakohased mõõdud, vaadetel viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadetel ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH 2000 süsteemis ning kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

7.10. Ehitusloa taotlus esitada ehitisregistri 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

7.11. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.

7.12. 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 20.01.2026 korralduse nr 18 "Volituste andmine ehitus- ja kommunaalosakonnale, keskkonnaosakonnale, järelevalveosakonnale, valdkonna tööprotsesside koordinaator-menetlejale ja õigusosakonna juristile" punktiga 1 ja 2

Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond

OTSUSTAB:

1. Määrata projekteerimistingimuse Pringi külas Kasteheina tee 60 kinnistule abihoone püstitamiseks ja kehtiva detailplaneeringu hoonestusala 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 saama.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enel Valli
ehitusteenistuse juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)

Anni Reitalu
arhitekt

Lisad:
Lisa 1 - asendiskeem

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU