VIIMSI VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

OTSUS

Viimsi juuli 2026

Projekteerimistingimused Sõpruse tee 9 kinnistule detailplaneeringu täpsustamiseks hoone kasutusotstarbe osas

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 15.06.2026 projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/04926, mille eesmärgiks on Haabneeme alevikus Sõpruse tee 9 kinnistul kehtiva detailplaneeringu täpsustamine hoone kasutusotstarbe osas. 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 Haabneeme alevikus Sõpruse tee 9 kinnistule projekteerimistingimused detailplaneeringu täpsustamiseks.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

1. **Projekteerimistingimuste andmise alused**
   1.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõige 1, lõige 2, lõige 3 ja lõige 4.
   1.2. Viimsi Vallavolikogu 13.02.2001 otsusega nr 31 kehtestatud „AS SAME SPORT detailplaneering" (edaspidi detailplaneering).
   1.3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi üldplaneering).

2. **Kinnisasja andmed**

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Sõpruse tee 9
Katastritunnus: 89001:010:2562
Krundi pindala: 4935 m²
Maa sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 85%, ärimaa 15%

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 kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud; 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, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.

3.3. Sõpruse tee 9 kinnistu jääb üldplaneeringu kohaselt osaliselt üldkasutatavate hoonete maa ning osaliselt äri- ja büroohoonete maa juhtotstarbega alale. Kehtiva detailplaneeringuga on krundi sihtotstarveteks määratud 85% ühiskondlike ehitiste maa ja 15% ärimaa ning hoone kasutamise otstarbeks hotell.
Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada detailplaneeringus määratud hoone kasutamise otstarvet, võimaldades kavandada kinnistule multifunktsionaalse hoone, mille kasutusest moodustavad ühiskondlike hoonete funktsioonid 80% ja ärifunktsioonid 20%. Mõlemad krundi kasutamise sihtotstarbed on detailplaneeringus juba ette nähtud ning nende osakaalu ei muudeta. Seega ei lisata uut maakasutusfunktsiooni ega muudeta detailplaneeringu põhilahendust olemuslikult.
Taotletav täpsustus on kooskõlas ka üldplaneeringus määratud juhtotstarvetega. Eeltoodust lähtudes peab vallavalitsus hoone kasutamise otstarbe täpsustamist põhjendatuks ning võimalikuks EhS § 27 lõike 4 punkti 1 alusel.

3.4. Sõpruse tee 9 kinnistu on koormatud valgala reostuskaitsevööndiga, gaasipaigaldise kaitsevööndiga ja sideehitise kaitsevööndiga, reaalservituut kinnistu nr 4984102 igakordse omaniku kasuks.

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 Sõpruse tee 9 kinnistud ning naaberkinnistud Randvere tee 9, Randvere tee 9a, Randvere tee 9b, Rohuneeme tee 2a, Sõpruse tee L3, Kaluri tee 5, Sõpruse tee 7 ja Ees-Hotelli omanikud.

4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati Aktsiaselts Milstrand ja Adven Eesti AS, Telia Eesti AS, AS Viimsi Vesi 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 24.07.2026 ajalehes „Harju Elu“ 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: vastavalt detailplaneeringule.

5.2. Hoone kasutamise otstarve: detailplaneeringus toodud 100% hotelli kasutusotstarve asemel lisatakse kasutamise otstarbeid ja täpsustatakse hoone kasutamise otstarvete osakaalud:
11316 Üldhooldekodu 80%,
12111 Hotell, motell, külalistemaja 10%,
12311 Kaubandushoone 10%.

5.3. Hoonestusala: vastavalt detailplaneeringule.

5.4. Ehitisealune pind: vastavalt detailplaneeringule.

5.5. Kõrgus: vastavalt detailplaneeringule.

5.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

5.6.1. Vastavalt detailplaneeringule.

5.6.2. Projekteeritav hoone peab olema tänapäevase arhitektuuri lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavadest ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel.

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 jms. Plastiku

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina on keelatud. Katusekattena on keelatud kiviprofiili ja trapetsprofiiliga plekk-katteid.

5.7. Katuse tüüp ja kaldenurk: vastavalt detailplaneeringule.

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

5.9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted: vastavalt detailplaneeringule.

5.9.1. Maapinna kõrguste muutmine on keelatud säilitatavate puude ümber.

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

5.11. 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 fassaadikattematerjal sobituvad teineteisega eristamatult). Päikesepaneelide paigutamise tulemusel ei tohi hoone visuaalselt mõjuda kõrgemana kui projekteerimistingimustega lubatud maksimaalse hoone kõrgus.

6. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

6.1. Kõikide tehnovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajatelt hoonestaja.

6.2. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele.

6.3. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.

6.4. Koos hoone ehitusloa taotlusega esitada kinnistusiseste vee- ja kanalisatsioonitorustike eelprojekt.

6.5. Hoone soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe ja Viimsi valla kaugküttepiirkonna eeskirja nõudeid.

6.6. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregaadi välisosa mürast tekitatava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele. Soojuspuuraukude asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja.

6.7. Maapealseid tehnorajatisi 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-geodeetiline alusplaan peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri määrusega 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 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.

7.5. 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 haljastuse ja

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

heakorra lahendus. Asendiplaanil näidata hoone nurgapunktid koos nende koordinaatidega ning lisada nurgapunktide kõrgusandmed (olemasolev ja projekteeritav).

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. Asendplaanil lahendada liiklus ja parkimine:

7.7.1. Parkimine korraldada oma kinnistul vastavalt standardile EVS 843:2016.

7.7.2. Seletuskirjas ja asendiplaanil kajastada kinnistusiseste teede katte lahendust, sh konstruktsioon, materjalid, ristlõige, mõõtmed jms.

7.8. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnovõrkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaan esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.

7.9. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".

7.10. 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.

7.11. 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

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

7.13. 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 projekteerimistingimused Sõpruse tee 9 kinnistule 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 saama.

(allkirjastatud digitaalselt)
Enel Valli
ehitusteenistuse juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)
Anni Reitalu
arhitekt

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU