VIIMSI
VALLAVALITSUS

EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

OTSUS

Viimsi juuli 2026

Projekteerimistingimused Ojakääru tee 10 kinnistule abihoone laiendamiseks üle 33% olemasolevast mahust

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 04.05.2026 projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/03869, mille eesmärgiks on Muuga külas Ojakääru tee 10 kinnistul olemasoleva abihoone laiendamine üle 33% olemasolevast mahust. Võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lg 5, ehitusseadustiku § 26 ja Viimsi Vallavalitsuse 20.01.2026 korralduse nr 18, määrata Viimsi vallas Muuga külas Ojakääru tee 10 kinnistule projekteerimistingimused abihoone laiendamiseks.

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, Muuga küla, Ojakääru tee 10
Katastritunnus: 89001:001:1255
Krundi pindala: 1360 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. Kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Projekteerimistingimusi võib anda ka juhul, kui üldplaneeringus puuduvad piisavad ehitustingimused, kuid ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi. 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 võib PlanS § 125 lõike 5 alusel lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel hoonet ja seda teenindavaid ehitisi olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäával kinnisasjal, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning kavandatav ehitustegevus ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Projekteerimistingimusi võib anda ka juhul, kui üldplaneeringus puuduvad piisavad ehitustingimused, kuid ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.

Muuga küla piirkond, kus asub Ojakääru tee 10 kinnistu, on väljakujunenud hoonestusega elukeskkond, mida iseloomustavad aiamajad ja üksikelamud. Piirkonnas domineerivad madala kaldega viilkatusega hooned, kuid leidub ka lamekatusega, järsema katusekaldega viilkatusega ning kelpkatusega hooneid.

Projekteerimistingimused on taotletud Ojakääru tee 10 kinnistul asuva abihoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust. EHR-i andmetel on olemasoleva abihoone (EHR kood 116052116) ehitisealune pind 60 m² ja maht 152 m³ ning kõrgus 3,5 m. Lisaks paiknevad kinnistul EHR-is aiamaja (EHR kood 116059888), mille ehitisealune pind on 138,4 m² ning kaks kasvuhoonet ehitisealuse pinnaga vastavalt 18 m² (EHR kood 220420257) ja 22 m² (EHR kood 220418607).

Elamuehituse teemaplaneeringu kohaselt on kinnistu lubatud maksimaalne täisehituse protsent 20%. Arvestades, et kinnistu pindala on 1360 m², võib kinnistul paiknevate ehitiste summaarne ehitisealune pind olla kuni 272 m². Taotlejal tuleb enne ehitusloa taotluse esitamist veenduda, et EHR-is kajastatud andmed vastavad kinnistu tegelikule olukorrale, ning vajaduse korral registriandmed korrastada, sh laiendatava hoone kasutusotstarve. Täisehituse protsendi arvutamisel tuleb arvesse võtta kõigi kinnistul paiknevate hoonete ehitisealust pinda, sealhulgas alla 20 m² suuruseid hooneid, mida ei ole EHR-i kantud. Projekteeritava lahendusega ei või ületada elamuehituse teemaplaneeringuga lubatud maksimaalset ehitisealust pinda.

Arvestades, et projekteerimistingimustega kavandatav abihoone laiendus sobitub oma mahu ja kasutusotstarbe poolest piirkonna väljakujunenud keskkonda, elamuehituse teemaplaneeringuga on määratud ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning abihoone laiendamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega, on vallavalitsus seisukohal, et Ojakääru tee 10 kinnistule on võimalik anda projekteerimistingimused PlanS § 125 lõikes 5 sätestatud erisuse alusel.

3.5. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud suvilate ja aiamajade juhtotstarbega maa-alal.

3.6. Kinnistu on koormatud sideehitise kaitsevööndiga, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vööndi, elektripaigaldise kaitsevööndiga ning paikneb Käära oja veekaitsevööndis, ehituskeeluvööndis ja piiranguvööndis.

3.7. Ehitise rajamisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjade sihtotstarbelisele kasutamisele.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

4. Kaasamine

4.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Ojakääru tee 10 kinnistu ja naaberkinnistute Ojakääru tee 12, Ojakääru tee 8, Ojakääru tee 9 ja Kabelikivi tee 2 omanikud.
4.2. EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati Elektrilevi OÜ, Enefit OÜ ja AS Viimsi Vesi.
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 14.08.2026 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.
5.2. Hoone kasutamise otstarve: abihoone.
5.3. Hoonestusala: Vastavalt lisas 1 esitatud asendiskeemile ja projekteerimistingimuste p 5.10.1.
5.4. Kinnistu ehitisalune pind: kuni 20% kogu kinnistu pindalast. Kinnistu kogu võimalik täisehitus kõikide ehitiste peale kokku kuni 20% kinnistu pindalast ehk 272 m², mis on samaaegselt ka kinnistu kõikide ehitiste (nii aiamaja kui ka rajatiste, nagu varjualused jms) võimalik summaarne ehitisealune pind.
5.5. Hoone kõrgus: olemasolevast maapinnast kuni 7,5 m.
5.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
5.6.1. Projekteeritav hoone peab olema tänapäevase arhitektuuri lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavadest ja looduslikust eripärast 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 või krohv. Lubatud on plaatmaterjaliga (nt tsementkiudplaat; väljaarvatud keraamiline plaat) lahendused juhul, kui lahendus on arhitektuurselt sobiv ja 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 kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina on keelatud. Ümarpalkhoone ja freespalkhoone ning väliste risttappidega palkhoone püstitamine ilma täiendava välise katteta on keelatud.
5.7. Katuse tüüp: piirkonda sobituv katus, ehitusprojekti koosseisus esitada sobivust kinnitav piirkonna ruumiline analüüs.
5.8. Katuse kaldenurk: 0-45 kraadi.
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.

PROJEKTEERIMISTINGIMISTE EELNÕU

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.

5.12. 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.

5.13. 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.

6.3. Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

6.4. Veeliitumine näha ette Vesiroosi teelt.

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

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

6.7. Koos elamu ehitusloa taotlusega esitada kinnistusiseste vee- ja kanalisatsioonitorustike eelprojekt.

6.8. Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.

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

6.10. 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. 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 alusplaanil. 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 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.

7.6. 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.

7.7. 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.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

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 PlanS § 125 lõikest 5, EhS § 26 lõikest 1, lõikest 2 punkti 1, lõikest 3 ja lõikest 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 Muuga külas Ojakääru tee 10 kinnistule abihoone laiendamiseks üle 33% olemasolevast mahust.

2. Teha otsus teatavaks projekteerimistingimuste taotlejale.

3. Otsus lisada ehitisregistrisse.

4. Käesoleva haldusakti peale on võimalik esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste andmisest arvates või vaidlustada see Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik vaidlustatavast projekteerimistingimuste andmisest teada sai või oleks pidanud teada saama.

(allkirjastatud digitaalselt)
Enel Valli
ehitusteenistuse juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)
Anni Reitalu
arhitekt

Lisad:
Lisa 1 - asendiskeem

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU