



VIIMSI VALLAVALITSUSE EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED NR TE-1590-1 VIIKINGI TEE KM 0.065 - 0.156 PROJEKTI KOOSTAMISEKS

Viimsi

26.08.2026

Asjaolud, ala kirjeldus, PT vajalikkus Viimsi Vallavalitsus kavandab avalikult kasutatava tee rajamist Rohuneeme külas lähtuvalt kehtivates planeeringutes määratud teekoridori asukohast alates Annuse teest kuni vallale kuuluva Viikingi tee L5 kinnistuni (k.a) koos ümberpööramise alaga, et tagada eelnimetatud planeeringute terviklik elluviimine, ühendada oma transpordimaa (Viikingi tee L5) teise vallale kuuluva transpordimaaga (Annuse tee L1) ja moodustada nii terviktee. Viikingi tee teekoridori näevad ette erinevad planeeringud, sealhulgas (kronoloogilises järjestuses): - 09.02.1999. a kehtestatud Vanani maaüksuse detailplaneering (teekoridor jääb Viikingi tee 4 kinnistule; edaspidi 1999. a detailplaneering); - 26.06.2012 kehtestatud Annuse tee 5, Annuse III, Annuse tee 7, 9, 11, 13, 15 ja Madikse kinnistute detailplaneering (teekoridor jääb Viikingi tee L1 ja Viikingi tee L2 kinnistutele); - 09.04.2019 kehtestatud Väike-Miku ja osaliselt Mikumetsa kinnistute detailplaneering (teekoridor jääb Viikingi tee L5 ja osaliselt Rootsi tee 2a ja Rootsi tee 2b kinnistutele; edaspidi 2019. a detailplaneering). Kehtivas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus (kehtestatud 11.01.2000) on teekoridor ehk tee põhimõtteline asukoht määratud kohaliku olemasoleva teena (s.o. avalikult kasutatava tee liik), mis algab Annuse teelt ja lõpeb Viikingi tee 4 kinnistul. Teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (kehtestatud 13.10.2009; edaspidi rohevõrgustiku teemaplaneering), mis on käsitletav üldplaneeringu täiendusena määrab teekoridori juba läbivana Annuse teelt kuni Kalmistu teeni. Detailplaneering projekteeritava teelõigu osas puudub vaid Suur-Miku kinnistul, kuid vastavalt eelmärgitule on Viikingi tee teekoridor määratud rohevõrgustiku teemaplaneeringus, teelõik on tähistatud perspektiivselt planeeritava teena ka kontaktalasse jäävas Väike-Miku ja osaliselt Mikumetsa kinnistute detailplaneeringus (detailplaneeringu alast välja jääv) ning Suur-Miku kinnistu on 2019. a detailplaneeringu menetlusega kaasnevalt koormatud servituudiga avaliku tee rajamiseks valla kasuks, mis samuti määratleb kavandatud tee ulatust. Seega teekoridor ehk tee põhimõtteline asukoht on planeeringutes vaieldamatult määratud ja seetõttu EhS § 99 lõike 1 kohaselt ei ole projekteerimistingimused ehitusprojekti koostamiseks nõutavad. Viikingi teelõik km 0,065-0,156 on killustunud erinevate ja ammuste planeeringute vahel, mis ei käsitlenud tee ehituse detaile ega määratlenud projekteerimisnõudeid (ehituslikke ja liikluskorralduslikke tingimusi) üheselt ja kaasaegselt, projekteerimistingimuste menetlus võimaldab aga ka täiendavat aegsat kaasamist, sh servituudivajaduse või sundvalduse vajaduse kaasnemisest teavitamist, mistõttu on PT menetlus kohane ja vajalik. Maa-ala, mida tee läbib puudutab eri aegadel kehtestatud planeeringuid ja planeeringud ei määratlenud Viikingi tee projekteerimisnõudeid piisavalt üheselt või vajavad need nõuded ajakohastamist tulenevalt muutunud tehnilise taristu nõuetest. Projekteeerimistingimustega soovitakse täpsustada tee ehituslikke tingimusi, ehitusuuringute tegemise vajadust ning liikluskorralduslikke põhimõtteid (EhS § 27 lõike 4 punkt 4, 6 ja 7). Viikingi tee 4 kinnistu osas kehtiva 1999. a detailplaneeringuga kavandatud juurdesõidutee on ette nähtud koormata

teeservituudiga. 1999. a detailplaneeringu sisuline täpsusaste vastavalt oma aja detailplaneeringutele on madalam võrreldes uuemate planeeringutega. Muuhulgas ei nähtud varasemas praktikas ette eraldi transpordimaa krundi moodustamist, vaid juurdepääsutee kavandati planeeritud kruntide koosseisu ning viidati vaid teeservituudile (teeservituuti käsitlev asjaõigusseaduse säte § 186 tunnistati 2003. a eksitavaks ja kehtetuks). Viikingi tee 4 ehitusprojektis (töö nr KK1202 -2019) on juurdepääsutee nimetatud avalikult kasutatavaks Viikingi teeks, kuid avalik kasutus ei ole projekteerimistingimuste väljastamise seisuga õiguslikult tagatud. Viikingi tee ehitusprojekti seletuskiri koosmõjus joonisega eristavad vahetut sissesõitu kinnistule, mis nähti ette rajada asfaltbetoonkattega ja ülejäänud juurdepääsuteed, mille pinnaskatteks on jäetud killustik. Viimsi vald on Viikingi tee L5 omanik, omab piiratud asjaõigust Suur-Miku, Rootsi tee 2a ja Rootsi tee 2b kinnistutel tee ehitamiseks ning kavandab avalikult kasutatava tee rajamist lähtuvalt planeeringutes määratud teekoridori asukohast alates Annuse teest kuni vallale kuuluva Viikingi tee L5 kinnistuni (k.a), et tagada eelnimetatud kehtivate planeeringute terviklik elluviimine, ühendada oma transpordimaa (Viikingi tee L5) teise vallale kuuluva transpordimaaga (Annuse tee L1) ja moodustada nii terviktee ning määrata see avalikku kasutusse (EhS § 94 lg 1). Valla transpordimaade vahele jäävate erakinnistute osas tuleb projekteerimisel ette näha tee avaliku kasutuse servituut või meetmed kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse alusel (sh sundvaldus), et siduvalt tagada tee avalik kasutus. Seejuures Viikingi tee L1 ja Viikingi tee L2 osas kehtib 21.06.2012.a sõlmitud võlaõiguslik leping nimetatud transpordimaade väljaehitamise ja vallale tasuta võõrandamise kohta. Viimis Vallavalitsusel on viidatud lepingule tuginedes nõudeõigus kohustatud isiku(te) vastu. Viikingi tee L5 kinnistule jääva teelõigu osas detailplaneering täpseid tingimusi ette ei anna – tee on munitsipaliseeritud ja on ette nähtud lahendada Viimsi valla tehniliste nõuete kohaselt. Samuti on Suur-Miku kinnistule jääva teelõigu osas, mille puhul on määratud üksnes teekoridori asukoht. Projekteeritav teelõik tuleb sidustada Viikingi tee L2 ja Viikingi tee L1 kinnistutel asuva teelõiguga, et tagada tee terviklik lahendus kuni Annuse teeni. Viikingi tee L1 ja Viikingi tee L2 kinnistutele on detailplaneeringu järgi ette nähtud 4,5 meetri laiune asfaltbetoonist sõidutee katend. Kaasamine, ärakuulamine Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond korraldas PT andmise menetluse avatud menetlusena – 22.05.2026 teavitati teelõigu kontaktalasse jäävate kinnistute omanikke e-kirjaga ning avaldati teade Viimsi Teatajas, võimaldades tutvuda PT eelnõuga valla veebilehel. 02.06.2026 esitas T. S, E. H, A. H, K. K, T. T volitatud esindaja Viktoria Tuulas arvamuse projekteerimistingimuste eelnõu kohta (dokumendiregistris nr 10-2/2001-1). Rohkem arvamusi menetluses ei esitatud. Arvestades menetluses laekunud arvamust ja juhindudes haldusmenetluse seaduse §-st 50 korraldas Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond asja arutamise avalikul istungil. Avaliku istungi toimumisajaks määrati 28. juuli 2026 kell 15.00, võttes arvesse menetlusosaliselt laekunud ettepanekut arvestada suvepuhkuste perioodiga ning tagada võimalikult paljude puudutatud isikute ja huvitatud osapoolte osalemisvõimalus. PT menetluse avalik istung protokolliti (dokumendiregistris nr 10-2/2001-3) ning kirjalikult esitatud arvamuse põhiteesid ja tagasiside neile on koondatud projekteerimistingimustele lisatud arvamuste tabelisse (lisa 2). Menetluses kirjaliku vastuväite (dokumendiregistris nr 10-2/2001-1) esitanud piirkonna elanikest osalesid avalikul istungil Viikingi tee 3 ja 4 omanikud ning nende volitatud esindaja. Projekteerimistingimuste andmisele vastuseisu väljendanud isikud tõid põhiliselt välja, et projekteerimistingimustega ei saa luua uut ruumilahendust, on vajalik detailplaneering ning et puudub tugev avalik huvi. Vastuväite esitanud isikute esindaja täpsustas 04.08.2026 e-kirjas (dokumendiregistris nr 10-2/2001-4) muuhulgas järgmist “Kui kehtiv ÜP- või DP ei näe ette avaliku tee rajamist konkreetse asukohta, ei ole PT menetlus sobiv menetlus selle põhimõttelise ruumilise otsuse esmakordseks tegemiseks. Vastasel juhul nihkub alternatiivide kaalumise ja puudutatud maaomanike huvide sisuline arvestamine etappi, kus projekteerimistingimused on juba antud, ehitusprojekt koostatud ning avaliku võimu põhimõtteline valik on sisuliselt tehtud. Sellises olukorras muutub hilisem sundvalduse või sundvõõrandamise menetlus valdavalt juba varem tehtud ruumilise otsuse elluviimise menetluseks, mitte enam kohaks, kus tegelikult kaalutakse, kas sama avalikku eesmärki oleks võimalik saavutada puudutatud isikuid vähem koormava lahendusega”. Samuti toodi vastuväite täpsustuses välja, et 13.06.2026 jõustunud PlanS muudatus, millega lisati PlanS § 75 lg 1 p-s 3 viide asjaõigusseadusele toetab seda järeldust ning et seaduse muudatuse eesmärk oli “rõhutada, et avaliku taristu rajamiseks vajalikud omandiõiguse riivid tuleb läbi mõelda ja kavandada juba planeerimismenetluses, mitte alles ehitusprojekti koostamise või sundvalduse

menetluse käigus nagu seda hetkel kavandatakse". Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond selle arvamusega ei nõustu. Ehkki omandiõiguse riivete võimalikult varajane läbimõtlemine ja kavandamine on iseenesest põhjendatud lähtekoht, on käesolevas kontekstis seda põhimõtet käsitletud liigselt üldistatult ja kontekstist eraldatuna. Projekteerimistingimuste menetluses on viidatud, et Viikingi tee kui kohaliku tee põhimõtteline asukoht on erinevates planeeringutes määratud, sh üldplaneeringu tasandil. Tervikuna Viikingi teed vaadates nii nagu see on kujutatud teemaplaneeringus on tegu sisuliselt joonehitisega, mida ei saa DP-ga planeerida, sest DP käsitleb vaid üht osa omavalitsuse territooriumist. PlanS § 75 lg 1 p 1 on transpordivõrgustiku asukoha määramine esmajoonel ÜP ülesanne. Rohevõrgustiku teemaplaneeringust hiljem kehtestatud detailplaneeringutes on Viikingi teed samuti käsitletud. Et tegemist on kavandatud avalikult kasutatava teega kajastub ka Viikingi tee 4 enda hoone ehitusprojektis (Viikingi tee 4 üksikelamu ehitusprojekt KK1202 – 2019, lk 5, 6 ja 13) - ehk ka see pigem näitab, et vastuväite esitajalegi on olnud arusaadav, et kavandatud on avalikult kasutatavat teed. Kuna planeeringud on strateegilise iseloomuga dokumendid, tuleb arvestada võimalusega, et osa kavandatud visioonidest ei pruugi erinevatel põhjustel teostuda. Nii näiteks ei näe hetkel menetletav uus üldplaneering ette sõidutee jätkumist alates Viikingi tee 4 kinnistult. Menetletav uus üldplaneering, mis on vastu võetud 23.04.2026, kuid ei ole kehtestatud, on põhimõttelist arengusuunda näitav töödokument ehk seda ei tule järgida kui õigusakti, aga seda on teatud piirides lubatud kaalumisel arvesse võtta. Samamoodi tuleb arvestada, et uue üldplaneeringu kehtestamise korral ei muutu automaatselt kehtetuks olemasolevad detailplaneeringud, kus Viikingi tee koridori projekteeritav lõik on vajalik kehtivate detailplaneeringute elluviimiseks, olles ligipääsuks 2019. a DP alusel moodustatud valla transpordimaa kinnistule ning üheks võimalikuks ligipääsuks sama detailplaneeringuga moodustatud kahele kinnistule. Seetõttu juhul, kui praeguseks oleks kehtestatud uus üldplaneering, mis ei näeks enam ette teekoridori jätkumist PT-ga määratletud asukohas, oleks PT andmise menetlus ikkagi asjakohane. Ka PT menetlus täidab sarnaselt DP-ga kaasamise ja teavitamise ülesannet ning on käsitletav haldusaktina, mis võib eelneدا sundvalduse menetlusele – sellele viitavad EhS § 26 lg 5, 27 lg 5 ja KAHOS § 5. Vastuväites viidatud PlanS § 75 lg 1 p 3 käsitlemine ei ole antud kontekstis asjakohane ja sellele vastuväites antud tõlgendus ei ühti PlanS seletuskirjas tooduga. Tehnovõrkude ja -rajatiste all tuleb asjaõigusseaduse § 158 kohaselt mõista kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi (seejuures tee ei ole nende hulgas). PlanS seletuskirja kohaselt lisati täiendus „asjaõigusseaduse tähenduses“ Eesti Infotehnoloogia ja Telekommunikatsiooni Liidu ettepanekul just seetõttu, et rõhutada tehnovõrkude ja -rajatiste mõiste tähenduse osas tuginemist asjaõigusseadusele. Muud suuremat mõju või tähendust 13.06.2026 jõustunud muudatusega lisatud täpsustus ei oma (vt Planeerimisseaduse ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise seadus 683 SE teise lugemise muudatusettepanekute loetelu p 8.2). PT andmise vastu olevad menetlusosalised töid avalikul istungil välja, et Rootsi tee 2a ja Rootsi tee 2b saavad ligipääsu rajada Rohuneeme tee kaudu vallale kuuluvalt Rootsi tee L1 transpordimaalt ning ette mõeldes nad ei soovi tee pikendamist, arvestades Rootsi tee 2a ja Rootsi tee 2b kinnistutest põhjapoolle jääva Kristle IV ja osaliselt Rootsi VIII, Kristle V ja Luugi I maaüksuste detailplaneeringu võimaliku elluviimisega kaasneva liikluse suurenemist. Rootsi tee 2a ja 2b omanikud avaldasid avalikul arutelul ootust lahendada ligipääs olemasoleva Viikingi tee pikendamise läbi, mille osas on 2019. a DP menetluse raames nendega kokkuleppeid sõlmitud perspektiivse avaliku tee rajamise tarbeks. Avalik huvi ja proportsionaalsus Avalik huvi seisneb kehtivate planeeringute elluviimises, sh kinnistutele juurdepääsu tagamises otstarbekamal (olemasoleval) marsruudil ja maakasutuse viisil; samuti parema teehoolduse ja päästevõimekuse tagamises, s.o kriisiolukorras manööverdus ja ligipääsuvõimaluse säilitamises. Kohtupraktikas on leitud, et avalik huvi eraomandi kasutamiseks võib piisavalt väljenduda ka juba üldplaneeringus kajastatud tee asukohas (nt TlnRK 02.04.2026 otsus nr 3-23-491/19 p 11). Samuti, et tee eelduslike kasutajate väike hulk avaliku huvi seisukohalt ei ole alati määrav. Näiteks püüasustusega väikesaarel on kogumis vähe elanikke, mis ei tähenda automaatselt, et tee kasutamist avalikes huvides ei ole võimalik õigustada. Õigusaktidest ei tulene täpseid kriteeriume liiklustihedusele või muid mõõdetavaid suurusid, mille ületamise korral saaks jaatada avalikku huvi tee kasutamiseks. Arvestada tuleb juhtumi asjaoludega. Avalikku huvi saab põhimõtteliselt mõõnda ka olukorras, kus tee avalik kasutamine ei ole vältimatult vajalik ühelegi kinnistule juurdepääsuks

(TlnRkK 02.04.2026 otsus 3-23-491/19 p 13). PT menetlus on algatatud konkreetse lõigu piires (km 0,065 – 0,156), s.t ulatuses, mis piirdub olemasolevate detailplaneeringute elluviimisega ja nende raames sõlmitud lepingute täitmisega. PT-ga ei nähta ette läbiva tee projekteerimist, vaid ühenduslõigu rajamist vallale kuuluva Viikingi tee L5 transpordimaaga ja olemasoleva tee ehituslike nõuete ühtlustamist ja kaasajastamist. Tupiktee seisund kavandatu tagajärjel ei muutu. See arvestab ka koostatava uue üldplaneeringu ideedega (ei kehti), takistamata Väike-Miku ja osaliselt Mikumetsa kinnistute DP (kehtib) elluviimist. Kahe täiendava elamukinnistu kasutuselevõtuga kaasnev liikluse kasv võib kõrvalkinnistute elanikele olla tajutav ning võrreldes senise olukorraga mõnevõrra vähendada privaatsust. Teisalt jääb lisanduv liiklus eelduslikult tavapärase elamupiirkonna kasutusega kaasneva mõju piiresse ning olemasolevate andmete põhjal ei ole alust eeldada olulise või ülemäärase privaatsushäiringu tekkimist. Kavandatav kasutus ei too kaasa läbiva transiitliikluse teket, mistõttu ei muutu tee kasutuse iseloom ega suurene kõrvalkinnistutele avaldub mõju sellisel määral, mis annaks alust käsitada seda ülemäärasena. Seejuures, menetluses esitatud arvamustest lähtudes on projekteerimistingimusi täiendatud nõudega projekteerimisel täiendavalt hinnata kavandatava lahendusega kaasnevat mõju liikluskoormusele, mürale, privaatsusele ja elukeskkonnale ning selleks tuleb projekteerimisel eelkõige analüüsida olemasolevat ja prognoositavat liikluskoormust, hinnata kavandatava lahenduse sobivust ning vajaduse korral määratleda võimalikud leevendusmeetmed. Väike-Miku ja osaliselt Mikumetsa detailplaneeringus on alternatiivset ligipääsu käsitletud Rootsi tee L1 ja Rohuneeme tee 140 kinnistu kaudu. Ligikaudu 150 m pikkuse alternatiivse juurdepääsutee rajamine ei ole võrreldes ligikaudu 50 m pikkuse Viikingi tee ühenduslõiguga otstarbekas ega proportsionaalne. Pikema trassi rajamine tähendaks ligikaudu kolm korda suuremat ehitusmahtu ja maksumust (ettevalmistus- ja pinnasetööd, tee muldkeha rajamise tööd, katendi rajamise tööd, tehnovõrgud jne), ulatuslikumat maa-alade kasutamist ning osaliselt metsamaad läbiva trassi tõttu suuremat raadamis- ja keskkonnamõju. Alternatiivse tee rajamisega välditav liikluskoormus piirdub üksnes kahe täiendava elamukinnistu suhteliselt väikese liiklumahuga, mistõttu võimaldab 50 m pikkune ühendus saavutada vajaliku juurdepääsu eesmärgi oluliselt väiksema ressursikulu ja keskkonnamõjuga. Proportsionaalsuse põhimõttest lähtudes ei oleks põhjendatud tekitada märkimisväärselt suuremat ehitus- ja keskkonnamõju üksnes väga väikese elamufunktsioonist tuleneva liikluse mahuga vältimiseks. Selline lahendus võiks olla põhjendatud juhul, kui tee teenindaks oluliselt suuremat arendusmahtu või kui sellele kavandataks läbiva piirkondliku ühendustee funktsioon. Samuti ei lahendaks see ligipääsu vallale kuuluvale transpordimaale ega arvesta kriisikindluse aspekti. Seega ligipääsu loomine Viikingi tee kaudu tagab eesmärgi keskkonnasäästlikumalt ja on kooskõlas otstarbekas ja mõistliku maakasutuse põhimõttega, sest võimaldab kasutada suures ulatuses olemasolevat teed. Lisaks omab vallale kuuluv Viikingi tee L5 kinnistu tähtsust überpööramiseks kohana ja vajadusel ajutise läbipääsuna Kalmistu tee suunas kriisilukorras (pääste- ja hooldussõidukite ligipääs, metsatulekahjude riski juhtimine – päästjate koos varustusega koondumiskoht). Vajadust arvestada kriisidele vastupidava ruumilise keskkonna edendamiseks näha ette ka 2026. a Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi algatatud seaduse muutmise eelnõus (eelnõude infosüsteemis toimiku nr: 26-0529). Seeläbi tähtsamaks võivad muutuda just ligipääsud, elutähtsa taristu paiknemine, alternatiivsed ühendused, üleujutus või tormiriskid ning kogukonna toimetulek häiringute ajal. Lahendus toetab operatiivteenistuste reageerimisvõimekust ning suurendab piirkonna toimepidevust eriolukordades, tagades pääste-, hooldus- ja evakuatsioonisõidukitele ohutu manööverdamisvõimaluse ning juurdepääsu metsa- ja taristualadele. Isegi kui praegu lõppeb tee enne metsateed võib tupiktee olla tulevikus võimalik ühendus või alternatiivne juurdepääs. Kriisivalmiduse seisukohast on alternatiivsete ligipääsude säilitamine oluline, mistõttu on oluline ka selle kontrolli all hoidmine, hooldamine ja avaliku kasutuse tagamine, hoolimata sellest, et teed ei pruugita pikemas perspektiivis või üldse rajada läbiva sõiduteena. Pädevus ja õiguslikud alused Planeerimisseaduse § 125 lõiked 1 ja 2 määravad eeldused, millisel juhul on detailplaneering nõutav. Selle sätte lõikest 1 tulenevad eeldused ei ole täidetud, sest antud juhul on tegu küllaga. Sätte lõikest 2 ja Viimsi valla üldplaneeringust tulenevalt on oluline, kas tegemist on tiheasustusalaga – teelõik Suure-Miku kinnistul, mille osas ainsana puudub DP, jääb tiheasustusalale kõrvale, tiheasustusalast välja; samuti ei ole tegemist olulise ruumilise mõjuga ehitisega. Olulise ruumilise mõjuga ehitise on kindel mõiste, millele vastav loetelu tuleb planeerimisseaduse alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määrusest nr 102 ja see on erinev olulise avaliku huviga rajatise mõistest (määratlemata õigusmõiste). Seega ei ole

tegemist juhtumiga, kus detailplaneeringu koostamine on nõutav ja/või on kehtivad detailplaneeringud maa-alade osas olemas. Avalikult kasutatava tee ehitusküsimusi reguleerib ehitusseadustikus tee-eriosa (EhS ptk 11). Kui tee eriosas puuduvad konkreetsed normid või esineb olukord, kus tee eriosa kohaldamine on välistatud tuleb kohaldada EhS üldosa. EhS § 99 lg 1 kui tee-eriosa norm ütleb, et PT on nõutavad ehitusloakohustusliku tee ehitusprojekti koostamiseks, kui planeeringuga ei ole tee asukoht täpselt määratud. Avalikult kasutatav tee on ehitusloakohustuslik, kuid nagu eespool viidatud on tee asukoht üheselt selge ja see on määratud üldplaneeringut täpsustava rohevõrgustiku teemaplaneeringuga. Ei saa olla mõistlikku kahtlust või arusaamatust, millises asukohas teekoridor kulgeb ja et see kulgeb Annuse teelt, kus teemaplaneeringu kehtestamise ajal oli määratud Annuse teelt algav Viikingi tee ning seda kinnitavad ka hilisemad planeeringud ja ehitusprojektid. Tee-eriosa ehitusseadustikus ei reguleeri täpsemalt projekteerimistingimuste andmist ja seega tuleb projekteerimistingimuste andmise korral juhendada EhS üldosast – sõltuvalt sellest, kas detailplaneeringu koostamise kohustus puudub (EhS § 26 lõiked 3-5) või detailplaneering on olemas (EhS § 27). Kuivõrd detailplaneeringud on rajatava teelõigu osas osaliselt olemas, lähtutakse nendest nii palju, kui need infot sisaldavad. EhS §-st 32 tulenevad projekteerimistingimuste andmisest keeldumise alused puuduvad. Eeltoodust tulenevalt ning võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktid 4, 6 ja 7, § 99 lõike 1 ning Viimsi Vallavalitsuse 20.01.2026 korralduse nr 18 annab välja projekteerimistingimused Viimsi vallas asuva Viikingi tee km 0,065-0,156 ehitusprojekti koostamiseks koos tänavavalgustuse rajamisega:

## 1 Projekteeritav lahendus

- 1.1 Eesmärk: vajadus lahendada Viikingi tee maa- ala teedevõrk
- 1.2 Projekteeritava rajatise asukoht:  
Viimsi vald, Rohuneeme küla, Viikingi tee L5 (89001:001:1213, TRANSPORDIMAA)  
Viimsi vald, Rohuneeme küla, Suur-Miku (89001:003:1034, MAATULUNDUSMAA)  
Viimsi vald, Rohuneeme küla, Viikingi tee 4 (89001:003:5130, ELAMUMAA)
- 1.3 Kontaktvõõndisse jäävad katastriüksused:  
Viimsi vald, Rohuneeme küla, Rootsi tee 2a (89001:001:1210, ELAMUMAA)  
Viimsi vald, Rohuneeme küla, Rootsi tee 2b (89001:001:1212, ELAMUMAA)  
Viimsi vald, Rohuneeme küla, Viikingi tee L2 (89001:003:1974, TRANSPORDIMAA)  
Viimsi vald, Rohuneeme küla, Viikingi tee 3 (89001:003:5120, ELAMUMAA)

## 2 Nõuded uurimistööde osas

Nõuded uurimistööde osas on järgmised:

- 2.1 teostada geodeetilised, vajadusel geoloogilised ja muud uurimistööd;
- 2.2 geoloogiliste uurimistööde käigus teostada geoloogiline uurimine puuraukude puurimisega, vajaliku sammuga. Koostada geoloogiliste uurimistööde aruanne ning esitada see Eesti Geoloogiateenistusele aadressil <https://fond.egt.ee/fond/> (majandus- ja taristuministri 24.04.2015 määrus nr 32 "Ehitusgeoloogilisele uuringule esitatavad nõuded" § 3). Aruanne tuleb esitada 10 päeva jooksul uuringu aruande valmimise päevast arvates.
- 2.3 geodeetiliste uurimistööde käigus mõõdistada tehnovõrkude trasside asukohad ja kooskõlastada need trasside valdajatega. Geodeetilise alusplaani koos esitada maamudel Land-XML vormis. Geodeetilise alusplaani koostamisel / täiendamisel juhendada majandus-ja taristuministri 14.04.2016 määrusest nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ ning Transpordiameti poolt 31.07.2024 väljastatud juhendile nr 1.1-1/24/117 „Täiendavad nõuded topo-geodeetilistele uurimistöödele teede projekteerimisel“. Geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud projekti (sh olemasolevad ja projekteeritavad trassid jms) koostamiseks vajalikus mahus. Projekti kooskõlastamiseks esitamise hetkel peab olema geodeetiline mõõdistus s.h. kooskõlastus ajakohane.

- 2.4 koostada geodeetiliste uurimustööde aruanne, mis esitada Viimsi geoveebi (<https://geoveeb.viimsi.ee>) digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevutabelid jmt) kontrollimiseks ja registreerimiseks.
- 2.5 trasside teostusjoonised tuleb teha litsentseeritud maamõõdufirma poolt ja ilma kaevudeta trassid peavad olema mõõdistatud lahtise kaevikuga. Kaevudega trassid võib mõõdistada peale kaevude ehitust. Mõõdistus teostada kaevudest. Teostusjoonised esitada digitaalselt allkirjastatuna töö eest vastutava pädeva isiku poolt dwg või dgn ja pdf formaadis geoveebi 10 päeva jooksul peale mõõdistustöö lõpetamist;
- 2.6 arvestada teega piirnevate kinnistute piiridega. Trassi algus ja lõpp kinnistada vajadusel looduses. Mõõdistamine vormistada digitaalselt;
- 2.7 selgitada välja projekteeritavas piirkonnas kehtivad üld- ja detailplaneeringud ning arvestada nendega tehnilisel projekteerimisel. Projekteerija vastutab projekteerimiseks piisava uurimistööde mahu eest;
- 2.8 teha muid uurimistöid, mida projekteerija peab vajalikuks projekti eesmärgi ja korrektset koostamist silmas pidades.

### 3 Nõuded projekteerimisele

Projekteerimisel:

- 3.1 arvestada kõigi piirkonnas kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega ning ehitusloa saanud ehitusprojektidega sh: \*Väike-Miku ja osaliselt Mikumetsa detailplaneering  
\*Vanani maaüksuse detailplaneering  
\*Annuse tee 5, Annuse III, Annuse tee 7, 9, 11, 13, 15 ja Madikse detailplaneering
- 3.2 tagada sõiduteede sidumine kõrvalalade planeeringute teedevõrguga vastavalt planeeringulahendustele või kui planeeringulahendus ei ole kaasaegsete normide või nõuete kohane, siis tagada vastav sidumine tulenevalt kehtivatest normidest ja standarditest
- 3.3 lahendada komplekselt kogu tee maa-ala ja selle sidumine olemasoleva ning ristuvate teede võrguga, sh. kõik kavandatavad haljasalad, mahasõidud kinnistutele, tehnovõrgud jmt
- 3.4 projekteerimise lähtetasemeks valida "RAHULDAV" , vastavalt „EVS 843:2016 LINNATÄNAVAD standard“
- 3.5 rajatavate teede sidumisel olemasolevate teedega näha projektis ette minimaalselt 5 meetrine üleminek (vastavalt projekteerija lahendusele) väljaspool projekteeritavat teemaad kõikide olemasolevate teedega sidumisel
- 3.6 projekteerida überpööramisalad järgnevate minimaalsete mõõtudega: raadius 8m, laius 16m, pikkus 25,1m
- 3.7 projektlahenduse eskiis esitada enne ehitusloa taotlemist läbivaatamiseks Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnale;
- 3.8 koostada pikiprofiilid ja ristprofiilid ulatusega:
  - teemaa kõrval oleva kinnistu sisse vähemalt 5 m
  - ristuvate teede puhul minimaalselt 5 m projekteeritava teljest väljaspoole arendusala
- 3.9 Projekti koosseisus esitada katendiarvutus
- 3.10 Projekti lisada sisukord, kõik eriosad esitada eraldi peatükkidena vähemalt järgnevas koosseisus: haljastus, kommunikatsioonid, liikluskorraldus, sademevesi ja drenaaž, tänavavalgustus ja muu valgustus, teedehituslikud tööd, uuringud
- 3.11 koostada teeprojekt põhiprojekti staadiumis vastavalt majandus- ja taristuministri 09.01.2020 määrusele nr 2 „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded“. Projekti koosseisus esitada töömahtude tabel kõikide tööde lõikes;
- 3.12 koostada servituudi alade koondjoonised kinnistute osas, kus teelahendusega minnakse väljaspoole transpordimaad ja esitada servituudijoonised iga kinnistu kohta eraldi (PARI keskkonna ja notariaalse lepingu jaoks);

- 3.13 kavandada ehitusaegne ligipääs ja kogu ehitustransport piirkonda Annuse teelt ja sellega arvestada vastavatel juurdepääsuskeemidel, ajutistel viitadel, projekti koosseisus toodud lahendustel ja skeemidel (mis käsitlevad ligipääsu arendusalale)

#### 4 Nõuded projekti koostamisele

Nõuded põhiprojekti koostamisele on järgmised:

- 4.1 Taotleda kõik vajalikud tehnilised tingimused ja projekteerimistingimused mis on vajalikud projekti koostamiseks, sh:
- tehnovõrkude puhul detailplaneeringu puudumisel taotleda projekteerimistingimused Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnalt läbi Ehitisregistri;
  - sademeveete ärajuhtimis- ja teede drenaažisüsteemide projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnalt eraldiseisvalt;
  - teevalgustuse projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnalt;
  - vee- ja kanalisatsioonivõrkude projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused vee-ettevõttelt AS Viimsi Vesi;
  - elektrivõrkude projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused võrguettevõttelt AS Imatra Elekter;
- 4.2 projekti koosseisus esitada eraldi liikluskorraldusskeem ja teetööde aegne liikluskorraldusskeem (sh ümbersõiduskeemid kõikidele olulistele ristmikele), kvartali siseselt lahendada liikluskorraldus nii, et võimalikult palju kõrvaltänavaid oleks suunatud kõrvaliste teede kaudu ning rakendada vajadusel kogu ehitusperioodi vältel liikluskorraldajate kaasamist;
- 4.3 teede kohta koostada hooldus- ja kasutusjuhend (suvise ja talvise hoolde vajaduse kirjeldus, mahud ja hooldesagedus, näidata lumeladustusalad);

#### 5 Standardid ja normdokumendid

Projekti koostamisel ja hilisematel tööde läbiviimistel juhendada järgmistest standarditest ja normdokumentidest:

- 5.1 Ehitusseadustik
- 5.2 Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus (RT I 23.03.2015, 3)
- 5.3 Majandus- ja taristuministri 09.01.2020 määrus nr 2 „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded“
- 5.4 Majandus- ja taristuministri 03.08.2015 määrus nr 101 „Tee- ehitamise kvaliteedi nõuded“.
- 5.5 Majandus- ja taristuministri 14.07.2015.a. määrus nr 92 „Tee seisundinõuded“.
- 5.6 Majandus- ja taristuministri 22.09.2014.a. määrus nr 74 „Tee-ehitusmaterjalidele- ja toodetele esitatavad nõuded ja nende vastavuse tõendamise kord“.
- 5.7 Transpordiameti poolt koostatud juhend „Kasutus- ja hooldusjuhendi koostamise põhimõtted ([https://www.transpordiamet.ee/sites/default/files/documents/2021-12/kasutus\\_ja\\_hooldusjuhend\\_02\\_12\\_15.pdf](https://www.transpordiamet.ee/sites/default/files/documents/2021-12/kasutus_ja_hooldusjuhend_02_12_15.pdf))
- 5.8 Geotehniliste pinnaseuuringute juhend (Maanteeameti peadirektori 05.01.2016.a käskkiri nr 0002)
- 5.9 Transpordiameti poolt koostatud juhendmaterjal „Geosünteedid“ ([https://transpordiamet.ee/sites/default/files/documents/2025-12/KT\\_025\\_J34\\_r1\\_Geos%C3%BCnteedid.pdf](https://transpordiamet.ee/sites/default/files/documents/2025-12/KT_025_J34_r1_Geos%C3%BCnteedid.pdf))
- 5.10 EVS 613 Liiklusmärgid ja nende kasutamine
- 5.11 EVS 614 Teemärgised ja nende kasutamine
- 5.12 EVS-EN 1340:2003+AC:2006/AC.2014 Betoonist äärekivid. Nõuded ja katsemeetodid

- 5.13 EVS 901-1:2009 Tee-ehitus. Osa 1. Asfaldisegude täitematerjalid
- 5.14 EVS 901-2:2016 Tee-ehitus. Osa 2. Bituumensideained
- 5.15 EVS-EN 12591:2009 Bituumen ja bituumensideained. Teebituumenite spetsifikatsioonid
- 5.16 EVS 901-3:2021 Tee-ehitus. Osa 3. Asfaltsegud
- 5.17 EVS 901-20:2013 Tee-ehitus. Katsemeetodid
- 5.18 EVS-EN 13201-2:2015 Teevalgustus. Osa 2: Toimivusnõuded
- 5.19 EVS-EN 13201-3:2015 Teevalgustus. Osa 3: Toimivuse arvutamine
- 5.20 EVS-EN 13201-4:2015 Teevalgustus. Osa 4: Valgusliku toimivuse mõõtemetodid
- 5.21 EVS-EN 13201-5:2015 Teevalgustus. Osa 5: Energiatõhususnäitajad
- 5.22 Teede projekteerimise normid (kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71)
- 5.23 Nõuded ajutisele liikluskorraldusele (majandus- ja taristuministri 13.07.2018 määrus nr 43)
- 5.24 Asfaldist katendikihtide ehitamise juhised (kinnitanud Transpordiamet) 16.04.2021
- 5.25 Viimsi Vallavolikogu 13.08.2024 määrus nr 19 „Raie- ja hooldusloa andmise kord“
- 5.26 Viimsi Vallavolikogu 16.03.2021 määrus nr 10 „Viimsi valla kaevetööde eeskiri“
- 5.27 Viimsi Vallavolikogu 18.03.2025 määrus nr 6 „Viimsi valla heakorraeeskiri“
- 5.28 Muldkeha ja dreniikihi projekteerimise, ehitamise ja remondi juhised (Maanteeameti peadirektori 05.01.2016 käskkirj nr 0001)
- 5.29 Lisaks peab projekteerija projekti koostamisel ja tööde tegemisel juhendama kõigist Eestis kehtivatest teehoiutöödega seotud seaduste, standardite, normdokumentide ja juhendite terviktekstidest, mis on kättesaadavad elektroonilise Riigi Teataja kataloogist [www.riigiteataja.ee](http://www.riigiteataja.ee), Standardikeskuse veebilehelt [www.evs.ee](http://www.evs.ee), Transpordiameti (endise nimetusega Maanteeamet) veebilehel [www.transpordiamet.ee](http://www.transpordiamet.ee) või [www.mnt.ee](http://www.mnt.ee) rubriigist „Juhendid“

## 6 Viikingi tee km 0.065 - 0.156 näitajad

- sõidutee katendi laius: 4,5 m;
  - sõiduradade arv: 2 (rajad eraldamata);
  - katendi tüüp sõiduteel : ühekihiline asfaltbetoon;
- 6.1 Viikingi tee km 0.065 - 0.156 ristprofili põhiliste näitajate positsioneerimine teemaal:
- haljasala 1,5
  - teepeenar 0,5
  - sõidutee 4,5
  - teepeenar 0,5
  - haljasala 3

## 7 Liikluskorralduslikud nõuded

- 7.1 Liiklusmärgid paigaldada nii, et neid ei kahjustaks sõidukid ja need ei takistaks jalakäijaid, jalgrattureid ega hooldustehnikat, liiklusmärgi postid kinnitada tuulekindlalt.
- 7.2 Kasutada kuumtsingitud alusel vajaliku suurusgrupi liiklusmärke.
- 7.3 Kasutada 1 klassi reflekteeruvat kilet.
- 7.4 Liiklusmärkide postid peavad olema kuumtsingitud. Ehitaja peab arvestama posti pikkuse valikul postile paigaldatavate liiklusmärkide arvuga.
- 7.5 Parkimise selgemaks korraldamiseks näha ette parkimise keelamine kohtades/lõikudes, kus parkivad sõidukid võivad segada nähtavust, sõidurajal liiklemist (sh segada teehooldust) või tekitada muid liiklusohutlikke situatsioone.



## 8 Keskkonnakaitselised ja heakorra-haljastuse nõuded

- 8.1 Esitada lammutus- ja ehitusjäätmete mahud liigiti (sh. pinnas ja kasvupinnas) ja nende käitlemise lahendus.
- 8.2 Koostada mullatööde bilanss ja jäätmekava. Näha ette väljakaevatud pinnase ja lammutusjäätmete äravedu ja ladustamise asukoht.
- 8.3 Esitada haljastuse dendroloogiline hinnang ning likvideeritava ja rajatava haljastuse mahud.

## 9 Dokumentatsiooni vormistusnõuded

- 9.1 Projekt vormistada eesti keeles ja minimaalselt 1 (ühes) eksemplaris paberkandjal ja 1 (ühel) mälupulgal-1 Viimsi Vallavalitsuse arhiivi jaoks
- 9.2 Mälupulga vormistamisel kasutada järgmisi failiformaate:
  - joonised peavad olema esitatud originaalkujul (.dgn või .dwg) ning .pdf kujul;
  - tabelite failid vormistada .xls kujul;
  - tekstifailid vormistada .doc kujul;
  - jooniste vormistamisel arvestada, et jooned peavad olema eristatavad ning joonised peavad olema arusaadavad ka mustvalgel koopial;
  - kululoendid koostada vastavalt kehtivale teetööde tehnilistele kirjeldustele mis on leitav maanteeameti kodulehel (<https://www.transpordiamet.ee>).

## 10 Muud nõuded

- 10.1 Projekteeritavate rajatiste ning konstruktiivse ristlõike kõik parameetrid täpsustatakse ja kooskõlastatakse projekteerimise käigus (eskiiside esitamisel ja kooskõlastamisel).
- 10.2 Koostada põhiprojekti kaust ning pärast kõikide vajalike kooskõlastuste olemasolu taotleda ehitusload. Tehnovõrkude ehitamiseks vajalikud ehitusload ja tee-ehitusluba taotleda Viimsi Vallavalitsuselt läbi Ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee).
- 10.3 Kõik ehituslubade jm lubade taotlemised kuuluvad projekteerimistöö koosseisu.
- 10.4 Näha ette projektis nõue, et peale tee-ehituslike tööde valmimist esitada Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnale teostusdokumentatsiooni kaust koos mälupulgaga (mis sisaldab mh digitaalseid teostusjooniseid .dwg või .dgn vormingus) ning taotleda teedele kasutusluba ja tehnovõrkudele kasutuload läbi Ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee).
- 10.5 Näha ette projektis nõue, et osaliselt ehitustööde ajal ja peale ehitustööde valmimist tuleb teostada kõigile ehitatud rajatistele, haljastusele, tehnovõrkudele jmt ehitusjärgne mõõdistus. Teostusjoonised esitada digitaalselt allkirjastatuna töö eest vastutava pädeva isiku poolt dwg või dgn ja pdf formaadis Viimsi Vallavalituse keskkonna- ja planeerimisosakonnale 10 päeva jooksul peale mõõdistustöö lõpetamist.
- 10.6 Projektis kajastada nõue viis päeva enne ehitustööde alustamist ehitajal esitada valla ehitus- ja kommunaalosakonnale avaldus kaevetööde teostamiseks infosüsteemis OPIS [viimsi.opis.ee](http://viimsi.opis.ee), mille alusel väljastatakse kaaveluba.
- 10.7 Viimsi Vallavolikogu 27.01.2015 määrusest nr 1 „Viimsi valla teede ajutise sulgemise eeskiri“. Tänavate ajutise sulgemise puhul esitada avaldus infosüsteemis OPIS [viimsi.opis.ee](http://viimsi.opis.ee), mille alusel väljastatakse tänava ajutise sulgemise luba.
- 10.8 Projektis kajastada nõue, mille kohaselt ehitaja ei tohi alustada ehitustöid ilma ehitusloata. Ehitusloa taotlenud isik on kohustatud esitama pädevale asutusele vähemalt kolm päeva enne ehitamise alustamist teatise ehitamise alustamise kohta: tee ehituse osas ja tehnovõrkude osas eraldiseisvalt läbi ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee). Teede ehitusel on kohustuslik kaasata vastavat pädevust omav omanikujärelevalveinsener.

## 11 Kooskõlastamine ja kaasamine

- 11.1 Projekti koosseisus anda ülevaade projektiga haaratud ala maa omandi osas ja projekteeritaval alal olevate piirangute (sh servituutide) ning seadusest tulenevate kitsenduste osas tekstiliselt ja skemaatiliselt.
- 11.2 Projektiga ettenähtud tööd, mis mõjutavad otseselt piirinaabreid (nt kinnistul toimuvad või kinnistule pääsu mõjutavad/muutvad kraavitööd, läbisõit krundilt, ajutine maakasutus, puude mahavõtmine kinnistu piiri lähisel jms), mis ei toimu väljaspool transpordimaad, tuleb projekteerimise käigus esitada kõrval kinnistu omanikule arvamuse avaldamiseks. Arvamused tuleb koguda ja esitada kohalikule omavalitsusele koos vastustega (milles on toodud välja arvamusega arvestamine/mittearvestamine, kaasates kohaliku omavalitsuse esindajad) projektdokumentatsiooni koosseisus. Piirimärgid tuleb tööde käigus säilitada. Kui piiripunktide tähistamine ei ole projektlahendusega tagatud, tuleb muuta projektlahendust või korraldada piirimärkide nende õiges asukohas taastamine. Kõik teedeehituslikud tööd, mis toimuvad väljaspool transpordimaad, tuleb kooskõlastada kinnistu omanikuga (esitada joonised ning kirjeldada tehtavaid töid ja võtta kooskõlastus).
- 11.3 Projekteeerija on kohustatud kõikidele maaomanikele, kellele saadetakse projekt arvamuse avaldamiseks või kooskõlastamiseks, põhjalikult selgitama, milliseid töid on plaanis kinnistul või kinnistu lähialal teha ning milline hakkab projektlahendus välja nägema (sh tuua joonisel välja tehnoõrgud, teedeehituslik lahendus ja kõrgusmärgid).
- 11.4 Projekt tervikuna kooskõlastada järgmiste ametite ja isikutega: AS KH Energia-Konsult, AS Viimsi Vesi, Imatra Elekter AS, kõigi olemasolevate maa-aluste ja maapealsete rajatiste (tehnoõrkude) omanikud või valdajad, maaomanikud ja kasutajad, kelle maakasutust või ehitusõigust projekt mõjutab, Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond

## 12 Kehtivus

- 12.1 Projekteeerimistingimused kehtivad 5 aastat.
- 12.2 Projekteeerimistingimusi on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates tingimuste teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Siim Jürima  
teedespetsialist  
Viimsi Vallavalitsus

(allkirjastatud digitaalselt)

Imre Saar  
kommunaalteenistuse juhataja  
Viimsi Vallavalitsus

Lisa 1. Viikingi tee eskiis.png

