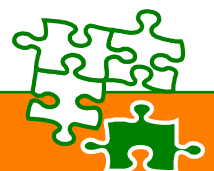




VIIMSI VALD. PRINGI KÜLA.
EES-KRISTJANI, EES-PRAAGA,
TAGA-PRAAGA JA EES-TELLI
KINNISTUTE DETAILPLANEERING.

OÜ Head 2013



VIIMSI VALD. PRINGI KÜLA. EES- KRISTJANI, EES-PRAAGA, TAGA- PRAAGA JA EES-TELLI KINNISTUTE DETAILPLANEERING.

ALGATATUD: 21.06.2013 a Viimsi Vallavalitsuse korraldusega nr 762

VASTUVÕETUD:

KEHTESTATUD:

KEHTESTAJA:

ÜLEANTUD: 25.09.2013

KORRIGEERITUD:

TÖÖ NUMBER: 2010_018

TELLIJAD: kinnistute omanikud

PROJEKTIJUHT: Kaur Lass

SISUKORD

SELETUSKIRI

SISSEJUHATUS	5
1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS	6
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA PLANEERINGUALA SUURUS.....	6
1.2 KONTAKTVÕONDI ISELOOMUSTUS.....	7
1.3 PÄÄS ALALE, LÄHIM BUSSIPEATUS JA MUUD OLULISED OBJEKTID NING ÜLDPLANEERINGUGA KAVANDATUD UUE TEE ASUKOHT	7
1.4 RELJEEF JA MAAPIND.....	9
1.5 HALJASTUS.....	9
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	10
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID JA PÕHIMÕTTED.....	10
2.2 KRUNTIDEKS JA MAAÜKSUSTEKS JAOTAMINE	10
2.2.1 <i>Elamumaa krundid (EP)</i>	10
2.2.2 <i>Transpordimaa maatüksused (LT)</i>	11
2.3 HOONETE ARHITEKTUURSED TINGIMUSED	11
2.4 PIIRDED, GRILLIMISALAD JA KAETUD ISTUMISNURGAD NING KASVUHOONED	13
2.5 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE	13
2.6 VERTIKAALPLANEERIMINE JA HOONETE NULLKÕRGUSE VALIK	14
2.7 RADOONIOHUGA ARVESTAMINE.....	15
2.8 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS	15
2.8.1 <i>Tänavavalgustus</i>	16
2.8.2 <i>Sidevarustus</i>	16
2.8.3 <i>Sooja- ja gaasivarustus</i>	16
2.9 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	17
3 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	19
3.1 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS.....	19
3.1.1 <i>Tingimused turvalisuse tagamiseks</i>	22
4 SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVATE KINNISOMANDI KITSENDUSTEGA ARVESTAMINE PLANEERITAVAL ALAL	23
4.1 TEEMAA PIIRID JA TEEKAITSEVÕOND	23
4.2 MÜRANORMID	24
4.3 TULEOHUTUSNÕUDED	24
4.4 EHITUSKEELUVÕOND JA MAAPARANDUSSÜSTEEMI EELVOOL	25
4.5 SERVITUUDID JA KAITSEVÕONDIRID NING NEIST TULENEVAD EHITUSKEELUALAD.....	26
FOTOD	27

OTSUSED JA MENETLUSDOKUMENDID

ALGATAMISE KORRALDUS JA LÄHTEÜLESANNE PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

LISAD

LISATAKSE HILJEM

SKEEMID JA JOONISED

PLANEERIMISJONIS..... M 1:500

Märkus: Käesolev on detailplaneeringu eskiisi seletuskiri ja seda täiendatakse peale detailplaneeringu eskiisi arutelu ja tehnoõrkude osade valmimist. Tegu ei ole detailplaneeringu lõppversiooniga.

Detailplaneeringu ülesehitus on kaitstud autoriõigusseadusega. Seletuskirjast võib teha ja salvestada koopiaid, kuid selle osasid ja selle ülesehitust ei või kasutada teiste detailplaneeringute koostamisel ilma OÜ Head kirjaliku nõusolekuta.

SISSEJUHATUS

Pringi külas asuva Ees-Kristjani, Ees-Praaga, Taga-Praaga ja Ees-Telli detailplaneering algatati 21.06.2013 Viimsi Vallavalitsuse otsusega nr 762 (vt OTSUSED). Töö koostamise aluseks oli sama otsusega kinnitatud lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeritavaks alaks on Viimsi vallas Pringi külas asuvad Ees-Kristjani (89001:003:0135), Ees-Praaga (89001:003:0137), Taga-Praaga (89001:003:0138) ja Ees-Telli (89001:003:0140) kinnistud. Kõigi kinnistute tänane maa kasutamise sihtotstarve on elamumaa ja planeeringuala suurus on kokku on 67924 m². Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus, teede ja tehnosüsteemide asukohad, vajalikud kitsendused ning servituudid jms planeeringu alal.

Detailplaneering viiakse läbi vastavuses *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga*, kus Ees-Kristjani, Ees-Praaga, Taga-Praaga ja Ees-Telli juhtotstarve on hajaasustusviisil elumupiirkonnas olev elamumaa (üldplaneeringu kaardil tähistatud EHR). Kruntide suurused on antud vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringus "*Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*" ettenähtud kruntide miinimumsuurusele. Planeeringu alusel võimaldatakse rajada alale 16 väikeelamumaa krunti uute üksikelamute rajamiseks koos planeeringuala läbivate uute teedega.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste varem koostatud planeeringutega:

- *Viimsi valla mandriosa üldplaneering*;
- Üldplaneeringu teemaplaneering "*Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*";
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "*Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*";
- *Viimsi valla ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni arendamise skeem*.

Lisaks on arvesse võetud ka Viimsis koostatavaid üldplaneeringu teemaplaneeringuid. Aluskaart on mõõdistatud OÜ Hades Geodeesia poolt 2013 aastal sügisel.

Planeering valmis OÜ Head ja Viimsi Vallavalitsuse vahelises koostöös. OÜ Head poolt tegeles detailplaneeringu koostamisega ruumilise planeerimise ekspert Kaur Lass. Töösse olid kaasatud tellija esindajatena ka kõigi kinnistute omanikud.

OÜ Head tänab Viimsi Vallavalitsuse töötajaid osutatud abi ja meeldiva koostöö eest käesoleva planeeringu koostamisel.

1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Planeeritava ala asukoht ja planeeringuala suurus

Planeeritav ala asub Viimsi vallas Pringi külas ja hõlmab järgmised kinnistud:

1. Ees-Kirstjani (katastritunnusega 89001:003:0135, 100% elamumaa, suurusega 21 161 m²),
2. Ees-Praaga (katastritunnusega 89001:003:0137, 100% elamumaa, suurusega 12 084 m²),
3. Taga-Praaga (katastritunnusega 89001:003:0138, 100% elamumaa, 12 084 m²) ja
4. Ees-Telli (katastritunnusega 89001:003:0140, 100% elamumaa, suurusega 22 595 m²).

Planeeringuala on põliste Viimsi valla elanikele tagastatud elamumaa kus kunagi asusid nende vana-vanemate talude karjamaad. Alal kasvab täna valdavalt okaspuumets. Ala on hoonestamata ja piiramata.

Planeeritav ala (vt *Skeem 1*) jääb olemasoleva väikeelamukvartali serva (suvila-ala) ja piirneb *Kingu IV ja Ranna I kinnistute detailplaneeringu* alaga (Laaneotsa tee kinnistud *Skeemil 1*). Ala naabrusesse viivad olemasolevad teed ja alal on dreneaživee kraavid.



Skeem 1. Planeeritava ala asukoht Viimsi vallas (väljavõtte maa-ameti ortofotost koos katastri piiridega, planeeringuala on tähistatud punase joonega).

Kaitstavaid objekte ja maardlaid planeeringualal ei asu. Planeeringu ala kinnistute idaotsi läbib maagaasi jaotustorustik Viimsi B3 ning 1-20 kV elektriõhuliinid. Ees-Praaga kinnistu lääneservani ulatub puurkaevu (PRK0011568, mis asub Metsaveere tee 10 ja AÜ Männi kinnistute piiril) sanitaarkaitseala.

1.2 Kontaktvööndi iseloomustus

Planeeritavat alast idas asub kraav (jätkuvalt riigi omandis oleval maal) ja riigimets. Planeeritavast alast lõunas on kehtestatud *Kingu IV ja Ranna I kinnistute detailplaneeringu* ala ja moodustatud hoonestamata elamukrundid suurusega üle 3 300 m² ja Vardi tee 29 asuv ärimaa. Planeeritavast läänes asub endine AÜ Männi suvilate ala kuhu on juurdepääs tagatud Metsaveere teelt. Planeeritavast alast põhjapoole jääb metsamaa.

Planeeringuala piirinaabriteks on:

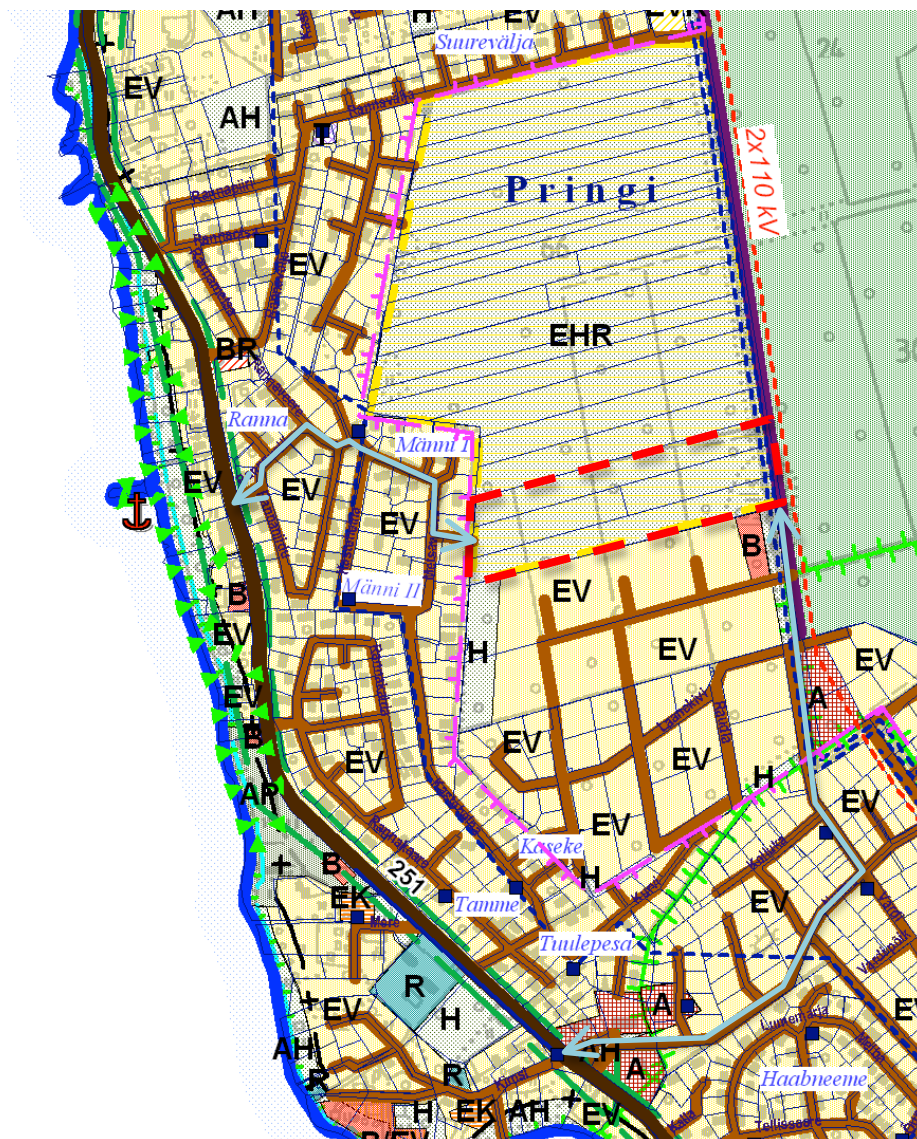
- Idas: Jätkuvalt riigi omandis oleva kraavi maa (vahetu piirinaaber) ja selle taga asuv metsamaa katastriüksus Viimsi Metskond 79 (katastritunnusega 89001:003:0292, 100% maatulundusmaa, puudub vahetu kontakt planeeringualaga);
- Lõunas katastriüksused: Vardi tee L8 (katastritunnusega: 89001:003:2007, 100% transpordimaa); Vardi tee 29 (katastritunnusega: 89001:003:2012, 100% ärimaa); Laaneotsa tee 4 (katastritunnusega: 89001:003:1982, 100% elamumaa); Laaneotsa tee 6 (katastritunnusega: 89001:003:1984, 100% elamumaa); Laaneotsa tee 12 (katastritunnusega: 89001:003:1992, 100% elamumaa); Laaneotsa tee 14 (katastritunnusega: 89001:003:1994, 100% elamumaa); Laaneotsa tee 20 (katastritunnusega: 89001:003:2001, 100% elamumaa); Laaneotsa tee 22 (katastritunnusega: 89001:003:2002, 100% elamumaa); Laaneotsa tee 26 (katastritunnusega: 89001:003:2004, 100% üldkasutatav maa);
- Läänes katastriüksused: Metsaveere tee 6 (katastritunnusega: 89002:006:0260, 100% elamumaa); Metsaveere tee 8 (katastritunnusega: 89002:006:0440, 100% elamumaa, sellel kinnistu servas asub ka olemasolev pumbamaja, milles paikneb arvatavasti ka olemasolev puurkaev); AÜ Männi (katastritunnusega: 89002:006:0490, 100% elamumaa, sh Metsaveere teest planeeringualani ulatuv Metsaveere tee 8 ja Metsaveere tee 10 vaheline hoonestamata elamukruntide vaheline teekinnistuga haakuv maa); Metsaveere tee 10 (katastritunnusega: 89002:006:0040, 100% elamumaa); Metsaveere tee 12 (katastritunnusega: 89002:006:0430, 100% elamumaa);
- Põhjas: Andrese maaüksus (katastritunnusega: 89001:003:0902, 100% maatulundusmaa).

1.3 Pääs alale, lähim bussipeatus ja muud olulised objektid ning üldplaneeringuga kavandatud uue tee asukoht

Alale pääseb Rohuneeme teelt (riigimaantee T-11 251) Nurme tee ja Vardi tee kaudu (vt *Skeem 2*). Olemasoleva Vardi tee lõigu kaudu jõuab planeeritava ala naabrusesse, kuhu hetkel on rajamisel Vardi tee pikendus (vt *foto 1* ja *foto 3*). Hetkel autoga kinnistutele suvisel hooajal ei pääse. Kevad-talvisel perioodil võib planeeringuala idaservas olevat pinnasrada pidi pääseda planeeringuala kinnistuteni (v.a. Ees-Praaga) maasturi vms hea maatikuvõimega sõidukiga. Ees-Praaga kinnistuni pääseb ainult jalgsi Metsaveere teelt (vt *Skeem 2* ja *foto 2*) või läbi teiste planeeringuala kinnistute. Ees-Praaga kinnistuni ei pääse hetkel masinatega.

Lähim regulaarliini ühistranspordipeatus on planeeringualast ca 800-900 m kaugusel Rohuneeme tee ääres (ca 15-20 min sõltuvalt valitud marsruudist ja liikuja kiirusest). Planeeritavast alast ca 300 m kaugusel asub Laanelinnu lasteaed (vt A tähisega ala otse planeeringualast allpool *Skeemil 2*) ja ca 2,3 km kaugusel Püüsi kool (ka seal juures tegutseb lasteaed). Lähimad poed ja söögikohad on Rohuneeme teel ja kaubanduskeskused ja kool asuvad Haabneeme alevikus ca 3 km kaugusel. Valla keskus Viimsi jääb planeeringualast ca 5 km kaugusele.

Viimsi valla üldplaneeringutega on planeeringualale kavandatud uus üldkasutatav tee, mis läbib planeeringuala idaserva (vt lilla joon *Skeem 2*). See tee on kavandatud rajada olemasoleva Vardi tee pikendusena ja vald on selleks hoidnud 26 m laiust teekoridori, et sinna mahuksid ka olemasolev kuivenduskraav, elektriliinid, gaasitrass, uued rajatavad tehnilised kommunikatsioonid ning autotee koos jalg- ja jalgrattateega.



Skeem 2. Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust. Planeeritav ala on tähistatud punase katkendjoonega. Olemasolevad juurdepääsud Rohuneeme teelt on tähistatud helesinise nool-joonega.

1.4 Reljeef ja maapind

Planeeritava ala reljeef on tasane, maaüksuste sees ja nende idapiiril kulgevad kuivenduskraavid. Planeeringuala kagunurgas on veidi madalam ja pehmema pinnasega turba pinnasega ala, mis on suurte sadude ajal olnud seni kohati üle ujutatav (ennekõike kevadel või sügisel sadude perioodil, vt *foto 3*). Mujal on planeeritava ala maapind veidi kõrgem, kuid sajuperioodidel võib sõltuvat aastaajast esineda kohatist liigniiskust. Alal on tehtud varasemalt maaparandus - rajatud on valdavalt põhja-lõuna suunaliselt kraavid ja Ees-Kristjani maaüksusel ka ida-lääne suunaline kraav.

1.5 Haljastus

Planeeringualal kasvab olemasolev mets, vaid kuivenduskraavide kaldad ja planeeringuala kagunurgas olev turbane lagendik on kõrghaljastusest vabamad. Puistus on palju hooldamata isekülvset uuendust (ennekõike väheväärtuslik lepp ja paju või kask). Alal domineerivad männid (*foto 4*) ja vähesemal määral on männi ja kuuse segametsa. Alal kasvavad kased jäävad mändide ja kuuskede varju ning on kiduramad. Alusmets on hõre, kasvab pihlakaid, leppa, paakspuud jne. Puhmarindes leidub jänese-kapsast, mustikat, kanarbikku, sõnajalgu, samblike ja kõrrelisi jne.

Planeeringualal ei ole miljööväärtuslikke alasid, väärtuslikke maastikke ega ka vaatekoridore. Alal ei ole samuti kaitstavaid objekte või taimeliike.

2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

2.1 Planeeringu koostamise eesmärgid ja põhimõtted

Käesolev detailplaneeringu lahendus on koostatud vastavalt kehtivale *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule* (koostaja AS Entec 1999), milles Ees-Kristjani, Ees-Praaga, Taga-Praaga ja Ees-Telli juhtotstarbeks on antud perspektiivne väikeelamute maa hajaasustusviisil (EHR). Üksikelamute kruntide suurused on antud aga vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringus "*Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*" ettenähtud kruntide miinimumsuurustele, milleks selles piirkonnas on 3 300 m². Detailplaneering viib ellu kehtivates üldplaneeringutes olevat maakasutust ja ehitustegevust.

Detailplaneeringu eesmärk on võimaldada rajada alale 16 väikeelamumaa krunti uute üksikelamute rajamiseks koos planeeringuala läbivate uute avalikult kasutatavate teedega. Planeeringu elluviimisel on eesmärk arvestada alal kasvava metsa osalise säilitamisega. Selleks on planeeringuala sees määratud kohaliku tähtsusega rohealad (rohekoridorid). Selliselt arvestab planeering ka Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "*Miljöväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*" põhimõtteid ja seal kujundatud rohelisi võrgustikke arendades neid edasi lokaalsel tasandil. Teemaplaneeringus alale rohekoridore ette nähtud ei olnud.

Käesolevas peatükis kirjeldatud lahendust saab näha *Planeerimisjoonisel* ja võimalikku elluviidud lahendust kajastab lisatud *Illustratsioon*.

2.2 Kruntideks ja maaüksusteks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega moodustatakse olemasolevast 4 kinnistust kokku 16 elamu krunti (pos 1 kuni 16) ning 2 üldkasutatava maa maaüksust (sotsiaalmaa, pos 19 ja 20) ning 2 tee maaüksust (pos 17 ja 18).

Moodustatavad krundid ja maaüksused on seletuskirjas ning joonistel nummerdatud.

Järgnevates alapeatükkides on toodud kruntidele kavandatav ehitusõigus ning kruntide ja maaüksuste maakasutuse põhimõtted (sh vajadusel seatud kvaliteetse elu- ja looduskeskkonna loomiseks vajalikud kitsendused ja reeglid).

2.2.1 Elamumaa krundid (EP)

Planeeringualale on kokku paigutatud 16 üksikelamumaa krunti (EP) ühepereelamute rajamiseks.

Krundid 1 kuni 16 on kõik suurusega 3300 m² (katastrisse kandmisel võib krundi tegelik suurus jääda vajadusel suurem, kuid mitte väiksem). Kruntide sihtotstarbeks on 100% elamumaa (EP, üksikelamumaa).

Lubatud hoonete summaarne maksimaalne ehitusalune pindala krundidel on 300 m². Lubatud hoonete arv krundil on kuni 3 (põhihoone ja soovi korral kaks abihoonet, sh kuurid ja vundamendiga kasvuhooned).

Kruntidele on lubatud ehitada ühepereelamud (igal krundil üks elamu ehk põhihoone) korruselisusega kuni 2 korrust ja maksimaalse kõrgusega kuni 9 m olemasolevast maapinnast (sh soklikorrus ja katus ning kõik katusel olevad konstruktsiooni osad sh päikesepaneelid v.a antennid) ja 1 korruselised abihooned (kuni 2 tk) kõrgusega kuni 5 m olemasolevast maapinnast (sh soklikorrus ja katus ning kõik katusel olevad konstruktsiooni osad).

Kruntidele ei ole lubatud suhteliselt niiske maapinna tõttu keldrikorruste rajamine.

2.2.2 Transpordimaa maaüksused (LT)

Alale rajatavatele teedele moodustatakse eraldi maaüksused. Tee maaüksustele ei ole antud ehitusõigust hoonete rajamiseks. **Transpordimaa maaüksustele võib rajada teid ning paigaldada tehnilisi kommunikatsioone või muid tehnorajatisi (kraavid, pumplad, alajaamad, hüdrandid jms).**

Elamuala siseteede maaüksuste laiuseks on tagatud 12 m (pos 17) v.a jalg- ja jalgratta tee osas. Planeeringuala põhja-lõuna suunas läbiva Vardi tee (pos 18) maa-ala laiuseks on tagatud 26 m vastavalt lähteülesandes nõutule. Vardi tee maaüksusel paiknevad lisaks teele ka säilitatav gaasitrass, kõrgepingeliinid ja maaparanduse magistraalkraav. Magistraalkraav on hetkel jätkuvalt riigi omandis oleval maal. See maa on kavas liita tee maaga peale munitsipaliseerimist.

2.3 Hoonete arhitektuursed tingimused

Alale on lubatud rajada ainult ühepereelamuid ja nende abihooneid.

Ühepereelamu (siia alla käivad ka mõisted *eramu*, *väikeelamu*, *pereelamu*, *individuaalelamu* või *üksikelamu* vms) on ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Igale moodustatud ühepereelamumaa krundile on lubatud ehitada üks ühepereelamu ning kuni kaks abihoonet. Hoonete tulepüsivusklass võib olla TP1 kuni TP 3.

Abihoone (ehk *kõrvalhoone*) on ühepereelamu juurde kuuluv majapidamise abiruume sisaldav hoone (näiteks puukuur, saun, garaaž, vundamendiga kasvahoone, nende kombinatsioon vms). Abihoone peab ühepereelamumaal mahtuma *Põhijoonisel* määratud hoonestusala sisse. Tulepüsivusklass võib olla TP 1 kuni TP3.

Planeerimisjoonisel on märgitud hoonestusalad tegelikult hoonete rajamiseks vajalikest aladest suurematena. See annab arhitektile ja omanikule vabaduse valida hoonete paigutamiseks krundi eripära (nt säilitatav kõrghaljastus, kraavid, avatus päikesevalgusele jms) parimini arvestavad

kohad. Hoonestuse rajamisel võib juhinduda vabaplaneeringu põhimõttest, st hoone kuju, maht ja paiknemine sõltub eeskätt krundil olevast kõrghaljastusest jt looduslikest eripäradest. Hilisemate hoonete projekteerimisel tuleb leida lahendused, mis sobituvad juba valminud kõrvalkruntide hoonestusega. Vältima peab vastanduvaid ja üksteisega mitte kokku sobivaid arhitektuurseid lahendusi.

Kõikide hoonete ehitamisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihoone) peavad omavahel kokku sobituma. See tähendab, et kui ühe hoone puhul on kasutatud nt kivi ja puitu, siis samasugustest materjali(de)st võiks olla ehitatud ka abihooned. Samuti peab omavahel harmoneeruma ühel krundil olevate hoonete värvigamma. Kohustuslik on arvestada ka naaberhoonete värvidega. Soovitav on eelistada valget, musta, pastelseid toone või looduslike puidu toone (õlitatud puit, lakitud puit, looduslikes toonides immutatud puit jms). Loodusega vastandumise vältimiseks ja harmoonilise keskkonna tagamiseks on keelatud neonvärvide ja sinise ning lilla tooni kasutamine mistahes hoone osadel. Samuti ei ole hoonete ja väikevormide vms valgustamiseks lubatud kasutada neoontoonides valgust või vahelduvate värvidega või vilkuvat valgustust.

Soovitav on hoonete projekteerimisel ja ehitamisel kavandada võimalikult palju kohalikke ning looduslähedasi materjale ja miljösse sobivat ehitustiili (viimaste hoonete rajamisel tuleb arvestada esimeste stiili). Samuti on soovitav hooned rajada võimalikult energiatõhusad.

Arvestades naabruse hoonestuslaadi on alal keelatud ümarpalkidest (nii tahatud kui freespalgid) välisviimistlusega elamud ja abihooned. Lubatud on kandiliste prusside kasutamine abihoonetel ja elamutel, kuid nn kandilistest palkidest elamu peab olema palkmajale omaste väliste tappideta (traditsionaalsele rehielamu nurgale sarnanevad tapid).

Hooned võivad olla lamekatusega või viilu kaldega kuni 45°. Lubatud on kasutada ka ühepoolse kaldega katuseid. Soovitav on katuseharja suund kavandada põhja-lõuna või ida-lääne suunalisena. Nii abihoonetel kui ka elamutel võib kasutada mätaskatuseid. Keelatud on aga kõik profiilplekk katused peale kivi või valtsplekki imiteerivate plekkkatuste. Profiilpleki kasutamine on lubatud vaid parapett katuste korral, kui profiilplekk ei jääb varjatud konstruktsiooniks (nt madala kaldega parapetiga autovarikatused või grillnurga katused) ja see on konstruktiivselt õigustatud.

Planeeringualal on kõigi hoonete välisviimistluseks keelatud kasutada plastikust välisvoodreid (sh puitu imiteeriv plastvooder) ja profiilplekki. Plasti võib kasutada kasvuhoone seinas ja vaid siis kui see on valgust läbi laskev.

2.4 Piirded, grillimisalad ja kaetud istumisnurgad ning kasvuhooned

Piirete rajamisel elamukruntidele tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

- Metallaia (sh võrkaia) või osaliselt läbipaistva puitpiirde (sh laudis ja lippaed) maksimaalseks kõrgus võib olla kuni 1,6 m. Kõrgemate piirete ning läbipaistmatute plankpiirete ehitamine on keelatud;
- Piirded peavad kokku sobima samal krundil asuva elamu arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga.
- Piiretes võib kasutada müüre (paemüür, maakividest müür, krohvitud tehiskividest müür), kuid keelatud on krundi piirile kogu pikkuses müüri rajamine. Müüri osa võib igas krundi küljes olla kokku maksimaalselt 1/5 vastava krundi külje pikkusest ja see ei tohi paikneda krundidel pos 2 kuni 10 *Planeerimisjoonisel* näidatud roheala (metsa säilitamise kohustusega ala) sees. Piirde müüri võib ühendada välikaminade või ahjudega kui need ei oma katust ega ole lähimatele säilitatavatele puudele lähemal kui 8 m.

Katusega kaetud grillimisalad või istumisalad tuleb rajada elamu või abihoone külge või eraldiseisva hoonena ja need peavad olema hoonestusala sees.

Vundamendita kasvuhooned ja kasvulavad võivad paikneda väljapool roheala (metsa säilitamise kohustusega ala). Kruntidele on lubatud rajada peenrakaste ja kasvulavasid kõrgusega kuni 0,8 m olemasolevast maapinnast ja kuni 2,5 m kõrguseid ja kuni 16 m² pindalaga ilma vundamendita kerg-kasvuhooneid (selline kasvuhoone võib olla lisaks krundile lubatud kolmele hoonele; vundamendiga ja üle 16 m² kasvuhoone loetakse aga lubatud kahe abihoone hulka kuuluvaks ja see peab asuma hoonestusala sees).

2.5 Liikluskorraldus ja parkimine

Juurdepääs planeeritavale alale on lahendatud olemasolevalt Vardi teelt, mis tulevikus hakkab olema Äigrumäe piirkonnast Püünsi koolini kulgev tee.

Teemaaks kavandatud krundi pos 17 ja 18 kohta tuleb koostada liikluslahenduse projekt.

Planeeringuala siseste teemaa-alade laiusteks pos 17 on planeeritud 12 m (v.a jalg- ja jalgratta tee osa pos 2 ja 16 vahel ning pos 20 ja 19 vahel kus krundi laius on 3m). Liikluse rahustamise eesmärgil tuleb pos 17 vältida liiga laia tee katendit, elamuala sisetee maksimaalne laius võib olla 4,2 m. Pos 17 kavandatud põhja-lõuna suunaline tee peaks soovitatavalt paiknema pigem tee maa ühel küljel kui teljel, et jätta võimalus vajadusel hiljem tee katendi laiendamiseks või kõnnitee rajamiseks.

Kõik rajatavad siseteed peavad olema mustkatttega (asfalt või pinnatud tee) ja vähemalt 3,5 m teekatendiga.

Vardi tee on kavandatud pikemas perspektiivis kaherealise sõiduteega ja selle laiuks on esialgu planeeritud vähemalt 3,5 m. Vardi teed võib hiljem laiendada, kuid siis tuleb see projekteerida ja selle liikluskorraldus lahendada kogu tee pikkuses ühtse projekti abil. Vardi tee äärde on ette nähtud tee idaküljes jalg- ja jalgrattatee ning tee lääneküljes kõnnitee. Nende asukohta võib vajadusel muuta. Vardi tee ääres tuleb säilitada maaparandussüsteemi eelvooluks olev kraav (kuna kraavil krunt puudub, siis liidetakse selle kitsas riba tee maaga).

Vardi tee äärde ja Pos 17 Vardi teega risti oleva osa äärde tuleb rajada jalg- ja jalgrattatee laiusega 2 m.

Planeerimisjoonisel näidatud metsarajad peaks olema ca 2 m laiuselt puude vabad loodusliku kattega (liiv, kruus, graniidi või paekivisõelmed, muld vms) jalgteed. Teed ei pea olema sirged nagu joonisel. Need võivad olla looklevad ja peavad olema rajatud nii, et olemasolevat haljastust kahjustataks võimalikult vähe. Radade eesmärk on võimaldada piirkonna elanikele jalutamist ning alternatiivseid liikumissuundi.

Kõikide teede (pos 17 ja 18) maa-aladele on jäetud ruum kuivenduskraavide jaoks. Hoonetele juurdepääsuteede laiused peavad olema vähemalt 3,5 m, kuid ei tohi kraavi truubiga sulgemise korral olla enam kui 6 m laiused, et tagada kuivenduskraavide takistusteta toimimine lume sulamise ja tugevamatel sajuperioodidel.

Kõikide elamukruntide parkimine tuleb tagada krundi siseselt, igale krundile tuleb tagada vähemalt 2 parkimiskohta ja lisaks vähemalt kaks parkimiskohta külalistele. Krundi siseste parkimiskohtade asukohad tuleb ära näidata hoone projekti juurde kuuluval asendiplaanil vastavalt kavandatud hoonete paigutusele ja arhitektuursele lahendusele. Garaaži olemasolul peavad olema tagatud eeltoodud neli kohta lisaks garaaži sisesele parkimisele, et garanteerida parkimiskohtade olemasolu ka juhul kui garaažis hoitakse muid asju (tööriistad, aiatöövahendid, hobisõidukid, kärud vms).

Pos 17 ja 18 paikneval avalikul tee peal on parkimine keelatud (lubatud on ajutine lühiajaline parkimine pos 17 asuva krundi sissepääsu teel eeldusel, et auto ei ulatu sõiduteele või kõnniteele ja ei takista talvel lumekoristustöid ning kõnnitee poolsetel kruntidel liikumist kõnniteel). Teemaale ei tohi paigaldada lume lükkamist takistavaid kive, või paigaldada muid selliseid takistusi. Tee maale istutatav haljastus (puude ja põõsaste valik ning asukohad plaanil) tuleb kooskõlastada enne istutamist Viimsi Vallavalitsuse kommunaalvaldkonna spetsialistiga.

2.6 Vertikaalplaneerimine ja hoonete nullkõrguse valik

Kuna maapind on niiske võib krunte tõsta maksimaalselt kuni + 6,0 m (absoluutkõrgus *Tugiplaani* järgi). Krundi olemasoleva maapinna taseme tõstmisel enam kui 0,2 m võrra tuleb vertikaalplaneerimise lahendus anda hoone projekti koosseisus oleval asendiplaanil või avaliku tee kohta koostatud projektis.

Planeeritav maa-ala on tasane. Kui hoonete projektides nähakse ette maapinna tõstmist, tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele ja säilivad vajalikud kuivenduskraavid. Maapinna tõstmine naaberkruundi piirile lähemal kui 5 m ja enam kui 20 cm on ilma naabri kirjaliku eelkooskõlastuseta keelatud. Samuti on keelatud olemasolevate kuivenduskraavide sulgemine (paigutamine torustikku v.a sissesõidu koht krundile vt täpsemalt ptk 2.8.4). Lubatud on kraavide ümbersuunamine, kuid enne olemasoleva kraavi sulgemist peab olema uus kraav rajatud.

Ala vertikaalplaneeringu koostamisel tuleb arvestada metsa säilimisega selleks ette nähtud aladel. Selleks tuleb täita ptk 3.1 seatud keskkonnanähtingimusi. Hoonete põranda nullkõrgus peab olema vähemalt +0,3 m olemasolevast maapinnast.

2.7 Radooniohuga arvestamine

Viimsi poolsaare keskosa kuulub radooniohtlike alade hulka Eestis. Radoon tungib aluspinnasest hoonetesse nendel aladel kus lasub oobolusliivakivi ja/või diktoneemakilda kiht. Planeeritavate maaüksuste täpne radoonisisaldus ei ole teada. Viimsi Vallavalitsuse tellimusel on Eesti Geoloogiakeskus OÜ teinud valla territooriumi pinnaseõhu R_n sisalduse uuringu, kus vaadeldi 4 punkti. Selle töö käigus tehtud mõõtmise tulemusel on Pringi küla piirkonnas pinnaseõhu radooni sisaldus 20-41 kBq/m³ ja täitepinnases 108 kBq/m³ (normaalne oleks 10-50 kBq/m³). Mõlemad näitajad on normaalsest kõrgemad. Ruumiõhu radoonisisalduse piirnorm ei tohi ületada 0,2 kBq/m³, selle ületamise vältimiseks tuleb kasutusele võtta abinõud.

Radooniohutu hoone ehitamise üldnõuded on järgmised:

- Hoone tarindites tuleb vältida ehitusmaterjalide kasutamist, mille gamma ja raadiumi indeks on suuremad kui 1;
- Hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;
- Radoonitõkke kihti läbivate tarindite ning kommunikatsioonide ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad (kasutades tihendit või elastset vuugitäidet vms);
- Vajalik on vältida pragude tekkimise vältimiseks radoonitõkkes.

Radooni hoonesse tungimist aitab vältida hea õhuvahetus. Kasuks tuleb:

- Tuulutatav maja alune või postidel asuv maja;
- Ventileeritav põrandaalune;
- Põrandasse paigaldatud radoonitõkke;
- Esimese korruse põranda rajamine raudbetoonist jne.

2.8 Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus

Planeeringuala varustamine tehnovõrkudega on graafiliselt kajastatud *tehnovõrkude joonisel*.

Tulenevalt *planeerimisseaduse* § 22¹ määratakse tehnovõrgu või -rajatise asukoht planeeringus tehniliselt ja majanduslikult otstarbekal ning nende

kinnisasja omanike, kelle kinnisasjadel planeeritav tehnovõrk või -rajatis paiknema hakkab, huve võimalikult vähesel määral kahjustaval viisil.

NB! Tehnovarustuse osa veevarustuse, sademevee, kanalisatsiooni, ja elektri kohta lisatakse hiljem.

2.8.1 Tänavavalgustus

Planeeritaval maa-alal tuleb rajada ühepoolne tänavavalgustus Vardi tee äärde. Muude teede ääres nähakse ette tee äärde valgustuse välja ehitamise võimalus. Teiste trasside ja võrkude projekteerimisel tuleb vastava maa-vajadusega (kaablikoridorid) arvestada.

Tänavavalgustuse paigaldamise võimalus on ette nähtud teede äärsele alale pos 17 ning jalg- ja jalgratta tee äärde, mis suundub Metsaveere teele. Kaabelliinidele tuleb vajadusel edasise projekteerimise käigus määrata servituudid.

Kinnistute sisese ala välisvalgustuse lahendavad kinnistute omanikud vastavalt oma soovidele, kuid seejuures tuleb vältida avalikul teel liiklejate pimestamist tugevate prožektoritega.

Tänavavalgustuse lahendamiseks võib olla vajalik hilisema projekteerimise käigus tellida valgustust hooldavalt või haldama hakkavalt firmalt (planeeringu koostamise ajal oli selleks Rito Elektritööde AS) konkreetset valgustuse tehnilised tingimused ja nende alusel koostada projekt. Detailplaneeringus toodud välisvalgustuse lahendust võib vajadusel edasise projekteerimise käigus muuta.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud kaabelliinide ja valgustite ning juhtimiskilpide esialgne põhimõtteline lahendus.

2.8.2 Sidevarustus

Planeeritaval maa-alal sidekanalisatsioon puudub. Sidevarustuse lahendamiseks on kavas kasutada esialgu mobiilseid lahendusi (mobiilne internet, traadita internet, antenni või satelliidi vahedusel telepildi vastuvõtt jne).

Planeeritaval maa-alal on lubatud rajada tänavate äärsesse tsooni hiljem soovi korral ka sidekanalisatsioon (sh kavandada tee maale elamukrundi serva side jaotuskappide asukohad). Kui sidekanalisatsioon kavandatakse võib samuti ette näha sisestused igale planeeritud elamukrundile.

Maa-ala sidevarustuse lõplikuks lahendamiseks on vajalik tellida täiendavad tehnilised tingimused võrgu haldajalt sidelahenduse tööprojekti koostamiseks.

2.8.3 Sooja- ja gaasivarustus

Soojavarustus on kavandatud ennekõike kas maa-, õhk- või elektrikütte baasil, mida vajadusel kombineeritakse kaminatega vms puiduküttega (kaminad, pliivid, pelletküte) ning päikeseküttega. Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel

baseeruvad ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid kütтелиike. Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh välisõhu eelsoojendamine, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms).

Iga hoone soojavarustuse lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.

Gaasivarustus on planeeritavas piirkonnas olemas, läbides planeeritavat ala Vardi tee trassi mööda. Olemasolevad gaasitrassid on kantud joonistele.

Vajadusel on võimalik projekteerida hiljem gaasitrassid kruntideni ja sealt ehitustegevuse kulgemisel hoonete gaasikatlateini. Samas ei soosi gaasi kasutamist trasside välja ehitamise maksumus. Kuni gaasi saadakse vaid Venemaalt, on kaheldav ka varustuskindlus ja selle hinna stabiilsus. Juhul kui gaasivarustus soovitakse hiljem projekteerida peab gaasitorustik planeeritaval territooriumil kulgema teemaal. Gaasitrassi projekteerimisel on majanduslik tasuvus olemas ennekõike siis, kui sellega soovivad liituda enamus planeeritavate kruntide omanikke.

2.9 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Pärast planeeritavate hoonete ehitamise lõpetamist tuleb tagada krundi heakorrastamine.

Ala haljastamiseks sobivad puud ja põõsad, mis on vähenõudlikud ja kohalikku päritolu ning kraavide läheduses ka niisket pinnast taluvad. Haljastus tuleb valida nii, et see harmoneeruks planeeritava maa-alal kasvavate puude liigilise koosseisu kui ka ümbritseva maastikupildiga.

Kruntidel tuleb säilitada rohealadel olev mets (seal on metsa säilitamise kohustus), säilitada tuleb vähemalt 70% senisest kõrghaljastusest. Puude hävimisel kuivenduse või ehitustegevuse mõjul vms juhul tuleb sinna istutada uus kõrghaljastus. Soovitatav on eelistada uute puude valikul ennekõike mändi ja kaskke, mis on antud piirkonna metsale omased.

Rohealade (metsa säilitamise kohustusega alade) valik viidi läbi nii, et kõrghaljastusega ala moodustaks rohekoridori. Naabruses tulevikus läbi viidavate detailplaneeringute koostamisel on mõistlik tagada nende rohekoridoride sidusus. Koridoride laius Metsaveere tee elamuala ja uute elamute vahel ning kruntide 1-10 põhjaosas lääne ja ida suunal on ca 60 m. Kuna need ei ole loomade liikumise transiitkoridorid, siis võib rohekoridor olla krundi piiridel piiratud aiaga. Aed ei sega lindude, putukate jms liikumist.

Planeeringualal on kaks haljasala maa maaüksust (pos 19 ja 20), need on eesmärk säilitada võimalikult senise looduse ilmelisena, rajades sinna vaid põhja-lõuna suunalise jalgraja metsarajana (vt ptk 2.5). Metsaraja asukoht joonisel on illustratiivne, seda ei pea rajama joonisel näidatud kohta ega ka sirgjoonelisena. Metsaraja asukoha valikul ja rajamisel tuleb

pigem rõhk panna olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse (terved puud) säilitamisele.

Väikevormide (prügikastid, kõrgematel postidel välisvalgustid vms) ja kasvuhoonete paigutus tuleb määrata hoone projekti koosseisus oleval asendiplaanil.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada puude ja põõsaste vähimaid lubatud kauguseid hoonetest, rajatistest ja üksteisest (normi aluseks võtta EVS 843:2003). Samuti tuleb arvestada ohutusnõuetega, et rajatav haljastus ei hakkaks takistama võimalikke päästetöid.

Õuemuru rajamisel on soovitatav tähelepanu pöörata selle liigirikkusele ja suure kasutusega kohtades (sissesõidu teed, teerajad) ka tallamis-kindlusele. **Rohealadel, kus on metsa säilitamise kohustus, tuleb vähemalt 70% ulatuses selle pindalast säilitada ka metsale omane alustaimestik.** Samas võib sinna osaliselt rajada väiksemaid muru-alasid, liikumisradasid või krundi siseseid laste mängu väljakuid või mängu-alasid, kui need on sobitavad olemasoleva kõrghaljastuse vahele.

Rohealal ehk säilitatava metsa alal teeradade (k.a metsarajad) rajamisel on soovitatav kasutada ennekõike multši ja liiva või suurte kivideta kruusa. Kruntide sees olevatel teeradadel võib kasutada ka graniitkillustikku või looduslikku kivi.

Kruntide sisese juurdepääsutee teekattematerjalina on soovitatav kasutada looduslähedasi pinnakattematerjale: paekivi, graniitsõelmeid, liiva või betoonkive, et tagada sademevete imbumine pinnasesse. Lubatud on samuti murukivid või murukattega sissesõiduteed. Kruntide sees ei ole lubatud kasutada asfaldi ja teede pindamist, mis ei lase läbi sademevett (sademeeve suurte koguste valgumine ühte kohta võib halvendada ala niiskusrežiimi).

Heakorra tagamiseks peab krundi omanik aastaringselt puhastama ja korras hoidma (sh niitma) oma krundi ja sellega külgneval teel asuva puhastusala.

Krundi omanik peab paigutama oma krundile prügikastid, rajama selleks hoiukoha ja tagama sorteeritud jäätmete vajaliku regulaarsusega äraveo vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.

3 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Detailplaneering võimaldab võtta olemasoleva elamumaa elamumaana kasutusele ja loob eeldused alale rajad kruntide juurdepääsuks vajalik transpordimaa. Käesolevas detailplaneering loob eelduse rajatakse uus, hajusa struktuuriga elamupiirkond. Viimsis ja Tallinna ümbruses on müügis suhteliselt vähe ilusal metsa alal asuvaid suuri ja privaatsust pakkuvaid krunte. Ala arendamisel tuleb seega metsa säilimisele rõhku panna. Nii on võimalik tagada, et arvestatav osa olemasolevast puistust säilib ja ei hävi kaeve- ja ehitustööde käigus. Ennekõike tuleb selleks jälgida pinnase tõstmisel siinses planeeringus toodud reegleid.

Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering Viimsi valla kontekstis olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. **Strateegiline valik ala kasutamiseks hajaasustusviisile ehk vähemalt 3300 m² suuruste kruntidega elamualana on tehtud juba üldplaneeringu ja selle teemaplaneeringute koostamise ajal. Käesolev detailplaneering võimaldab viia selle varasema strateegilise valiku ellu. Planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadust on kaalutletud planeeringu algatamise otsuses ja leitud, et antud juhul ei ole eraldi hindamise koostamine vajalik.**

Ala on elamuehituseks sobilik, sest alal puuduvad olulised ehituslikud piirangud (magistraal kraavi kaldal oleva ehituskeelualaga saab arvestada nagu ka trasside piirangu võõnditega ja olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitsealaga) ja see asub olemasolevate elamute ning lasteaia jm oluliste objektide suhtelises läheduses.

3.1 Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel tuleb täita järgmised keskkonnatingimusi:

- Selleks, et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringuala sisesed teed koos tehovõrkudega (teede ja tehovõrkude rajamisel tuleb täita omanike ja valla vahel sõlmitud lepinguid, kus teede üleandmise kohustus, aeg jms on täpselt reguleeritud).
- Kompleksselt teiste kommunikatsioonide ja teega tuleb välja ehitada sademeveesüsteemid. Selleks on alale kavandatud kraavid. Olemasolevat magistraalkraavi ala idaservas Vardi tee maa-alal ei tohi sulgeda ja juhul kui on vaja rajada juurdepääs metskonna maale (Viimsi Metskond 79 kinnistule) tuleb järgida truubi paigaldamisel ptk 2.8.4 toodud nõudeid.
- Juhul kui ala naabruse jöutakse rajada uued elamud, tuleb ehitustööde ajal nende olemasoluga arvestada ja arvesse võtta öösel kehtivaid rangemaid müranorme. Naabruses elamute olemasolu korral tuleb vältida müra põhjustavaid töid kella 21.00 ja 8.00 vahelisel ajal, mil see häiriks kõige enam naabreid. Nii ehitamise ajal kui ka hoonete

projekteerimisel ja kasutamisel kuuluvad arvestamisele müra piir-
tasemed, mida reguleerib Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42
Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega
hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid. Samuti tuleb hoonete
projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standard EVS 84-2:2003
„Hoonete heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” nõudeid ning
tagada, et siseruumides ei ületata sotsiaalministri 04.03.2002. a
määruses nr 42 sätestatud müra normtasemeid.

- Olemasolevate puude säilitamise võimalikkus sõltub hoone kujust ja täpsest paigutusest ja kavandatud vertikaalplaneeringust krundil. Seetõttu on soovitatav iga hoone projekti koostamisel selgitada välja krundil olevate puude ja põõsarinde seisund ja vajadused raieteks ning võimalikeks haljastuse uuendusteks. Puude säilitamisel tuleb alati lähtuda puu tervislikust seisukorrast. Säilitamist vajavate puude või puudegruppide paiknemisest lähtuvalt tuleb valida parim võimalik asukoht hoone, teede ja parklate rajamiseks. Maapinna tõstmisel või langetamisel peab lisaks arvestama ka ptk 2.6 ettenähtud tingimusi.
- Maapinna tõstmisel või langetamisel olemasolevate puude juures peab arvestama, et puu võra all maapinna kõrguse järsk muutmine võib viia puu hävinguini. Soovitatav on väärtuslike puude all ja rohealal servas vajadusel kasutada tugimüüre või nõlvastid nii, et puude alune maapinna tase säiliks senisel kõrgusel. Siiski peab maapinda puude naabruses tõstes järgima, et puud ei jääks auku nii, et augul puudub vee äravoolu võimalus. Sellisel juhul võib puude juurestiku pidev üleujutamine saada puule hukatuslikuks.
- Maha on soovitatav võtta vaid otseselt ehitatavate hoonete (nende välisperimeetrist 5-12 m kaugusele jäävaid puid), rajatavate teede ja parklate alla jäävaid puid, samuti haigeid või kidura kasvuga puid. Kuna ala niiskusrežiimi muudetakse ja osa puistust võetakse maha, on soovitatav võtta maha suuremõõtmelisemad kuused. Kuused on pinna-
pealse juurestikuga ja seetõttu võivad tormimurrus ümber kukkudes tekitada suuri kahjustusi. Keskmist või madalamat kasvu kuused rohealadel (metsa säilitamise kohustusega ala *põhijoonisel*) on siiski soovitatav säilitada nagu ka väga dekoratiivsed kuused mis on metsas kasvanud nii, et neid saab üksikpuuna säilitada.
- Haljastuse raiel hoonete läheduses tuleb veenduda, et säilitatavad puud (millel allpool puudub võra) ei jääks tuulte käes hoonete vahetus naabruses liiga palju kõikumama. Metsas kasvanud puude jäämine üksikpuuks võib tekitada olukorra kus puud võivad tormis murduda. Selle vältimiseks on parem säilitada rohkem puid ja vältida liiga intensiivset raiet. Nii toimivad puud tuule mõju leevendava haljastusena. Juhul kui ohtlikud puud on vaja siiski maha võtta tuleb hoonetest kaugemal kui 20 m need asendada uute noorte puudega. Päikesekütte või päikese-paneelide kasutamisel hoonete katustel on lubatud hoone lõunaküljes väljapool roheala (säilitatava metsaga ala) jäävat haljastust eemaldada nii, et see ei varjutaks liigset otsest päikesevalgust paneelidele kevadisel ja sügisel ajal. Vastav puude langetamise vajadus peab olema kajastatud hoonete projekti koosseisus oleval asendiplaanil.
- Rohealadel (metsa säilitamise kohustusega ala *põhijoonisel*) Keelatud on lageraie. Rohealadel võib läbi viia ainult valikraiet ja kõrghaljastuse

osakaalu langemisel alla 70% vastava krundi roheala pindalast tuleb istutada raiutud puude asemele asendushaljastus. Asendushaljastus peaks olema omane siinse piirkonna metsa kasvukoha tüübile. Puurindes tuleb asendusistutuse rajamisel eelistada mändi, mis on enim levinud puu planeeringualal.

- Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.
- Välistada tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele. Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu, tuleks asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puu tüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist tuleb intensiivse liikumisega kohtades ehitusala naabruses lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks.
- Pärast uusehitise valmimist tuleb konkreetne krunt hiljemalt 2 aasta jooksul peale kasutusloa saamust heakorrastada ja rajada vähemalt hoonete ümbrusesse uus madalhaljastus (hoovimuru, ilutaimed). Säilitatava metsaga ala võib hoida loodusilmelisena, seal ei ole vaja tingimata koristada murdunud oksid jms. Siiski on otstarbekas likvideerida suuremad murdunud puud (nt tormikahjustuste korral või olemasolevad murdunud puud).
- Iga krundi ja sellega vahetult külgnevaid tee maa-alal olevaid kraave tuleb edaspidi perioodiliselt puhastada krundi omanikul. Vardi tee alal oleva magistraalkraavi hoolduse peab tagama kohalik omavalitsus (või riik). Kraave on keelatud sulgeda või panna torusse (v.a juurdepääsu teede alused truubid, milleks on antud juhised ptk 2.8.4) ilma Viimsi Vallavalitsuse kommunaalvaldkonna eest vastutava ametniku kirjaliku loata ja AS Viimsi Vesi kirjaliku eelkooskõlastuseta.
- Säästva arengu põhimõtete järgimise ning keskkonnasõbralike lahenduste kasutamise eesmärgil ei ole planeeritud elamute kütmiseks lubatud kivisöekütte kasutamine; rajatavaid hooneid hakatakse kütma pellet-, maa- või elektriküttega, mida vajadusel kombineeritakse kaminatega ja pliitidega. Alal soovitakse kasutada passiivkütet ja päikesekütet ja energiatõhusaid ehituslike konstruktsioone.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja sõlmida prügi regulaarse äraveo leping (sagedusega vähemalt üks kord kuus) kehtivat jäätmeluba omava firma poolt – vastava lepingu olemasolu on hoonele kasutusloa saamise eelduseks.
- Jäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Viimsi Vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja organiseerima liigiti kogutud jäätmete (sh ehitusaegsete ehitusjäätmete) viimise selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidest (sh ohtlike jäätmete kogumispunkti) või ehitusjäätmete vastuvõtu kohta väljaspool valda. Ohtlikud jäätmed ja

ehitusjäätmel tuleb koguda tavajäätmetest eraldi. Jäätmeseadust ning Viimsi valla heakorra- ja jäätmehoolduseeskirja järgides on tagatud keskkonnahäiringute mitteesinemine planeeritaval maa-alal.

- Alal on soovitatav enne hoonete projekteerimist läbi viia radooniohuuuring, sest täpsed andmed radooniohust on teadmata ja sõltuvalt uuringu tulemustest vajadusel rakendada meetmeid radooni siseruumidesse lekkimise takistuseks (vt ptk 2.7). Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standardi EVS 8402009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõudeid ning tagatakse radooni sisaldus siseõhus ei ületa 200 Bq/m^3 .

Kõigi eeltoodud keskkonnatingimuste ja planeeringuga kehtestatavate nõuete täitmisel käesoleva detailplaneeringu elluviimine eeldatavalt olulist mõju kaasa ei too.

3.1.1 Tingimused turvalisuse tagamiseks

Hoonete turvalisuse tagavad arhitektuurne lahendus, lukustatavad ukсед ja aknad jms. Turvalisust aitab tõsta hoonesse valvesüsteemi paigaldamine ja selle ühendamine turvafirmaga, videovalve jms. Jälgida tuleks samuti hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukсед ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja lamineeritud turvaaknad vms), see vähendab sissemurdmise kiirust ja vähendab seeläbi selle õnnestumise riski.

Piirkonna turvalisust aitab tõsta kruntide piiramine aiaga ja naabrivalve rakendamine.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on järelevalve. Seega tuleks ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada. Hea mõju avaldab ala regulaarne koristamine (ennekõike tee äärte ja kraavi pervede niitmine ning prahivaba hoidmine), mille tulemusena on tahtliku kahjustamise tõenäosus palju väiksem.

Nähtavus ja vaateväli. Soovitatav on vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalikke peidupaiku. Hea vaateväli ja valgustatus ning nähtavus hoonete akendest vähendab varguse riski.

4 SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVATE KINNISOMANDI KITSENDUSTEGA ARVESTAMINE PLANEERITAVAL ALAL

Järgnevalt on kajastatud olulisemad seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused. Välja on toodud piirangu kehtestav seadus või määrus ja piirangu iseloom. Seaduste või määruste muutmisel võivad siinsed nõuded muutuda. Nõudeid on kajastatud eesmärgiga jätta jälg, milliste õigusaktide versioonide järgi on detailplaneeringu koostatud, sest Eestis muutuvad seadused jt õigusaktid sageli. Õigusaktide muutmisel võib olla vajalik järgida uuemat õigusakti versiooni.

4.1 Teemaa piirid ja teekaitsevöönd

Alus: *Teeseadus* (RT I 1999, 26, 377; 93, 831; 2001, 43, 241; 50, 283; 93, 565; 2002, 41, 249; 47, 297; 53, 336; 61, 375; 63, 387; 2003, 79, 530; 88, 594; 2004, 84, 569; 2005, 11, 44; 40, 312; 61, 479; 2006, 30, 232; 2007, 12, 66; 14, 70; 15, 76; 45, 319; 63, 398; 66, 408; 2008, 56, 314; 2009, 15, 93; 25, 150; 28, 170; 39, 262; 62, 405; 2010, 22, 108; 17.03.2011, 1; 17.03.2011, 2; 29.12.2011, 1);
Teede- ja sideministri 28.09.1999. a määrus nr 55, *Tee projekteerimise normid ja nõuded* (RTL 2000, 23, 303; 2004, 65, 1088; 08.07.2011, 1; 08.06.2012, 1);
Teede- ja sideministri 28.09.1999. a määrus nr 59, *Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded* (RTL 1999, 155, 2173; 2003, 100, 1511);
Majandus- ja kommunikatsiooniministri 25.02.2005. a määrus nr 26, *Riigimaanteede nimekiri ja riigimaanteede liigid* (RTL 2005, 28, 390; 114, 1759; 2006, 47, 847; 2007, 8, 128; 2008, 7, 76; 72, 1011; 100, 1429; 2009, 61, 884; 2010, 3, 45; 19.01.2011, 9; 08.03.2012, 8).

Tee on maantee, tänav, metsatee, jalgtee ja jalgrattatee või muu sõidukite või jalakäijate liiklemiseks kasutatav rajatis, mis võib olla riigi või kohaliku omavalitsuse või muu juriidilise isiku või füüsilise isiku omandis. Teemaa on maa, mis õigusaktidega kehtestatud korras on määratud tee koosseisus olevate rajatiste paigutamiseks ja teehoiu korraldamiseks.

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- maha võtta, ümber tõsta, juurde panna või kinni katta liiklusmärke ja muid liikluskorraldusvahendeid või eemaldada nendelt katteid;

- teha teel ilma ehitusloata teehoiutöid, samuti mistahes teehoiuväliseid töid, paigutada sinna töövahendeid, materjale jms tegevusega kaitsevööndis ei tohi halvendada liiklustingimusi teel;
- ehitada nähtavust piiravaid hooned või rajatisi ning rajada istandikku;
- ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa uuendamiseks lageraiet;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuväliseid töid.

Tänavakaitsevööndi laius on Teeseaduse järgi teemaa piirist kuni 10 meetrit. Planeeringualal on selleks määratud 5 m. **Planeeringualal ei ole tee kaitsevööndisse lubatud ehitada ühtegi hoonet v.a vajadusel alajaamad vms tehnorajatisi varjavad väikehooned või ehitised.**

4.2 Müranormid

Alus: Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511);

Välismüra ja ruumides lubatud müra osas tuleb lähtuda Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusest nr 42, toodud arvulistest suurustest. **Hoonete omanik või valdaja on kohustatud tagama müranormide täitmise arvestades olemasolevaid ja projekteeritud või projekteeritavaid teesid.**

4.3 Tuleohutusnõuded

Alus: *Tuleohutuse seadus* (RT I 2010, 24, 116; 30.12.2010, 2; 25.03.2011, 1; 29.12.2011, 1; 16.04.2013, 2);
Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315, *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded* (RT I 2004, 75, 525; 2007, 53, 357).

Juurdepääs ehitisele ja hüdrantile tuleb hoida vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tuletõrjerveevarustuse kohta vt ptk 2.7.2.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Isik peab kontrollima tema valduses oleva kinnisasja, ehitise, ruumi, seadme ja nende kasutamise ohutust ja nõuetekohasust jt *tuleohutuse seaduses* esitatud nõudeid.

Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele hoonetele eraldatakse hooned üksteisest tuleohutuskujadega. Juhul, kui hoonetevahelise kuja

laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus.

Kohalik omavalitsus võib ehitusseaduses sätestatud kirjaliku nõusoleku anda ning ehitusloa ja ehitise kasutusloa väljastada, kui asukohajärgne päästekeskus on ehitusprojekti või ehitise kasutusloa kirjalikult heaks kiitnud.

Ehitiste projekteerimisel tuleb aluseks võtta EVS 812-1:2002 *Ehitiste tuleohutus. Osa 1*, EVS 812-2:2002 *Ehitiste tuleohutus. Osa 2* ja EVS 812-3:2002 *Ehitiste tuleohutus. Osa 3*.

Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 m juurdesõidutee.

4.4 Ehituskeeluvöönd ja maaparandussüsteemi eelvool

Alus: *Looduskaitseeadus* (RT I 2004, 53, 373; 2005, 15, 87; 22, 152; 2006, 30, 232; 2007, 25, 131; 62, 396; 2008, 34, 211; 56, 314; 2009, 3, 15; 28, 170; 35, 232; 50, 336; 53, 359; 2010, 22, 108; 29, 151; 38, 231; 43, 255; 10.03.2011, 2; 10.06.2011, 3; 29.12.2011,1; 14.02.2013, 2; 05.04.2013, 2);
Veeseadus (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241, 240; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352; 2004, 28, 190; 38, 258; 2005, 15, 87; 37, 280; 67, 512; 2006, 28, 211; 2007, 1, 1; 62, 369; 66, 408; 2009, 1, 2; 3, 15; 20, 131; 37, 251; 49, 331; 2010, 8, 37; 22, 108; 43, 254; 22.12.2010, 1; 10.03.2011, 2; 25.03.2011, 1; 08.07.2011, 4; 21.12.2011, 1; 22.12.2012, 13);
Maaparandusseadus (RT I 2003, 15, 84; 2004, 32, 227; 2005, 37, 284, 2007, 12, 66; 24, 129; 2008, 16, 114; 2009, 3, 15; 34, 224, 54, 363, 56, 375, 57, 381);
 Keskkonnaministri 24.12.1996. a. määrus nr 64, Veekaitse nõuete kehtestamine maaparandussüsteemide ehitamisel ja ekspluateerimisel (RTL 1997, 14, 87; 1999, 34, 415).

Kalda kaitse eesmärk on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgala maaparandussüsteemi eesvoolul on kalda piiranguvööndi laiuseks 50 m ja ehituskeeluvööndi laiuseks 25 m. Piirkonda läbiv magistraalkraav on märgitud eesvooluks ja selle piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd on kantud *Planeerimisjoonisele* ja *Tehnovõrkude joonisele*.

Lähtuvalt Looduskaitseeaduse § 38 ei laiene ehituskeeld kalda kindlustusrajatistele (kraavi kaldad) ja piirdeaedadele ning detail-

planeeringuga kavandatud tehnovõrkudele ja -rajatistele ning avalikult kasutatavale teele ja tänavale.

4.5 Servituudid ja kaitsevööndid ning neist tulenevad ehituskeelualad

Alus: *Asjaõigusseadus* (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34, 185; 52, 303; 93, 565; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 17, 95; 78, 523; 2004, 20, 141; 37, 255; RT I 2005, 39, 308; 59, 464; 2007, 24, 128; 2008, 59, 330; 2009, 30, 178; 37, 251; 68, 463; 2010, 8, 37; 22, 108; 26, 128; 38, 231; 06.12.2010, 1; 06.12.2010, 1; 21.03.2011, 4; 29.06.2011, 1; 23.04.2012, 1);

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RT I 1993, 72/73, 1021; 1999, 44, 510; 2000, 51, 325; 88, 576; 2001, 24, 133; 31, 171; 42, 234; 94, 582; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 51, 355; 78, 523; 81, 546; 2004, 14, 91; RT III 2004, 13, 160; 2005, 39, 308; 2006, 19, 148; 2007, 24, 128; 2008, 59, 330; 2009, 37, 251; 2010, 38, 231; 72, 543; 29.06.2011, 1; 23.04.2012, 1).

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilist side- või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surve-seadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitise), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Eelmises lõikes sätestatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist reaalservituudiga.

Reaalservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistus-raamatusse avalikult kasutatava teena.

FOTOD

Fotod kajastavad olukorda planeeringualal ja selle naabruses juulis ja septembris 2013.



Foto 1: Vaade ala vahetus naabruses ehitatavale Vardi tee pikendusele ja sealt edasi Vardi teele planeeritavalt alalt Laanelinnu lasteaia ja Laanekivi kodu elamuala suunas. Foto: Kaur Lass.



Foto 2: Vaade Metsaveere teelt planeeringuala suunas minevale teekoridorile. Foto: Kaur Lass



Foto 3: Vaade Vardi tee pikenduselt maha võetud puude juurest planeeringuala suunas minevale tulevasele teekoridorile. Foto: Kaur Lass.



Foto 4: Vaade alale tüüpilisele metsale. Planeeringuala mets on dekoratiivne ja üsna hõre. Foto: Kaur Lass.