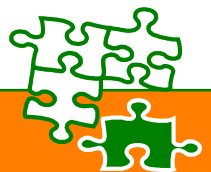




VIIMSI VALD. ÄIGRUMÄE KÜLA.  
SÕSTRA KINNISTU  
DETAILPLANEERING.

OÜ Head 2013



# VIIMSI VALD. ÄIGRUMÄE KÜLA. SÕSTRA KINNISTU DETAILPLANEERING.

ALGATATUD: 26.06.2013 a Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 42

VASTUVÕETUD: .....

KEHTESTATUD: .....

KEHTESTAJA: Viimsi Vallavolikogu

ÜLEANTUD: 23.10.2013

KORRIGEERITUD: 04.03.2014

TÖÖ NUMBER: 2012\_018

TELLIJA: **Viimsi Vallavalitsus**  
address Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Harjumaa 74001

PROJEKTIJUHT: Kaur Lass .....

# SISUKORD

## SELETUSKIRI

<b>SISSEJUHATUS</b> .....	<b>5</b>
<b>1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS</b> .....	<b>6</b>
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA PLANEERINGUALA SUURUS.....	6
1.2 KONTAKTVÕÕNDI ISELOOMUSTUS.....	7
1.3 RELJEEF .....	7
1.4 KÜLGNEVAD TEED JA LÄHIM BUSSIPEATUS JA ÜLDPLANEERINGUGA KAVANDATUD UUED TEED .	7
1.5 HALJASTUS .....	8
<b>2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK</b> .....	<b>9</b>
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID JA PÕHIMÕTTED.....	9
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 .....	12
2.5 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE .....	12
2.6 VERTIKAALPLANEERIMINE .....	13
2.7 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS .....	13
2.7.1 <i>Veevarustus</i> .....	13
2.7.2 <i>Tuletõrjerveevarustus</i> .....	13
2.7.3 <i>Kanaliseatsioon</i> .....	14
2.7.4 <i>Sademevesi</i> .....	14
2.7.5 <i>Elektrivarustus</i> .....	15
2.7.6 <i>Tänavavalgustus</i> .....	15
2.7.7 <i>Sidevarustus</i> .....	16
2.7.8 <i>Soojavarustus</i> .....	16
2.8 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....	16
<b>3 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS</b> .....	<b>18</b>
3.1 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS.....	18
3.1.1 <i>Tingimused turvalisuse tagamiseks</i> .....	20
<b>SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVATE KINNISOMANDI KITSENDUSTEGA ARVESTAMINE PLANEERITAVAL ALAL</b> .....	<b>21</b>
3.2 TEEMAA PIIRID JA TEEKAITSEVÕÕND .....	21
3.3 MÜRANORMID .....	22
3.4 TULEOHUTUSNÕUDED .....	22
3.5 SERVITUUDID JA KAITSEVÕÕNDID NING NEIST TULENEVAD EHTUSKEELUALAD.....	23
3.6 KALMISTU KAITSEVÕÕND.....	24
3.7 VÕIMALIKUD KESKKONNALOAD JA KAEVISE TEISALDAMISE NÕUSOLEKUD.....	24
<b>4 FOTOD</b> .....	<b>25</b>

## OTSUSED JA MENETLUSDOKUMENDID

ALGATAMISE OTSUS JA LÄHTEÜLESANNE PLANEERINGU KOOSTAMISEKS  
TEATED JA ESIISI AVALIKU ARUTELU PROTOKOLLID JMS  
VASTUVÕTMISE OTSUS (LISATAKSE HILJEM)  
AVALIKUSTAMISE TEATED, KIRJAD JMS (LISATAKSE HILJEM)  
KEHTESTAMISE OTSUS (LISATAKSE HILJEM)

## LISAD

LISA 1. VÄLJAVÕTE KINNISTU ANDMETEST MAA-AMETI KODULEHEL  
LISA 2. AS VIIMSI VESI TEHNILISED TINGIMUSED  
LISA 3. AS IMATRA ELEKTER TEHNILISED TINGIMUSED  
LISA 4. SISSEVIIMISELE KULUVAD MUUDATUSED KEHTIVATES VIIMSI ÜLDPLANEERINGUTES

## KOOSKÕLASTUSED

KOOSKÕLASTUSTE KOOPIAD JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL (LISATAKSE HILJEM)

## SKEEMID JA JOONISED

ASENDIKEEM: SÕSTRA KINNISTU PIIRKONNA VÄLJAVÕTE ÜLDPLANEERINGU KAARDIST  
TUGIPLAAN ..... M 1:1000  
PÕHIJONIS ..... M 1:1000  
TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN ..... M 1:1000  
ILLUSTRATSIOON

## SISSEJUHATUS

Käesolev Äigrumäe külas asuva Sõstra kinnistu detailplaneering algatati 26.06.2013 Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 42 (vt OTSUSED). Töö koostamise aluseks oli sama otsusega kinnitatud lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeritavaks alaks on Viimsi vallas Äigrumäe külas asuv Sõstra kinnistu (89001:010:9970, vt täpsemalt LISA 1). Kinnistu tänane maa kasutamise sihtotstarve on maatulundusmaa ja suurus on 8709 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus, teede ja tehnosüsteemide asukohad, vajalikud kitsendused ning servituudid jms planeeringu alal.

Detailplaneering viiakse läbi vastavuses *Viimsi valla Äigrumäe küla, Laiaküla küla, ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringuga*, kus Sõstra kinnistu juhtotstarve on elamumaa ja kaitschaljastusmaa. Planeeringu alusel soovitakse moodustada alale 4 ühepereelamumaa krunti koos planeeringuala läbiva üldplaneeringu kohase teega.

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 "Miljöövääruslikud alad ja rohevõrgustik";*
- *Viimsi valla Äigrumäe küla, Laiaküla küla, ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering;*
- *Viimsi valla ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni arendamise skeem.*

Aluskaardiks on kasutatud tellija edastatud alusplaani, mis on mõõdistatud OÜ Hades Geodeesia poolt 2012 aastal.

Planeering valmis OÜ Head ja Viimsi Vallavalitsuse vahelises koostöös. OÜ Head poolt tegelesid detailplaneeringu koostamisega ruumilise planeerimise ekspert Kaur Lass, arhitekt Eha Jakobi ja elektrivarustuse osa koostas insener Juhan Oja ning veevarustuse ja kanalisatsiooni osad lahendas OÜ Entec Eesti. Töösse oli kaasatud maaomaniku esindajatena ka Sergei Mikrjukov ja Roman Feldman.

OÜ Head tänab Viimsi Vallavalitsuse, AS Viimsi Vesi ja AS Imatra Elekter ja Keskkonnaameti töötajaid osutatud abi ja meeldiva koostöö eest käesoleva planeeringu koostamisel. Samuti täname naabruskonnas kinnisvara arendava AS Martinoza esindajaid info jagamise eest.

# 1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS

## 1.1 Planeeritava ala asukoht ja planeeringuala suurus

Planeeritav ala asub Viimsi vallas Äigrumäe külas, Äigru tee läheduses, idas Pärnamäe kalmistust. Planeeringusse on haaratud ainult Sõstra kinnistu (katastriüksuse tunnus 89001:010:9970, maatulundusmaa) suurusega 8709 m<sup>2</sup>.

Planeeritav ala on varem olnud kasutusel sõstraaiana ja suvilakrundina (vt Foto 1). Viimased aastad on krunt olnud söötis. Kinnistul asub üks kehvas seisus puitkonstruktsiooniga suvila hoone (vt Foto 2). Planeeritav ala jääb olemasoleva väikeelamukvartali serva (naaberkinnistutel katastri-tunnustega 89001:010:9960 ja 89001:010:2261 – vt foto 3 – asuvad suuremad ühepereelamud). Lisaks ühepere-elamutele asub samas kvartalis ka üks kortermaja (katastriüksusel 89001:010:1339, vt foto 4).

Kaitstavaid objekte ja maardlaid planeeringualal ei asu.

Planeeritavale alale naabruses, Tallinna linnas paikneb Pärnamäe kalmistu (katastritunnusega 78402:206:0071). Kalmistu keskel asub kahe hoonega väikeelamu krunt (katastritunnusega 78402:205:0007, foto 5), selle ja planeeritava ala vahelist ala ei ole seni matmistegevuseks kasutatud. Kalmistu piiri ja planeeritava ala vahel asub ca 50 m laiune jätkuvalt riigi omandis olev männimets, kus Tallinna linna ja Viimsi valla piiril kulgeb olemasolev pinnastee.

Ala naabruses Äigru tee piirkonnas kehtib olemasolev detailplaneering, kust planeeringualani on ette nähtud tee maa-ala (vt foto 6).



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

## 1.2 Kontaktvööndi iseloomustus

Planeeritavat alast põhjapoolle jäävad lagedad maa-alad, kus kasvab üksikuid puid. Sellel alal kehtib detailplaneering elamute, ärihoonete ja uute teede jms rajamiseks. Krunt piirneb põhjast Äigru tee 2a (katastritunnusega 89001:010:7050, katastris 60% ärimaa ja 40% sotsiaalmaa) ja Äigru tee 2 (katastritunnusega 89001:010:7040, katastris 100% elamumaa) kruntidega, mille vahelt on planeeringualale kavandatud tee (Äigru tee, katastritunnusega 89001:010:3295, katastris 100% transpordimaa).

Idast piirneb ala Leili (89001:010:2262, katastris 100% elamumaa) ja Äigru põik 10 (89001:010:2261, katastris 100% elamumaa) kruntidega.

Lõunast piirneb planeeritav ala jätkuvalt riigiomandis oleval maal asuva Äigru põik teega ja sellest teisele poole jääva Äigru põik 8 elamukrundiga (katastritunnusega 89001:010:9960, katastris 100% elamumaa).

Läänest piirneb ala hoonestamata männimetsaga, mis on jätkuvalt riigi omandis ja jääb ca 50 m laiuse ribana Tallinna linna piiri ja planeeringualavahele. Tallinna linnas kalmistu sees asub elamukrunt, millel on kaks elamut (vt foto 5).

Planeeritavast alast ca 1,3 km kaugusel asub Pärnamäe tee ja Randvere tee ristmik kus asuvad hotell, kauplus ja apteek. Lähim suur kaubanduskeskus planeeringualale on Maardu linna piiril asuv Maxima (ca 1,4 km, olemas otse juurdepääs pikki Alliksaare teed). Valla keskus jääb planeeringualast ca 4 km kaugusele (mööda teid ca 6 km).

## 1.3 Reljeef

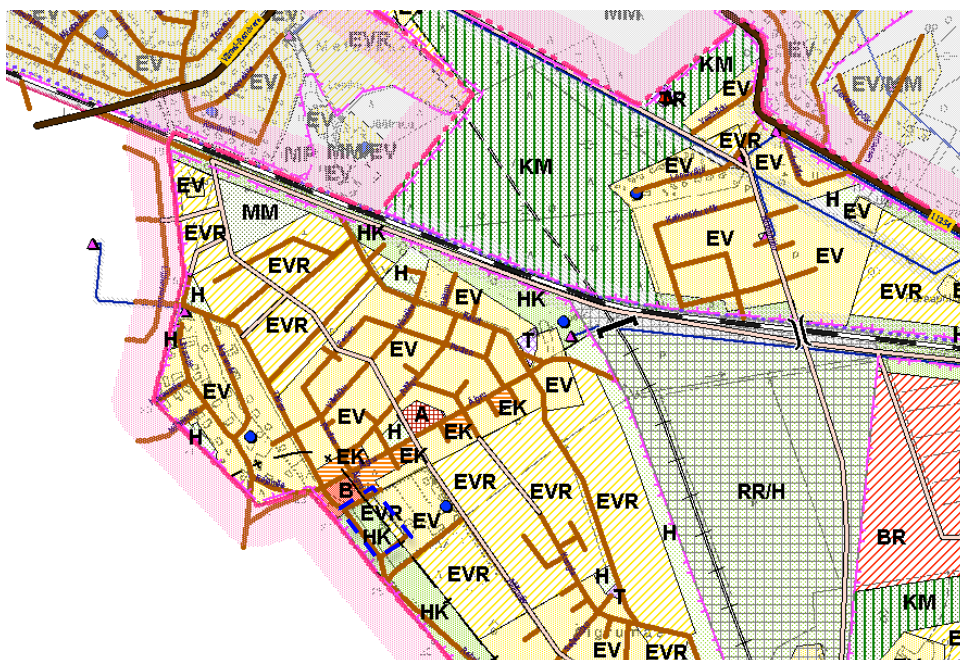
Planeeritava ala reljeef on tasane, krundi piiril on piirkonna kuivendus-kraavidega ühendatud kraav.

## 1.4 Külgnevad teed ja lähim bussipeatus ja üldplaneeringuga kavandatud uued teed

Lähim suur tee on Pärnamäe tee. Läbi kalmistu on lähimasse bussipeatusse ca 400 m. Planeeringualani on naabruses kehtiva detailplaneeringuga kavandatud Äigru teelt uus tee (transpordimaa kinnistu olemas).

Hetkel on planeeritavale alale juurdepääs kahest kohast. Ühe värava koht (värav hävinenud, säilinud väravapostid) asub krundi suvila poolses otsas ja sinna viib läbi metsa pinnastee. Teine värav asub Äigru põik 10 krundi sissepääsu vahetus naabruses.

*Viimsi valla Äigrumäe küla, Laiaküla küla, ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringuga on planeeringuala lähima kavandatud avalik tee, mis tagab ühenduse Äigru tee ja Äigru põik tee vahele (vt Skeem 2).*



Skeem 2. Väljavõte Viimsi valla Äigrumäe küla, Laiaküla küla, ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringust. Planeeritav ala on tähistatud sinise katkend joonega.

## 1.5 Haljastus

Planeeritaval alal puudub väärtuslik kõrghaljastus. Samuti ei jää käesolevale planeeringualale miljööväärtuslikke alasid, väärtuslikke maastikke ega ka vaatekoridore. Planeeritav ala jääb osaliselt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohasele haljastule nr 27, mis on Pärnamäe kalmistuga piirnev metsaala Äigrumäe külas. Haljastu nr 27 käesolevasse planeeringusse haaratud osa on seni olnud täielikult piiratud aiaga ja ei ole olnud vaba kolmandatele isikutele liikumiseks (krundil asus samuti hoone koos hooviala ja sõstraiaga). Teemaplaneering toob haljastu 27 tähtsusest välja „Ala keskossa jääb osaliselt looduskaitse üksikobjekti Pärnamäe maasääre põhjapoolne osa“. Planeeringuala jääb aga haljastu 27 põhjanurka, mitte keskossa ehk eemale looduskaitsealast.

Alal asub üksikuid vanu viljapuid ja põõsaid, mis ei oma suurt väärtust ja on mõistlik asendada uute puudega. Kogu ala haljastus on hooldamata. Krundi piiril olevad kraavid on osaliselt võsastunud. Kohati on sinna kasvanud ka suuremaid lehtpuid.

Krundi põhjapoolses osas asub kuusehekk, mis on välja kasvanud ja hooldamata.



## 2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

### 2.1 Planeeringu koostamise eesmärgid ja põhimõtted

Käesolev detailplaneeringu lahendus on koostatud vastavalt *Viimsi valla Äigrumäe küla, Laiaküla küla, ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringule* (koostajad Viimsi Vallavalitsus ja Pöyry Entec AS, kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 12.04.2011 otsusega nr 21), milles Sõstra kinnistu juhtotstarve on elamumaa ja kaitsehaljastusemaa.

Planeeringu eesmärk on kruntida maalala 4 üksikelamumaa krundiks, et võimaldada alale rajada 4 ühepereelamut ja üldplaneeringuga ette nähtud avalikult kasutatav tee.

Üldplaneeringus määratud elamumaa juhtfunktsiooni kohaseks kasutuselevõtuks on vajalik üldplaneeringutes olevat kalmistu sanitaarkaitsevööndit vähendada 100 m pealt 50 m peale. Nõusolek Sõstra kinnistu piires sanitaarkaitsevööndi osas üldplaneeringu täpsustamiseks sisaldus detailplaneeringu algatamise otsuses. Kalmistu sanitaarkaitsetsooni vähendamine on kooskõlas ka 2012 aasta alguses vastu võetud kalmistuseadusega, mille järgi "Kalmistu rajamisel ja laiendamisel nähakse planeeringuga ette vähemalt 50 m laiune vöönd kalmistu välispiirist. Vähendamise kooskõlastas ka Terviseamet. Sinna on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, välja arvatud kalmistut teenindav rajatis". Kaitsetsooni vähendamisel on antud juhul oluline fakt see, et planeeringuala naabruses ei ole Pärnamäe kalmistu kinnistu olnud kasutusel matmisalana ning selle maaüksuse sees asub hoopis olemasolev elamumaa koos kahe elamuga. Lisaks nähakse planeeringuga Sõstra kinnistu sees ette täiendav ala kaitsehaljastusele ja avalikult kasutatavale teele. Tee ettenägemine Sõstra kinnistul ehk kalmistust kaugemal võrreldes selle senise asukohaga kalmistu piiril, vähendab liiklusest põhjustatud müra kalmistul. Seega täidab algatatav detailplaneering nii seaduse mõtet kui ka eesmärki ette näha vaikne keskkond kalmistul ja viib ellu valla eesmärki tagada alal sidus teedevõrk ja täiendav kaitsehaljastus.

Planeeritav ala jääb osaliselt *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“* (koostajad Viimsi Vallavalitsus ja Pöyry Entec AS, kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22) kohasele haljastule nr 27, mis on Pärnamäe kalmistuga piirnev metsaala Äigrumäe külas. Kuigi teemaplaneeringus „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ on toodud, et "valla oluliste haljastute alal paikneva maakasutuse (sh katastriüksuste) sihtotstarbe muutmine võib toimuda ainult maatulundusmaaks, üldmaaks või kaitsealuseks maaks, kui enne teemaplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringuga pole määratud teisiti" ei võimalda hetkel kehtiv kord elamukruntidele anda maatulundusmaa kõrvalsihtotstarvet. Seetõttu on vajalik *Viimsi valla Äigrumäe küla, Laiaküla küla, ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu* lahenduse elluviimiseks planeeringuala piires ette näha haljastu piires haljastuse säilimine muude meetmetega.

Selleks meetmeks on valitud “planeeritud säilitatava/rajatava haljastusega ala” mõiste toomine käesolevasse planeeringusse ja sellel ala piires elamute ehituse keelamine. Lisaks viib käesolev detailplaneering põhimõtteliselt ellu Haljastu 27 tegelikku eesmärki, ehk “Vähendab teest tulenevaid negatiivseid mõjusid” nii looduskaitsealale kui kalmistule tuues olemasoleva tee kalmistust kaugemale nagu on ette nähtud *Viimsi valla Äigrumäe küla, Laiaküla küla, ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringus*. Seega sisulisest on käesolev detailplaneering nii teemaplaneeringut kui ka valla osa üldplaneeringut täpsustav (vt lisa 4) ja nende põhilahendusi ellu viiv detailplaneering, sest planeering annab aluse viia olemasolev aed kalmistust kaugemale nagu näeb ette valla osa üldplaneering ja keelab haljastu 27 piires hoonestuse nagu näeb ette teemaplaneering. Samuti on käesoleva detailplaneeringu elluviimise järel tagatud senisest parem rohevõrgustiku sidusus Pirita linnaosa rohevõrgustikuga ja Pärnamäe kalmistuga, sest seni kalmistu piiril kulgeva tee saab liikluseks sulgeda (tee on olemasolev pinnastee, mistõttu sellel peaks kasutamise lakkamisel taasutma looduslik taimeestik).

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

## 2.2 Kruntideks ja maaüksusteks jaotamine

**Detailplaneeringu lahendusega moodustatakse olemasolevast kinnistust 4 elamu krunti ning üks tee maaüksus.**

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 vajalikud piirangud).

### 2.2.1 Elamumaa krundid (EP)

Planeeringualale on kokku paigutatud 4 üksikelamumaa krunti (EP) ühepereelamute rajamiseks (Pos 1 kuni Pos 4)

Kruntide suurused on 1541,7 m<sup>2</sup> kuni 1703,8 m<sup>2</sup>. Kruntide sihtotstarbeks on 100% elamumaa (EP, üksikelamumaa). **Lubatud hoonete summaarne maksimaalne ehitusalune pindala kruntidel on 220 kuni 230 m<sup>2</sup>** ja ehitusalune brutopind maksimaalselt 250 kuni 280 m<sup>2</sup>.

**Lubatud hoonete arv krundil on kuni 2 (põhihoone ja soovi korral abihoone). Kruntidele on lubatud ehitada eluhooned korruselisusega kuni 2 korrust ja maksimaalse kõrgusega kuni 8,5 m olemasolevast maapinnast** (sh soklikorrus ja katus ning kõik katusele kavandatavad konstruktsiooni osad v.a antennid) **ja 1 korruselised abihooned kõrgusega kuni 4,5 m olemasolevast maapinnast** (sh soklikorrus ja katus ning kõik katusel olevad konstruktsiooni osad).

**Kruntidele ei ole lubatud keldrikorruste rajamine. Krundi “planeeritud säilitatava/rajatava haljastusega ala” ei tohi hoonestada.**

## 2.2.2 Transpordimaa maaüksused (LT)

Alale rajatavatele tee moodustatakse eraldi maaüksus (Pos 5). Tee rajamiseks kavandatud maaüksustele ei ole antud ehitusõigust hoonete rajamiseks.

**Transpordimaa maaüksustele võib rajada teid ning paigaldada kommunikatsioone või muid tehnorajatisi (kraavid, pumplad, alajaamad, hüdrandid jms).** Tee maa-ala laiuseks on tagatud 12 m.

## 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 üks abihoone. Tulepüsivusklass võib olla TP1 kuni TP3.

**Abihoone** (ehk *kõrvalhoone*) on ühepereelamu juurde kuuluv majapidamise abiruume sisaldav hoone (näiteks puukuur, saun, garaaž, vundamendiga kasvuhoone, nende kombinatsioon vms). Abihoone peab ühepereelamumaal mahtuma *Põhijoonisel* määratud hoonestusala sisse. Tulepüsivusklass võib olla TP1 kuni TP3.

**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 kivi ja puitu, siis sarnastest materjali(de)st võiks olla ehitatud ka teine hoone. Samuti peab omavahel harmoneeruma ühel krundil olevate hoonete värvigamma. Soovitav on arvestada ka naaberhoonete värvidega ja eelistada pastelseid toone või punast või kollast värvi (kasutusel naabruskonnas). Soovitav on hoonete projekteerimisel ja ehitamisel kavandada võimalikult palju kohalikke ning looduslähedasi materjale ja miljösse sobivat ehitusstiili (viimaste hoonete rajamisel tuleb arvestada esimeste stiili).

Arvestades naabruse hoonestuslaadi on alal keelatud on suurte ühtlaste pindadega modernistlikud villad (nt funkivillad) jms modernistlikus stiilis hooned ning ümarpalkidest välisviimistlusega elamud. Samuti on alal keelatud lamekatused. Hoonete viilu kalle võib olla 10° kuni 45°. Soovitav on katuseharja suund kavandada kas tänava suunas või sellega risti.

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

**Piirete rajamisel elamukruntidele tuleb arvestada järgmiste tingimustega:**

- Metallaia (sh võrkaia) või osaliselt läbipaistva puitpiirde (sh laudis ja lippaed) maksimaalseks kõrgus võib olla 1,5 m. Kõrgemate piirete ning läbipaistmatute plankpiirete ehitamine on keelatud;
- Piirded peavad kokku sobima samal krundil asuva elamu arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga.
- Piirded võib rajada elamukrundi piirile või sellest sissepoole. Piirded on keelatud POS 5 ettenähtud teemaal.

Kuigi planeeritav ala jääb osaliselt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohasele haljastule nr 27, ei ole seal nimetatud haljastu piires piirete rajamist keelatud. Planeeringuala on ka seni olnud piiratud kõrge võrkaiaaga. Sõstra maaüksuse senine piire POS 5 Pärnamäe kalmistu poolisel piiril tuleb planeeringu elluviimisel likvideerida. Senise piirde võib säilitada krundi kirde ja kagu küljes.

## 2.5 Liikluskorraldus ja parkimine

Juurdepäas planeeritavale alale on lahendatud planeeritud teedelt.

**Teemaaks kavandatud krundi Pos 5 kohta tuleb koostada terviklik liikluslahenduse projekt nii, et tee oleks lahendatud kogu ulatuses olemasoleva Äirgu tee ja Äirgu põik tee vahelisel alal.**

Planeeringuala siseste teemaa-alade laiusteks on planeeritud 12 m. Kruntide ja maaüksuste vahelise kaherealise sõidutee laiuseks on planeeritud 4,5-6 m. Tee maa-aladele on jäetud ruum kuivenduskraavide jaoks. Hoonetele juurdepääsuteede laiused peavad olema vähemalt 3,5 m laiused.

Hoonestatavate kruntide välised sõiduteed peavad olema kõvakattega (asfalt või pinnatud tee).

**Kruntide pos 1-4 parkimine tuleb tagada krundi siseselt, igale krundile tuleb tagada vähemalt 2 parkimiskohta ja lisaks vähemalt üks parkimiskoht külalistele.** Garaaži olemasolul peavad olema tagatud eeltoodud kolm kohta lisaks garaaži sisesele parkimisele, et garanteerida parkimiskohtade olemasolu ka siis kui garaažis hoitakse muid asju (tööriistad, aiatöövahendid, hobisõidukid vms). Pos 5 paikneva avaliku tee peal on parkimine keelatud (lubatud on parkimine krundi sissepääsu teel eeldusel, et auto ei ulatu sõidutee ääreni ja ei takista talvel lumekoristustöid). Teemaale ei tohi paigaldada lume lükkamist takistavaid kive, istutada puid või paigaldada muid selliseid takistusi.

**Krundi siseste parkimiskohtade asukohad tuleb ära näidata hoone projekti juurde kuuluval asendiplaanil vastavalt kavandatud hoonete paigutusele ja arhitektuursele lahendusele.**

## 2.6 Vertikaalplaneerimine

Planeeritav maa-ala on tasane, mistõttu maapinna kõrgust uute hoonete rajamisega olulisel määral muuta ei ole vajalik. Kruntide maapind tasandatakse ja vertikaalplaneerimine lahendatakse vajadusel hoone projekti koosseisus oleval asendiplaanil.

Kui hoonete projektides nähakse ette maapinna tõstmist, tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele. Maapinna tõstmine naaberkruni piirile lähemal kui 5 m ja enam kui 10 cm on ilma naabri kirjaliku eelkooskõlastuseta keelatud.

## 2.7 Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus

**Planeeringuala varustamine tehnovõrkudega on graafiliselt kajastatud *Tehnovõrkude koondplaani*l.**

Tulenevalt *planeerimisseaduse* § 22<sup>1</sup> määratakse tehnovõrgu või -rajatise asukoht planeeringus tehniliselt ja majanduslikult otstarbekal ning nende kinnisaja omanike, kelle kinnisasjadel planeeritav tehnovõrk või -rajatis paiknema hakkab, huve võimalikult vähesel määral kahjustaval viisil.

### 2.7.1 Veevarustus

Planeeritav ala asub AS Viimsi Vesi vee-ettevõtluspiirkonnas. Veevarustuse lahendus on toodud *Tehnovõrkude koondplaani*l vastavalt AS Viimsi Vesi poolt väljastatud liitumise tingimustele (vt *Lisa 2*).

Planeeringu ala piirkonnas Äigru teel puudub hetkel ühisveevarustus. Lähim veevarustuse allikas, MTÜ Veetarbimisühistu Herman puurkaev nr 19570, asub planeeringualast loode osas, aadressil Äigrumäe tee 22, kuid puurkaevu tootlikkus ei võimalda laiendada praegust tarbijate ringi.

Vastavalt OÜ EL Konsult poolt koostatud eelprojektile *Viimsi veekorralduse IV etapp. Veesüsteemi ringistuse ja kanalisatsiooni peakollektori rajamine*, töö nr 12-21, on planeeritud ehitada Randvere tee – Muuga uued ühisveevarustuse ja -kanalisatsioonitorustikud, mis läbivad raudtee piirkonnas Metsakasti küla lõunaserva. Alles siis, kui need uued ÜVK rajatised saavad valmis, tekib liitumisvõimalus AS Viimsi Vesi ÜVK-ga ka käsitletaval planeeringualal.

Planeeritava ala orienteeruv joogiveetarbimine on  $Q_d = 3,2 \text{ m}^3/\text{d}$  (4 üksikelamut).

***Tehnovõrkude koondplaani*l on näidatud veevarustuse trasside põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud ja kruntide veesisendid täpsustatakse ning määratakse edasise projekteerimise käigus, võttes aluseks kinnistute arvutusliku veetarbimise.**

### 2.7.2 Tuletõrjerveevarustus

Hetkel puudub piirkonnas tuletõrjevõrk. Tuletõrjerveevarustuse lahenduse tegemisel on lähtutud Eesti Standardist *EVS 812-6:2012 Ehitiste*

*tuleohutus Osa 6: Tuletõrjeevarustus. Planeeritava ala tuletõrje veevarustus tuleb tagada hüdrantidega.* Seda saab teha siis, kui ühisveevarustuse võrk on välja ehitatud. Vajalik tuletõrjeevee vooluhulk planeeritaval alal on 10 l/s, mis peab olema tagatud kolme tunni jooksul. Hüdrandi paigutamiseks asukoha valikul tuleb arvestada, et selle kaugus planeeringualal olevatest elamutest võib olla kuni 100 m.

**Tuletõrjeevarustus ja hüdrantide asukohad täpsustatakse ja määratakse lõplikult kindlaks edasise projekteerimise käigus.**

### 2.7.3 Kanalisatsioon

Reoveekanaliseerimise lahendus on toodud *Tehnovõrkude koondplaani*l.

Planeeringu ala piirkonnas puudub hetkel ühiskanalisatsioon.

Vastavalt OÜ EL Konsult poolt koostatud eelprojektile *Viimsi veekorralduse IV etapp. Veesüsteemi ringistuse ja kanalisatsiooni peakollektori rajamine*, töö nr 12-21, on planeeritud ehitada Randvere tee – Muuga uued ühisveevarustuse ja -kanalisatsioonitorustikud, mis läbivad raudtee piirkonnas Metsakasti küla lõunaserva. Alles siis, kui uued ÜVK rajatised saavad valmis, tekib liitumisvõimalus AS Viimsi Vesi ÜVK-ga ka käsitletaval planeeringualal.

Ajutiselt tuleb reoveekäitlus lahendada krundipõhiselt kogumismahutitega, mille soovituslik maht on vähemalt 5 m<sup>3</sup>. Mahuti on soovitatav paigaldada tee maa-ala vahetusse lähedusse. Krundiomanikud on kohustatud kogumismahuti täitumisel tellima selle tühjendamise vastavat teenust osutuva jäätme- või vee-erikasutusluba omava ettevõtja käest. Ühiskanalisatsiooni rajamise järel tuleb mahuti kasutamisest loobuda ja liituda ühiskanalisatsiooniga.

Kruntidelt tekkiv orienteeruv reovee kogus on võetud samaks veetarbimisega ehk 3,2 m<sup>3</sup>/d hinnangulise reostuskoormusega 20 ie.

***Tehnovõrkude koondplaani*l on näidatud kanalisatsiooni trasside põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud ja kruntide liitumispunktid täpsustatakse ja määratakse ehitusprojekti käigus võttes aluseks kinnistul arvutuslikult tekkiva reovee vooluhulga.**

### 2.7.4 Sademevesi

Sademevesi (hoonete katustelt ning krundi siseteedelt) immutatakse pinnasesse. Avalikult kasutatav tee pos 5 tuleb rajada sellise profiiliga, et sademevesi valguks teelt teeäärsetele haljasaladele või tee ääres kulgevasse kraavi, seejuures ei tohi sademevesi teedelt sattuda naaberkinnistutele. Planeeritud tee täpne laius, profiil, kalded ja kraavide sügavused lahendatakse tee projektiga.

***Tehnovõrkude koondplaani*l on näidatud sademeveesüsteemi põhimõtteline lahendus. Kraavid ja truubid dimensioneeritakse ning nende täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus.**

## 2.7.5 Elektrivarustus

Detailplaneeringuga käsitletaval maa-alal puudus eelnev elektrienergia tarbimine, mistõttu tuleb rajada perspektiivsete tarbijate vajaduseks täiesti uus jaotusvõrk. Elektrivarustuse lahendamiseks on AS Imatra Elekter väljastanud 05.08.2013a tehnilised tingimused nr 096/13 (vt *Lisa 3*).

Vastavalt tehnilistele tingimustele nähakse planeeringuga käsitletava maa-ala elektrienergiaga varustamine ette kõrvalasuva Loigu maaüksuse planeeringualale planeeritavast alajaamast. Loigu maaüksuse 10 kV elektriakaablid, alajaamad ja 0,4 kV elektrivõrk on projekteeritud AS Eltel Networks projektiga nr. 045-05, augustis 2005. Planeeritava alajaama kinnistu asub Äigru tee 5A (katastritunnusega 89001:010:3285). **Kinnistul olevate kruntide liitumine elektrivõrguga on võimalik pärast Loigu maaüksuse planeeringuala elektrivarustuse väljaehitamist.**

Sõstra MÜ-e elektrivarustus on ettenähtud lahendada varemprojekteeritud LOIGU II alajaamast, kahe 0,4 kV kaabliga, kuni jaotuskilbini TRK-71. Jaotuskilp TRK-71 asub Sõstra MÜ-e planeeringul tee maa-alal. Jaotused kinnistutele on kavas anda samal tee maa-alal liitumiskilpides, LK-1-71 ja LK1-71.

**Transiit- ja liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Need on planeeritud sissesõidu tee äärde, tee pervaest ca 1,0 m kaugusele. Elektritarbija liitumispunktid on kavandatud asuma liitumiskapis LK-x, elektritarbija toitekaabli klemmidel.**

Elektrienergia saamiseks on vajalik enne alale hoonete projekteerimise alustamist välja ehitatud Loigu MÜ-e elektrivarustus ning eelnevalt Imatra Elekter AS-iga sõlmitud elektrimüüjaga maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.

**Tehnovõrkude koondplaani on näidatud kaabelliinide ja liitumiskappide ning alajaamade põhimõtteline lahendus. Täpsed asukohad ja servituudi vajadused määratakse edasise projekteerimise käigus.**

## 2.7.6 Tänavavalgustus

**Planeeritaval maa-alal nähakse ette tee äärde valgustuse väljaehitamise võimalus.** Teiste trasside ja võrkude projekteerimisel tuleb vastava maa-vajadusega arvestada. Kinnistute sisese ala välisvalgustuse lahendavad kinnistute omanikud vastavalt oma soovidele, kuid seejuures tuleb vältida avalikul teel liiklejate pimestamist tugevate prožektoritega. Välisvalgustid ja mastid ning ühenduskoht eelnevat kakku leppida Viimsi Vallas välisvalgustust teenindava firmaga (planeeringu koostamise ajal oli selleks Rito Elektritööde AS).

Kaabelliinidele tuleb vajadusel edasise projekteerimise käigus määrata servituudid.

Tänavavalgustuse lahendamiseks võib olla vajalik hilisema projekteerimise käigus tellida valgustust hooldavalt või haldama hakkavalt firmalt konkreetsed valgustuse tehnilised tingimused ja nende alusel koostada

projekt. Detailplaneeringus toodud välisvalgustuse lahendust võib vajadusel edasise projekteerimise käigus muuta.

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

### 2.7.7 Sidevarustus

Planeeritaval maa-alal sidekanalisatsioon puudub. Sidevarustuse lahendamiseks on kavas kasutada 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 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.**

### 2.7.8 Soojavarustus

Soojavarustus on kavandatud ennekõike kas maa-, õhk- või elektrikütte baasil, mida vajadusel kombineeritakse kaminatega vms puiduküttega (kaminad, pliigid, pelletküte) ning passiivse päikeseküttega. Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid kütteallikaid. Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh välisõhu eelsoojendamine, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms). Maaküttele on lubatud lahendada maakollektoriga.

**Iga hoone soojavarustuse lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.**

## 2.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

**Pärast planeeritavate hoonete ehitamise lõpetamist tuleb tagada krundi heakorra taastamine.**

Ala haljastamiseks sobivad puud ja põõsad, mis oleksid vähenõudlikud ja kohalikku päritolu, nii et need harmoneeruksid nii planeeritava maa-ala naabruses kasvavate puude liigilise koosseisuga kui ka ümbritseva maastikupildiga. Kruntidele on lubatud rajada peenrakaste ja kasvulavasid kõrgusega kuni 0,75 m olemasolevast maapinnast ja kuni 2,5 m kõrguseid ja kuni 16 m<sup>2</sup> pindalaga ilma vundamendita kerg-kasvuhooneid (selline kasvuhoone võib olla lisaks krundile lubatud kahele hoonele ja asuda ka planeeritud säilitatava/rajatava kõrghaljastusega alal; vundamendiga kasvuhoone loetakse aga lubatud kahe hoone hulka kuuluvaks ja peab asuma hoonestusala sees). 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. Kruntide sisese juurdepääsutee teekattematerjalina on soovitatav kasutada looduslähedasi pinnakattematerjale: paekivi, graniitsõelmeid, liiva või betoonkive. Lubatud on samuti murukivid või murukattega sissesõiduteed. Kruntide sees ei ole lubatud kasutada asfaldi, mis ei lase läbi sademevett.

**Kruntide kalmistu pooltel osal oleval planeeritud säilitatava/rajatava haljastusega alal tuleb vältida müratekitavaid tegevusi (välipeod, hobidega seotud müra jms), et tagada piisav vaikus naabruses oleval kalmistul. Seda ala ei tohi samuti hoonestada.** Seda, sest see ala jääb *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljö-öväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“* kohasele haljastule nr 27, mis on Pärnamäe kalmistuga piirnev metsaala Äigrumäe külas. Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel, arvestades siintoodud nõudeid, tagatakse senisest parem rohevõrgustiku sidusus Pirita linnaosa rohevõrgustikuga ja Pärnamäe kalmistuga, sest seni kalmistu piiril kulgeva igapäevaselt kasutatava tee saab liikluseks sulgeda ja planeeringuala piiril oleva aia viia kalmistust ca 12 m kaugemale.

Olemasolev pinnastee planeeringuala ja Pärnamäe kalmistu piires on pinnastee ja kui seal liiklus lõpetada peaks teelal kiirelt taasutma looduslik taimestik.

**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 muuta olemasoleva maatulundusmaa elamu- ja liiklusmaaks. Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering Viimsi valla kontekstis olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Strateegiline valik ala kasutamiseks osaliselt elumualana ja osaliselt kaitsehaljastuse maana on juba tehtud üldplaneeringu koostamise ajal. Algatav 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, väärtuslik kõrghaljastus ja see asub olemasolevate elamute läheduses. Käesoleva detailplaneeringu elluviimise võimaldamiseks on algatamise otsuses peetud vajalikuks vähendada *Viimsi valla Äigrumäe küla, Laiaküla küla, ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringus* ette nähtud sanitaarkaitseala 100 m pealt 50 m-ni (elamute rajamiseks piisaks ka selle vähendamiseks 75 m-ni). Sanitaarkaitseala oli ette nähtud valla osa üldplaneeringus eetilistel kaalutlustel (müra vältimine kalmistutel ja kalmistu muusika levimine elumualadele jms) kui ka põhjavee ülemiste kihtide reostusohu tõttu. Kuna planeeringu ala naabruses asub Tallinna linnas olemasolev elamu (vt foto 5), siis ei ole planeeringuala ja linnas asuva elamu vahelisele alale matmiskohti seni rajatud. **Kui välja arvata kalmistu sanitaarkaitsevööndi täpsustamine on algatatud detailplaneering koostatud kooskõlas piirkonnas arengut suunavate üldisemate planeeringute ja kavadega.**

#### 3.1 Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks

**Käesoleva planeeringu elluviimisel tuleb täita järgmiseid keskkonnatingimusi:**

- Selleks, et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringuala sisesed teed koos tehnovõrkudega (enne teede ja tehnovõrkude rajamist ei ole ala hoonestamine lubatud);
- Kompleksselt teiste kommunikatsioonide ja teega tuleb välja ehitada sademeveesüsteemid. Selleks on alale kavandatud kraavid;
- Kuna ala asub kalmistu läheduses tuleb planeeringualal järgida rangelt järgida kehtivatest müranormidest kinnipidamist. Samuti tuleb ehitustööde ajal arvestada, et naabruses asuvad elamud. Seetõttu tuleb arvesse võtta öösel kehtivaid rangemaid müranorme ja 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 piirtasemed, 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 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” nõudeid ning tagada, et siseruumides ei ületata sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 § 6 sätestatud müra normtasemeid.

- Pärast uusehitise valmimist tuleb konkreetne krunt hiljemalt 1 aasta jooksul heakorrastada ja rajada vähemalt madalhaljastus (hoovimuru, ilutaimed);
- 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 energia-tõhusaid ehituslike konstruktsioone;
- Maakütte kasutamisel planeeringualal on lubatud kasutada tavapärasest maakollektorit (kinnine torustik, mis on reeglina jätkamata PEM plasttoru, mis asub pinnases ca 90-120 cm maapinnast allpool ja milles ringleb etanooli või metanooli ja vee segu) ja kogu kollektor peab mahtuma täielikult elamukrundi piiridesse. Küttekollektorite torustiku paigaldamine ca 1 m vahedega krundile on antud juhul sobilik, sest elamukruntidel puudub kõrghaljastus ja maapind on niiske (tagatav on hea kasutegur). Soovitav on maakütte külmaaine kollektor paigaldada sissesõidutee ja parkimiskohtade ning hoovis oleva muruala alla vms kohtadesse hoovis, mis jäävad nagnii kõrghaljastusest. Maakütte kavandamiseks ettenähtud ala, tuleb määrata hoone projekti asendiplaanil ja sinna peale ei saa kavandada sügavale ulatuvate juurtega kõrghaljastust. Vältida tuleb torustiku paigaldamist liiga kõrgele või madalale, mis võiks põhjustada pinnase külmumist vms probleeme. Õigesti paigaldatud maaküttetorustik on pinnasele ja loodusele ohutu. Eelistada tuleb reeglina võimalikult suure kasuteguriga pumpasid (eelstatult nn täisvõimsuspumbad või maakütet ja ventilatsioonisoojuspumpa kombineerivaid lahendusi) ja vesipõrandakütet (radiaatorküte vähendab maaküttepumba kasu). Lähtuvalt kalmistu naabrusest ja välistamiseks põhjavee võimalikku saastumise riski ei ole maakütte väliskontuuride puhul lubatud antud kohas kasutada puurauke.
- 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). Ohtlikud jäätmed ja ehitusjäätmed tuleb koguda tavajäätmetest eraldi. Jäätmeseadust ning Viimsi valla heakorra- ja jäätmehoolduseeskirja

järgides on tagatud keskkonnahäiringute mitteesinemine planeeritava maa-alal;

- Planeeringualale on kohustuslik rajada *Tehnovõrkude koondplaani* näidatud kraavid, kuid nende aukohti võib täpsustada hilisema projekteerimise käigus. Need kraavid peavad olema rajatud enne elamukruntidele hoonete ehituslubade väljastamist. Kui planeeringualale on vaja rajada muid kraave, tuleb need rajada nii, et need kaitseks naabreid üle piiri valguga sademevee eest. Kraave tuleb edaspidi perioodiliselt puhastada. Kraavipervede korrashoiu eest oma krundil ja sellega piirneval alal vastutav krundi omanik. Kraave on keelatud sulgeda või panna torusse ilma Viimsi Vallavalitsuse kirjaliku loata;
- Alal tuleb enne elamute projekteerimist läbi viia radooniohu uuring, sest täpsed andmed radoonihust on teadmata ja sõltuvalt uuringu tulemustest vajadusel rakendada meetmeid radooni siseruumidesse lekkimise takistuseks. Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõudeid ning tagatakse radooni sisaldus siseõhus ei ületa  $200 \text{ Bq/m}^3$ .

**Kõigi eeltoodud keskkonnatingimuste ja planeeringuga kehtestatavate nõuete täitmisel käesoleva detailplaneeringu elluviimine eeldatavalt olulist mõju kaasa ei too.** Siiski muudab ala arendamine piirkonna üldilmet ja loob naabruses elavatele elanikele teistsuguse keskkonna.

Vältimaks ebameeldivusi naabritele tuleb ala arendamise alustamisest, ja müra tekitavatest ehitustöödest naaberkruntidel olevate elamute läheduses naabreid teavitada.

### 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 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 sisse-murdmise kiirust ja vähendab seeläbi selle õnnestumise riski.

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

## 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.

### 3.2 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 hooneid 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 m. 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.**

### 3.3 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.**

### 3.4 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 aastaringelt 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 812-1:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 1*, EVS 812-2:2005 *Ehitiste tuleohutus. Osa 2* ja EVS 812-3:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 3*.

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

### 3.5 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-seadmetikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), 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 tehnoarajatised 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 kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena.

### 3.6 Kalmistu kaitsevöönd

Alus: *Kalmistuseadus* (RT I, 15.03.2011, 14).

Kalmistu rajamisel ja laiendamisel nähakse planeeringuga ette vähemalt 50 m laiune vöönd kalmistu välispiirist. Sinna on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, välja arvatud kalmistut teenindav rajatis.

Planeeringuala ja kalmistu vahel olev olemasolev sõidutee viiakse selle tõttu kalmistust kaugemale (Pos 5) ja elamud on kavandatud kalmistust 75 m kaugusele. Kalmistu sanitaarkaitsetsooni vähendamine 100 m pealt 50 m peale kajastub planeeringu põhijoonisel (roheline joon). Kalmistu sanitaarkaitsevööndi vähendamine jõustub planeeringu kehtestamisel.

### 3.7 Võimalikud keskkonnaload ja kaevise teisaldamise nõusolekud

Detailplaneeringu koostamise hetkel ei ole teada täpne keskkonnalubade taotlemise vajadus. Keskkonnalubade taotlemise vajaduse võib esineda:

- Veeseaduse § 8 lg 2 alusel, vt täpsem info Keskkonnaameti kodulehel: <http://www.keskkonnaamet.ee/teenused/vesi-2/vee-erikasutusluba/> Ehituseaduse § 24 lg 1 p 11 sätestab, et ehitusloa väljastamisest keeldutakse, kui puudub vee erikasutusluba ja seaduse kohaselt on vee erikasutusluba nõutav. **Antud detailplaneeringu elluviimisel arvatavasti vee erikasutusluba ei ole vaja.**
- Maapõueseaduse § 60 lg 1 alusel, kus on sätestatud ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel üle jääva kaevise kasutamine ja § 60 lg 3 alusel, kus on sätestatud kaevise võõrandamine ning väljaspool kinnisasja kasutamine ning selleks Keskkonnaametilt nõusoleku saamise kord. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Maapõueseaduse § 59 lõiked 1 ja 2 määratlevad lisaks ka kinnisasja piires maapõue kasutamise. **Seoses kraavide või vundamendi aukude kaevamisega võib olla vaja kaevise teisaldamiseks luba taotleda**, kuid see ei pruugi olla tingimata vajalik kui pinnast ei veeta väljapoole kinnistu piire.



## 4 FOTOD

Fotod kajastavad olukorda planeeringualal oktoobris 2012. Kõik fotod: Kaur Lass, OÜ Head.



*Foto 1: Vaade kinnistu hoonestamata osale – foto keskel on märgatav olemasolev suvila. Planeeringuala on võrkaiaga piiratud väärtusliku haljastuseta söötis ala.*



*Foto 2: Vaade kinnistul olevale puitkonstruktsiooniga lagunenu suvilahoonele.*



*Foto 3: Vaade naaberkinnistul olevale lähimale elamule.*



*Foto 4: Vaade naabrusse olevatele kortermajale Äigru põik 2. Planeeritava ala ka kortermaja vahele jääb üks olemasolev elamukrunt.*



*Foto 5. Vaade Tallinna linnas Pärnmäe kalmistu sees asuvale elamule planeeringuala poolt – selle elamu ja planeeringuala vahel on männimets, kus ei ole matmistegevust toimunud.*



*Foto 6: Vaade juurdepääsutee asukohale naaber-ala detailplaneeringus. Pildil olevad puud asuvad kitsas rivis esiplaanil oleva planeeritud elamuala ja fotol 1 oleva suvila vahel. Foto paremas servas on näha planeeringuala ja kalmistut eraldav männik.*