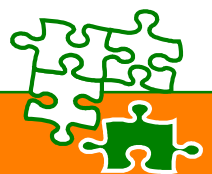




VIIMSI VALD. ÄIGRUMÄE KÜLA.
SÕSTRA KINNISTU
DETAILPLANEERING.

OÜ Head 2013



VIIMSI VALD. ÄIGRUMÄE KÜLA. SÕSTRA KINNISTU DETAILPLANEERING.

ALGATATUD: 26.06.2013 a Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 42

VASTUVÕETUD:

KEHTESTATUD:

KEHTESTAJA:

ÜLEANTUD: 24.09.2013

KORRIGEERITUD:

TÖÖ NUMBER: 2010_018

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

PROJEKTIJUHT: Kaur Lass

SISUKORD

SELETUSKIRI

SISUKORD	3
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 RELJEEF	7
1.4 KÜLGNEVAD TEED JA LÄHIM BUSSIPEATUS JA ÜLDPLANEERINGUGA KAVANDATUD UUED TEED .	7
1.5 HALJASTUS	8
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	9
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID JA PÕHIMÕTTED.....	9
2.2 KRUNTIDEKS JA MAAÜKSUSTEKS JAOTAMINE	9
2.2.1 Elamumaa krundid (EP).....	10
2.2.2 Transpordimaa maatüksused (LT).....	10
2.3 HOONETE ARHITEKTUURSED TINGIMUSED	10
2.4 PIIRDED	11
2.5 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE	11
2.6 VERTIKAALPLANEERIMINE	12
2.7 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS	12
2.7.1 Tänavavalgustus	12
2.7.2 Sidevarustus.....	13
2.7.3 Soojavarustus.....	13
2.8 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	13
3 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	15
3.1 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS.....	15
3.1.1 Tingimused turvalisuse tagamiseks	17
4 SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVATE KINNISOMANDI KITSENDUSTEGA ARVESTAMINE PLANEERITAVAL ALAL	18
4.1 TEEMAA PIIRID JA TEEKAITSEVÕOND	18
4.2 MÜRANORMID	19
4.3 TULEOHUTUSNÕUDED	19
4.4 SERVITUUDID JA KAITSEVÕONDID NING NEIST TULENEVAD EHTUSKEELUALAD.....	20
4.5 KALMISTU KAITSEVÕOND.....	21
5 FOTOD	22

OTSUSED JA MENETLUSDOKUMENDID

ALGATAMISE OTSUS JA LÄHTEÜLESANNE PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

LISAD

LISATAKSE HILJEM

SKEEMID JA JOONISED

TUGIJOONIS M 1:1000

PLANEERIMISJOONIS M 1:500

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 m². 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 kaitsehaljastusemaa. 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 "Miljööväärtuslikud 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. Töösse oli kaasatud maaomaniku esindajatena ka Sergei Mikrjukov ja Roman Feldman.

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

Märkus: Käesolev on detailplaneeringu eskiisi seletuskiri ja seda täiendatakse peale detailplaneeringu eskiisi arutelu ja tehnovõrkude 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.

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 m².

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 (väljavõtte 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 planeeringuala vahele. 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

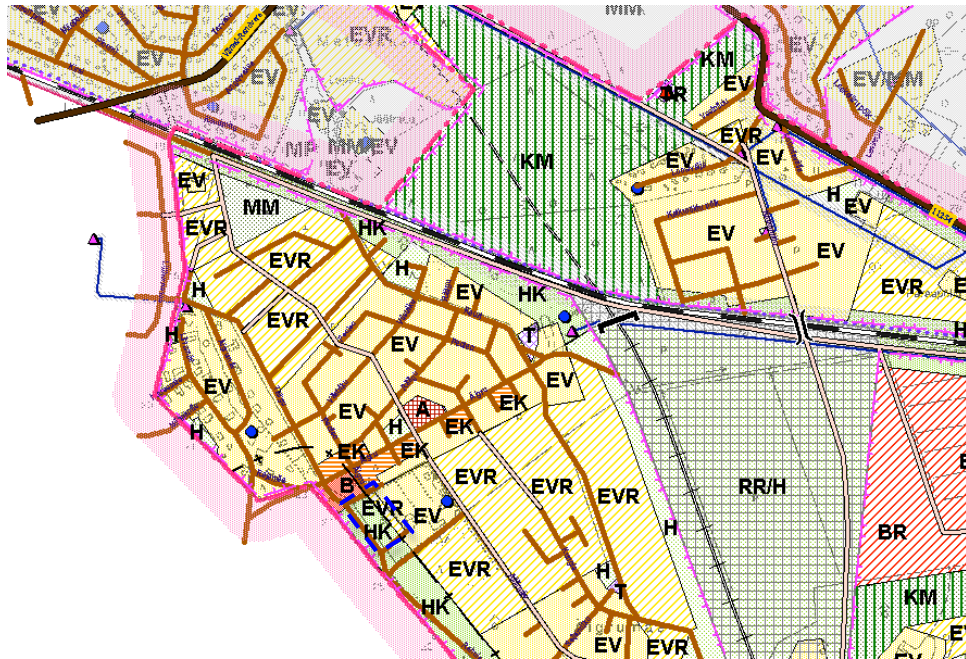
Planeeritava ala reljeef on tasane, krundi piiril on piirkonna kuivendus-kraavidega ühendatud kraav.

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 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 läbima 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. Alal asub üksikuid vanu viljapuid ja põõsaid, mis ei oma suurt väärtust. 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.

Kavandatava planeeringu eesmärk on kruntida maalala 4 üksik-elamumaa 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. Vastav eelnõusolek üldplaneeringu muutmiseks kinnistu piires sisaldus planeeringu 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. 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 algatav detailplaneering nii seaduse mõtet kui ka eesmärki ette näha vaikne keskkond kalmistul ja viib ellu valla eesmärki tagada alal sidus teedevõrk ja täiendav kaitsehaljastus.

Käesolevas peatükis kirjeldatud lahendust saab näha *Planeerimisjoonisel* 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 krundi (EP) ühepereelamute rajamiseks (Pos 1 kuni Pos 4)

Kruntide suurused on 1541,7 m² kuni 1703,8 m². Kruntide sihtotstarbeks on 100% elamumaa (EP, üksikelamumaa). **Lubatud hoonete summaarne maksimaalne ehitusalune pindala kruntidel on 220 kuni 230 m²** ja ehitusalune brutopind maksimaalselt 250 kuni 280 m².

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 katusel olevad 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.

2.2.2 Transpordimaa maaüksused (LT)

Alale rajatavatele teele 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 laiuks 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. Tulepüsisusklass 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. Tulepüsisusklass võib olla TP 1 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 miljöösse sobivat ehitusstiili (viimaste hoonete rajamisel tuleb arvestada esimeste stiili).

Arvestades naabruse hoonestuslaadi on alal keelatud on suurte ühtlaste pindadega modernistlikud villad (nt funkvillad) jms modernistlikus stiilis hooned ning ümarpalkidest välisviimistlusega elamud. Samuti on alal keelatud lamekatused. Hoonete viilu kalle võib olla 10° kuni 45°. Soovitatav 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 kasvuhuone 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 1,6 m. Kõrgemate piirete ning läbipaistmatute plankpiirete ehitamine on keelatud;
- Piirded peavad kokku sobima samal krundil asuva elamu arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga.

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 lume-

koristustöid). 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 naaberkrundi 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 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, kanalisatsiooni, elektri ja kohta lisatakse hiljem.

2.7.1 Tänavavalgustus

Planeeritaval maa-alal nähakse ette tee äärde valgustuse väljahitamis 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 joonisel on näidatud kaabelliinide ja valgustite ning juhtimiskilpide esialgne põhimõtteline lahendus.

2.7.2 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.

2.7.3 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 mitteraastavaid kütteleid. 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.

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 m² 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 asfalti, mis ei lase läbi sademevett.

Kruntide kalmistu poolset osal oleval planeeritud säilitatava/rajatava kõrghaljastusega aladel tuleb vältida müratekitavaid tegevusi (välipeod, hobidega seotud müra jms), et tagada piisav vaikus naabruses oleval kalmistul.

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- maaks ja liiklusmaaks. Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering Viimsi valla kontekstis olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Strateegiline valik ala kasutamiseks osaliselt elamu- alana 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 50 m-ni (elamute rajamiseks piisaks ka selle vähendamiseks 75m-ni). Sanitaarkaitseala oli ette nähtud valla osa üldplaneeringus eetilistel kaalutlustel (müra vältimine kalmistutel ja kalmistu muusika levimine elamualadele 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 detail- planeering koostatud kooskõlas piirkonnas arengut suunavate üldise- mate 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 ehitus- tööde 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 projekteeri- misel ja kasutamisel kuuluvad arvestamisele müra piirtasemed, mida reguleerib Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 *Müra norm- tasemed 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 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 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). Ohtlikud jäätmed ja ehitusjäätmed tuleb koguda tavajäätmetest eraldi. Jäätmeseadust ning Viimsi valla heakorra- ja jäätmehoolduseeskirja järgides on tagatud keskkonnahäiringute mitteesinemine planeeritaval maa-alal;
- Kui on vaja rajada kraave, tuleb need rajada nii, et need kaitseks naabreid üle piiri valguva sademevee eest. Kraave tuleb edaspidi perioodiliselt puhastada. Kraavipervede korrashoiu eest oma krundil ja sellega piirneval alal vastutab krundi omanik. Kraave on keelatud sulgeda või panna torusse ilma Viimsi Vallavalitsuse kirjaliku loata;
- Alal on soovitatav 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 8402009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõudeid ning tagatakse radooni sisaldus siseõhus ei ületa 200 Bq/m³.

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 uksed 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 uksed 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. 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. Soovitav 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 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 teehoiuvälisid töid.

Tänava kaitsevööndi 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 hüdrandile 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 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 tehno rajatised 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.

4.5 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.

5 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.