

**VIIMSI KESKOSA ÜLDPLANEERINGU ESKIIS**  
Seletuskiri

## Sisukord

1.	OLEMASOLEV OLUKORD .....	3
1.1	Mõisakompleks koos pargiga .....	4
1.2	Mõisa vahetus läheduses paiknevate nõukogude-aegsete korterelamute ala .....	5
1.3	Olemasolevate kortermajade ja ridaelamute ala .....	6
1.4	Uute korterelamute ala .....	7
1.5	Olemasolev ja planeeritav väikeelamumaa .....	8
1.6	Väikeelamute ala veehoidla ja puhkealaga .....	9
1.7	Uus segahoonestusala .....	10
1.8	Olemasolev tootmisala .....	11
1.9	Olemasolev väikeelamumaa .....	12
1.10	Olemasolevate ridaelamute kogum .....	13
2.	PLANEERINGUS KASUTAVAVAD MÕISTED .....	14
3.	PLANEERINGU LAHENDUS .....	16
3.1	Mõisakompleks koos pargiga .....	17
3.2	Mõisa vahetus läheduses paiknevate nõukogude-aegsete korterelamute ala .....	19
3.2.1	Korterelamute rekonstrueerimise võimalused .....	21
3.3	Olemasolevate kortermajade ja ridaelamute ala .....	22
3.4	Uute korterelamute ala .....	24
3.5	Olemasolev ja planeeritav väikeelamumaa .....	26
3.6	Väikeelamute ala veehoidla ja puhkealaga .....	28
3.7	Uus segahoonestusala .....	30
3.8	Olemasolev tootmisala .....	32
3.9	Olemasolev väikeelamumaa .....	34
3.9	Olemasolev väikeelamumaa .....	34
3.10	Olemasolevate ridaelamute kogum .....	36
3.10	Olemasolevate ridaelamute kogum .....	36
4.	LISAD .....	37
4.1	Valginnastumise ja mõistliku kasvu erisused (John Hasse) .....	37
5.	JOONISED .....	40

1. OLEMASOLEV OLUKORD



## 1.1 Mõisakompleks koos pargiga

*Üldplaneeringu lähtetingimused:* antud ala on muinsuskaitse\* all. Ehitustegevus planeerida vastavalt muinsuskaitse eritingimustele. Mõisapark planeerida tervikliku ansamblina.



\* Muinsuskaitse alla kinnismälestiste nimekirja kuuluvad Viimsi mõisa peahoone, piirdemüür, valitseja maja piimakööök, karjakastell, kaks moonakatemaja, kaks abihoonet. Viimsi metsapark on arhitektuurimälestis ja kuulub ka looduskaitsealuste objektide nimekirja.

Ala piirid: Randvere tee - Pargi tee - Aiandi tee – Hämariku tee

### Hoonestus

Ala hoonestuse moodustavad valdavalt mõisakompleksi hooned, mis paiknevad klindiastringul, pargi idaosas. Vaated mõisahoonetele avanevad all orus paiknevast mõisapargist ning Pargi tänavalt. Hoonete korruselisus on kuni 2,5. Mõisakompleksi kuuluvad hooned on väga erinevas lagunemisstaadiumis, peahoone on heas seisus, kuid väiksemad seisavad kasutuseta ning on lagunemas. Mõisahoonete ümbrusesse on erinevatel aegadel rajatud miljöösse sobimatut hoonestust, näiteks: nõukogude sõjaväe-aegne hoonestus, kaarhall ja pargis paiknev neljakorruline korterelamu. Ala idaosas paikneb lasteaed ja põhjaküljel garaažikompleks.

### Teed, kergliiklus, parkimine

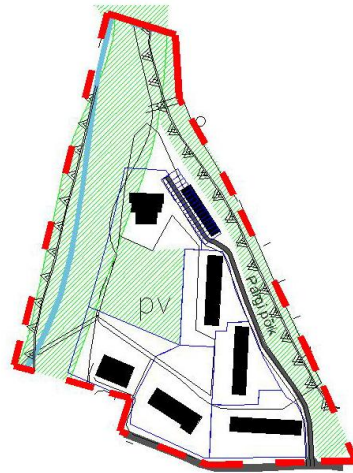
Olemasolev teedevõrgustik alal on seotud eelkõige mõisakompleksi hoonete paiknemisega ning nende teenindamisega. Mõisahoonete esiväljaku teid enam ei ole, tagaväljaku poolkaarjas tee on asendunud sirgteeaga, mis suundub hoone keskeljele. Tee keskel on ringikujuline plats mälestuskiviga. Teed on valdavalt kattega, kuid need on kitsad ning puuduvad kõnniteed. Mõisa pargi osa läbivad kergliikluseks mõeldud teed. Parkimine on valdavalt lahendatud krundisisestel parkimisplatsidel, kuid esineb ka külalisparkimist teemaa-alal.

### Haljastus, rohealad

Viimsi mõisa juurde kuuluv park paikneb põhiliselt klindiastringu all. Peahoone esine on korrapärase kujundusega, pargi ülejäänud osad on kujundatud inglise stiilis looduspargiks. Vabaplaneeringulises pargis vahelduvad alleed puudesalude ja rohuaasadega. Mõisapargi näol on tegu kogu planeeritava ala suurima haljasalaga, kus on ühtlasi suurim kõrghaljastuse osakaal. Puudealust on korrastatud, likvideeritud on võsa, mille tulemusena on park muutunud avaramaks ja inimsõbralikumaks. Liigiline koosseis on mitmekesine, valdavalt esineb lehtpuid ja põõsaid. Tähelepanuväärse puuna kasvab pargi lääneosas vana jaapani tiib-pähklipuu. Pargi jagab kaheks sealt läbi minev Pargi tee. Pargi teest põhja poole jäävas pargi osas paikneb tiiki pindalaga ca 1675 m<sup>2</sup>. Ühtlasi on see pargi osa ühenduses Haabneeme klindiastringu maastikukaitsealaga. Pargi teest lõuna poole jääval pargialal paikneb 3 väiksemat tiiki kogupindalaga ligikaudu 1725 m<sup>2</sup>. Pargi tee poolsesse külge jääb laste mänguväljak.

## 1.2 Mõisa vahetus läheduses paiknevate nõukogude-aegsete korterelamute ala

Üldplaneeringu lähtetingimused: olemasolevatele korterelamutele võimaldada maksimaalselt ühe lisakorruse ehitamine tingimusel, et suurim lubatud korruste arv ei ületaks nelja korrust. Korteralamutest lõuna poole jääv ala planeerida tervikuna sotsiaalmaak.



Ala piirid: Pargi tee – Pargi põik

### Hoonestus

Ala valdava hoonestuse moodustavad 4-korruselised nõukogudeaegsed korterelamud, neile lisaks üks kõrgem uuemast perioodist pärit korterelamu. Klindias tangu servaga paralleelselt paikneb garaažikompleks.

### Teed, kergliiklus, parkimine

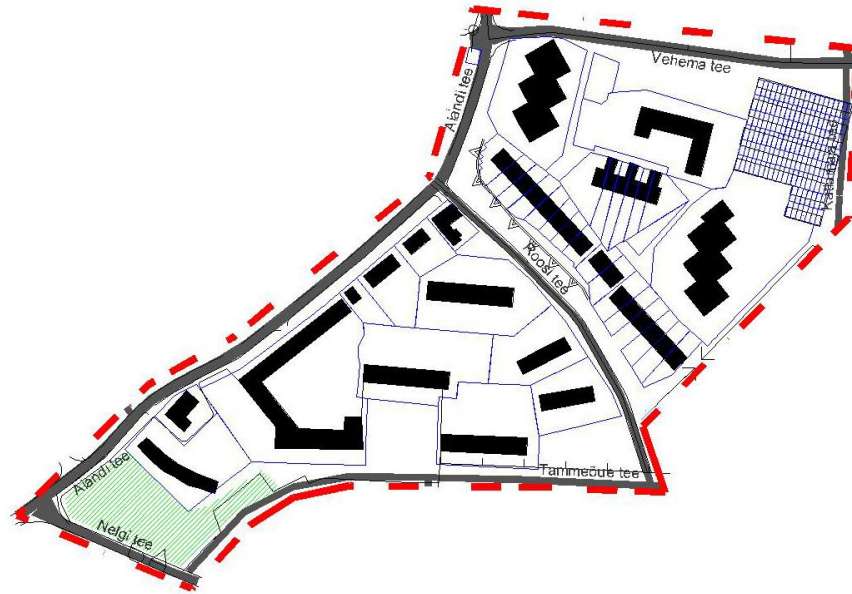
Teedevõrgustik alal puudub, sisuliselt on olemas üks juurdepääsutee, mis funktsioneerib ühtlasi ka parkimisalana. Eraldi kergliiklusteed puuduvad. Parkimine toimub nii parkimisplatsidel kui tee servas, ilmselgelt on autosid rohkem kui võimalikke parkimiskohti.

### Haljastus, rohealad

Ala on läänest ja idast piiratud klindias tangutega, sellest tulenevalt on kõrghaljastuse osakaal suur. Mitmekesise kõrghaljastusega kaetud klindias tang on maastikku imestav element ja rahulikuks rohelineks fooniks klindialusel alal paiknevale hoonestatud alale. Korteralamute vahelisel alal paikneb viljapuuaiad.

### 1.3 Olemasolevate kortermajade ja ridaelamute ala

Üldplaneeringu lähtetingimused: ala katavad peamiselt nõukogude-aegsed korterelamud ja ridamajad. Ala on maksimaalselt täis ehitatud ning planeeringuga täiendavat ehitusõigust juurde ei määrata. Äärmisel juhul näha ette täiendav ehitusõigus Vehema tee ääres paikneva garaažikooperatiivi kohale.



Ala piirid: Aiandi tee – Vehema tee - Rooski tee – Tammeõue tee – Nelgi tee

#### Hoonestus

Antud ala on hoonestatud valdavalt korterelamutega. Rooski teest põhja pool paiknevad ridaelamud, nendest Vehema tee poole viiekordsed korterelamud. Rooski teest lõuna pool paiknevad väiksemad ja suuremad korterelamud korruselisusega kuni 5 korrust. Korterehamute keskmine ehitusalune pind on 805 m<sup>2</sup>. Keskmine korterelamu krundi pindala on ca 3830 m<sup>2</sup>. Ridaelamu ühe boksi keskmine ehitusalune pind on 145 m<sup>2</sup>, keskmine krundi suurus ühe ridaelamuboksi kohta on 525 m<sup>2</sup>.

Katlamaja tee ja Vehemaa tee nurgal paiknevad garaažikooperatiivid.

#### Teed, kergliiklus, parkimine

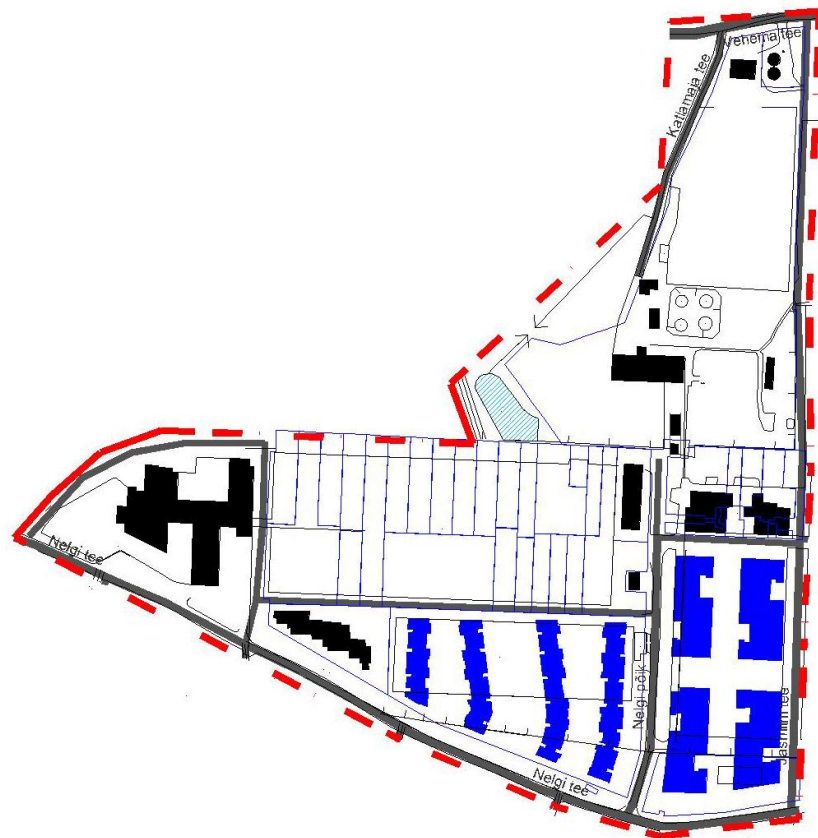
Teedevõrgustiku antud alal moodustavad juurdepääsuteed, mis saavad alguse Aiandi teelt, Nelgi teelt ja Vehema teelt. Kergliiklusteed antud alal puuduvad. Parkimine on lahendatud parkimisplatsidel krundisisiselt.

#### Haljastus, rohealad

Kõrghaljastus esineb alal väikeste puuderühmadena.

## 1.4 Uute korterelamute ala

Üldplaneeringu lähtetingimused: planeeringuga määrata ala üldine kõrguspiirang kavandatavatele korterelamutele. Soovituslikuks kõrguspiiranguks võiks olla 10m olemasolevast maapinnast ning maksimaalne korruselisus kolm.



Ala piirid: Tammeõue tee – Roosi tee - Vehema tee – Halli tee – Jasmiini tee – Nelgi tee

### Hoonestus

Ala lääneküljel paikneb Viimsi Vallavalitsuse hoone, millest ida poole jäävad vanad kasvuhooned. Kasvuhoonetest lõuna poole, Nelgi tee äärde jääb neljakordne korterelamu, selle kõrvale, hoonestamata alale on planeeritud rida- ja korterelamud kuni Jasmiini teeni. Kasvuhoonetest põhja pool paikneb katlamaja, kasvuhoonetest läänes aiandi kasutuses olevad hooned. Ala põhjaosas Vehema tee ääres asub lasteaed

### Teed, kergliiklus, parkimine

Teedevõrgustik kui selline puudub. On olemas juurdepääsuteed aiandihoonete, vallamaja ja katlamaja juurde. Lasteaed on ligipääsetav Vehema teelt. Kergliiklusteed puuduvad. Parkimine toimub kruntisestel parkimisplatsidel.

### Haljastus, rohealad

Antud alal on säilinud küllaltki palju tühja rohumaad. Kõrghaljastuse osakaal on väike. Katlamaja kõrval Roosi tee nurgal asub tiik pindalaga ca 1245 m<sup>2</sup>.

### 1.5 Olemasolev ja planeeritav väikeelamumaa

Üldplaneeringu lähtetingimused: uuselamurajoonidesse planeerida peale elamute ka laste mänguväljakuid ning spordiplatse.



Ala piirid: Nelgi tee – Jasmiini tee – Halli tee – Vehema tee

#### Hoonestus

Ala põhjaosa on hoonestatud tootmishoonete ja angaaridega. Keskosa lääneservas paiknevad kasvuhooned.

Edelaosas on ehitatud ühepereelamuid, mille keskmine hoonealune pind on umbes 160 m<sup>2</sup>. Keskmine väikeelamu krundi suurus on 1220 m<sup>2</sup>. Elamute kaugus teele lähima krundipiirini jääb vahemikku 2...22 meetrit. Keskosas on mõned korterelamud ehitusaluse pinnaga ca 280 m<sup>2</sup>. Ala edelaosas on planeeringutega ette nähtud ühepereelamuid ning kortermaju.

#### Teed, kergliiklus, parkimine

Teedevõrgustik ei ole eriti välja arenenud. Põhiteeks alal on Tulbiaia tee, mis jagab ala keskelt kaheks. Tulbiaia teed lageda teega ühendav Soosepa tee on katteta tee, mille seisukord on halb. Tootmishoonete juures on välja kujunenud neid teenindav korrapäratu teede struktuur. Kergliiklusteed alal puuduvad. Hetkel on kohalike elanike poolt sisse tallatud teerada Tulbiaia tee ja Nelgi tee ristmiku lähedalt diagonaalselt üle rohumaal Soosepa teele.

Parkimine on ühepereelamute kruntidel lahendatud krundisisestel. Külalisparkimine toimub teemaa-alal. Korterelamute juures on parkimine lahendatud krundisisestel parkimisplatsidel.

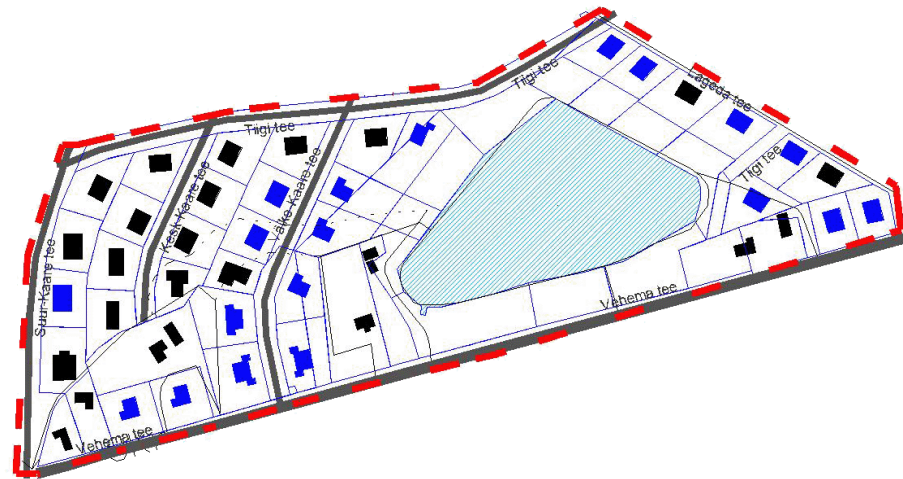
#### Haljastus, rohealad

Kõrghaljastust leidub antud ala kaguosas, kus ala piirub Soosepa rabaga, mis kuulub Mäealuse kaitseala piiranguvööndisse. Sealse haljasala osas paiknevad kaks tiiki kogupindalaga ca 1880 m<sup>2</sup>. Ala kaguosa näol on muus osas tegemist rohumaaga. Kasvuhoonete juures paikneb tiik pindalaga ca 180 m<sup>2</sup>.



## 1.6 Väikeelamute ala veehoidla ja puhkealaga

Üldplaneeringu lähtetingimused: lisaks mõisapargile planeeritakse Viimsi alevikku kaks põhilist rohe- ja puhkeala, mis on omavahel ühendatud nii jalg- ja kergliiklusteedega (allee) kui sõiduteedega. Üheks rohealaks on Vehema tee äärne veehoidla koos seda ümbritseva kergliiklustee ja puhkealaga. Teiseks ulatuslikuks rohe- ja puhkealaks on Soosepa raba koos sinna rajatava laudteega ning seda ümbritseva kergliiklusteedega.



Ala piirid: Suur-Kaare tee – Tiigi tee – Lageda tee – Vehema tee

### Hoonestus

Ala on osaliselt hoonestatud ühepereelamutega, mille keskmine ehitusalune pind on ligikaudu 190 m<sup>2</sup>. Krundi pindala on keskmiselt 1500 m<sup>2</sup>. Hoone kaugus teele lähimast krundipiirist jääb vahemikku 4,5...29 meetrit. Hoonestuse korruselisus on kuni 2 korrust. Alal paiknevatele kruntidele on samade põhimõtete alusel planeeritud analoogseid ühepereelamuid.

### Teed, kergliiklus, parkimine

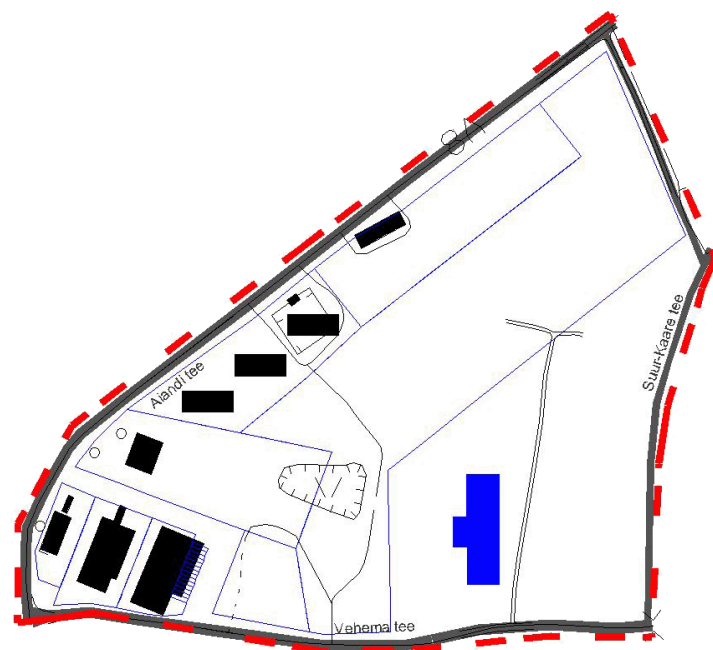
Alal on olemasolev teedevõrgustik. Kergliiklusteed puuduvad. Parkimine toimub krundisisesele, külalisparkimine ka krundiväliselt teemaa-alal.

### Haljastus, rohealad

Avalikult kasutatava haljasalana võib käsitleda Pärnamäe veehoidla lõunapoolset kallast, kuigi see on võsastunud ning heakorrastamata. Veehoidla pindala on ca 19 475 m<sup>2</sup>. Kõrghaljastus esineb alal väiksemate rühmade kaupa.

## 1.7 Uus segahoonestusala

Üldplaneeringu lähtetingimused: peamiselt elamupiirkonnaks mõeldud alale planeerida lisaks sotsiaalmaa algkool-lasteaia tarvis ning ärimaad teenindusfunktsioonide jaoks.



Ala piirid: Aiandi tee - Suur-Kaare tee – Vehema tee

### Hoonestus

Ala lääneküljel Aiandi tee ääres paiknevad 3-korruselised korterelamud. Põhjaküljel asub Aiandi tee ääres muinsuskaitsealune hoone. Edelaosas Aiandi ja Vehema tee nurgal paiknevad kuni 2-korruselised tootmishooned.

### Teed, kergliiklus, parkimine

Teedevõrgustik alal puudub, samuti kergliiklusteed. Parkimine on olemasolevate korterelamute ning tootmishoonete juures lahendatud krundisisestel parkimisplatsidel.

### Haljastus, rohealad

Suurema osa alast moodustab rohumaad. Kõrghaljastust leidub vähesel määral korterelamute ümbruses.

## 1.8 Olemasolev tootmisala

Üldplaneeringu lähtetingimused: antud ala käsitleda kui perspektiivset segahoonestusala.



Ala piirid: Pargi põik - Aiandi tee

### Hoonestus

Ala on hoonestatud eriilmeliste tootmishoonetega, korruselisus kuni 3 korrust. Ala keskses osas paiknevad angaarid. Tootmishoonete keskmine ehitusalune pind on 1700 m<sup>2</sup>.

### Teed, kergliiklus, parkimine

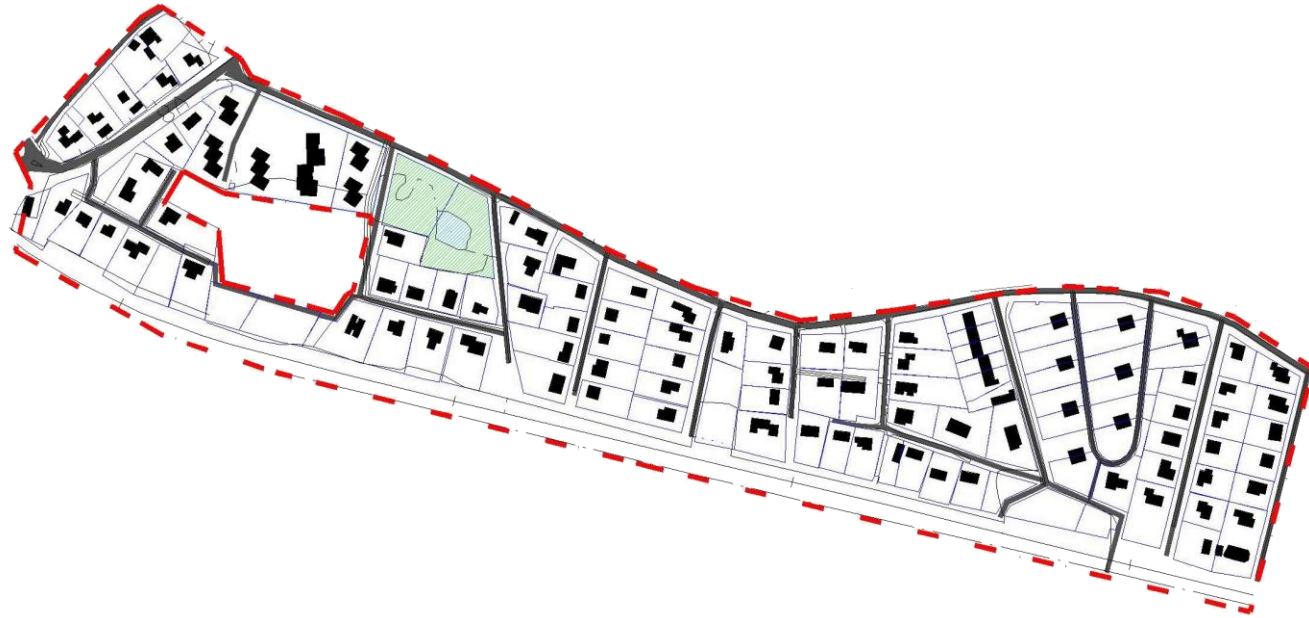
Teedevõrgustik kui selline puudub, kogu hoonetevaheline ala on liiklemiseks kasutusel. Juurdepääs alale toimub Aiandi teelt. Kergliiklusteed puuduvad. Parkimine toimub krundisiseseelt.

### Haljastus, rohealad

Kõrghaljastus alal praktiliselt puudub. Ala kirdeosas on ligikaudu 2000 m<sup>2</sup> rohumaad.

## 1.9 Olemasolev väikeelamumaa

Üldplaneeringu lähtetingimused: antud ala puhul on tegemist täielikult välja kujunenud ühepereelamu rajooniga. Uusehitistena või rekonstruktsioonidena planeerida vaid ühepereelamuid.



Ala piirid: Hämariku tee – Nelgi tee – Daalia tee – raudtee

### Hoonestus

Ala iseloomustab välja kujunenud elamustruktuur.

Alal paiknevate ühepereelamute keskmine hoonealune pind on ca 200m<sup>2</sup>. Keskmine ühepereelamu kruntide pindala on ca 1600 m<sup>2</sup>. Ridaelamute puhul on ühe sektsiooni hoonealune pind ca 160 m<sup>2</sup>. Keskmine krundi suurus ridamaja ühe sektsiooni kohta on ca 850 m<sup>2</sup>. Paarismajade keskmine ehitusalune pindala on ca 210 m<sup>2</sup>. Paarismajade keskmine krundi pindala ühe maja kohta on 1310 m<sup>2</sup>. Hoonete kaugus teele lähima krundipiirini jääb vahemikku 2...26 meetrit. Hoonestuse korruselisus on kuni 2 korrust.

Alal paiknevate 3-korruseliste korterelamute keskmine hoonealune pind on ca 530 m<sup>2</sup>.

### Teed, kergliiklus, parkimine

Ala teedevõrgustiku moodustavad valdavalt Nelgi teelt alguse saavad tupikteed, mis on mõeldud lokaalselt väikeelamuid teenindama. Teedevõrgustiku kujunemist takistavaks tingimuseks on olnud mööda ala lõunaserva kulgev raudtee.

Iseseisvad kergliiklusteed puuduvad.

Parkimine toimub krundisiselt või väljaspool krundi teeäärsetel haljasribadel.

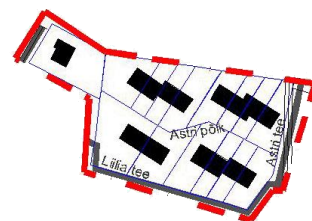
### Haljastus, rohealad

Haljastuse osakaal alal on küllaltki suur, kuivõrd on tegu väljakujunenud piirkonnaga. Kõrghaljastuse osakaal on suurim raudteekoridori ümber.

Alale jääb roheala suurusega ca 8640 m<sup>2</sup>. Sellest ligikaudu 1000 m<sup>2</sup> moodustab tiik. Ala on võsastunud ja heakorrastamata.

### 1.10 Olemasolevate ridaelamute kogum

*Üldplaneeringu lähtetingimused: antud alal võimaldada olemasolevate ridaelamusektsioonide ümberplaneerimist korteriteks. Planeeringuga anda üldine kõrguspiirang.*



Ala piirid: Astri tee – Astri pöök

#### Hoonestus

Ala on hoonestatud ridaelamutega.

Ridaelamute ühe sektsiooni hoonealune pind on ca 200 m<sup>2</sup>. Keskmise krundi suurus ridamaja ühe sektsiooni kohta on ca 1000 m<sup>2</sup>.

#### Teed, kergliiklus, parkimine

Juurdepääsutee alale saab alguse Nelgi teelt. Eraldi kergliiklusteed puuduvad. Parkimine on lahendatud krundisisestel parkimisplatsidel.

#### Haljastus, rohealad

Märkimisväärne kõrghaljastus alal puudub.

## 2. PLANEERINGUS KASUTAVAVAD MÕISTED

Üldplaneeringus kasutatakse mõisteid alljärgnevas tähenduses:

- 2.1 **abihoone** on krundile juhtfunktsiooni andvat hoonet teenindav hoone;
- 2.2 **ehitis** on aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi, ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks;
- 2.3 **ehitalune pind** on ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa;
- 2.4 **ehitusjoon** on hoone kohustusliku paiknemise kaugus krundi tänavapoolsest piirist;
- 2.5 **ehituspiirkond** on ala, millel kujunemisloost, funktsioonist, kontekstist ja hoonestusest tulenevalt kehtivad ühesugused hoonestustingimused;
- 2.6 **juurde- ja pealeehitamine** on ehitamine, millega suurendatakse ehitise ehitusalust pinda või mahtu;
- 2.7 **hoone** on katuse, siseruumi ja välispiiretega ehitis
- 2.8 **hoone korruste arvu** määramisel võetakse teemaplaneeringus arvesse hoone maapealsete korruste arv. Hoone maapealsete korruste hulka kuulub ka katusekorrus.
- 2.9 **hoone suurim lubatud kõrgus** on hoonet ümbritseva keskmise maapinna ja hoone katuseharja või parapeti kõrguste vahe, millest kõrgemat hoonet planeerida, projekteerida ega ehitada ei ole lubatud. Juhul kui hoone lubatud suurimat kõrgust pole antud, siis arvutatakse see 0-kaldega katusega hoone puhul järgmiselt:  $2,0 \text{ m} + N \times 3,0 \text{ m} + 0,4 \text{ m}$ , kus N on lubatud suurim täiskorruste arv ja 0,4 m parapetist tulev lisa. Kõrgemate korruste projekteerimise korral tuleb vähendada kas sokli arvestuslikku kõrgust või siis krundile lubatud suurimat korruste arvu. Kaldkatusega lahenduse korral, juhul kui katusealust ei kavandata ega ehitata välja täiskorrusena, arvutatakse hoone suurim lubatud (harja)kõrgus järgmiselt:  $2,0 \text{ m} + N \times 3,0 \text{ m} + 3,4 \text{ m}$ , kus 3,4 m on katuse arvestuslik kõrgus. Kaldkatuse arvel ei või suurendada hoone täiskorruselise osa. Juhul kui olemasoleva või rekonstrueeritava hoone katuse kõrgus on suurem kui 3,4 m või kui seda eeldab naabermaajade mahuline lahendus, siis võib katuse kõrgust vastavalt suurendada;
- 2.10 **hoonealune pind** on vundamendi välisperimeetriga piiratud ala pind;
- 2.11 **hoonestatuse protsent** on hoonealuse pinna suhe krundi pindalasse;
- 2.12 **hoonestustihedus (K)** on krundi hoonete maapealsete korruste suletud brutopinna ( $\text{m}^2$ ) suhe krundi pindalasse ( $\text{m}^2$ ). Valem:  $\text{hoonestustihedus (k)} = \text{maapealsete korruste suletud bruto/krundi pindala}$ ;
- 2.13 **katusekorrus ehk pööningukorrus** on kaldkatuse all olev korrus, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel, olles seetõttu täiskorrusest nii pinnalt kui kubatuurilt väiksem. Katusekorrus loetakse täiskorruseks siis, kui katusealuse või katusekorruse väljaehitamise käigus rajatavate katuse vintskappide, uukide või teiste vertikaalsete seinuosade (sh aknad) kogupikkus on  $\geq 30\%$  alumise täiskorruse vastava välisseina kogupikkusest, kusjuures vertikaalseks loetakse iga katusest väljaulatuvat ja katusekaldest erinevat seinosa;
- 2.14 **kinnine hoonestusviis** on selline hoonestamine, kus hooned paiknedes tänava äärsete kruntide piiridel ulatuvad vahetult mõlema naaberkrundi piiril paikneva hoonestuseni;
- 2.15 **kultuurimälestis** on riigi kaitse all olev kinnis- või vallasasi või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm, millel on ajalooline, arheoloogiline, etnograafiline, linnaehituslik, arhitektuuriline, kunstiline, teaduslik, usundilooline või muu kultuuriväärtus, mille tõttu see on muinsuskaitseaduses sätestatud korras tunnistatud mälestiseks (Neid käsitletakse vastavalt Muinsuskaitseadusele). Kultuurimälestisele on kehtestatud kaitsevöönd;
- 2.16 **lahtine hoonestusviis** on selline hoonestamine, kus hooned paiknevad tänavaäärsest krundipiirist eemal ja neid ei blokestata kruntide ühisel piiril;
- 2.17 **lahtine perimetraalne hoonestusviis** on selline hoonestamine, kus hooned ei blokestata kruntide piiril, kuid hooned asuvad vahetult tänava ääres;
- 2.18 **muud hooned ja rajatised** on väärtushinnanguta hooned ja rajatised, mille ehitustingimusi käesolev teemaplaneering ei reguleeri;
- 2.19 **piiranguvöönd** on ala, kus planeerimis- ja ehitustegevusele on seatud kaitse- ja kasutamistingimused, mille eesmärgiks on säilitada miljööväärtuslike hoonestusalade iseloomulikud tunnused (hoonestustihedus, korruselisus, hoonete suurus, asetus, haljastuse osakaal jne);
- 2.20 **põhihoone** on hoone, mis kannab ehitusõigusega antud maa- kasutamise juhtfunktsiooni;
- 2.21 **rajatis** on ehitis, mis ei ole hoone;

- 2.22 **suletud brutopind** on kõigist külgedest piiratud ja kaetud pind, mis arvutatakse eraldi kõikidele korrustele seinte viimistletud välispinnast mõõdetuna;
- 2.23 **täiskorrus** on kogu hoone perimeetri ulatuses ühekõrgune korrus, täiskorruste hulka loetakse ka vähemalt 80° kaldkatusega mansard-korrus. Ehitise maapealsete korruste hulka kuulub ka soklikorrus, kui selle peal asuva esimese korruse  $\pm 0.00$  on hoonet ümbritsevast keskmisest maapinna kõrgusest  $\geq 2,0$  m;
- 2.24 **uusehitis** on pärast 1991. aastat ehitatud hoone;
- 2.25 **rekonstrueerimine ehk ümberehitamine** on ehitamine, mis seisneb ehitise piirde-, kande- või jäigastavate konstruktsioonide muutmises või asendamises nii, et hoone kubatuur oluliselt ei muutu, kuid muutub hoone välisilme ja/või sisene ruumide jaotus. Ümberehitamise käigus võib teha seintesse avausi või seintes olevaid avausi ümber või kinni ehitada; vahelagesid või kandvaid vaheseinu lammutada või ehitada; asendada ehitise kapitaalosade materjale teise materjaliga; muuta treppide ja trepikodade, ahjude, kollete, korstnate jne asukohta. Hoone täielik või ulatuslik lammutamine ning sama projekti järgi või (osaliselt) samadest materjalidest uuesti püstitamine ei ole ümberehitamine.

## 3. PLANEERINGU LAHENDUS



Uus hoonemaht 249 890m<sup>2</sup>

Sellest    57% elamispind (141 260m<sup>2</sup>)  
          27% äri- ja büroopinnad (69 895m<sup>2</sup>)  
          16% sotsiaalpinnad (38 735m<sup>2</sup>)

Proгноositavaks elanike juurdekasvuks oleks 1765 inimest.



### 3.1 Mõisakompleks koos pargiga

(Randvere tee - Pargi tee - Aiandi tee - Hämariku tee)



Ala põhilised funktsioonid	Haljasalamaa Ärimaa Korterelamumaa Sotsiaalmaa
Hoonestusviis	Viimsi mõisaparki ei ole lubatud ehitada uut hoonestust.
Maksimaalne ehitise kõrgus maapinnast	
Maksimaalne lubatav täisehituse %	
Minimaalne nõutav haljastuse %	Viimsi metsapark kui looduskaitsealune arhitektuurimälestis tuleb säilitada haljasalana.

### ALA ÜLDKONTSEPTSIOON

Ala üldiseks dominandiks on Viimsi mõisakompleks koos pargiga.

### NÕUDED DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISEKS

#### 1. Hoonestuse planeerimine ja ehitamise üldpõhimõtted

- 1.1 Kultuurimälestised kuuluvad säilitamisele ja restaureerimisele vastavalt muinsuskaitse- seadusele.
- 1.2 Detailplaneerimisel tuleb muinsuskaitseobjektide nimekirjas olevate ehitiste puhul tellida vastavat litsentsi omavalt firmalt või ettevõtjalt vastavad arhitektuuriajaloolised eritingimused, mis tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.
- 1.3 Võimalusel säilitada ja eksponeerida arhitektuurselt väärtuslikud interjöörid, detailid, elemendid ja ajaloolised ehituskonstruktsioonid.
- 1.4 Võimalusel lammutada miljöväärtuslikku keskkonda mittesobivad rajatised ning esteetiliselt risustavad hooned.
- 1.5 Ajalooliste ehitiste hooldamisel, restaureerimisel ja remontimisel järgida väljakujunenud arhitektuuritraditsioone (hoonestustavad, ehitusmaterjalid, katusekatted, fassaadide viimistlus, arhitektuursed detailid ja elemendid, teede sillutised jms).
- 1.6 Ajalooliste hoonete ümberehitused (mis planeerimisseaduses toodud erandjuhuna detailplaneeringu koostamise nõuet kaasa ei too) ja fassaadide muudatused (sh. akende vahetus, kui muutub akna materjal või akende jaotus), tänavate äärde rajatavate piirdeaedade kujundus, tuleb kooskõlastada Viimsi Vallavalitsusega.
- 1.7 Viimsi mõisaansambel peab jääma Viimsi aleviku üheks dominandiks. Et vaated mõisaansamblile jääks avatuks ja olemasolevad vaated säiliks, on mõisaparki uute hoonete ehitamine keelatud.
- 1.8 Uute hoonete ehitamisel mõisaansambli naabrusesse peab arvestama pargist avanevate vaadetega.
- 1.9 Säilitada väärtuslikud maastikuelemendid, kõrghaljastus ja loodusobjektid.

#### 2. Fassaadid ja välisviimistlus

- 2.1 Ajalooliste ehitiste hooldamisel, restaureerimisel ja remontimisel järgida väljakujunenud arhitektuuritraditsioone (hoonestustavad, ehitusmaterjalid, katusekatted, fassaadide viimistlus, arhitektuursed detailid ja elemendid, teede sillutised jms).
- 2.2 Ajalooliste hoonete ümberehitused (mis Planeerimisseaduses toodud erandjuhuna detailplaneeringu koostamise nõuet kaasa ei too) ja fassaadide muudatused (sh. akende vahetus, kui muutub akna materjal või akende jaotus), tänavate äärde rajatavate piirdeaedade kujundus, tuleb kooskõlastada Viimsi Vallavalitsusega.
- 2.3 Akende jaotust on lubatud muuta vaid kogu hoonel korraga Viimsi Vallavalitsusega kooskõlastatud rekonstrueerimisprojekti alusel. Säilitada tuleb maju kujundavad iseloomulikud detailid - akende kuju, asend fassaadil, ruudujaotus jne.

### 3. Jätksuutlikust arengust tulenevad piirangud uusehitistele ja rekonstrueerimisele

- 3.1 Hoonete rekonstrueerimisel ette näha välispiirete soojapidavuse tõstmine vähemalt kehtivate normide tasemele.

### 4. Tänavad

- 4.1 Teede katetena kultuurimälestiste kruntidel soovitavalt kasutada looduslikke materjale: munakivisillutist, paeplaat, graniitsõelmeid, kruusa jne.
- 4.2 Teede katetena krundil soovitavalt vältida asfaltkatte kasutamist.
- 4.3 Olemasolevad teed tuleb ümber ehitada tänavateks. Rajade kõnniteed.
- 4.4 Tänavatel tuleb võimalusel kasutada erinevaid liikluse rahustamise meetmeid. Teede ristumisel eelistada kergliikluse ja jalakäija tasandit.
- 4.5 Reklaamid ei tohi varjata liikluskorraldusvahendeid ega nähtavust ristmikul.

### 5. Parkimiskorralduse lahendamine

- 5.1 Külalisparkimine lahendada krundisiseseelt.

### 6. Haljastus

- 6.1 Ehitusprojektide ja detailplaneeringute koostamisel esitada olemasoleva haljastuse hinnang eesmärgiga säilitada väärtuslik haljastus ja selle kasvutingimused ning asendada väheväärtuslik haljastus uue väärtusliku haljastusega.
- 6.2 Viimsi mõisapargi alal ei ole lubatud rajada hoonestust.
- 6.3 Koostada tuleb kogu miljööala hõlmav detailplaneering ja/või pargi rekonstrueerimisprojekt. Detailplaneeringus/ pargi rekonstrueerimisprojektis tuleb lisaks hoonestusega seonduvale lahendada järgmised teemad:
- \* haljastus (dendroloogiline inventariseerimine, raiete plaan - eemaldamisele kuuluvad puud ja põõsad; hoolduslõikust vajavad puud ja põõsad, rajatava haljastuse mahud, paikne-mine ja liigid, olemasoleva ja rajatava haljastuse hooldamise põhimõtted jms);
  - \* vaadete avamine;
  - \* teed ja parkimine;
  - \* välisvalgustus;
  - \* väikevormid ja rajatised;
  - \* vertikaalplaneerimine, mille käigus lahendada ka veesilmade ja tiikide taastamine.
- 6.4 Ala hooldust tuleb parandada. Pargi veekogude puhul on esmane nõue puhas vesi ning hooldatud kaldad. Mõisapargiaegsete puude edasisel hooldusel tuleb kuivanud ja murdunud oksad võrast eemaldada ning parandada puude valgustingimusi (eemaldada võsastunud puistu vähemalt puude võrade ulatuses, kasvus allajäänud puud, lõigata vesivõsud ja kõrge rohttaimestik). Võsa ei teki, kui kogu pargiala vähemalt kord aastas korralikult niita.

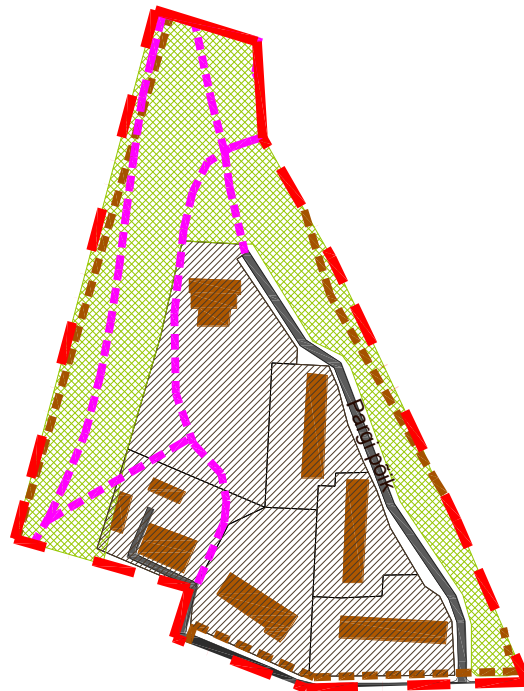
### 7. Heakorraldusimused

- 7.1 Jäätmeäitluse korraldamisel juhinduda Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.
- 7.2 Prügikonteinerid paigaldada soovitavalt tänava äärde krundi piirile vastavale kõvakattega alusele (kujunduslikult sobivalt ja varjatult).
- 7.3 Tervikliku üldilme ning mõisapargi ja hoonete arhitektuuriga harmoneerumise eesmärgil pole enne terviklikku rekonstrueerimisprojekti koostamist soovitatav mõisaparki uusi väikevorme paigaldada.
- 7.4 Reguleerida lemmikloomade jalutamine.
- 7.5 Lumekoristus

### 8. Piirded

- 8.1 Kavandatavad piirded siduda stiilivõtelt hoone arhitektuurse lahendusega. Piirded peavad olema transparentsed.

### 3.2 Mõisa vahetus läheduses paiknevate nõukogude-aegsete korterelamute ala (Pargi tee - Pargi põik)



Ala põhilised funktsioonid	Korterelamumaa Ärimaa Haljasalamaa
Hoonestusviis	Uut hoonestust ei ole lubatud ehitada.
Maksimaalne ehitise kõrgus maapinnast	
Maksimaalne lubatav täisehituse %	
Minimaalne nõutav haljastuse %	

### ALA ÜLDKONTSEPTSIOON

Olemasolevale korterelamualale ei võimaldata lisakorruste ehitamist. Korterealamute pinna suurendamine on võimalik rõdude suuremaks ehitamise näol (vt. p. 3.2.1). Katusekorruste väljaehitamine saab toimuda tingimusel, et parkimiskohtade ning korterite arv ei suurene. Alternatiivina peaks arendama mitteiluruume, mis vähendaks kvartali monofunktsionaalsust.

### NÕUDED DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISEKS:

#### 1. Hoonestuse planeerimine ja ehitamise üldpõhimõtted

- 1.1 Säilitada väärtuslikud maastikuelemendid, kõrghaljastus ja loodusobjektid.

#### 2. Fassaadid ja välisviimistlus

- 2.1 Akende jaotust on lubatud muuta vaid kogu hoonel korraga Viimsi Vallavalitsusega kooskõlastatud rekonstrueerimisprojekti alusel. Säilitada tuleb maju kujundavad iseloomulikud detailid - akende kuju, asend fassaadil, ruudujaotus.

#### 3. Jätkusuutlikust arengust tulenevad piirangud uusehitistele ja rekonstrueerimisele

- 3.1 Hoonete rekonstrueerimisel ette näha välispiirete soojapidavuse tõstmise vähemalt kehtivate normide tasemele.
- 3.2 Uushoonestuse puhul esitada detailplaneeringutes järgmised nõuded:
- \* ressursisääslik ehitusviis;
  - \* energiasäästu võtted;
  - \* alternatiivne energiakasutus;
  - \* vihmavee taaskasutus;
  - \* ressursitarbimise piirväärtused.

#### 4. Tänavad

- 4.1 Teede katetena krundil soovitatavalt vältida asfaltkatte kasutamist.
- 4.2 Tänavatel tuleb võimalusel kasutada erinevaid liikluse rahustamise meetmeid. Teede ristumisel eelistada kergliikluse ja jalakäija tasandit.

#### 5. Parkimiskorralduse lahendamine

- 5.1 Parkimine lahendada krundisiseseelt.

**6. Haljastus**

---

- 6.1 Ehitusprojektide ja detailplaneeringute koostamisel esitada olemasoleva haljastuse hinnang eesmärgiga säilitada väärtuslik haljastus ja selle kasvutingimused ning asendada väheväärtuslik haljastus uue väärtusliku haljastusega.
- 6.2 Olemasolev väärtuslik haljastus tuleb säilitada.
- 6.3 Alale uue haljastuse rajamisel tuleb koostada haljastusprojekt.

**7. Heakorraküsimused**

---

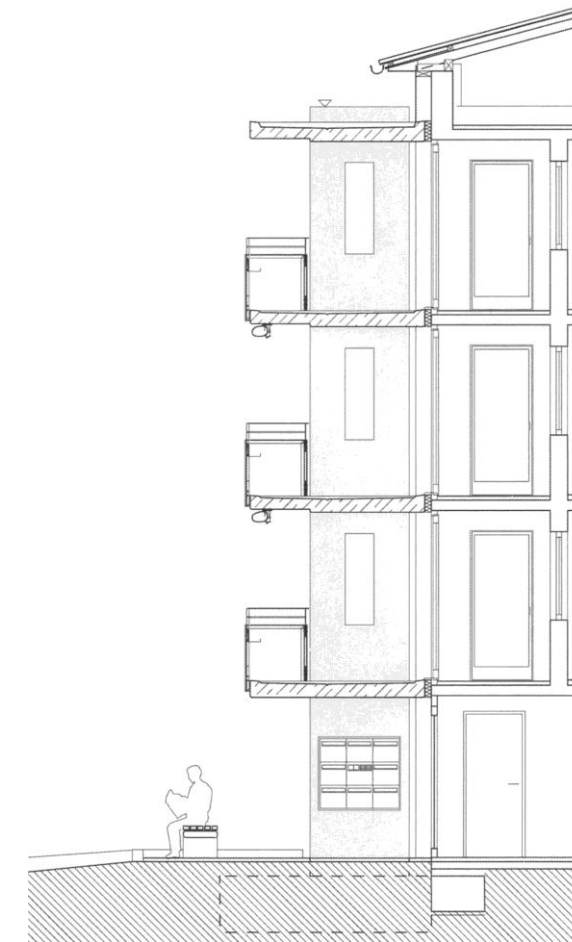
- 7.1 Jäätmekäitluse korraldamisel juhendada Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.
- 7.2 Prügikonteinerid paigaldada vastavale kõvakattega alusele (kujunduslikult sobivalt ja varjatult).
- 7.3 Üle viie korteriga elamumaa kinnistule paigutada kõvakattega platsile taaskasutatavate jäätmete liikide kaupa kogumise konteinerid, soovitavalt aedikusse või katusealusesse.
- 7.4 Lumekoristus.

**8. Piirded**

---

- 8.1 Piirded võib ette näha ainult eriotstarbeliste objektide eraldamisel. Kavandatavad piirded siduda stiilivõtelt hoone arhitektuurse lahendusega. Piirded peavad olema transparentsed.

3.2.1 Korterelamute rekonstrueerimise võimalused



### 3.3 Olemasolevate kortermajade ja ridaelamute ala

(Aiandi tee - Vehema tee - Roosi tee - Tammeõue tee - Nelgi tee)



Ala põhilised funktsioonid	Korterelamumaa Väikeelamumaa Ärimaa Haljasalamaa
Hoonestusviis	Tänavajoont jälgiv, lineaarne
Maksimaalne ehitise kõrgus maapinnast	11m
Maksimaalne lubatav täisehituse %	35%
Minimaalne nõutav haljastuse %	35%

### ALA ÜLDKONTSEPTSIOON

Olemasolevale korterelamualale ei võimaldata lisakorruste ehitamist. Võimalik on korterelamute pinna suurendamine rõdude suuremaks ehitamise näol. Katusekorruste välajehitamise tingimuseks on parkimiskohtade-korterite arvu mittesuurendamine. Alternatiivina peaks arendama mitteilurume, mis vähendaks kvartali monofunktsionaalsust. Uushoonestuse esimesele korrusele kavandada äriruumid. Sama oleks lubatud ka olemasolevate korterelamute puhul.

### NÕUDED DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISEKS:

#### 1. Hoonestuse planeerimine ja ehitamise üldpõhimõtted

1.1 Uute planeeritavate hoonete puhul tagada muinsuskaitseobjektide vaadeldavus.

#### 2. Fassaadid ja välisviimistlus

2.1 Akende jaotust on lubatud muuta vaid kogu hoonel korraga Viimsi Vallavalitsusega kooskõlastatud rekonstrueerimisprojekti alusel. Säilitada tuleb maju kujundavad iseloomulikud detailid - akende kuju, asend fassaadil, ruudujaotus jne.

#### 3. Jätksuutlikust arengust tulenevad piirangud uusehitistele ja rekonstrueerimisele

- 3.1 Hoonete rekonstrueerimisel ette näha välispiirete soojapidavuse tõstmise vähemalt kehtivate normide tasemele.
- 3.2 Uushoonestuse puhul esitada detailplaneeringutes järgmised nõuded:
- \* ressursisääslik ehitusviis;
  - \* energiasäästu võtted;
  - \* alternatiivne energiakasutus;
  - \* vihmavee taaskasutus;
  - \* ressursitarbimise piirväärtused.

#### 4. Tänavad

- 4.1 Olemasolevad teed ehitada ümber tänavateks. Rajada kõnniteed.
- 4.2 Teede katetena krundil soovitavalt vältida asfaltkatte kasutamist.
- 4.3 Tänavatel tuleb võimalusel kasutada erinevaid liikluse rahustamise meetmeid. Teede ristumisel eelistada kergliikluse ja jalakäija tasandit.
- 4.4 Reklaamid ei tohi varjata liikluskorraldusvahendeid ega nähtavust ristmikul.

## **5. Parkimiskorralduse lahendamine**

---

- 5.1 Parkimine lahendada krundisiseselt, tagades hoonete funktsioonist lähtuva normatiivse parkimiskohtade arvu.
- 5.2 Uute ehitiste puhul on kohustuslik garaažide ehitamine sokli- või keldrikorrusele.
- 5.3 Külalisparkimine lahendada krundisiseselt.

## **6. Haljastus**

---

- 6.1 Ehitusprojektide ja detailplaneeringute koostamisel esitada olemasoleva haljastuse hinnang eesmärgiga säilitada väärtuslik haljastus ja selle kasvutingimused ning asendada väheväärtuslik haljastus uue väärtusliku haljastusega.
- 6.2 Olemasolev väärtuslik haljastus tuleb säilitada.
- 6.3 Alale uue haljastuse rajamisel tuleb koostada haljastusprojekt.

## **7. Heakorraldused**

---

- 7.1 Jäätmekäitluse korraldamisel juhendada Viimsi valla jäätmehooldus-eeskirja nõuetest.
- 7.2 Prügikonteinerid paigaldada soovitavalt tänava äärde krundi piirile vastavale kõvakattega alusele (kujunduslikult sobivalt ja varjatult).
- 7.3 Üle viie korteriga elamumaa kinnistule paigutada kõvakattega platsile taaskasutatavate jäätmete liikide kaupa kogumise konteinerid, soovitavalt aedikusse või katusealusesse.

## **8. Piirded**

---

- 8.1 Piirded võib ette näha eriotstarbeliste objektide eraldamisel. Piirded peavad olema transparentsed.
- 8.2 Ridaelamute sisekvartalis on lubatud piirete rajamine. Kavandatavad piirded siduda stiilivõtelt hoone arhitektuurse lahendusega. Eelistatud on looduslikud materjalid.

### 3.4 Uute korterelamute ala

(Tammeõue tee - Roosi tee - Vehema tee - Halli tee - Jasmiini tee - Nelgi tee)



Ala põhilised funktsioonid	Sotsiaalmaa Korterelamumaa Haljasalamaa Ärimaa
Hoonestusviis	Tänavajoont jälgiv, perimetraalne
Maksimaalne ehitise kõrgus maapinnast	11 m
Maksimaalne lubatav täisehituse %	35 %
Minimaalne nõutav haljastuse %	35 %

### ALA ÜLDKONTSEPTSIOON

Olemasolevale keskusehoonele on võimalik lisakorruste ehitamine. Ahervarestunud katmikala asemele võib rajada äri- ja teeninduskompleksi. Kvartali keskosas on üldkasutatav haljasala mänguväljaku ja pargiteedega. Elamukavartal kavandada madaltiheda hoonestusviisiga tagamaks võimalikult paljudele korteritele otsesideme õuealaga.

### NÕUDED DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISEKS:

#### 1. Hoonestuse planeerimine ja ehitamise üldpõhimõtted

- 1.1 Säilitada väärtuslikud maastikuelemendid, kõrghaljastus ja loodusobjektid.

#### 2. Fassaadid ja välisviimistlus

- 2.1 Akende jaotust on lubatud muuta vaid kogu hoonel korraga Viimsi Vallavalitusega kooskõlastatud rekonstrueerimisprojekti alusel. Säilitada tuleb maju kujundavad iseloomulikud detailid - akende kuju, asend fassaadil, ruudujaotus jne.
- 2.2 Uushoonestuse puhul esitada detailplaneeringus fassaadikujunduse ja välisviimistluse nõuded ja materjalide kasutus.

#### 3. Jätkusuutlikust arengust tulenevad piirangud uusehitistele ja rekonstrueerimisele

- 3.1 Hoonete rekonstrueerimisel ette näha välispiirete soojapidavuse tõstmise vähemalt kehtivate normide tasemele.
- 3.2 Uushoonestuse puhul esitada detailplaneeringutes järgmised nõuded:
- \* ressursisääslik ehitusviis;
  - \* energiasäästu võtted;
  - \* alternatiivne energiakasutus;
  - \* vihmavee taaskasutus;
  - \* ressursitarbimise piirväärtused.

#### 4. Tänavad

- 4.1 Olemasolevad teed tuleb ümber ehitada tänavateks. Rajada kõnniteed.
- 4.2 Teede katetena krundil soovitavalt vältida asfaltkatte kasutamist.
- 4.3 Tänavatel tuleb võimalusel kasutada erinevaid liikluse rahustamise meetmeid. Teede ristumisel eelistada kergliikluse ja jalakäija tasandit.
- 4.4 Reklaamid ei tohi varjata liikluskorraldusvahendeid ega nähtavust ristmikul.



**5. Parkimiskorralduse lahendamine**

---

- 5.1 Parkimine tuleb lahendada krundisisesele, tagades hoonete funktsioonile vastava normatiivse parkimiskohtade arvu.
- 5.2 Uute ehitiste puhul on soovitatav garaažide ehitamine sokli- või keldrikorrusele.

**6. Haljastus**

---

- 6.1 Ehitusprojektide ja detailplaneeringute koostamisel esitada olemasoleva haljastuse hinnang eesmärgiga säilitada väärtuslik haljastus ja selle kasvutingimused ning asendada väheväärtuslik haljastus uue väärtusliku haljastusega.
- 6.2 Olemasolev väärtuslik haljastus tuleb säilitada.
- 6.3 Alale uue haljastuse rajamisel tuleb koostada haljastusprojekt.

**7. Heakorraldused**

---

- 7.1 Jäätmekäitluse korraldamisel juhinduda Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.
- 7.2 Prügikonteinerid paigaldada soovitatavalt tänava äärde krundi piirile vastavale kõvakattega alusele (kujunduslikult sobivalt ja varjatult).
- 7.3 Üle viie korteriga elamumaa kinnistule paigutada kõvakattega platsile taaskasutatavate jäätmete liikide kaupa kogumise konteinerid, soovitatavalt aedikusse või katusealusesse.
- 7.4 Lumekoristus

**8. Piirded**

---

- 8.1 Piirded võib ette näha eriotstarbeliste objektide eraldamisel. Piirded peavad olema transparentsed.
- 8.2 Ridaelamute sisekvartalis on lubatud piirete rajamine. Kavandatavad piirded siduda stiilivõtelt hoone arhitektuurse lahendusega. Eelistatud on looduslikud materjalid.

### 3.5 Olemasolev ja planeeritav väikeelamumaa

(Nelgi tee - Jasmiini tee - Halli tee - Vehema tee)



Ala põhilised funktsioonid	Haljasalamaa Korterelamumaa Väikeelamumaa Tootmismaa
Hoonestusviis	Perimetraalne, tänavajoont jälgiv.
Maksimaalne ehitise kõrgus maapinnast	9 m
Maksimaalne lubatav täisehituse %	15 %
Minimaalne nõutav haljastuse %	50 %

### ALA ÜLDKONTSEPTSIOON

Tulbiaia teest ida poole jäävale hoonestamata alale on planeeritud väikeelamute ala, kuhu on ettenähtud lahtine perimetraalne hoonestusviis. Ala läbib haljaskoridor, mis ühendab omavahel ala lõunaküljel asuva Soosepa raba haljasvööndi ning põhjaküljel paikneva Pärnamäe veehoidlat ühendava haljaskoridori.

### NÕUDED DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISEKS:

#### 1. Hoonestuse planeerimine ja ehitamise üldpõhimõtted

- 1.1 Säilitada väärtuslikud maastikuelemendid, kõrghaljastus ja loodusobjektid.
- 1.2 Alale võib ehitada kuni 3-korruselisi korterelamuid ning kuni 2-korruselisi väikeelamuid.

#### 2. Fassaadid ja välisviimistlus

- 2.1 Nõuded estatakse detailplaneeringutes vastavalt soovituslikule näidismaterjalile.

#### 3. Jätkusuutlikust arengust tulenevad piirangud uusehitistele ja rekonstrueerimisele

- 3.1 Hoonete rekonstrueerimisel ette näha välispiirete soojapidavuse tõstmise vähemalt kehtivate normide tasemele.
- 3.2 Uushoonestuse puhul esitada detailplaneeringutes järgmised nõuded:
  - \* ressursisääslik ehitusviis;
  - \* energiasäästu võtted;
  - \* alternatiivne energiakasutus;
  - \* vihmavee taaskasutus;
  - \* ressursitarbimise piirväärtused.

#### 4. Tänavad

- 4.1 Olemasolevad teed tuleb ümberehitada tänavateks. Rajada kõnniteed.
- 4.2 Teede katetena krundil soovitavalt vältida asfaltkatte kasutamist.
- 4.3 Tänavatel tuleb võimalusel kasutada erinevaid liikluse rahustamise meetmeid. Teede ristumisel eelistada kergliikluse ja jalakäija tasandit.
- 4.4 Reklaamid ei tohi varjata liikluskorraldusvahendeid ega nähtavust ristmikul.

## **5. Parkimiskorralduse lahendamine**

---

- 5.1 Parkimine tuleb lahendada krundi siseselt, tagades hoonete funktsioonile vastava normatiivse parkimiskohtade arvu.
- 5.2 Uute ehitiste (välja arvatud väikeelamud) puhul on nõutav garaažide ehitamine sokli- või keldrikorrusele.

## **6. Haljastus**

---

- 6.1 Ehitusprojektide ja detailplaneeringute koostamisel esitada olemasoleva haljastuse hinnang eesmärgiga säilitada väärtuslik haljastus ja selle kasvutingimused ning asendada väheväärtuslik haljastus uue väärtusliku haljastusega.
- 6.2 Olemasolev väärtuslik haljastus säilitada.
- 6.3 Alale haljastuse rajamisel koostada haljastusprojekt.

## **7. Heakorraldused**

---

- 7.1 Jäätmekäitluse korraldamisel juhendada Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.
- 7.2 Prügikonteinerid paigaldada soovitavalt vastavale kõvakattega alusele (kujunduslikult sobivalt ja varjatult).
- 7.3 Üle viie korteriga elamumaa kinnistule paigutada kõvakattega platsile taaskasutatavate jäätmete liikide kaupa kogumise konteinerid, soovitavalt aedikusse või katusealusesse.
- 7.4 Lumekoristus.

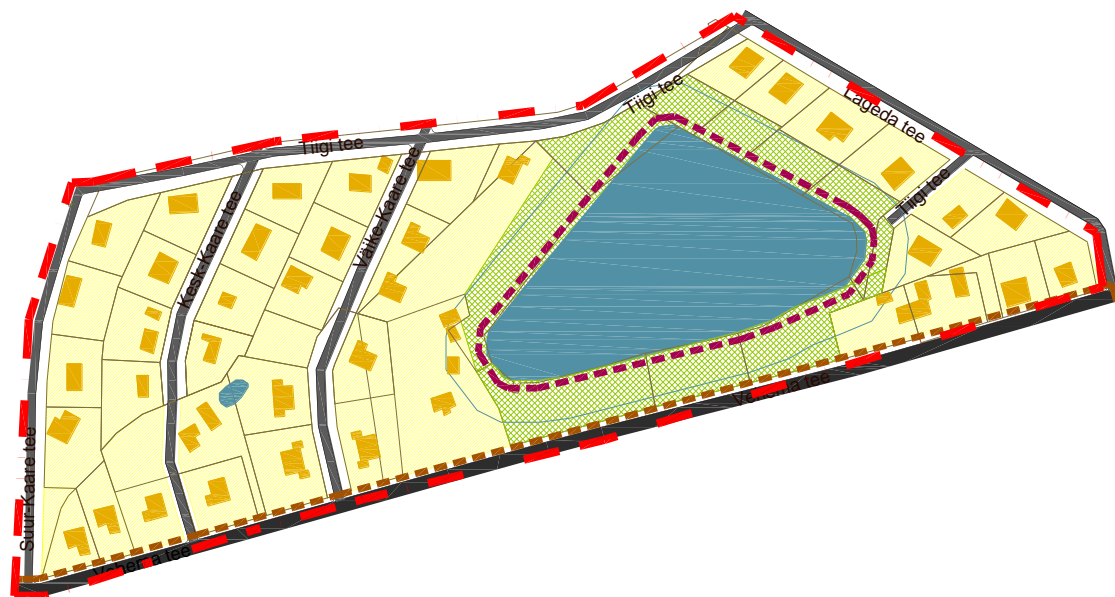
## **8. Piirded**

---

- 8.1 Piirded võib ette näha eriotstarbeliste objektide eraldamisel. Piirded peavad olema transparentsed.
- 8.2 Ridaelamute sisekvartalis on lubatud piirete rajamine. Kavandatavad piirded siduda stiilivõtelt hoone arhitektuurse lahendusega. Eelistatud on looduslikud materjalid.

### 3.6 Väikeelamute ala veehoidla ja puhkealaga

(Suure-Kaare tee - Tiigi tee - Lageda tee - Vehema tee)



Ala põhilised funktsioonid	Haljasalamaa Väikeelamumaa
Hoonestusviis	
Maksimaalne ehitise kõrgus maapinnast	
Maksimaalne lubatav täisehituse %	
Minimaalne nõutav haljastuse %	

### ALA ÜLDKONTSEPTSIOON

Ala põhiteemaks on Vehema tee äärsel veehoidla kujundamine kohaliku tähtsusega rekreatsioonialaks ning selle sidumine rohealade võrgustikuga. Pärnamäe veehoidla juurest alguse saav haljaskoridor jätkub lõunasuunas, ühinedes lõpuks Soosepa raba haljasvööndiga. Veehoidla äärde on lubatud rajada ainult vee päraldisi.

### NÕUDED DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISEKS:

#### 1. Hoonestuse planeerimine ja ehitamise üldpõhimõtted

- 1.1 Säilitada väärtuslikud maastikuelemendid, kõrghaljastus ja loodusobjektid.

#### 2. Fassaadid ja välisviimistlus

#### 3. Jätksuutlikust arengust tulenevad piirangud uusehitistele ja rekonstrueerimisele

- 3.1 Hoonete rekonstrueerimisel ette näha välispiirete soojapidavuse tõstmise vähemalt kehtivate normide tasemele.
- 3.2 Uushoonestuse puhul esitada detailplaneeringutes järgmised nõuded:
- \* ressursisääslik ehitusviis;
  - \* energiasäästu võtted;
  - \* alternatiivne energiakasutus;
  - \* vihmavee taaskasutus;
  - \* ressursitarbimise piirväärtused.

#### 4. Tänavad

- 4.1 Olemasolevad teed tuleb ümberehitada tänavateks. Rajada kõnniteed.
- 4.2 Teede katetena krundil soovitavalt vältida asfaltkatte kasutamist.
- 4.2 Tänavatel tuleb võimalusel kasutada erinevaid liikluse rahustamise meetmeid. Teede ristumisel eelistada kergliikluse ja jalakäija tasandit.
- 4.3 Reklaamid ei tohi varjata liikluskorraldusvahendeid ega nähtavust ristmikul.

#### 5. Parkimiskorralduse lahendamine

- 5.1 Parkimine alal tuleb lahendada krundisiseseelt.

**6. Haljastus**

---

- 6.1 Ehitusprojektide ja detailplaneeringute koostamisel esitada olemasoleva haljastuse hinnang eesmärgiga säilitada väärtuslik haljastus ja selle kasvutingimused ning asendada väheväärtuslik haljastus uue väärtusliku haljastusega.
- 6.2 Olemasolev väärtuslik haljastus tuleb säilitada.
- 6.3 Alale uue haljastuse rajamisel tuleb koostada haljastusprojekt.

**7. Heakorraküsimused**

---

- 7.1 Jäätmekäitluse korraldamisel juhendada Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.
- 7.2 Prügikonteinerid paigaldada soovitatavalt tänava äärde krundi piirile vastavale kõvakattega alusele (kujunduslikult sobivalt ja varjatult).

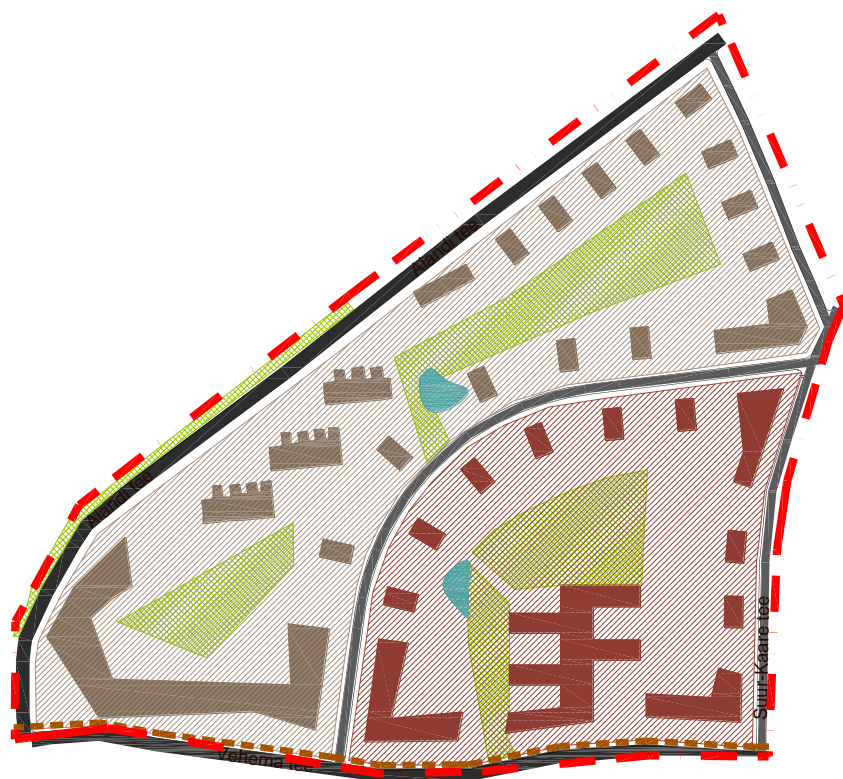
**8. Piirded**

---

- 8.1 Piirded võib ette näha ainult eriotstarbeliste objektide eraldamisel. Kavandatavad piirded siduda stiilivõtelt hoone arhitektuurse lahendusega. Piirded peavad olema transparentsed.

### 3.7 Uus segahoonestusala

(Aiandi tee - Suure-Kaare tee - Vehema tee)



Ala põhilised funktsioonid	Korterelamumaa 25% Väikeelamumaa 20 % Sotsiaalmaa 25% Ärimaa 20% Tootmismaa 10 %
Hoonestusviis	Tänavajoont jälgiv, keskuse poolses osas perimetraalne
Maksimaalne ehitise kõrgus maapinnast	13 m
Maksimaalne lubatav täisehituse %	25 %
Minimaalne nõutav haljastuse %	30 %

### ALA ÜLDKONTSEPTSIOON

Suur-Kaare teest lääne poole jäävale hoonestamata alale on planeeritud väikeelamute ala, kuhu on ettenähtud lahtine perimetraalne, tänavajoont jälgiv hoonestusviis. Ala keskele on planeeritud Tiigi tee pikendus, mille ääres oleks segahoonestus, mis muutub keskuse suunas kinniseks. Vehema tee äärde ala sisse suunduvat on kavandatud algkool-lasteaed. Aiandi tee ja Vehema tee ristmikule oleks kavandatud linnalik hoone äripindadega esimesel korrusel. Kogu ala osas jälgib hoonestus kindlapiirilisel tänavajoont.

### NÕUDED DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISEKS:

#### 1. Hoonestuse planeerimine ja ehitamise üldpõhimõtted

- 1.1 Säilitada väärtuslikud maastikuelemendid, kõrghaljastus ja loodusobjektid.
- 1.2 Detailplaneeringuga kehtestada tänavaga paralleelne kohustuslik ehitusjoon.

#### 2. Fassaadid ja välisviimistlus

- 2.1 Akende jaotust on lubatud muuta vaid kogu hoonel korraga Viimsi Vallavalitusega kooskõlastatud rekonstrueerimisprojekti alusel. Säilitada tuleb maju kujundavad iseloomulikud detailid - akende kuju, asend fassaadil, ruudujaotus jne.
- 2.2 Arhitektuursed erinõuded vastavalt detailplaneeringule.

#### 3. Jätkusuutlikust arengust tulenevad piirangud uusehitistele ja rekonstrueerimisele

- 3.1 Hoonete rekonstrueerimisel ette näha välispiirete soojapidavuse tõstmise vähemalt kehtivate normide tasemele.
- 3.2 Uushoonestuse puhul esitada detailplaneeringutes järgmised nõuded:
  - \* ressursisääslik ehitusviis;
  - \* energiasäästu võtted;
  - \* alternatiivne energiakasutus;
  - \* vihmavee taaskasutus;
  - \* ressursitarbimise piirväärtused.

#### 4. Tänavad

- 4.1 Olemasolevad teed tuleb ümber ehitada tänavateks. Rajada kõnniteed.
- 4.2 Teede katetena krundil soovitatavalt vältida asfaltkatte kasutamist.
- 4.2 Tänavatel tuleb võimalusel kasutada erinevaid liikluse rahustamise meetmeid.
- 4.3 Reklaamid ei tohi varjata liikluskorraldusvahendeid ega nähtavust ristmikul.

## **5. Parkimiskorralduse lahendamine**

---

- 5.1 Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, tagades hoonete funktsioonidele vastava normatiivse parkimiskohtade arvu.
- 5.2 Uute ehitiste puhul (välja arvatud väikeelamud) on nõutav garaažide ehitamine sokli- või keldrikorrusele.

## **6. Haljastus**

---

- 6.1 Ehitusprojektide ja detailplaneeringute koostamisel esitada olemasoleva haljastuse hinnang eesmärgiga säilitada väärtuslik haljastus ja selle kasvutingimused ning asendada väheväärtuslik haljastus uue väärtusliku haljastusega.
- 6.2 Olemasolev väärtuslik haljastus tuleb säilitada.
- 6.3 Alale uue haljastuse rajamisel tuleb koostada haljastusprojekt.

## **7. Heakorraldused**

---

- 7.1 Jäätmekäitluse korraldamisel juhendada Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.
- 7.2 Prügikonteinerid paigaldada soovitavalt tänava äärde krundi piirile vastavale kõvakattega alusele (kujunduslikult sobivalt ja varjatult).
- 7.3 Üle viie korteriga elamumaa kinnistule paigutada kõvakattega platsile taaskasutatavate jäätmete liikide kaupa kogumise konteinerid, soovitavalt aedikusse või katusealusesse.
- 7.4 Lumekoristus.

## **8. Piirded**

---

- 8.1 Piirded võib ette näha ainult eriotstarbeliste objektide eraldamisel. Kavandatavad piirded siduda stiilivõtelt hoone arhitektuurse lahendusega. Piirded peavad olema transparentsed.

### 3.8 Olemasolev tootmisala

(Pargi põik - Aiandi tee)



Ala põhilised funktsioonid	Elumumaa Ärimaa
Hoonestusviis	Lineaarne, lahtine
Maksimaalne ehitise kõrgus maapinnast	13 m
Maksimaalne lubatav täisehituse %	30%
Minimaalne nõutav haljastuse %	25%

### ALA ÜLDKONTSEPTSIOON

Alale kavandada lahtise hoonestusviisiga segahoonestus. Aiandi tee ja Vehema tee ristmikule oleks kavandatud linnalik hoone äripindadega esimesel korrusel. Kogu kvartali osas jälgib hoonestus kindlapiirilisel tänavajoont.

### NÕUDED DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISEKS:

#### 1. Hoonestuse planeerimine ja ehitamise üldpõhimõtted

- 1.1 Säilitada väärtuslikud maastikuelemendid, kõrghaljastus ja loodusobjektid.

#### 2. Fassaadid ja välisviimistlus

#### 3. Jätkusuutlikust arengust tulenevad piirangud uusehitistele ja rekonstrueerimisele

- 3.1 Hoonete rekonstrueerimisel ette näha välispiirete soojapidavuse tõstmise vähemalt kehtivate normide tasemele.
- 3.2 Uushoonestuse puhul esitada detailplaneeringutes järgmised nõuded:
- \* ressursisääslik ehitusviis;
  - \* energiasäästu võtted;
  - \* alternatiivne energiakasutus;
  - \* vihmavee taaskasutus;
  - \* ressursitarbimise piirväärtused.

#### 4. Tänavad

- 4.1 Olemasolevad teed tuleb ehitada ümber tänavateks. Rajada kõnniteed.
- 4.2 Teede katetena krundil soovitatavalt vältida asfaltkatte kasutamist.
- 4.3 Tänavatel tuleb võimalusel kasutada erinevaid liikluse rahustamise meetmeid.
- 4.4 Reklaamid ei tohi varjata liikluskorraldusvahendeid ega nähtavust ristmikul.

#### 5. Parkimiskorralduse lahendamine

- 5.1 Uute ehitiste puhul on kohustuslik garaažide ehitamine sokli- või keldrikorrusele.



**6. Haljastus**

---

- 6.1 Ehitusprojektide ja detailplaneeringute koostamisel esitada olemasoleva haljastuse hinnang eesmärgiga säilitada väärtuslik haljastus ja selle kasvutingimused ning asendada väheväärtuslik haljastus uue väärtusliku haljastusega.
- 6.2 Olemasolev väärtuslik haljastus tuleb säilitada.
- 6.3 Alale haljastuse rajamisel tuleb koostada haljastusprojekt.

**7. Heakorraküsimused**

---

- 7.1 Jäätmekäitluse korraldamisel juhendada Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.
- 7.2 Prügikonteinerid paigaldada vastavale kõvakattega alusele (kujunduslikult sobivalt ja varjatult).
- 7.3 Üle viie korteriga elamumaa kinnistule paigutada kõvakattega platsile taaskasutatavate jäätmete liikide kaupa kogumise konteinerid, soovitavalt aedikusse või katusealusesse.
- 7.4 Lumekoristus.

**8. Piirded**

---

- 8.1 Piirded võib ette näha ainult eriotstarbeliste objektide eraldamisel.
- 8.2 Kavandatavad piirded siduda stiilivõtetelt hoone arhitektuurse lahendusega. Piirded peavad olema transparentsed.

### 3.9 Olemasolev väikeelamumaa

(Hämariku tee - Nelgi tee - Daalia tee - raudtee)



Ala põhilised funktsioonid	Väikeelamumaa Korterelamumaa Haljasalamaa
Hoonestusviis	
Maksimaalne ehitise kõrgus maapinnast	
Maksimaalne lubatav täisehituse %	
Minimaalne nõutav haljastuse %	

### ALA ÜLDKONTSEPTSIOON

Alal on välja kujunenud ühepereelamute rajoon. Raudtee asendamisel sõiduteega, mis looks täiendava ühendustee Tallinna linnaga, on vajalik osade teede ümberehitus tänavateks, sõidutee ja kõnnitee loomisega.

### NÕUDED DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISEKS:

#### 1. Hoonestuse planeerimine ja ehitamise üldpõhimõtted

- 1.1 Säilitada väärtuslikud maastikuelemendid, kõrghaljastus ja loodusobjektid.

#### 2. Fassaadid ja välisviimistlus

- 2.1 Akende jaotust on lubatud muuta vaid kogu hoonel korraga Viimsi Vallavalitusega kooskõlastatud rekonstrueerimisprojekti alusel. Säilitada tuleb maju kujundavad iseloomulikud detailid - akende kuju, asend fassaadil, ruudujaotus jne.

#### 3. Jätksuutlikust arengust tulenevad piirangud uusehitistele ja rekonstrueerimisele

- 3.1 Hoonete rekonstrueerimisel ette näha välispiirete soojapidavuse tõstmise vähemalt kehtivate normide tasemele.
- 3.2 Uushoonestuse puhul esitada detailplaneeringutes järgmised nõuded:
- \* ressursisääslik ehitusviis;
  - \* energiasäästu võtted;
  - \* alternatiivne energiakasutus;
  - \* vihmavee taaskasutus;
  - \* ressursitarbimise piirväärtused.

#### 4. Tänavad

- 4.1 Olemasolevad teed tuleb ümber ehitada kõnniteedega tänavateks.
- 4.2 Tänavatel tuleb võimalusel kasutada erinevaid liikluse rahustamise meetmeid.
- 4.3 Teede katetena krundil soovitavalt vältida asfaltkatte kasutamist.
- 4.4 Reklaamid ei tohi varjata liikluskorraldusvahendeid ega nähtavust ristmikul.

#### 5. Parkimiskorralduse lahendamine

- 5.1 Parkimine tuleb lahendada krundisisiselt.
- 5.2 Külalisparkimine lahendada tänava maa-alal.

## 6. Haljastus

---

- 6.1 Ehitusprojektide ja detailplaneeringute koostamisel esitada olemasoleva haljastuse hinnang eesmärgiga säilitada väärtuslik haljastus ja selle kasvutingimused ning asendada väheväärtuslik haljastus uue väärtusliku haljastusega.
- 6.2 Olemasolev väärtuslik haljastus tuleb säilitada.
- 6.3 Alale haljastuse rajamisel tuleb koostada haljastusprojekt.
- 6.4 Alal paiknev veekoguga haljasala tuleb korrastada. Haljastuse osas tuleb teha dendroloogiline inventariseerimine, vajadusel koostada raiete plaan (eemaldamisele kuuluvad puud ja põõsad; hooldus-lõikust vajavad puud ja põõsad). Uue haljastuse rajamise vajadusel määrata rajatava haljastuse mahud, paiknemine ja liigid. Olemasolevale ja rajatavale haljastusele tuleb koostada hooldamise põhimõtted.

## 7. Heakorraküsimused

---

- 7.1 Jäätmekäitluse korraldamisel juhinduda Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.
- 7.2 Prügikonteinerid paigaldada soovitavalt tänava äärde krundi piirile vastavale kõvakattega alusele (kujunduslikult sobivalt ja varjatult).
- 7.3 Üle viie korteriga elamumaa kinnistule paigutada kõvakattega platsile taaskasutatavate jäätmete liikide kaupa kogumise konteinerid, soovitavalt aedikusse või katusealusesse.
- 7.4 Lumekoristus.

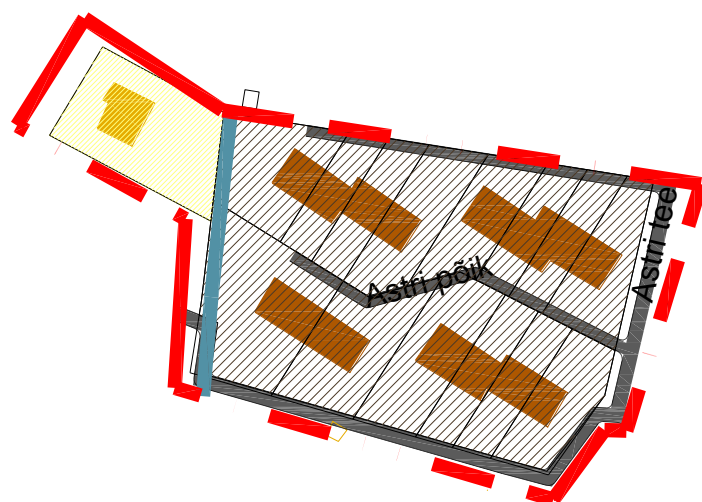
## 8. Piirded

---

- 8.1 Kavandatavad piirded siduda stiilivõtetelt hoone arhitektuurse lahendusega. Piirded peavad olema transparentsed. Eelistatud on looduslikud materjalid.

### 3.10 Olemasolevate ridaelamute kogum

(Astri tee - Astri põik)



Ala põhilised funktsioonid	Väikeelamumaa Korterelamumaa
Hoonestusviis	Uut hoonestust ei ole lubatud ehitada.
Maksimaalne ehitise kõrgus maapinnast	
Maksimaalne lubatav täisehituse %	
Minimaalne nõutav haljastuse %	

#### ALA ÜLDKONTSEPTSIOON

Alal on välja kujunenud elamurajoon. Ebaõnnestunud ridaelamud on sihipärane ümberplaneerida teistsuguseks hoonestusviisiks.

#### NÕUDED DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISEKS:

##### 1. Hoonestuse planeerimine ja ehitamise üldpõhimõtted

##### 2. Fassaadid ja välisviimistlus

- 2.1 Akende jaotust on lubatud muuta vaid kogu hoonel korraga Viimsi Vallavalitusega kooskõlastatud rekonstrueerimisprojekti alusel. Säilitada tuleb maju kujundavad iseloomulikud detailid - akende kuju, asend fassaadil, ruudujaotus jne.

##### 3. Jätkusuutlikust arengust tulenevad piirangud uusehitistele ja rekonstrueerimisele

- 3.1 Hoonete rekonstrueerimisel ette näha välispiirete soojapidavuse tõstmise vähemalt kehtivate normide tasemele.

##### 4. Tänavad

- 4.1 Olemasolevad teed tuleb ümber ehitada kõnniteedega tänavateks.  
4.2 Teede katetena krundil soovitavalt vältida asfaltkatte kasutamist.

##### 5. Parkimiskorralduse lahendamine

- 5.1 Parkimine alal tuleb lahendada krundisiseselt, tagades hoonete funktsioonile vastava normatiivse parkimiskohtade arvu.

##### 6. Haljastus

- 6.1 Ehitusprojektide ja detailplaneeringute koostamisel esitada olemasoleva haljastuse hinnang eesmärgiga säilitada väärtuslik haljastus ja selle kasvutingimused ning asendada väheväärtuslik haljastus uue väärtusliku haljastusega.  
6.2 Olemasolev väärtuslik haljastus tuleb säilitada.  
6.3 Alale haljastuse rajamisel tuleb koostada haljastusprojekt.

##### 7. Heakorraldused



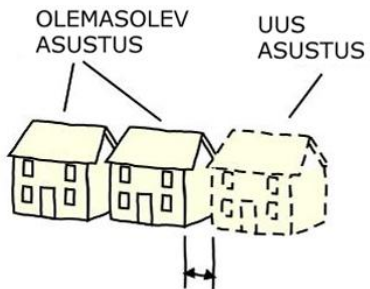
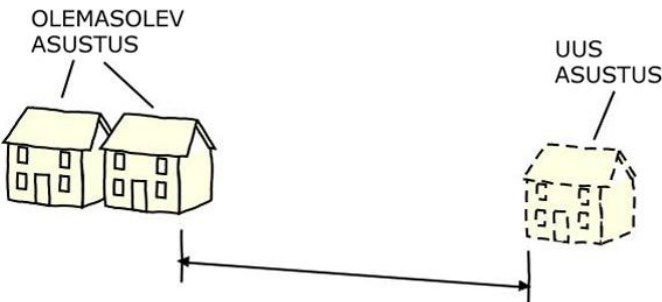

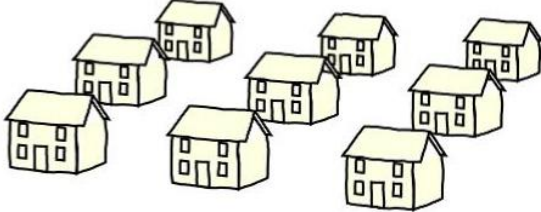
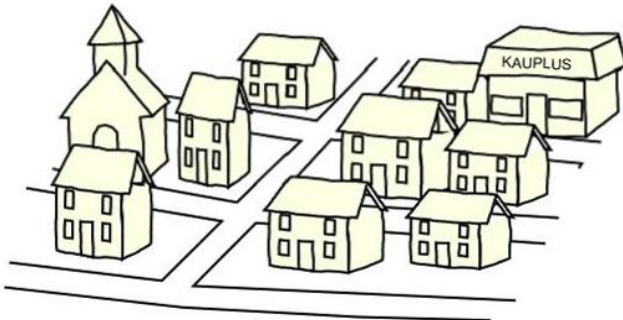
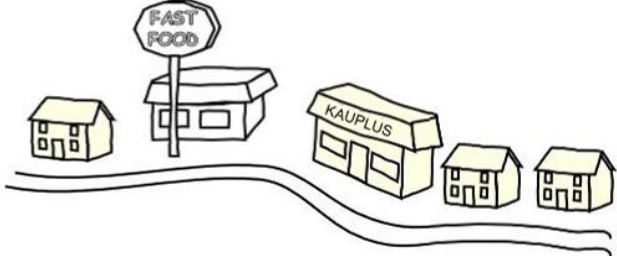
- 7.1 Jäätmeäitluse korraldamisel juhinduda Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.  
7.2 Prügikonteinerid paigaldada soovitatavalt tänava äärde krundi piirile vastavale kõvakattega alusele (kujunduslikult sobivalt ja varjatult).  
7.3 Üle viie korteriga elamumaa kinnistule paigutada kõvakattega platsile taaskasutatavate jäätmete liikide kaupa kogumise konteinerid, soovitatavalt aedikusse või katusealusesse.  
7.4 Lumekoristus.

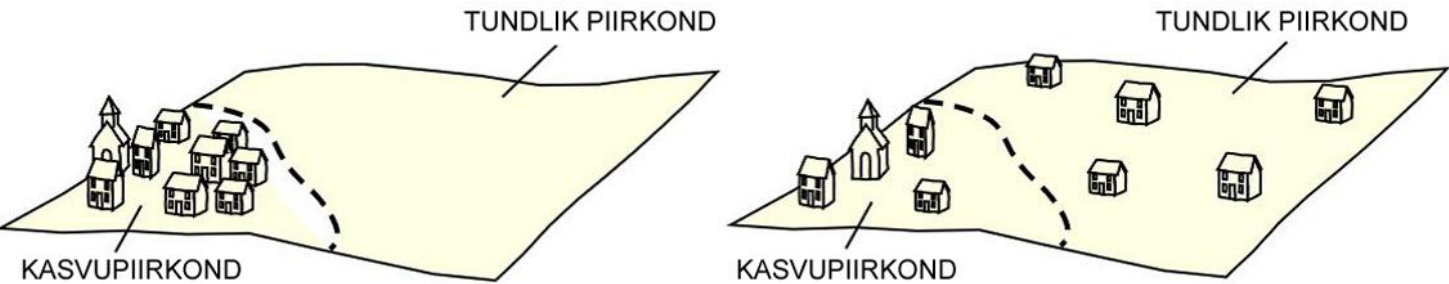
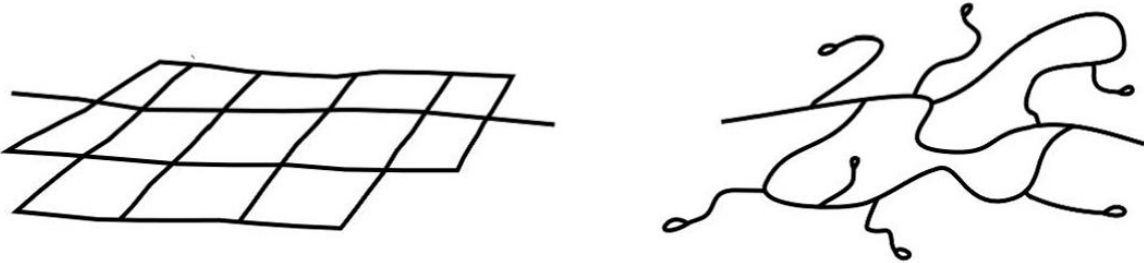
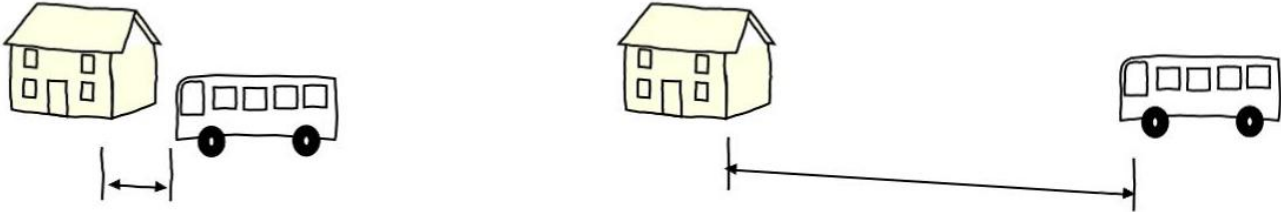
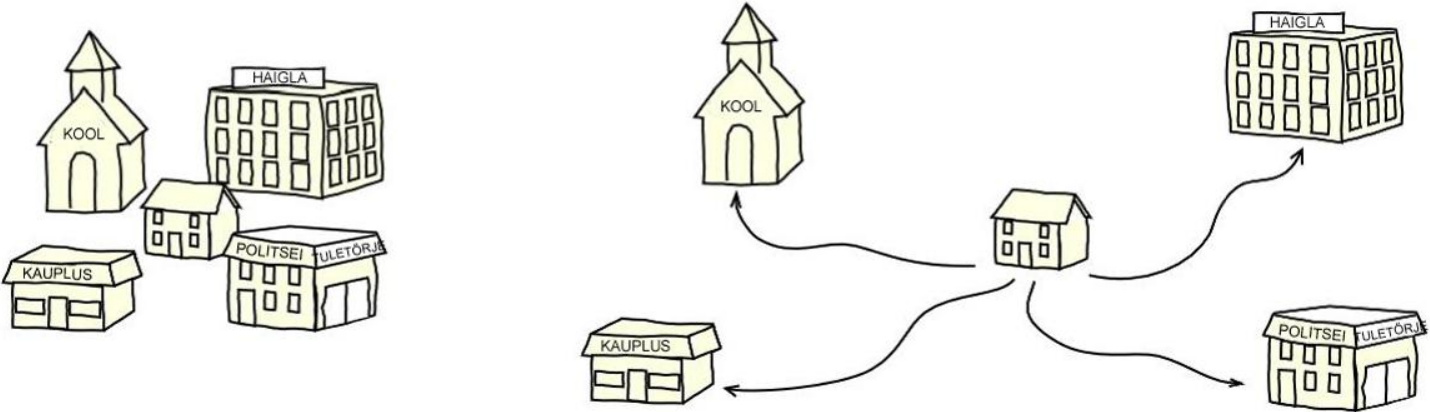
##### 8. Piirded

- 8.1 Kavandatavad piirded siduda stiilivõtelt hoone arhitektuurse lahendusega. Piirded peavad olema transparentsed. Eelistatud on looduslikud materjalid.

4. LISAD

4.1 Valglinnastumise ja mõistliku kasvu erisused (John Hasse)

	MÕISTLIK KASV		VALG-LINNASTUMINE
<p><b>1. TIHEDUS</b></p> <p>maakasutus ühe uusehitise kohta</p>	<p>kõrge asustustihedus</p>	 	<p>madal asustustihedus</p>
<p><b>2. HÜPPAMINE</b></p> <p>uue asustuse kaugus olemasolevast asutusest</p>	<p>olemasoleva asutusega külgnev või lähedane areng</p>	 	<p>olemasolevast asutusest eemalasuv areng</p>
<p><b>3. ERALDATUD MAAKASUTUS</b></p> <p>erinevate maakasutus-funktsioonide arv uusasutuses jalutustee kaugusel</p>	<p>maakasutus sihtotstarvete mitmekesisus</p>	 	<p>ühe maakasutus-sihtotstarbega alad</p>
<p><b>4. MAANTEE RIBAD</b></p> <p>uued asustusüksused, mis ääristavad maanteesid ribalise arenguga</p>	<p>klastriline areng alevikes ja külades</p>	 	<p>ribaline areng maantee koridorides</p>

	MÕISTLIK KASV		VALG-LINNASTUMINE
<p><b>5. REGIONAAL-PLANEERIMISE EBAKÕLAD</b></p> <p>millisel määral on uusasustus kooskõlas regionaalsete arengustrateegiatega</p>	<p>regionaalsete arengustrateegi järgimine</p>		<p>regionaalsete arengustrateegi eiramine</p>
<p><b>6. TEEDE INFRASTRUKTUURI EFEKTIIVSUS</b></p> <p>uute teede kogupikkus, tupikud &amp; ristmikud ühe uue asustusüksuse kohta</p>	<p>lühemate teede, vähemate tupikute ja rohkemate ristmikuga teedevõrk</p>		<p>pikemate teede, rohkemate tupikute ja vähemate ristmikuga teedevõrk</p>
<p><b>7. TRANSPORDI KÄTTESAADAVUS</b></p> <p>teepikkus alternatiivse transpordivõimaluseni</p>	<p>hea ligipääs alternatiivsetele transpordivõimalustele</p>		<p>halb ligipääs alternatiivsetele transpordivõimalustele</p>
<p><b>8. SOTSIAALSE INFRASTRUKTUURI KÄTTESAADAVUS</b></p> <p>keskmineteepikkus uusasustusest tähtsate sotsiaalobjektideni</p>	<p>hea sotsiaalse infrastruktuuri kättesaadavus</p>		<p>halb sotsiaalse infrastruktuuri kättesaadavus</p>

	MÕISTLIK KASV		VALG-LINNASTUMINE
<p><b>9. MÕJU MAARESSURSSIDELE</b></p> <p>kaotatud märgalade, põllumaade ja ohustatud elupaikade pindala ühe uue asustusüksuse kohta</p>	<p>oluliste loodusressursside säilitamine</p>	<p>ARENG VÄHETUNDLIKUL ALAL</p> <p>KAOOTILINE ARENG</p>	<p>oluliste loodusressursside kadu</p>
<p><b>10. TUNDLIKELE ALADELE TUNGIMINE</b></p> <p>uue asustuse kaugus säilitatavatest põllumaadest ja kaitstavatest elupaikadest</p>	<p>väärtuslike maastike kaitse arengusurve eest</p>	<p>PÖLLUMAADE SÄILITAMINE</p> <p>TUNDLIKE ELUPAIKADE SÄILITAMINE</p> <p>TUNDLIKE ELUPAIKADE SÄILITAMINE</p>	<p>arengu pealesurumine väärtuslikele maastikele</p>
<p><b>11. LÄBITUNGIMATU PIND ELANIKU KOHTA</b></p> <p>iga uue asustusüksuse poolt tekitatud uute läbitungimatute alade suurus</p>	<p>alade asfalteerimine väiksemas mahus</p>		<p>infiltratsioonitakistamine ulatuslike alade asfalteerimise tõttu</p>
<p><b>12. KASVU SUUND</b></p> <p>arendustegevuse väärtus võrreldes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) eelneva asustusega</li> <li>2) paikkonna suurusega</li> <li>3) alles jääva avatud ruumiga</li> </ol>	<p>kompaktne areng</p>	<p>KONTROLLITUD KASV</p> <p>PLAHVATUSLIK KASV</p>	<p>lahutav areng</p>

## 5. JOONISED

- PLANEERINGUALA TUGIPLAAN M 1:5000
- PLANEERINGU JOONISE ESKIISLAHENDUS M 1:5000