

**VIIMSI VALLAS PÜÜNSI KÜLAS
ROHUNEEME TEE 112 KINNISTU
DETAILPLANEERING**

KINNISTU KATASTRI NR: 89001:003:0057

PLANEERINGUT KOOSTAV FIRMA: Solpro OÜ
Äriregistri kood 11961323 EEP001952
Tähesaju tee 14, Tallinn 13917
Juhataja Roman Lebedev
Tel: 56 649659
E-mail: roman@solpro.ee

PLANEERINGU KOOSTAJA: Riho Tint
Tel. 53301161
E-mail: Solpro.dp@mail.ee

PLANEERINGU KOOSTAMISE TELLIJA: Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001 Harjumaa
Tel: +372 6 028 800
E-mail: info@viimsivv.ee

PLANEERINGUST HUVITATUD ISIK: Reet Rohesalu
Aadress: Rohuneeme tee 138
Tel: 5011137
E-mail: pepekala@neti.ee

KUUPÄEV: mai 2017

I MENETLUSDOKUMENDID

Menetlusedokumentide sisukord:

1. Avaldus detailplaneeringu algatamiseks.....	2
2. Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 09.12.2015 koosoleku protokoll nr 35.....	4
3. Viimsi Vallavolikogu VIII kooseisu Maa- ja planeerimiskomisjoni (12.01.2016) koosoleku protokoll väljavõte.....	5
4. Viimsi Vallavolikogu VIII kooseisu Keskonnakomisjoni	6
5. Viimsi valla kiri lepingu vajalikkusest_170216	7
6. PLAN-KOM-VÄLJAVÕTE-Rohuneeme-tee-112-luugi_1_27_04_16.....	8
7. PLAN-KOM-VÄLJAVÕTE_Rohuneeme_112_08_06_2016[52491]	10
8. Viimsi valla Kommunaalameti vastus detailplaneeringu kruntidele aadresside määramisest.....	11
9. Võlaõiguslik isikliku kasutusõiguse seadmise leping.....	13
10. Viimsi Vallavalitsuse 28.12.2016 korraldus nr 794	24
11. Maanteeameti seisukohad Rohuneeme tee 112 DP algatamise kohta.....	30

II SELETUSKIRI

1. KOOSTAMISE ALUSED	4
2. LÄHTEMATERJALID.....	4
3. TEOSTATUD UURINGUD.....	4
4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	5
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS.....	5
5.1. OLEMASOLEV OLUKORD	5
5.2. KONTAKTVÖÖND	7
6. PLANEERINGU LAHENDUS	8
6.1. VASTAVUS VIIMSI VALLA MANDRIOOSA ÜLDPLANEERINGU TEEMAPLANEERIGULE	8
6.2. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV RUUMILISE KESKKONNA ARENGU PÕHIMÕTTED	8
6.3. KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA EHITUSÕIGUS.....	9
6.4. TEED, TÄNAVAD, LIIKLUSKORRALDUS.....	11
6.5. TEHNOVÕRGUD	13
6.5.1. VESI JA TULETÕRJEVESI	13
6.5.2. REOVEEKANALISATSIOON	13
6.5.3. SADEMEVESI JA DRENAAŽ.....	14
6.5.4. GAAS.....	14

6.5.5.	KÜTE	14
6.5.6.	ELEKTER JA TÄNAVAVALGUSTUS	15
6.5.7.	SIDE	15
6.6.	TULEOHUTUS	15
6.7.	HALJASTUS JA HEAKORD	16
6.7.1.	HALJASTUSLIK HINNANG	16
6.7.2.	LIKVIDEERITAVA PUITTAIMESTIKU ANDMED	19
6.7.3.	SOOVITUSLIKUD HOOLDUSVÕTTED	21
6.7.4.	PUUDE KAITSMINE	22
2.7.5.	HEAKORD	22
2.8.	KESKKONNAKAITSE	23
2.9.	JÄÄTMEKÄITLUS	24
2.10.	KURITEGEVUSE ENNETAMINE	24
2.11.	SERVITUUTIDE VAJADUS	25
3.	PLANEERINGUS KAVANDATU ELLUVIIMINE	26
4.	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE	27
	HÜVITAJA	27
III	JOONISED	29
1.	SITUATSIOONISKEEM	30
2.	KONTAKTVÕÖNDI ANALÜÜSI SKEEM	31
3.	TUGIPLAAN	32
4.	PÕHIJOONIS	33
5.	TEHNOJOONIS	34
IV	LISAD	35
1.	VÄLJAVÕTE VIIMSI VALLA MANDRIOSA ÜLDPLANEERINGUST	36
2.	ROHUNEEME TEE 112 REGISTRIOSA DETAILVAADE	37
3.	ROHUNEEME TEE 112 KATASTRIPLAAN	38
4.	HALJASTUSE HINNANG	39
5.	RADOONIUURING	

SELETUSKIRI

1. KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Planeerimisseadus
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 28.detsember 2016 nr 794
- Rohuneeme tee 112 kinnistu omaniku Reet Rohesalu taotlus detailplaneeringu algatamiseks

2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu taotluse lähtematerjalideks on

- Viimsi valla mandriosa üldplaneering – kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11. jaan. 2000.a. otsusega nr 1 ja Viimsi valla üldplaneeringute ülevaatamine – Viimsi Vallavolikogu 11. märtsi 2014 otsus nr 19
- Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ – kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13. sept.2005.a. määrusega nr 32
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ – kehtestatud Viimsi Vallavolikogu otsusega 13. oktoober 2009.a. määrusega nr 22
- Ehitusseadustik
- Majandus- ja taristuministri 5.08.2015.a. määrusele nr 106 „Maanteede projekteerimismid“
- Vabariigi valitsuse 23.oktoober 2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Eesti Standard EVS812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine.
- Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“
- Sotsiaalministri 4.märtsi 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkeala, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Viimsi valla heakorra eeskiri – kehtestatud Viimsi vallavolikogu 26.juuni 2012.a. määrusega nr 13
- Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri – kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11. märts 2014.a. määrusega nr 8.

3. TEOSTATUD UURINGUD

Planeeritava ala kohta on koostatud topo-geodeetiliste uurimistööde aruanne Alk OÜ poolt aprillis 2016, töö nr T-38-10, mis on korrigeeritud ja kasutatav planeeringu algatustaotluse esitamiseks. Detailplaneeringu koostamiseks kasutatakse juba kooskõlastatud topo-geodeetilist alusplaani.

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist jagada 6898 m² suurune kinnistu kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krundiks (50% elamumaa/ 50% ärimaa) ning moodustatavatele kruntidele juurdepääsuks vajaliku teemaa sihtotstarbega krundiks ning määrata krundi ehitusõigus kolme 2-korruselise üksikelamu ja abihoonete ning ühe 1-korruselise elu- ja ärihoone ehitamiseks, s.h määrata krundi tehnoorkude ja –rajatiste asukohad ning liikluskorralduse põhimõtted.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

5.1. OLEMASOLEV OLUKORD

Ala asukoht

Planeeritav ala asub Rohuneeme poolsaare põhjaosas, Püüsi külas, hõlmab Rohuneeme tee 112 kinnistut, osaliselt Rohuneeme tee kinnistut ja Püüsi tee kinnistut. Kinnistu on ida-lääne suunaliselt pikklik maksimaalse pikkusega ca 187 m ja laiusel ca 36 m. Planeeritav ala paikneb logistiliselt auto- ja ühistranspordi suhtes soodsalt, kuna asub Viimsi-Rohuneeme tee ja Püüsi tee vahel. Lähimad autobussi peatused "Rohuneeme" asub planeeringualast lõunasuunas ca 250 m ja peatus „Püüsi“ põhja suunas ca 200 m kaugusel. Paralleelselt maanteega kuldeb ka 3m laiune asfalteeritud kergliiklustee. Lähimad esmatasandi teenindusasutused Viimsi-Rohuneeme tee ääres ca 250 m lõunapool asuv kauplus, puhkeotstarbelise metsa ääres ca 1,8 km kagu suunas asub Püüsi Kool, Viimsi-Rohuneeme tee lähedal ca 2 km lõuna suunas asub lasteaed.

Planeeritava ala kinnistute andmed

Planeeritav kinnistu **Rohuneeme tee 112**, katastri tunnus 89001:003:0057, pindala on 6898 m², sihtotstarve ja osakaal - elamumaa 100%, omanik Reet Rohesalu.

Planeeritav kinnistu paikneb osaliselt riigitee 11251 Rohuneeme tee km 6,245 – 6,280 kaitsevööndis. Ida poolsest küljest piirneb Püüsi teega.

Planeeringuala piirinaabrid

Põhjapoolt piirneb:

Rohuneeme tee 114, katastri tunnus 89001:003:0659, elamumaa 100% ja

Püüsi tee 2, katastri tunnus 89001:003:0661, elamumaa 100%.

Lõunapoolt piirneb:

Rohuneeme tee 110, katastri tunnus 89001:003:0695, elamumaa 100%,

Lepiku tee 5, katastri tunnus 89001:003:2039, elamumaa 100%,

Lepiku tee 5a, katastri tunnus 89001:003:2041, elamumaa 100%,

Püüsi tee 4, katastri tunnus 89001:003:1660, elamumaa 100%.

Läänepoolt piirneb Viimsi-Rohuneeme teega T-11251 ja

idapoolt piirneb Püüsi teega, kat.tunnus 89001:003:0292.

Olemasolev hoonestus

Kinnistul varemalt asunud ehitised on lammutatud. Kinnistu lõunapiiri ääres Viimsi-Rohuneeme poolses osas asuvad kahe hoone varemed (vundamendid). Rajatised puuduvad.

Teed, tänavad, liiklus

Kinnistu läänepiiri ja mere vahel asub Viimsi-Rohuneeme IV klassi maantee T-11251. Liiklussagedus planeeritava kinnistu juures maanteel seisuga 2015.aastal oli aasta keskmine liiklussagedus Maanteeameti andmetel 2110 autot/ööp, kiirusepiirang 50 km/h. Kinnistu idapiir piirneb Püüsi teega. Juurdepääsud planeeritavale kinnistule on olemasoleva mahasõiduga Viimsi-Rohuneeme teelt ja võimaliku mahasõiduga ka Püüsi teelt. Viimsi –Rohuneeme maantee paralleelselt maantee merepoolses küljes kulgeb 3 m laiune kergliiklustee.

Olemasolevad tehnovõrgud

Käesoleval ajal varemalt planeeritavat kinnistut läbinud elektri õhuliinid on demonteeritud. Kinnistu põhjapoolse piiri ääres Viimsi-Rohuneeme teest ca 76 m kaugusel ja kinnistu lõunapoolse piiri ääres Viimsi-Rohuneeme teest ca 90 m kaugusel paiknevad pinnasevee kaevud, mida läbib Lepiku tee 5 kinnistult Rohuneeme tee 114 kinnistule suunduv kagu-loode suunaline maa-alune mittekasutatav veetoru.

Idapoolsel lõunaküljel asub praegu kasutuses oleva Piiri teelt sademevee kanalisatsioonitoru, mis suubub kinnistul asuvasse kraavi. Kraavi pikkus kinnistu piires ca 70 m. Kraav on ühendatud Viimsi-Rohuneeme teealuse truubi kaudu merega.

Viimsi-Rohuneeme maantee paralleelselt kulgevast side trassist suundub lääne-ida suunaline ca 38 m pikkune mittekasutatav sidekaabel kinnistu lääneosas asuva vareni.

Olemasolev haljastus

Kinnistul kasvab ca 100 suuremat ja väiksemat lehtpuud. Suuremad lehtpuud (h>10 m) saared tammed, kased, lepad ja toomingad koos väiksemate lehtpuudegakaasvavad kinnistu ida- ja keskosas, mis on ühtlasi tihedalt võsastunud. Kinnistu idapoolses osas paiknevad üksikud graniitkivid kõrgusega 0,5 – 2,0 m ja üks suurem (9x9 m) graniitkivide kuhi. Kinnistu läänepoolne osa on tihedalt võsastunud rohumaa, kus kasvavad üksikud lehtpuud (põhiliselt kased). Viimsi-Rohuneeme maantee äärne ala on samuti võsastunud koos üksikute suuremate lehtpuudega. Täpsemad andmed kinnistul kasvava haljastuse kohta vt. Lisad-Grüne-E poolt 2017.a. koostatud Puittaimestiku hindamine.

Maapinna reljeef

Maapind on ühtlase kaldega mere suunas. Kõrguste vahemik kinnistu piires absoluutväärtustes on +5,97 m kuni +1,51 m.

5.2. KONTAKTVÖÖND

Kontaktvöönd on algatuseettepaneku eskiisis määratud planeeringuala ümbritsevate tänavate vahele jääva elamukvartaliga. Kontaktvööndi juhfuntsiooniks on väikeelamumaa (EV).

Planeeringualale või selle külgnevale piirialale jäävate maa-alade kohta kehtestatud detailplaneeringud

Planeeringu ala kohta kehtivad planeeringud:

1. Viimsi valla mandriosa üldplaneering;
2. Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“;
3. Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Lastesõbralik Viimsi“.

Planeeringualaga külgnevate piirialale jäävad kehtestatud planeeringud:

1. Püüsi tee 2 ja Kullerkupu tee 2a kinnistute dp (kehtestatud juuni 2005);
2. Lepiku tee 3a, 5, 5a ja osaliselt 3 kinnistute dp (kehtestatud 20.09.2013 vv kor.nr 1070).

Planeeringualale on varasemalt kahel korral algatatud detailplaneering:

1. Viimsi vallavalitsuse 22.04.2005.a. kor. nr 226 2005.a. algatatud detailplaneeringu kohta esitati 5 naaberkinnistu omaniku poolt ettepanek maa sihtotstarbe mittemuutmiseks. Põhjenduseks tuuakse väide, et ühe merepoolse krundi kavandamine ärimaaks võib halvendada nende privaatsust. Samas arvati, et kavandatud parkimiskohtade arv oli kavandatud liiga väike ja krundi täisehitusprotsent oli kavandatud liiga suur. Mürast ja õhusaastest võib halveneda heakord (vt. naaberkinnistu omanike kiri 31.jaan.2007, käesoleva seletuskirja p.6.1 ja 7). Planeeringu menetlemine lõpetati aegumise tõttu.
2. Viimsi Vallavolikogu 15.09.2009 otsusega nr 66 algatati 2009.a. uuesti planeering, kuid see on käesolevaks ajaks samuti aegunud.

Piirkonna iseloomustus

Piirkond on monofunktsionaalne. Ümbritsevad kinnistud on hoonestatud 2-korruseliste elamutega. Lisaks põhihoonele paikneb osadel kinnistutel ka üks või mitu abihoonet. Ümbruskonnas paiknevad elamud on suhteliselt eriilmelised ja erineva viimistlusega.

Sotsiaalne infrastruktuur

Jalgsikäigu ca 250 m kaugusel planeeringualast lõunas paikneb Rohuneeme kauplus ja autobussi peatus. Küla spordiplats paikneb ca 500 m kaugusel idas. Haridusasutused asuvad ca 1,8 km lõunasuunas.

Hoonestusviis on lahtine.

Ehitusjoon on määratav planeeringuala mõlemapoolse naaberkinnistu olemasolevate elamute asukoha järgi ja jääb planeeringuala juures Rohuneeme tee poolsest kinnistupiirist ca 24 m kaugusele.

Elamute kõrgused EHR andmetel on lähialal alla 8,5 m.

Täisehitus planeeringualaga lähiala kinnistutel on keskmiselt 11-15%. Madalaima hoonestustihedusega on Rohuneeme tee 114 (3,2%) ja kõrgeima tihedusega Lepiku tee 6 (20%).

Piirded kruntide vahel on metallvõrk aiad. Tänavapoolsetel külgedel puit-lippaiad.

6. PLANEERINGU LAHENDUS

6.1. VASTAVUS VIIMSI VALLA MANDRIOOSA ÜLDPLANEERINGU TEEMAPLANEERIGULE

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, sest ei asu rohevõrgustiku alal. Planeeritav ala asub kompaktses asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse §126 lõike 1 punktides 1-9, 11, 12.17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada.

6.2. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV RUUMILISE KESKKONNA ARENGU PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringuga lahendatakse:

- Mererannas puhkajate toitlustusprobleemide lahendamine.
Suvel on lähedal asuvas mererannas palju rahvast (nii suplejaid kui ka surfajaid), kuid seni läheduses pole toitlustusasutust. Kauplus ja toitlustusasutus lahendaks osaliselt mererannas puhkajate toitlustusprobleemid. Rohuneeme kauplus on üle 200 m kaugusel ja toitlustuskoht puudub üldse läheduses.
- Parkimisprobleemide leevendamine.
Mereäärsete kinnistute privaatsus on häiritud eelkõige suvel mererannas rohketest puhkajatest ja surfajatest, kes pargivad oma autod Rohuneeme tee serva. Parkimise probleemi aitab vähendada krundile pos.1 planeeritud suurem parkimiskohtade arv kui parkimismid normid ette näevad.

Planeeringus kirjeldatud keskkonnakaitseliste ja ehituslike nõuete täitmise abinõudega (vt.p.6.7) tagatakse naabusõigustest kinnipidamine (vt.p.7 osa Naabusõigused) ja oluliste kahjulike mõjutuste vältimine.

Kuna omanikul on samas hoones ka eluruumid, siis on ta ka ise väga huvitatud, et külastajate poolt üleliikset norme ületavat müra, lärmi ja toitlustusettevõtte muud saastet tema hoone äriasust väljapoole ei leviks. Toitlustusasutuse omanikul tuleb arvestada nn keskkonnaalaste igapäevakohustustega, mida ta saab kohapeal elades tõhusalt korraldada ja jälgida.

Naaberkinnistute omanike privaatsus on tagatud probleemi tekitanud äri ja elamumaa sihtotstarbega krundi naaberkinnistute poolsetele piiridele kavandatud kõrgekasvuliste jugapuude heki istutamisega (vt.6.7).

Kokkuvõtteks: Kavandatava muudatusega ei kaasne olulisi keskkonnamõjusid. Kavandatuga ei takista üldplaneeringus ette nähtud arengusuundade elluviimist.

6.3. KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA EHITUSÕIGUS

Käesolev detailplaneering näeb ette Rohuneeme tee 112 kinnistu jagamise viieks krundiks.

Planeeritavale kinnistule on kavandatud järgmine maakasutus:

Väikeelamumaa (EP)

Ärimaa (BT)

Tee ja tänavamaa (LT)

Andmed kruntide moodustamiseks

Pos nr	Krundi aadressi ettepanek	Krundi planeeritud sihtotstarve ja osakaalu % (det.plan.liikide kaupa)	Krundi suurus m ²	Moodustatakse kinnistust	Liidetavate, lahutatavate osade suurused	Kinnistu senine sihtotstarve (katastriüksuse / üldplan. liikide kaupa ja osakaalu %)
1	Rohuneeme tee 112	EP50% BT50%	2422	Rohuneeme tee 112	4476	E100%
2	Rohuneeme tee 112a	EP100%	1390		5508	
3	Püünsi tee 2b	EP100%	1570		5328	
4	Püünsi tee 2a	EP100%	1323		5575	
5	Püünsi tee L3	LT100%	190		6708	
		Kokku:	6898			

Kavandatud on järgmised ehitusõigused:

Pos nr	Krundi aadressi ettepanek	Krundi suurus m ²	Max lubatud ehitisealune pind	Max kõrgus / korruselisus	Ehitiste arv kinnistul	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (det.plan.liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastri liikide kaupa)	Suletud brutopind m ² kat.i üksuste sihtotstarvet e kaupa	Täisehituse %
				Max ABS kõrgus					
1	Rohuneeme tee 112	2422	460	6,5 / 1 ABS 9,3m	1	BT50 EP50	Ä50E50	Ä240 E240	19,0%
2	Rohuneeme tee 112a	1390	270	8,5 / 2 ABS 11,8m	1+2	EP100	E100	E500	19,4,0%
3	Püüsi tee 2b	1570	300	8,5 / 2 ABS 12,5m	1+2	EP100	E100	E500	19,1%
4	Püüsi tee 2a	1323	260	8,5 / 2 ABS 13,5m	1+2	EP100	E100	E500	19,7%
5	Püüsi tee L3	190	-	-	-	LT100	L100	-	-

Arhitektuurinõuded:

Pos nr	Krundi aadressi ettepanek	Hoonestusviis	Hoone max kõrgus (põhi/abi)	Katuse kalle	Harja suund krundi põhjapoolse piiri suhtes	Põhihoone ±0,00
1	Rohuneeme tee 112	Lahtine	6,5 / -	0° - 30°	Lamekatuse kalle põhja suunas	+3,3 EP osa +3,1 BT osa
2	Rohuneeme tee 112a	Lahtine	8,5 / 5,0	0° - 30°	risti, paralleelne	+3,8
3	Püüsi tee 2b	Lahtine	8,5 / 5,0	0° - 30°	risti, paralleelne	+4,5
4	Püüsi tee 2a	Lahtine	8,5 / 5,0	0° - 30°	risti, paralleelne	+5,8

Eeltoodule lisanduvad (väljavõtte üldplaneeringu teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“) järgnevad nõuded:

- Krundi pinna kõrguse muutmine ei ole lubatud;
- Kruntide pinna tõstmiseks naaberkruntidele lähemal kui 5,0 m ja üle 0,5 m võrreldes naaberkrundiga, tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb kooskõlastada piirinaabritega;
- Hoonete projekteerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse kohta. Lähtuda tuleb piirkonna ehitustavade ja asukoha looduslikust eripärast.
- Hoonete projekteerimisel on soovitatav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Vältida tuleb imiteerivaid materjale (plastvooder, plastaknad, jms.);
- Keelatud on projekteerida palkmaju;
- Keelatud on projekteerida keldrikorruseid;
- Hoonete projekteerimisel on soovitatav vältida väga väikeseid katusekallete erinevusi või suurt katusekallete vahelduvust ning suuri värvitoonide vahesid;
- Kruntide piirdeid võib projekteerida ainult katastriüksuste piiridele;
- Kinnistute piirete max kõrgus 1,5 m;
- Kinnistute välispiiretes kasutada hoonetega analoogseid materjale, kinnistute vahelistes piiretes võib kasutada metallvõrku;
- Ärihooneosaga kinnistu välispiirdena on soovitatav kasutada betoonmüüri (betoon kombineeritud puiduga) max kõrgusega 1,2 m.

Näitajad planeeritava ala kohta:

Tähis	Maakasutuse sihtotstarve (vastavalt detailplan.liigile)	Pindala m ²	%	Parkimiskohtade arv (normatiivne)	Parkimiskohtade arv (planeeritud)	Suletud brutopind m ²	Suletud brutopind %
BT	Ärimaa	1211	17,5%	6	15	230	12,0%
EP	Väikeelamumaa	5496	80,0%	12	12	1730	88,0%
LT	Tee ja tänavamaa	190	2,5%	-			
Kokku:		6898	100,0%	18	27	1960	100%
Planeeritud ala kruntide haljastuse %:			53%				

6.4. TEED, TÄNAVAD, LIKLUSKORRALDUS

Planeeringuala teede ja liikluskorralduse lahenduses on arvestatud Maanteeameti kirjas 16.02.2017 nr 15-2/17-00012/055 esitatud seisukohtadega.

Planeeritav kinnistu paikneb osaliselt riigitee 11251 Rohuneeme tee km 6,245-6,280 kaitsevööndis. Planeeringu joonistel on näidatud tee kaitsevööndi (30m teekatte servast) piir vastavalt EhS § 71 lg2. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Planeeritaval kinnistul moodustatud kruntidele pos.1 ja 2 on kavandatud üks juurdepääs läänest Viimsi-Rohuneeme teelt T-11251 ja teine kruntidele pos.3 ja 4 juurdepääs idast Püüksi teelt. Planeeritava kinnistu põhjapoolsest piirist ca 7 m kaugusele on kavandatud 5,6 m laiune mahaõit ja 4,6 m laiune juurdepääsutee teeäärse parkla ulatuses ja 3,5 m laiune juurdepääsutee osa krundile pos.2 ning krundi pos.1 elamuosale juurdepääsuks. Juurdepääsutee lõpus on krundil autodele ümberpööramise koht.

Püüksi tee äärde on planeeritud L-kujuline harude laiussega 7,5 m ja 6 m avaliku kasutusega liiklusmaa (pos.5) koos asfaltkattega sõiduteega, mis on ühtlasi tuletõrje- kiirabi ja tehnilise teenistuse autode teemaakrundil ümberpööramist võimaldav liikluspind. Sellelt liiklusmaa krundilt pääseb üksikelumute kruntidele nr 3 ja 4. Sõidukite parkimine on lubatud ainult üksikelu kruntidel (igal üksikelu krundil 3 parkimiskohta). Väheste liikluskooormuse tõttu toimub jalakäijate liiklus sõidutee servas.

Tagatud on nähtavuskolmnurgad vastavalt Majandus- ja taristuministri 5.08.2015.a. määrusele nr 106 „Maantee de projekteerimisnormid“. Funktsionaalsete näidatud nähtavuskolmnurgaga on asulas 50km/h projektikiiruse korral hoovist väljasõitja vasakpöörde hea nähtavuskaugus peateele paremale ja parempöörde hea nähtavuskaugus vasakule 140 m tagatud ristmikul kõrvalteele avaneva hea nähtavuskauguse 8 m korral. Seda saab tagada hoovist väljasõidul liikluskorralduse „Peatu ja anna teed“ põhimõtte rakendamisega (vt. Funktsionaalsete seoste joonis).

Jalakäijate näha kse ette Viimsi-Rohuneeme teest üleminekuks vöötrada.

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt EVS 843-2016 Linnatänavad. Parkimine on lahendatud oma kinnistul ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist ei ole ette nähtud. Krundile pos.1 on kavandatud 18 parkimiskohta, s.h- 1 koht puudega inimese sõidukile ja krundil pos.2 on 3 parkimiskohta (s.h. 2 hoonesisesed). Krundi pos.1 ärihoone külastajate juurdepääsutee äärsed parkimiskohad on lahendatud tee suhtes 60° nurga all ja valla kommunaalameti soovitusel krundile sissesõidu suuna suhtes vastassuunalise kaldega. Osa parkimiskohtasid on kavandatud krundil Rohuneeme tee poolsesse serva 90° nurga all. Parkimiskohtade ette jääb nõuetekohane 7m laiune sõiduaute de manööverdamisala. Parkimisalad on murukivi kattega.

Parkimiskohtade kontrollarvutus (lähtutud on EVS 843 :2016 normatiividest):

Pos.nr	Ehitise otstarve	Parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Kavandatud parkimiskohtade arv
1	Elamu- ja ärihoone (EP50BT50)	Parkimiskohtasid hoone suletud brutopinna kohta: toitlustusasutus 130 m ² norm 1/100 kauplus 100m ² norm 1/30 eluruumid 230 m ² norm 2+1 kohta	2 4 3	11 4 3
2	Üksikelamu (EP100)	EP100%	3	3
3	Üksikelamu (EP100%)	EP100%	3	3
4	Üksikelamu (EP100)	EP100%	3	3
5	Tee ja tänavamaa (LT100)	LT100%	-	-
Kokku:			18	27

Riigi kõrvalmaantee 11251 Rohuneeme tee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2015. a. 2110 a/ööp, kiiruspiirang 50 km/h.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning on kavandatud leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Randvere tee teekaitse vööndi piir on ühtlasi tee äärseks ehitusjooneks, millest alates on kavandatud ärihoone (restoran-kauplus), mille ehitis varjestab müra suhtes planeeringuala elamahooneid. Võimalikku müra tekitava ärihoone (restoran) kavandatud naaberkinnistutele levida võiva müra leevendusmeetmeid on käsitletud planeeringu seletuskirja p-2.8. Keskkonnakaitse.

Rohuneeme tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeringu joonistel on näidatud planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid riigitee alusele maaüksusele ei ole kavandatud, välja arvatud maaneeäärse kraavi planeeritud mahasõidu alla Ø500 mm torutruubi kavandamine. Riigitee teemaale on kavandatud teega ristuvatest tehnovõrkudest reoveekanalisisatsioonitoru kuni olemasoleva reoveekanalisisatsiooni liitumiskaevuni, sademevee kanalisatsiooni toru kuni olemasoleva Rohuneeme tee aluse truubini ja sidekaabel olemasolevast sidega liitumiskaevust nr 10371.

Planeeringus on käsitletud ja näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused. Sademevett ei juhita riigitee alusele maaüksusele ja riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse, vaid Rohuneeme tee aluse olemasoleva truubi kaudu otse merre. Tagatud on Rohuneeme tee äärse kraavi läbilaskevõime kavandatud mahasõidu aluse Ø500 mm truubi kaudu. Selleks projekti staadiumis hinnata arendusestegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskevõimused.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet. Kõik planeeringuga kavandatu, sh liikluslahendused on jäätud planeeringuala sisse.

6.5. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude põhimõttelises lahenduses on lähtutud varasematele planeeringuala eskiislahendustele väljastatud tehnilistest nõuetest. Tehnovõrkude lahenduse täpsustamine toimub arvestades algatatud detailplaneeringu eskiislahenduse järgi tellitud tehnovõrkude tehnilisi tingimusi.

6.5.1. VESI JA TULETÕRJEVESI

Algatusettepaneku eskiislahenduses tehakse ettepanek veetorustik planeeringuala veega varustamiseks rajada Püünsi tee ühisveevärgist kinnistu lõunapiiri äärde kavandatavale avaliku kasutamisega liiklusmaale (pos.5).

Planeeritav üksikelamute arvutuslik vee hulk $Q_1=2,4 \text{ m}^3/\text{d}$ ($3 \times 0,8 \text{ m}^3$). Planeeritava krundi pos.1 vee hulga ligikadset määramisel on lähtutud vee tarbimishormidest (ET-1 1001-193 kinnitatud keskkonnaministeeriumi 28.09.93 määrusega 24), mille järgi toitlustusettevõtte ja toiduainete kaupluses 1 koha kohta toitlustusettevõttes ja 1 töötaja kohta kaupluses võetakse max 250 l/d. Toitlustusasutuses on kavandatud 10-15 kohta. Kaupluses 1 töötaja. Krunile planeeritava hoone elamuosa kohta on arvestatud $0,8 \text{ m}^3/\text{d}$. Seega $Q_2=15 \times 250+1 \times 250 + 800= 4800 \text{ l/d}= 4,8 \text{ m}^3/\text{d}$ ja planeeringuala vee hulk $Q= Q_1 + Q_2 = 7,2 \text{ m}^3/\text{d}$.

Täpsemalt vee kulu määratakse projekteerimise staadiumis.

Tuletõrjevesi. Tuletõrjevee saamine on kavandatud kahest lähimast veehüdrandist, millesdest üks asub Püünsi tee ja Piiri tn nurgal (nr. 571) ja teine planeeringualast lõunapool Lepiku teel nr.572 (hüdrandi kaugus piki teeala kuni krundi pos.1 ja kavandatud Püünsi põik tee ühispiirini ca 150 m).

6.5.2. REOVEEKANALISATSIOON

Kruntide pos.1, 2, 3 reoveed suunatakse Rohuneeme teel paiknevasse reovee magistraali. Nende kinnistute liitumispunkt asub Rohuneeme tee teemaal piirist ca 1m kaugusel. Krundi pos. 4 olemasolev reoveega liitumispunkt asub Püünsi tee maal.

Planeertavate üksikelamute ja krundi pos.1 reovee hulk on ligikaudu $7,2 \text{ m}^3/\text{d}$ Planeeritav arvutuslik reoveehulk määratakse krundi pos. 1 hoone projekteerimise staadiumis.

6.5.3. SADEMEVESI JA DRENAAZ

Sademevesi on suunatud olemasoleva sademevee kanalisatsioonitoru kaudu Piiri teelt planeeritava kinnistu lõunapiiri ligidalt kinnistu lääneosas paiknevasse kraavi ja sealt edasi Viimsi-Rohuneeme maantee aluse truubi kaudu merre. Planeeringus tehakse ettepanek ka planeeritaval kinnistul paiknev kraaviosa asendada sademevee kanalisatsioonitoruga kuni Viimsi-Rohuneeme maa-alale maanteeäärse kraavi ja kinnistu kraavi ühenduskohta kavandatud ehitatava raudbetoonkaevuni. See kaev on kavandatud ühendada Viimsi-Rohuneeme teealuse truubi pikendusega ja maanteeäärse kraavi lõik olemasolevast kinnistule mahasõidu alusest truubist (Ø300 mm) truibipikendusega kuni planeeritud kaevuni. Arvutused kraavi asendamiseks truubiga selle läbimõõdu valikuks ja sademeveetoru läbimõõdu valikuks teha projekteerimise käigus arvestades tuleviku perspektiivi.

Drenaaži torustik on kavandatud üksiklamutele (pos.2,3,4) ja kruntile pos.1 kavandatud hoonele ja täpsemalt lahendatakse hoonete ehitusprojektide staadiumis. Sademeveed ja drenaaživeed juhitakse planeeritavatelt üksiklamute ja äri- ja elamukrundilt pos.1 rekonstrueeritavasse sademevee kanalisatsiooni. Iga krundi sademeveega liitumispunktid asuvad olemasoleva sademevee magistraaltoru ja krundi sademeveetoru liitumispunktis.

Olemasolevad sademevee kanalisatsioonitorud, mis suubuvad planeeritaval kinnistul olevatesse immutuskraavi juppidesse tulevad koos nende kraavijuppidega likvideerida. Nende torude omanikud peavad leidma teistsuguse lahenduse oma sademevete suunamiseks.

6.5.4. GAAS

Lähim gaasitorustikuga võimalik liitumispunkt asub planeeritava kinnistu piirist ca 80 m kaugusel Pääsusilma tee ja Piiri tee ristumise kohal. Gaasiettevõtte Adven Eesti AS hinnangul asub see liitumispunkt liiga kaugel kinnistust ja gaasitrassi ehitus kinnistuni ainult planeeritavate kruntide tarbeks ei ole majanduslikult põhjendatav. Seetõttu gaasiühendust planeeritud ei ole.

6.5.5. KÜTE

Planeeritava kinnistu lähiümbruses kaugkütte torustik puudub, mistõttu kaugkütet planeeritud ei ole. Üksiklamute ja äri- ja elamu hoone kütmiseks vajalik küttesüsteemi liik määratakse hoonete projekteerimise staadiumis.

Võimalikud küttesüsteemid on:

- maasoojusküte
- õhksoojusküte
- vedelküte
- puidugraanulite küte
- elektriküte
- päikeseenergia
- tuuleenergia (omavalitsuse loal)

Keelatud on küttesüsteemides kasutada kivisütt, turbabriketti, masuuti vms keskkonda oluliselt saastavat kütust.

6.5.6. ELEKTER JA TÄNAVALGUSTUS

Varasemas planeeringualgatuses on planeeringuala elektrienergiaga varustamine ette nähtud „Prangli“ 10/0,4 kV alajaamast (asub ca 90 m kaugusel planeeringuala piirist idas Pääsusilma tee ja Piiri tee ristmiku lähedal) 0,4 kV kaabelliiniga. Planeeritava kinnistu lõunapiiri juurde kavandatud avaliku kasutusega teemaale (Püüsi põik) on kavandatud alajaamast lähtuv 0,4 kV kaabelliin, millele on ette nähtud kruntide piiridele transiit- ja liitumiskilbid. Igale üksiklamu krundile on planeeritud elektritoide 3 x 25A. Äri- ja elamumaa hoone elektritoiteks on kavandatud 3x32A, mis täpsustatakse projekteerimise käigus. Liitumispunktid on elektrikilpides.

Tänavavalgustus on kavandatud planeeritud avaliku kasutusega juurdepääsuteele krundil pos.1 ja tee maale krundil pos.5(Püüsi tee L3), samuti Viimsi-Rohuneeme maantee jalakäijate ülekäiguraja valgustamiseks. Äri- ja elamumaa krundi parkla ja teeala valgustamine toimub krundi liitumiskilbist.

.

6.5.7. SIDE

Varasema planeeringu eskiisi lahenduses oli tellitud sidekommunialased tehnilised tingimused Elion Ettevõtete Aktsiaseltsilt nr 15304040, mille järgi tuli planeeringuala sidekaabel ühendada sidekaevu nr 10371. Sidekaabel on planeeritud läbi kruntide pos.1, 2, 3, 4 üksiklamute ja äri- ja elamukrundi hoonete sidega varustamiseks. Olemasolev sidekaabel eelpool nimetatud sidekaevust kuni kinnistul asuva varemeni kuulub likvideerimisele. Liitumispunkt Rohuneeme tee teemaa ja krundi pos.1 piiril.

6.6. TULEOHUTUS

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteeritakse vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Krundil pos.1 ärihoone kuulub tuleohutusest lähtuvalt IV kasutusviisiga ehitiste hulka ja tuleb projekteerida vastavalt tulepüsivusklassile TP-2 (TULDTAKISTAV). Kavandatud üksiklamute (I kasutusviisiga ehitised) minimaalne tulepüsivusklass on TP3 (TULDKARTEV). Planeeritud kruntide hoonestusalad on paigutatud nii, et hoonestusolade piirid jäävad naaberkruntide piiridest 7,5 m kaugusele. Seega naaberkruntide minimaalsed vahemaad saavad olla 15 m. Teenindus- ja kaubandushoone krundile pääsemiseks on planeeritud 5,6 m laiune mahasõit, ärihoone osas 4,6 m laiune ja edasi elamupoolses osas 3,5m laiune juurdepääsutee, mis on piisav tuletõrje päästeautode juurdepääsuks. Krundil on ette nähtud tuletõrjeauto ümberpööramise võimalus nii juurdepääsutee alguses kui ka lõpus, kus on ümberpööramise plats.

Rohuneeme tee poolse krundi äri- ja elamahoone ja väikeelamud peavad olema projekteeritud vastavalt Eesti Standardi EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ nõuetele. Ärihoone ruumid peavad olema varustatud autonoomse tulekahjusignalisatsiooni anduritega ja elamutes vähemalt ühes eluruumis. Kui ärihoone ruum projekteeritakse 50 m² või suurem tuleb kasutada autonoomset tulekahjusignalisatsioonisüsteemi.

Piksekaitse peab olema TP2 ja TP3-klassi kuuluvas IV kasutusviisiga hoones (ärihoone) ja lahtistes IV kasutusviisiga ehitises (terrass), kusjuures piksekaitse olemasolu kohustus ei sõltu ehitise kõrgusest. Elamuosa tuleb äriosast eraldada tulemüüriga.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS EVS812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Tulekustutusvee normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul. Ärihoone sisene tuletõrjeveevärgi vajadus puudub. Tulekustutusvesi saadakse planeeringualast ca 10m kaugusel Püüsi tee ja Piiri tee ristmikul olevast tuletõrjehüdrandist nr.571 ja Rohuneeme tee poolne planeeringuala osa saab tulekustutusvee ca 150 m kaugusel Lepiku teel asuvast tuletõrjehüdrandist nr. 572.

6.7. HALJASTUS JA HEAKORD

6.7.1. HALJASTUSLIK HINNANG

Rohuneeme tee 112 kinnistul puittaimestiku haljastuslik hinnangu teostamiseks vajalik dendroloogiline inventuur viidi läbi territooriumil 2017 aasta jaanuaris OÜ GRÜN-E dendroloogi Rein Sermat poolt. Haljastuslik hinnang on lisatud käesoleva planeeringu Lisadesse. Töö lähteülesandeks oli koostada maa-ala dendroloogiline inventeerimine, anda hinnang valla seisukohast olulisele kõrghaljastusele, koostada likvideeritava haljastuse loetelu ning anda soovituslikke hooldusvõtteid. Dendroloogiline inventeerimine on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse määrustele 3.mai 2006 nr 34 ja 19. Mai 2011 nr. 17 ning eeskujuks oli ka Vello Kepparti meetodika. Hinnati üksikpuid ja väheväärtuslike puude rühmasid.

Hindamistabelis kasutatavad lühendid:

75E- 75 ümbermõõduga haru eemaldada

UPV- ühepoole võra

JP- juurepaljand

KO- kuivanud oksad

HL- vajab hoolduslõikust

H 5m- hargneb 5m kõrguselt

KV- koorevigastus

AS- alla surutud

TV- Tugevalt viltu

EKP- Ebakindlal pinnasel

SL- Soovitavalt likvideerida

Tüve mõõdutäpsus +/- 1 cm.

Võra mõõdutäpsus +/- 1m

NJK- Nõrk juurdekasv

PP- Paigaldada puukaabel

K:15- Keskmine läbimõõt

#25#- Ligipääs tüve ümbermõõdu võtmiseks puudub ja on võetud ligikaudne läbimõõt 25 cm.

HP- Istutatud haljastusplaani järgi

KL- Vajab kujunduslõikust

H0,6m- Hargneb 0,6 m. kõrguselt

JV- Tõenäoline juurevigastus

ÜI- Puu või põõsas on vajadusel ümberistutatav

Pess- Juurepessi kahtlus

ÜK- Puu on ülekasvanud ja oma eluea lõpule liginemas

JKT- Juurekaelatõus- Viitab juuremädanikule

JKM - Juurekael maetud

MJK - Juurekaela mõõt

1. ÜSIKPUUD

Ala	Puu nr	Liigiline koosseis	Liigi nimi	Üksikpuu, puuderühm	Tüve rinnas ümbermõõt, cm	Tüve võra läbimõõt, m	Majanduslik korraldus	Väärtushinnang
	1	Ta	Harilik tamm / Quercus robur	üksikpuu	82	4		Oluline puu III
	2	Ta	Harilik tamm / Quercus robur	üksikpuu	81	5	ÜPV	Oluline puu III
	3	Sa	Harilik saar / Fraxinus excelsior	üksikpuu	92	5	Õõnes	Väheväärtuslik puu IV
	4	KsS	Sookask / Betula pubescens	üksikpuu	60&60	4&4	HL	Väheväärtuslik puu IV
	5	KsK	Kuldkask / Betula x aureata	üksikpuu	68	5	HL	Oluline puu III
	6	KsK	Kuldkask / Betula x aureata	üksikpuu	72	5	HL	Oluline puu III
	7	KsK	Kuldkask / Betula x aureata	üksikpuu	52	4	HL	Väheväärtuslik puu IV
	8	KsK	Kuldkask / Betula x aureata	üksikpuu	73&53	5&3	53E; HL	Oluline puu III
	9	KsK	Kuldkask / Betula x aureata	üksikpuu	86	5	HL	Oluline puu III
	10	KsK	Kuldkask / Betula x aureata	üksikpuu	68&62	5&5	HL	Väheväärtuslik puu IV

14

Ala	Pu u nr	Liigiline koosseis	Liigi nimi	Üksikpuu, puuderühm	Tüve rinnas ümbermõõt, cm	Tüve võra läbimõõt, m	Majanduslik korraldus	Väärtushinnang
	11	KsK	Kuldkask / Betula x aureata	üksikpuu	24&28&38&36	1&1&3&2		Väheväärtuslik puu IV
	12	LeM	Sanglepp / Alnus glutinosa	üksikpuu	38	3		Väheväärtuslik puu IV
	13	LeM	Sanglepp / Alnus glutinosa	üksikpuu	81	5		Oluline puu III
	14	LeM	Sanglepp / Alnus glutinosa	üksikpuu	103&87&50&66	6&6&4&4		Väheväärtuslik puu IV
	15	LeM	Sanglepp / Alnus glutinosa	üksikpuu	140	7	All kasvav toomingas eemaldada	Oluline puu III
	16	LeM	Sanglepp / Alnus glutinosa	üksikpuu	50&44&49	4&4&3		Väheväärtuslik puu IV
	17	LeM	Sanglepp / Alnus glutinosa	üksikpuu	60&67	4&4		Väheväärtuslik puu IV
	18	RaR	Raagremmelgas / Salix caprea	üksikpuu	113	7		Oluline puu III
	19	RaR	Raagremmelgas / Salix caprea	üksikpuu	K:14	K:4	6 haruline	Väheväärtuslik puu IV
	20	LeM	Sanglepp / Alnus glutinosa	üksikpuu	74	6	ÜPV	Väheväärtuslik puu IV
	21	KsK	Kuldkask / Betula x aureata	üksikpuu	70	5	AS; EKP	Väheväärtuslik puu IV
	22	Sa	Harilik saar / Fraxinus excelsior	üksikpuu	141&122&62	9&8&4	PP; HL	Väärtuslik puu II
	23	Sa	Harilik saar / Fraxinus excelsior	üksikpuu	141&72	10&7	72E; JKT	Oluline puu III
	24	LeM	Sanglepp / Alnus glutinosa	üksikpuu	88&77	6&5	JKT; TV; ÜPV	Väheväärtuslik puu IV

25	Sa	Harilik saar / Fraxinus excelsior	üksikpuu	177&58&77	10&3&6	HL; 58E; 77E	Väärtuslik puu II
26	Sa	Harilik saar / Fraxinus excelsior	üksikpuu	47&73	4&4		Väheväärtuslik puu IV
27	LeM	Sanglepp / Alnus glutinosa	üksikpuu	146&121	6&6	Õõnes	Väheväärtuslik puu IV
28	Ta	Harilik tamm / Quercus robur	üksikpuu	183	9	HL; KO	Väärtuslik puu II
29	Ta	Harilik tamm / Quercus robur	üksikpuu	119	9		Väärtuslik puu II
30	KsK	Kuldkask / Betula x aureata	üksikpuu	62	5		Oluline puu III
31	To	Harilik toomingas / Prunus padus	üksikpuu	64	4		Väheväärtuslik puu IV
32	KsK	Kuldkask / Betula x aureata	üksikpuu	48&46	4&3	AS; KV; TV	Likvideeritav puu V
33	LeM	Sanglepp / Alnus glutinosa	üksikpuu	100&52&64	6&3&3	EKP; 52E; 64E	Väheväärtuslik puu IV
34	LeM	Sanglepp / Alnus glutinosa	üksikpuu	K:23	K:5	9 haruline	Väheväärtuslik puu IV
35	To	Harilik toomingas / Prunus padus	üksikpuu	117&78	6&5		Väheväärtuslik puu IV
36	Mgm	Mägimänd / Pinus mugo	üksikpuu	K:6	K:3	HP; ilus	Väärtuslik puu II
37	LeM	Sanglepp / Alnus glutinosa	üksikpuu	133&141	6&6		Väärtuslik puu II
38	LeM	Sanglepp / Alnus glutinosa	üksikpuu	230	8		Väärtuslik puu II
39	LeM	Sanglepp / Alnus glutinosa	üksikpuu	136	7	KV; JV	Oluline puu III

15

2. PUUDERÜHMAD

Ala	Osa nr	Rinne	Liigi nimi	Kesk. rinnas diameetrid	Kesk. kõrgus	K. võra läbi mõõt	Puude arv rühmas	Märkused	Väärtushinnang
	1G	To	Harilik toomingas / Prunus padus	11	5	4	3	mitme harulis	Väheväärtuslik puuderühm IV
	2G	LeM	Sanglepp / Alnus glutinosa	19	12	4	27		Väheväärtuslik puuderühm IV
		Sa	Harilik saar / Fraxinus excelsior	23	12	5	1		Väheväärtuslik puuderühm IV
		KsS	Sookask / Betula pubescens	11	9	2	1		Väheväärtuslik puuderühm IV
	3G	KsK	Kuldkask / Betula x aureata	19	12	4	32		Väheväärtuslik puuderühm IV
		LeM	Sanglepp / Alnus glutinosa	22	13	4	4		Väheväärtuslik puuderühm IV
	4G	LeM	Sanglepp / Alnus glutinosa	25	14	5	6		Väheväärtuslik puuderühm IV
		To	Harilik toomingas / Prunus padus	24	10	6	4		Väheväärtuslik puuderühm IV
		KsK	Kuldkask / Betula x aureata	19	13	4	5		Väheväärtuslik puuderühm IV
	5G	To	Harilik toomingas / Prunus padus	11	9	3	5		Väheväärtuslik puuderühm IV
	6G	To	Harilik toomingas / Prunus padus	23	9	5	4		Väheväärtuslik puuderühm IV
		KsS	Sookask / Betula pubescens	17	9	3	8		Väheväärtuslik puuderühm IV
	7G	KsS	Sookask / Betula pubescens	9	8	2	3		Väheväärtuslik puuderühm IV
		Sa	Harilik saar / Fraxinus excelsior	9	8	2	8		Väheväärtuslik puuderühm IV
		To	Harilik toomingas / Prunus padus	11	7	3	1		Väheväärtuslik puuderühm IV

Saastekahjustusi ei täheldatud. Juurekaelatõuse oli märgata kaskedel ja sangleppadel. Tõenäoliseks põhjuseks on ümbritseva pinnase looduslik vajumine seoses veereziimi muutustega.

Silmapaistvalt suurte mõõtmetega ürgse välimusega põlispuudest võib tuua esile harilikud saared ja harilikud tammed pos. 22; 25; 28;29. Puudel esines küll kuivanud oksa aga see oli tingitud vähesest valguse ligipääsust puudele.

Suurte lindude (nt kodukakk, toonekurg) pesapuud, nahkhiirte kolooniaga jt ohualdiste liikidega asustatud puud puudusid. Ka puudusid kaitsealuste sammaldega või samblikega puud. Tuulemurdu ei esinenud. Vajadusel ümberistutatavaid puid ei olnud.

Inventeeringu tulemusena selgus, et alal kasvab 8 liiki puittaimi.

JRK. NR.	PUITTAMEDE KODUMAISUS		JAH / EI
1	KsK	Kuldkask / Betula x aureata	JAH
2	KsS	Sookask / Betula pubescens	JAH
3	LeM	Sanglepp / Alnus glutinosa	JAH
4	Mgm	Mägimänd / Pinus mugo	EI
5	RaR	Raagremmelgas / Salix caprea	JAH
6	Sa	Harilik saar / Fraxinus excelsior	JAH
7	Ta	Harilik tamm / Quercus robur	JAH
8	To	Harilik toomingas / Prunus padus	JAH

6.7.2. LIKVIDEERITAVA PUITTAIMESTIKU ANDMED

Likvideeritavate puude haljastusväärtuse kompenseerimisel asendusistutusega lähtutakse Viimsi vallas kinnitatud puu raie- ja hoolduslõikus loa andmise tingimustest ja korrast. Vt koos joonisega- MAA-ALA HALJASTUSLIK HINDAMINE

ÜKSIKPUUD - Oluline puu III

Ala	Jrk nr	Puu nr	Liigiline koosseis	Liigi nimi	Üksikpuu, puuderühm	Tüve rinnas ümbermõõt, cm	Tüve vöö läbimõõt, m	Majanduslik korraldus	Väärtushinnang
	1	5	KsK	Kuldkask / Betula x aureata	üksikpuu	68	5	HL	Oluline puu III
	2	6	KsK	Kuldkask / Betula x aureata	üksikpuu	72	5	HL	Oluline puu III
	3	8	KsK	Kuldkask / Betula x aureata	üksikpuu	126	5&3	53E; HL	Oluline puu III
	4	9	KsK	Kuldkask / Betula x aureata	üksikpuu	86	5	HL	Oluline puu III
	5	30	KsK	Kuldkask / Betula x aureata	üksikpuu	62	5		Oluline puu III

Klass III-Olulised puud

Kogus	tk	5
Lehtpuud	tk	5
Okaspuud	tk	0

(P) (d)

Likvideeritavate lehtpuude ümbermõõtude (P) / diameetrite (d) summa	cm	414	132
---	----	-----	-----

Likvideeritavate okaspuude ümbermõõtude (P) / diameetrite (d) summa	cm	0	0
---	----	---	---

ÜSIKPUUD - Väheväärtuslik puu IV

Ala	Jrk nr	Pu u nr	Liigiline koosseis	Liigi nimi	Üksikpuu, puuderühm	Tüve rinnas ümbermõõt, cm	Tüve võra läbimõõt, m	Majanduslik korraldus	Väärtushinnang
	1	4	KsS	Sookask / Betula pubescens	üksikpuu	120	4&4	HL	Väheväärtuslik puu IV
	2	7	KsK	Kuldkask / Betula x aureata	üksikpuu	52	4	HL	Väheväärtuslik puu IV
	3	10	KsK	Kuldkask / Betula x aureata	üksikpuu	130	5&5	HL	Väheväärtuslik puu IV
	4	11	KsK	Kuldkask / Betula x aureata	üksikpuu	126	1&1&3&2		Väheväärtuslik puu IV
	5	14	LeM	Sanglepp / Alnus glutinosa	üksikpuu	306	6&6&4&4		Väheväärtuslik puu IV
	6	33	LeM	Sanglepp / Alnus glutinosa	üksikpuu	216	6&3&3	EKP; 52E; 64E	Väheväärtuslik puu IV
	7	35	To	Harilik toomingas / Prunus padus	üksikpuu	195	6&5		Väheväärtuslik puu IV

Klass IV-Väheväärtuslikud puud

Kogus	tk	7
Lehtpuud	tk	7
Okaspuud	tk	0

		(P)	(d)
Likvideeritavate lehtpuude ümbermõõtude (P) / diameetrite (d) summa	cm	1145	365
Likvideeritavate okaspuude ümbermõõtude (P) / diameetrite (d) summa	cm	0	0

LIKVIDEERITAVAD PUUD PUUDERÜHMADES

Ala	Osa nr	Rinne	Liigi nimi	Kesk.rinnas diameetrid	Kesk. kõrgus	K. võra läbimõõt	Puude arv rühmas	Likv. puude kogus rühmas	Diam. summa	Väärtushinnang
	2G	LeM	Sanglepp / Alnus glutinosa	19	12	4	27	8	152	Väheväärtuslik puuderühm IV
	3G	KsK	Kuldkask / Betula x aureata	19	12	4	32	4	76	Väheväärtuslik puuderühm IV

	LeM	Sanglepp / Alnus glutinosa	22	13	4	4	1	22	Väheväärtuslik puuderühm IV
4G	LeM	Sanglepp / Alnus glutinosa	25	14	5	6	3	75	Väheväärtuslik puuderühm IV
	To	Harilik toomingas / Prunus padus	24	10	6	4	1	24	Väheväärtuslik puuderühm IV
	KsK	Kuldkask / Betula x aureata	19	13	4	5	1	19	Väheväärtuslik puuderühm IV
6G	To	Harilik toomingas / Prunus padus	23	9	5	4	4	92	Väheväärtuslik puuderühm IV
	KsS	Sookask / Betula pubescens	17	9	3	8	8	136	Väheväärtuslik puuderühm IV
7G	KsS	Sookask / Betula pubescens	9	8	2	3	1	9	Väheväärtuslik puuderühm IV
	Sa	Harilik saar / Fraxinus excelsior	9	8	2	8	2	18	Väheväärtuslik puuderühm IV

Klass IV - Väheväärtuslikud puud

Kogus	tk	33
Lehtpuid	tk	33
Okaspuid	tk	0

(P) (d)

Likvideeritavate lehtpuude ümbermõõtude (P) / diameetrite (d) summa	cm		623
---	----	--	-----

Kokku likvideeritavate puude arv: **45 tk.**

6.7.3. SOOVITUSLIKUD HOOLDUSVÕTTED

Antud soovituslikud hooldusvõtted aitavad säästa olemasolevat loodust, haljastusväärtust ja taastushaljastus väärtust.

Puud vajavad hoolduslõikust.

Teostataval hoolduslõikusel tuleb jälgida võra vähendamise mahtu, mis ei tohiks ületada 15%.

Vajaminev hoolduslõikus on tuleb läbi viia erialaspetsialisti poolt (vähemalt arborist II kutsetunnistusele vastav kvalifikatsioon). Vastavad erialaspetsialistid on saadavad näiteks Eesti Arboristide Ühingu kaudu.

Ehitustöödel tuleb vältida puukoorte lõhkumist. Kaevetöödel ei tohi juuri läbi raiuda või lõhki rebida, vaid juured tuleb eemaldada hargnemiskohtadelt. Tüvede kaitsmine on näidatud joonisel.

Puujuurte ümbertõstmisel mitte murda juuri kokku.

Juurekaelasid ei tohi matta ka ehituse ajaks.

6.7.4. PUUDE KAITSMINE

1. Puude kaitsmine

Kaevetöö tegemisel võra projektsioonialal paigaldatakse puudele tüvekaitsed. Ehitustöödel väärtuslike ja eriti väärtuslike puude- või taimerühma kaitsmiseks kasutada tarastamist 1,5 m kõrguse taraga järgmiselt, et puude võrad jäävad tara sisse. Kui kaitstavad taimed asuvad ehitusplatsi ääres, võib tarastada ümber haljastu, või ehitada tara ainult ehitusplatsi poolsele küljele. Tarastatud ala ei tohi kasutada materjali laoplatsina.

- 1.1. Puutüve ümber tehakse püstplankudest kinnitatud kaitse, kus tüve ja plankude vahele asetatakse pehme polster.
- 1.2. Kui töötingimused puu all ei ole tööd võimaldavad, võib enne töö alustamist kokkuleppel haljastusspetsialistiga kärpida puu alumisi oksa. Lõige tuleb teostada kas tüve või lähima jämedama oksa vastast, jätmata tüügast ja kahjustamata oksakraed.
- 1.3. Töö lõppedes eemaldatakse tööaegsed kaitseehitised.

2. Puujuurte kaitsmine

- 2.1. Kaevetööd lähemal, kui 2m puutüvest teostatakse käsitsi.
- 2.2. Suurte puude juuri lõigatakse võimalikult vähe. Üle 40mm läbimõõduga juurte läbilõikamine kooskõlastada haljastusspetsialistiga. Lõige teha võimalikult väikese lõikepinnaga, kaldega allapoole tüve suunas. Katki rebitud juureotsad ristisuunaliselt ära lõigata.
- 2.3. Puujuurte kuivamise vältimiseks kastetakse lahtises süvendis paljandunud puujuuri ning kaetakse seejärel savika mulla ja geotekstiiliga (aurumise vältimiseks). Hilisem kastmine vähemalt 1x nädalas põhjalikult.
- 2.4. Pikemalt lahti olevas süvendis kaitstakse juuri juurevõrguga (puupostidele toetatud jäik võrk), millele toetub geotekstiil. Vajadusel asetatakse juurestiku ja piirde vahele kastmistoru.
- 2.5. Puujuurte külmumise vältimiseks on paljandunud murdunud juurte katmine vajalik temperatuuri langemisel alates -10°C . Kaetakse juurevõrgu, geotekstiili ja kuivast poorsest materjalist külmaisolatsiooniga, (penoplast, kivivill vms ehitussoojusmaterjal).
- 2.6. Kergesti variseva pinnase puhul, kus puujuured võivad kahjustuda pinnase nihkumise tagajärjel, rajatakse tugiseinad puujuurte kaitsmiseks.
- 2.7. Töötamisel säilitatavate puude all kaitstakse juurestiku ala maapinnale laotatud õhulise liivakihi, mille peale pannakse killustik. Liivakihi võib asendada geotekstiiliga.

2.7.5. HEAKORD

Planeeritavate kruntide heakord tuleb tagada vastavalt Viimsi valla heakorra eeskirjale – kehtestatud Viimsi vallavolikogu 26.juuni 2012.a. määrusega nr 13.

2.8. KESKKONNAKAITSE

Planeeringus kavandatud tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatute hulka. Kavandatud tegevus ei kuulu ka KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka.

Kavandatud planeering on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringute „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ ja „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ kohane. Detailplaneeringu ellurakendamisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonna pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja heaolu lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust.

Planeeritavale alale ei ole kavandatud keskkonnoahtlikke objekte, mille projekteerimiseks oleks vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimise vajalikkus puudub järgmistel põhjustel:

- detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi (sh tootmistegevust ega muud olulist keskkonnamõjuga ehitustegevust), millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumine (vee, pinnase, õhu saastamine või oluline jäätmete teke),
- detailplaneeringuga kavandatud maakasutus (üksielamumaa, ärimaa, tee ja tänava maa) ei põhjusta piirkonnas olulist keskkonnamõju,
- detailplaneeringu alal ja lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid.

Müraleevendusmeetmed. Võimalike tootlustusasutusest lähtuvate negatiivsete mõjude esinemist aitab eelkõige vältida tegevuste toimumine ainult päevasel ajal (07.00-23.00), mil lubatud on oluliselt kõrgem mürafoon, kui näiteks öisel ajal (23.00-07.00). Arvestades kehtivaid müra normväärtusi päevasel ajal (piirtase 65 dB) ei ole tootlustuasutuses aset leidvate tegevuste korral päeva keskmisena kehtestatud piirväärtuste ületamine reaalselt võimalik. Võimalik ärihoonest lähtuv juhuslik ja ebaühtlane müra ei ole võrreldav pidevate müraallikatega nagu näiteks tiheda liiklusega tänav või pidevalt sama režiimiga töötava mürarikas tööstusobjekt. Normidega võrreldavas ajavahemikus (ekvivalentne müratase keskmistatuna ajavahemiku 07.00-23.00 kohta) ei oma ärihoone üldises Rohuneeme tee mürafoonis (mis koosneb peamiselt liiklusrumürast) suurt osa.

Detailplaneeringu ala paikneb riigimaantee sanitaarkaitse tsoonis (200 m), mistõttu tuleb üksikelaamute projekteerimisel arvestada hoonete välispiirete heliisolatsiooninõuetega.

Hoone projekteerimisel rakendada Eesti Standardit EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja lähtuda Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkeala, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (uue redaktsiooni jõustumine 11.02.2017). Ärihoone rõdudel kasutada naaberkiinnistute poolsetes külgedes klaasist raamideta süsteeme. Toitlustusasutuse küllastajate saali naaberkiinnistute poolsetes aknad teha mitteavatavad.

Äriruumides kasutatavad tehnoseadmed valida nii, et nende tekitatav müra ei ületaks elamu välisterritooriumil 50 dB päevasel ajal ja 40 dB öösel.

Radoonirisk. Planeeringuala radoonimõõtmised teostas Radoonitõrjekeskusest Mait Saar. Detailplaneeringu ala paikneb normaalse Rn-riski piirkonnas (<50 kBq/m³). Vajadusel tuleb hoonete projekteerimisel arvestada radooni tõkestamise nõuetega vastavalt standardile EVS 840:2009

„Radoonihutu hoone projekteerimine“, millele vastavalt on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus: 50Bq/m^3 ning hoonete elu-, puhke- ja tööruumides radoonitase olema alla 200Bq/m^3 . Oluline on, et kõik kommunikatsioonide vms läbiviigud vundamendist hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon. Esimese korruse pinnasepealsed armeeritud betoonpõrandad tuleb rajada hoolikalt tihendatud aluspinnasele betoonvalu alla paigaldatava ehituskilega, mis on ka radooni tõrjeks.

Sademeveed. Kruntide maapinnas hoonete vundamente ümbritsevatest sademe- ja drenaazi torustikest juhitakse veed kruntide läbivasse sadevee magistraalkanaliseerimise torustikku. Elamuid ümbritsevad drenaazivee torustikud ühendatakse ühises paisutustõkkeklapiga varustatud nn.hoovikaevus. Katusesademevesi juhitakse esmalt sademevee maa-alusesse mahutisse ja sealt ülejooksuga hoovikaevu, milles paisutustõkkeklapp ehk tagasilöögiklapp väldib vee tadasivoolu drenaazisüsteemi. Mõlema kavandatud krundi hoovikaevud on ühendatud torustiku abil kavandatud kraaviga. Sademeveetorustikud varustada puhastus- ja seirekaevudega. Kruntide kattega hoovialalt juhitakse sademevesi restkaevude abil hoovikaevu.

Hoonete küttesüsteemid. Hoonete küttesüsteemides on keelatud kasutada keskkonda oluliselt saastavaid kütuseid nagu kivisüsi ja masuut.

Kõrghaljastus. Kruntidel olevat kõrghaljastust tuleb max säilitada, likvideeritavate puude asemele tuleb võimalusel istutada uued.

Ehitiste alune pinnas. Ehitiste aluse huumusmulla käitlemine toimub vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

2.9. JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmete kogumine on lahendatud kooskõlas Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjaga – kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11. märts 2014.a. määrusega nr 8. Jäätmemahutid on soovitatav paigaldada jäätmemajja, katusealusesse või aedikusse, mis on planeeritud äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundil Rohuneeme tee poolsesse külge autode juurdepääsutee kõrvale. Väikeelamukruntidel on jäätmekontenerid samuti paigaldatud jäätmemajasse või aedikusse omal kinnistul juurdepääsutee kõrvale kruntidele sissesõidu juures.

Kuna tootlustus- ja poes kasutatakse kalatooteid, siis enne jäätmete pakendamist kilepakendisse need purustada, säilitada kalajäätmeid külmkapis kilepakendis kuni nende jäätmejaama äraviimiseni.

2.10. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Kuritegevuse ennetamiseks tuleb juhendada standardist EVS809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Planeeritav ala asub olemasolevate üksikelamute vahel, mis loob eeldused naabrivalve tekkeks ja toimimiseks. Planeeritava alal on krundil pos.1 ja liiklusmaal krundil pos.5 on kavandatud

tänavavalgustus.

Üksikelmute ja teenindus- ja kaubandusosaga hoone projektides tuleb lahendada teemad:

- kruntide välisvalgustus;
- prügikonteinerite asukohad, mis ei võimaldaks juurdepääsu kõrvalistele isikutele;
- kruntide piirete väravad ja nende lukustamine;
- kruntide valveseadmed.

2.11. OLEMASOLEVAD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUS

Kruntide olemasolevad piirangud ja kavandatud kitsendused on toodud alljärgnevas tabelis:

Pos nr	Krundi aadressi ettepanek	Olemasolevad kitsendused	Planeeritud kitsendused
1	Rohuneeme tee 112	Riigimaantee Viimsi-Rohuneeme tee sanitaarkaitsevöönd 200 m; ranna piiranguvöönd 200 m; ranna ehituskeeluvöönd 50 m; riigimaantee Viimsi-Rohuneeme tee T-11251 teekaitsevöönd 30 m;	Reoveekanaliseerimise servituudi vajadus ulatusega 4 m (2 m+2 m torust) kruntide pos.2, 3 igakordsete omanike kasuks; sademeveekanaliseerimise servituudi vajadus ulatusega 5 m (2,5+2,5m)kraavi pikkuses Viimsi Vallavalitsuse ja kruntide pos.2, 3, 4 igakordsete omanike kasuks; elektrikaabli servituudi vajadus ulatusega 2 m (1 m+1 m kaablist), el kapil ulatusega 2 m kapist Imatra Elektri AS ja krundi pos. 2 igakordsete omanike kasuks; sidekaabli servituudi vajadus ulatusega 2 m (1 m+1 m kaablist) kruntide pos. 2, 3, 4 igakordsete omanike kasuks; tee servituudi vajadus juurdepääsutee laiuse ulatuses tuletõrje-, kiirabi ja tehnilise teenistuse autode ning krundi pos.2 igakordsete omanike kasuks.
2	Rohuneeme tee 112a	Riigimaantee Viimsi-Rohuneeme tee sanitaarkaitsevöönd 200 m; ranna piiranguvöönd 200 m;	Reoveekanaliseerimise servituudi vajadus ulatusega 4 m (2 m+2 m torust) Viimsi Vesi AS ja krundi pos.3 igakordsete omanike kasuks; sademeveekanaliseerimise servituudi vajadus ulatusega 5 m (2,5+2,5m)kraavi pikkuses ja 4m (2+2m) krundil oleva toru pikkuses Viimsi Vallavalitsuse ja kruntide pos.3, 4 igakordsete omanike kasuks; elektrikaabli servituudi vajadus ulatusega 2 m (1 m+1 m kaablist) ja el.kapil ulatusega 2 m kapist Imatra Elektri AS ja krundi pos.1 igakordsete omanike kasuks; sidekaabli ulatusega 2 m (1 m+1 m sidekaablist) Telia Eesti AS kruntide pos. 3, 4 igakordsete omanike kasuks.
3	Püüsi tee 2b	Riigimaantee Viimsi-Rohuneeme tee sanitaarkaitsevöönd 200 m; ranna piiranguvöönd 200 m;	Veetoru servituudi vajadus ulatusega 4 m (2 m+2 m torust) krundi pos. 2 igakordsete omanike kasuks; sademeveekanaliseerimise servituudi vajadus ulatusega 4 m Viimsi Vallavalitsuse ja krundi pos. 4 igakordsete omanike kasuks; elektrikaabli servituudi vajadus ulatusega 2 m (1 m+1 m kaablist) ja el.kapil 2 m laiuselt vastavalt Imatra Elektri AS ja krundiomanike pos.1, 2 igakordsete omanike kasuks, sidekaabli ulatusega 2 m (1 m+1 m sidekaablist) krundi pos.4 igakordsete omanike kasuks.
4	Püüsi tee 2a	Riigimaantee Viimsi-Rohuneeme tee sanitaarkaitsevöönd 200 m; ranna piiranguvöönd 200 m; Püüsi tee tänavakaitsevöönd 5 m	El.kapi servituudi vajadus ulatusega 2 m kapist Imatra Elektri AS kasuks
5	Püüsi tee L3	ranna piiranguvöönd 200 m; Püüsi tee tänavakaitsevöönd 5 m	Veetoru servituudi vajadus ulatusega 4 m (2 m+2 m torust) Viimsi Vesi AS ja kruntide pos. 2,3 igakordsete omanike kasuks; sademeveekanaliseerimise servituudi vajadus ulatusega 4 m Viimsi Vallavalitsuse kasuks; elektrikaabli servituudi vajadus ulatusega 2 m (1 m+1 m kaablist) ja

		el.kapil 2 m laiuselt Imatra Elektri AS ja krundiomanike pos.1,2,3,4 igakordsete omanike kasuks; tee servituudi vajadus juurdepääsutee laiuse 4 m ulatuses Viimsi Vallavalitsuse Päästeameti autode ning kruntide pos.3 ja 4 igakordsete omanike kasuks.
--	--	---

3. PLANEERINGUS KAVANDATU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpooltoodud järjekorras, saavutamaks detailplaneeringus sätestatud:

- Rohuneeme tee 112 kinnistuomanikul maakorralduslike toimingute korraldamine katastriüksuste moodustamiseks ja;
- vajalike servituutide seadmine;
- Rohuneeme tee 112 kinnistuomanikul korraldada (või ehitusprojektide koostajal) tehnovõrkude (k.a. sademevesi ja drenaaž), rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- kinnistuomanikul ehituslubade taotlemine Viimsi Vallavalitsuselt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- pärast uute tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamist kasutuslubade taotlemine Viimsi Vallavalitsuselt;
- moodustatud kinnistutele omanikel hoonetele ehituslubade ja kasutuslubade taotlemine vastavalt Ehitusseadustikule ja kohaliku omavalitsuse Ehitusmäärusele;
- moodustatud kinnistute omanikel ehitusjärgselt naaberkinnistutele oluliste kahjulike mõjutuste vältimine;

Naabrusõigused

Vastavalt Asjaõigusseaduse (AÕS) § 143. Kahjulikud mõjutused

*Kinnisasja omanikul ei ole õigust keelata gaasi, suitsu, auru, lõhna, tahma, soojuse, müra, põrutuste ja muude seesuguste teiselt kinnisasjalt tulevate mõjutuste levimist oma kinnisasjale, kui see ei kahjusta oluliselt tema kinnisasja kasutamist **ega ole vastuolus keskkonnakaitse nõuetega**. Mõjutuste tahtlik suunamine naaberkinnisasjale on keelatud.*

Varasemalt samale planeeringualale algatatud detailplaneeringule on esitatud mõnede naaberkinnistute omanike poolt vastuväide kavandatule nende privaatsuse rikkumise kohta. Kui planeeritava kinnisasja omanik peaks esmajärjekorras lähtuma naaberkinnisasjade omanike soovidele oleks tema omandiõigus suuresti näiv. Käesolevas planeeringus on naaberkinnistute omanike privaatsust suurendatud probleemi tekitava krundi pos.1 naaberkinnistute poolsetele piiridele kavandatud kõrgekasvuliste jugapuude heki istutamiseega.

Teiseks naaberkinnistute omanike mureks oli toitlustusasutuse poolt nende arvates võimalikult tekkida võiv välisõhu saaste (müra, lõhn, jms). Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56 järgi määratakse välisõhu saastatuse tase Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ järgi, millega on ette nähtud õhusaaste piirmäärad. Neid piirmäärasid ületav õhusaaste on vastuolus keskkonnakaitse

nõuetega. Õhusaaste vähendamiseks on planeeringus seatud nõuded tootlustusasutuse ehitusprojektile ja ehitisele. Nende nõuete kõrval tuleb tootlustusasutuse omanikul arvestada ka nn keskkonnavalaseid igaühekohustusi, milleks on eelkõige kohustus vältida keskkonnaväringuid ja vähendada keskkonnariski, kohustus kasutada parimat võimalikku tehnikat, kohustus olla teavitatud ja teadlik tegevuse mõjudest.

Kui tootlustusasutusest levivad kahjulikud mõjutused peaksid siiski keskkonnakaitseliste nõuete rikkumisest põhjustatult oluliselt mõjutama naaberkinnistuid, siis vastavalt AÕS §144 on mõjutatud kinnisasjade omanikel õigus nõuda rajatise või seadeldise eemaldamist, kuid alles pärast mõjutuse tekkimist.

4. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE

HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Koostas:

Projektijuht Riho Tint

