

**Harjumaa, Viimsi vald  
LUBJA KÜLAS,  
KINNISTU ANIJÄRVE TEE 13  
DETAILPLANEERING**

TELLIJA: Viimsi Vallavalitsus  
Nelgi tee 1, Viimsi alevik  
Viimsi vald 74001  
Harju maakond

HUVITATUD ISIK: Kristiin Bach  
kristiin92@hotmail.com  
tel: 5349 1423

PROJEKTEERIJA: Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)  
MTR reg.nr EEP000601  
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Külli Samblik  
tel: 56 642 622  
kylli.s@mail.com

PROJEKTIJUHT: Arno Anton  
tel: 56 983 389  
arno@opt.ee

**KÖITE SISUKORD****I MENETLUSDOKUMENDID****II SELETUSKIRI**

<b>1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID.....</b>	<b>3</b>
<b>2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD .....</b>	<b>3</b>
<b>3. RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK.....</b>	<b>3</b>
3.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs.....	3
3.2. Vastavus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule.....	4
3.3. Vastavus kehtivale detailplaneeringule .....	5
3.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk .....	5
<b>4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....</b>	<b>6</b>
4.1. Planeeringu ala asukoht ja iseloomustus.....	6
4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	6
4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	6
4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	6
4.5. Olemasolev tehnovarustus .....	6
4.6. Olemasolev haljastus .....	7
4.7. Kehtivad piirangud.....	7
<b>5. PLANEERUNGU ETTEPANEK .....</b>	<b>7</b>
5.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	7
5.2. Kavandatud kruntide ehitusõigus.....	8
5.3. Kavandatud kruntide arhitektuuri nõuded:.....	8
5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
5.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted .....	8
5.5.1. Haljastuse rajamise põhimõtted .....	8
5.5.2. Heakorra tagamise põhimõtted .....	9
5.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	9
5.7. Tuleohutusnõuded.....	9
5.8. Servituutide vajaduse määramine.....	9
5.9. Tehnovõrkude lahendus .....	10
5.9.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	10
5.9.2. Elektrivarustus .....	10
5.9.3. Sidevarustus.....	11
5.9.4. Soojavarustus.....	11
<b>6. KESKKONNAKAITSE .....</b>	<b>11</b>
6.1. Radooniohutuse tagamine.....	12
6.2. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	12
<b>7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....</b>	<b>12</b>

**III LISAD**

- Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 29209233 05.10.2017.
- AS Viimsi Vesi liitumise tingimused 25.10.2017 reg.nr 5304.
- Imatra Elekter AS elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 133-2/17 03.11.2017.

**IV JOONISED**

AS-01	Asukohaskeem
AS-02	Tugiplaan
AS-03	Ruumilise keskkonna analüüs
AS-04	Põhijoonis
AS-05	Tehnovarustuse koondplaan
AS-06	Kruntimise skeem

**V KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL JA KOOSKÖLASTUSJONISED**

## II SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

- Planeerimisseadus;
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 22. august 2017 nr 581 Lubja külas kinnistu Anijärve tee 13 detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering kehtestatud 11.01.2000. a Viimsi Vallavolikogu otsus nr 1;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr. 32;
- Viimsi Vallavolikogu 19.03.1996 määrusega nr 6 vastu võetud Viimsi valla jäätmekäitluseeskiri;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002, Kuritegevuse ennetamise kavandatud meetmed.
- Eesti Standard EVS 843:2016. Linnatänavad;
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
- Olemasolevad arengukavad ning algatatud ja kehtestatud planeeringud.

### 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

Topo-geodeetilise alusplaani koostas OSAÜHING G.E.POINT, töö nr 17-G317 06.08.2017.

### 3. RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK

#### 3.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeritav ala asub Viimsi vallas, Lubja külas, Viimsi-Randvere tee, Lubja tee ja Pärtlemäe tee vahelisel alal, jäädes Viimsi keskusest ca 2,5 km kaugusele.

Planeeringu alale jääv kinnistu Anijärve tee 13 piirneb transpordimaa sihtotstarbega kinnistuga Anijärve tee L2, hoonestamata elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega Anijärve põik 1 (3375 m<sup>2</sup>) ja Anijärve põik 3a (2368 m<sup>2</sup>), üksikelamuga hoonestatud kinnistuga Anijärve tee 11 (3375 m<sup>2</sup>) ja üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistuga Farmeri (1401 m<sup>2</sup>), kus paikneb kraav.

Planeeringu ala lähipiirkond on arenev pereelamuala, mis on hoonestatud kaasaegsete ühe- või kahekorruseliste eramutega. Piirkonnas on elamumaa sihtotstarbega kinnistud suurusega 933 m<sup>2</sup> kuni 3375 m<sup>2</sup>. Planeeringu alast läände jäävad Kristlepa tee ja Arunurme tee äärsed kinnistud suurustega u 1200 m<sup>2</sup>, lõunasse ja itta Anijärve tee ja Anijärve põik äärde jäävad kinnistud suurustega 1200 m<sup>2</sup> kuni 2393 m<sup>2</sup>.

Lähipiirkonda jääb veel ärimaa ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistuid ning ka suuri maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuid (Pärtelmetsa suurusega 31,4 ha, Männimetsa suurusega 11,43 ha jne). Maatulundusmaa sihtotstarbega suured kinnistud on kaetud metsaga.

Elamumaa sihtotstarbega kinnistud on hoonestatud üksikelamutega ja ka vähesel määral paaris- ja ridaelamutega. Hoonestus on arhitektuuriliselt mitmekesine, domineerivad funktsionalistlikus stiilis ühe- ja kahekorruselised elamud.

Välisviimistluseks on heledates toonides krohvipinnad. Välisviimistluseks on kasutatud ka laudist või laudist ja tellist koos krohviga.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs, jäädes riigi-, kõrvalmaantee 11250 Viimsi-Randvere tee lähedusse. Planeeritud ala elamupiirkonda teenindav Lubja tee jääb 350 m kaugusele. Paralleelselt Lubja teega kulgeb kergliiklustee. Lähimad ühistranspordi peatused asuvad planeeringualast ca 350 m kaugusel Lubja tee ääres, seega planeeritaval alal on hea ühendus ühistranspordiga.

Planeeringuala asub seega logistiliselt soodsalt, on olemas hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga.

Piirkonna muudavad väärtuslikuks suurte metsaalade lähedus: Viimsi metskonna metsad ja Mäealuse maastikukaitseala (14. juunil 2005. a määras Viimsi Vallavolikogu selle kohaliku tasandi kaitse alla).

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on hea ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke ja /või virgestuse ala, metsad). Detailplaneeringu lahendus annab võimaluse ala efektiivsuse tõstmiseks ja olemasoleva elukeskkonna arendamiseks.

Järeldused kontaktvööndi analüüsist on et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

### 3.2. Vastavus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu väljavõte.



Planeeringu ala

VÄIKEELAMUMAA on üksikelamu ehitamiseks eraldatud maa. Lisaks võib sellel maal olla abihooneid, garaaže, suvilaid ja aiamaju või aianduskrunte.

Erandjuhul, kui see on detailplaneeringus eraldi välja toodud, võib sellele alale ehitada ka kaksikelamuid ja/või esmaseks elumupiirkonna teenindamiseks vajalike äri- või sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid (detailplaneering kajastab otseselt kaksikelamu, ridaelamu või äripinna ehitamise õigust).

Detailplaneeringu lahendus näeb ette kaks elamumaa sihtotstarbega krunti, ehitusõigusega üksikelamu ja abihoone ehitamiseks ning ühe transpordimaa sihtotstarbega krundi ja ühe üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi. Detailplaneeringuga kavandatav vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele.

#### Vastavus Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”

- Elamukruntide ehk Viimsi vallas elamu ehitamiseks lubatud maaüksuste minimaalsed suurused valla mandriosa territooriumi erinevates osades on määratud skeemil: „Elamuehituse piirkonnad”. Piirkonna üksikelamukrundi minimaalne lubatud suurus on 1500 m<sup>2</sup>. Planeeritud krundid on suurusega 1500 m<sup>2</sup> ja 1877 m<sup>2</sup>.
- Nõuded hoone asukohale krundil:  
Uute elamukruntide puhul ei ole lubatud elamute ehitamine lähemale kui 7,5 m krundipiirist; Aiamaja, suvila ja üksikelamu krundi täisehituse protsent ei või olla üle 20%.
- Elamute kõrguse üldtingimused:  
Üksikelamu maksimumkõrguseks loetakse 8,5 m olemasolevast maapinnast, kui kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti

Krundi ehitusõiguse määramisel on arvestatud üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”.

## Vastavus Teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik”

### Teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik” väljavõte.



Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik. Hoonestus on kavandatud rohevõrgustiku puhveralale, kus hoonestustingimuste määramisel tuleb arvestada teemaplaneeringuga puhveralale seatud maakasutus- ja ehitustingimustega. Puhveralale kavandatud maakasutus peab vastama üldplaneeringu järgsele maakasutusele, mis antud juhul on üldplaneeringu kohaselt elamumaa.

### 3.3. Vastavus kehtivale detailplaneeringule

Planeeritaval maa-alal kehtib Viimsi vallavolikogu 08. aprill 2008. a otsusega nr 26 kehtestatud Männimetsa I kinnistu Lubja küla Viimsi vald detailplaneering:

- Anijärve tee 13 kinnistu suurus 3377 m<sup>2</sup> ja maakasutuse sihtotstarve on elamumaa;
- Anijärve tee 13 kinnistule on määratud ehitusõigus 2-korruselise väikeelamu ja 1-korruselise abihoone ehitamiseks ehitisaluse pinnaga 300 m<sup>2</sup> ja elamu kõrgusega 8,5 m ja abihoone kõrgusega 4 m.

Kehtiva detailplaneeringu muutmise tingisid järgmised asjaolud:

- Lähtudes Viimsi valla üldplaneeringust ja ümbruskonna olemasolevast krundistruktuurist, kus domineerivaks krundi suuruseks on u 1200 m<sup>2</sup>, on sobilik jagada 3377 m<sup>2</sup> krunt kaheks krundiks;
- Olemasolev hoonestus krundil ei vasta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigusele: ehitatud on ühe korrusega üksikelamu, ehitisealuse pinnaga 312 m<sup>2</sup> ja abihoone ehitisealuse pinnaga 40 m<sup>2</sup>;
- Kinnistu omaniku eesmärk ja vajadused on muutunud (olemasoleva krundi suurus ja hoonestus ei ole enam omanikule sobilik).
- Järgides valla üldplaneeringut on kohane elamupiirkonna ja olemasoleva infrastruktuuri efektiivne kasutamine;
- Planeeringulahendus annab võimalused olemasoleva elamupiirkonna arenguks ja täienemiseks, ilma et vähendaks t olemasolevaid ülskasutatava maaga alasid.

Planeeringu lahenduses kruntidele määratud kasutamise tingimused ja ehitusõigused on piirkonna elamukruntidele iseloomulikud.

### 3.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeritavale alale moodustada 4 krunti, 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt, 1 üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt ja kaheks üksikelamu maa (EP) sihtotstarbega krundi ning moodustatavatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobitades kujundavad naaberkinnistustega

ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

#### 4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritud ala suuruseks on 0,41 ha ja koosneb kinnistust Anijärve tee 13, osa kinnistust Farmeri. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

##### 4.1. Planeeringu ala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Viimsi vallas Lubja külas, Anijärve tee ja Kristlepa tee ääres. Vaadeldav ala paikneb Lubja küla väljakujunenud elamupiirkonnas.

Planeeritava ala moodustab:

Kinnistu Anijärve tee 13 (katastritunnusega 89001:010:3387), suurusega 3377 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa;

Osa kinnistust Farmeri (katastritunnusega 89001:010:2303), suurusega 720 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega üldkasutatav maa.

Planeeringu ala on hoonestatud ja heakorrastatud.

Planeeringu ala on tasane, kerge tõusuga idast läände. Suures osas on ala kõrghaljastusega. Elamut ümbritsevad muruala, betoonkividest teed ja platsid.

Kinnistul Farmeri paikneb kraav, 4–5 m lai ja voolusuunaga lõunast põhja.

##### 4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Kinnistu Anijärve tee 13 sihtotstarve on elamumaa 100%.

Planeeritav maa-ala on hoonestatud ühepereelamuga ja abihoonega:

Ühepereelamu on ehitusregistri koodiga 120637148, mille kohaselt on 1-korruseline elamu ehitisaluse pinnaga 253 m<sup>2</sup>.

Olemasolev elamu on ehitisaluse pinnaga 312 m<sup>2</sup> ja lisaks on ehitatud abihoone ehitisaluse pinnaga 40 m<sup>2</sup>. Elamu paikneb kinnistu lõunaosas ja abihoone põhjaosas kirdepiirist 5,5 m kaugusel. Kinnistu Anijärve tee 13 täisehitusprotsent on 10,4%.

Kinnistu Farmeri sihtotstarbega üldkasutatav maa on hoonestamata.

##### 4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringualaga külgnevad kinnistud on:

Anijärve põik 1, katastritunnus 89001:010:3383, pindala 3375 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Anijärve põik 3a, katastritunnus 89001:010:3390, pindala 2368 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata metsaga ala;

Anijärve tee 11, katastritunnus 89001:010:2383, pindala 3375 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud üksikelamuga;

Kristlepa tee 10, katastritunnus 89001:010:2301, pindala 1261 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud üksikelamuga;

Arunurme tee 6, katastritunnus 89001:010:2268, pindala 1306 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud üksikelamuga;

Anijärve tee L2, katastritunnus 89001:010:2382, pindala 3293 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega transpordimaa 100%;

Kristlepa tee , katastritunnus 89001:010:2302, pindala 2910 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega transpordimaa 100%.

##### 4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeritavale alale tagab juurdepääsu Anijärve tee L2, mis on Lubja teelt alguse saav tupiktee.

Pikki Anijärve tee 13 kinnistu edela piiri kulgeb kraav, mille ääres lõppeb Kristlepa tee kui ka Arunurme tee haru.

##### 4.5. Olemasolev tehnovarustus

Anijärve teel L2 paiknevad kanalisatsiooni- ja veetorustik, gaasitorustik ja sidekaablid. Kinnistul Anijärve tee 13 pikki lõunapiiri kulgevad madalpingekaablid. Kinnistut läbivad pikki põhjapiiri gaasitorustik, survekanalisatsiooni- ja veetoru. Üle kinnistu Anijärve tee 13 loodenurga läheb kõrgepingeõhuliin.

Kristlepa teel (lõppeb planeeritavast alast 10 m kaugusel idapiiri ääres) paiknevad gaasi-, vee- ja reoveekanaliseerimisvõrgustikud, madalpinge- ja sidekaablid.

Kinnistul on liitumised vee- ja reoveekanaliseerimise ühistorustikkudega ning elektrivõrguga.

#### 4.6. Olemasolev haljastus

Planeeritava alal on olemasolev kõrghaljastus. Suurem puude grupp kasvab kinnistu Anijärve tee 13 keskosas, mis koosneb lehtpuudest (kased). Kinnistu Anijärve tee 13 põhjaosas kasvab kased ja üksik mänd kinnistu kirdepiiril.

Planeeringuala istutatud kõrghaljastus on kinnistu äärealadel (elupuuhekid) ja krundisiseste betoonkivisillutisega platside ääres.

Kinnistu Farmeri kraavi ääres kasvavad lehtpuud ja üksikud kuused.

#### 4.7. Kehtivad piirangud

- Veetrassi kaitsevöönd 2 m torustiku teljest
- Survekanaliseerimisvõrgu kaitsevöönd 2 m torustiku teljest
- Gaasitrassi kaitsevöönd 1 m toru teljest
- Madalpinge maakaabli kaitsevöönd 1 m kaabli teljest
- Elektriõhuliini kuni 20 kV kaitsevöönd 10 m liiniteljest.

### 5. PLANEERINGU ETTEPANEK

Detailplaneeringu ala jääb väikeelamu alale (Viimsi valla mandriosa üldplaneering), kus lisaks väikeelamutele võib sellel maal olla abihooneid, garaaže, suvilaid ja aiamaju või aianduskruunte.

Planeerimisel on lähtutud üldplaneeringuga kehtestatud nõuetest. Elamumaa sihtotstarbega kruntide suurused on kavandatud 1500 m<sup>2</sup> või suuremad.

Planeeritud kruntidele hoonestusalade määramisel on lähtutud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”, kinnistut läbivate tehnotrasside kaitsevööndidest ja olemasolevate hoonete paiknemisest. Neist tulenevalt on põhihoone hoonestus ala määratud 7,5 m krundipiirist ja abihoone hoonestusala 5 m krundipiirist ning väljas poole tehnorajatiste kaitsevööndidest.

Planeeritud hoonestusalad on määratud nii, et olemasolev hoonestus säilib ja võimaldavad vajadusel kavandada olemasolevate hoonete laiendamist ja uute ehitamist.

Hoonete suuruse kavandamisel on lähtutud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” Viimsi valla üldplaneering annab krundi täisehituseks 20% ja õiguse ehitada kahekorruselised 8,5 m kõrgused väikeelamud.

Planeeritud kruntide täisehitusprotsent on 17% ja 20% ja planeeritud kahekorruselised lame- või madalakaldelise katusega elamud järgivad piirkonnas väljakujunenud hoonestust kui ka üldplaneeringuga lubatud.

Planeeritud ehitusõigus hoonetele võimaldab ehitada kahekorruselised, maa-alusekorrusega viil- või lamekatusega elamu ja ühekorruselise abihoone. Käsitletavas detailplaneeringus on hoonete asukohad krundil soovituslik.

Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Projekteeritav hoone peab olema lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga ning moodustama ühtse tervikliku keskkonna naaberhoonestusega.

Olemasolevate hoonete rekonstrueerimine ja lisaks uute hoonete ehitamine järgib piirkonnas kehtivate ruumiliste arengute printsiipe.

Üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistust Farmeri on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt suurusega 156 m<sup>2</sup>, et anda juurdepääs planeeritud krundile pos. 2.

Planeeringu lahendusega muudetakse kinnistu Farmeri suurust. Kinnistust Farmeri suurusega 1401 m<sup>2</sup> moodustatakse 2 krunti: transpordimaa sihtotstarbega krunt suurusega 156 m<sup>2</sup> ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt suurusega 1245 m<sup>2</sup>.

#### 5.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringu lahendusega muudetakse olemasolevat krundijaotust. Planeeringu ala suurus 0,41 ha koosneb elamumaa sihtotstarbega kinnistust Anijärve tee 13 (89001:010:3387) suurusega 3377 m<sup>2</sup> ja osa kinnistust Farmeri (89001:010:2303) osa suurusega 720 m<sup>2</sup>.

Kinnistust Anijärve tee 13 moodustatakse kaks elamumaa sihtotstarbega krunti:

- krunt pos. 1 – 1877 m<sup>2</sup>;
- krunt pos. 2 – 1500 m<sup>2</sup>;
- krunt pos. 3 – 156 m<sup>2</sup>;
- krunt pos. 4 – 1245 m<sup>2</sup>.

## 5.2. Kavandatud kruntide ehitusõigus

### Pos. 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	2 (üksikelamu ja abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	320 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	elamu 8,5 m; abihoone 5 m

### Pos. 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	2 (üksikelamu ja abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	300 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	elamu 8,5 m; abihoone 5 m;

## 5.3. Kavandatud kruntide arhitektuuri nõuded:

- Katusekalle: 0 – 20°;
- maksimaalne kõrgus: maapinnast 8,5 m elamu, 5 m abihoone;
- välisviimistlus: betoon, klaas, looduskivi, krohv, puit;
- katusematerjalideks: rullmaterjal ja plekk;
- piirded: puit- ja looduskivipiire kõrgusega kuni 1,5 m.

Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida.

Ehitusprojekt koos nõutud lisamaterjalidega tuleb kooskõlastada Viimsi valla ehitusameti arhitektiga eskiisi staadiumis.

## 5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepäas planeeritavale alale on tagatud. Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepäas planeeritud kruntidele Anijärve teelt L2 ja Kristlepa teelt.

Planeeritud krundile pos. 1 tagab juurdepääsu olemasolev sissesõidutee Anijärve teelt. Planeeritud krundile pos. 2 on ette nähtud juurdepäas Kristlepa teelt, selleks on moodustatud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos. 3 kinnistust Farmeri (89001:010:2303), mille sihtotstarve on üldkasutatav maa. Planeeritud krundile pos. 2 juurdepääsuks on ette nähtud planeeritud krundil pos. 3 olemasolevale kraavile rajada truup ülesõiduks ja tehnotrasside üleviimiseks.

Planeeritud juurdepääsuteele, mis jääb planeeritud krundile pos. 3, tehakse ettepanek määrata avaliku kasutusega servituudivajadusega ala.

Parkimine on ette nähtud krundisiseseelt.

Liikluskorralduse planeerimisel on lähtutud Eesti Standard EVS 843:2016 nõuetest. Parkimine elamualadel tuleb lahendada detailplaneeringute koostamise käigus ja valdavalt kruntide piires.

### Parkimine:

Ehitise otstarve	Norm arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
	Väike-elamute ala		
Planeeritud eramu	3	2 x 3 = 6	6

Kahele üksikelamule on planeeritud kokku 6 parkimiskohta. Igale üksikelamule on tagatud 3 parkimiskohta. Parkimine lahendatakse koos elamu projektiga. Parkimiskohad võib projekteerida õue või hoonesse.

## 5.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

### 5.5.1. Haljastuse rajamise põhimõtted

Uute hoonemahtude asukohad leida võimalusel kõrghaljastuseta alale ja säilitada maksimaalselt olemasoleva kõrghaljastuse kasvutingimused. Ala maakasutuse muutmisel ja ehitamisele puude



või -pöösaste ette jäämisel, tuleb taimed kaitsta ehitamise ajaks või vajadusel sobivale kohale ümber istutada.

Planeeritud elamumaa sihtotstarbega kruntide haljastuse osakaal on 62%.

Soovitused olemasoleva haljastuse hoolduseks ja täiendamiseks:

- Mullastiku tingimustelt sobivad istutamiseks suure kasvuga puudest erinevad kased, pärnad ja sanglepad, väiksemat kasvu puudest aga iluõunapuud;
- samuti võiks istutada erineva suuruse (kõrgusega) pöösaid (harilik sirel, virgiinia toomingas, kontpuud, villane lodjapuu, enelad jt);
- kui säilitatavate puude läheduses on vaja maapinda täita, siis tuleb arvestada, et pindmise juurekavaga puud reageerivad juurte matmisele hääbumisega kahe-kolme aasta jooksul;
- hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 nõuetele. Vajadusel paigutada hoonestusala puudepoolsemasse serva juuretõkkematerjal, mis juhib puude juured eemale;
- olemasoleva kõrghaljastuse hooldusloikuseks ja likvideerimiseks taotlema raieluba.

### 5.5.2. Heakorra tagamise põhimõtted

Planeeritud hoone jäätmekäitlus peab vastama Viimsi valla jäätmekäitluseeskiri nõuetele. Kruntidele on ette nähtud jäätmekonteinerid, mis asuvad kõvakattega alusel vahetult krundile sissesõidutee ääres.

Ohtlikud jäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ning üle anda ohtlike jäätmete käitlemise litsentsi omavatele ettevõtetele.

Objektile tekkinud ehitusjäätmed taaskasutatakse või antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ehitusjäätmete käitlusettevõttele. Ehitusprojektis ette näha ehitusaegsete jääkmaterjalide taaskasutus, näiteks muld, liiv. Taaskasutuseks mittesobivad ehitusel tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale korrale.

Ehitustööde teostamise käigus jälgida selleks ettenähtud tuleohutusabinõusid.

### 5.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Käesolevas planeeringus ei kavandata olulist maapinna vertikaali muutmist. Hoonete rajamisel ja laiendamisel maapind tasandada nii et sademevesi naaberkinnistutele ja teemaale ei valguks. Kõvakattega pindadelt ja katustelt kogutakse sademevesi ja suunatakse naaberkinnistul paiknevasse kraavi.

Drenaaživee ja sademevee juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud.

Vertikaalplaneerimine lahendab sademevee äravoolu ning tagab sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritavale alale.

Vertikaalplaneeringu lahendus töötatakse välja hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

### 5.7. Tuleohutusnõuded

Hoonete ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklassidega ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass ja täpsemad tulekaitsenõuded määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus lähtudes kehtivatest normidest.

Detailplaneeringu lahenduses on kruntidele määratud võimalik hoonestusala arvestades tulekaitsenorme. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Kruntide tuletõrjeveevarustus: Vajalik väline tulekustutusvesi 10 l/s saadakse tuletõrje hüdrantidest, mis asuvad Anijärve teel ja Kristlepa teel. Kinnistu Anijärve tee 16a kõrval paiknev hüdrant (hüdrant nr 283) on u 70 m kaugusel planeeritavast alast ja Kristlepa tee ja Arunurme tee ristmikul paiknev hüdrant nr 281 on planeeritavast alast 100 m kaugusele.

### 5.8. Servituutide vajaduse määramine

Tehnovõrkude ehitamiseks ja hooldamiseks on vaja seda järgmised servituudid:

Pos. 1

- Olemasolevale elektriõhuliini kuni 20 kV liinilt 10 m võrguvaldaja kasuks;
- Olemasolevatele madalpingekaablite 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;

- Olemasolevale elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritavale sidekaablile 1 m kaablist mõlemale poole krunt pos. 2 kasuks.

Pos. 2

- Olemasolevale elektriõhuliini kuni 20 kV liiniteljest 10 m võrguvaldaja kasuks;
- Olemasolevale survekanalisatsiooni- ja veetorustikule 2 m toru teljest, koridor laiuselga 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Olemasolevale gaasipaigaldisele 1 m toru teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Pos. 3

- Olemasolevale elektriõhuliini kuni 20 kV liiniteljest 10 m võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud madalpingekaablite 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud kanalisatsiooni- ja veetorustikule 2 m toru teljest, koridor laiuselga 4 m võrguvaldaja kasuks.

Juurdesõidu servituudi vajadus 5 m laiuselt krundi pos. 2 omaniku kasuks.

### 5.9. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Planeeringu alale jääv kinnistu Anijärve tee 13 on liitunud vee- ja kanalisatsiooni ühisorustikega ning elektrivõrguga. Täiendavad tehnovõrgud planeeritakse vastavalt normidele ja võrgu valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude ja rajatiste paiknemise põhimõtteline lahendus. Ehitusprojekti koostamise käigus täpsustuvad tehnovõrkude lahendused.

#### 5.9.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AS Viimsi Vesi liitumise tingimused ühisveevärgiga (ÜVV) ja ühiskanalisatsiooniga (ÜK), 10.10.2017 nr 5304.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on tagatud Anijärve teelt L2 (89001:010:2382) ja Kristlepa teelt (89001:010:2302), kus paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Kinnistu Anijärve tee 13 olemasolevad vee- ja kanalisatsiooni ühisorustikega liitumispunktid asuvad Anijärve L2 teel. Olemasolevaid liitumispunkte ei muudeta ja jäävad planeeritud krunt pos. 1 kasutusse.

Planeeritud krundile pos. 2 on planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikega liitumine Kristlepa teel paiknevatest torustikest. Planeeritud on liitumispunkt 1 m kaugusele kinnistu piirist, jäädes krundile pos. 3, mille on määratud sihtotstarve on transpordimaa. Planeeritud krundile pos. 3 nähakse ette servituudi vajadusega ala krundi pos. 2 omaniku kasuks.

Tagatav veehulk krundile ja ärajuhitav reovee kogus krundiilt on ca 0,5 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Veerõhk liitumispunktis on min 2,0 bari.

Väline tulekustusvesi 10 l/s on tagatud Anijärve teelt, kinnistu Anijärve tee 16a kõrval paiknevast hüdrantist (hüdrant nr 283) u 70 m kaugusel planeeritavast alast ja Kristlepa tee ja Arunurme tee ristmikul paiknevast hüdrantist nr 281, mis jääb planeeritavast alast 100 m kaugusele.

Piirkonnas puudub sademeveekanalisatsioon ja drenaaživee ja sademevee juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud. Kõvakattega pindadelt ja katustelt kogutakse sademevesi ja suunatakse naaberkinnistul paiknevasse kraavi.

Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotlema AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused.

#### 5.9.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse koostamise aluseks on Imatra Elekter AS poolt 03.11.2017. a väljastatud elektrivarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 133-2/17.

Planeeringu alal paiknev kinnistu Anijärve tee 13 on liitunud elektrivõrguga ja liitumiskilp asub kinnistul, 2 m kaugusel kinnistu Anijärve tee L2 piirist. Olemasolev jaotus-liitumiskilp on planeeritud krunt pos. 1 liitumispunktiks elektrivõrguga.

Uue tarbimiskoha (krunt pos. 2) elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Kristlepa tee 7 kinnistu piirile paigaldatud jaotus-liitumiskilbist. Planeeritud liitumiskilbi toide on 0,4 kV kaabelliiniga Kristlepa tee 7 jaotuskilbist. Planeeritud kaabelliin paikneb pikki Kristlepa teed katteta teemaal. Planeeritud krundi pos. 2 liitumiskilbi asukoht on krundi piiri ääres, jäädes krundile pos. 3, mille on määratud sihtotstarve on transpordimaa. Planeeritud krundile pos. 3 nähakse ette servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasuks. Liitumiskilpi paigaldatakse arvesti tarbija elektrienergia arvestamiseks ja peakaitsmed 3x25 A. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Järgnevate projekteerimisstaadiumite koostamiseks taotleda Imatra Elekter AS-lt täiendavad tehnilised tingimused. Ehitusprojektid kooskõlastada Imatra Elekter AS-ga.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Tarbija elektripaigaldise pingestamine on lubatud pärast elektripaigaldise nõuetekohasuse auditi teostamist ja elektrivõrgu ettevõttele nõuetekohasuse teatise esitamist.

### 5.9.3. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsioonialaste tehnilistele tingimustele nr 29209223 05.10.2017.

Planeeritaval alal puuduvad siderajatised. Lähimad olemasolevad sidekaablid paiknevad Anijärve teel L2 ja Kristlepa teel. Igale planeeritavale krundile on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus põhitrassist.

Planeeritud kruntide pos. 1 ja 2 sideühenduseks on ette nähtud 100 mm läbimõõduga torudest sidekanalisatsioon Anijärve tee põhitrassi kaevust nr 16351. Krundile pos. 1 nähakse ette servituudi vajadusega ala krundi pos. 2 kasuks.

Planeeringujärgsete tegevuste teostamisel arvestada järgmistele tingimustega:

- Ehitusprojektis, tuleb täpsustada sidevajadust ning tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS-lt täiendavad tehnilised tingimused;
- tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia Eesti AS järelevalvega;
- maa-alal paikneb Telia Eesti AS-le kuuluv sideehitis- kaablikanaliseerimine

### 5.9.4. Soojavarustus

Soojavarustust on lahendatud elektrikütte baasil, lisaks võib hoone katusele paigaldada päikesepatareid.

Üksikelamute soojavarustuse tagamiseks on otstarbekas kasutada ka õhk-vesi tüüpi soojuspumpa, mida kombineerida ahjuküttega.

## 6. KESKKONNAKAITSE

Planeeritaval alal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ja teisi maastiku väärtuslikke alasid.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumine, sh vee, pinnase, õhu saastatuse, olulise jäätmetekke ja müratasemete suurenemine.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnamõjudest ja maakasutusest, ei põhjusta üksikelamu ja abihoonete ehitamine ning ekspluateerimine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehituseaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid.

Planeeringualal ei paikne keskkonda saastavaid objekte, samuti ei ole alal varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei eeldata ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piiranguid edasisele ehitustegevusele.

Tegevusega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirgust ega lõhna teket.

### 6.1. Radooniohutuse tagamine

Ala paikneb piirkonnas, kus võib esineda radoonioht, mistõttu tuleb arvestada võimaliku radooni hoonesse sattumise ohuga. Selle vältimiseks tuleb enne hoone projekti koostamist tellida radoonitaseme mõõtmine või kasutada radoonitõkkekilet.

Radooni hoonealusest pinnasest eluruumidesse sattumise vältimiseks tuleb silmas pidada järgmist:

- poorsetest materjalidest (n: väikeplokkidest) ehitatud vundamendid peavad olema ehitatud selliselt, et radoon ei satuks pooride ja plokkide vaheliste vuukide kaudu keldrisse ja välisseina, kust see võib edasi tungida eluruumidesse;
- elamu esimese korruse põrand, keldriseinad ja vundament peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;
- radoonitõkkekihte läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja -juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad;
- tuleb vältida pragude (temperatuuri kahanemisest jm põhjustest tingitud) tekkimist radoonitõkkes;
- Radoonitõkkekile paigaldatakse hoone alla kogu ulatuses nii, et oleks täielikult välistatud radooni tungimine hoonesse. Kile alla tuleb tasanduseks teha vähemalt 50 mm paksune liivapadi. Pärast kile paigaldust tuleb see võimalikult kiirelt katta võimalike U-kiirguse või mehhaaniliste vigastuste eest (näiteks soojusisolatsiooniga). Kile paigaldamisel tuleb arvestada ka võimalike hoone kasutusaja jooksul tekkivate deformatsioonidega.

Juhinduda Eesti Standardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimise” nõudeist.

### 6.2. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritava maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine”.

Detailplaneeringus on arvestatud ja soovitatakse kuritegevuse ennetamiseks järgmiseid meetmeid:

- krundile rajada piirdeaiad;
- autode parkimine oma krundile rajatud parklas;
- hoonetele paigaldada vastupidavad ukSED ja aknad jne;
- sissepääsude juures kasutada videovalvet;
- juurdepääsutee ja siseõu varustada valgustusega;
- mittesüttivad prügikonteinerid.

## 7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- Moodustada planeeringuga kavandatud krundid;
- seada punktis 5.8. määratletud servituutide osas isiklikud kasutusõigused;
- hoonete, tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste/ projekteerimise tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Viimsi Vallavalitsuse poolt hoonete, tehnovõrkude, rajatiste ja teede / parklate ehitamiseks;
- detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimine.

Külli Samblik, arhitekt  
Optimal Projekt OÜ  
14.06.2018