

ÄIGRUMÄE KÜLA,
LAIAKÜLA KÜLA
JA OSALISELT
METSAKASTI KÜLA
ÜLDPLANEERING

Tallinn 2010

VIIMSI VALD

ÄIGRUMÄE KÜLA, LAIAKÜLA KÜLA, JA OSALISELT METSAKASTI KÜLA ÜLDPLANEERING

ALGATATUD: Viimsi Vallavolikogu 09.09.2003. a otsusega nr 97

VASTUVÕETUD: Viimsi Vallavolikogu 08.04.2008. a otsusega nr 27

KEHTESTATUD: Viimsi Vallavolikogu

KEHTESTAJA: Viimsi Vallavolikogu

ÜLEANTUD: **11.09.2008**
VÄLJA TRÜKITUD: **21.03.2011**

TÖÖ NUMBER: **631/05**

PROJEKTIJUHT: **Kaur Lass**.....

AS PÖYRY ENTEC 2008

TEKST: KAUR LASS, MERIKE LAAS, IRENE KARINDI
KAARDID: MERIKE LAAS

KÄESOLEVAT TÖÖD VÕIB OSALISELT KOPEERIDA VIIMSI VALLA, HARJU MAAVALITSUSE JA SISEMINISTEERIUMI OTSTARBEKS. MUUDEL JUHTUDEL TULEB PALJUNDAMISEKS VÕI TÖÖ ÜLESEHITUSE KASUTAMISEKS KÜSIDA AUTORITE LUBA. TÖÖ JA SELLE ÜLES- EHTUS ON KAITSTUD EESTI VABARIIGI AUTORIÕIGUSSEADUSE KOHASELT.

SISUKORD

SELETUSKIRI

SISUKORD	1
1 SISSEJUHATUS	3
2 ÜLDOSA	5
2.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT	5
2.2 ELANIKKONNA MUUDATUSED JA SELLEST TULENEVAD PLANEERINGUALA MÄÄRAMISE KRITEERIUMID	5
2.3 KAITSTAVAD ALAD	6
2.4 PÕHJAVEE KAITSTUS	6
3 ALA ARENDAMISE ÜLDPÕHIMÕTTED JA MAA-ALADE ÜLDISED KASUTAMIS- JA EHITUSTINGIMUSED	8
3.1 ROHELINE VÕRGUSTIK, HALJASTUS, HEAKORD JA PIIRDED	8
3.2 EHTAMISE ÜLDREEGLID PLANEERINGUALAL	10
3.2.1 Elamuehituse põhimõtted	10
3.2.2 Detailplaneeringute koostamise ja projekteerimise põhimõtted väike- ja korruselamumaal	11
3.2.3 Äri ja tööstusmaa kasutamise põhimõtted	12
3.3 TEEDEVÕRGU RAJAMISE PÕHIMÕTTED	12
3.3.1 Parkimine ja kergliiklusteed	13
3.4 RAUDTEE	13
3.4.1 Raudteetrassi sobitamine ümbruskonda - ristumised teedevõrguga, müratõrje- ja keskkonnakaitsemeetmed	14
3.5 TEHNILINE INFRASTRUKTUUR	15
3.5.1 Telefoni- ja andmeside	15
3.5.2 Elektrivõrk	16
3.5.3 Soojavarustuse põhimõtted	16
3.5.4 Gaasivarustuse põhimõtted	16
3.5.5 Veevõrk ja reoveekäitlus	16
3.5.6 Sademete ja pinnavee ärajuhtimine	19
3.6 JÄÄTMEMAJANDUS	19
4 SELGITAV INFORMATSIOON	20
4.1 ÜLDPLANEERINGU TSONEERINGUKAARDI JUHTFUNKTSIOONID	20
4.1.1 Perspektiivne tee, raudtee ja tehnovõrkude trassid	22
4.1.2 Reservmaa tähendus	22
4.2 KEHTIVAD PIIRANGUD	23
4.3 PIIRANGUD ELAMUEHITUSELE	23
5 DETAILPLANEERINGUTE VAJADUS JA OLEMASOLEVATE PLANEERINGUTE KEHTIVUS	25
5.1 OLEMASOLEVAD DETAILPLANEERINGUD	25

6	KESKKONNATINGIMUSED JA ÜLDPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTEGA ARVESTAMINE	26
6.1	SÄÄSTVA JA TASAKAALUSTATUD ARENGU TINGIMUSED JA LEEVENDAVAD MEETMED ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS	26
6.1.1	<i>Tingimused haljastusele ja rohevõrgustiku toimimise tagamiseks</i>	26
6.1.2	<i>Tingimused transpordist tulenevate mõjude leevendamiseks</i>	27
6.1.3	<i>Tingimused hoonetele ja rajatistele</i>	28
6.1.4	<i>Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes sätestatud leevendavatest meetmetest tulenev täiendavate uuringute vajadus</i>	29
7	RAKENDUSSÄTTED	30
8	KASUTATUD MATERJALID	31
	OTSUSED	
	KOOSKÕLASTUSED	
	KOOSKÕLASTUSTE ÄRAKIRJAD	
	SKEEMID	
	ALA ASUKOHASKEEM	
	PÕHJAVEEKAITSTUS JA MAAPARANDUSOBJEKTID ÄIGRUMÄE, LAIAKÜLA, MUUGA JA METSAKASTI KÜLADES	
	KAARDID	
	ÜLDPLANEERINGU TSONEERINGUKAART	M 1:10 000
	TEEDEVÕRK JA TEHNOVÕRGUD	M 1:10 000

1 SISSEJUHATUS

Käesoleva üldplaneeringu koostamise aluseks on Viimsi Vallavolikogu 09.09.2003. a otsus nr 97, Äigrumäe küla, Laiaküla küla, Metsakasti küla ja osaliselt Muuga küla osaldplaneeringu algatamisest. Planeering valmis AS Pöyry Entec (endise ärinimega Entec AS) ja Viimsi Vallavalituse vahelises koostöös.

Üldplaneeringu algatamise ajal kehtinud külapiiride alusel hõlmas planeeringuala Äigrumäe küla, Metsakasti küla, Laiaküla küla ja osaliselt Muuga küla territooriume. 2005. aastal toimunud küla piiride muutmise tulemusena jäi Muuga küla planeeringualalt välja (vastav osa liideti Äigrumäe külaga). **Seega hõlmab käesolev üldplaneering hetke seisuga osaliselt Metsakasti ja tervenisti Äigrumäe ja Laiaküla külasid**, kuid planeeringut menetletakse kuni vastuvõtmiseni edasi senise nimega.

Üldplaneering tähendab eelkõige kokkuleppeid. Selle koostamise käigus üritati leida parim lahendus vastuoludele, mis eksisteerisid erinevate huvide esindajate vahel, näiteks riigi, valla üldsuse ja erinevate huvigruppide vahel. Sündinud lahendus on kompromiss, kus eraomanike huvid on kehtivate üldisemate planeeringutega surutud tahaplaanile riigi huvi ees tagada rahvusvaheline rongiliiklus. Planeeringus toodud kiirraudtee ja selle tunnel on osa üle-euroopalise tähtsusega põhja-lõunasuunalisest transpordikoridorist Via Baltica/Rail Baltica. Üldplaneeringu koostamise ajal ei saadud Rail Baltica kiirraudtee tunneli rajamise teemal lõplikku selgust. Kuna aga raudtee asukoht on kajastatud nii üleriigilises planeeringus *Eesti 2010* kui ka *Harju maakonnaplaneeringus*, siis jäeti selleks vajalik maa-ala riigi nõudel reserveerituks. Hetkel on siiski teadmata, kas tulevikus jätkub Rail Baltica Tallinnast Helsingini rongipraamiühenduse või tunneli kaudu. Käesolev üldplaneering täpsustab riigi huvist lähtuva ja maakonnaplaneeringu kaardil näidatud Rail-Baltica trassi ning kavandatava raudteetunneli asukohta. Juhul, kui seda maad ei vajata raudteetunneli ja raudtee rajamiseks, jääb see toimima rohevõrgustiku osana.

Üldplaneeringu kooskõlastamisele mineva versiooni valmimise (25.01.2007) järel koostati sellele tagant järele ka keskkonnamõju strateegiline hindamine. Hindamine viidi läbi üldplaneeringust eraldi. Enne keskkonnamõju strateegilise hindamisega alustamist toimus ka AS Pöyry Entec, OÜ Alkranel ja Viimsi Keskkonnaameti esindajate osalusel töökoosolek, kus lepiti kokku milliseid materjale planeeringu töörühm esitab ekspertidele. Hindamise tulemused kajastuvad *Viimsi valla Äigrumäe küla, Laiaküla, Metsakasti küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes*. Kuna aruande koostamine toimus tagantjärele ja hindamise tulemusel ei seadnud tööd koostanud OÜ Alkranel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimusi, lisati need hiljem AS Pöyry Entec poolt sama aegselt üldplaneeringu täpsustamisega vastavalt kooskõlastajate märkustele. Tingimuste määramisel võeti arvesse aruandes välja pakutud leevendavaid meetmeid.

Üldplaneering koostati lähtudes orienteeruvalt järgneva kümne aasta arenguperspektiividest. Kehtestatud üldplaneering saab olema aluseks detailplaneeringute koostamisele. Üldplaneeringu aktuaalsuse säilitamiseks peab kehtivat üldplaneeringut perioodiliselt üle vaatama vastavalt seaduses toodud korrale ja vastavalt elu käigule läbi uute detailplaneeringute või korduva üldplaneeringu protsessi muutma.

Käesoleva valla osa üldplaneeringu kehtestamisega tunnistatakse kehtetuks ühtlasi planeeringu ala ulatuses *Viimsi valla mandriosa üldplaneering* (Entec AS 1999, kehtestatud 11.01.2000. a Viimsi valla volikogu poolt). Samas kehtib käesolev üldplaneering edasi koos kehtiva üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted* ja selle koostamisel on arvestatud koostamisel olnud teemaplaneeringuga *Viimsi valla miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik*. Mõlemas teemaplaneeringus toodud piirangutega ja üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Viimsi valla teedevõrgustik; sõidu- ja kergliiklusteed* tuleb arvestada edasisel detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimisel.

Töögrupp

Üldplaneeringu koostamise ja väljatöötamisega tegeles töögrupp koosseisus:

Haldo Oravas	Viimsi Vallavalitsuse abivallavanem – peaarhitekti;
Anne Siitan	Viimsi vallavalitsuse planeerimisameti juhataja;
Laila Põdra	Viimsi vallavalitsuse planeerimisamet (osales tööalgfaasis);
Harri Lugu	Viimsi vallavalitsuse kommunaalameti teedainsener.

Töögrupi nõustasid konsultantidena:

Kaur Lass	AS Pöyry Entec projektijuht;
Merike Laas	AS Pöyry Entec tehnik-arhitekt;
Irene Karindi	AS Pöyry Entec veeinsener.

Lisaks kaasati töögrupi poolt vastavalt vajadusele teisi vallavalitsuse töötajaid, Viimsi Vallavalitsust, valla volikogu juures tegutsevaid komisjone ja antud alal elavaid valla elanikke ning planeeringualal maad omavaid maaomanikke.

2 ÜLDOSA

2.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Viimsi valla lõunaosas, jäädes Tallinna linna Pirita linnaosa ja Maardu linna vahelisele alale.

Planeeritav ala hõlmab kogu Äigrumäe ja Laiaküla küla ning osaliselt Metskasti küla.

Planeeritava ala orienteeruv pindala on ca 449 ha.

2.2 Elanikkonna muudatused ja sellest tulenevad planeeringuala määramise kriteeriumid

Planeeringuala asustuse struktuur on olnud tüüpiline haja-asustus koos üksikute talude, väikeelamute ning väikeste suvilakooperatiivide aladega. Alal esineb ka metsa ja rohkesti põllumaad. Ala lõunaosa läbib klindistang, millelt avanevad vaated Laiaküla külale.

Ala elanikkonna struktuur ja juurdekasv kajastub tabelis 1.

Tabel 1. Elanike arv 01.01.2000. a ja selle juurdekasv külades 5 aastase perioodi jooksul

Küla, alevik	Alalised elanikud 01.01.2000	Alalised elanikud 01.01.2004	Alalised elanikud 01.01.2005	Muutus 2000 kuni 2005	Muutuse protsent
Laiaküla küla	74	102	161	+87	118%
Metsakasti küla	54	218	253	+199	369%
Muuga küla	53	212	262	+209	394%
Äigrumäe küla	74	118	121	+47	64%
Kokku	255	650	797	+542	236%

Viie aastaga on Muuga ja Metsakasti külades rahvaarv enam kui neljakordistunud. Äigrumäe ja Laiakülas on kasv olnud tagasihoidlik, kuid kui arvestada alale koostatud ja hetkel koostamisel olevaid detailplaneeringuid ning vallale esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusi võib prognoosida lähima 10 aastaga antud valla piirkonna elanike arvu enam kümnekordistumist. Kasvu pidurdas 2004-2006 üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute algatamise ajutine peatamine vallavolikogu poolt ja teadmatus Rail Baltica kiirraudtee trassi täpse asukoha suhtes.

Planeeringu ala valikul ja sellele piiri määramisel lähtutigi suurenenud ehitussoovide arvust antud piirkonnas ning vajadusest täpsustada kogu ala arengut mõjutava raudtee reservmaa asukoht. Planeeringu algatamise tingis samuti vajadus lahendada ala sisene teedevõrk, sest ilma uute ühenduste väljaehitamiseta ei ole võimalik tagada uute elanike jaoks vajalike liikumisvõimalusi.

2.3 Kaitstavad alad

Planeeringualale ulatub osaliselt Pärnamäe maasäär (Pärnamäe põiksäär), mis on uuendamata kaitsekorraga ala. Pärnamäe maasäär asub Tallinna Pirita linnaosas Pärnamäe kalmistu territooriumil ja osaliselt ulatub ka Viimsi valla piiresse. Kaitse alla on Pärnamäe maasäär võetud 22.05.1992. a. piiride kirjeldused on määratud kirjaga nr 10-3/1172 19.11.2003. a. Kaitseala valitsejaks on määratud Harjumaa Keskkonna-teenistus. Kaitseala suurus on 10,6 ha ja kaitsmise kord on piiranguvöönd.

Iseloomult on Pärnamäe maasäär nooljas, mis tekkis Antsülusjärve transgressiooni tingimustes Merivälja saarekese taha. Selle pikkus on 1,3 km, laius 100-300 m ja künnise kõrgus kuni 3 m. Maasäär koosneb veeristest ja kruusast, milles esineb rikkalikult subfossiilsete molluskite kodasid. Maasääre jalami kõrgus on 32-34 m (*Eesti ürglooduse raamat III osa Tallinn, lk 34*).

Vastavalt Keskkonnaministri 22.03.2002. a määrusele nr 15 *Tallinna linna territooriumil asuvaid kaitstavaid looduse üksikobjekte ümbritseva kaitsevööndi ulatusele* (RTL 2002, 45, 620; 2003, 15, 196) on Tallinna Linnavalitsuse 22.05.1992. a määrusega nr 102, *Pirita linnaosa territooriumil kaitse alla võetud geoloogiliste objektide kaitsevööndi ulatus* Pärnamäe maasäärel Pärnamäe surnuaia territooriumil 10 m.

Pärnamäe maasäär (Pärnamäe põiksäär) on helerohelise täpilise tingmargiga kantud osaiüldplaneeringu kaardile.

Planeeringualal teisi looduskaitsealuseid üksikobjekte ei ole.

2.4 Põhjavee kaitstus

Suurem osa osaiüldplaneeringu alast on väga hästi kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega ala. Laiaküla küla kagu- ja lõunaosas esineb kaitsmata põhjaveega ala ning Äigrumäe küla loodeosas ka ebapiisava kaitstusega põhjavee ala (Vt SKEEMID *Põhjaveekaitstus ja maaparandusobjektid Äigrumäe, Laiaküla, Muuga ja Metsakasti külades*. Aluseks on võetud *Harju alamvesikonna põhjavee kaitstuse kaart M 1:50 000*).

Hästi kaitstud põhjavesi on kas **piisavalt kaitstud** (pinnakatteks on moreen paksusega 20-30 m või savi, paksusega 5-10 m) või **väga hästi kaitstud** (pinnakatteks on moreen paksusega üle 30 m või savi, paksusega üle 10 m Lontova savi).

Põhjavesi või põhjaveekompleks on reostusele vähe vastuvõtlik (vähetundlik) ehk **keskmiselt kaitstud**, kui pinnakattes esineb 10-20 m paksune moreen filtratsioonimooduliga 0,01–0,5 m/ööpäevas ning pinnakattes esineb 2–5 m paksune savi või liivsavi filtratsioonimooduliga 0,0004-0,0005 m/ööpäevas.

Nõrgalt kaitstud põhjaveega ala on jaotatud **vähese kaitstusega** (pinnakatteks on moreen paksusega 2-5 m või savi, liivsavi paksusega <1 m) ja **ebapiisava kaitstusega** (pinnakatteks on moreen paksusega 5-10 m või savi, liivsavi paksusega 1-2 m) aladeks.

Kaitsmata põhjaveega alad on karstialad, alvarid ning alad mille pinnakatteks on kuni 2 m paksune moreen filtratsioonimooduliga ($k = 0,01-0,5$ m/ööpäevas) ja alad, kus pinnakatteks on liiv või kruus, paksusega alla 20 m ($k = 1-5$ m/ööpäevas).

3 ALA ARENDAMISE ÜLDPÕHIMÕTTED JA MAA-ALADE ÜLDISED KASUTAMIS- JA E HITUSTINGIMUSED

Tallinna linna ja Maardu linna vahele jääva ala muudab atraktiivseks linnade lähedus (tööjõu vajadus nii Tallinnas, kui Maardus ja Muuga sadamas, kaubandus, vabaaja veetmisvõimalused jne) ning toimiv juurdepääs alale. Ühenduse paranemisel Narva maanteega saab antud piirkonna elanikel jt Viimsi elanikel olema hea võimalus pääseda Tallinna ja põhi- maanteedele läbimata kitsast Russalka ristmiku.

Viimase paari aastaga on suurenenud maaomanike soov rajada alale uusi elamuid. Elamuehituse reeglid, mis on kehtestatud läbi teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted* võimaldavad alal tagada suured krundid ja hajusama struktuuri.

Siin ja ptk 6 toodud ala arendamise üldpõhimõtteid ja maaalade üldiseid kasutamis- ja ehitustingimusi tuleb lähtuvalt ptk 4 toodud selgitavast informatsioonist järgida edaspidisel detailplaneeringute koostamisel, projekteerimisel, maakorralduslike toimingute tegemisel ja ehitamisel koos järgnevate üldplaneeringu teemaplaneeringutega:

- *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted;*
- *Viimsi valla miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik;*
- *Viimsi valla teedevõrgustik; sõidu- ja kergliiklusteed.*

3.1 Roheline võrgustik, haljastus, heakord ja piirded

Paralleelselt käesoleva üldplaneeringuga koostati Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringut *Viimsi valla miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*. Selle ülesanne oli täpsustada ja korrigeerida Harju maakonnaplaneeringut *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* ning mis oli aluseks valla rohestruktuuri ja miljööväärtuslike alade terviklikule käsitlusele. Lähtuvalt sellest, et teemaplaneering hõlmas ka käesoleva planeeringuala sisest rohelist võrgustikku ei ole siinkohal kajastatud rohealade valiku aluseid, seal toimimise reeglid jms. Vastavalt teemaplaneeringule paiknevad planeeringualal roheline võrgustiku astmelauad¹ – nr 9 ja 10, mis on olulised rohevõrgustiku sidususe kompenseerimiseks nii Viimsi vallas kui naaberaladega (Tallinn, Maardu) sidumiseks. Astmelaudade ehitustingimused on toodud teemaplaneeringu *Viimsi valla miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik* ptk 2.1.2.2.

Samuti jäävad käesoleva üldplaneeringu alale teemaplaneeringuga määratud haljastud² nr 27 - Pärnamäe kalmistuga piirnev metsaala Äigrumäe külas (Pärnamäe maasääre põhjaosa), nr 28 - Muuga teega piirnev metsaala Äigrumäe külas, nr 29 Muuga, Pärnamäe ja Käära tee vaheline ala Laia-

¹ Tuumaladest eraldatult paiknev, vähem massiivne ja kompaktne sidusust tagav element. Käsitletavad kui madalamat järku tuumalad.

² Avamaataimkattega ala, millel on keskkonnakaitseline tähtsus. Haljastusse kuuluvad aiad, pargid, puisteed, haljakud, elurajoonide haljasalad, liiklushaljasalad, kalmistud.

külas ja nr 30 Aiametsa teega piirnev ala Laiakülas; nr 31 Vana – Narva maanteega piirnev ala Laiakülas. Haljastute ehitustingimused on toodud teemaplaneeringu *Viimsi valla miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik* ptk 2.1.2.5.

Planeeringualal vahelduvad metsa- ja põllualad, mille keskele jäävad üksikud hooned. Rajatud haljastust esineb eelkõige olemasolevate elamute iluaedades.

Planeering lähtub Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringus *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*, kokkulepitud alustest: “**Kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal. Väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooned rajada ei ole lubatud. Kõik suvilad ja nende abihooned peavad Viimsi vallas asuma, kas elamumaal või aiamajade ja suvilate maal.** Seniste maatulundusmaal paiknevate elamute alust maad ei pea vormistama elamumaaks v.a kui maatulundusmaa kinnistut soovitakse täiendavalt jagada elamuehituse eesmärgil”. Lähtudes kehtivast teemaplaneeringust on seega kõik alal olevad metsad kavas säilitada. Lisaks olemasolevate terviklike metsaalade määramisele kaitsemetsa kategooriasse kuuluvaks metsaks (kaardil KM) näeb planeering ette kaitsehaljastuse kavandatava Rail Baltica raudtee reservmaa ümber. Kaitsehaljastus peab olema rajatud minimaalselt 100 m laiuse vööndina ja see tuleb rajada raudtee reservmaa ümber, kaitsemaks kaugemale jäävaid uusi elamualasid tulevase raudtee poolt põhjustatud müra eest.

Arenguperspektiive arvestades tuleb koostatavates detailplaneeringutes ja/või projektides lahendada ka konkreetsete elamugruppide haljastus.

Elamukruntide rajamisel osaliselt kõrghaljastusega alale tuleb säilitada vähemalt 30% metsast ja tagada täiendavalt puude ja põõsaste juurdeistamine. Vastavalt omanike soovile võib kruntidele teha haljastusprojekte.

Piirdeaiad võib rajada mööda krundipiire, kuid ei tohi mitte mingil juhul rajada väljapoole neid. Piirdeaiad võib rajada kas:

- mööda katastriüksusepiire, teemaa ääres mööda katastriüksuse piiri või väljaspool teemaa piiri;
- või suure maaüksuse korral vahetult hoonestatava ala ümber.

Piirdeaeda ei tohi rajada ristmiku või sõidutee ja jalgratta või kergliiklustee nähtavuskolmnurka. Aedade rajamisel krundi piirile peab arvestama ümbritsevat looduslikku olustikku (metsa ala või avatud põlluala) ja suhteliselt suuri krundi pindalasid. Eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest. Piirdeaiata täpne asukoht tuleb määrata detailplaneeringuga.

Alale rajatavad piirdeaiad ei tohi olla kõrgemad, kui 1,2 m (va äri või tööstushoonete ümber olevad aiad, kui need on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil ja teede ning raudteede äärsed müratõkkeaiad).

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Viimsi valla miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik* (kehtestamata), määratud astmelaudade ehitustingimused on toodud teemaplaneeringu ptk 2.1.2.2 ja haljastute ehitustingimused ptk 2.1.2.5.

3.2 Ehitamise üldreeglid planeeringualal

Kogu planeeringualal kehtib detailplaneeringu kohustus - ilma detailplaneeringuta alale hooneid rajada ei ole lubatud. Erandiks on siin seaduses sätestatud juhud, kus ehitustegevuseks ei ole detailplaneeringu kohustus.

Kaitsmata põhjaveega aladele ehitiste ja laoväljakute kavandamisele peab eelnema ehitus- ja hüdroteoloogiline uuring.

Detailplaneeringutes, kus elamu või elamud nähakse ette uuele raudteele lähemale kui 200 m tuleb läbi viia müraprognos.

Täpsed nõuded elamute rajamiseks on määratud vastavalt kehtivale teemaplaneeringule *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted* (vt täpsemalt ptk 4).

3.2.1 Elamuehituse põhimõtted

Vastavalt kehtivale teemaplaneeringule *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted* on Äigrumäel ja Laiakülas uute üksikelamukruntide miinimum suuruseks 1500 m². Metsakasti külas on minimaalseks elamukrundi suuruseks 1200 m². Metsakasti külla jääval metsa alal 1,5 ha, juhul kui metsa sees on olemas looduslikke lagendikke. Krundi suurused eri valla piirkondades on määratud vastavalt *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted* vahel olevale skeemile: *Elamuehituse piirkonnad*. Lisaks sellele tuleb arvestada, et rohevõrgustiku puhveraladel, mis on määratud teemaplaneeringuga *Viimsi valla miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik* on minimaalne lubatud krundi suurus elamuehituseks 3300 m². Minimaalse elamukrundi suuruse piirang on sätestatud tagamaks piirkonna looduskeskset ja maapiirkonnale omast ilmet. Väiksemaid krunte kui on määratud teemaplaneeringus, võib moodustada alajaamade, pumplate jt tehniliste kommunikatsioonide jaoks. Elamu ehitamiseks väiksemale krundile luba ei anta.

Metsa alale ja/või katastri järgsele metsamaale ehitamine on aga kogu planeeringualal keelatud. Metsa maha võtmine metsa maalt ei anna õigust sinna elamute ehitamiseks, vaid paneb maaomanikule kohustuse mets taastada vastavalt selle senisele ulatusele.

Käesoleva osaiüldplaneeringuga on elamualade suurendamise võimaldamiseks märgitud kaardile elamuehituse reservmaa (kaardil: üksikelamu reservmaa EVR ja korterelamu reservmaa EKR). Nende alade määramisel

on võimaluste piires arvestatud nende alade kaitstust saaste (vingugaasid, müra jne) eest ja paiknemist väljapool oluliselt elamist piiravaid sanitaarkaitsetsoone (Pärnamäe kalmistu).

Arvestuslikult on maa-ala suuruse järgi kogu elamuehituse reservmaale (EVR ja EKR) võimalik rajada (perspektiivselt 10-15 aasta jooksul) 800-1000 elamisühikut (üksikelamut, korterit vms), mis tähendab planeeringu realiseerimisel elanikkonna kasvu ca 2500 kuni 3000 elaniku võrra.

Kuna elanikkonna arvestuslik kasv alal on suur, et ole sinna lubatud planeerida ega ehitada uusi korterelamuid, v.a kui see pole määratud teisti käesoleva osäüldplaneeringu kehtestamise hetke eel kehtinud detailplaneeringutes (need alad on tähistatud kaardile EK) ja ala lõunaosas Vana-Narva mnt lähedal (ala on tähistatud kaardil EKR).

Detailplaneering tuleb koostada, kui soovitakse muuta käesoleva planeeringuga sätestatud juhtfunktsiooni või sihtotstarvet v.a sihtotstarbe muutmine maatulundusmaaks, kaitsealuseks maaks või juhtfunktsiooni muutmine metsa- või põllumaaks.

Raudtee reservmaad (RR) ja seda ümbritsevad haljasvööndi alasid (H ja HK, KM) ei ole lubatud kasutada püsivate hoonete ehituseks (alale võib püstitada ajutisi ehitisi, vt mõiste definitsioon ehitusseaduses). Piirang on sätestatud seoses kavandatava raudteest lähtuda võivast mürast ja raudtee ehitamise aegsetest võimalikust mürast, vibratsioonist vms saastest.

Planeeringuala lõunaosas, Laiaküla külas, asuvad elamumaad ja elamumaade reservmaad kõrge või kohati väga kõrge radoonisisaldusega aladel. Radooniohtlikule pinnasele rajatava elamurajooni puhul tuleb kasutada traditsioonilist (tavaliselt hea tuulutusega), radoonipidavat või radoonikindlat ehitusviisi, millest tulenevad vastavad projekteerimis- ja ehitusnõuded. Kuna pinnaseõhus oleva radooni pääs hoonesse sõltub õhuvahetusest pinnase ja hoone vahel, on määrav ehitise, eriti keldri ja vundamendi ehitusviis (soovitav kasutada betoonalust, savikihti). Keldrita hoonete puhul on madal radoonitase saavutatav näiteks majaanuse tuulutamise või ventileerimise abil, muul juhul tuleks radooniohuga alal kasutada spetsiaalset radooni tõkestavat isolatsiooni. Samuti saab sisekliimat parandada kasutades sundventilatsiooni. Radooniohtu peab arvestama detailplaneeringute ja hoonestusprojektide koostamisel. Riskiohu kindlakstegemiseks on soovitatav enne projekteerimist selles piirkonnas läbi viia radooni taseme kontroll mõõtmised.

3.2.2 Detailplaneeringute koostamise ja projekteerimise põhimõtted väike- ja korruselamumaal

Detailplaneeringus tuleb seada täpsemad arhitektuurinõuded, sh määrata kindlaks:

- elamu ja abihoonete absoluutne kõrgus;
- kõigi krundil olevate hoonete katusekalle;

- kõigi krundil olevate hoonete harja suund.

Lisaks on Vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringus või projektis vajadusel hoone värvi, materjalide jms täpsemat määramist.

Samuti tuleb määrata detailplaneeringus ja projektis kindlaks täpsed krundi heakorrastamise põhimõtted. Sealjuures tuleb elamukruntide rajamisel kõrghaljastusega krundile säilitada vähemalt 30% krundil olemas olevatest puudest. Täpne säilitatavate puude arv tuleb määrata detailplaneeringus läbiviidava haljastuse inventariseerimise alusel. Soovitav on säilitada võimalusel kogu kõrghaljastus, v.a alla 8 cm rinnasdiameetriga noored puud, kui need moodustavad tiheda võsa ja puude harvendamise järel on nende võrad ühekülgsed või liiga ebakorrapärased, et puid üksikpuuna säilitada.

3.2.3 Äri ja tööstusmaa kasutamise põhimõtted

Alale on lubatud ehitada kuni kolme kordseid ja maapinnast kuni 12 m kõrgusid äri hooneid. Lähemal kui 50 m lähima olemasoleva või varemkehtiva detailplaneeringuga ettenähtud üksikelamu välisest on ärihoone kõrguseks lubatud 8 m maapinnast. Vastav piirang on seatud, et välistada insolatsiooni halvenemist, vaate piiramist ning arhitektuurselt suuri kontraste erinevate hoonestuse tüüpide vahel.

Detailplaneeringus tuleb lahendada lisaks seadusega määratule:

- juurdepääsuteede lahendamine nii planeeringu ala sees, kui ka väljaspool seda (skemaatiline lahendus olemasolevate teede baasil või uute juurdepääsu teede puhul nende asukoha määramine koostöös maaomanikega, kelle maast tee peab hakkama läbi kulgema);
- anda hinnang keskkonna olukorra muutumisele seoses kavandatava ettevõtluse eripäraga;
- anda ettevõttest tekkiva müra prognoos v.a büroo- ja teenindushoonete (kauplused, söögikohad, juuksur, majapidamismasinat vms remonditöökojad jne) puhul.

Alale on keelatud rajada keskkonnaohtlikku tööstust, ohtikke aineid või suure riskiga tooret või valmistoodangut hoidvaid ladusid. Keelatud on keemia ja naftaproduktide töötlemine, ladustamine vms v.a kodukeemia puhul, kui vastava produkti ohutus piirkonna elukeskkonnale on eelnevalt tõestatud.

Ärireservmaale võib rajada ainult äriotstarbelisi rajatisi nagu bürood, laod, tanklad, autoremondi töökojad, kauplused, söögikohad jne.

3.3 Teedevõrgu rajamise põhimõtted

Valla prioriteediks on kohalike teede seisukorra ja sõidetavuse parandamine. Pikemas perspektiivis on vald seadnud eesmärgiks valla teede viimise musta katte alla. Täpsem teede paiknemine, magistraalteede võrgustiku kokku leppimine (sh Pärnamäe tee piirkonnas Viimsi valla teede ja

Tallinna linnas oleva Pärnamäe tee ühendamine sõidu- ja kergliiklusteedega) ja teede rekonstrueerimise ning ehitamise üldpõhimõtted antakse kogu Viimsi mandriosa hõlmavas üldplaneeringu teemaplaneeringus *Viimsi valla teedevõrgustik; sõidu- ja kergliiklusteed*. Vastavalt sellele teemaplaneeringule töötatakse välja ka käesoleva planeeringuala sees täpsem ühistranspordi lahendus.

Põhiline ala sisene teedevõrk ja selle laiendamise kavatsused kajastuvad osaüldplaneeringu kaardil. Otstarbekas oleks rajada uute perspektiivsete teede äärde või nendega paralleelselt ka uued tehnilised kommunikatsioonid, milleks tuleb tagada teemaale piisav laius.

Olemasoleva ida-lääne suunalise raudtee äärde, lõunapoolsele küljele, on kavandatud rajada uus perspektiivne maantee. Samuti on kavandatud uus teetrass paralleelselt võimaliku perspektiivse kiirraudteetassiga põhjalõuna suunaliselt. Olemasolevalt Altmetsa teelt on planeeritud perspektiivne ühendus Vana-Narva mnt-le.

Juhul kui rajatakse Tallinna ja Helsingit ühendav kiirraudtee trass, siis tuleb selle ristumised autoteedega lahendada raudtee viaduktidega. Katkuniidus ristub perspektiivne tee AS-ile Milstrand kuuluva raudteega, mistõttu sinna tuleb välja ehitada ühe või mitmetasandiline ristmik.

3.3.1 Parkimine ja kergliiklusteed

Kõigil kruntidel tuleb parkimine lahendada krundi siseselt. Parkimiskohade paigutus tuleb kindlaks määrata detailplaneeringus.

Rajatavad jalgratta- ja kõnniteed, peavad arvestama puuetega inimeste liikumisvajadusi. Perspektiivsed uued kergliiklusteed või kõnniteed jalgrattateega on kavandatud Muuga tee ja AS-ile Milstrandi kuuluva olemasoleva raudtee äärde. Täpsem kergliiklusteede paiknemine antakse üldplaneeringu teemaplaneeringus *Viimsi valla teedevõrgustik; sõidu- ja kergliiklusteed*.

3.4 Raudtee

Ala läbib ida- lääne suunaline AS-ile Milstrand kuuluv raudtee, mida mööda toimuvad peamiselt nafta ja naftaproduktide veosed.

Täpsema ülevaate raudteega seotud riskide kohta annavad tööd: *Viimsi vald. AS Milstrand kütusebaasi territooriumi detailplaneeringu keskkonnamõju hindamine ja Harjumaa riskianalüüs*. Kütuste veoks kasutatav raudteede ohuala on riskianalüüsi kohaselt 800 m raudtee teljest ja selles elamisega võib näiteks kaasneda sundevakueerimine, vara osaline või täielik hävimine, vigastused, surm vms.

Alale on kavandatud uus kiirraudtee, mis hakkaks ühendama läbi tunneli Tallinna ja Helsingit. Kiirraudteed nimetatakse Rail Baltica ja selle raja-

mise eesmärk on võimaldada kaasaegse, üle Euroopalisele raudtee (TER³) standarditele vastava kiirrongiühenduse sisseseadmist Helsingi-Tallinna-Riia-Kaunase-Varssavi-Berliini liinile. Kuna kiirraudteed pole kavas kasutada ohtlike veoste veoks on selle läheduses elamise riskid väiksemad, kui naftatransiidiks kasutatava raudtee puhul. Juhul, kui Helsingisse suunduva tunneli kaudu on kavas vedada ohtlikke veoseid peab selle planeerimisele ja projekteerimisele eelnema riskianalüüsi koostamine ja kavandavate raudtee projekti keskkonnamõju hindamine, mille käigus seatakse vajalikud leevendavad meetmed edasiseks projekteerimiseks.

Rail Baltica näol on tegu üleriigilise ja rahvusvahelise tähtsusega transportiteega, mille paiknemise Viimsi vallas määravad kehtivad üleriigiline planeering *Eesti 2010* ja *Harjumaa maakonnaplaneeringu I etapp* ning lähtuvalt sellest kehtestatud *Viimsi valla mandriosa üldplaneering*.

Rail Baltica on lisatud Euroopa Komisjoni prioriteetsete projektide nimekirja nr 1 (otsuse 1692/96/EÜ lisasse III) järgmise ajakavaga:

- Varssavi-Kaunas (2010);
- Kaunas-Riia (2014);
- Riia-Tallinn (2016).

Hetkel käib Rail-Baltica Tallinn-Berliini lõigu osas tasuvusuuringu läbi viimine.

Soome poolt on esitatud taotlus pikendada Berliinist alguse saavat raudteed Helsingini. Ajalist raami selle rajamiseks või tunneli küsimuse üle otsustamiseks paika pandud ega kokku lepitud ei ole.

Täpsema ülevaate raudtee tunneli asukoha valikust ja ehitamise võimalustest annab *Viimsi valla territooriumile jääva Helsingi-Tallinna raudtee-tunneli maavajaduste taustauuring*.

Uued perspektiivse maantee ja raudtee ristumiskohad tuleb lahendada eritasapinnalistena.

3.4.1 Raudteetrassi sobitamine ümbruskonda - ristumised teedevõrguga, müratõrje- ja keskkonnakaitsemeetmed

Raudtee trassi kavandamisel peab arvestama selle transpordi liigi erisustega. Olgu nimetatud, et kaasaegsetel kiirraudteedel on sõltuvalt selle klassist piirkiirusteks 250 km/h (kauba ja reisijate vedu) või 350 km/h (reisijate vedu), mis võimaldaks näiteks Tallinnast Berliini jõuda umbes 9-10 tunniga.

Tulevase raudtee ületamiseks kavandatud eritasandilised ristmikud on vaadeldavas lõigus vaja rajada järgnevatel juhtudel:

- olemasolevale Miiduranna haruraudtee;
- olemasolevale Muuga ja Altmetsa tee;

³ Trans-European rail

- olemasolevale Vana-Narva maantee.

Eritasandiliste ristmike rajamist või teedevõrgu ümberkujundamist tuleb kaaluda ka muude väiksemate teede puhul. Käesolevas planeeringus täpseid lahendusi selleks ei anta, sest raudtee realiseerimise aeg ei ole teada.

Jalakäijate ja kergliikluse ülepääs raudteest tuleb lahendada eritasandil olevate ristteede kaudu. Ohutuse tagamiseks tuleb arvatavasti piirata raudtee kogu ulatuses aiaga. Seega tuleb arvestada, et raudtee saab olema antud valla piirkonnas arvestatav füüsiline tõke, mis välistab väiksemate teede või otseühenduste kasutamise.

Rongiliikluse tekitatud müra ja vibratsiooni kahjuliku mõju vähendamiseks tuleb rakendada järgnevaid meetmeid:

- projekteerida ja ehitada uus raudtee lõtkudeta rööbastee konstruktsiooniga ja elastsete aluslappidega raudbetoonliipritel;
- raudteevöönd tuleb ääristada tiheda müratõkkehaljastusega (kaardil on selle jaoks 50 m laiune kaitsehaljastuse maa - HK);
- kohtades kus reljeef seda võimaldab süvendatakse raudtee maapinna tasemest madalamasse kanalisse;
- paigaldada müraekraanid normatiivse mürataseme ületamise kohtades.

Võimaluse korral on raudtee ette nähtud süvendada paepinnasesse või liivapinnasesse, kus vajadusel nähakse ette veetaseme alandamine drenaažide ja kraavide abil. Liivpinnasesse rajatud süvendi laugjatele nõlvadele on ette nähtud istutada tihe müratõkkehaljastus.

Mürataset võib alandada:

- planeeringuliste lahendustega, mis tuleb välja töötada detailplaneeringutes;
- liikluskorraldusega;
- vähendades müraallika helitaset;
- piirates müra levimist müraallika ja mõõtepunkti vahel müraseinte ja -vallidega;
- kaitstes mõõtepunktiks olevat objekti hoonete akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega.

Peamiseks reegliks on see, et müratõrje abinõud on seda efektiivsemad, mida lähemal müraallikale nad on.

3.5 Tehniline infrastruktuur

3.5.1 Telefoni- ja andmeside

Piirkonnas on olemas mobiilside. Sidevõrguga liitumiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavaid teenuseid pakkuvalt firmalt. Tehnilised tingimused tuleb taotleda kas detailplaneeringu või projekteerimise käigus.

3.5.2 Elektrivõrk

Piirkonnas on olemas elektrivõrk. Elektrivõrguga liitumiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavaid teenuseid pakkuvalt firmalt. Tehnilised tingimused tuleb taotleda kas detailplaneeringu koostamise või projekteerimise käigus.

Planeeringu alal olevad kõrgepingeliinid kajastuvad osäüldplaneeringu *Teedevõrk ja tehnovõrgud* kaardil. Perspektiivsed trassid tuleks rajada perspektiivsete teede äärde või nendega paralleelselt.

3.5.3 Soojavarustuse põhimõtted

Soojavarustus planeeritava alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada, kas soojusvahetuspumpasid, passiivset ja aktiivset päikesekütet, ökoloogilisi taastuvat tooret kasutavaid kütteviise, puitkütet, elektrikütet, gaasikütet või õlikütet. Lähtudes õhukvaliteedi tagamisest on kogu planeeringualal keelatud on kivisöe kasutamine kütteks (v.a juhul, kui selline lahendus oli välja ehitatud enne käesoleva planeeringu kehtestamist). Elamute ehitamisel on soovitatav vältida õlikütet ja vältida ainult elektrikütte baasil lahendusi. Nende asemel on otstarbekas eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel soojusvahetuspumpade (maakütte pumbad, õhksoojuspumbad jms) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust.

Iga rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata elamu projektis.

3.5.4 Gaasivarustuse põhimõtted

Alal on seni valdavalt puudunud gaasivarustus. Alal on lubatud rajada maagaasivarustuse tagamiseks vajalik gaasivõrk.

Alal asuvad 12 bar ja 3-6 bar ning kuni 3 bar töö rõhuga gaasitorustikud (need on kantud kaardile: *Teedevõrk ja tehnovõrgud*).

3.5.5 Veevõrk ja reoveekäitlus

Hetkel on piirkonnas kerkinud ja kerkimas mitmeid uuslamurajoone, millede rajamise käigus on küll tänava vee- ja kanalisatsioonitorustikud väljaehitatud, kuid puudub nõuetele vastav veerõhk torustikes, veetöötus, reovee eesvoolutorustik ja reoveetöötus.

Veevarustuse allikatena kasutatakse ühistute rajatud puurkaeve, mis on väikese tootlikkusega, veetöötuseta ning ei suuda nõuetekohaselt varustada juurdetulevat elanikkonda. Suurema tootlikkusega ja hiljuti rajatud puurkaevud on Laiakülas.

Praegu on planeeringu alal järgmised veevarustuse allikad:

Laiakülas on endisele kinnistule Muuga tee 62b rajatud elamurajooni veevarustuse allikaks 2001. a puuritud (Keila Geoloogia) puurkaev (katastri nr 15831, passi nr 810), sügavusega 123 m (C-V). Kaevu deebit on 10 l/s. Kaevu asetatud pumba tööparameetrid ei ole teada. Puurkaev kuulub Balti Realiseerimiskeskusele (BRC).

Proovipumpamise analüüsist ilmneb, et vesi sisaldab lubatust rohkem ammoniumi – 1.07 mg/l. Üldrauisaldus on piiri peal – 0.51 mg/l.

Teine suurem ühisveevarustuse puurkaev (katastri nr 16559, passi nr 1141) on rajatud 2003. a Käspre XVI maaüksusele. Puurkaevu puuris Keila Geoloogia. Puurkaevu sügavus on 150 m (C-V).

Kaevu deebit on 6.7 l/s. Pumba ei ole veel hetkel kaevu asetatud. Puurkaev kuulub OÜ-le Brix Systems.

Proovipumpamise analüüsist ilmneb, et vesi sisaldab lubatust rohkem üldrauda – 0.91 mg/l.

Mõlema puurkaevu vesi on tugevalt gaseeritud (AS Keila Geoloogia hinnang) ning nõuab gaaside eraldamise seadmeid.

Kummaski puurkaevus ei ole veetöötlust.

Varasemast ajast on rajatud AS Ilupuud (1987) territooriumile - Pärnamäe tee 2c - kambrium-vendi puurkaev (katastri nr 304, passi number 5758) sügavusega 110 m. Kaevu deebit on väike – 1.44 l/s.

Pärnamäe tee 8 territooriumil on 1957. a puuritud puurkaev ordoviitsium-kambriumi veekompleksi (katastri nr 126, passi nr A-248-M), sügavusega 20 m. Kaevu deebit on väike – 0.5 l/s.

Äigrumäe külas on kolm puurkaevu: AS-le Viimsi Vesi kuulub puurkaev 5525/171. Puurkaev on väikese tootlikkusega ja mittekvaliteetse veega. Teised puurkaevude täpne kuuluvus on teadmata. Puurkaevude sanitaarkaitsetsoon peaks olema 50 m, kuid see nõue ei ole täidetud ülejäänud kahest puurkaevust kummalgi.

Planeeringu alal paiknevas **Metsakasti** küla osas on puurkaev nr 17315, passi nr 639, sügavus 109 m, veekompleks Cm-V, rajatud 1980. a, asukoht Loosivälja tee, omanik A/Ü Maardu II. Osaliselt on piirkond ühendatud teisele poole Muuga teed paiknevasse **A/Ü Vana Muuga** veevärki, mille veevarustus toimub ühistu puurkaevust A-221B -477 ja mis asub Muuga tee ääres Kordoni tee lähedal.

Puurkaevu tootlikkus ei ole teada. Puurkaevu on paigaldatud pump tootlikkusega 6 m³/h (1.7 l/s).

Puurkaev varustab hetkel A/Ü Vana Muuga 110 krunti ning planeeringu-ala uusarendusi (Loomisvälja jt).

Tuletõrjerveevarustus ei ole rahuldav, sest veevõrgus puudub vajalik rõhk ja vooluhulk, olemasolevad tiigid ei vasta tänasel päeval enam nõuetele ja neid on liiga vähe.

Reovee ärajuhtimise ajutise lahendusena on ettenähtud kogumismahutid, kuid olukord on muutunud kriitiliseks, sest detailplaneeringute järgi juba välja ehitatud alad on täitunud olulisel määral uute elanikega. Seetõttu tekivad küllalt suured reoveevooluhulgad, millede väljavedu asseniseerimisega nõuab teenuse pakkuvalt mitme autoga masinapargi olemasolu, mis suudab elanike teenindada 24 tundi ööpäevas.

Kuna planeeringuala on valdavalt uus kinnisvaraarenduspiirkond, siis ei olnud võimalik selle vee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitust rahastada Euroopa Liidu Ühisfondist abirahadest. Seega ehituslubade väljastamise tingimuseks on, et **kinnisvaraarendajad ja/või maaomanikud peavad finantseerima vajalike vee- ja kanalisatsioonirajatiste väljaehitamise valla poolt kehtestatud liitumistasudega. Võrkude väljaarendamine peab toimuma koostatud võrkude skeemide alusel AS Viimsi Vesi koordineerimisel.**

AS Viimsi Vesi on koostanud piirkonnale 2003. a Muuga, Metsakasti, Äigrumäe ja Laiaküla külade ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooniskeemid arvestades kehtestatud detailplaneeringuid ning üldplaneeringuga määratud perspektiivseid elamualasid (AS Entec tööd vastavalt numbritega 493/03, 502/03, 503/03 ja 514/03).

2003. a lõpus on need skeemid koos muude valla piirkondade skeemidega korrigeeritud ja koondatud tervet Viimsi valla mandriosa perspektiivis kajastavale skeemile (AS Entec töö nr 530/03).

Äigrumäel ja ka vaadeldavas Metsakasti piirkonnas on maad valdavalt maaparandusobjektid ning nii planeerimisel, kui projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevate süsteemidega.

Üldiselt on Viimsi valla mandriosa ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni perspektiivskeemiga ettenähtud järgmist:

- uusi puurkaeve juurde ei rajata (sh ka neid puurkaeve, mis on ettenähtud rajada varem kehtestatud detailplaneeringutega), enamus puurkaeve on ettenähtud sulgeda peale seda, kui veetootmine ja töötlus koondatakse ühte punkti (orienteeruvalt 2008. a). Lahenduse aluseks on Projektkeskus OÜ töö nr 336 *AS Viimsi Vesi perspektiivse veevõrgu hüdrauliline arvutus*, 2005;
- reovesi kogutakse rajatava reoveevõrgustiku kaudu ning töödeldakse suurpuhastis - Tallinna heitveepuhastusjaamas või Muuga sadama planeeritavas heitveepuhastusjaamas, väikepuhastid ei ole aktsepteeritavad;
- reoveekogumisalad on kõik maakasutuskaardil esitatud olemasolevad või reserveeritavad elamumaad, tootmis- ja ärimaad ning keskuse maad. Välja jäävad üksikutena paiknevad elamud koos õue-

maadega, millistele on antud elamumaa funktsioon, nendel aladel on soovitatav reoveekogumismahutite kasutamine, sest piirkonna geoloogia (savine pinnas või setteline liigniiske pinnas) ei ole sobiv immutamiseks;

- veevõrk ehitatakse välja nii, et tuletõrjevee allikaks on ühisveevõrk, st torustikule paigaldatakse hüdrandid.

3.5.6 Sademete ja pinnavee ärajuhtimine

Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni skeemide koostamise käigus on arhiivimaterjalide põhjal kaardistatud ka Viimsi valla maaparandusobjekte nii ning kajastatud ka ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni perspektiivskeemidel. Koostatud perspektiivskeemid on aluseks detailplaneeringutele ja ehitusprojektidele tehniliste tingimuste väljastamiseks. Seega, kui varem on juhtunud, et mitmed detailplaneeringud on kehtestatud nii, et teadmatuses on maaparandussüsteemid tähelepanuta jäetud (süsteemide lõhkumine ehitustööde käigus on seetõttu põhjustatud liigniiskust), siis nüüd on tehniliste tingimuste väljastajalt - AS-lt Viimsi Vesi - võimalik sellekohast algteavet saada. Vajadusel saab lisainfot Harju Maaparandusbüroost. Juhul kui olemasolevad süsteemid on ette nähtud lõhkuda, siis tuleb nende asemele projekteerida uued nii, et uus lahendus haakuks olemasolevaga. Seega tuleb detailplaneeringu või projekti koostamisel arvestada, et kavandatav tegevus võib mõjuda ja kanduda väljapoole planeeringu või projekti piire.

2005. a on AS Viimsi Vesi tellimusel koostatud Viimsi valla sademete ja pinnavee ärajuhtimise skeem, mille on koostanud AS Maa ja Vesi, töö nr 05545.

3.6 Jäätmemajandus

Jäätmemajanduse tuleviku määravad riiklik ja maakondlik jäätmekava ning nende alusel koostatud *Viimsi valla jäätmekava*. Nende kohaselt jääb Harju maakonda teenindama üks prügila Jõelähtme valla territooriumile.

Viimsi Vallavolikogu 13.06.2006. a määrusega nr 22 on kehtestatud *Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri* (KO 2006, 160, 1815).

Kõigil maavaldajatel tuleb tagada nende territooriumil tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või konteineritesse ning sõlmida nende äraveo leping kehtivale korrale.

4 SELGITAV INFORMATSIOON

4.1 Üldplaneeringu tsoneeringukaardi juhtfunktsioonid

Juhtfunktsioon on üldistatud maakasutuse sihtotstarvete kogum. Maa-kaasutuse juhtfunktsioonid on määratud vastavalt *planeerimisseadusele* ja sisaldavad endas üht või mitut sihtotstarvet, mis on määratud *katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste* järgi.

Erinevate värvidega tähistatud pindade ja neid täpsustavate tähistega kajastatakse planeeringu tsoneeringukaardil maa-alade üldiseid maakasutus-tingimusi. Need on territooriumi valdavate kasutamise sihtotstarvete üldistused, mis määravad ära edaspidise maakasutuse põhisuunad. Maakasutuse juhtfunktsioon võib koosneda ka teistest antud piirkonda sobivatest maakasutuse funktsioonidest kuni 45% ulatuses maa-ala pindalast.

Üldplaneeringu ellurakendamisel võib olemasolevaid krunte ja kinnistuid kasutada edasi nende senise kasutusfunktsiooni järgi. Planeeritud juhtfunktsiooni ja ehitustingimusi tuleb järgida juhul, kui krundi või kinnistu seniseid ehitustingimusi (k.a sihtotstarvet) soovitakse muuta. Ehitise kasutusloa ja krundi sihtotstarbe muutmine toimub seadusega ettenähtud korras.

Üldkasutatava hoone maale (tsoneeringukaardil tähisega: **A**) ja **üldkasutatavate hoonete reservmaale** (tsoneeringukaardil tähisega: **AR**) võib rajada avalikku funktsiooni täitvaid hooned: valitsus- ja ametiasutusi, teadus-, haridus- ja meediaasutusi, spordi- ja kultuuriasutusi ning vaba aja veetmisega seotud asutusi. Planeeringus ei eristata üldkasutatavate hoonete maid kuuluvuse järgi omavalitsuse, riigi või eraomandisse.

Ärimaale (olemasolev kaubandus- ja teenindushoone maa, tsoneeringukaardil tähisega **B**) võib rajada äritegevusega seotud hooned ja rajatisi, mis eelkõige on kaubanduse, teeninduse, toitlustuse, majutuse, meelelahutuse, büroo ja muu sellise jaoks.

Äri reservmaale (kaardil tsoneeringutähisega **BR**) võib rajada ainult äri-otstarbelisi hooned ja rajatisi nagu bürood, laod, tanklad, autoremondi töökojad, kauplused jt kaubandus-, ning teeninduspinnad, söögikohad, keskkonnaohutu väiketootmisega (nt aruti- või elektroonikaseadmete kooste vms) tegelevate ettevõtete ruume jms. Samuti on lubatud sinna rajada vabaaja veetmisega seotud ettevõtlust jms.

Väikeelamumaa (kaardil tsoneeringutähisega **EV**) ja **väikeelamu reservmaa** (tsoneeringukaardil tähisega **EVR**) 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 elamupiirkonna teenindamiseks vajalike äri- või sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid (detailplaneering kajastab otseselt kaksikelamu või

äripinna ehitamise õigust). Väikeelamu maale ei ole planeeringuala piires lubatud rajada ridaelamuid v.a juhul, kui varem kehtestatud detailplaneeringuga on määratud teisti.

Korruselamumaa (tsoneeringukaardil tähisega **EK**) on kuni kahe korruseliste korterelamute ehitamiseks kasutatav maa, mis on selleks varem määratud kehtiva detailplaneeringu alusel. Korruselamu reservmaale on lubatud rajada korterelamute asemel ka ridaelamuid.

Korruselamu reservmaa (tsoneeringukaardil tähisega **EKR**) on kuni kahe või kolme korruseliste korterelamute ehitamiseks kasutatav maa. Korruselamu reservmaale on lubatud rajada korterelamute asemele ka ridaelamuid.

Tootmismaa (tsoneeringukaardil tähisega **T**) ja **tootmismaa reservmaa** (kaardil tähisega **TR**) on tehno-rajatiste, alajaamade jms rajamiseks lubatud maa.

Kalmistumaa (tsoneeringukaardil tähisega **K**) on üldkasutatav territoorium, mis on ette nähtud surnute matmiseks.

Haljasala maa (tsoneeringukaardil tähisega **H**) on looduslik roheala. Haljasala maal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus. Samuti on lubatud sinna täiendava kõrghaljastuse rajamine. Haljasala maale võib kujundada parke jms haljastuid kokkuleppel maaomanikuga. Raudtee reservmaaga kattuvat haljasala maad (kaardil RR/H) on seni, kuni raudteed ei ole rajama hakatud lubatud ala kasutada põllu-, metsa- või puhkealana (nt spordiväljakud jms, mis ei eelda hooneid). Alale on lubatud samuti rajada teid ja tehnovõrke.

Kaitsehaljastuse maa (tsoneeringukaardil tähisega **HK**) on keskkonnanõuetega kahjulike tegurite mõju vältimiseks või leevendamiseks mõeldud maa. Kaitsehaljastuse maal tuleb säilitada kõrghaljastus ja selle puudumisel istutada täiendavat kõrghaljastust. Istutatav kaitsehaljastuse ulatus määratakse detailplaneeringuga. Detailplaneeringu puudumisel tuleb alal säilitada olemasolev looduslik haljastus.

Kaitsehaljastuse reservmaa (tsoneeringukaardil tähisega **HKR**) on keskkonnanõuetega kahjulike tegurite mõju vältimiseks või leevendamiseks mõeldud maa, mis jääb uuest kavandatavast raudteest 100 m kaugusele. Kaitsehaljastuse reservmaal tuleb tagada kõrghaljastus juhul, kui rajatakse Helsingisse kulgev kiirraudtee ja selle tunnel. Kaitsehaljastuse reservmaad võib kuni tunneli ja raudtee detailplaneeringu valmimiseni kasutada edasi senisel viisil (elamumaana, maatulundusmaana vms).

Metsamajanduse maa (tsoneeringukaardil tähisega **MM**) on maatulundusmaal või elamumaal elamukruntide koosseisus olev kõrghaljastusega ala, kus tuleb tagada kõrghaljastuse säilimine (täpsemad nõuded on antud selle kohta nende alade kohta kehtivates detailplaneeringutes). Planeeringualal ei ole metsamaa metsasäilimise mõistes.

Kaitsemetsa maa (tsoneeringukaardil tähisega **KM**) on olemasolev metsamaa, kus tuleb tagada olemasoleva metsa säilimine. Kaitsemetsa maal on keelatud lageraie. Raiete puhul tuleb kaitsemetsa maal tagada metsa uuenemine peale aeg-järgset raiet.

Raudtee reservmaa (tsoneeringukaardil tähisega **RR**) on reserveeritud maa Helsingi-Tallinna raudteetrassi ja -tunneli jaoks. Seni kuni raudteed ei ole, on lubatud ala kasutada põllu-, metsa- või puhkealana (nt spordiväljakud jms, mis ei eelda hooneid). Alale on lubatud samuti rajada teid ja tehovõrke.

4.1.1 Perspektiivne tee, raudtee ja tehovõrkude trassid

Perspektiivne maantee ja perspektiivne tee on ette nähtud liiklusmaaks. Teede asukoht üldplaneeringu kaartidel on illustratiivne ja kuulub täpsustamisele koostatavate detailplaneeringute ja teeprojektide käigus.

Katkuniidu tee kaudu kavandatud uue tee lõplik asukoht ja kategooria määratakse koostatava teemaplaneeringuga „*Viimsi valla teedevõrgustik; sõidu- ja kergliiklusteed*”.

Võimalik perspektiivne kiirraudteetrass ja võimalik perspektiivne kiirraudtee trass maa all on üldplaneeringu kaartidel illustratiivsed. Täpne kiirraudtee trassi asukoht on määramata. Kiirraudtee trass planeeringualal peab asuma Raudtee reservmaa (RR) piires. Samuti on illustratiivsed võimalik tunneli suudme asukoht ja võimalik raudteeviadukti ristumine autoteega.

4.1.2 Reservmaa tähendus

Maa reserveerimise ehk reservmaaks arvamise all mõistetakse alasid, mis on reserveeritud teiseks maakasutamise eesmärgiks, kui seda on praegune sihtotstarve. See ei tähenda maa-ala terviklikku ega automaatset teise eesmärgiga kasutusele võttu vaid, et antud ala oleks võimalik hiljem sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel reserveeritud otstarbel kasutada. Näiteks maade reservi arvamine üksikelamumaaks, äri- maaks või mõneks teiseks välja toodud eesmärgiks. Seega planeering, kas muudab maakasutuse otstarve koheselt, kehtestades maale uue, senisest erinevat sihtotstarvet võimaldava kasutusfunktsiooni või siis reserveeritakse maa-ala mingiks kindlaks funktsiooniks. Senise maakasutusfunktsiooni muutmine ilma ehitamata võib toimuda maakorralduslikult ja ehitamise soovi korral detailplaneeringu alusel. Reserveeritud alade kasutuselevõtt toimub läbi detailplaneeringu koostamise. Detailplaneeringuga võib reservmaale anda ka kõrvalsihtotstarbeid, kuid need ei tohi ulatuda üle 45% põhi maakasutuse funktsioonist.

Reservi arvatud maad võib maa omanik edasi kasutada selle praegusel sihtotstarbel seni, kuni ta seda soovib. Kui maad soovib kasutada planeeringus toodud eesmärgil keegi teine, kui maaomanik ise, tuleb tal maa praeguselt maaomanikult ära osta või kokku leppida maaomanikuga selle

kasutusõiguses muul viisil. Näiteks, saab üksikelumumaana reserveeritud maale tellida detailplaneeringu ja vastavalt sellele kruntida maa elamukruntideks ja taotleda sinna ehituslubasid.

Üldplaneeringu või detailplaneeringu elluviimiseks võidakse kohaldada kinnisasja sundvõõrandamist (s.o kinnisasja võõrandamine omaniku nõusolekuta üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitamise eest) *kinnisasja sundvõõrandamise seaduses* ettenähtud alustel.

4.2 Kehtivad piirangud

Maa- ja veealade kasutamise põhimõtted juhinduvad ühelt poolt seadusandluse poolt kindlaks määratud piirangutest ning teisalt juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast. Täpsem ülevaade kehtivate piirangut kohta planeeritaval alal on antud töös *Muuga ja Tallinna linna vahele jääva Viimsi valla piirkonna asustuse ja teedevõrgu lahendused* peatükis 1 *Kehtivad piirangud* (Entec AS 2005).

4.3 Piirangud elamuehitusele

Elamute rajamisel tuleb arvestada vallas olevate tööstusaladega, kalmistutega, raudteedega jms. Tootmisega seotud hoonete, transpordikoridoride, kõrgete tehniliste ehitiste jms ümber on vaja kaitsekuja, sest tootmise või objekti iseloomust sõltuvalt võib keskkonnaprobleemiks olla nii müra, õhusaaste, lõhn vms kui ka varjude langemine, elektromagnetkiirgus kui ka inimeste poolne ebamugavustunne ja osade ettevõtete puhul ka (suur)-õnnetuste risk.

Kohtades kus täna kasvab kõrghaljastus tuleb see säilitada või selle võimatusel korral asendada uue kõrghaljastusega minimaalselt 50 m ulatuses.

Ehitamisel sanitaarkaitsevööndisse tuleb rakendada saaste vähendamiseks vajalikke meetmeid, vt *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted ptk 4.1.6. Vajalikud meetmed peavad olema kirjeldatud elamu projektis.*

Eetilistel kaalutlustel (müra vältimine kalmistutel ja kalmistu muusika levimine elamualadele jms) kui ka põhjavee ülemiste kihtide reostusohu tõttu vajalik piirata elamuehitust vahetult kalmistutega külgnvatel aladel. Vastavalt Sotsiaalministri 28.12.2001. a määrusele nr 156, *Tervisekaitse nõuded surnu hoidmisele, vedamisele, matmisele ja ümbermatmisele* (RTL 2002, 9, 87) tuleb uute matmispaikade rajamisel ja kasutuses olevate matmispaikade laiendamisel moodustada sanitaarkaitseala. Sanitaarkaitseala moodustamisel tuleb arvesse võtta *Veeseaduse* §28 ja Keskkonnaministri 16.12.1996. a määruse nr 61 *Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord* nõudeid. Viimsi valla surnuaedade sanitaarkaitseala määratakse läbi käesoleva planeeringu puhvertsoon 100 m. Selline ala on kaitsealaks määratud kuna ka vastavalt *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule* on see olnud nii kehtestatud vastavalt

SN 245-71 (1972), mille järgi oli Rohuneeme kui ka Pärnamäe kalmistu sanitaarkaitsevööndid on vähendatud 100 m Tervisekaitsetalituse loal.

Teede ja raudteede puhul on piirangutsoonid kehtestatud lähtuvalt nende põhjustatud müra.

Raadiomastide, kõrgepinge elektriliini postide jms puhul on kuja kehtestamise aluseks elanike mugavustunne ning vajadus vältida varjude lange-mist elamute aedadesse.

Tabelis toodud vahemaid tuleb rakendada ka uue objekti rajamisel olemasolevate elamute kõrvale. Tabeli teises veerus toodud kaugust arvestatakse siis kaugusena olemasolevast elamust kavandatava objektini.

Tabel 2. Kaitsekujad elamute ja suvilate rajamisel vastavalt teemaplaneeringule Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted

Objekt	Minimaalne lubatud elamu või suvila kaugus tootmisobjekti krundi piirist	Teadaolev riskitsoon (m)* või kaitsekuja täpsustamise alus
Tallinn-Helsingi kiirraudtee reservmaa*	50 m	Raudtee mõju leevendamise
Teised tootmishooned**	50 m	Vajadusel täpsustatav õhusaaste loa alusel
Kalmistud	100 m	
Raadioside mastid jms kõrgeid mastsid, postid jne	100 m	
Üle 110 kV kõrgepingeliinide mastidest	50 m	
Riigi maanteed väljaspool tiheasustusalasid**	50 m	
Raskeveokite poolt kasutatavad valla maanteed**	50 m	
Riigimaanteed tiheasustusaladel	50 m	
Valla maanteed tiheasustusaladel**	25 m	
Valla teed ja erateed**	10 m	
Elamu- ja suvilakvartalite siseteed (hooviala teed)**	minimaalselt 7,5 m	

* määratud käesoleva üldplaneeringuga

** kui puudub kinnistu või krunt, siis võetakse kaugus krundipiiri ettepaneku järgi

Puhvertsooni sees tuleb säilitada haljastus või selle puudumisel tuleb puhvertsooni istutada võimalikult palju uut kõrghaljastus juhtudel, kus see on võimalik (st väljapool teid, parklaid, loodus- või muinsuskaitsealuse objekti kaitsevööndeid jne).

Lähtuvalt keskkonna säilitamise kohustusest, ei väljastata Viimsis vallas ehituslubasid elamutele, millel puudub ühiskanalisatsioon või mille puhul ei ole rakendatud vee-ettevõtja poolt nõutud ajutist reovee käitlemise lahendust (seda tõendab Viimsi vallavalitsus poolt väljastatud heitvee kohtkäitlusluba).

5 DETAILPLANEERINGUTE VAJADUS JA OLEMAS-OLEVATE PLANEERINGUTE KEHTIVUS

Detailplaneering koostatakse omavalitsuse territooriumi väiksema osa kohta ja see on lähiaastateks kavandatava ehitustegevuse aluseks. Detailplaneering koostatakse üldjuhul saavutamaks üldplaneeringuga kavandatu elluviimist. Detailplaneeringu koostamist Viimsi valla territooriumil korraldab Viimsi Vallavalitsus, kes võib sõlmida lepingu detailplaneeringu koostamise, korraldamise ja finantseerimise õiguse andmiseks kinnisasja omanikule või teistele isikutele, kellel on soov antud maa-alale ehitada.

Kogu planeeringualal on uute hoonete ehitamiseks detailplaneeringu kohustus. See tähendab, et uute hoonete (v.a seaduses määratud juhtudel) ehitamine ja maa-alade jaotamine kruntideks on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringu alusel.

5.1 Olemasolevad detailplaneeringud

Varem kehtestatud detailplaneeringute alusel on määratud käesoleva üldplaneeringu kohane maakasutuse otsarve. Alal jäävad kehtima kõik varem kehtestatud detailplaneeringud.

6 KESKKONNATINGIMUSED JA ÜLDPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTEGA ARVESTAMINE

Üldplaneeringu kooskõlastamisele mineva versiooni valmimise (25.01.2007) järel koostati sellele tagant järele ka keskkonnamõju strateegiline hindamine. Hindamine algatati 27.06.2006. a Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 73. Hindamine viidi läbi üldplaneeringust eraldi.

Hindamise tulemused kajastuvad *Viimsi valla Äigrumäe küla, Laiaküla, Metsakasti küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes*⁴. Kuna aruande koostamine toimus tagantjärele ja hindamise tulemusel ei seadnud tööd koostanud OÜ Alkranel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimusi, lisati need hiljem AS Pöyry Entec poolt sama aegselt üldplaneeringu täpsustamisega vastavalt kooskõlastajate märkustele. Tingimuste seadmisel arvestas planeerija ekspertide poolt aruandes toodud leevendavaid meetmeid ja arvamusi osaliselt, sest hinnangu andmisel ei lähtunud eksperdid alati strateegilise planeeringu dokumendi eesmärkidest, mis olid defineeritud üheselt planeerimisseaduse §8 lg 3. Seal toodud eesmärkidest täpsemaid tingimusi ei arvestatud või sõnastati need ümber nii, et tingimused kuuluvad arvestamisele edasise detailplaneeringute koostamise ja projekteerimise käigus.

6.1 Säästva ja tasakaalustatud arengu tingimused ja leevendavad meetmed üldplaneeringu elluviimiseks

Üldplaneeringu ellurakendamisel tuleb toetada säästliku arengu põhimõtetele rajatud arengusuundi, nagu elamu- ja äripiirkondade arenduse kvaliteedi suurendamine, terviklahenduste lõpuni viimine, elukeskkonna kvaliteedi tagamine, ajakulu vähendamine transpordis ning ratsionaalsem ressursi- ja energiakasutus, et tagada positiivsed sotsiaalsed mõjud.

Lähtuvalt riigi tasandil otsustatud kiirraudtee rajamise plaanist alale tuleb juba aegsasti sotsiaalse infrastruktuuri (vaba aja veetmise võimalused jms) planeerimisel ja teeninduspiirkondade määratlemisel arvesse võtta tulevase raudtee võimalikku eraldavat mõju.

6.1.1 Tingimused haljastusele ja rohevõrgustiku toimimise tagamiseks

Rohevõrgustikus (sh rohestruktuuri koridorides) tuleb säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ja olemasoleva haljastuse puudumisel rajada sinna võimalusel uushaljastus. Planeerimisel, elamualade korraldamisel ja ehitustööde tegemisel tuleb haljastust käsitleda võrdväärse elementidena keskkonna tehnilike elementidega (hooned, teed, kommunikatsioonid). Planeeringu elluviimisel tuleb seetõttu arvestada *Viimsi valla mandriosa*

⁴ *Viimsi valla Äigrumäe küla, Laiaküla, Metsakasti küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamine. Aruanne. OÜ Alkranel, Tartu 2007*

üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik*.

Elamukvartalite eraldamiseks ja kaitseks olemasoleva või võimaliku tulevase transpordimüra (sh uue kiirraudtee müra) ja õhusaaste eest tuleb rajada uusi rohelisi puhvervööndeid ja väiksemaid haljasalasiid või haljakuid (tähistatud üldplaneeringu kaardil tähisega H).

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande alusel tuleb arvestada üldplaneeringu elluviimisel järgmisi keskkonnatingimusi või leevendavaid meetmeid:

- planeeringuala on osaliselt hõlmatud teemaplaneeringuga *Viimsi valla miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik* määratud rohelisse võrgustikku. Planeeringualal paiknevad rohelise võrgustiku astmelauad – nr 6, 7, 9 ja 10 koos puhveraladega. Samuti jäävad planeeringualale haljastud nr 27, 28, 29, 30, 31 ning rohekoridorid. Rohekoridoride toimimine tuleb tagada vajadusel neid täiendavalt haljastades. Roheline võrgustik säilitatakse läbi teemaplaneeringus seatud kasutustingimuste, mis on kohustuslikud täitmiseks käesoleva üldplaneeringu elluviimisel;
- loomade suunamiseks piki teed õigesse kohta võib kasutada teetammi tõstmist, kraave ja tarasid;
- Laiaküla lõunaosas paiknev klindiasangu pealne maa-ala on määratud kaitsemetsaks, et vältida olulist mõju klindiasangule;
- haljasalade säilitamine (sh kõikide planeeringualal olevate metsade säilitamine) ja uute rajamine avaldab maastikuilmele positiivset mõju ning aitab säilitada kohalike maastike mitmekesisust.

6.1.2 Tingimused transpordist tulenevate mõjude leevendamiseks

Uute tänavate/teede ehitamisel ja olemasolevate rekonstrueerimisel ning liikluse seisukohast konfliktsete piirkondade detailplaneeringutes tuleb esitada andmed liikluse müra taseme kohta ja sellest tulenevalt määrata meetmed müra vähendamiseks.

Autode kasutamist aitab vähendada kergliiklusteede võrgustiku loomine, mis ühendab elamualasid suuremate keskustega. Lähtuvalt sellest tuleb detailplaneeringute koostamisel ja edasisel projekteerimisel osutada tähelepanu liikluse ja parkimise optimaalsele korraldamisele.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande alusel tuleb arvestada üldplaneeringu elluviimisel järgmisi keskkonnatingimusi või leevendavaid meetmeid:

- Metsakasti ja Äigrumäe külla uute teede rajamisel tuleb tagada seal olemasolevate maaparandussüsteemide toimimine;
- Viimsi vallas on soovitatav regulaarselt läbi viia õhusaasteseiret (heitgaasid, müra), selgitamaks välja saastatumad piirkonnad ning vajadusel korrigeerida liikluskorraldust;
- tagada kvaliteetne ühistranspordisüsteem kõikides planeeringualale jäävates küldes;

- ohutuse tagamiseks õuealal tuleks kasutada „lamavaid politseinike” ja vältida peatänavate teket (eelistada võrdväärseid ristmikke);
- rajatavad kergliiklusteed tuleb valgustada, et tagada nende võimalikult meeldiv ja sage kasutamine ning vähendada liiklusõnnetuste ohtu.

Uue kiirraudtee rajamisel tuleb raudtee rajamisest huvitatud isikul keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande alusel arvestada järgmisi keskkonnatingimusi või leevendavaid meetmeid:

- teha kindlaks raudtee alal ja selle lähiümbruses põhja- ja pinnasevee liikumissuund ning pinnasevee sügavus maapinnas ja modelleerida raudteetrassi rajamisest ja eksploatatsioonist tulenev põhjavee taseme alanemine;
- inventeerida põhjaveetaseme alanemise alal asuvad maapinnalt esimesest põhjaveekihi toituvad kaevud (mõõta sügavused, veetase) ja prognoosida veetaseme alanemise tõttu kasutuskõlbmatuteks muutuvad kaevud ja vajadusel näha ette kasutuskõlbmatuteks muutuvate kaevude kompenseerimine omanikele (kahjutasud, võrdväärse veemajandusliku olukorra ennistamine, vmt);
- uue raudtee rajamisele eelnevalt tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine, mille käigus tuleb täpsustada raudtee ja selle kaeviku rajamisest tuleneda võivad mõjud looduskeskkonnale ja pakkuda välja meetmeid esinevate mõjude vältimiseks või leevendamiseks.
- tagada olemasolevate maaparandussüsteemide toimimine ka peale raudtee rajamist;
- Helsingi–Tallinna raudteetrassi kasutusele võtmise järgselt on oluline viia läbi mürauuring (hetkel pole teada raudteetrassi rajamise aeg, mistõttu võivad muutuda hetkel kehtivad müra normatiivsed tasemed), selgitamaks võimalikke normtaseme ületamisi planeeringualal. Võimalike normtaseme ületamise korral tuleb kasutusele võtta raudtee lähedale paigaldatavad müratõkkeseinad.

6.1.3 Tingimused hoonetele ja rajatistele

Uute hoonete projekteerimisel tuleb arvestada nende sobivust olemasoleva arhitektuurse ruumi ja Viimsis väljakujunenud ehitustraditsioone. Kaasaegsed ja arhitektuurset väärtust omavad uusehitised tõstavad valla mainet.

Individaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel on otstarbekas eelistada soojusvahetuspumpade (maakütte pumbad, õhksoojuspumbad jms) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande alusel tuleb arvestada üldplaneeringu elluviimisel järgmisi keskkonnatingimusi või leevendavaid meetmeid:

- elamualade ja neid teenindava infrastruktuuri rajamisel tuleb tagada maaparandussüsteemide toimimine;
- rohevõrgustiku puhveraladel, mis on määratud teemaplaneeringuga *Viimsi valla miljööväärtsuslikud alad ja rohevõrgustik* tuleb

elamuehituse soovi korral lähtuda kehtivas teemaplaneeringus *Vii-
msi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhi-
mõtted* kruntide miinimumsuurustele sätestatud tingimustest;

- Pärnamäe maasäärega osaliselt kattuvale väikeelamumaale/metsa-
majanduse maale ei tohi rajada uusi elamuid;
- minimaalne lubatud uue elamu või suvila kaugus kiirraudtee tras-
sist on 100 m (raudtee reservmaa RR piirist 50 m);
- elamute rajamisel kõrge radoonisaldusega pinnasele (ennekõike
Laiaküla piirkond) tuleb kasutusele võtta radooni hoonesse pääsu
vältimise abinõud;
- üle 10 krundiga elamualal tuleb tagada vähemalt 1 keskmise ela-
mukrundi suurusega avalik haljasala. Iga järgneva elamukrundi
kohta tuleb planeeritaval alal tagada täiendav 10% suurune avalik
haljasala (seal võivad paikneda ka laste mänguväljakud või spor-
diväljakud);
- üldkasutatava hoone reservmaale Laiakülas (AR/H) hoonete raja-
misel tuleb säilitada võimalikult palju olemasolevat metsa;
- planeeringuala ärimaadel (B ja BR) ei ole lubatud ohtliku tootmist
või äritegevust ehk kõiki neid tegevusi, mis kajastuvad *keskkonna-
mõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* §6 lg 1
toodud loetelus. Keelatud on keemia ja naftaproduktide töötle-
mine, ladustamine vms v.a kodukeemia puhul, kui vastava produ-
kti ohutus piirkonna elukeskkonnale on eelnevalt tõestatud. Kaits-
mata põhjaveega aladele ehitiste ja laoväljakute kavandamisele
peab eelnema ehitus- ja hüdrogeoloogiline uuring;
- alale kavandatud ettevõtluses tuleb kasutada vett säästvaid tehno-
loogiaid;
- potentsiaalsete reostusohlike ärihoonete (tanklad) rajamisel kaits-
mata põhjaveega alale tuleb kasutusele võtta võimalikku reostust
tõkestavad vahendid;
- AS Milstrandi raudtee läheduses (lähemal kui 50 m) asuvatel ole-
masolevatel elamualadel, kus on oht kehtestatud müra ja vibrat-
siooni piirtaseme ületamiseks, tuleb loobuda uute elamute rajami-
sest vältimaks negatiivseid mõjusid inimeste tervisele. Ehituseks
sobimatu ala täpsemaks määratlemiseks võib vajadusel läbi viia
täiendavad mürauuringud;
- lähtuvalt uute elamualade väljaarendamisest alale tuleb planeerin-
guala piires igasse külla ette näha jäätmete liigiti kogumise
punktid.

6.1.4 Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes sätestatud lee- vendavatest meetmetest tulenev täiendavate uuringute vajadus

Vältimaks ja vähendamaks arendustegevusest tulenevat negatiivset kesk-
konnamõju tuleb planeeringualal läbi viia järgmised uuringud:

- Äigrumäe ja Metsakasti külas asuvate maaparandussüsteemide
kaardistamine, ülevaatus ja nende seisukorra hindamine;
- Tallinn–Helsingi kiirraudtee trassi rajamisele eelnevalt pinnase,
pinnase- ja põhjavee liikumissuuna ning sügavuse uuring.

7 RAKENDUSSÄTTED

Varem kehtestatud detailplaneeringute alusel jätkatakse projekteerimist ja ehituslubade väljastamist.

Kõikide nende detailplaneeringute puhul, mille menetlus on pooleli tuleb arvesse võtta käesolevat üldplaneeringut. Juhul kui menetletav detailplaneering on vastuolus käesoleva üldplaneeringuga tuleb see viia vastavusse üldplaneeringuga enne kui see esitatakse vastuvõtmiseks, avalikustamiseks või kehtestamiseks v.a. juhul, kui Viimsi Vallavolikogu on planeeringu algatanud otseselt käesolevat üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna koos vastava motivatsiooni esitamisega juba planeeringu algatamise faasis.

Käesoleva valla osa üldplaneeringu kehtestamisega tunnistatakse kehtetuks ühtlasi kogu käesoleva planeeringu ala ulatuses *Viimsi valla mandriosa üldplaneering* (Entec AS 1999, kehtestatud 11.01.2000. a Viimsi valla volikogu poolt). Samas kehtib käesolev üldplaneering edasi koos kehtiva üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*.

Käesoleva üldplaneeringu koostamisel on arvestatud koostamisel olnud teemaplaneeringuga *Viimsi valla miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik ja Viimsi valla teedevõrgustik; sõidu- ja kergliiklusteed*. Kuna käesoleva planeeringu elluviimisest tekkiv mõju on hinnatud *Viimsi valla Äigrumäe küla, Laiaküla, Metsakasti küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes*, ei ole üldplaneeringu elluviimisest tekkivaid majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi mõjusid eraldi käesolevas üldplaneeringus välja toodud.

Käesoleva valla osa üldplaneeringu elluviimise majanduslikud võimalused sõltuvad valla poolt kavandatavate tegevuste osas Viimsi valla arengukavas ja eelarves kavandatavatest võimalustest. Eraomanike või arendajate initsiatiivil algatatavate detailplaneeringute rahastamiseks sõlmib vald omaniku või detailplaneeringu algatamise taotlejaga planeeringu rahastamise kokkuleppe vastavalt seaduses ja Viimsi valla ehitusmääruses sätestatud korrale. Samuti toimub erahuvides arendatavate alade välja ehitamine arendaja vahenditest. Vastav täpne kord lepitakse iga kord eraldi kokku Viimsi Vallavalitsuse ja detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isiku vahelise lepingu alusel, mis sõlmitakse enne iga detailplaneeringu kehtestamist.

Kõigi kehtivate teemaplaneeringutega tuleb arvestada edasisel detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimisel.

8 KASUTATUD MATERJALID

1. EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem) kodulehekülg: <http://eelis.ic.envir.ee/w4/default.asp?topic=qry.ALA&id=2215&action=view>;
2. *Eesti ürglooduse raamat III osa Tallinn*. Tallinn 1991;
3. *Harju alamvesikonna põhjavee kaitstuse kaart M 1:50 000*. Tallinn, Eesti Geoloogiakeskus, 2003;
4. Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering. *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*. Tallinn, Harju Maavalitsus, 2003;
5. *Harju maakonnaplaneering I etapp*. Tallinn, Harju Maavalitsus, 1998;
6. *Muuga ja Tallinna linna vahele jääva Viimsi valla piirkonna asustuse ja teedevõrgu lahendused*. Entec AS, 2005;
7. *Viimsi vald. AS Milstrand kütusebaasi territooriumi detailplaneeringu keskkonnamõju hindamine*. Entec AS, 2001;
8. *Viimsi valla mandiosa üldplaneering*. Entec AS 1999, kehtestatud 11.01.2000. a Viimsi valla volikogu poolt;
9. *Viimsi valla territooriumile jääva Helsingi-Tallinna raudteetunneli maavajaduste taustauuring*. Entec AS 2004;
10. *Viimsi valla Äigrumäe küla, Laiaküla, Metsakasti küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamine*. Aruanne. OÜ Alkranel, Tartu 2007;
11. *Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering: Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. Entec AS 2005, kehtestatud 13.09.2005. a Viimsi valla volikogu poolt;
12. *Viimsi valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava. Lõppversioon*. Entec AS, 2002;
13. *Viimsi valla ühistranspordi uuring*. Inseneribüroo Stratum, 2003;
14. Viimsi valla kodulehekülg: <http://www.viimsivald.ee/>.

Koostamisel olevad teemaplaneeringute tööversioonid:

15. *Viimsi valla miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik*;
16. *Viimsi valla teedevõrgustik; sõidu- ja kergliiklusteed*.