

**Planeeringu koostaja:**

Katrin Oidjärve Arhitektuuribüroo OÜ  
Reg nr 10519996  
Sõstra 4-8 Tallinn 10616  
katrin@arhiko.ee  
Arh. Katrin Oidjärv 528 8158

**Töö: T13/17**

Viimsi vald Randvere küla Aiaotsa tee 5

**Huvitatud isik: Estornino OÜ**

Reg kood 12204920  
Aadress: Laada tn 27 Rakvere  
Esindaja: Katrin Juhkami  
[katrina.juhkami@namm.ee](mailto:katrina.juhkami@namm.ee)  
tel 526 6476

**Tellijä:**

Nelgi tee1 Viimsi alevik Viimsi vald 74001 Harjumaa

## VIIMSI VALD RANDVERE KÜLA AIAOTSA TEE 5 KINNISTU DETAILPLANEERING

Planeeringu koostaja arhitekt: Katrin Oidjärv

Tallinn, juuli 2018

## KÖITE SISUKORD

### I Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alused .....	4
2. Lähtematerjalid .....	4
3. Detailplaneeringu algatamise eskiisi koostamiseks tehtud uuringud.....	4
4. Detailplaneeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ja keskkonnatingimuste analüüs ning planeeringu koostamise eesmärk.....	5
5. Olemasoleva olukorra kirjeldus .....	7
5.1.Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	7
5.2. Olemasolev tehnovarustus .....	7
5.3. Olemasolev haljastus .....	7
6. Planeeringu lahendus .....	9
6.1. Ehituslikud ideed ja arhitektuursed nõuded.....	9
6.2. Kavandatud ehitusõigus .....	9
6.3. Haljastus, jäätmekäitlus ja keskkonnakaitse.....	10
6.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus, parkimiskohtade kontrollarvutus .....	11
6.5 Tehnovõrgud .....	11
7. Küte .....	12
8.Tuleohutus .....	12
9.Servituutide vajadus.....	10
10. Kuritegevuse riske vähendavaid nõuded ja tingimused .....	13
11. Nõuded ehitusprojektile tehnovõrkude osas. ....	13

### II Menetlusedokumentid

1. Väljavõte Viimsi VV planeerimiskomisjoni koosoleku 10.05.17 protokollist
2. Viimsi vallavalitsuse DP algatamise korraldus 22. 08.17 nr 582 ja selle lisa lähteseisukohad.

### III Lisad

1. Topo-geodeetiline uurimus
2. Dendroloogia I
3. Dendroloogia II
4. Radooniuring

### V Tehnilised tingimused ja kooskõlastused

1. AS Viimsi Vesi liitumise tingimused 18.10.2017
2. Sademetevee tehnilised tingimused nr 14-9/10 53-1 22.02.18
3. AS Viimsi Vesi arvamus 5916 17.07.18
4. Imatra Elekter kooskõlastus nr 5294
5. Viimsi Vallavalitsuse kommunaalameti kooskõlastus.
6. Aiaotsa tee 7 omaniku Jaan Kopliku kooskõlastus 23.07.18
7. Aiaotsa tee 5 kinnistu omanik Esternino OÜ juhatuse liikme Katrina Juhkami Kooskõlastus 12.06.18

**V Joonised**

1. Asukohaskeem	DP1
2. Kontaktvööndi analüüsis	DP1
3. Tugiplaan	DP3
4. Põhijoonis m 1:500	DP4
5. välisvõrkude koondplaan	

## I Seletuskiri

### 1. Detailplaneeringu koostamise alused

Viimsi vallas Randvere külas Aiaotsa tee 5 detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- planeerimisseadus
- Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määrus nr 17 Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 22.august 2017 nr 582

### 2. Lähtematerjalid

- Eesti Vabariigi Standardid
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering
- Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määrus nr 17 Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas.
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine.*
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.*

### 3. Detailplaneeringu eskiisi koostamiseks tehtud uuringud

Kinnistule on koostatud järgmised uurimused:

Topo-geodeetiline alus, Aakermaa OÜ, töö nr 3161, 2017a september.

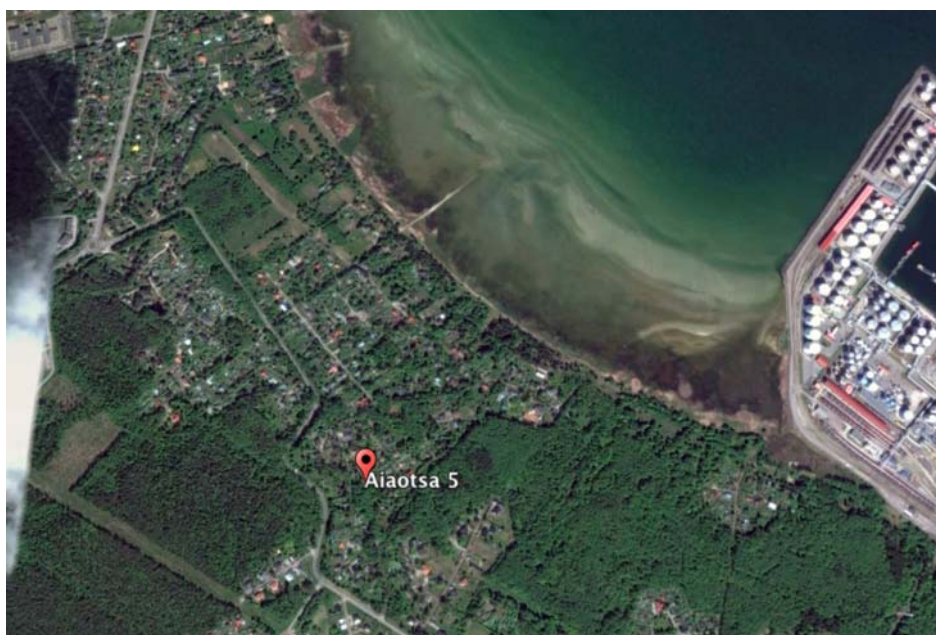
Dendroloogiline uuring koostaja Grün E OÜ, töö nr 241017-1

Radooniuuring koostaja Radoon OÜ, töö nr 02.11.2017.

#### 4. Detailplaneeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ja keskkonnatingimuste analüüs ning planeeringu koostamise eesmärk.

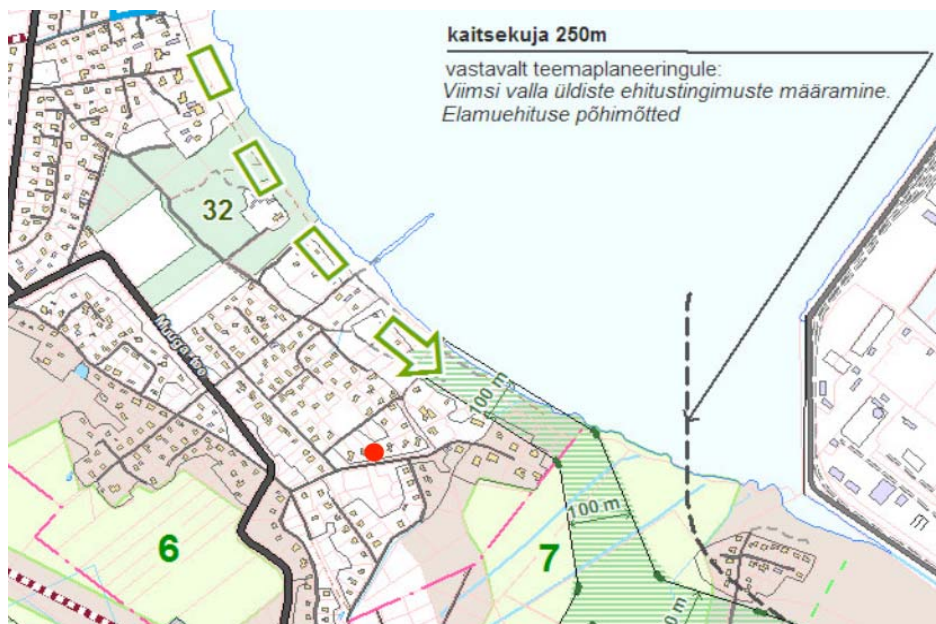
Detailplaneering koostatakse kinnistule, mis paikneb Viimsi vallas Randvere küla kaguosas.

Planeeringuala jääb väikeelamute piirkonda. Alast ca kilomeetri kaugusele itta jääb Muuga sadam. Alale juurdepääs toimub kõrvalmaantee nr 254 Muuga tee kaudu. Lähikeskuseks on planeeringualale Randvere küla, kus asuvad Randvere kool ja perearsti keskus. Tallinna Viru keskus jääb ca 24 min autosõidu kaugusele.



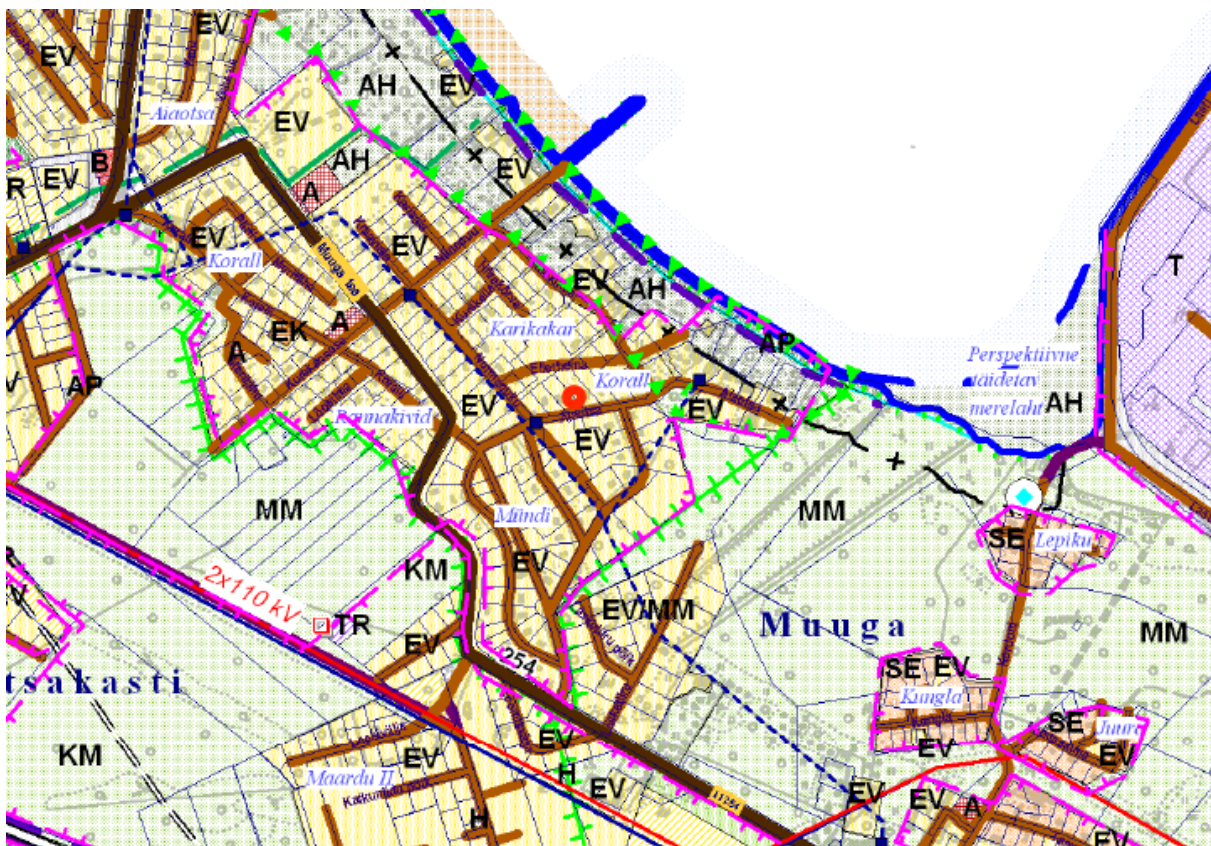
Skeem 4.1 Planeeritava kinnistu paiknemine ja lähiümbrus

Kinnistu lähedusse, ca 150 m kagusuunas jääb metsa-ala (teemaplaneeringu "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" järgi astmelaud nr 7). Planeeringuala jääb rohevõrgustiku elementidest välja.



Skeem 4.2 Planeeritava kinnistu (tähistatud punase täpiga) paiknemine rohevõrgustiku alade suhtes

Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 1 01.2000.) määratleb piirkonna juhtotstarbeks väikeelamute maa (EV), mida iseloomustab kompaktne hoonestus looduslähedases keskkonnas.



Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust. Planeeritav kinnistu (tähistatud punase täpiga) paikneb väikeelamumaal.

Koostatav detailplaneering ei muuda valla mandriosa üldplaneeringut, see ei ole vastualus üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljöväärtuslikud alad ja rohevõrgustik* ega Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine*.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kahe elamukrundi moodustamine väikeelamute ehitamiseks. Detailplaneeringu ülesanneteks on kruntide hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja – rajatiste võimaliku asukoha määramine, ehitiste tingimuste, sh arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, kuja määramine, kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine, müra, saasteriski, insolatsioonitingimusi seadmine ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine, servituutide seadmine, eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse määramine, muud paragrahv 126 lõikes I nimetatud ülesandega seonduvad ülesanded.

## 5. Olemasoleva olukorra kirjeldus

### 5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Krundi suurus	aadress	Katastri number	omanik
6025m <sup>2</sup>	Aiaotsa tee 5	89008:001:0001	OÜ Esternino

Krundi sihtotstarbeks on „elamumaa“.

Kinnistu on hoonestatud järgmiselt:

Üksikelamu eh.reg.kood 116050976

Abihoone eh.reg.kood 120686987

Planeeritava ala olemasolev hoonestus jääb kinnistu lõunaosasse, krundile pos 1.

Planeeringualaga külgnevad järgmised kinnistud: Aiaotsa tee 3 läänest ja Aiatotsa tee 7 idast.

Lähinaabrite kinnistud on elamumaa sihtotstarbega ja hoonestatud üksikelamutega.

Planeeritav ala jääb kahe tänava - Aiaotsa tee (valla tee) lõunast ja Ellerheina tee (eraomandis olev elamumaa sihtotstarbega maa) põhjast - vahele.

Juurdepääs planeeritavale alale on antud Aiaotsa teelt (lõunapoolsele krundile) ja Ellerheina teelt (põhjapoolsele krundile).

### 5.2. Olemasolev tehnovarustus

Kinnistule on Ellerheina tänavalt toodud veetorustik, Aiaotsa teelt on antud ühendus kanalisatsioonitrassiga. Trasse haldab Viimsi Vesi AS.

### 5.3. Olemasolev haljastus

Dendroloogiline uurimus on koostatud kahes osas, planeeritava ala põhja –j a lõunaosale.

#### 5.3.1. Planeeritava ala põhja osa.

Planeeritav ala on eriti põhjas osas kaetud mõneti väga väärtuslike lehtpuudega (3 tamme, mõned sookased jne).

Alljärgnev tabel esitab objektile asetsevate puittaimede liigid, liikide nimetus, kasutatav lühend plaanil ja kodumaisus:

JRK. NR.		PUITTAMEDE KODUMAISUS	JAH / EI
1	Tm	Harilik toomingas / Prunus padus Must aroonia kultivar / Aronia	JAH
2	Ar Krs	prunifolia	EI
3		Harilik kirsipuu / Cerasus avium	EI
4	KsS	Sookask / Betula pubescens	JAH

5	Lm	Must lepp / <i>Alnus glutinosa</i>	JAH
6	Pi	Harilik pihlakas / <i>Sorbus aucuparia</i>	JAH
7	Re	Raagremmelgas / <i>Salix caprea</i>	JAH
8	Sar	Harilik sarapuu / <i>Corylus avellana</i>	JAH
9	Ta	Harilik tamm / <i>Quercus robur</i>	JAH
10	Õu	Aedõunapuu / <i>Malus domestica</i>	EI

Saastekahjustused: ei

Juurepaljandid: jah

Tõenäolise põhjuse kirjeldus: kivine muld

Silmapaistvalt suurte mõõtmetega ürgse välimusega põlispuud: ei

Suurte lindude (nt kodukakk, toonekurg) pesapuud, nahkhiirte kolooniaga jt ohualdiste liikidega asustatud puud: ei

Kaitsealuste sammaldega või samblikega puud: ei

Vajadusel ümberistutatavad puud: ei

### 5.3.2. Planeeritava ala lõunaosa.

Objektile asetsevate puittaimede liigid, liikide nimetus, kasutatav lühend plaanil ja kodumaisus:

JRK. NR.		PUITTAMEDE KODUMAISUS	JAH / EI
1	EI	Harilik elupuu / <i>Thuja occidentalis</i>	EI
2	EnN	Nipponi enelas / <i>Spiraea nipponica</i>	EI
3	Jal	Hariliku jalaka vihmavarjukujulise võraga kultivar / <i>Ulmus glabra 'Camperdownii'</i>	JAH
4	Ju	Harilik jugapuu / <i>Taxus baccata</i>	JAH
5	KsS	Sookask / <i>Betula pubescens</i>	JAH
6	Ku	Harilik kuusk / <i>Picea abies</i>	JAH
7	KuK	Kanada kuusk / <i>Picea glauca</i>	EI
8	KuT	Torkav kuusk / <i>Picea pungens</i>	EI
9	KuVi	Värd-kuldvihm / <i>Laburnum x watereri</i>	EI
10	Lm	Must lepp / <i>Alnus glutinosa</i>	JAH
11	Mä	Harilik mänd / <i>Pinus sylvestris</i>	JAH
12	MäM	Mägimänd / <i>Pinus mugo</i>	EI
13	MäM	Mägimänd / <i>Pinus mugo</i>	EI
14	Pi	Harilik pihlakas / <i>Sorbus aucuparia</i>	JAH
15	PI	Harilik ploomipuu / <i>Prunus domestica</i>	EI
16	Sar	Harilik sarapuu / <i>Corylus avellana</i>	JAH
17	Si	Harilik sirel / <i>Syringa vulgaris</i>	EI
18	Ta	Harilik tamm / <i>Quercus robur</i>	JAH
19	TaP	Punane tamm / <i>Quercus rubra</i>	EI
20	VaS	Saarvahter / <i>Acer negundo</i>	EI



Saastekahjustused: ei  
Juurepaljandid: ei  
Silmapaistvalt suurte mõõtmetega ürgse välimusega põlispuud: ei  
Suurte lindude (nt kodukakk, toonekurg) pesapuud, nahkhiirte kolooniaga jt ohualdiste liikidega asustatud puud: ei  
Kaitsealuste sammaldega või samblikega puud: ei  
Vajadusel ümberistutatavad puud: ei

## 6. Planeeringu lahendus

### 6.1. Ehituslikud ideed ja arhitektuursed nõuded

Planeeritav ala haarab ühe maaüksuse, mis on elamumaa sihtotstarbega.  
Planeeringuga kavandatakse kinnistu jagada kaheks elamumaa sihtotstarbega elamumaakrundiks. Põhihoone minimaalne lubatud kaugus naaberkrundi piirist on 7.5m ja abihoonetel 5m. Abihoone maksimaalne lubatud korruselisus on 1 korrus. Abihoonete hulka arvestatakse ka alla 20m<sup>2</sup> suurused hooned. Planeeringu alal paiknevate olemasolevate hoonete lammutamisel ja uute asemele kavandamisel peavad need paiknema detailplaneeringuga lubatud hoonestusalas.

Kavandatav hoonestus peab olema kaasaegse arhitektuuriga, sobima ümbruskonna hoonestusega, olema energiasäästlik. Imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Välisviimistluses kasutada puitu, krohvi, looduslikku kivi, klaasi, betooni. Plekk on lubatud vaid katustele.

### 6.2. Kavandatud ehitusõigus

#### Krunt pos nr 1

Sihtotstarve	elamumaa 100%
Krundi pind	1200 m <sup>2</sup>
Ehitisalune pind	240m <sup>2</sup>
Täisehitusprotsent	20%
Suletud brutopind	340 m <sup>2</sup>
Hoone maksimaalne kõrgus	
elamu	8.5 m abs.kõrgus 15.6m
abihoone	5.0 m
Maksimaalne korruselisus	2
Katuse kalle elamu	30°-45°
Katuse kalle abihoone	20°-45°
Hoonete arv krundil	3
1 elamu	
2 abihoonet	
Madalaim tulepüsivus	TP3

#### Krunt pos nr 2

Sihtotstarve	elamumaa 100%
--------------	---------------

Krundi pind	1319 m <sup>2</sup>
Ehitisalune pind	260 m <sup>2</sup>
Suletud brutopind	340 m <sup>2</sup>
Hoone maksimaalne kõrgus	
elamu	8.5 m, abs.kõrgus 15.7m
abihoone	5.0 m
Maksimaalne korruselisus	2
Katuse kalle	
elamu	20°-60°
abihoone	20°
Hoonete arv krundil	2
1 elamu	
1 abihoone	
Madalaim tulepüsisivus	TP3

### **6.3. Haljastus, jäätmekäitlus ja keskkonnakaitse**

#### **6.3.1. Haljastus**

Olemasolev haljastus on ettenähtud võimalusel säilitada.  
Hoonestusala alla jääb kaks sookaske (III kl puud) ja üks väheväärtuslik puu (IV klaasi sookask)  
Nende puude asemele tuleb istutada uusi lehtpuid vastavalt omavalitsuse haljastuskavale.  
Teedest, platsidest ja hoonetest vabadele aladele on ette nähtud rajada muru ning madalhaljastus.

#### **6.3.2. Jäätmekäitlus ja keskkonnakaitse**

Planeeritavale alale kavandatav tegevus ei kujuta keskkonnale ohtu.  
Hoone ehituslike lahenduste kavandamisel tuleb projekteerida energiasäästlikud konstruktsioonid. Vastavalt radooniuuringule tuleb hoonete konstruktsioonide rajamisel arvestada radoonikiirguse ohuga.  
Ehitusprojektides näha ette siseruumide müratasemete mõõtmistulemuste lisamine hoone kasutusloa materjalidele.  
Ehitusprojektid koos haljastuskavaga kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist keskkonnaametiga.  
Olmejäätmete kogumine on ette nähtud omal krundil.  
Kinnistu juurdepääsuteed ja parkimise- ning jäätmekonteinerite platsid on ette nähtud kõvakattega. Jäätmekonteinerite tühendamiseks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava firmaga. Jäätmete kogumine on ette nähtud sorteeritult.

#### 6.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus, parkimiskohtade kontrollarvutus

Planeeritavale alale pääseb Ellerheina teelt (krundile pos nr 1) ja Aiaotsa teelt (krundile nr pos 2), mis viib välja Muuga teele. Parkimiskohtade arvutamisel on toetutud EVS 843:20016 „Linnatänavad“.

Parkimine on ette nähtud omal krundil. Parkimiskohtade arvutuses on kasutatud äärelinna normatiive (tabel 10.2 üksikelamu.).

Pos. nr.	Ehitise otstarve	norm. arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	üksikelamu	Elanik 1-2 Külaline 1	2	2
2	üksikelamu	Elanik 1-2 Külaline 1	2	2
Planeeritud maa-alal kokku				<b>4</b>

#### 6.5 Tehnovõrgud

Ühisvee- ja kanali võrgud kuuluvad AS-le Viimsi Vesi, kelle poolt on väljastatud planeeringu koostamiseks tehnilised tingimused (18.0kt.2017, nr 5302).

##### 6.5.1. Vee – ja kanalisatsioonitorustikud

###### 6.5.1.1 Olemasolev olukord

Planeeritaval kinnistule paiknev üksikelamu on joogiveega varustatud Ellerheina veetrassis PE110, kinnistu piiril maakraan (liitumispunkt).

Eramu reoveed on juhitud Aiaotsa teel paiknevasse tänavavõrku.

Liitumispunkt – kontrollkaev kinnistu piiril.

Sademvetorustik planeeringuga piirnervatel tänavatel puudub.

Aiaotsa tee ääres kulgeb alates naaberkinnistust Aiaotsa tee 8 lahtine kraav.

###### 6.5.1.2. Planeeritavad torustikud

###### 6.5.1.2.1 Veetorustikud

Uue rajatava kinnistu veevajadus on ca 0.5m<sup>3</sup>/d. 0.6i/sek. Liitumispunktiks jääb olemas olev maakraan Ellerheina teel kinnistu piiril. Aiaotsa tee 5 kinnistut läbiv veetorustik on ette nähtud likvideerida (tehnilised tingimused 18.10.2017), krundile pos 2 on antakse uus liitumispunkt Aiaotsa teelt. Veetorustiku likvideerimise, uue liitumispunkti rajamise ja kinnistusesese torustiku ümberühendamise kulud kannab huvitatud isik, kes on planeeringu algataja.

###### 6.5.1.2.2. Kanalisatsioon

Krundilt nr 1 juhatakse reoveed Ellerheina tee tänava torustuikku kaev nr 5. Kinnistu piiril on planeeritud liitumispunkt, kontrollkaev. Planeeritud kanalisatsioonitorustiku pikkus on 4m..

###### 6.5.1.2.3. Sademeveed

Sademevee lahendus on antud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse Ehitus- ja Kommunaalameti poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 14-9/1053-1.

Kinnistu jagatakse planeeringuga kaheks krundiks krunt pos 1 ja krunt pos 2 (Aiaotsa tee 5, hoonestatud üksikelamu ja abihoonena).

Krundi pos 1 ei ole võimalik isevoolselt sademevett krundile nr 2 ja sealt edasi kraavi juhtida – maapind langeb Ellerheina tee poole. Katustelt ning sillutiskattega kaetud pindadelt kogutakse sademevesi kinnistule planeeritud kogumismahutisse või immutusbasseini. Sademevett on võimalik kasutada kastmisveena. Kogutav sademevee hulk ning mahuti/immutusbasseini maht määratakse järgmiseses projekteerimisstaadiumis peale pinnase hüdrogeoloogilist uurimist.

Krundi pos 2 juhitakse sademeveed planeeritavasse drenaažtorustiku (enne kraavi suubumist De160) kaudu olemasolevasse kraavi kinnistu piiril. Vajadusel kraavi suudmeots puhastada.

#### **6.5.1.2.4. Tuletõrjevesi**

Lähemad tuletõrjeeveehüdrandid paiknevad järgmiselt:

Mündi-Aiaotsa tee ristmik ca 50m kaugusel

Aiaotsa tee –Nurmenuku tee ca 130m kaugusel

#### **6.5.2. Elektri- ja sidevarustus**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata kinnistule planeeritud elamu elektrivajadus ning anda elektri- ja sidevarustuse põhimõtteline lahendus.

Elektrivarustuse tehniliste tingimuste taotlusele vastas Imatra Elekter, et olemasolevad võrgud ei kuulu esialgu neile (ülevõtmise läbirääkimised on käimas) ning liitumise tingimusi nad väljastavad pärast võrkude ülevõtmist.

Käesoleva projektiga on antud perspektiivne elektrivarustus Aiaotsa 5 kinnistule lisanduva elamu toiteks. Sissesõidu kõrvale on planeeritud liitumiskilp LK peakaitsmega 3x25A, tarbijakaabel liitumiskilbist elamu jaotuskilpi ja elamu jaotuskilp JK (asukoht täpsustatakse tööjooniste koostamisel)

Telia Eesti AS on väljastanud tehnilised tingimused nr.29297323, mille kohaselt tuleks sidevarustus tuua Muuga tee ääres asuvast sidekaevust nr.17311, kuid sellest tellija loobus.

### **7 Küte**

Rajatavale hoonetele kinnistul pos 1 kavandatakse õhk-vee küttesüsteem.

### **8. Tuleohutus**

Tuleohutuse nõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele „ toodule.

Hoonestusala on planeeritud naaberhoonetest kaugemale kui 8 meetrit. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete kasutusviis –I.

Tuletõrjervee vajadus on 10 l/sek 3 tunni jooksul.

Hoone ehitusprojekti koostamisel määrata madalaimaks tulepüsisivusastmeks TP3.

## **9. Kuritegevuse riske vähendavaid nõuded ja tingimused**

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

Olemasolev keskkond on suhteliselt rahulik.

Lähipiirkonnas paiknevad hooned on väikeelamud.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:

- planeeringuga kavandatud ehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku.
- kruntide hoonestamisel tuleb tagada hea nähtavus üldkasutatavatele aladele (tänavale), see tähendaks läbinähtava piirde rajamist, krundi valgustamist

## **10. Nõuded ehitusprojektile tehnovõrkude osas.**

Ehitusprojektide koostamisel tuleb võrguvaldajalt tellida uued tehnilised tingimused.

Detailplaneeringuga kavandatu täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel.

Tööprojektid tuleb võrguvaldajatega kooskõlastada.

Hoone ehituslike lahenduste kavandamisel tuleb hooned projekteerida energiasäästlikud.

Arh. Katrin Oidjärv