

**VIIMSI VALD  
ROHUNEEME KÜLA  
KINNISTU SADAMA TEE 3  
(kinnistu nr. 663902)  
DETAILPLANEERING**

**Projekt nr 06-17  
ESKIIS**

Tellija: Peeter Inšakov  
Rohuneeme küla Sadama tee 3  
Viimsi vald  
Telefon: 5057823

Viimsi Haldus OÜ  
Viimsi alevik Nelgi tee 1  
Planeerija: Viire Ernesaks  
Telefon: 6028863

Mai 2018

0.	ÜLDANDMED .....	3
0.1.	Planeeringu objekt ja asukoht: .....	3
0.2.	Tellija: .....	3
0.3.	Planeerija: .....	3
0.4.	Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	3
1.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
1.1.	Sissejuhatus.....	4
1.2.	Üldandmed.....	4
1.3.	Olemasolev maakasutus.....	4
2.	DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS .....	4
2.1.	Vastavus üldplaneeringule .....	4
2.2.	Arhitektuurne planeerimislahendus .....	5
2.3.	Radoonihust tulenevad nõuded .....	6
2.4.	Teed. Liiklus. Parkimine.....	7
2.5.	Keskkonnakaitsetelised abinõud.....	7
2.6.	Haljastus.....	7
2.7.	Turvaabinõud .....	7
2.8.	Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid .....	8
2.8.1.	Elektritrassi kaitsevöönd .....	8
2.8.2.	Sidetrassi kaitsevöönd .....	8
2.8.3.	Veetorstike kaitsevöönd .....	8
2.8.4.	Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd.....	8
3.	TEHNOVÕRGUD .....	8
3.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	8
3.2.	Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine .....	8
3.3.	Elektrivarustus .....	8
4.	TULEOHUTUSABINÕUD .....	9
5.	JOONISED .....	10
6.	LISAD .....	11

## **0. ÜLDANDMED**

### **0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:**

Viimsi vald  
Rohuneeme küla  
Kinnistu Sadama tee 3 detailplaneering

### **0.2. Tellija:**

Peeter Inšakov  
Sadama tee 3  
Rohuneeme küla  
Tel. 5057823

### **0.3. Planeerija:**

Viimsi Haldus OÜ  
Reg. kood 10618178, reg.nr EEP000176  
74001 Viimsi alevik  
Nelgi tee 1  
Tel. 6028863  
Planeerija: Viire Ernesaks

### **0.4. Detailplaneeringu lähtedokumendid**

- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 28.märts 2017 nr.214 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.
- Maa-ala plaani tehnovõrkudega koostas RM Grupp OÜ töö nr G17-008 30.05.2017.a
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (kehtestatud 13.09.2005.a.)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009.a)

## 1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, jagada 6 846 m<sup>2</sup> suurune üksikelamukrunt kaheks ja määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Samuti soovitakse detailplaneeringuga määrata ehitusõigus olemasoleva lautri pikendusele ja rannakindlustusrajatisele ning lisaks eelnevale tuleb määrata ka avalik juurdepääs kallasrajale.

Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Viimsi valla kinnistu Sadama tee 3 detailplaneeringu koostamise aluseks on Viimsi Vallavalitsuse korraldus 28.märts 2017 nr.214 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

### 1.2. Üldandmed

Planeeritava ala suurus on 6 846 m<sup>2</sup> ning see asub Viimsi valla läänerannikul, Rohuneeme külas, Sadama ja Rohuneeme tee vahetus läheduses, piirnedes lääneküljest vahetult merega ja põhjast Rohuneeme väikesadamaga. Planeeritav ala hõlmab elamumaa sihtotstarbega Sadama tee 3 kinnistut (89001:003:1167) ning osa merealast sh olemasoleva lautrikoha. Kinnistul on olemas üks põhihoone (elamu) ja seitse abihoonet. Kinnistu põhjapoolsed piirinaabrid on tootmismaa sihtotstarbega Sadama tee 9 ja Sadama tee 7 kinnistu (sadama ala) ning lõunapoolsed elamumaa sihtotstarbega Rohuneeme tee 109 ja Rohuneeme tee 107a kinnistu. Juurdepääs planeeritavale kinnistule on olemas Sadama teelt. Planeeringuala paikneb osaliselt rannaala ehituskeeluvööndis ja täielikult rannaala piiranguvööndis. Planeeritava ala maapinna reljeef langeb mere suunas, abs. kõrgused jäävad vahemikku 0.00 kuni 4.79.

Alusplaanina on kasutatud RM Grupp OÜ poolt koostatud maa-ala plaani tehnovõrkudega töö nr G17-008 30.05.2017.a

Koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused on 1977. a. Balti süsteemis.

### 1.3. Olemasolev maakasutus

Sadama tee 3 ( 89001:003:1167) suurus on 6846 m<sup>2</sup>, sihtotstarve on elamumaa 100%.

## 2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

### 2.1. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas asukohas on väikeelamute maa, samuti vastab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringule Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted, mille kohaselt on planeeritava krundi vähim lubatud suurus 1 200 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus ka üldplaneeringu teemaplaneeringuga Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik, kuivõrd planeeringuala ei jää rohevõrgustiku aladele, samas piirneb haljastuga nr 2.

## 2.2. Arhitektuurne planeerimislahendus

Detailplaneeringuga moodustatakse kaks üksikelamu maa krunti (pos.1 ja 2), Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ning tingimused üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks on antud joonisel AP-4.

Hetkel on krundil pos.1 kolm abihoonet. Juurde võib ehitada ühe hoone. Hoone tüüpi ei täpsustata, sest võib ehitada nii üksikelamu kui ka abihoonet, kuna lubatud on ka olemasoleva sauna ümberehitamine üksikelamuks. Kahte üksikelamut krundil olla ei tohi.

Detailplaneeringu mahus on ka olemasoleva lautri laiendamine.

Krundil pos. 2 on üksikelamu ja 4 abihoonet. Juurde on lubatud ehitada üks abihoonet.

Üksikelamute lubatavad katusekalded on vahemikus 20-45°. Abihoonetel katusekallet ette ei määrata, kuid abihooned peavad moodustama peahoonega (üksikelamuga) ühtse terviku.

Elamu maksimaalne katuseharja kõrgus on 8,5m maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonel 5m. Lubatav ehitusalune pind kruntidel on 500 m<sup>2</sup>, sellest üksikelamu ehitusalune pind kuni 250 m<sup>2</sup>.

Üksikelamul on lubatud kuni 2 maapealset korrust ja abihoonetel üks maapealne korrus, maa-aluseid korruseid ei planeerita.

Hoonestusala ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata terrasside ja treppide, alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetava varikatuse ning kuni 0,5 meetri laiuste katuseräästaste pindasi.

Välisviimistluses kasutada looduslikke materjale. Materjalidest eelistada puitu, looduslikku kivi ja klaasi. Välisseinte viimistluses vältida looduspõhiseid materjale matkivaid tooteid nt plekk, plastiklaud.

Maksimaalne piirdeaia kõrgus on 1,5 m. Krundi piirdeks võib kasutada hekki. Krundi piiramine ei ole kohustuslik.

Krundile pos.1 võib piirdeaia ehitada alates 10m laiuse kallasraja maismaapoolsest servast, jättes kallasraja tervikuna piirdevabaks. Samuti peab olema piirdest vaba avalikult kasutatava juurdepääsu servituudi Sadama tee, Sadama tee 7 ja Sadama tee 9 poolne külg.

Joonisele AP-4 on kantud kallasrada (keskkonnaseadustiku üldosa seadus §38) ning looduskaitseaduse §-st 35-38 tulenevad kitsendused – veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd. Piiranguvööndi ulatus jääb planeeritavast alast välja.

Piiranguvööndi laius on 200 m, ehituskeeluvööndi laius Läänemere rannal tiheasustusega alal on 50 m, veekaitsevööndi laius on 20 m ja kallasraja laius on 10 m.

Planeeritav ala jääb veekaitsevööndisse (20m), ranna ehituskeeluvööndisse (50m) ning piiranguvööndisse (200m) ja asub korduva üleujutuse piirkonnas.

Planeeritaval alal rakendub looduskaitseaduse §35 lg 3<sup>1</sup> ja lg 4 sätestatud erisus, mille kohaselt korduvalt üleujutataval rannal koosneb veekaitsevööndi, ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi ulatus üleujutatavast alast ja seaduse §37-39 sätestatud vööndi laiusest.

Viimsi vallas loetakse kõrgveepiiriks 1,5m kõrgust samakõrgusjoont (teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" p.4.1.6).

Olemasolevatest hoonetest mere poole uusi hoonemahte ette ei ole nähtud. Ehituskeeluvöönd ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele.

Detailplaneeringus näidatud võimalik uue hoone asukoht krundil pos.1 jääb ehituskeeluvööndisse, kuid lähtuvalt eeltoodust ei ole vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine.

**Planeeritava ala kruntide maakasutuse määramisel on aluseks ruumilise planeerimise leppemärgid, mis on leitavad Viimsi valla kodulehelt**  
([http://www.viimsivald.ee/public/DP\\_leppemargid.pdf](http://www.viimsivald.ee/public/DP_leppemargid.pdf)).

**Vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele on detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarve: EP - üksikelamu maa** (kataster - elamumaa)

Sulgudes on detailplaneeringu krundi kasutamise sihtotstarbele vastav katastriüksuse sihtotstarve.

Projekt peab vastama Viimsi Valla Ehitusmäärusele ning Majandus- ja taristuministri määrusele nr 97 (17.07.2015) "Nõuded ehitusprojektile".

Ehitustegevus kruntidel ilma ehitusloata on keelatud. Detailplaneeringus antud piirangute ja kohustuste täitmise järelevalvet teostavad selleks Viimsi valla ehitusmäärusega volitatud ametiisikud.

### **2.3. Radooniohust tulenevad nõuded**

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne, õhust raskem gaas. Mõõtühikuks on Bq/m<sup>3</sup> (bekrell kuupmeetri kohta).

Just radooni peetakse suurimaks hingamisteede haiguste ja kopsuvähi tekitajaks maailmas sealhulgas ka Eestis, kus aastas haigestub umbes 100-150 elanikku kopsuvähki tulenevalt radoonist nende elukeskkonnas. Erilise riski alla on suitsetajad, tingituna suitsetamise ja radooni sünergilisest efektist.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 839:2009 "Sisekliima" peab aasta keskmine radooni sisaldus elu-, puhke- ja tööruumides olema väiksem kui 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel.

Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskus %, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m<sup>3</sup> ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Uute hoonete kavandamisel ning olemasolevate laiendamisel tellida enne projekteerimist radooniuuringud.

## 2.4. Teed. Liiklus. Parkimine

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on Sadama teelt. Krundile pos.2 on juurdepääs läbi krundil pos.1 asuva olemasoleva killustikkattega tee. Krundile pos.2 on võimalik anda juurdepääs ka otse Sadama teelt, kuid otstarbekam on kasutada olemasolevat killustikkattega teed arvestades ka, et nimetatud teelõigule on seatud avaliku kasutuse servituudi vajadus pääsuks kallasrajale.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Elamumaa kruntidele on ettenähtud 3 parkimiskohta.

## 2.5. Keskkonnakaitselised abinõud

Detailplaneeringu ellu rakendamisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja heaolu, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust.

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- Kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile.
- Jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu. Äraveo osas sõlmida leping Viimsi vallas teenust pakkuva firmaga.
- Kõrghaljastuse säilitamine ja uue haljastuse rajamine.
- Juurdepääsuteede rajamine tolmuvaba kattega.
- Vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöodeks sobivat pinnast.

## 2.6. Haljastus

Planeeritaval alal on kõrghaljastust vähe. Soovitav on istutada täiendavat kõrghaljastust. Haljastuse lahendus antakse planeeritava elamu ehitusprojektiga.

## 2.7. Turvaabinõud

Väljakujunenud tänavavõrguga elukeskkonnas kuritegevuse riske vähendavad abinõud lahendatakse osaliselt hoone ehitusprojektiga (turvalukk, valvekaamerad) ja autokohased parkimisel.

### **Korrashoid:**

Ehitustegevuse lõppedes tuleb ala kohe koristada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine).

### **Juurdepääs:**

Oluline on hea teemärgistus. Teede äärde tuleb paigaldada suunaviidad ja teede nimed.

### **Elavus:**

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringsest. Soovitav on liituda naabrivalvega.

### **Nähtavus ja vaateväli:**

Tuleb vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas ning võimalike ründajate peidupaiku. Piirdeaedade ehitamisel tuleb jälgida nende läbipaistvust ja kõrgust. Vajalik on piisav läbipaistvus.

### **Vargus ja vandalism:**

Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb hoonete tagumisi sissepääse, mis on teedelt nähtamatud. Tagumised uksed ja aknad tuleb muuta turvalisemaks, see vähendab sissemurdmist.

## **2.8. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid**

Detailplaneeringu alale planeeritavate tehnorajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus tehnovõrkude omanike kasuks ja asjaõigusleping.

### **2.8.1. Elektritrassi kaitsevöönd**

Mõlemale poole 0,4 kV on kaitsevöönd 1,0 m.

Mõlemale poole 0,4 kV elektriõhuliini on kaitsevöönd 2,0 m.

Seal võib töid teostada ainult AS Imatra Elekter loal.

### **2.8.2. Sidetrassi kaitsevöönd**

Mõlemale poole sidetrassi on kaitsevöönd 1,0 m. Seal võib töid teostada Telia Eesti AS loal.

### **2.8.3. Veetorstike kaitsevöönd**

Mõlemale poole veetrassi on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

### **2.8.4. Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd**

Mõlemale poole kanalisatsioonitrassi on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

## **3. TEHNOVÕRGUD**

### **3.1. Veevarustus ja kanalisatsioon**

Planeeritava ala kruntide veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt Viimsi Vesi AS liitumislepingule. Veevarustuse ja kanalisatsioonilahendust ei muudeta.

### **3.2. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine**

Planeeritava ala pinna- ja sademeveed juhitakse mööda drenaazisüsteeme merre.

### **3.3. Elektrivarustus**

Planeeritava ala elektripaigaldiste varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks.



#### 4. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneering vastab Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17

„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Hoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3. Projekteeritavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 812-7:2008/AC:2016 Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016

## **5. JOONISED**

5.1	Kontaktvöönd	AP-1
5.2	Väljavõte üldplaneeringust	AP-2
5.3	Tugiplaan M 1:500	AP-3
5.3	Detailplaneeringu eskiis M 1:500	AP-4

## **6. LISAD**