

Töö number: 2019_0087

Tellijä **Viimsi Vallavalitsus**
Nelgi tee 1, 74001 Viimsi alevik
Telefon: +372 602 8800; e-post: info@viimsivv.ee

Huvitatud isik **ERAISIK**
Margus Krüünvald

Konsultant **Skepast&Puhkim OÜ**
Laki põik 2, 12915 Tallinn
Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee
Registrikood: 11255795

Kuupäev 14.01.2020

Tammneeme objekt ja lähiala detailplaneering

ESKIIS



FOTO: fotoladu.maaamet.ee

Algatamine **26.03.2019**

Eelnõu avalik väljapanek

Eelnõu avalik arutelu

Vastuvõtmine

Avalik väljapanek

Avalik arutelu

Kehtestamine

Projekti nr **2019-0087**

SKEPAST&PUHKIM OÜ
Laki põik 2
12915 Tallinn
Registrikood 11255795
tel +372 664 5808
e-mail info@skpk.ee
www.skpk.ee

Sisukord

Planeeringu koostamisel osalesid	4
1. Planeeringu koostamise eesmärk ja alused	5
1.1. Planeeringu koostamise eesmärk.....	5
1.2. Planeeringu koostamise alused.....	5
2. Olemasolev olukord	6
2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd	6
2.2. Planeeritav ala	6
2.3. Kehtivad kitsendused	7
3. Planeeringuga kavandatud kirjeldus	8
3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek	8
3.2. Planeeritava ala krundijaotus	9
3.3. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruste kavandamise põhimõtted ja ehitusõigus	9
3.4. Keskkonnatingimused ja haljastus	10
3.4.1. Ehituskeeluvööndi paiknemine ja - vähendamine	11
3.4.2. Rannakindlustus ja kallasrada	12
3.4.3. Radoon	12
3.5. Teede liiklus ja parkimiskorraldus	13
3.6. Tehnovõrgud ja -rajatised	14
3.6.1. Elektrivarustus	14
3.6.2. Sidevarustus	14
3.6.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	14
3.6.4. Sademevesi	14
3.6.5. Soojavarustus	14
3.7. Tuleohutuse tagamine	14
3.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	14
4. Planeeringu elluviimine	15

JOONISED:

- | | |
|-------------------------|---------|
| 1. Situatsiooniskeem | |
| 2. Kontaktvööndi joonis | |
| 3. Tugijoonis | M 1:500 |
| 4. Põhijoonis | M 1:500 |

Planeeringu koostamisel osalesid

Detailplaneering koostati koostöös Viimsi Vallavalitsuse, Margus Krüünvaldi ja Skepast&Puhkim OÜ esindajatega:

Viimsi Vallavalitsus

Eraisik

Margus Krüünvald

Skepast&Puhkim OÜ:

Piret Kirs

projektijuht, planeerija

Kati Kraavi

tehnik

1. Planeeringu koostamise eesmärk ja alused

1.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Viimsi vald algatas 26. märtsi 2019.a Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 19 detailplaneeringu Randvere külas, kinnistul Tammneeme objekt ja lähiala. Vastavalt otsuse lisana kinnitatud lähteseisukohtadele on planeeringu koostamise eesmärgiks:

- katastriüksuse sihtotstarve muutmine riigikaitsemaast väikeelamute maaks;
- krundi ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks;
- rannakindlustuse rajamine ning juurdepääsutee kavandamine;
- krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtete ja hoonete arhitektuursete tingimuste määramine.

Tammneeme objekt maaüksusele on koostatud keskkonnamõtjude eelhindang andmaks ülevaate alal detailplaneeringu elluviimisega kaasnevatest võimalikest keskkonnamõtjudest, milles asuti seisukohale, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist ebasoodsat keskkonnamõju.

Seetõttu otsustas Viimsi Vallavolikogu 26 märtsi 2019.a otsusega nr 19 jätta algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega taotletakse Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarve muutmist üldmaast tee ja tänavamaaks ning väikeelamumaaks. Lisaks taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist alal, mistõttu on detailplaneering üldplaneeringut muutev.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alus:

- Viimsi Vallavolikogu 26.03.2019.a otsus nr 19: „Randvere külas, kinnistu Tammneeme objekt ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Harju maakonnaplaneering 2030+ kehtestatud Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78;
- Viimsi valla üldplaneering, kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000.a otsusega nr 1;
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005.a määrusega nr 32;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13. 10.2009 määrusega nr 22.

Planeeringu teostamisel koostatud uuringud:

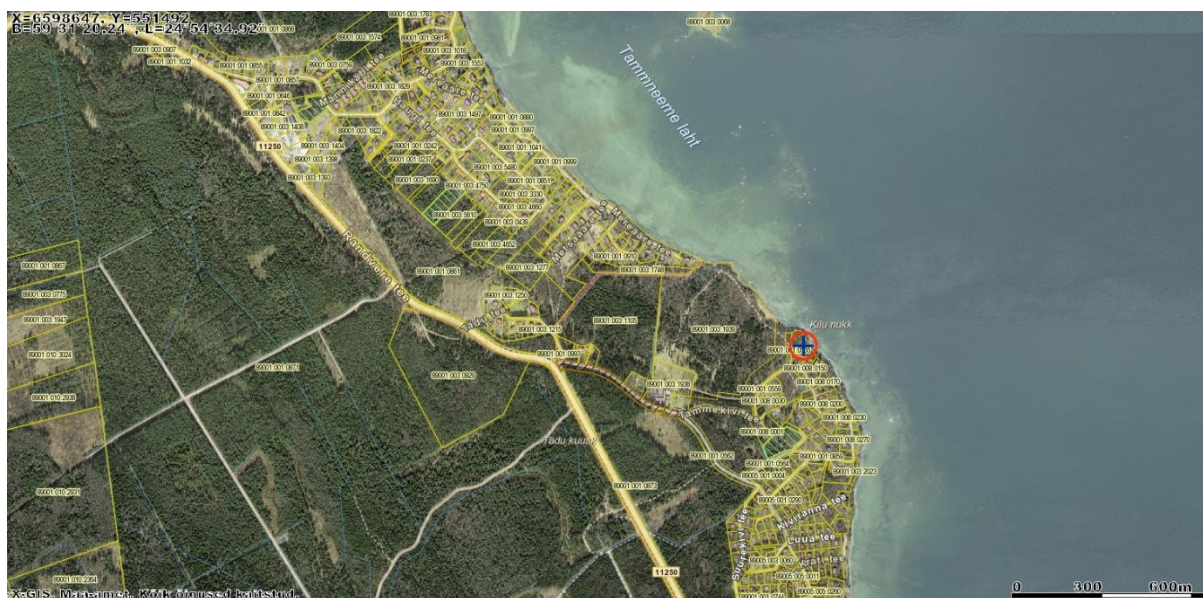
- Topo-geodeetilised mõõdistustööd, Survey OÜ, töö nr xx, oktoober 2019.a.
- Radooniuuring
- Dendroloogiline hinnang

2. Olemasolev olukord

(vt joonised „Kontaktvöönd” ja „Tugijoonis”)

2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd

Detailplaneeringuga planeeritav ala asub Randvere külas tiheasustatud ala põhjapoolsel piiril. Alast lõunapoole jäävad ühepereelamutega hoonestatud maaüksused – valdavalt 1-2 korruselised, kus puudub kindel ehitusjoon. Alast lääne poole jääb puhkeotstarbeline terviseradadega üldmaa. Idast ja põhjast piirneb planeeringuala Läänemerega.



Joonis 1. Planeeringuala asukoht

Vastavalt Looduskaitseadusele § 37 on ranna ja kalda piiranguvööndi laiuseks 200 m. Veeseaduse § 29 kohaselt on ranna ja kalda veekaitsevööndi laiuseks 20 m tavalisest veepiirist (põhikaardil märgitud veekogu piir) ning vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele § 38 on kallasraja laiuseks laevatatavatel veekogudel 10 meetrit. Planeeringuala asub korduva ülejutusega alal, millest tulenevalt on ranna piirangu- ja ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd arvestatud kaldaastangu piirilt (LKS §35 lg 4). Viimsi valla üldplaneeringu järgi on Randvere küla tiheasustatud ala, kus ranna ehituskeeluvöönd on 50 meetrit, mida loetakse põhikaardile kantud rannaastangu servast ning rannaastangu alla kuni veepiirini jääv ala. Planeeritav krunt asub osaliselt ehituskeeluvööndis.

Planeeringualal ei asu kultuurimälestisi ega nende kaitsevööndeid, kuid maa-ala kontaktvööndis paiknevad järgmised Kultuurimälestiste riiklikku registrisse kantud ehitismälestised:

- Tammneeme rannakaitsepatarei meeskonna kasarm, 1930a., reg.nr.8899
- Tammneeme rannakaitsepatarei 1928-1930, reg.nr.8898

2.2. Planeeritav ala

Planeeritav ala paikneb Viimsi vallas Randvere külas rannikualal (joonis 1). Ala hõlmab riigikaitsemaa sihtotstarbega kinnistu Tammneeme objekt (89001:003:1834) ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistu Tammekalda tee L1 (89001:001:0565). Ala asetseb kogu ulatuses läänemere piiranguvööndis ning osaliselt ehituskeeluvööndis. Planeeritava ala pindala on ca 0,7 ha ja see piirneb

merega ca 120 m pikkusel lõigul. Planeeritav maa-ala on tasane v.a. alale jäävad kaks II maailmasõja aegset pommiaku, mida ühtelugu kasutatakse prügi mahapanemise kohana. Planeeritav ala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

Kinnistu Tammneeme objekt põhjaosas ehituskeeluvööndis paikneb endine piirivalvetorn, ehitusaluse pinnaga 12,2m², ehtisregistri kood 120840830.

Juurdepääs Tammneeme objektile toimub olemasolevalt Tammekivi teelt. Nimetatud tee on kitsas, osaliselt kruuskattega, osaliselt pinnaskattega. Tee merepoolne ots, mis jääb Tammekalda tee L1 kinnistule, on välja ehitamata.

2.3. Kehtivad kitsendused

Planeeringuala piirneb põhjaosas Läänemerega, millele kehtivad looduskaitseadusest ja veeseadusest tulenevad piirangud.

3. Planeeringuga kavandatud kirjeldus

Detailplaneeringuga kavandatakse Tammneeme objekt maaüksusele rajada üksikelamu koos abihoonetega. Kuna planeeringuala asub ehituskeeluvööndis tuleb hoonete ehitamiseks taotleda ehituskeeluvööndi ala vähendamist.

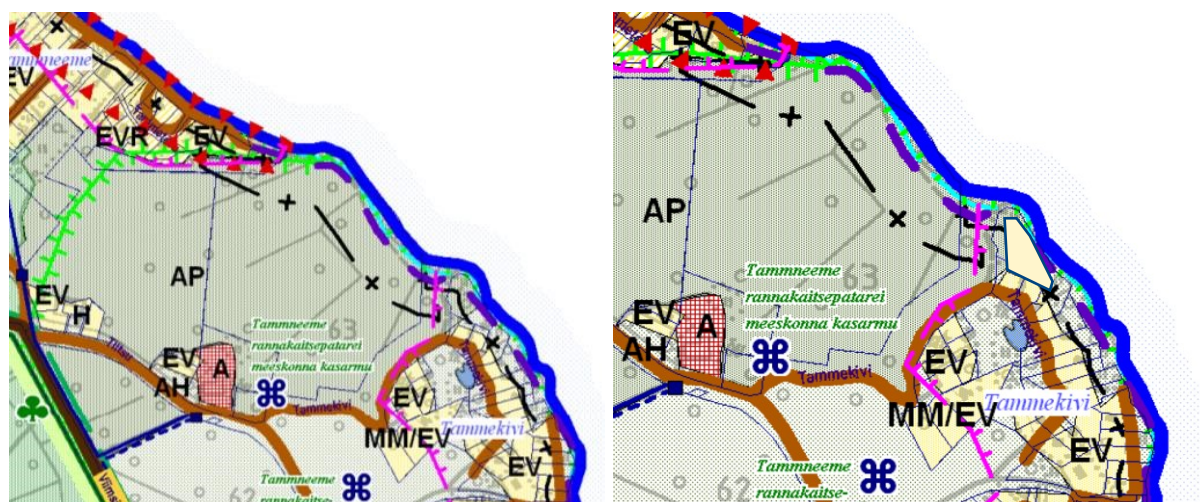
Planeeringuala piirneb põhjast merega ning lõunast elamumaaadega. Piki mere äärt, planeeringualast ida ja kagu suunas kulgevad samuti katkematult olemasolevad hoonestatud elamumaa kinnistud, mistõttu on Tammneeme objekt loogiliseks jätkuks ning oma asukohalt igati sobilik elamumaa moodustamiseks. Alale on olemas otse juurdepääs Tammekalda tee L1 maa-alalt ning kinnistu hoonestamisega ei lõhuta olemasolevat Tammekalda teest lääne poole jäävat suurt metsamassiivi koosseisu.

Planeeritava ala lähedusse jäävate külade piires on mereäär ääristatud elamumaa kruntidega, kuid puudub avalik koht, kus vahetult mereääres aega veeta. Lisaks üksikelamu rajamisele Tammneeme objekt kinnistul, nähakse planeeringulahendusega ette võimalus Tammekalda tee L1 merepoolsesse otsa külaplatsi arendamiseks. Külaplats seob ja toetab elujõulise külakogukonna teket, annab võimaluse korraldada ühisüritusi, sportida või tulla ja nautida lihtsalt merevaadet. Alale nähakse ette avalikkusele mugav juurdepääs mereni.

3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Viimsi valla üldplaneering

Viimsi valla mandriosa üldplaneering on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11. jaanuari 2000 otsusega nr 1. Vastavalt üldplaneeringule on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarve puhkeotstarbeline maa (AP). Detailplaneeringuga taotletakse juhtotstarve muutmist väikeelamumaaks. Kehtiva Viimsi mandriosa üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala osaliselt ehituskeeluvööndis. Kuivõrd kavandatav hoonestus soovitakse püstitada ranna ehituskeeluvööndisse, sisaldab detailplaneering looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt üldplaneeringu muutmise ettepanekut. **Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ala juhtotstarve muutmiseks väikeelamumaaks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks (Joonis 2).**



Joonis 2. Ettepanek üldplaneeringu joonise muutmiseks - Olemasolevalt on Tammneeme objekt kinnistu juhtotstarve puhkeotstarbeline maa AP, planeeringuga taotletakse alale väikeelamumaa juhtotstarve EV laiendamist Tammneeme objekt alale.

Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringutega „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ ja „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“.

3.2. Planeeritava ala krundijaotus

Käesoleva planeeringulahendusega krundi piire ei muudeta. Planeeringulahendusega tehakse ettepanek sihtotstarbe muutmiseks. Andmed kruntide moodustamiseks on toodud Tabel 1.

Tabel 1. Andmed kruntide moodustamiseks

Pos nr	Krundi plan. suurus (m ²)	Krundi planeeritud sihtotstarve (DP liigi järgi)*	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuste liigi järgi)**	Moodustatakse katastriüksustest	Liidetavate ja lahutavate osade suurus m ²	Katastriüksuste senine sihtotstarve
1	1638	LT 100%	L 100%	Tammekalda tee L1 (89001:001:0565)	-	L 100%
2	5048	EP 100%	E 100%	Tammneeme objekt (89001:003:1834)	-	R 100%

* EP - üksikelamu maa; LT- tee ja tänava maa-ala

** E- elamumaa; R - Riigikaitsemaa; L - transpordimaa

3.3. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruste kavandamise põhimõtted ja ehitusõigus

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette riigikaitsemaa sihtotstarbega Tammneeme objekt kinnistu sihtotstarbe muutmine üksikelamumaa (EP) ning tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks alale, mis hõlmab määratud hoonestusala ning ala võimaliku veesilma rajamiseks (ala suurus 1175m²). Hoonestusala on määratud võimalikult konkreetset paigutades kinnistu idapoolsesse osasse. Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides. Rajatav põhihoone peab naaberkrundi piirist olema minimaalselt 7,5 m kaugusel, abihooned 5 m kaugusel, sellest tulenevalt on määratud ka hoonestusalad. Kinnistu keskosas on olev puistu pisut hõredam ja häiludega ning väärtuslikemate puude osakaal on väiksem (vt Lisa 1. Dendroloogiline hinnang). Antud vöönd on sobivaim ala kinnistul elamu ehituseks. Et lisada alale väärtust on kinnistule ette nähtud ka võimalus veesilma rajamiseks, mida võib teha väljaspool määratud hoonestusala.

Ehitusõigus on määratud vaid Tammneeme objekt krundile (pos 2). Tammekalda tee L1 (Pos 1) krundil on aga näidatud võimalik ala, mille piires on võimalik kavandada puhkealaga seotud inventari (pingid, väljõusaali elemendid). Puhke inventari paigaldamine eeldab ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut, mistõttu tehakse Pos 1 kinnistul ehituskeelu vähendamise ettepanek puhke inventari rajamiseks alale suurusega 373m². Planeeritava ala hoonete ehitusõigus on toodud Tabel 2 ja põhijoonisel. Ehitusõiguse kavandamisel on arvestatud kehtiva Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringus „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ määratud nõudeid.

Põhihoone suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist ning abihoonetel kuni 5 meetrit.

Tabel 2. Planeeritavate kruntide ehitusõigus

Pos nr	Krundi plan. suurus (m ²)	Krundi kasutamise siht-otstarve*	Max hoonete ehitise-alune pind (m ²)	Max korruselisus	Max hoone kõrgus maa-pinnast (m)	Max hoonete arv krundil	Tule-püsivusklass
1	1638	LT					
2	5048	EP	250/100	2/1**	8,5/5**	1+2	TP3

*EP – üksikelamumaa; LT – tee ja tänavamaa-ala

**Eluhoone/abihoone.

Kavandatavale krundile tuleb projekteerida ühtse arhitektuurse lahendusega hooned, et luua terviklik ehituslikult sobiv ansambel. Arhitektuurse lahenduse koostamisel arvestada ümbritsevas piirkonnas välja kujunenud iseloomulike hoonestusviiside ja materjalikasutusega ning piirkonna eripäraga (säilitatavad puud, rändrahnud jms). Põhijoonisel on märgitud planeeritava elamu ja abihoonete põhimõtteline asukoht.

Tammneeme objekt kinnistule jääv piirivalvetorn on ette nähtud likvideerida. Olemasolev torn asub kaldaastangul, mida regulaarselt murendavad tormid. Torn on suures osas juba lagunenud ning turvalisuse kaalutlusel ei ole otstarbekas ehitist säilitada ega määrata sellele avalikku kasutust. Torni võimaliku säilitamise osas on arvamust küsitud ka Eesti Ornitolooiaühingult¹, kelle hinnangul ei ole torni asukoht sobilik ka linnuvaatluste läbiviimiseks.

3.4. Keskkonnatingimused ja haljastus

26.03.2019. a Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 19 ei algatatud koos detailplaneeringu koostamisega keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH), sest kavandatava tegevusega ei kaasne olulist mõju keskkonnale. Detailplaneeringuga kaasneva keskkonnamõju kohta on koostatud eelhindang (vt algatamise otsuse nr 19 Lisa 2). Eelhindangu kokkuvõtte kohaselt ei kavandata detailplaneeringuga eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust sh. näiteks tootmist, ulatuslikku elurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist.

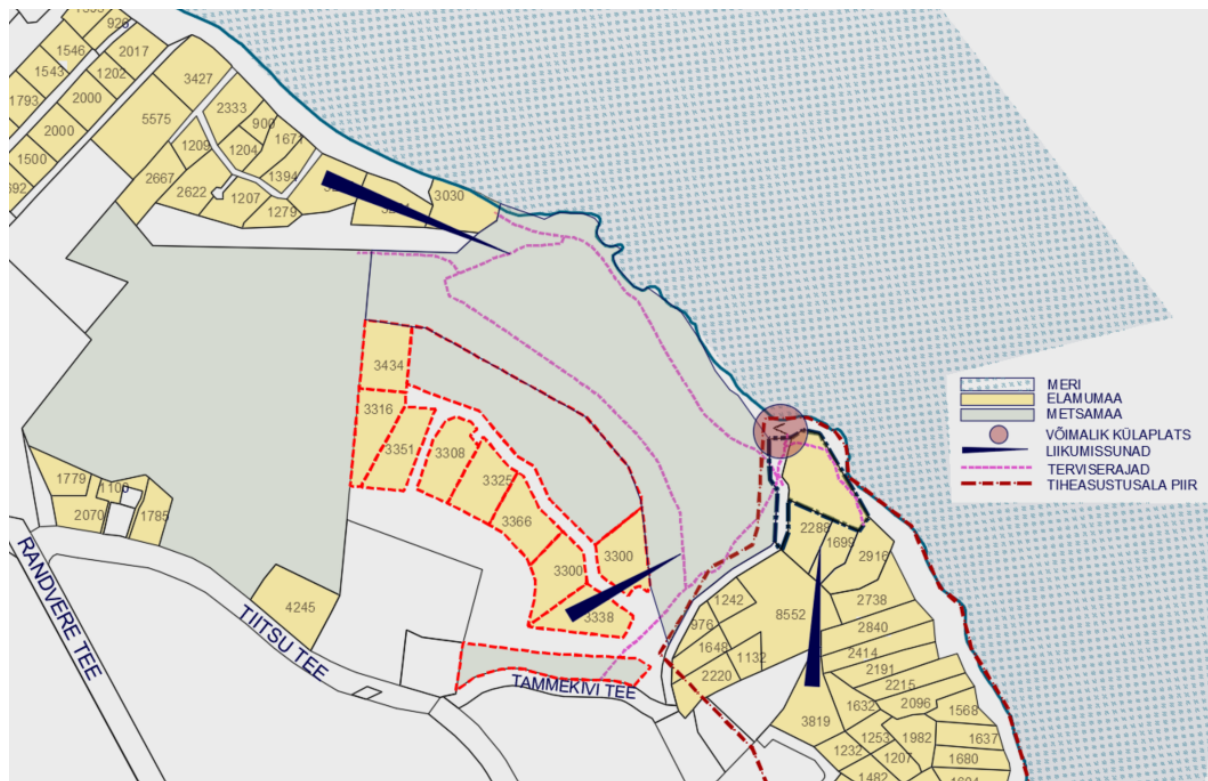
Planeeritaval alal on Skepast&Puhkim OÜ oktoobris 2019 läbi viinud dendroloogilise puittaimestiku hindamise. Hinnangu kohaselt on alal tegemist loodusliku tekkega ca 76aasta vanuse puistuga, kus domineerib sanglepp. Lisaks kasvab alal sookask, harilik haab, toomingas. Tihedalt kasvades on puude võrad väikesed ning asetsevad kõrgel. Puistus esineb nii surnud tüvesid kui ka lamapuitu. Liigniiskusest tingituna on juurestik pinnapealne ja paljud juurekaelad õhus. II väärtusklassi puid alal on vähe ning domineerivad olulised ja vähem väärtuslikud (III ja IV väärtusklass)puittaimed. Kogu ala vajab hooldust. Alal hinnati kokku 261 haljastuslikku objekti, mis esinevad nii üksikpuude kui gruppidenä.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt korrastatakse planeeritavale elamumaale jääv haljasosa (krunt pos 2) ja tänavamaa (krunt pos 1) osa. Tammneeme objekt maaüksusel suuremas osas säilitatav kõrghaljastusega maa tuleks edaspidi heakorrastada ja säilitada nõ. parkmetsana. Piki Tammneeme objekt kinnistu merepoolset osa läbiv jalgrada säilitatakse. See tagab avaliku läbipääsu mereäärsele alale.

Viimastel aastatel on juba mitmed naaberkinnistud korrastanud oma kinnistuid ning lähipiirkonda on kavandatud/kavandatakse juurde elamumaa krunte. Piirkond on muutumas endisest suvekodude rajoonist aastaringse kasutusega elamualaks. Seda toetab ka valla poolt kavandatav teedevõrgu (Tammekivi tee)rekonstrueerimine. Elujõulise külakogukonna tekkimisele annab jõudu juurde, kui

¹ Kirjavahetus Eesti ornitolooiaühinguga seisuga 15.10.2018

rahval on koht, kus võimalusel läbi viia ühisüritusi – nn. külaplats. Tammekalda tee L1 merepoolne osa, mis käesolevalt on korrastamata, on oma asukoha ja suuruse tõttu selleks sobiv koht. Ala läbivad terviserada ning alale ulatub kallasrada. Alale jäävad kaks II maailmasõja aegset pommiavaku on senini olnud "ligitõmbavaks" prügi mahapanemise kohaks. Ala korrastamisega luuakse aga piirkonda täiendav lisaväärtus (kavandatud on pingid, võimaluselt väijõusaali elemente, soodustamaks tervislikku elulaadi jm). Ka Tammneeme objekt kinnistule jääv jalgrada ning kõrval Tammelaane kinnistul paiknevad terviserajad soosivad külaplatsi arendamist luues mugavad juurdepääsud külaelanikele. (Skeem 1).



Skeem 1. Võimalik külaplatsi asukoht pääsuga mere äärde.

Elamualal haljastuse kavandamisel tuleb arvestada:

- kõrghaljastusega kaetud krundile hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 30% krundi ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine;
- soovitatav on õuealal säilitada eelkõige lehtpuid.

3.4.1. Ehituskeeluvööndi paiknemine ja - vähendamine

Planeeringuala piirneb Tammneeme lahega (Läänemeri). Looduskaitseeaduse kohaselt on Läänemere ranna piiranguvöönd 200 m, veekaitsevöönd mererannal on 20 m. Tegemist on ka korduva üleujutusega alaga ja kõrgvee piir vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ on 1,5 m samakõrgusjoon. Seetõttu on kõikide vööndite ulatust arvestatud 1,5 m samakõrgusjoonest ehk olevast astangust. Kaitsevööndid on kantud joonistele ja nendega on planeeringu koostamisel arvestatud. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt jääb ala tiheasustusalale, kus ehituskeeluvööndi laius on 50 m põhikaardile kantud rannaastangu servast ning rannaastangu alla kuni veepiirini jääv ala. Kuna aga alal on metsamaa, siis ulatub ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini.

Planeeringuga kavandatakse ehituskeeluvööndisse elamu ja abihoonete rajamist. Lisaks on ehituskeeluvööndisse kavandatud veesilm. LKS § 38 lg 3 kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Elamu, abihoonete ning veesilma kavandamine eeldab ehituskeeluvööndi vähendamist.

Planeeringuga nähakse ette ka Tammekalda tee L1 merepoolsesse osasse avalik plats, puhkekoht. LKS § 38 lg 5 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnorajatisele, avalikult kasutatavale teele ja ranna kindlustusrajatisele. Puhkekoha kavandamine eeldab aga ehituskeeluvööndi vähendamist. Puhkekoha loomine alal laiendaks kallasraja kasutust, pakkudes puhkevõimalust nii loodusnautlejale kui ka võimaldades ühistegevusi külakogukonnale. Puhkeotstarbelisteks objektideks/rajatisteks on peamiselt mõeldud pingid, et tekiks mõnus keskkond, kus aega veeta jne.

Jäätmekäitlus

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonda saastavaid objekte. Olmejäätmete kogumine toimub kavandatava elumumaa krundi piires.

3.4.2. Rannakindlustus ja kallasrada

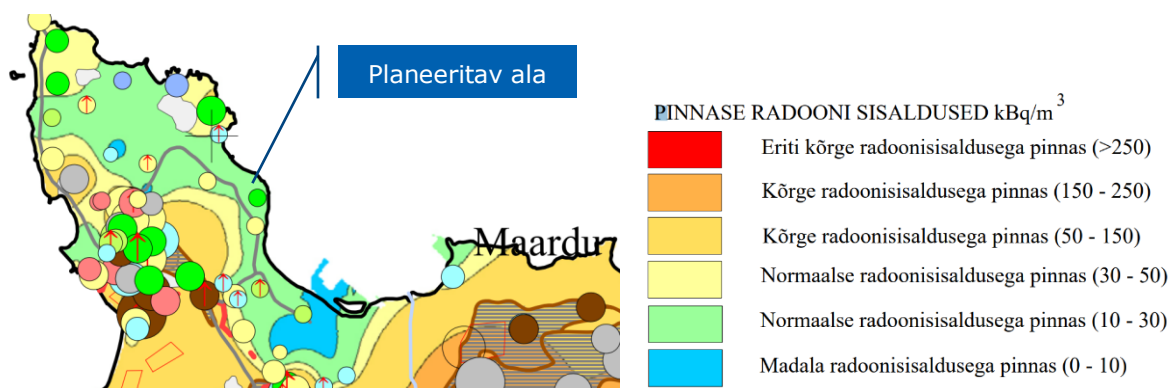
Planeeringualal mere ääres toimub mere poolt aktiivne murrutus. Mere poolt aktiivselt murrutatavale alale nähakse ette rannakindlustus. Rannakindlustuse rajamisel tuleb kasutada looduslähedasi (nt maakivid) ja keskkonnale ohutuid materjale. Rannakindlustuse rajamine eeldab vee-erikasutusloa taotlemist juhul, kui rannakindlustus rajatakse viisil, mis eeldab tahkete ainete uputamist või heitmist Tammneeme lahte. Vee-erikasutusloa taotlemisel või ehitusloa väljastamisel hinnatakse, kas kavandatava tegevusega kaasneb oluline ebasoodne keskkonnamõju ja kas on vajalik läbi viia keskkonnamõju hindamine. Vastavalt LKS § 38 lg 5 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud ranna kindlustusrajatisele. Rannakindlustuse täpsem asukoht, ulatus, tüüp ja maht täpsustatakse ala eelprojekti staadiumis. Projekteerimisel tuleb arvestada kõrgete veetasemete ja tormilainete asünkroonsust, millega on saavutatav kuluefektiivsus ja võimalikult vähene kahju keskkonnale.

Ranna kindlustusrajatise rajamine aitab kaasa looduskoosluste säilimisele, kuna takistab järsaku erosiooni ja seeläbi sellel kasvava looduskoosluse hävinemist. Ranna lähialal säilitatakse väärtuslik kõrghaljastus, mis aitab kaasa erosiooni tõkestamisele ja nõlva säilimisele.

Alale jääb kallasrada, mille laius kaldaastangu ülemisest servast on vähemalt 10m. Viimsi Vallavalitsuse ja arendaja vahel tuleb sõlmida kokkulepe tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmiseks tagamaks kallasraja avalik kasutus.

3.4.3. Radoon

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub planeeritav ala normaalse radoonisisaldusega pinnasega alal.



Joonis 3. Väljavõte Harjumaa pinnase radooniriski kaardist 1:200 000

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib maapinnas looduslike radionukliidide lagunemisel. Inertgaasina võib ta levida pinnases kümnete meetrite kaugusele ja teatud tingimustel imbuda läbi vundamendi ja põrandakonstruktsioonide hoonete siseruumidesse, vähemal määral ka ehitusmaterjalidest või puurkaevudest. Radooni ja tema lühiealiste tütar nukliidide (ka tütarproduktide) sissehingamise tagajärjel suureneb inimestel kopsuvähki haigestumise risk.

Õhust mitmeid kordi raskem radoon koguneb ehitiste madalamatesse kohtadesse: keldrisse, basseini, süvendisse jm. Esimesest korrusest kõrgemale radoon tavaliselt ei levi. Hea ehituskvaliteet kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimine ning hea ventilatsioon tagavad madala radoonitaseme hoones.

Tammneeme objekt kinnistul teostati radooni mõõtmised RADOON.EE poolt **11.10.2019** (LISA 2). Saadud tulemused näitasid, et mõõtmisel oli vähemalt ühes punktis tulemus normaalse ja kõrge Rn-sisalduse piiripealne. Seetõttu on oluline hilisema ehitamise käigus rakendada ehituslikke meetmeid radooni eluruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" esitatud nõuetele.

Meetmed, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused, nõuetekohased ventilatsiooni lahendused.

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe.

3.5. Teede liiklus ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale toimub olemasolevalt Tammekivi teelt. Tammekivi tee on kitsas ning selle merepoolne ots on välja ehitamata. Detailplaneeringuga nähakse ette tee korrastamine. Planeeringuga tehakse ettepanek tagada sõidukitega juurdepääs kuni Tammneeme objekt kinnistuni ning tee merepoolse osa kujundada avaliku puhkekoha/külaplatsina. Puhkekohast nähakse ette mugav ja turvaline juurdepääs mereni - jalgrada kaldaastanguni ning vajadusel trepp astangu nõlvale, mis tagaks juurdepääsu mere äärde.

Parkimine Tammneeme objekt kinnistule on lahendatud krundi siseselt. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud normatiivist EVS 843:2016 „Linnatänavad“, mille kohaselt on väike-elamute alal eramute normatiiviks 3 kohta.

3.6. Tehnovõrgud ja -rajatised

Planeeringualal puuduvad ühendused tehnovõrkudega. Detailplaneeringuga antakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele. Tehnovõrkude lahendus täpsustub projekteerimise käigus.

3.6.1. Elektrivarustus

3.6.2. Sidevarustus

3.6.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

3.6.4. Sademevesi

Planeeringuala on kohati liigniiske. Põhjavesi piirkonnas on hästi kaitstud.

3.6.5. Soojavarustus

Planeeringualal kavandatava elamuhoone kütmine lahendatakse lokaalselt projekteerimise etapis. Küttevõimalusena on ettenähtud ahiküte, maaküte, elektriküte või õhksoojuspumbad. Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme.

3.7. Tuleohutuse tagamine

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt siseministri 07.04.2017.a. jõustunud määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele.“ Hooned on I kasutusviisiga (üksikelamu ja abihooned). Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist.

3.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on juhitud Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Korrashoid, hea nähtavus, valgustus ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalja ja süütamise riske.

Planeeritava ala turvalisuse tagamise meetmed:

- eristada selgepiirilist erineva ruumilise kasutusega alad;
- vältida tiheda ja kõrge piirde rajamist, et säilitada piirkonna hea vaadeldavus;
- vastupidavad ukSED, aknad ja lukud;
- süttimatust materjalist prügikonteinerid;
- hea valgustus hoonele ja sissepääsudele;

4. Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimine toimub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele ning detailplaneeringus sätestatule.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt.

Enne planeeringu realiseerimist on vajalikud juurdepääsuteede ja tehnovõrkude väljaehitamine planeeringualal. Arendaja kohustub omal kulul detailplaneeringualal projekteerima ja välja ehitama detailplaneeringukohased teed, elektrivarustuse, sidevarustuse, välisvalgustuse, vee, sademevee, kanalisatsiooni jm tehnovõrgud. Kinnistu tehnovõrkude rajamine toimub kinnistu igakordse omaniku, omavalitsuse ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt kinnistuomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Ranna kindlustus.

Kohustuste ja ülesannete jaotus toimub vastavalt arendaja ja kohaliku omavalitsuse omavahelistele kokkulepetele. Konkreetsed ülesanded, sh väljaspool planeeringuala planeeringu realiseerimiseks vajalikud lahendused ja vastavalt võetavad kohustused lepatakse osapoolte vahel kokku ja fikseeritakse lepingus enne planeeringualal mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Planeeringulahenduse elluviimisel ei tohi kaasneda negatiivset mõju inimeste tervisele ja tagatud peab olema võimalike ohutegurite ärahoidmine.