

Töö nr: 14/10
Tellijaja: Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1, Viimsi alevik
74001 Harjumaa

VIIMSI VALLA METSAKASTI KÜLA MUUGA TEE, NAHKA 2 JA RAUDTEE III (PÕHJA- LIIVA KINNISTU OSAS- III ETAPP) VAHELISE ALA DETAILPLANEERING

Autor: Linnaruumi OÜ
Registrikood: 11638094
Maakri tn 29
10145 Tallinn
Tel: 617 7690

Projektijuht: Nadja Bruk
GSM: 5567 3496
nadja@hendrikson.ee

Koordinaator: Jaanus Aavik
jaanus@hendrikson.ee

Tallinn
2020

Sisukord

I MENETLUSDOKUMENDID	3
II SELETUSKIRI	4
1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud	4
1.1 Koostamise alused	4
1.2 Lähtedokumendid	4
1.3 Koostamiseks tehtud uuringud	4
2. Detailplaneeringu koostamise ülesanne.....	5
3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus	6
3.1. Kehtivate detailplaneeringute nõuded.....	6
3.2. Kehtiv üldplaneering ja teemaplaneeringud.....	6
3.3. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering <i>Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik</i>	7
3.4. Maakasutust kitsendavad tingimused.....	9
3.4. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus	9
3.5. Planeeritava ala kirjeldus	9
4. Planeeringuga kavandatav	11
4.1. Linnaehituslikud seosed ja lahenduse kirjeldus.....	11
4.2. Krundi jaotus	11
4.3. Kruntide ehitusõigus.....	12
4.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	12
4.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	12
4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	13
4.7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus	13
4.7.1 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks	15
4.8. Tuleohutuse tagamine	16
4.9. Keskkonnakaitse abinõud	16
4.10. Kuritegevuse ennetamine	17
4.11. Servituutide vajadus	18
III LISAD	19
IV JOONISED	20

I Menetlusedokumentid

1. Viimsi Vallavolikogu VII koosseisu maa- ja planeerimiskomisjoni 05.01.2010 koosolek, protokoll nr 2;
2. Viimsi Vallavolikogu 19.01.2010 otsus nr 4 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine: Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vaheline ala Metsakasti külas (kinnistud Nahka 3, Kaevu II, Sadula II, Sadula III, Rannaniidu I, Liiva II, Paraspõllu, Soone I, Mäealuse III, Aleksandri ning Lille)“;
3. Algamise teatised naaberkinnisasjade omanikele, 25.01.2010 nr 10-7/357;
4. Ajaleheteatud detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta: Viimsi Teataja, veebruar 2010 ning Harju Elu, 05.02.2010;
5. Detailplaneeringu eskiislahendust ja lähteseisukohti tutvustava avaliku arutelu ajaleheteatud: Viimsi Teataja, 28.01.2011 ning Harju Elu, 28.01.2011;
6. Detailplaneeringu eskiislahendust ja lähteseisukohti tutvustava avaliku arutelu protokoll ning osalejate nimekiri, 10.02.2011;
7. Harju Maavalitsuse 19.03.2013 kiri nr 6-7/2013/154 „Viimsi vald, Metsakasti küla, Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala (osaline) detailplaneeringu järelvalve“;
8. Harju Maavalitsuse 20.06.2014 kiri nr 6-7/2014/2718 Viimsi Vallavalitsusele;
9. Keskkonnaameti 31.07.2014 kiri nr HJR 6-5/14/14814-2 kiri „Viimsi vald, Metsakasti küla, Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala detailplaneeringu (osaline) kooskõlastamata jätmise“;
10. Viimsi Vallavolikogu 27.01.2015 otsus nr 9 „Viimsi vallas Metsakasti küla, Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala detailplaneeringu (osaline) keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“.
11. DP finantseerimise leping Viimsi vallaga-Põhja-Liiva DP, 16.12.2019
12. Kokkulepe Viimsi vallaga-Põhja-Liiva DP ehituskohustus, 16.12.2019

II Seletuskiri

1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1 Koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustunud 01.01.2020);
- Viimsi Vallavolikogu 19.01.2010 otsus nr 4 *Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine: Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vaheline ala Metsakasti külas (kinnistud Nahka 3, Kaevu II, Sadula II, Sadula III, Rannaniidu I, Liiva II, Paraspõllu, Soone I, Mäealuse III, Aleksandri ning Lille)*. Detailplaneeringu koostamise lähteülesanne on Viimsi Vallavolikogu 19.01.2010 otsuse nr 4 Lisa 1.

1.2 Lähtedokumendid

Käesoleva detailplaneeringu lähtedokumentideks on:

- Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud *Viimsi valla mandriosa üldplaneering*;
- Viimsi Vallavolikogu 12.04.2011 otsusega nr 21 kehtestatud *Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering*;
- Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud *üldplaneeringu teemaplaneering Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*;
- Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22 kehtestatud *üldplaneeringu teemaplaneering Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik*;
- Viimsi Vallavolikogu 12.10.2010 määrusega nr 22 kinnitatud *Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri*;
- Viimsi Vallavolikogu 21.06.2011 otsusega nr 43 kehtestatud *üldplaneeringu teemaplaneering Lapsesõbralik Viimsi*;
- EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*;
- EVS 843:2016 *Linnatänavad*;
- EVS 812-6:2012+A1+A2 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*;
- EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*;
- EVS 894:2008 *Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides*;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.3 Koostamiseks tehtud uuringud

Planeeritava ala kohta on koostatud järgmised uuringud:

- OÜ G. E. Point poolt on koostatud planeeritava ala topo-geodeetiline aluspaan koos tehnovõrkudega, 31.03.2020, töö nr 20-G130.

2. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Käesolev planeering on algatatud 2010. aastal, millest I etapp kehtestati 2013. aastal ning II etapp 18.06.2019 (Uus-Kaevu ja Nahka 3 kinnistute osas). Antud planeeringuga jätkatakse menetlust *Põhja-Liiva* kinnistul, järgides algselt suuremale terviklikule alale koostatud detailplaneeringu eesmärki ja põhimõtteid- käsitletavas piirkonnas tervikliku elurajooni kujundamine, mis vastab tasakaalustatud ja säästliku arengu põhimõtetele; lisaks elamisfunktsioonile kavandatakse antud piirkonda ka terviklik teedevõrk, rohelised koridorid ja rekreatsioonialad ning vastavalt nõudlusele sotsiaal- ja äriobjektid.

Planeeritav ala hõlmab *Põhja-Liiva* (katastritunnus: 89001:010:0500, maatulundusmaa 100%, pindala: 19 937 m²) kinnistut.

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette 6 krundi moodustamine, neist:

- 3 ridaelamumaa krundi;
- 1 transpordimaa krundi;
- 2 üldmaa krundi.

Kahele elamumaa krundile on kavandatud kolme sektsiooniga ridaelamu ja ühele nelja sektsiooniga ridaelamu. Arhitektuurinõuded on kujundatud vastavalt varemkehtestatud *Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vaheline ala (osaline)* (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 17.09.2013 otsusega nr 62) detailplaneeringule. Kehtestatud detailplaneering on Viimsi Vallavolikogu 17.09.2013 otsusega nr 62 *Metsakasti küla, Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vaheline ala (osaline)* osaliselt kehtestatud järgmiste kinnistute ulatuses: *Väike-Sadula* (endise nimega Sadula II), *Loosivälja* (endise nimega Vaba-28), *Lõuna-Rannaniidu* (endise nimega Rannaniidu I), *Uus-Sadula* (endise nimega Sadula III), *Paraspõllu, Lille ja Aleksandri, Uus-Kaevu ja Nahka 3*.

Planeeritava ala suurus on ca 1,9 ha.

3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

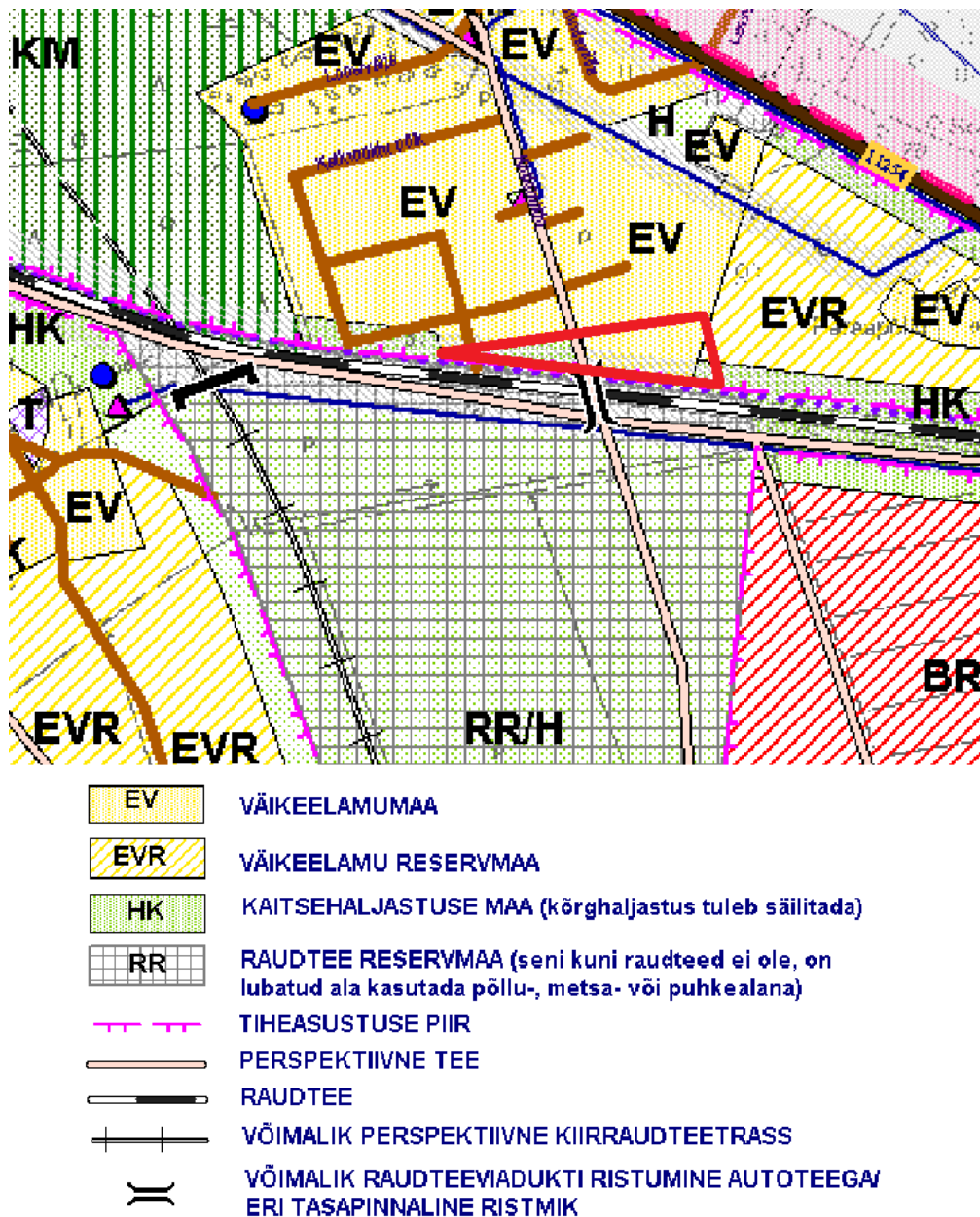
3.1. Kehtivate detailplaneeringute nõuded

Planeeritava alal puuduvad varemkehtestatud detailplaneeringud.

3.2. Kehtiv üldplaneering ja teemaplaneeringud

Kehtestatud *Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu* alusel (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 12.04.2011 otsusega nr 21) on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud *väikeelamumaa* (EV) ning *kaitsehaljastuse maa* (HK) kõrghaljastuse säilitamise kohustusega paralleelselt olemasoleva raudteega (vt Skeem 1). *Väikeelamumaa* on üksikelamu ehitamiseks eraldatud maa. Erandjuhul, kui see on detailplaneeringus eraldi välja toodud, võib sellele alale ehitada ka kaksikelamuid. Väikeelamumaale ei ole lubatud rajada ridaelamuid v.a juhul, kui varemkehtestatud detailplaneeringuga on määratud teisiti.

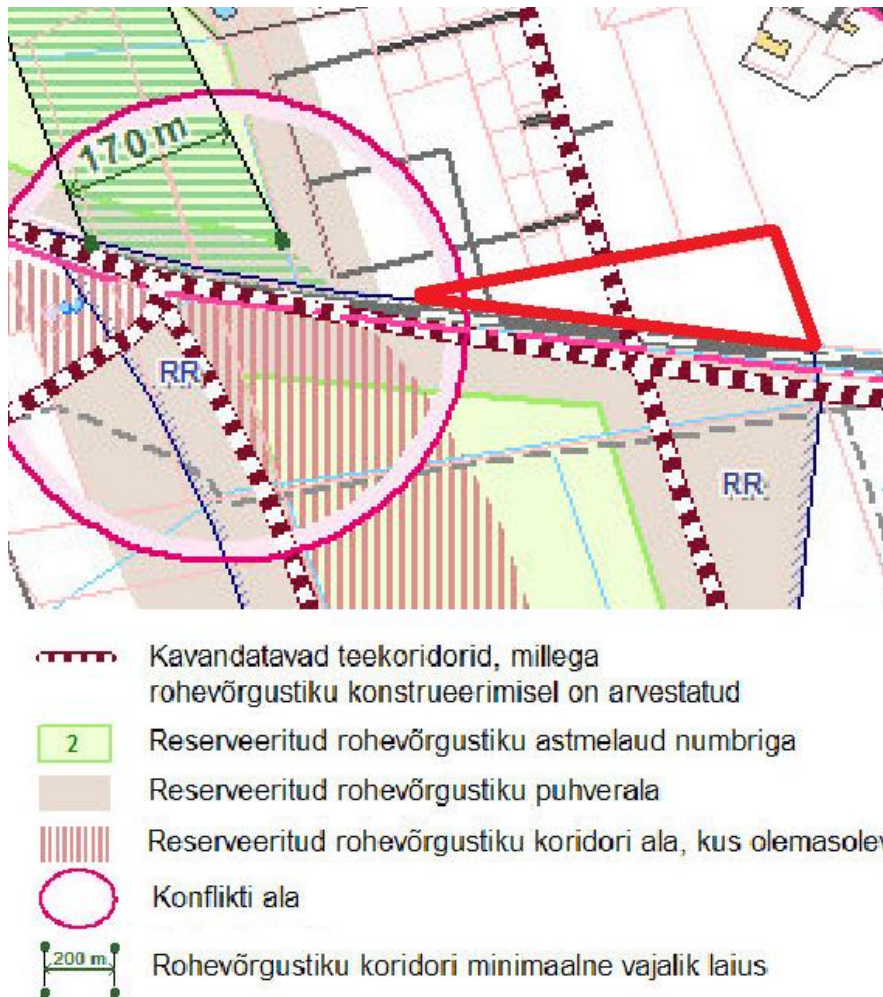
Antud detailplaneering on kooskõlas kehtiva *Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringuga.*



Skeem 1. Väljavõte Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu tsooneeringukaardist. Planeeritav ala on tähistatud punase joonega.

3.3. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*

Koostatav detailplaneering jääb Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik* (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22) määratud „valgele alale“ (vt Skeem 2).



Skeem 2. Väljavõte Viimsi valla mandriosa teemaplaneeringu kaardist *Rohevõrgustik ja miljöväärtuslikud alad*. Planeeritav ala on tähistatud punase joonega.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljöväärtuslikud alad ja rohevõrgustik* seatud eesmärkide täitmine on tagatud seeläbi, et koostatava detailplaneeringuga on krundile pos 1 ja pos 3 ette nähtud üldmaa krunt, mis seob rohevõrgustiku varemkehtestatud planeeringuga kavandatud rohealaga ning on ühenduseks planeeringuala ümbritsevate rohealadega.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32). Seletuskiri ptk 4.1.1 *Nõuded hoone asukohale krundil* ütleb: uute elamukruntide puhul ei ole lubatud elamute ehitamine lähemale kui 7,5 m krundipiirist. Koostatav detailplaneering on kooskõlas ptk 4.2 *Elamukrundi suurus valla mandriosas: ridamajade krundi miinimumpindalaks määratakse: sektsioonide arv x 0,5 x minimaalne lubatud uue üksikelamukrundi suurus m²-tes.*

3.4. Maakasutust kitsendavad tingimused

Maakasutust planeeritaval alal kitsendavad:

- raudtee kaitsevöönd 30 m alates rööpme teljest (alus: ehitusseadustik §73).

3.4. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Viimsi vallas Metsakasti külas, piirnedes lõunast raudteega ning põhjast Katkuniidu tee väikeelamutega. Kontaktvööndi puhul on tegu kiire arengu teinud ja endiselt areneva elumupiirkonnaga.

Planeeritava ala kontaktvööndi maakasutuses domineerivad kaks maakasutuse juhtfunktsiooni: elamumaa (krundid paiknevad kvartalite kaupa) ja maatulundusmaa funktsioonid. Piirkonna maakasutust hakkab perspektiivis mitmekesistama planeeritavast alast lõunasse jääv ala, mis on kehtivas *Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringus* ette nähtud äri reservmaaks, kuhu tõenäoliselt tulevad ka piirkonda teenindavad kaubandus- ja teeninduskeskused.

Planeeritava ala kontaktvööndi hoonetel puudub ühtne arhitektuurne stiil. Hooned on pärit valdavalt kahest viimasest aastakümnest. Hoonete arhitektuur on mitmekülgne ja „kirju“. Hooned on valdavalt 2- korruselised, kindel katusetüüp ja/ või välisviimistlusmaterjali valik puudub. Hooned asuvad ühtsel ehitusjoonel.

Ühistranspordi suhtes paikneb planeeritav ala rahuldavalt- lähimad ühistranspordi peatused jäävad planeeringualast ca 270 m kaugusele Muuga tee äärde (peatused „Vesiniidu“). Probleemiks on hetkel jalakäijate turvalise liikumise tagamine, kuna valdavalt puuduvad olemasolevate teede ääres kõnniteed (k.a Muuga tee ääres). Turvaline kõnniteede võrk on kavandatud teemaplaneeringuga *Lapsesõbralik Viimsi*, milles on piki Muuga tee äärt ette nähtud planeeritav prioriteetne kõnnitee. Antud teemaplaneeringuga on ette nähtud planeeringuala lähinaabrusesse kaks võimalikku eralasteaeda ning soovituslik Muuga külakeskuse asukoht, kuhu võimalusel planeeritakse mõni laste ja noorte vabaaja veetmise funktsioon.

Lähimad olemasolevad sotsiaalobjektid jäävad põhjasuunda Randveresse (Randvere Lasteaed ca 2 km), läänesuunda Viimsi keskusesse (Viimsi haigla, Viimsi keskkool, lasteaed Päikeseratas, Karulaugu lasteaed, Viimsi kaubanduskeskus, ca 6 km) ja Tallinnasse (Merivälja Kool ja Merivälja Lasteaed, ca 1,7 km).

Planeeritava ala kontaktvööndis on rohkelt kõrghaljastust- suuremad metsamassiivid jäävad põhja, läände ja loodesse. Metsamassiivid on rohekoridoride abil omavahel ühtseks terviklikuks võrguks ühendamata.

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist võib öelda, et käesoleva detailplaneeringuga kavandatav on kooskõlas ümbritsevaga.

3.5. Planeeritava ala kirjeldus

Planeeritav ala hõlmab järgmist kinnistut:

Address (katastritunnus)	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Põhja-Liiva (89001:010:0500)	19 937 m ²	maatulundusmaa

Planeeritav ala piirneb põhjast *Veehaldja teega* ning lõunast raudteega. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud *Veelaldja teelt*. Planeeritav ala on hetkel hoonestamata põllumaa.

Planeeritav ala maapind on tasase reljeefiga, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 14,81 m kuni 15,39 m. Kõrghaljastus ning tehnovõrgud *Põhja-Liiva* kinnistul alal puuduvad.

4. Planeeringuga kavandatav

4.1. Linnaehituslikud seosed ja lahenduse kirjeldus

Planeeringu lahendusega nähakse ette olemasolevast Põhja-Liiva kinnistust 6 uue krundi moodustamine:

- 3 ridaelamumaa krunti;
- 1 transpordimaa krunt;
- 2 üldmaa krunti.

Algselt tervikuna algatatud planeeringulahenduse kandvaks ideeks on planeeringualast kirdesse ja läände jäävate rohealade ühendamine läbi haljaskoridori ühtseks tervikuks. Varemplaneeritud ühenduskoridor on ühtlasi ka naaberplaneeringuala rekreatsioonialaks.

Planeeritud ridaelamumaa kruntide suurused on 2949 m², 3021 m² ning 3397 m². Plan. krundile pos 4 ja pos 5 on lubatud rajada kuni 3 boksiga ridaelamu, plan. krundile pos 6 kuni 4 boksiga ridaelamu.

Plan. üldmaa krundid pos 1 ja pos 3 on ette nähtud ühendamiseks läände ja itta kavandatavaid rohealasid. Plan. transpordimaa krunt pos 2 on kavandatud perspektiivse ühendustee rajamiseks.

4.2. Krundi jaotus

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette 6 krundi moodustamine:

Krundi pos. nr	Krundi suurus, m ²	Maakasutuse sihtotstarve
1	4764	HL 100
2	973	LT 100
3	4823	HL 100
4	3021	ER 100
5	2949	ER 100
6	3397	ER 100

Märkus:

ER- *ridaelamu maa* ridaelamu, vaipelamu ja muu arhitektuurselt ja ehitustehniliselt seotud elamu maa;

HL- *looduslik maa* peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik või poolloodusliku ilme ja kooslusega säilitatava metsa- ja rohumaa või ka taimestikuta maa, mida ei kavandata muuta ning ei majandata tulu saamise eesmärgil;

LT- *tee ja tänava maa*.

Krunditud maa bilanss (kokku 19 927 m²):

- ridaelamumaa: ER 9367 m² (47%);
- looduslik maa: HL 9587 m² (48%);
- transpordimaa: LT 973 m² (5%).

4.3. Kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringu lahendusega antakse planeeritud kruntidele järgmine ehitusõigus:

Krundi pos. nr	Suurim lubatud ehitisealune pind, m ² / korruselisus	Hoonete arv/ bokside arv krundi
1	0	0
2	0	0
3	0	0
4	600/ 2	1/ 3
5	600 /2	1/ 3
6	800/ 2	1/ 4

4.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Rajatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega.

Planeeritud elamumaa kruntidel on lubatud klassikaline arhitektuur. Olulisemad arhitektuurinõuded on:

- katusekalle vahemikus 0° - 45°, lubatud lame-, viil- või kaldkatus, kõigil kolmel ridaelamul peab olema samasugune katusekalle
- hoone katuseharja suurim kõrgus plan. maapinnast: 8,5 m;
- välisviimistlusmaterjalid: soovitatavalt puitlaudis, loodus- või tehiskivi, toonitud krohv, betoon, klaas. Imiteerivad viimistlusmaterjalid on keelatud. Korruga võib kasutada kuni 3 erinevat materjali;
- sokliga hoone, sokli kõrgus maapinnast kuni 1,2 m;
- piirdeaed on lubatud krundi piirile (suurim kõrgus maapinnast kuni 1,5 m). Massiivpiire on keelatud.

Planeeritud hoonestusalad on kavandatud 7,5 m kaugusele plan. krundi piirist.

Kuna piirkond on kõrge radoonisisaldusega, tuleb hoonete projekteerimisel arvestada standardiga EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.*

Hoonete projekteerimisel arvestada standardi EVS 842:2003 *Ehitiste helisolsatsiooninõuded. Kaitse müra eest nõuetega.*

Kõikide tegevuste kavandamisel tuleb arvestada raudteelt lähtuva müra ja vibratsiooniga detailplaneeringu piirkonnas ning vastavad leevendavad meetmed tuleb kirjeldada ettevaatavalt vastavates ehitusprojektides.

4.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeritud kruntidele on ehitatavalt *Veehaldja teelt.*

Parkimine on lahendatud iga krundi piires individuaalselt. Igale ridaelamuboksile on ette nähtud 3 parkimiskohta. Planeeringuga kavandatakse kokku kuni 30 parkimiskohta.

Plan. transpordimaa krunt pos 2 on kavandatud perspektiivse ühendustee tarbeks.

Joonisel 4- *Põhijoonis* on kajastatud liikluslahendus vastavalt Elstar OÜ poolt koostatud projektile nr 17015 *Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala teeprojekt. Köide II: veevarustus ja kanalisatsioon.*

4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu lahendusega on ette nähtud kõrghaljastuse rajamine ridaalamukruntidele. Kõrghaljastuse rajamiseks üldmaa kruntidele tuleb koostada haljastusprojekt. Täpne haljastuslahendus antakse ehitusprojektiga.

Igale ridaalamukrundile on ette nähtud individuaalsed jäätmekonteinerid (paigutada hoovi visuaalselt sobivasse kohta). Jäätmed on soovitatav koguda eelsorteeritult. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt.

Rekreatsioonivõimalusi pakub varemkehtestatud detailplaneeringutega planeeringualast läände ja itta kavandatud ulatuslik rohekoridor.

4.7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Planeeringuga näidatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Veevarustus

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on AS Viimsi Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 5903, väljastatud 31.03.2020.

Planeeritavate kruntide veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamisel on lähtutud Elstar OÜ poolt koostatud projektist nr 17015 *Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala teeprojekt. Köide II: veevarustus ja kanalisatsioon*, Viimsi valla ÜVK kasutamise eeskirjast, olemasolevatest ning kehtestatud naaberplaneeringuga kavandatud võrkudest.

Planeeringuala hinnanguline veevajadus on 0,3 m³/ ööpäevas boksi kohta (kokku ca 4,2 m³/ ööpäevas), tagatav rõhk liitumispunktis on min 2.0 bari.

Elstar OÜ tööga nr 17015 on projekteeritud vee- ja kanalisatsioonitorud piki *Kivihaldja tee L1* transpordimaa kinnistut algusega *Koduhaldja tee 4* kinnistu juures paiknevatest olemasolevatest kaevudest. Projekteeritud torud kulgevad planeeringualast vahetult mööda, teiselpool *Veehaldja teed*.

Plan. ridaalamukruntide veevarustusega ühendamiseks on planeeritud uus veetorustik algusega Elstar OÜ poolt projekteeritud veetrassist. Igale ridaalamukrundile on planeeritud individuaalsed liitumispunktid plan. veetorustikuga, krundisisene veevarustus lahendatakse ehitusprojekti käigus.

Reoveekanaliseatsioon

Planeeringualalt ärajuhitava reovee hinnanguline kogus on 0,3 m³/ ööpäevas boksi kohta (kokku ca 4,2 m³/ ööpäevas).

Elstar OÜ tööga nr 17015 on projekteeritud vee- ja kanalisatsioonitorud piki *Kivihaldja tee L1* transpordimaa kinnistut algusega *Koduhaldja tee 4* kinnistu juures paiknevatest olemasolevatest kaevudest. Projekteeritud torud kulgevad planeeringualast vahetult mööda, teiselpool *Veehaldja teed*.

Planeeritud ridaelamukruntide kanalisatsioonisüsteemiga ühendamiseks on planeeritud uus kanalisatsioonitorustik algusega Elstar OÜ poolt projekteeritud kanalisatsioonitrassist. Iga ridaelamukrundile on planeeritud individuaalsed liitumispunktid planeeritud kanalisatsioonitorustikuga, krundisisene lahendus antakse ehitusprojekti käigus.

Kui antud planeeringut asutakse realiseerima varem kui kehtestatud naaberplaneeringuga kavandatut, tuleb plan. vee- ja kanalisatsioonitorustikud välja ehitada kuni lähima olemasoleva eelvooluni.

Sademeveelahendus

Planeeringuala sademeveelahenduse koostamisel on aluseks Viimsi vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna poolt 28.05.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 14-9/2650-1.

Planeeritud ridaelamukruntide sademeveed on ennekõike nähtud immutada iga elamukrundi piires. Valingvihmade korral suunatakse tekkinud sademeveed transpordimaa krundile *Kivihaldja tee L1* (89001:001:0887) ning *Veehaldja tee* (89001:001:0215)) planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustikku, maksimaalselt on planeeringualalt lubatud ära juhtida sademevett koguses 5 l/s. Plan. sademeveetoru ühendatakse *Katkuniidu tee*, *Mäehaldja tee* ja *Lätte tee* ristil olemasoleva sademeveekaevuga. Enne ridaelamukruntidelt sademevete ära juhtimist sademeveekanalisatsiooni peab olema paigutatud õli-liivapüüdurid potentsiaalselt reostunud sademevete puhastamiseks. Püüdurite täpsed asukohad antakse ehitusprojektiaga.

Planeeringuala läbiv olemasolev sademeveesüsteem on ettenähtud ümbertõstetavana (vt Elstar OÜ poolt koostatud projekti nr 17015 *Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala teeprojekt. Köide II: veevarustus ja kanalisatsioon*).

Kruntide vertikaalplaneerimisel välistada sademevete valgumine naaberkinnistutele.

Elektrivarustus

Planeeringuala elektrienergiaga varustamise aluseks on Imatra Elekter AS tehnilised tingimused nr TT-7736H/17, väljastatud 24.03.2020.

Planeeringuala naabruses on olemasolev Katkuniidu alajaam (asub kinnistul *Katkuniidu tee 8*, 89001:010:1811).

Planeeritavate hoonete elektrienergiaga varustamiseks nähakse ette kahe uue 0,4 kV madalpinge maakaabelliini toomine algusega Katkuniidu alajaamast (ringtoite tagamiseks, erandina võib kasutada ka radiaalliine). Alajaama trafod asendada 630 kVA trafodega. Iga elamukrundi piirile transpordimaale on ettenähtud individuaalne liitumiskilp. Krundisisene elektrivarustuse lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

Sidevarustus

Planeeritavate elamute sidelahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 33553806, väljastatud 18.03.2020.

Planeeringuala lähedal paikneb Telia sidekanalisatsioon kaablikaevudega.

Plan. elamute sideühenduseks rajatakse uus 100mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni põhitross ja 50mm sidekanalisatsiooni torud põhitrossist igale ridaelamukrundile, vajadusel kasutada KKS raudbetoonkaevusid. Elamukruntide individuaalsed liitumispunktid plan. sidekanalisatsiooniga on ette nähtud ca 1 m kaugusele krundi piirist. Planeeritav sidekanalisatsioon ühendatakse olemasoleva sidekanalisatsiooniga olemasolevas kaablikaevus nr 17650. Krundisise sidelahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

Tänavavalgustus

Planeeringuala tänavavalgustuse lahenduse koostamisel on aluseks Viimsi Vallavalitsuse Kommunaalameti poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 2017-09/14-9/1660-1, väljastatud 06.04.2017 ettevõttele Extech OÜ.

Extech OÜ tellimisel on Leonhard Weiss Energy AS koostanud planeeringuala lähipiirkonna tööprojekti nr ET1533-1-1 *Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala elektrivarustus ja tänavavalgustus, Metsakasti küla, Viimsi vald*. Projektiga on lahendatud *Veehaldja tee* tänavavalgustus. Projektlahendus on kantud joonisele nr 5- *Tehnovõrkude koondplaan*.

Küttelahendus

Planeeritud hoonete küttega varustus tuleb lahendada alternatiivsete kütteallikate baasil (õhk- või maasoojuspump, pelletiküte, elektriküte, hakkepuit vms). Kaugküttevõrk piirkonnas puudub.

4.7.1 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Telia Eesti AS on esitanud järgmised nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatete all 1 m;
- sõidutee alla näha ette A kategooria torud seinapaksusega 4,8 mm;
- tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude uugid peavad jääma teekatte (kõnniteega) ühele tasapinnale;
- Telia liinirajatiste võimalik väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad tellija kujul vastavalt *asjaõigusseaduse rakenduseseadusele §15*;
- Hoonete püstitamiseks tehtavale ehitusprojektile taotleda uued tehnilised tingimused;
- Ridamaja bokside sisevõrgud projekteerida ja ehitada tellija vahenditest. Igasse boksi paigaldada vajalikumahuline andmesidejaotla. Sisevõrk rajada CAT6 tüüpi kaablitega. Jaotlasse peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 220V elektrivõrguga;
- Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelvalvega.
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>

Viimsi vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond on esitanud järgmised nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Kinnistute sademeveetorude rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega;
- Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistute sademevett ei tohi otse sademeveekanaliseerimise juhtida, rajada ühendused läbi kaevude;
- Torustike läbimõõdud esitada projektis vastavalt arvutustele;
- Arendusala vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele;
- Kirjeldada sademevee lahendus hoonete projektis, tee projektis või eraldi vee- ja kanalisatsiooni projektis.
- Enne järgnevat projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused
- Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendust ei saa viia ellu varem, kui on välja ehitatud Elstar OÜ poolt projekteeritud torustikud projektiga nr: 17015 "Nahka 2 ja raudtee III vahelise ala teeprojekt. Köide II veevarustus ja kanalisatsioon".

Imatra Elekter AS on esitanud järgmised nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Kõik detailplaneeringu alale koostatavad eraldi projektid kooskõlastatakse ainult tehnoorkude koondplaani olemasolul.

4.8. Tuleohutuse tagamine

Planeeritavad hooned liigituvad vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* I kasutusviisi (elamud ja eluruumid: üksikelamu) alla. Planeeritavad elamud on paigutatud selliselt, et need jääksid üksteisest vähemalt 8 m kaugusele. Abihoonete kavandamisel nõutud tuleohutuskujast lähemale või soovi korral naaberkinnistute abihooned omavahel plokistada, tuleb kasutada tulemüüri tuleseina või muid ehituslikke abinõusid.

Vastavalt *Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus, ptk 5.3* kohaselt on vajalik kustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitiste puhul 10 l/s 3 tunni jooksul (minimaalne tulepüsivusklass: TP3, AKS puudub, ehitise tuletõkkeseksiooni piirpindala: kuni 800 m², põlemiskoormus kuni 600 MJ/ m²).

Planeeringuala vahetus läheduses on Elstar OÜ poolt tööga nr 17015 *Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala teeprojekt. Köide II: veevarustus ja kanalisatsioon* projekteeritud tuletõrjehüdrant teenindusraadiusega R= 100 m. Tuletõrjevesi lahendatakse projekteeritud ühisveevärgist, tagatav vabarõhk on minimaalselt 2,0 bar.

Kui antud planeeringut asutakse realiseerima varem kui kehtestatud naaberplaneeringuga kavandatut, tuleb planeeritud veetorustik koos hüdrandiga välja ehitada kuni lähima olemasoleva eelvooluni.

4.9. Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi

maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada.

Viimsi Vallavolikogu 27.01.2015 otsusega nr 9 on koostatud vastav eelhinnang (vt Menetlusdokumendid p 10) ja jäetud algatamata planeeritava ala keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eelhinnangu põhjal vajalik (vt eelhinnangu p 6.5):

- kavandatud tegevus ise ei avalda olulist keskkonnamõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeritav ala on looduslik rohumaa, puittaimestik alal puudub. Planeeringuga on ette nähtud uushaljastuse rajamine, mille rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt.

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb kokku koguda sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse. Igale krundile on ette nähtud krundikohane konteiner. Ühise sorteeritud jäätmete kogumiskoha loomist ei peeta otstarbekaks. Korraldatud jäätmeveoga liitumine on Viimsi valla haldusterritooriumi piires kohustuslik kõikidele olmejäätmete valdajatele. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

Liiklusest tulenevad (k.a ehitusaegne liiklus) müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisa 1 kehtestatud liikluse müra normtasemetele. Siseruumides peavad müratasemed vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ning mürataseme mõõtmise meetodid* kehtestatud normtasemetele. Rakendada müravastaseid meetmeid, lähtudes EVS 842:2003 *Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra teest*.

Tagada planeeritavates hoonetes piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 *Loomulik valgustus elu- ja büroorumides* või EVS-EN 17037:2019 *Päevavalgus hoonetes* ja EVS 938:2019 *Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev toodule*.

Planeeringuala on põhjavee osas *kaitstud ala* ehk põhjavesi on looduslikult väga hästi kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Pinnase ja põhjavee reostumise võimalik oht esineb vaid ehitustööde vms tegevuse käigus. Pinnasele sattuv reostus (näiteks mootorikütus, õlid vms) tuleb koos reostunud pinnasega välja kaevata ja utiliseerida. Planeeringuga ei kavandata potentsiaalselt ohtlikke reostuse riskiga tegevusi. Võimalikud lekked igapäevaevaelus kasutatavatest masinatest satuvad eelkõige kõvakattega pindadele, kust nende eemaldamine on lihtsam. Hilisema eksploatatsiooni käigus ei ole pinnase ega põhjavee reostumine tõenäoline.

Ehitiste aluse huumusmulla käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Rajatiste ja hoonete ehitusprojektid tuleb enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

4.10. Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.*

Planeeritav ala asub mitme olemasoleva ja varemplaneeritud elamurajooni vahetus läheduses, mis loob eeldused naabrivalve tekkeks ja toimimiseks. Soovitav on iga elamukrundi sissepääs valgustada, sest valgustatus võimaldab korraldada efektiivse naabrivalve piirkonna. Vandalismi ja sissevõtmiste riske vähendavad hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Samuti tõstab turvalisust hoonete kruntide piiramine piirdeaedadega. Autode parkimine krundil aiaga piiratud alal vähendab autodega seotud kuritegevuse riske.

Kruntide välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja nende korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuritegevuse ohtu. Alade korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

4.11. Servituutide vajadus

Planeeringuga määratakse järgnevad servituudi vajadusega alad:

Katkuniidu tee (89001:010:1805):

- servituudi vajadusega ala plan. madalpinge kaabelliinile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala plan. sademeveetorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Veehaldja tee (89001:001:0215):

- servituudi vajadusega ala plan. sidekanalisatsioonile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala plan. madalpinge kaabelliinile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala plan. kanalisatsioonitorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala plan. veetorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala plan. sademeveetorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Kivihaldja tee L1 (89001:001:0887):

- servituudi vajadusega ala plan. sidekanalisatsioonile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala plan. madalpinge kaabelliinile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala plan. kanalisatsioonitorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala plan. veetorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala plan. sademeveetorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks.

III Lisad

1. Viimsi valla teevalgustuse tehnilised tingimused nr 2017-09/14-9/1660-1, väljastatud 06.04.2017;
2. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33553806, väljastatud 18.03.2020;
3. Imatra Elekter AS elektrivarustuse tehnilised tingimused nr TT-7736H, väljastatud 24.03.2020;
4. AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused nr 5903, väljastatud 31.03.2020;
5. Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna poolt 28.05.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 14-9/2650-1.

IV Joonised

Joonis 1 – Asukohaskeem

Joonis 2 – Kontaktvöönd M 1:5000

Joonis 3 – Tugiplaan M 1:500

Joonis 4 – Põhijoonis M 1:500

Joonis 5 – Tehnovõrkude koondplaan M 1:500