



VIIMSI VALD. VIIMSI ALEVIK. UUS- PÄRNAMÄE DETAILPLANEERING.

OÜ Head 2023



VIIMSI VALD. VIIMSI ALEVIK. UUS- PÄRNAMÄE DETAILPLANEERING.

ALGATATUD: 12. märts 2019. a Viimsi Vallvalitsuse korraldusega nr 141

VASTUVÕETUD: 18. novembri 2020. a Viimsi Vallavalitsuse korraldusega nr 711

KEHTESTATUD:

KEHTESTAJA: Viimsi Vallavalitsus

ÜLEANTUD: 24.09.2019

KORRIGEERITUD: 12.05.2020, 09.12.2021, 21.09.2022 ja 22.02.2023

TÖÖ NUMBER: 2019_031

TELLIJA: **Ypsilon Holdings OÜ**
aadress: Pärnamäe tee 146, Pärnamäe küla 74020, Viimsi

PROJEKTIJUHT: Kaur Lass

SISUKORD

SELETUSKIRI

SISSEJUHATUS.....	5
--------------------------	----------

1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS	7
---	----------

1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA PLANEERINGUALA SUURUS.....	7
1.2 KONTAKTVÕÕNDI ISELOOMUSTUS.....	8
1.3 PÄÄS ALALE, LÄHIM BUSSIPEATUS JA MUUD OLULISED OBJEKTID NING ÜLDPLANEERINGUGA KAVANDATUD UUE TEE ASUKOHT	9
1.4 HALJASTUS JA VALLA ROHEVÕRGUSTIKUGA ARVESTAMINE	10

2 DETAILPLANEERINGUGA MÄÄRATAVAD TINGIMUSED	12
--	-----------

2.1 DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGUTELE	12
2.2 AVALIK HUVI NELGI TEELT SOOSEPA RABANI PÄÄSU TAGAMISEKS JA ROHEVÕRGUSTIKU ARENGUSUUNA ASUKOHA KORRIGEERIMISEKS	15
2.3 RAUDTEEGA ARVESTAMINE.....	16
2.4 MAA-ALA JAGAMINE KRUNTIDEKS, HOONESTUSALA SEES HOONE ASUKOHA VALIKU PÕHIMÕTTED, LUBATUD HOONETE TÜÜBID JA EHTUSÕIGUS7	17
2.4.1 Elamumaa krundid (EP).....	17
2.4.2 Hoonete arhitektuursed tingimused.....	17
2.4.3 Piirded, grillimisalad ja kaetud istumisnurgad ning kasvuhooned	19
2.5 HALJASALAD JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED	20
2.6 TRANSPORDIMAA (L), LIIKLUSKORRALDUS, PLATSID JA PARKIMINE	21
2.7 VERTIKAALPLANEERIMINE JA HOONETE NULLKÕRGUSE VALIK	23
2.8 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS	23
2.8.1 Veevarustus.....	24
2.8.2 Kanalisatsioon	24
2.8.3 Sademevesi.....	25
2.8.4 Elektrivarustus.....	26
2.8.5 Välisvalgustus	27
2.8.6 Sidevarustus.....	28
2.9 TULEOHUTUSNÕUDED, PÄÄSTEAUTODE JUURDEPÄÄS JA KUJAD	28
2.9.1 Tuletõrjeveevarustus.....	29
2.10 SOOJAVARUSTUS	29

3 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	31
--	-----------

3.1 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS.....	31
3.2 RADOONIOHUGA ARVESTAMINE.....	34
3.2.1 Tingimused turvalisuse tagamiseks ja kuritegevuse riski vähendamiseks.....	35
3.3 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA JA PÕHIMÕTTED	35
3.3.1 Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja	36

FOTOD.....	37
-------------------	-----------

LISAD

- LISA 1. UUS_PÄRNAMÄE KINNISTU HALJASTUSE HINNANG (OÜ SFÄÄR PLANEERINGUD)
- LISA 2. AS VIIMSI VESI TEHNILISED TINGIMUSED 13.03.17/5141
- LISA 3. VIIMSI VALLAVALITSUSE POOLSED TEHNILISED TINGIMUSED SADEMEVEE LAHENDAMISEKS 14-9/2996-1
- LISA 4. AS IMATRA ELEKTER TEHNILISED TINGIMUSED NR 017/17
- LISA 5. ELEKTRIEVI OÜ TEHNILISED TINGIMUSED NR 329614
- LISA 6. VIIMSI VALLA TEEVALGUSTUSE TEHNILISED TINGIMUSED NR 2019-11/14-9/3653-1

OTSUSED JA MENETLUSDOKUMENDID

- ALGATAMISE KORRALDUS JA LÄHTE LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS
- TEATED JA AVALIKU ARUTELU PROTOKOLL JMS
- VASTUVÕTMISE OTSUS
- AVALIKUSTAMISE TEATED
- RAHANDUSMINISTEERIUMI HEAKSKIIT
- KEHTESTAMISE OTSUS (LISATAKSE HILJEM)

KOOSKÕLASTUSED JA PLANEERINGU KOHTA ESITATUD ARVAMUSED

- KOOSKÕLASTUSTE KOOPIAD JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

SKEEMID JA JOONISED

- ASENDISKEEM
- TUGIJOONIS M 1:1000
- PÕHIJOONIS M 1:1000
- TEHNOVÕRKUDE JOONIS M 1:1000
- ILLUSTRATSIOON

SISSEJUHATUS

Planeeritav ala Uus-Pärnamäe (89001:010:0760) maaüksus paikneb Viimsi vallas, asudes Viimsi aleviku Pärnamäe küla poolses servas, Nelgi tee lõpus, Soosepa raba ja Miiduranna-Muuga raudtee vahelisel alal. Kinnistu number on 10152402/101524 ja selle pindala on ca 3,8 ha.

Detailplaneeringu eesmärk on planeeritava maa-ala jagamine uuteks kruntideks. Algamise ajal ja avalikustatud planeeringulahenduse järgi sooviti moodustada planeeringualale 20 üksikelamu krunti, 5 teemaa krunti ja 1 haljasmaa maaüksus, mis oleks avalikult kasutatav.

Avalikul väljapanekul laekunud arvamuste ja avaliku väljapaneku järgse kahe avaliku arutelu tulemusel lepidi lähipiirkonna elanikkonna ning Viimsi valla planeerimiskomisjoni seisukohtade alusel kokku kompromissina:

- vähendada elamukruntide arvu 19 üksikelamukrundini;
- tuua haljasmaa maaüksus Nelgi tee lõpust Meelespea tee äärde, tagades enne elamumaale jäänud väärtusliku tamme paiknemise üldkasutataval haljasmaal;
- Nelgi tee lahendada tupikteena nii, et elamukrundid sulgevad tee ja välistavad selle pikendamise Pärnamäe tee suunas tulevikus.

Planeeringu avalikustamise järel ei muutunud planeeringupõhi-lahendus ja korrigeerimist leidis vaid planeeringuala ida ja lääneots. Seda nii, et ida otsas olnud avalik haljasala toodi Meelespea tee äärde. Lisaks, planeeringus algselt võimaldatud Nelgi tee läbivaks muutmise võimaldamine tulevikus (ei olnud ka avalikustatud detailplaneeringus koheselt ette nähtud) keelati lähtuvalt piirkonna elanike arvamustest. **Teede asukohad ja elamuala tuumikosa avalikustamise järel ei muutunud. Avalikustamise järel kasvas avaliku haljasala koond-pindala 421 m² võrra ja kasvas elamukruntide keskmine suurus.**

15.06.2022 lükkas Viimsi Vallavalitsus planeeringu kehtestamise esitatud kujul tagasi. Järgnenud arendaja ja valla läbirääkimiste tulemusel palus Viimsi Vallavalitsus arendajal elamukruntide arvu vähendada veel kahe võrra 17-ni ja jätta planeeringuala idaossa vähemalt 2000 m² suuruse maatulundusmaana säiliv haljastu, mida ei hoonestata. Oma arvamust põhjendas Vallavalitsus sellega, et *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu* algsel kaardil ei ulatunud elamumaa kinnistu idapiirini. Vastav muudatus viidi detailplaneeringusse septembris 2022. 19.10.2022 lükati ka vähen-datud kruntidega lahendus Viimsi Vallavalitsuse poolt tagasi ja 03.11.2022 esitati planeeri ja poolt selgitused ja uus kompromiss-ettepanek, millega maatulundusmaana oleva haljastu laius idaosas suurenes 20 m pealt 25 m peale ja selle kinnistu pindala kasvas 2639 m²-ni. 15.02.2023 saadi Viimsi Vallavalitsuse abivallavanem Alar Mik poolne kinnitus, et sellise lahendus on vallavalitsus kehtestama.

Kehtestamisele minevas planeeringu lõpplahenduses on kokku 17 üksikelamukrunti (mis kokku moodustavad 59% planeeringualast), avalikult kasutatav haljasmaa Meelespea tee ääres ja lisaks senise

**maakasutuse säilitav 2639 m² suurune looduslik haljasmaa maa-
tulundusmaa maaüksusena planeeringuala idapiiril.**

Detailplaneeringuga määratakse planeeringualal kruntide ehitusõigus ja edasise projekteerimise nõuded; uute teede ja tehnosüsteemide põhimõttelised asukohad, kitsendused, servituutide vajadus jms.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste varem koostatud planeeringute ja arengu dokumentidega:

- Viimsi Vallavolikogu 11. jaanuari 2000.a otsusega nr. 1 kehtestatud *Viimsi valla mandriosa üldplaneering*;
- Viimsi Vallavolikogu 13. septembri 2005.a määrusega nr. 32 kehtestatud *Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted"*;
- Viimsi Vallavolikogu 13. oktoobri 2009.a määrusega nr. 22 kehtestatud *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik"*;
- Viimsi Vallavolikogu 21. juuni 2011.a otsusega nr. 43 kehtestatud *Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi“*;
- *Viimsi valla ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni arendamise skeem*.

Lisaks on arvesse võetud ka koostamisel olevaid teemaplaneeringuid.

Detailplaneeringu aluseks olev aluskaart M 1:500 on mõõdistatud OÜ Optiset poolt 18.04.2019 (töö nr V-2257-19).

Detailplaneeringu lahendus valmis OÜ Head, Viimsi Vallavalitsuse ja tellija Ypsilon Holdings OÜ vahelises koostöös. Teedelahenduse osas konsulteeriti Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna juhata Alar Mikuga ja planeeringulahenduse valmimisel tehti koostööd Viimsi valla keskkonna ja planeerimisosakonnaga.

OÜ Head poolt tegelesid detailplaneeringu koostamisega planeerimiseksper Kaur Lass (arhitekt, MA) ja maastikuarhitekt Piret Põllendik (OÜ Sfäär Planeeringud).

Detailplaneeringu eriosad valmisid koostöös:

- Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi ja tuletõrjewevarustus: Entec Eesti OÜ (vastutav spetsialist: insener Ülar Jõesaar);
- Elektri-, side- ja välisvalgustuslahendused: Juhani Elektritööde OÜ (vastutav spetsialist: insener Juhan Oja);

OÜ Head tänab Viimsi Vallavalitsuse, AS-i Imatra Elekter ja AS-i Viimsi Vesi töötajaid ning tellijat osutatud abi ja meeldiva koostöö eest käesoleva planeeringu koostamisel.

1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Planeeritava ala asukoht ja planeeringuala suurus

Planeeritav Uus-Pärnamäe kinnistu (katastritunnus 89001:010:0760; 100% maatulundusmaa) asub Viimsi aleviku Pärnamäe küla poolses servas ja jääb Soosepa raba ning Miiduranna-Muuga raudtee vahelisele alale. Kinnistu pindala on ca 3,8 ha (vt *skeem 1*).

Nelgi tee lõpus paikneval kinnistul asuvad Nelgi tee lõpu osa (viimase kahe elamukrundi pikkuses) ja Meelespea tee, mida on seni avalikult kasutatud, kuigi nende teelõikude kasutamiseks puuduvad nii avaliku kasutuse kokkulepped kui ka kehtivad servituudid olemasolevate elamu kruntide omanike kasuks. Planeeringu algatamiseelse kokkuleppe järgi antakse need eelkirjeldatud teelõigud detailplaneeringu kehtestamise järel üle Viimsi valla munitsipaalomandisse, millega laheneb avaliku juurdepääsu puudumise probleem kolme olemasoleva üksikelamu elanike jaoks.



Skeem 1. Planeeritava ala (tähistatud punasega joonega) asukoht Viimsi alevikus (väljavõte Maa-Ameti ortofotost koos katastri piiridega, 2019 aasta seisuga).

Planeeritav maa-ala on hoonestamata ja enamjaolt kõrghaljastuseta, valdavalt tasane rohumaa. Alal on nõukogude perioodi lõpus teisedalitud pinnast, et kaevata maast välja liiva/kruusa, mistõttu osal alast asuvad märgatavalt alla keskmist maapinna taset jäävad süvendid ja kruusast huumusmullaga kaetud pinnase kuhilad, millel kasvavad isetekkeline võsa ja puud.

Olemasolevad suuremad puud paiknevad kinnistu põhjaosas, Soosepa rabast lõuna pool kulgeval kruusavallil ning ühes rivis vahetult raudteeäärsel alal (vt *Lisa 1*).

Planeeringualal, Soosepa raba piiril, kinnistust idas kulgevad Viimsi olemasolevad kõrgepinge õhuliinid (vt *Fotod*).

1.2 Kontaktvööndi iseloomustus

Planeeritav ala piirneb läänest Meelespea teega ja teiselpool seda oleva üksikelamu alaga, kus asuvad kuni kahekorruselised Viimsi alevikule omased väiksemad elamukrundid, millest mitmed on isegi oluliselt alla 1200 m² suurusega. Planeeringuala lääneservast algav väikeelamuala jätkub kogu Nelgi tee pikkuses kuni Viimsi vallamajani.

Planeeritav ala asub Viimsi aleviku servas, kuid sealt viib otsetee Viimsi aleviku keskusesse. Planeeringualani viiva Nelgi tee alguses asub vallamaja ning nende läheduses asuvad Pargi lasteaed, Viimsi mõis (Eesti-Sõjamuuseum), Viimsi park jms. Koolid, kaubanduskeskused, kino, veekeksus jm teeninduskohad jäävad ca 7-8 minutilise autosõidu kaugusele Haabneeme alevikku (vt *ptk 1.3*).

Planeeringuala asub ka Tallinna linna naabruses. Linna piir kulgeb AS Milstrand raudtee linnapoolses küljes. Tallinna pool külgneb raudtee ühekuni kahekorruseliste üksikelamutest koosneva elamualaga.



Skeem 2. Planeeritava ala ja selle lähinaabruskond.

Planeeringuala piirinaabriteks olevad katastriüksused ja alad ning nende kirjeldus (vt ka skeem 2):

- Idas on (ja osaliselt põhjas) on ala piirinaabriks jätkuvalt riigi omandis olev reformimata maa, millel puudub katastriüksus. Tegu on lageda heinamaaga, mis ulatub planeeringualast kuni Pärnamäe teeni;
- Lõunas on piirinaabriks katastriüksus AS Milstrand raudtee, (Raudtee R1, katastritunnusega: 89001:010:3098, 100% transpordimaa), mida viimastel aastatel kasutatakse raudteevedudeks väheses mahu; teisele poole raudteed jääb Pirita linnaosa (Merivälja/Mähe elamualad).
- Läänes on piirinaabriteks järgmised maaüksused: Meelespea tee 4 (katastritunnusega: 89001:010:0750, 100% elamumaa), Meelespea tee 2 (katastritunnusega: 89001:010:0730, 100% elamumaa) ja Nelgi tee 30 (katastritunnusega: 89001:010:3610, 100% elamumaa) ning Nelgi tee 28 (katastritunnusega: 89001:010:1960, 100% elamumaa). Kõik

need ca 800-900 m² suurused elamukrundid on *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus* kajastatud kui väikeelamute maad (EV).

- Põhjas ja läänes on väikses osas planeeringuala otseseks naabriks ja piirkonna üldilmet kujundavaks alaks lisaks reformimata riigimaale Sooraua maaüksus (Soosepa raba; katastritunnusega: 89001:010:3673, 100% maatulundusmaa, mis kuulub Viimsi vallale). See maaüksus lõikab mõne meetri laiuselt Nelgi tee maaüksuse (katastritunnusega: 89001:010:3452, 100% transpordimaa) lahti planeeringualast.

Ala arendamise muudab perspektiivikaks asjaolu, et see asub Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000.a otsusega nr. 1 kehtestatud *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu* kohaselt Viimsi alevikus väikeelamute reservmaal (kaardil tähistatud EVR vt *skeem 4*) ja sinna on tagatud hea juurdepääs ning ala on lihtsasti tehnotaristu ühendustega varustatav.

1.3 Pääs alale, lähim bussipeatus ja muud olulised objektid ning üldplaneeringuga kavandatud uue tee asukoht

Planeeringualale pääseb hetkel Nelgi tee ja Meelespea tee kaudu. Nelgi tee lõpp ja Meelespea tee on täna erateed ja planeeritava kinnistu osad ning nende kinnistust eraldamine ja avalikku kasutusse määramine on avalik huvi. Teede eraldamine ja vallale tasuta üleandmine on kokku lepitud käesoleva planeeringu koostamise eeltingimusena.

Lähim regulaarliini ühistranspordipeatus on planeeringualast ca 750 m kaugusel Nelgi tee ja Tulbi tee nurgas asuv *Tulbiaia bussipeatus* (ca 8-12 min kaugusel jalgsi liikudes).

Viimsi alevikus on mitu lasteaeda (neist suurim on Pargi lasteaed; autoga juurdepääsu aeg ca 5 minutit; jalgsi teekond ca 30-40 minutit) ja ca 1,5 km kaugusel asub Merivälja lasteaed (jalgsi juurdepääs ca 20 minutit, autoga ca 12 minutit). Lähim kool planeeringualale on Merivälja kool, mis asub ca 1,3 km kaugusel. Lähimad Viimsi vallas paiknevad koolid asuvad Haabneeme keskkuses (Viimsi kool, Viimsi Riigigümnaasium).

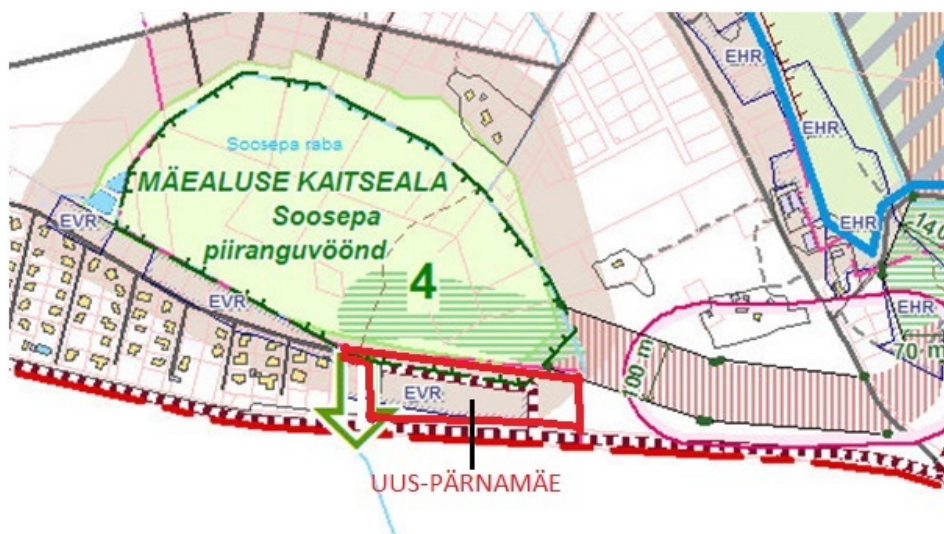
Lähimad poed ja söögikohad on Merivälja tee ääres Miidurannas ja lähimad suurimad kaubanduskeskused ning gümnaasium asuvad Haabneeme alevikus ca 4 km kaugusel. Linnulennult on lähedal ka Mähe keskus, kuid sinna puudub otsene ühendustee. Kuna planeeringuala asub Viimsi aleviku piiril võtab jalutuskäik vallamajani aega ca 20-30 minutit (autoga ca 3-5 minutit).

Kehtiva *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga* on planeeringualale kavandatud uus üldkasutatav tee (vt *skeem 3*), mis oli näidatud planeeringuala lõunaserva. Kuna aga planeeringuala külgneb selles küljes raudteega, pidas vald otstarbekamaks jätkata Nelgi teed senisel trassil (nagu on näidatud rohevõrgustiku teemaplaneeringus, mis arvestas omal ajal koostamisel olnud kuid kehtestamata jäänud Viimsi valla mandriosa käsitleva *teede teemaplaneeringuga*), sest raudtee võib nii säilida kui ka muutuda kunagi kaugemas tulevikus sõiduteeks.

1.4 Haljastus ja valla rohevõrgustikuga arvestamine

Planeeringuala ei ole 13.10.2009.a määrusega nr. 22 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" järgi rohevõrgustiku osa, kuid jääb selle puhveralale (vt skeem 3).

Kinnistust põhjapool asub teemaplaneeringu järgi Mäealuse maastikuaitseala koosseisu kuuluv Soosepa raba ja lääne pool planeeringuala oli teemaplaneeringus näidatud põhja-lõuna suunaline rohekoridori arengusuund (see oli kavandatud ühenduseks Mähe oja rohekoridori ja Soosepa raba vahel ja ei olnud teemaplaneeringus määratud nõ fikseeritud ja lõplikult paigas rohekoridorina). Mähe oja kulgeb ühel teljel Orhidee tee teekoridoriga, mis on tavapärasest oluliselt laiem (ca 23-24 m) ja võrreldav Mähe oja rohekoridori laiusega Tallinna linnas. Selle tänava haljastus on hetkel ainuvõimalik suund ühenduseks Soosepa raba ja Mähe Oja vahel, sest Meelespea tee juurest üle raudtee Tallinna poole suundudes on vastas kohe sõidutee ja elamukrundid. Järgmine ühendusvõimalus on Tallinna suunas Aianduse tee kaudu, mille tee trass on samuti ca 23-24 m lai, sest selle ääres on laiem haljasala kõrgepinge liini all. Mõlemad koridorid Tallinnas on aga nõ mikrokoridorid, mille laius jääb tunduvalt alla ideaalse, vähemalt 100 m laiuse rohekoridori laiuse.



Skeem 3 Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik". Detailplaneeringuala jääb Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu EVR tähisega alale ja on puhveralaks väga intensiivse kasutusega elamualade ja ida poole jääva põllumaa ning Merivälja ja Soosepa raba vahel (viimane on lisaks ka kohaliku kaitse all oleva Mäealuse kaitseala Soosepa piiranguvöönd). Läbi planeeringuala ei ole kavandatud rohekoridore, kuid planeeringualast läände jäi rohekoridori arengusuuna koht, mida reaalselt ei saa enam ellu viia (see pidi ühendama Soosepa raba ja Mähe oja). Planeeringualast lõunasse jäävad teed ja elamualad, seal Tallinna linna pool rohekoridori jätkamise võimalust ei ole. Planeeringuala põhjaküljest algab Pärnamäe suunas kulgev 100 m laiune rohekoridor.

Ala on põhiosas lage ja mitte haritav maatulundusmaa, mida on kasutatud heinamaana (vt *Fotod*). Soosepa raba poolses servas kruusavallil ja raudtee ääres kasvab kõrghaljastus.

Planeeringuala haljastust on põhjalikult hinnatud välitööde käigus ja hinnangu tulemused kajastuvad eraldi töös *Uus-Pärnamäe kinnistu haljastuse hinnang* (OÜ Sfäär Planeeringud töö nr 19/1, Tallinn 05.09.2019; vt *lisa 1*). Välivaatluste alusel selgus, et planeeringualal puudub kõrge väärtusega ja säilitamist vajav kõrghaljastus v.a üks suurem tamm. Vastavalt haljastuse hinnangu tulemustele kujundati ümber planeeringu esialgne eskiislahendus, et arvestada säilitamisele kuuluva tammega.

Välivaatlustel selgus ka, et planeeringuala kagunurgas, vastu raudteed, asub karuputke kasvukoht, kus karuputked tuleb likvideerida.

Välivaatluste käigus alal loomade elutegevuse jälgi (väljaheited, sõra- või käpajälgi vms) ei leitud, kuid detailplaneeringu avalikustamise ajal on naabrid andnud infot, et Meelespea tee lähedal raudtee ääres on nähtud 2020/21 talvel liikumas metskitsi. Loomad on liikunud raudtee maale ja seal aeg-ajalt ööbinud, sest raudtee maale oli tihedam haljastus kasvanud. 2021. a suvel eemaldas raudtee omanik osa raudteemaal kasvanud haljastust, et tagada rongiliikluse ohutus. Läbi planeeringuala metsloomade Tallinna suunas suunamine ei ole mõistlik, sest Tallinna linnapoolsed rohekoridorid on kitsad (Mähe oja koridor on kitsamas kohas 9 m, laiemates 25 m) ja loomad jääks Tallinna linna elamualadele ja tänavatele lõksu. Tallinna suunas Meelespea tee äärde roheala tagamine on pigem toeks linnustiku ja väikeloomade liikumisele ning rohealade sidususele, kui vajalik metsloomade toitumis- ja elukohtade vahel liikumise tagamiseks.

Planeeringu elluviimisel on soovitatav säilitada võimaluste piires raudtee pool kasvavaid puid ja põõsaid.

Teedehituse puhul peab arvestama Soosepa raba veerežiimi tagamise vajadusega. Samuti tuleb arvestada, et Soosepa raba on kohaliku kaitse all ja selle piir ulatub teemaa ulatuses väikses mahu planeeringualasse (vt *joonised*).

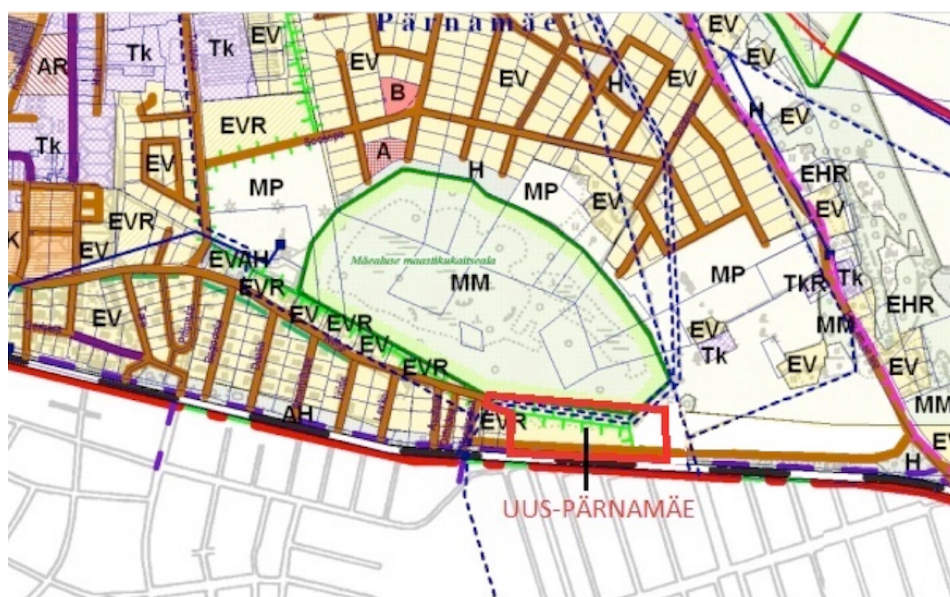
2 DETAILPLANEERINGUGA MÄÄRATAVAD TINGIMUSED

Planeeringulahendust ja kruntide ehitusõiguseid kajastab lisaks seletuskirjale *Põhijoonis* ning tehnovõrkude lahendust *Tehnovõrkude joonis*.

Planeeringualal elluviidud lahenduse illustreerimiseks on koostatud *Illustratsioon*.

2.1 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringutele

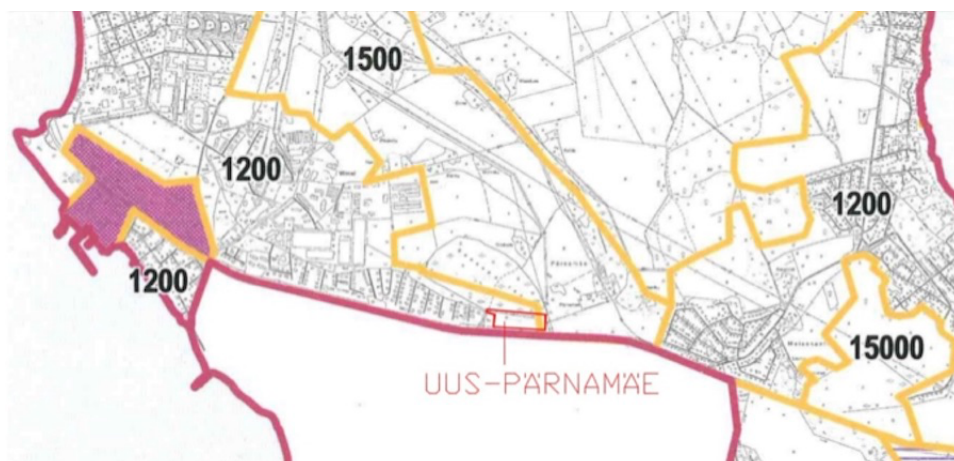
Käesolev detailplaneeringulahendus on koostatud vastavalt kehtivale *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule* (koostaja AS Entec 1999), milles Uus-Pärnamäe katastriüksus on reserveeritud põhiosas väike-elamute jaoks (EVR). Planeeringuala elamukruntide asukohavalik on vastavuses eelviidatud üldplaneeringuga (vt *Skeem 4*), kuid detailplaneering täpsustab Nelgi tee pikenduse kulgemist läbi planeeringuala ja elamukruntide paigutust vastavalt rohevõrgustiku teemaplaneeringus toodud teede skeemile (vt *Skeem 3*, teede osas pidi muudatuse lõplikult kehtestama üldplaneeringu tasandil *Viimsi valla teede teemaplaneering*, mille koostamine on pooleli jäänud). Täpsustus on tehtud arvestades võimalust, et tulevikus võib tänase raudtee asemel kulgeda samuti tee. Teine täpsustus on ala lääneossa, kompromissina piirkonna elanikega, roheala kavandamine. Tallinna suunas mineva rohekoridori arengusuund oli vastavalt rohevõrgustiku teemaplaneeringule algselt Orhidee tee suunal, kuid täna on seal selle toimimine keerukas. Üldplaneeringu lahenduse täpsustamise tulemusel nihutatakse algselt lääne pool olnud elamukrundid idapoolsele maatulundusmaa osale ja Meelespea tee äärde kavandatakse elamumaale üldkasutatav haljasala maa, mis saab ühendada Soosepa raba Tallinna suunaga. Planeeringu avalikustatud lahenduses oli vastupidine lahendus haljastuga idas; avalikustamise järel vähendati elamukruntide arvu ühe ja enne kehtestamist idaosas veel kahe võrra.



Skeem 4. Väljavõte kehtivast Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust.

Kõikide kavandatud üksikelamute kruntide suurused on vastavuses üldplaneeringu teemaplaneeringus "*Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*" määratud elamukruntide miinimumsuurustega, milleks selles piirkonnas on 1 200 m² (vt Skeem 5).

Vastavalt teemaplaneeringuga lubatule kavandatakse käesoleva detailplaneeringuga moodustada 17 vähemalt 1200 m² suuruse pindalaga väikeelamumaa krunti uute üksikelamute rajamiseks. St koostatav detailplaneering viib ellu elamuehituse teemaplaneeringus olevaid maakasutuse ja ehitustegevuse põhimõtteid.



Skeem 5. Väljavõte üldplaneeringu teemaplaneeringust "*Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*."

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "*Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*" (vt Skeem 3) planeeringualale rohekoridore ette ei näinud, kuid ala asub valdavalt rohevõrgustiku puhveralal, kus on lubatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu järgne elamuehitus. Esitame siinkohal väljavõtte selle teemaplaneeringu seletuskirjast:

2.2.2.4 Maakasutus- ja ehitustingimused rohevõrgustiku puhveralal

- Tagada tuleb planeeringu kaardil näidatud puhverala läbimõõt (tugiala välispiirist alates risti väljapoole).
- Puhveralal asuva maaüksuse (sh katastriüksuse) sihtotstarbe muutmine ja minimaalne maaüksuse suurus, millele antakse ehitusõigus hoonestuseks ettenähtud aladel, lähtub kehtestatud teemaplaneeringust Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted ja Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust.

Puhveralal võib maakasutust tulevikus muuta ainult, kas kehtivas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus määratud juhtfunktsioonile vastavalt (nt elamuehituse reservmaa võtta kasutusele elamumaana, tagades sealjuures nt rohevõrgustiku koridori toimimise) või maatulundusmaaks või haljasalaks ja pargiks vms haljastuse olemasolu tagaval viisil kasutatavaks üldmaaks või veekogu maaks või kaitsealuseks maaks. Täpne maa-ala kasutuselevõtt täpsustatakse detailplaneeringus. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust lahknevat uut maakasutust alale ei lubata (vt ka ptk 2.1).

Ajal, mil kooskõlastati Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringut "*Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*", tegi Tallinna Linnavalitsus Viimsi Vallavalitsusele ettepaneku näha ette põhja-lõuna suunaline rohekoridori arengusuund eesmärgiga ühendada Kloostrimets Mähe oja rohekoridori kaudu Soosepa rabaga. Kuna hiljem selgus, et

Viimsis Meelespea tee ja Orhidee tee vahelisel alal olid varem väljastatud elamutele ehitusload või elamud juba valminud ja piirkonna elanikke ei rahuldanud avaliku väljapaneku ajal detailplaneeringus olnud otseühendus Soosepa raba vahel ainult mööda Orhidee teekoridori, mis on tavapärasest poole laiema tee maa-alaga (teemaa kogulaius ca 24-25 m, olles orienteeruvalt sama lai kui Mähe oja rohekoridori Tallinnas olevate elamukruntide vahelisel alal selle laiemates osades), siis toodi ala idaosas olnud roheala avaliku väljapaneku järel planeeringu lääneossa. Haljasala Meelespea tee ääres rahuldas avaliku arutelul kodanikkonda enam kui idaosas, kus see oleks olemasolevate elanike poolt kasutamiseks jäänud liiga kaugele.

Vallavalitsuse nõudel muudeti enne kehtestamist planeeringuala idaosas 25 m laiune ala selle senist juht- ja sihtotsarvet säilitavaks maatulundusmaaks (vt *Põhijoonisel* olev krunt 2 tähisega "MM ja pindalaga 2639 m²). Sisuliselt toimib ka see kinnistu rohealana. Kokku on põhja-lõuna suunas rohealade koondlaius planeeringualal 53-65 m, millele lisandub Meelespea tee tänavahaljastus ca 5 m. 58-70 m laiune ala väljapool EVR ala vastab *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus* olnud maatulundusmaana oleva ala laiusele, mis kulgeb põhja-lõuna suunas ala idaosas (laius ca 50-70 m, kusjuures algne üldplaneeringukaart koostati põhikaardi versioonile M 1:10000 ja selle täpsusaste oli oluliselt madalam tänastest kaartidest; algse üldplaneeringukaardi juhtotsarvete jooned tõmmati kõlvikupiiride järgi katastrikaardi olemasolul, sest maareform oli pooleli).

Tallinna suunas saab rohekoridori arengusuunda käsitleda hetkel kaheosalisena:

1. Orhidee tee laiem maa-ala, mis ühendab Soosepa raba mikrokoridori kaudu otse Mähe oja teljega, luues nii katkematu kitsa ühendustee, mida mööda väikeloomad (ennekõike jänessed, rebased ja närilised) ja linnud saavad liikuda Soosepa raba Kloostrimetsa vahel;
2. Planeeringu ala sees Meelespea tee äärde toodud vähemalt 28 m laiune mikrokoridor. Lisaks on idas elamukruntidest maatulundusmaad (sh planeeringualal 25 m laiuse ribana), mis säilivate haljasaladena on seotud Tallinna linnas asuva Aianduse tee suunaga (selle tee servas kulgeb tavapärasest laiem haljasriba, mis saaks toimida kui rohevõrgustiku mikrokoridor seal olemasoleva kõrgepinge liini aluse haljasmaa tõttu). Ka selles suunas on pikalt haljastatud lai tee maa, kuid seda mööda ei saa loomad liikuda hõlpsalt Kloostrimetsani.

Muudes kohtades, peale Mähe oja koridori, Tallinnas rohekoridor Kloostrimetsa suunas kulgeda ei saa, sest raudtee naabruses asuvad olemasolevad ja väga väikese pindalaga elamukrundid (endised suvilad), millel on piirdeaiad. Seega, käesolev detailplaneeringu korrigeeritud lahendus arvestab teemaplaneeringu järgse rohekoridori arengusuunaga ja elanikkonna arvamustega ja võimaldab ette näha täiendava 28 m laiuse rohevõrgustiku mikrokoridori Meelespea tee ääres Tallinna suunas. Selleks korrigeeriti detailplaneeringut avalikustamise järel nii, et algselt moodustatud 22-36 m lai haljasala maaüksus planeeringuala idaservas toodi kitsamas kohas 28 m laiuse haljastuna (aedade vahe 40 m arvestades ka Meelespea tee maad) ala lääneossa. Korrekтуuri tulemusena nihkub teemaplaneeringus märgitud haljaskoridori arengusuund Meelespea tee elamute pealt Meelespea tee ida küljele (vt *Foto 1*) ja kompromiss tagab

maaomanikule Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga kindlaks määratud ehitusmahu ja võimaldab ühtlasi ellu viia ka 2009. aastal kehtestatud rohevõrgustike arengusuuna kohas, kus tekib Tallinna linna suunas ühendus seal olemasoleva teeäärse haljastuse kaudu Mähe ojaga.

Arvestades Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja kahe eelviidatud teemaplaneeringu koosmõju, viib selline lahendus ellu üldplaneeringutes määratud maakasutuspõhimõtteid ja ei suurenda piirkonda lubatud elamumahtusid. Avaliku väljapaneku järel vähenes elamukruntide koguarv ühe krundi võrra ja Viimsi Vallavalitsuse nõudmise tõttu enne kehtestamist veel kahe võrra. Seega, piirkonna maakasutuse intensiivsus vähenes, sest haljasala kogupindala suurenes algse 2442 m² pealt 2862 m² peale (kasv 420 m² võrra) ja planeeringuala idaosas säilib 25 m laiune ala maatulundusmaa haljastu/põllumaana, vt *Põhijoonisel* olev krunt 2 tähisega “MM”).

Kokku säilib loodusliku alana kehtestamisele minevas planeeringulahenduses 5501 m² planeeringualast ja detailplaneeringu lahendus on vastavuses kõigi kehtivate üldisemate planeeringutega.

2.2 Avalik huvi Nelgi teelt Soosepa rabani pääsu tagamiseks ja rohevõrgustiku arengusuuna asukoha korrigeerimiseks

Detailplaneering näeb ette Nelgi tee (*Põhijoonisel* krunt 22) eraldamise eramaast ja pikendamise ida suunas, mis lahendab pääsu Meelespea teeni ja Soosepa rabani mööda avalikult kasutatavat teed (täna käib liiklus erateed pidi servituudi kokkulepeteta).

Seni eraomandis olnud Nelgi tee normidele vastav pikendamine ja sealt pääsu tagamine Soosepa rabani on planeeringu elluviimisel oluline avalik huvi. Uus teelõik antakse planeeringuala piires detailplaneeringu kehtestamise järel tasuta üle Viimsi vallale. Teemaa tasuta valla omandisse saamine ja Nelgi tee lõigu rajamine ala arendaja kujul on selge kasu ka naabritele, kellel seni puudus pääs oma krundile avalikult teelt. Naabrid ja avalikkus võivad planeeringu elluviimisel ka Meelespea tee äärde rajatavast haljastusest, mis toodi ala idaosast planeeringu avalikustamise järel just naabruskonna elanike arvamuste alusel ala lääneossa. Avalikule haljastule võib vald või elanikkond soovi korral rajada hiljem ka mänguväljaku, kuid see peab paiknema väljaspool raudtee kaitsevööndit.

Planeeringu elluviimisel tagatakse samuti Soosepa raba ja uue haljastu sidustamine. Raudtee kadumisel saab nii tekkida ka jalgsi pääs Merivälja suunas mööda Meelespea teed (võimalik raudtee ületamise võimalus tuleb lahendada eraldi, sest see jääb planeeringu alast välja. Selleks tuleb täpsed tingimused ja jalgteed lahendus eraldi kokku leppida raudteemaa omanikuga).

Samuti on avalik huvi tagada rohevõrgustiku arengusuund mikrokoridorina Merivälja suunas (vt eelmine ptk) ja selle elluviimiseks nähakse ette avalik haljasala, mis antakse tasuta üle Viimsi valla munitsipaalomandisse.

2.3 Raudteega arvestamine

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ptk 5.1.6 toob välja, et “Raudtee kaitsevööndi laiuseks on rööpme teljest (mitmeteelistel raudteedel ja jaamades äärmise rööpme teljest) linnades ja asulates 30 m” aga selle üldplaneeringu ptk 4.4.2 järgi “Viimsi Vallavalituse otsusega (07.09.199 nr 102) on uute elamute rajamisel lähimaks ehituskauguseks raudteest määratud 50 m raudtee äärmise rööpme teljest” – seega raudtee kaitsevööndi laienemine ei tugine siin seadustele, vaid Viimsi Vallavalitsuse üksikotsusele.

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" järgi on alal planeeringu ptk 4.6 tabel 8 järgi 50 m laiune kaitsekuja, mille kohta on tabelis toodud, et “Arvutuslik riski ala võib olla kuni 50 m kui ei kasutata riski vähendamiseks insener-tehnilisi meetmeid”. Seega tuleb detailplaneeringut koostades lähtuda 30 m ehituskeeluvööndist ja arvestada kuni 50 m kauguses raudteest tulenevate lisariskidega elamute rajamisel.

AS Milstrand territooriumini viiva raudtee kasutusmahud on peale nn *pronksiöö* sündmusi Eestis tunduvalt vähenenud ja Eesti ning Venemaa suhteliselt külmad poliitilised suhted ning Venemaale rajatud süvasadam ei anna alust oletada 1990-ndate ja 2000-ndete aastate kaubaveomahtude taastumist tulevikus. Samas ei ole võimalik hetkel oletada ka seda, et raudtee kasutusest täielikult loobutakse (ehkki raudtee omanik on selliseid ideid ka Viimsi Vallavalitsusega arutanud ja teinud isegi ettepaneku raudtee aluse maa kruntimiseks elamumaaks). Eeltoodust lähtuvalt on planeeringu koostamisel arvestatud raudtee olemasoluga.

Kui vaadelda ala Meelespea teest kuni Circle-K juures oleva raudtee ülesõiduni, selgub, et mitmed elamud asuvad ka täna raudteele lähemal kui 50 m. Võrdse kohtlemise printsiibi alusel on siin põhjendatud seaduse järgse 30 m laiuse kuja tagamine raudtee ja lähimate elamute vahel.

Raudteega arvestamiseks tuleb kõigis elamutes ette näha kolmekordsed aknaklaasid ja heli pidavad seinad, mis tagab inseneritehniliste nõuete abil elamutes normidele vastava mürataseme (vt *ptk 3.1*). Haljastuse ja inseneritehniliste meetmete koos rakendamisel ei ole raudteemüra uutes kaasaegsetes elamutes probleemiks.

Riskiala ulatus raudteest sõltub aga veoste mahust ja eripärast. Omaaegsed riskiarvutused lähtusid plahvatus- ja tuleohtlike raudteeveoste suurest mahust (mitu rongikoosseisu päevas), mis tänaseks ei ole enam realistlikud, sest vedude mahud on kukkunud enam kui kümnekordselt. Samas kuni raudtee likvideerimiseni ei saa ka lõpuni kindel olla riskitegurite täielikus puudumises, mistõttu raudteest tulenevate riskide ja müraga arvestamine elamute projekteerimisel ja rajamisel on kuni raudtee püsimiseni vältimatu. Ennekõike avaldub raudteega seonduv risk selle 30 m laiuses kaitsevööndi piires, mistõttu sinna ei tohi hooneid ja mänguväljakut ehitada.

2.4 Maa-ala jagamine kruntideks, hoonestusala sees hoone asukoha valiku põhimõtted, lubatud hoonete tüübid ja ehitusõigus

Detailplaneering näeb ette jagada planeeritav maa-ala järgmiselt:

1. 17-ks hoonestatavaks üksikelamu krundiks (Tähis “EP” - kataster: elamumaa) ja kaheks mitte hoonestatavaks elamumaaks, kogupindalaga ca 22 689 m² (kokku ca 59% planeeringualast);
2. Üheks säilitatavaks looduslikuks haljasala maaüksuseks (Tähis “H” – kataster: üldkasutatav maa) pindalaga 2 862 m² (ca 8% planeeringualast);
3. Viieks liiklusmaa krundiks Nelgi tee ja elamuala juurdepääsuteedele ning avalikele parklatele (Tähis “L” – kataster: transpordimaa), mis on kokku pindalaga ca 10 044 m² (kokku ca 26% planeeringualast);
4. Üheks säilivaks maatulundusmaa maaüksuseks planeeringuala idapiiril (Tähis “MM” – kataster: maatulundusmaa), pindalaga 2 639 m² (ca 7% planeeringualast).

Munitsipaalomandisse antakse peale planeeringu kehtestamist kokku kuus maaüksust, mis moodustavad ca 34% planeeritavast alast.

Planeeringulahendus ja iga krundi ehitusõigus on määratud *Põhijoonisel* toodud ehitusõiguse jt näitajate kastides ning tabelis. Samuti on seal näidatud arvestamisele kuuluvad kaitsetsoonid, juurdepääsud kruntidele jms. Planeeringu elluviimise põhimõtted on käsitletud ptk 3.3.

2.4.1 Elamumaa krundid (EP)

Planeeringualal on ette nähtud moodustada 17 väikeelamumaa krundi üksikelamute rajamiseks (vt *Planeerimisjoonis*). Nende kruntide sihtotstarbeks on **100% elamumaa** (tähis “EP”, kataster: elamumaa). Lisaks nähakse ette kaks olemasoleva Nelgi tee äärde elamumaaga liidetavat mitte hoonestatavat elamumaa maaüksust, krunt 23 (suurusega ja 270 m²) ja krunt 24 (suurusega 53 m²), millele ehitusõigust ei anta ja mis moodustatakse eesmärgiga võimaldada neid liita olemasolevate elamumaadega (kruntide müügi ja üle andmise tingimused lepatakse omanike vahel kokku eraldi).

Lubatud hoonete summaarne maksimaalne ehitusalune pindala elamukruntidel 4-20 on kuni 240 m². Kruntidele 4-20 on lubatud ehitada ainult üks kuni kahekorruseline üksikelamu ja sellele lisaks võib rajada krundile ka ühe ühekorruselise abihoone.

Kruntidele ei ole lubatud Soosepa raba naabruse tõttu keldrikorruste rajamine, kuid esimene korrus võib olla soovi korral rajatud soklikorrusena.

2.4.2 Hoonete arhitektuursed tingimused

Hoonetest on planeeringualale lubatud rajada ainult üksikelamuid ja nende abihooneid.

Üksikelamu (siia alla käivad ka varem kasutatud mõisted *eramu*, *väikeelamu*, *pereelamu*, *individueelamu* või *ühepereelamu* vms) on ühel

krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Planeeringualale kavandatud uusi üksikelumuid ei või ehitada omavahel üle krundi piiride kokku ja need peavad mahtuma *Põhijoonisel* määratud hoonestusala sisse.

Üksikelamu suurimaks lubatud kõrguseks on kuni 8,5 m olemas-olevast maapinnast peale ala vertikaalplaneerimist (sh soklikorrus ja katus ning kõik katusel olevad konstruktsiooni osad sh päikesepaneelid jms v.a antennid). **Üksikelamu peab paiknema 7,5 m krundi piiridest.**

Abihoone (varem kasutatud ka mõistet *kõrvalhoone*) on üksikelamu juurde kuuluv majapidamise abiruumi sisaldav hoone (näiteks puukuur, saun, garaaž, vundamendiga kasvuhoone, nende kombinatsioon vms). Abihoone peab mahtuma *Põhijoonisel* määratud hoonestusala sisse.

Abihoone kõrgus võib olla kuni 5 m maapinnast (sh soklikorrus ja katus ning kõik katusel olevad konstruktsiooni osad).

Tulepüsisivusklass võib kõigil hoonetel olla TP 1 kuni TP 3.

Põhijoonisel on märgitud hoonestusalaad tegelikuks hoonete rajamiseks vajalikest aladest suurematena. See annab arhitektile ja tulevasele omanikule vabaduse valida hoonete paigutamiseks krundi eripära (nt säilitatav kõrghaljastus, maakivid, avatus päikesevalgusele jms) paremini arvestavad kohad. Hoonestuse rajamisel võib juhendada vabaplaneeringu põhimõttest, kuid soovitatav on hoone põhifassaad paigutada paralleelselt Nelgi teega.

Hilisemate hoonete projekteerimisel tuleb leida lahendused, mis sobituvad juba valminud kõrvalkruntide hoonestusega. Vältima peab vastanduvaid ja üksteisega mitte kokku sobivaid arhitektuurseid lahendusi.

Kõikide hoonete ehitamisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihoone) peavad omavahel kokku sobima. See tähendab, et kui ühe hoone puhul on kasutatud nt kivi ja puitu, siis sama-sugustest materjali(de)st võiks olla ehitatud ka abihooned. Samuti peab omavahel harmoneeruma ühel krundil olevate hoonete värvigamma. Soovitatav on eelistada valget, musta, pastelseid toone või looduslikke puidu toone (õlitatud puit, lakitud puit, looduslikes toonides immutatud puit jms). Loodusega vastandumise vältimiseks ja harmoonilise keskkonna tagamiseks on Soosepa raba naabruses keelatud neonvärvide kasutamine mistahes hoone osadel. Samuti ei ole hoonete ja väikevormide vms. valgustamiseks lubatud kasutada neoontoonides värvilist valgust või vahelduvate värvidega või vilkuvat valgustust, mis võiks rabas elavaid linde ja loomi häirida.

Soovitatav on hoonete projekteerimisel ja ehitamisel kavandada võimalikult palju kohalikke, looduslähedasi materjale ning miljöösse sobivat ehitustiili (viimaste hoonete rajamisel tuleb arvestada esimeste stiili). Samuti on soovitatav hooned rajada võimalikult energiatõhusad.

Arvestades naabruse hoonestuslaadi on alal keelatud ümarpalkidest (nii tahatud kui freespalgid) välisviimistlusega elamud ja abihooned. Lubatud on kandiliste prusside kasutamine abihoonetel ja elamutel, kuid nn kandilistest palkidest elamu peab olema palkmajale omaste väliste tappideta (traditsioonilisele rehielamu nurgale sarnanevadapid).

Hooned võivad olla lamekatused (kalle kuni 10 kraadi) või kaldega kas 25° või 45°. Lubatud on kasutada ka ühepoolse kaldega katuseid. Soovitatav on katuseharja suund kavandada risti Nelgi teega või tee suunalisena. Valtspleki kasutamine on lubatud. Keelatud on profiilplekk katused peale kivi või valtsplekki imiteerivate plekkkatuste. Profiilpleki kasutamine on lubatud vaid parapett katuste korral, kui profiilplekk on varjatud konstruktsioonis (nt madala kaldega parapetiga autovarikatused vms) ja see on konstruktiivselt õigustatud.

Planeeringualal on kõigi hoonete välisviimistluseks keelatud kasutada plastikust välisvoodreid (sh puitu imiteeriv plastvooder) ja profiilplekki. Plasti võib kasutada kasvuhuone seinas ja vaid siis kui see on valgust läbi laskev (nn pleksiklaas või polükarbonaadist siledapinnaline kihtplastik).

2.4.3 Piirded, grillimisalad ja kaetud istumisnurgad ning kasvuhooned

Piirete rajamisel elamukruntidele tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

- Piirded peavad kokku sobima samal krundil asuva elamu arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga.
- Metallaia (sh võrkaia) või osaliselt läbipaistva puitpiirde (sh laudis ja lippaed) maksimaalseks kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Kõrgemate piirete ning läbipaistmatute plankpiirete ehitamine on keelatud.
- Keelatud on raudvarbaiad vms. teravate otstega aiad, et välistada kitsede jt. metsloomade hukkumist aiast üle hüppamise katsel.
- Piiretes võib kasutada kuni 1,5 m kõrguseid müüre (paemüür, maa-kividest müür, krohvitud tehiskividest müür), kuid keelatud on krundi piirile kogu pikkuses müüri rajamine. Müüri osa võib igas krundi küljes olla kokku maksimaalselt 1/5 vastava krundi külje pikkusest. Piirdemüüri võib ühendada välikamine või ahjudega (sellisel juhul võib müür olla vahetult välikamina või ahju juures kuni 6 m ulatuses ka kõrgem, kui 1,5 m). Piirdemüüride asukohad tuleb sellisel juhul näidata elamuprojekti koosseisus antaval asendiplaanil ja kujundus määrata projektile lisatava(te)l joonis(t)el või koostada selleks eraldi projekt. Piirdemüüre ei ole lubatud rajada Nelgi teega külgnevale krundi piirile. Piirdemüüri ühendatava varikatuse pindala peab jääma alla 20 m². Sellist varikatusealust ei tohi seintega piirata, kuid teisaldatavate klaasidega rajatud piire on lubatud.
- Kruntide 4 kuni 7 ja 11 kuni 16 (raudtee poolsed krundid) piirdeaed peab paiknema 4,5 m krundi piirist seepool, sest raudtee ääres elumumaa piires kulgevad elektri- ja kanalisatsioonitrassid ning nende servituudi teenindamiseks vajalik hooldusala on otstarbekas jätta suletud hoovialast väljapoole. Aiast raudtee poole servituudi alale ei või rajada kõrgeid hekke ega istutada puid. Kruntide 1, 4 ja 5 piires kulgev ebaseaduslik ja omanikuga kooskõlastamata sidetrass tuleb kas maha jätta (likvideerida) või selle omaniku kulul ümber tõsta ja sellega aia paigutamisel arvestama ei pea.
- Raudtee maaga külgnevate elamukruntide raudteepoolne külg on kohustuslik piirata liikumist takistava aiaga, et vältida laste ja (lemmik)loomade sattumist raudteemaale.

Katusega kaetud ja puit- või kiviseintega piiratud grillimishoonet käsitletakse abihoonena ja see peab asuma krundi hoonestusala sees.

Kruntidele on lubatud rajada peenrakaste ja kasvulavasid kõrgusega kuni 0,8 m olemasolevast maapinnast ja kuni 2,5 m kõrguseid ning kuni 20 m² pindalaga vundamendita kergkasvuhooneid (selline kasvuhoone võib olla lisaks krundile lubatud kahele hoonele). **Vundamendiga ja/või üle 20 m² ehitusaluse pinnaga kasvuhoone loetakse lubatud abihooneks ja see peab asuma hoonestusala sees.**

2.5 Haljasalad ja heakorra tagamise põhimõtted

Säilitatav looduslik haljasala (tähis "H", kataster üldmaa, *Põhijoonisel* krunt 1) on pindalaga 2 862 m² ja sinna võib rajada laste mänguväljaku vms vaba-aja veetmise rajatise maksimaalse kõrgusega kuni 5 m olemasolevast maapinnast. Krundile on lubatud rajada ka erinevaid maastiku- arhitektuurilisi pinnavorme. Mänguväljaku asukoha tõttu rohevõrgustiku mikrokoridoris ei või seda aiaga piirata. Piirdeks võib rajada hekid, mis pakuvad ala läbivatele väikeloomadele ja lindudele ajutist varjupaika.

Põhijoonisel haljasalale mänguväljaku rajatiste ja väikevormide jaoks eraldi ehitusala ei määrata, kuid järgida tuleb põhimõtet, et mänguväljaku ja tee vahel oleks 10 m kuja ja see ei paikneks raudtee kaitsevööndis.

Haljasala maaüksus antakse peale planeeringu kehtestamist tasuta üle Viimsi Vallavalitsusele.

Olemasolevatest puudest tuleb säilitada Uus-Pärnamäe kinnistu haljastuse hinnangus toodud puu nr 13 – harilik tamm (*Quercus robur*, asukoht haljasmaa maaüksusel – krunt 1). Tammele tuleb läbi viia hoolduslõikus – eemaldada murdunud ja kuivanud oksad. Puu tuleb võsast välja puhastada, et eksponeerida selle dekoratiivsust ja anda paremad kasvu- ja valgus- tingimused. Vältida tuleb kaevetöid ja ehitusmasinatega liikumist juurestiku kaitsevööndis (vt nõuded ptk 3.1).

Säilitada tuleb olemasolevate eraaedade äärde istutatud haljastus: *mägi-männid* (*Pinus mugo*), *harilik hobukastan* (*Aesculus hippocastanum*), *elupuud* (*Thuja occidentalis*) jms. Uute tänavate äärsetele haljastutele on soovitatav kavandada mitme-rindelise haljastust, kuid seda nii, et see ei segaks tee hooldust ja lume lükkamist (lume lükkamise alad on kajastuvad *Põhijoonisel*) ega varjaks nähtavust nii hoovide kui ka siseteedelt Nelgi teele välja keeramise nähtavuskolmnurkades. Soovitatav on säilitada ka raudtee äärset haljastust, mis toimib visuaalse puhvervööndina raudtee ja elamute vahel.

Ala haljastamiseks nii haljasala maal, maatulundusmaal kui kruntide sees sobivad puud ja põõsad, mis on vähenõudlikud ja kohalikku päritolu. Soovitatav on lähtuvalt Soosepa raba naabrusest eelistada uute puude valikul ennekõike mändi ja kaske, mis on piirkonna metsale omased ja dekoratiivsed, kuid lubatud on ka muude lehtpuude kasutamine (haab, vaher, tamm jne).

Krundisisesel juurdepääsuteel teekattematerjalina on soovitatav kasutada looduslähedasi pinnakattematerjale: looduskivi, graniitsõelmeid või

betoonkive, et tagada sademevete imbumine pinnasesse. Lubatud on samuti murukivid või murukattega sissesõiduteed.

Väikevormide (prügikastid, kõrgematel postidel välisvalgustid vms) ja kasvuhoonete paigutus tuleb määrata hoone projekti koosseisus oleval asendiplaanil.

Ala lõpus olev 25 m laiune ala (tähis "MM", kataster maatulundusmaa, *Põhijoonisel* krunt 2) on ette nähtud edasikasutamiseks põlluna või alternatiivina võib ala puisniidulaadseks kujunda ja sinna istutada ka nii põõsaid kui ka kõrghaljastust (sh ümber istutada maha võtmisele minevaid puid ja põõsaid). Maatulundusmaa kinnistule võib paigutada kasvulavasid ja ilma vundamendita kergkasvuhooneid vastavalt ptk 2.4.3 nõuetele.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada puude ja põõsaste vähimaid lubatud kauguseid hoonetest, rajatistest ja üksteisest (normi aluseks võtta *EVS 843:2003*). Samuti tuleb arvestada ohutusnõuetega, et rajatav haljastus ei hakkaks takistama võimalikke päästetöid.

Jäätmete, sh komposteeruvate (puulehed, muru jne) ning mineraalsete (muld, kivid jne) jäätmete ladustamine raudteemaale on keelatud.

Õuemuru ja mänguväljaku muru rajamisel on soovitatav tähelepanu pöörata selle liigirikkusele ja suure kasutusega kohtades (sissesõidu teed, teerajad) ka tallamiskindlusele.

Pärast planeeritavate hoonete ehitamise lõpetamist tuleb tagada krundi heakorrastamine hiljemalt kahe aasta jooksul alates üksik-elamu ehitustööde lõppemisest. Heakorra tagamiseks peab krundi omanik aastaringselt puhastama ja korras hoidma (sh niitma) oma krundi ja sellega külgneval teel asuva puhastusala.

Krundi omanik peab paigutama oma krundile prügikastid, rajama selleks hoiukoha ja tagama sorteeritud jäätmete vajaliku regulaarsusega äraveo vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.

2.6 Transpordimaa (L), liikluskorraldus, platsid ja parkimine

Planeeritavale alale on juba varem tagatud juurdepääs Nelgi teelt ja Meelespea teelt, mis seni on planeeringuala piires kuulunud planeeritava kinnistu omanikule ja olnud eratee, kuid mida sellele vaatamata on avalikult kasutatud (omanik ei ole vaatamata temaga kokkuleppimata rajatud teele takistanud tee kasutamist).

Rajatavatele avalikult kasutatavatele teedele moodustatakse eraldi maaüksused (tähisega "L", kataster transpordimaa). Tee maaüksustele ei ole antud ehitusõigust hoonete rajamiseks. **Transpordimaa maaüksustele võib rajada teid ja parklaid ning paigaldada tehnilisi kommunikatsioone või muid tehnorajatisi (kraavid, pumplad, alajaamad, hüdrandid jms).**

Meelespea tee ja elamualale juurdepääsu tagavate teemaade laiuseks on tagatud 12 m ja Nelgi tee maaüksuse laiuseks on 18 m. Nelgi tee lõpus tuleb tagada päästeauto ümberpööramise võimalus vastavalt ptk 2.9 nõuetele. Lähtuvalt detailplaneeringu avalikustamise käigus esitatud

arvamustest, leiti kompromiss tagada Nelgi tee lahendus tupikteena. Tee pikendamise vältimiseks on teemaa lõppev tupiku järel elamukruntidega. See garanteerib detailplaneeringut vaidlustanud Nelgi tee äärsele elanikkonnale tulevikus Nelgi teel vähese liikluse ja välistab Nelgi tee avamise läbivaks auto ja bussiliikluseks tulevikus. Piirkonna elanikud rõhutasid oma vastuväidetes Nelgi tee tupikteena püsimise olulisust ja nägid seda kui Nelgi tee elamualadel elukvaliteedi tagamise ja Soosepa raba tulevikus looduslikuna säilimise peamist faktorit (vt menetlusedokumentid ja avaliku arutelu protokollid).

Nelgi tee laiuseks on kavandatud esialgu 5,6 m ja vähemalt 2,5 laiune kergliiklus- või kõnnitee tuleb sellest paigutada vähemalt 0,5 m kaugusele. Lähtuvalt ala naabruses olevast kohaliku looduskaitse alusest Soosepa rabast ei tohi Nelgi teed ja kergliiklus- või kõnniteed hiljem laiendada Soosepa raba suunas ja teemaa Soosepa raba poolne külg peab jääma haljastatud alaks (seal võivad paikneda trassid ja kraav).

Parema nähtavuse tagamiseks on Nelgi tee äärsete kruntide koosseisust välja jäetud 3 m pikkuse küljega nähtavuskolmnurgad. Elamuteni viivate siseteede maaüksuste laiuseks on kavandatud 12 m ja tee laiuseks 5,2 m. Juurdepääsude täpsed laiused ja asukohad tuleb kindlaks määrata iga hoone juurde kuuluval krundi asendiplaanil. Hoonete juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiused.

Kõikide elamukruntide parkimine tuleb tagada krundi siseselt. Igale krundile tuleb tagada vähemalt kaks parkimiskohta ja lisaks vähemalt kaks parkimiskohta külalistele. Krundisiseste parkimiskohtade asukohad tuleb ära näidata hoone projekti juurde kuuluval asendiplaanil vastavalt kavandatud hoonete paigutusele ja arhitektuursele lahendusele. Garaaži olemasolul peavad olema tagatud eeltoodud neli kohta lisaks garaaži sisesele parkimisele, et garanteerida parkimiskohtade olemasolu ka juhul kui garaažis hoitakse muid asju (tööriistad, aiatöövahendid, hobisõidukid, kärud vms).

Planeeringus on kindlaks määratud teemaa, mis on õigusaktidega kehtestatud korras määratud tee koosseisus olevate rajatiste ja ka tehno-võrkude paigutamiseks ja teehoiu korraldamiseks.

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks on tee ääres kaitsevöönd, selles on keelatud hoonete ehitamine jm. tegevused vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Planeeringuala piires on tee kaitsevööndiks määratud 5 m.

Kõik planeeringualale rajatavad teed peavad olema asfaltkattega ja avalikus kasutuses. Teemaal olevad avalikud parkimiskohad võivad olla kas asfaltkattega või betoonkivi katendiga või murukividest. Katendi materjal määratakse siin kindlaks tee projektis.

Teede täpne asukoht ja parklate paigutus määratakse edasise projekteerimise käigus. Teede ristlõige ja paigutus joonisel on esialgsed ning neid võib täpsustada edasisel projekteerimisel.

2.7 Vertikaalplaneerimine ja hoonete nullkõrguse valik

Olemasolevad vallid ja süvendid on kavandatud tasandada vertikaalplaneerimise tulemusel nii, et ala põhjaosas on maapinna kõrguseks 35,5-36m ja lõunaosas 33,5-34m ehk ca 2m maapinna langus põhja-lõuna suunal ja kuni 0,5m langus lääne-ida suunas.

Peale vallide ja aukude tasandamist ei ole kruntidel lubatud maapinna olulist tõstmist. Krundi olemasoleva maapinna taseme tõstmisel enam kui 0,2 m võrra tuleb vertikaalplaneerimise lahendus anda hoone projekti koosseisus oleval asendiplaanil või avaliku tee kohta koostatud projektis.

Kui hoonete projektides nähakse ette maapinna tõstmist (sh. praeguste vallide ja süvenditega elamukruntide tasandamise järgselt), tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele ja säilivad vajalikud kuivenduskraavid. Maapinna tõstmine naaberkrundi piirile lähemal kui 5 m ja enam kui 20 cm on ilma naabri kirjaliku eelkooskõlastuseta ja valla nõusolekuta keelatud.

Tee maa-alal on keelatud planeeringujärgsete kuivenduskraavide sulgemine ja paigutamine torustikku. Sadevee juhtimine raudteemaale ei ole lubatud.

Hoonete põranda nullkõrgus peab olema vähemalt +0,2 m olemasolevast maapinnast. Täidetud pinnasega kruntidele hoonete rajamisel tuleb arvestada täitepinnase eripäradega, et vältida hoonetes pragude teket.

2.8 Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus

Planeeringuala varustamine tehnovõrkudega lahendati vastavalt võrgu valdajalt saadud tehnilistele tingimustele ja üldplaneeringu juhistele.

Tulenevalt *planeerimisseadusest* määratakse tehnovõrgu või -rajatise asukoht planeeringus tehniliselt ja majanduslikult otstarbekamal ning nende kinnisasja omanike, kelle kinnisasjadel planeeritav tehnovõrk või -rajatis paiknema hakkab, huve võimalikult vähesel määral kahjustaval viisil.

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilist side- või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveadmetikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Eelmises lõikes sätestatud juhul koormatakse kinnistu kas reaalservituudiga või isikliku kasutusõigusega. Servituutide vajadus, määratakse planeeringus toodud servituudivajaduste ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajaduse alusel.

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Kõik planeeringuga kavandatud tehnovõrgud tuleb projekteerida ja valmis ehitada ning neile saada kasutusload ja tehnovõrk seda haldavale ettevõtjale üle anda enne elamutele ehituslubade väljastamist.

2.8.1 Veevarustus

Planeeritav ala paikneb AS-i Viimsi Vesi ühisveevarustuse piirkonnas. AS Viimsi Vesi on detailplaneeringule väljastanud liitumise tingimused 13.03.2017 nr 5141 (vt *Lisa 2*), mille kehtivust on pikendatud kuni 15.07.2020. Enne planeeringu kehtestamist täpsustati algselt lubatud veehulkasid ühe elamu kohta, vähendades mahu algse 0,5 m³/d pealt 0,33 m³/d-ni. Planeeritava ala veevarustus tuleb projekteerida ja teostada vastavalt AS Viimsi Vesi väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

Planeeringualale on ette nähtud 17 uut üksikelumumaa krunti ja AS Viimsi Vesi poolt tagatud veehulk ühe eramu kohta on 0,33 m³/d, mille korral veetarbimine kokku on:

- $Q_{keskd} = 5,61 \text{ m}^3/\text{d}$;
- $Q_{maxh} = 1,64 \text{ m}^3/\text{h} = 0,46 \text{ l/s}$.

Planeeringualale rajatav veevarustuse torustik tuleb liita olemasoleva AS Viimsi Vesi ühisveevärgiga. Veetorustiku üheks liitumispunktiks on Meelespea tee otsas paiknev veekaev VLP1. Veetorustik tuleb ringistada planeeringuala idaküljel raudteeäärse veetorustikuga.

Planeeringualale rajatakse kokku ca 720 m veetorustikku.

Igale planeeritud elamukrundile tuleb rajada tarnetorud ja liitumispunktid tee maale kuni 1 m kaugusele kinnistupiirist.

Ühisveevärgitorude kaitsevööndi laius on 2 meetrit kummalegi poole toru telgjoonest (mitme toru olemasolul välise toru telgjoonest).

Krundile 15 tuleb ka servituut veetorustikule.

Veevarustuse lahendus on toodud *tehnovõrkude joonisel*.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud veevarustuse trasside põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud, kruntide veesisendid ja liitumispunktid täpsustatakse ning määratakse edasise projekteerimise käigus arvestades uut maapinna taset ning võttes aluseks kinnistute arvutusliku veetarbimise ja hüdrantidele vajaliku vooluhulga ning rõhu.

2.8.2 Kanalisatsioon

Planeeritav ala paikneb AS-i Viimsi Vesi ühiskanalisatsiooni piirkonnas. AS Viimsi Vesi on detailplaneeringule väljastanud liitumise tingimused 13.03.2017 nr 5141 (vt *Lisa 2*), mille kehtivust on pikendatud kuni 15.07.2020. Enne kehtestamist täpsustati, lähtuvalt kruntide arvu vähenemist, lahendust koostöös AS-iga Viimsi Vesi ja loobuti avalikustamise ajal pakutud survekanalisatsiooni ja pumplaga lahendusest.

Reoveekanaliseerimise eelvooluks on Meelespea teel paiknev isevooline kanalisatsioonitorustik.

Planeeringuala olmereovee kogus on võrdne veetarbimisega, millele lisandub infiltratsioon torudesse. Eeldusel, et infiltratsioon on 0,05 l/s isevoorse toru km kohta (toru pikkus kokku ~0,59 km) on lisanduv arvutuslik infiltratsiooni vooluhulk $0,030 \text{ l/s} = 0,11 \text{ m}^3/\text{h}$ ehk $2,56 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeringualale on ette nähtud 17 uut üksikelamumaa krunti ja Viimsi Vesi poolt tagatav ärajuhitav reoveekogus ühe eramu kohta on $0,33 \text{ m}^3/\text{d}$. Kokku koos infiltratsiooniveega on arvutuslik reoveekogus:

- $Q_{\text{kesk}} = 8,17 \text{ m}^3/\text{d}$;
- $Q_{\text{maxh}} = 1,75 \text{ m}^3/\text{h} = 0,49 \text{ l/s}$.

Kogu ala reoveekanaliseerimine lahendatakse isevoolliselt raudtee poole rajatava kollektoriga, mille eesvooluks on Meelespea tee olemasolev isevooline kanalisatsioonitorustik.

Kinnistute (kinnistutele 1, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14 ja 15) on määratud servituudi vajadus trasside talumiseks. AS Viimsi Vesi ettepanekul on servituudi vajadus raudtee ääres määratud ka kruntidele 16 ja 2, et vajadusel saaks tulevikus luua loogilisi lisatühendusi idast.

Krundile 11 seatakse isiklik kasutusõigus kanalisatsioonitorustikule krunt 10 tarbeks.

Kanaliseerimistoru kaitsevööndi laius on 2 meetrit kummalegi poole toru telgjoonest (mitme toru olemasolul välise toru telgjoonest).

Planeeringualale rajatakse ca 590 m isevoollisest kanalisatsioonitorustikku. Kruntide kanalisatsiooni liitumispunktid peavad asuma tänavamaa alal.

Reoveekanaliseerimise lahendus on toodud *tehnovõrkude joonisel*. Kruntide 4 kuni 7 ja 11 kuni 16 (raudtee poolsed krundid) piirdeaed peab paiknema krundi piirist seepool vastavalt ptk 2.4.3 nõuetele, et tagada trasside teenindamine (sh avariolukorras).

Sademe- ja drenaaživett ei tohi planeeringualal juhtida olmereovee kanalisatsioonisüsteemi.

***Tehnovõrkude joonisel* on näidatud kanalisatsiooni trasside põhimõtteline asukoht ja torustiku hinnangulised põhjakõrgused. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud ja kruntide liitumispunktid määratakse edasise projekteerimise käigus arvestades uut maapinna taset.**

2.8.3 Sademevesi

Viimsi Vallavalitsus on detailplaneeringule väljastanud sademevee ärajuhtimiseks tehnilised tingimused nr 14-9/2996-1 (vt Lisa 3).

Planeeringuala näol on tegemist väikese lõunasuunalise kaldega rohumaaga (kõrgused vahemikus 36,16 kuni 33,23 m). Alal on nõukogude perioodi lõpus liiva/kruusa kaevandamise tagajärjel tekkinud süvendid ja pinnase kuhilad, millel kasvavad isetekkelised puud. Planeeringualal puudub sademevee ärajuhtimissüsteem. Planeeringu elluviimisel maapind tasandatakse.

Kinnistute kaetud pindadelt sademevee ärajuhtimiseks tuleb rajada planeeringuala sisene sademeveekanalisatsioon ja kõigile arendusala kinnistutele paigaldada kinnistu piirile liitumispunktid. Sademeveekanalisatsiooni eesvooluna tuleb kasutada Mähe oja.

Planeeringuala teemaale rajada sõidutee kuivendamiseks drenitorustik. Raba ääres kulgeva kergliiklustee ja raba poolse haljasala sademevee võib kavandada kaldega raba suunas ja lasta veel isevoolselt valguda raba suunas.

Planeeritud on rajada ca 617 m sademeveetorustikku ja ca 514 m drenitorustikku.

Sademe- ja drenivett ei tohi juhtida olmereovee kanalisatsioonisüsteemi ja raudtee maale. Sademevett tuleb koguda omal krundil kastmisveeks (lubatud on nii tiik kui ka kogumismahuti), mahuti või tiigi ülevoolu võib suunata sademevee kanalisatsiooni. Sademevee ärajuhtimise lahenduse vajadus tuleb see kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse Ehitus- ja Kommunaalosakonnaga.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud sademevee- ja drenisüsteemi põhimõtteline lahendus ning sademevee torustiku hinnangulised põhjakõrgused. Torustike täpsed asukohad, läbimõõdud ja põhjakõrgused määratakse edasise projekteerimise käigus.

2.8.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringuga käsitletaval maa-alal puudus eelnev elektrienergia tarbimine, mistõttu tuleb rajada perspektiivsete tarbijate vajaduseks täiesti uus jaotusvõrk. Elektrivarustuse lahendamiseks on AS Imatra Elekter väljastanud 22.02.2017 a tehnilised tingimused nr. 017/17 (vt Lisa 4, mille kehtivust on pikendatud 2019. aastal) ja Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 329614, mis on väljastatud 17.07.2019 (vt Lisa 5),

Transiit- ja liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritarbija liitumispunktid on kavandatud asuma liitumiskapis elektritarbija toitekaabli klemmidel.

Elektrienergia saamiseks on vajalik enne alale hoonete projekteerimise alustamist sõlmida võrguhaldajaga liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Imatra Elekter AS-i elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks on vajalik maa-ala omanikul sõlmida enne maa kasutamist võimaldav notariaalne isikliku kasutusõiguse leping (IKÕ).

Alale on planeeritud 17 ühepereelamut, liitumistega 3L 25A. Elamute liitumine on planeeritud kilpides LK – igale elamule oma arvestikohaga. Liitumiseks on planeeritud 7 tk 2-kohalist ja 3 tk 1-kohalist liitumiskilpi. Neile lisaks on ette nähtud liitumiskilp välisvalgustusele (LK-VV).

Elamukruntide piiril asetsevale tee maa-alale on planeeritud liitumis- ja jaotuskilbid – JK. Liitumiskilbid on planeeritud võimalusel mitmekohalistena ja teemaalt vabalt teenindatavatena. Liitumiskilpide toide on planeeritud 0,4 kV kaablitega toitega jaotuskilpidest JK.

Kõik kaablid on planeeritud kogu ulatuses kaitsetorudes, ca 0,7 m sügavusel. Teede alt läbiminekul min 1,2 m sügavusel

Toitekaabli trass lahendada kaabliga 0,4 kV Al 4G240 mm².

Elamute ja tänavavõrkude elektriprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa väljastamist Imatra Elekter AS-ga. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigalise kasutuselevõtu teatise esitamist Imatra Elekter AS-iga.

Maa-alale jäävad 2 Elektrilevi OÜ 10 kV õhuliini, mis tuleb tehniliste tingimuste kohaselt kaablistesse paigaldada. Kaablite trassid ja servituudi alad on *tehnovõrkude joonisel*. **Elektriprojekt õhuliinide asendamiseks kaabelliiniga tuleb kooskõlastada enne ehitusloa väljastamist Elektrilevi OÜ-ga. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigalise kasutuselevõtu teatise esitamist Elektrilevi OÜ-le.**

Tehnovõrkude joonisel on näidatud kaabelliinide ja liitumiskappide ning alajaamade põhimõtteline lahendus. Täpsed asukohad ja servituudi vajadused määratakse edasise projekteerimise käigus.

2.8.5 Välisvalgustus

Alal on seni puudunud tänavavalgustus.

Planeeritaval maa-alal tuleb rajada ühepoolne tänavavalgustus Nelgi tee ja sellest lõunasse suunduvate siseteede äärde (sh Meelespea tee). Teiste trasside ja võrkude projekteerimisel tuleb vastava maa-vajadusega (kaablikoridorid) arvestada ja kaabelliinidele tuleb vajadusel edasise projekteerimise käigus määrata servituudid. Välisvalgustuse lahendamiseks on Viimsi Vallavalitsus väljastanud 04.09.2019 a tehnilised tingimused nr. 2019-11/ 14-9/3653-1 (vt *Lisa 6*).

Ala siseste teede valgustamiseks on planeeritud 6 m kõrguste kooniliste metallmastidega tänavavalgustuspostid betoonvundamendil. Planeeringualale on kokku kavandatud orienteeruvalt 15 masti (mastide arvu ja asukohti võib vajadusel täpsustada edasise projekteerimise käigus, *tehnovõrkude joonisel* on antud esialgsed mastide kohad).

Valgustid mastidel tuleb ette näha LED lampidega (nt 21 W), paigaldusega masti tipule ja valgustusvõrk tuleb projekteerida maakaabliga plasttorus Ø 75 mm. Tänavavalgustuse ja elektrivarustuse kaablid on planeeritud paigaldada ca 0,7 m sügavusele ja ristumisel teedega ca 1,0 m sügavusele planeeritud teede pinnast. Planeeritud tänavavalgustuse võimsus on orienteeruvalt 250 W.

Välisvalgustuse kaabli ühenduskoht on ette nähtud alale kavandatud uues alajaamas. Alajaama juurde on planeeritud välisvalgustuse liitumiskilp LK-VV.

Kruntide sisese ala välisvalgustuse lahendavad kinnistute omanikud vastavalt oma soovidele, kuid seejuures tuleb vältida avalikul teel liiklejate ja Soosepa rabas liikuvate inimeste ja loomade pimestamist tugevate suunatud prožektorite valgusega.

Lõplikul kujul välisvalgustus tuleb lahendada projektiga vastavalt kehtivatele normidele.

***Tehnovõrkude joonisel* on näidatud kaabelliinide ja valgustite ning juhtimiskilpide esialgne põhimõtteline lahendus. Detailplaneeringus**

toodud välisvalgustuse lahendust võib vajadusel edasise projekteerimise käigus muuta. Tehniliste tingimuste aegumisel tuleb neid enne projekteerimist uuendada.

2.8.6 Sidevarustus

Planeeritaval maa-alal sidekanalisatsioon puudub. Sidevarustuse lahendamiseks on kavas kasutada esialgu mobiilseid lahendusi (mobiilne internet, traadita internet, antenni või satelliidi vahedusel telepildi vastuvõtt jne).

Planeeritaval maa-alal on lubatud rajada tänavate äärsesse tsooni hiljem sidekaablid (esialgne orienteeruv sidekanalisatsiooni paigutus kajastub *Tehnojoonisel*, hiljem tuleb juurde kavandada tee maale side jaotuskappide asukohad). Kui sidekaablid kavandatakse määratakse sisestused igale planeeritud elamukrundile hilisemal projekteerimisel.

Kruntide 1, 4 ja 5 piires kulgev ebaseaduslik ja praeguse Uus-Pärnamäe maaüksuse omanikuga kooskõlastamata sidetrass tuleb kas maha jätta (likvideerida) või selle omaniku kulul ümber tõsta väljapoole elamukrunte (vastav projekt koostatakse ja kooskõlastatakse vajadusel eraldi sidetrassi valdaja poolsete tehniliste tingimuste alusel). Trassi põlistamiseks praeguses kohas servituuti ei seata ja trassi lahti kaevata ei võimaldata.

Maa-ala sidevarustuse lõplikuks lahendamiseks on vajalik tellida täiendavad tehnilised tingimused võrgu haldajalt sidelahenduse tööprojekti koostamiseks.

2.9 Tuleohutusnõuded, päästeautode juurdepääs ja kujad

Hoonete vahel tuleb tagada vastavalt konkreetsete hoonete tulepüsivusklassile nõutud kujad. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste projekteerimisel tuleb aluseks võtta EVS 812-1:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 1*, EVS 812-2:2005 *Ehitiste tuleohutus. Osa 2* ja EVS 812-3:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 3*.

Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 m juurdesõidutee. Umbtee puhul tuleb lisaks arvestada päästesõidukite pöörderaadiusi (alus: *EVS 812-7: 2018 Ehitiste Tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded p 14.1.4 ja 14.1.9*).

Juurdepääs ehitisele ja hüdrandile tuleb hoida vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Isik peab kontrollima tema valduses oleva kinnisasja, ehitise, ruumi, seadme ja nende kasutamise ohutust ja nõuetekohasust jm *tuleohutuse seaduses* esitatud nõudeid.

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele.

Kohalik omavalitsus võib ehitusseadustikus sätestatud ehitusloa ja ehitise kasutusloa väljastada, kui asukohajärgne päästekeskus on ehitusprojekti või ehitise kasutusloa kirjalikult heaks kiitnud.

2.9.1 Tuletõrjeveevarustus

Hoonete tulepüsivuse määramise aluseks on Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrjeveevarustusele*. Tuletõrjeveevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks võetud Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrjeveevarustus*.

Üksikelamumaa kruntidele on lubatud ehitada üks põhihoone ja lisaks ka soovi korral üks abihoone. Lubatud maksimaalne korruselisus on põhihoonete osas kuni 2 korrust ja abihoonetel 1 korrus.

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 lisa 1 liigituvad kruntidele planeeritud ehitised tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi hooneteks. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Vastavalt standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 tabelile 1 on kuni 8-korruselisel I kasutusviisiga hoonete, põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m² ja tuletõkkeseptsiooni eeldatava piirpindalaga kuni 800 m², vajalik tuletõrjeveehulk väliskustutuseks 10 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus on 3 h.

Välisest tuletõrjeveevarustuseks vajalik veekogus on tagatud rajatavale veevarustuse ringvõrgule paigaldatavate tuletõrjehüdrantidega. Minimaalselt on vaja paigaldada 3 tuletõrjehüdranti, et kõik planeeritud eluhooned jääksid tuletõrjehüdrandist maksimaalselt 150 m kaugusele.

Tuletõrjeveevarustuse hüdrantide asukohad täpsustatakse ja määratakse lõplikult kindlaks veevarustuse ehitusprojekti koosseisus.

2.10 Soojavarustus

Elamute soojavarustus on kavandatud kas maa-, õhk- või elektrikütte baasil, mida vajadusel kombineeritakse kaminatega vms puiduküttega (kaminad, pliidid, pelletküte) ning päikeseküttega.

Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mitteraastavaid küteliike.

Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh välisõhu eelsoojendamine, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms). **Iga hoone soojavarustuse lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.**

Gaasivarustusega liitumise koht jääb Tulbi tee piirkonda, mis on hetkel trassi toomiseks planeeringu alani majandusliku tasuvuse aspektist liiga kaugel. Vajadusel on võimalik hiljem soovi korral projekteerida gaasitrassid kruntideni. **Sellisel juhul tuleb küsida projekteerimiseks tehnilised tingimused piirkonnas gaasivarustust pakkuvalt ettevõttelt.**

Lahendus gaasitrassist hooneteni antakse sellisel juhul hoone projekti asendiplaanil. Gaasitrassi projekteerimisel tekib majanduslik tasuvus siis, kui sellega soovivad liituda enamus planeeritavate kruntide omanikke või võrgu haldaja toob liitumiskoha planeeringualale lähemale.

3 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Detailplaneering võimaldab võtta üldplaneeringu järgse Nelgi tee lõpus asuva väikeelamumaa kasutusele üksikelamute rajamiseks ja loob eeldused moodustada Nelgi tee pikendamiseks vajalik transpordimaa ning lahendada seniste elanike juurdepääs Meelespea teel olevate elamukruntideni ja Nelgi tee 28 ja 30 elamukruntideni avaliku tee kaudu.

Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering Viimsi valla kontekstis olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. **Strateegiline valik ala kasutamiseks tiheasustusviisil elamualana on tehtud juba üldplaneeringu ja selle teemaplaneeringute koostamise ajal. Käesoleva detailplaneering võimaldab viia selle varasema strateegilise valiku ellu. Eeltoodust lähtuvalt ei ole antud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamine vajalik.**

Ala on elamuehituseks sobilik, sest seal puuduvad olulised ehituslikud piirangud, väärtuslik kõrghaljastus ja see asub olemasolevate elamute ning lasteaia jm oluliste objektide suhtelises läheduses. Siiski, kuna ala piirneb olemasoleva raudteega, tuleb vastavalt Viimsi Vallavalitsuse väljastatud lähteseisukohtadele seada planeeringus tingimused müra-vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioon tagamiseks. Lähtetingimuste järgi võib olla vajalik ka muude keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine planeeringu elluviimiseks, mida on tehtud järgmises peatükis. Lisaks on vastavalt lähtetingimustele seatud ka kuritegevuse riski vähendavad tingimused *ptk 3.2.1*.

3.1 Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel tuleb täita järgmisi keskkonnatingimusi:

- Selleks, et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringuala sisesed teed koos tehnovõrkudega (teede ja tehnovõrkude rajamisel tuleb täita omanike ja valla vahel sõlmitud lepinguid, kus teede üleandmise kohustus jms. on täpselt reguleeritud).
- Kompleksselt teiste kommunikatsioonide ja teega tuleb välja ehitada ka sademeveesüsteemid eelvooluks oleva Mähe ojani ja lahendada liigvee ärajuhtimine tee maalt. Sademevett tuleb koguda kinnistu piiresse rajatavasse tiiki ja seda ei tohi juhtida raudtee ja tee maale.
- Planeeringuga kavandatud krundil 1 tuleb säilitada olemasolev väärtuslik tamm (vt ka *ptk 2.5*) ja võimalusel ka muud ilusa võraga puud. Ideaalne oleks tamme all tagada loodusliku pinnase säilimine võimalikult looduslähedasel kujul. Tamme ümbrus tuleb puhastada võsast ja soovitatavalt ka muudest puudest, mis on tammele lähedal (vt *Lisa 1* ja *ptk 2.5*). Tammest läände jäävaid üksikpuuid võib säilitada nagu võib säilitada ka muud olemasolevat haljastust haljasalal (krunt 1).
- Olemasoleva tamme ja muu säilitatava kõrghaljastuse maksimaalseks säilitamiseks tuleb ehitustegevuse käigus välistada tekkivaid kahjustusi

olemasolevatele puudele. Ehitustööde läbiviimise ajal on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu tuleb vajadusel asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puust vms. materjalist kilbid. Tüve ümbrus tuleb vajadusel ehitustööde ajaks piirata või panna puutüve ümber plangud. Vältimaks okste rebenemist, tuleb ehitusala läheduses lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad. Seejuures ei tohi aga puu võra kärpida ühepoolseks.

- Kõikide säilitatavate puude läheduses tuleb vältida pinnase olulist tõstmist või langetamist (üle 5 cm) vahetult võra alla jääval alal. See viiks puude hävinemiseni. Säilitatava puu kasvu tagamiseks võib kasutada tugimüüre. Säilitatavate puude naabruses tuleb vältida raskete ehitusmasinate kasutamist.
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada ja rajada haljastus nii, et see arvestaks olemasoleva haljastuse eripäraga ning lähtuks *ptk 2.5* soovitustest.
- Elamute kütmiseks on soovitatav kasutada passiivkütet, soojusvahetus-pumpasid ja energiatõhusaid ehituslikke konstruktsioone, et tagada rajatava hoonestuse võimalikult väike mõju keskkonnale. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus.
- Alal on soovitatav eelistada küttekollektoritega maakütet (kinnine torustik, mis on reeglina jätkamata PEM plasttoru, mis asub pinnases ca 90-120 cm maapinnast allpool ja milles ringleb etanooli või meta-nooli ja vee segu). Soovitatav on maakütte külmaaine kollektor paigaldada sissesõidutee ja parkimiskohtade ning hoovis oleva muruala alla vms. kohtadesse hoovis, mis jäävad nagunii kõrghaljastuseta. Maakütte kavandamiseks ettenähtud ala tuleb määrata hoone projekti asendiplaanil ja sinna peale ei saa kavandada sügavale ulatuvate juurtega kõrghaljastust. Vältida tuleb torustiku paigaldamist liiga kõrgele või madalale, mis võiks põhjustada pinnase külmumist vms. probleeme. Õigesti paigaldatud maaküttetorustik on pinnasele ja loodusele ohutu. Eelistada tuleb reeglina võimalikult suure kasuteguriga pumpasid ja vesipõrandakütet (radiaatorküte vähendab maaküttepumba kasu). Antud kohas ei ole lubatud maakütte jaoks kasutada puurauke.
- Lubatud on kasutada päikesekütet ja paigutada nii elektri kui ka sooja-vee tootmiseks päikesepaneele hoonete katusele või hoovi aladele.
- Õhksoojuspumpade vms küttepumpade kasutamisel tuleb eelistada võimalikult suure kasuteguriga pumpasid, et energiatarbimine oleks võimalikult väike. Õhksoojuspumba hoone väliste osade paigutamise vajadusega tuleb arvestada juba hoone projekteerimisel, et need jääks esteetiliselt viisakad.
- Alal on keelatud kivisöe ja kütteõli kasutamine hoonete kütmiseks, et vältida õhusaastet fossiilsete kütuste põletamisest.
- Ehitustööde ajal tuleb arvestada teisel pool Meelespea teed ja Nelgi teed asuvate elamute olemasoluga. Seetõttu tuleb arvesse võtta öösel kehtivaid rangemaid müranorme. Vältimaks naabruskonna elanike öörahu tuleb vältida müra põhjustavaid töid hilisõhtusel ja öisel ajal kell 21.00 kuni 08.00. Nii ehitamise ajal kui ka hoonete projekteerimisel ja kasutamisel kuuluvad arvestamisele müra piirtasemed, mida reguleerib Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 *Müra norm-*

tasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müüra taseme mõõtmise meetodid.

- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb raudteega ja Nelgi teega, tuleb planeeringu elluviimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest teele lisanduvast liiklusest ning raudtee vedudest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Nelgi tee ja raudtee liiklusest põhjustatud häiringud ulatuvad nende taristute äärsete elamukruntide territooriumile, mistõttu elamute projektide koostamisel tuleb tagada siseruumides müra piirtasemed, vastavalt Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusele nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müüra taseme mõõtmise meetodid*. Samuti tuleb hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standard EVS 842:2003 *Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*. nõudeid ning tagada, et siseruumides ei ületata sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 sätestatud müra normtasemeid. Leevendamismeetmetena olemasolevast raudteest lähtuva liikluse müra summutamiseks rajatavates elamutes kasutatakse insener-tehnilisi meetmeid (müra summutavad seinad ja akna konstruktsioonid).
- Nelgi tee pikenduse rajamisel tuleb arvestada Soosepa raba alal oleva Mäealuse kaitseala piiranguvööndiga ala naabruses. Tööd tuleb läbi viia nii, et ei tekiks raba veerežiimi olulist muutust. Sõidutee ja kergliiklus- või kõnnitee teede laiendamist Soosepa raba suunas tuleb vältida.
- Vibratsiooni võib põhjustada raudtee liiklus. Vibratsiooni mõju leevendamine tuleb ette näha hoone projekteerimisel ja arvestada, et raudteeliiklusest põhjustatud vibratsiooni mõjude leevendamise kohutus on kruntide omanikel, kuna raudtee eksisteeris piirkonnas enne kruntide moodustamist ja sinna elamute rajamist. Elamute jt hoonete kauguseks raudteest on tagatud vähemalt 30 m. Ajutine vibratsioon võib olla põhjustatud ka asfaldi paigaldusest ja tee ehitusest, kuid seda ei saa täielikult vältida; teerullide vibratsiooni tekitamise aeg olemasolevate elamu kruntide välispiirile lähemal kui 50 m tuleb ajastada 08.00 kuni 21.00 vahemikku, et olemasolevate elanike hilisõhtust kodus viibimist ja öörahu ei häiritaks.
- Õhusaaste probleeme alal ei esine, sest ala on lage ja hea õhuvahetusega ja ainsaks potentsiaalseks õhusaaste allikaks piirkonnas on rongi- ja autoliiklus, mille sagedus on suhteliselt madal. Elamute jt hoonete kauguseks Nelgi teest on tagatud vähemalt 7 m. Elamute rajamisel kruntidele peavad maaomanikud arvestama, et tee omanik ja raudtee omanik ei võta endale kohustusi detailplaneeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Kõik müraleevendusmeetmed peab lahendama hoone rajaja omal kulul.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja sõlmida prügi regulaarse äraveo leping (sagedusega vähemalt üks kord kuus) kehtivat jäätmeluba omava firmaga. Vastava lepingu olemasolu on hoonele kasutusloa saamise eelduseks.
- Jäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Viimsi Vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja

organiseerima liigiti kogutud jäätmete (sh. ehitusaegsete ehitusjäätmete) viimise selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidest (sh. ohtlike jäätmete kogumispunkti) või ehitusjäätmete vastuvõtu kohta väljapool valda. Ohtlikud jäätmed ja ehitusjäätmed tuleb koguda tavajäätmetest eraldi. Jäätme-seadust ning Viimsi valla heakorra- ja jäätmehoolduseeskirja järgides on tagatud keskkonnahäiringute mitteesiinimine planeeritaval maa-alal.

- Alal on soovitatav läbi viia radooniohu uuring (juhul kui varem on lähikruntidel uuring tehtud võib lähtuda ka sellest), sest täpsed andmed radooniohust on teadmata ja sõltuvalt uuringu tulemustest vajadusel rakendada meetmeid radooni siseruumidesse lekkimise takistuseks (vt *ptk 3.2*).

Kõigi eeltoodud keskkonnatingimuste ja planeeringuga kehtestavate nõuete täitmisel käesoleva detailplaneeringu elluviimine eeldatavalt olulist mõju kaasa ei too.

3.2 Radooniohuga arvestamine

Viimsi poolsaare keskosa kuulub radooniohtlike alade hulka Eestis. Radoon tungib aluspinnasest hoonetesse nendel aladel kus lasub oobolusliivakivi ja/või diktüoneemakilda kiht. Planeeritavate maaüksuste täpne radoonisisaldus ei ole teada. Viimsi Vallavalitsuse tellimusel on Eesti Geoloogiakeskus OÜ teinud valla territooriumi pinnaseõhu Rn sisalduse uuringu, kus vaadeldi 4 punkti. Selle töö käigus tehtud mõõtmise tulemusel on Pringi küla piirkonnas pinnaseõhu radooni sisaldus 20-41 kBq/m³ ja täitepinnases 108 kBq/m³ (normaalne oleks 10-50 kBq/m³). Mõlemad näitajad on normaalsest kõrgemad. Ruumiõhu radoonisisalduse piirnorm ei tohi ületada 0,2 kBq/m³, selle ületamise vältimiseks tuleb kasutusele võtta abinõud.

Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standardi EVS 840:2009 *Radooniohutu hoone projekteerimine* nõudeid ning tagatakse radooni sisaldus siseõhus ei ületa 200 Bq/m³.

Radooniohutu hoone ehitamise üldnõuded on järgmised:

- Hoone tarindites tuleb vältida ehitusmaterjalide kasutamist, mille gamma ja raadiumi indeks on suuremad kui 1;
- Hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;
- Radoonitõkke kihti läbivate tarindite ning kommunikatsioonide ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad (kasutades tihendit või elastset vuugitäidet vms);
- Vajalik on vältida pragude tekkimist radoonitõkkes.

Radooni hoonesse tungimist aitab vältida hea õhuvahetus. Kasuks tuleb:

- Tuulutatav maja alune (või postidel asuv maja) või ventileeritav esimese korruse põrandaalune;
- Esimese korruse põrandasse paigaldatud radoonitõke ja põranda rajamine raudbetoonist vms.

3.2.1 Tingimused turvalisuse tagamiseks ja kuritegevuse riski vähendamiseks

Hoonete turvalisuse tagavad arhitektuurne lahendus, lukustatavad ukse ja aknad jms. Turvalisust aitab tõsta hoonesse valvesüsteemi paigaldamine ja selle ühendamine turvafirmaga, videovalve jms. Jälgida tuleks samuti hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukse ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja lamineeritud turvaaknad vms), see vähendab sissemurdmise kiirust ja vähendab seeläbi selle õnnestumise riski. Piirkonna turvalisust aitab tõsta kruntide piiramine aiaga ja naabri-valve rakendamine.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on järelevalve. Seega tuleks ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada. Head mõju avaldab ala regulaarne koristamine (ennekõike tee äärte ja kraavi pervede niitmine ning prahivaba hoidmine), mille tulemusena on tahtliku kahjustamise tõenäosus palju väiksem.

Nähtavus ja vaateväli. Soovitav on vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalikke peidupaiku. Hea vaateväli ja valgustus ning nähtavus hoonete akendest vähendab varguse riski.

3.3 Detailplaneeringu elluviimise kava ja põhimõtted

Planeeringu elluviimine toimib kinnistu omaniku poolse initsiatiivil vastavalt kohaliku omavalitsuse ja planeeringuala omaniku vahel sõlmitud kokkuleppele.

Planeeringu elluviimisel viiakse läbi järgmised tegevused:

- Maaüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarvetele;
- Servituutide seadmine vastavalt detailplaneeringus määratud servituudi vajadusele – sealjuures tuleb ettenähtud servituudid (kruntidel 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14 ja 15 ning tuleviku tarbeks ida suunalistele ühendustele ka krundile 16 ja 2 vt täpsemalt ptk 2.8.1, 2.8.2 ja 2.8.4) seada koheselt planeeringuala esmakordsel kruntideks jagamisel;
- Detailplaneeringu alusel moodustatavad transpordimaa krundid 3, 21, 22, 25 ja 26 ja haljasmaa maaüksus krunt 1 (kokku kuus maaüksust) tuleb võõrandada tasuta vallale. Need maaüksused võõrandatakse peale detailplaneeringu kavandatud teede ja tehniliste taristute (veetrass, kanalitrass, elektrikaablid ja elektriliinid, sidekanalisatsioon, välisvalgustus) väljaehitamist detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel;
- Tehnovõrkude ja -rajatiste välja ehitamine olemasolevatest liitumispunktide kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni (kuni elamukruntide liitumispunktideni krundi piiril, tee maal). Ainsa erandina on hiljem lubatud paigaldada sidekanalisatsiooni

sidekaablid ja vajalikud sidekapid (sidekanalisatsioon tuleb rajada koos muu tehnilise taristuga);

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on detailplaneeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist (sh. ehituslubade väljastamine elamutele ja nende abihoonetele) kavandatud elamumaa maaüksusel või hoonete kasutusloa andmist sotsiaalmaja/ärimaa maaüksusel.

3.3.1 Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisel on eesmärk vältida kahjusid kolmandatele osapooltele. Igakordsel maa omanikul tuleb tagada, et rajatavad teed, tehnovõrgud, hooned jt ehitised ei kahjustaks ega kitsendaks põhjendamatult naaberkruntide kasutamise võimalusi (vajalikud kitsendused ja piirangud on ette nähtud käesoleva või naabruses kehtivate detailplaneeringute või õigusaktide alusel nt servituudid, kaitsevööndid jms), nii ehitamise kui ka kasutamise käigus.

Teede ehitamise perioodil võib esineda ajutisi tõrkeid olemasolevate elamute juurdepääsu tagamisel. Nende esinemisest tuleb Meelespea tee äärsel kahe elamukrundi ja Nelgi tee 28 ja 30 kruntide omanikke ette teavitada ja sellist tõrget ei loeta kahjuks nende kruntide omanikele, sest korraliku tee rajamise järgset paraneb kruntide juurdepääsetavus ja kasvab nende väärtus kuna krundid saavad avaliku juurdepääsu, mis neil seni puudus. Kui ehitusööde aegne liikumistõrge on pikema kestvusega kui üks nädal, tuleb vajadusel tagada ehitajal kruntideni ajutised ehitusaegsed ligipääsud.

Juhul kui planeeringu elluviimisel tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud kolmandale osapoolele hüvitama kahju põhjustanud ehitist või krundi omanud kinnisasja omanik. Kui kahju põhjustab juba avalikus kasutuses oleval teel ehitust läbi viiv ehitaja või teekasutaja, siis lasub kahju kandmise vastutus ehitajal või teekasutajal (siiski, liikluskindlustuse olemasolul võib korvata liiklusõnnetusest tuleneva kahju selle kahju põhjustaja poolne kindlustusandja; ehitustööde puhul võib korvata kahju ehitustööd kindlustanud kindlustusandja).

FOTOD

Vaated olemasolevale olukorrale planeeringualal (kõik fotod Kaur Lass).



Foto 1: Vaade planeeringualal olevale Meelespea tee (Nelgi tee suunas) ja olemasolevatele üksikelaamutele ning tee äärsele haljastule. Tee ja haljastu asuvad täna eramaal.



Foto 2: Vaade planeeringualale Meelespea tee ja raudtee nurgast, ala enamuse moodustab lage heinamaa. Soosepa raba pool küljes paistavad pinnasevallid ja isetekkeline kõrgjalustus.



Foto 3: Vaade raudteelt Merivälja suunas piki kõrgepinge liini koridoriks olevat Aianduse tänavat. See on ca 25 m laiune ja seda saab pidada teeäärse haljastuse tõttu rohevõrgustiku mikrokoridoriks, mis seob planeeringualast ida osas oleva avamaastiku Tallinnaga.



Foto 4: Vaade planeeringualale idast. Esiplaanil on heinamaa. Vasakule jääb AS Milstrand raudteeäärne üksikpuude rivi ja paremale pinnasevallid koos elektriliinidega. Taamal paistavad Meelespea teeäärsed elamud.



Foto 5: Vaade Soosepa raba pool servas olevalt pinnasevallilt Meelespea tee suunas kulgevale sissetallatud jalgrajale.



Foto 6: Vaade Nelgi tee lõpusale praegusel kujul (taamal olev teelõik on planeeringualas).