

**VIIMSI VALD  
HAABNEEME ALEVIK  
KINNISTUTE LAHE, KILLUSTIKU,  
PLATVORMI, PLATSI JA NÕLVA  
DETAILPLANEERING**

**Projekt nr 04-20  
Eskiis**

Tellijaja: Viimsi Vallavalitsus  
Nelgi tee 1, Viimsi alevik  
74001 Viimsi  
Tel 6028860

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

Juuni 2020

1.	ÜLDANDMED .....	3
1.1.	Planeeringu objekt ja asukoht: .....	3
1.2.	Tellija: .....	3
1.3.	Huvitatud isik: .....	3
1.4.	Töövõtja: .....	3
1.5.	Detailplaneeringu koostamise alused .....	3
1.6.	Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	4
1.7.	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud .....	4
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	4
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	5
3.1.	Üldandmed .....	5
3.2.	Kontaktvööndi analüüs .....	5
4.	DETAILPLANEERINGU LAHENDUS .....	7
4.1.	Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek .....	7
4.2.	Planeeringulahendus .....	7
4.3.	Liiklus- ja parkimiskorraldus .....	9
4.4.	Keskkonnakaitselise tingimused .....	10
4.5.	Radooniohust tulenevad nõuded .....	11
4.6.	Haljastus .....	11
4.7.	Vertikaalplaneerimine .....	11
4.8.	Jäätmekäitlus .....	12
4.9.	Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid .....	12
4.10.	Tuleohutusabinõud .....	12
5.	TEHNOVÕRGUD .....	13
5.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	13
5.2.	Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine .....	13
5.3.	Elektrivarustus .....	13
5.4.	Sidevarustus .....	13
5.5.	Välisvalgustus .....	13
6.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED .....	13
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....	13
8.	JOONISED .....	15
9.	MENETLUS .....	16
10.	LISAD .....	17

## **1. ÜLDANDMED**

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

Haabneeme alevik  
Kinnistute Lahe, Killustiku, Platvormi, Platsi ja Nõlva  
detailplaneering

### **1.2. Tellija:**

Viimsi Vallavalitsus  
Nelgi tee 1  
74001 Viimsi alevik  
Tel. 6028860

### **1.3. Huvitatud isik:**

Viimsi Haldus OÜ  
Reg. kood 10618178, reg.nr EEP000176  
74001 Viimsi alevik  
Nelgi tee 1

### **1.4. Töövõtja:**

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

### **1.5. Detailplaneeringu koostamise alused**

- Planeerimisseadus
- Harju Maakonna planeering 2030+
- Viimsi Vallavolikogu otsus 14.jaanuar 2020 nr 4 detailplaneeringu algatamise lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (kehtestatud 13.09.2005.a.)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi”, (kehtestatud 21.06.2011.a)

## 1.6. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Ehitusseadustik
- Teeseadus
- Jäätmeseadus
- Looduskaitseadus
- Rahvatervise seadus
- Tuleohutuse seadus
- Turvaseadus
- Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Keskkonnaministri 16. jaanuari 2007. a määrus nr 4 " Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused"
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

## 1.7. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetilised uurimistööd (Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ töö nr.TT-5511, märts 2020)
- Ehitusgeoloogiline uurimustöö (Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ töö nr.GE-2804, märts 2020)
- Ehitusgeoloogiline uurimustöö (Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ töö nr.GE-1358, mai 2013)

## 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Algatav detailplaneering teeb ettepaneku Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas, muutes tootmismaa ja loodusliku rohumaa osaliselt elamumaaks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeritavale alale seitsme üksikelamu maa krundi moodustamine ja ehitusõiguse määramine seitsmele üksikelamule koos abihoonetega ning ühe loodusliku maa krundi, kahe teemaa krundi ja ühe puhke- ja spordirajatiste krundi planeerimine.

Detailplaneeringuga määratakse tehnovõrkude asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendus ning haljastuse põhimõtteline kujundus.

Ülesandeks on kujundada ruumiline terviklahendus, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga.

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1. Üldandmed

Planeeritav maa-ala pindalaga ca 2,76 ha asub Viimsi vallas Haabneeme aleviku edelaosas, Haabneeme aleviku ja Miiduranna küla piiril, hõlmates Lahe (katastritunnus 89001:023:0012, pindala 7083 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve tootmismaa), Killustiku (katastritunnus 89001:023:0013, pindala 6582 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve tootmismaa), Platvormi (katastritunnus 89001:023:0014, pindala 4697 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve tootmismaa), Platsi (katastritunnus 89001:023:0015, pindala 7163 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve tootmismaa) ja Nõlva (katastritunnus 89001:023:0016, pindala 2035 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve tootmismaa) maaüksusi.

Planeeringuala on hoonestamata, kaetud vähese madalhaljastusega (valdavalt astelpaju põõsad).

Ala piirneb põhja poolt merega, edelast ja lõunast Miiduranna küla elamurajooniga, kagust Muuli teega ja kirdest Muuli tee äärses endise Kirovi kalurikolhoosi tootmisalaga. Juurdepääs kavandatakse Muuli teelt.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ poolt märtsis 2020.a koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr TT-5511). Koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH 2000 süsteemis. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 0,50 - 18,66 meetrit. Merega külgneva ala ulatuses on planeeritaval alal 13 kõrgune ja 20 - 40m laiune kaldaastang. Valdava osa planeeritava alast moodustab tasane platoo absoluutkõrgustega vahemikus 13.00-14.50 meetrit.

Maapinda on aastakümnete jooksul kunstlikult tõstetud (ca 4..5 m), maapinna algsed absoluutkõrgused ei ole teada.

Planeeritavale alale on nõukogude perioodil kui ka taasiseseisvumise järgselt ladestatud nii (ehitus)prahti kui ka väljakaevatud pinnast (nt AS-i Milstrand kütusetsisternide ehitamise käigus väljakaevatud pinnast).

#### 3.2. Kontaktvööndi analüüs

Põhjast ja loodest piirneb planeeritav ala Haabneeme lahega. Planeeritava ala viiest kinnistust põhjapoolseimal (Lahe) asub merega piirnev 13meetri kõrgune kaldaastang. Ülejäänud neli kinnistut moodustavad tasase platoo.

Lääne-, edela- ja lõunasuunal paiknevas elamupiirkonnas on põhiliselt üksikelamud ja paar kaksikelamut. Piirkond on hoonestatud viimase 20 aasta jooksul.

Planeeritavast alast üle Muuli tee jääval Muuli tee 40 kinnistul (endine Bastioni kinnistu) asub arhitektuurimälestis nr.8897 - Peeter Suure Merekindluse rannakaitsepatarei nr.13. Rannakaitsepatarei rajati Tallinna reidi kaitsmiseks Miiduranna kõrgendikule 1915. aastal. Patarei koosseisu kuulus neli 130 mm suurtükki, betoonist kahurialused koos varjenditega, komandopunkt ning helgiheitjad Miiduranna ja Pringi neemel. Saksa okupatsioonivägede poolt osaliselt purustatud Miiduranna rannapatareid hakati taastama 1922. a. ning uueks tähiseks sai patarei nr 7. 1926. aastal seati Miiduranna patareis positsioonidele kolm 120 mm kahurit. Nõukogude armee taganemisel õhiti mitmed patareid sh ka Miiduranna kaitseehitised. Täna sel päeval on Peeter Suure Merekindluse rannakaitsepatarei muinsuskaitse all.

Bastioni ja osaliselt Linnaku mü detailplaneeringuga on Muuli tee 40 kinnistule (moodustatud Bastioni kinnistust) antud ehitusõigus Viimsi teadus- ja tehnikahariduskeskusele ehk koolile koos noorte teaduskeskusega. Detailplaneering kehtestati Viimsi Vallavolikogu otsusega 10.aprillil 2018 nr.24.

Planeeritava ala kontaktvööndisse jääb ka kemikaaliseadusest lähtuvalt A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte AS Milstrand (Laeva tee 4). Ettevõtte tegeleb naftasaaduste ladustamise ja laadimisega. Keskkonnaameti 19.06.2016 korraldusega nr 1-3/16/1436 on AS-le Milstrand antud välisõhu saasteluba nr L.ÕV/327522, kehtivusega kuni 30.06.2020. Uus luba on menetluses (vt. keskkonnalubade infosüsteem <https://kotkas.envir.ee/>). Milstrand AS menetluse number on M-108516. Välisõhu saastelooga L.ÕV/327522 on kehtestatud eritingimused, millega on ettenähtud vähendada välisõhu saasteainete levikut.

Detailplaneeringu kontaktvööndi plaanile on kantud AS Milstrand ohualad. Planeeritavale alale, nagu ka suurema osale Miiduranna külast, ulatub bensiiniga raudteesisternide tulekahju inimesi ohustav ohuala raadiusega 498m. Planeeritud elamud on kavandatud AS-i Milstrand lähimast kütusemahutist 360 m kaugusel, ning laadimisestakaadist 260m kaugusele.

Milstrandi territooriumiga külgnev ja Purjeka tee äärde jääv metsamassiiv on tagastatud endistele omanikele, kuid ootab arenduse alustamiseks Haabneeme aleviku üldplaneeringu valmimist.

Planeeritavast alast kirdes, Rohuneeme tee 1 kinnistul, asuvad Kirovi kalurikolhoosi kalatööstuse tootmishooned, käesoleval ajal on need erinevatele firmadele välja renditud. Territooriumi haldaja on Brem Kinnisvarahooldus OÜ. Haabneeme lahe ning Rohuneeme tee 1 kinnistu vahele jääval Muuli tee 47 kinnistul paikneb AS Viimsi Vesi reoveepumpla.

Nii Rohuneeme tee 1 kinnistu (Brem) kui ka Laeva tee 4 (Milstrand) kinnistute detailplaneeringute eskiisid on olnud vallas arutusel. Kinnistu omanike soov toomise asemel asula keskusess äri- ning elamispindu rajada on mõistetav, mahtude osas käivad läbirääkimised kohaliku omavalitsusega.

Varasemalt on räägitud planeeritavale alale kontserdimaja ehitamisest. Täna sel päeval on kontserdisaal kavandatud Randvere tee äärde ehitatavasse Artiumi. Arvestades Viimsi valla ülerahvastatust, negatiivset suhtumist uutesse korterelamutesse ning tootmishoonetesse asula keskel on üksikelamute kavandamine planeeringulises mõistes leebeim variant ning jätkuks ka olemasolevatele üksikelamutele Kristjani ja Andrese tee ääres.

## 4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

### 4.1. Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek

Planeeritav ala asub tihehoonestusalal, kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1) maakasutuse juhtotstarvete osas, mis on praegu tootmismaa (T) ja looduslik rohumaa (AH).

Looduslik rohumaa (AH) asukoht jääb suures osas samaks aga tootmismaa asemele on ettenähtud elamumaa (EV) ning puhkeotstarbeline maa (AP).

Samuti on detailplaneering vastuolus teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mille kohaselt peavad Viimsi vallas kõik elamud ja nende abihooned asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooneid rajada ei ole lubatud. Teemaplaneeringuga on kehtestatud Viimsi valla mandriosa erinevates piirkondades uute elamukruntide minimaalsed lubatud suurused. Antud piirkonnas on uue üksikelamukrundi lubatud minimaalne suurus 1200 m<sup>2</sup>, see on kooskõlas käesoleva detailplaneeringuga, kus planeeritud elamukrundid on suurusega 1517 m<sup>2</sup> - 2027 m<sup>2</sup>.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljöväärtuslikud alad“, kuna planeeritav ala ei asu rohevõrgustiku alal ega miljöväärtuslikul hoonestusalal. Teemaplaneeringus on planeeritava ala asukohale märgitud rohevõrgustiku koridori arengusuund, kuid eelnevate detailplaneeringutega (Bastioni ja osaliselt Linnaku mü detailplaneeringuga, Laivi piirkonna DP) on rohekoridori nihutatud idapoole (vt kontaktvööndi skeem AP-1).

Üldplaneeringu teemaplaneeringus „Lapsesõbralik Viimsi“, on planeeritava ala ettenähtud kontserdimaja ja/või konverentsikeskus.

Kontserdisaali koos huvialakoolidega hakatakse ehitama Randvere tee 20 kinnistule Haabneeme kooli kõrvale. Kontserdimaja ja huvikoolide ühte majja kokku viimise eesmärgiks oli nii kulude kokkuvõtte kui ka koolide lähedus ning hoone maksimaalne kasutamine kogu päeva ulatuses. Täiendava kontserdimaja järgi vajadus puudub.

### 4.2. Planeeringulahendus

Planeeritav ala on jaotatud üheteistkümneks krundiks:

Kruntide pos.1, 2, 3, 4, 6, 7, 8 kasutamise sihtotstarve on üksikelamumaa.

Kruntide pos.5 kasutamise sihtotstarve on puhke- ja spordirajatiste maa.

Kruntide pos.9 kasutamise sihtotstarve on looduslik maa ning kruntide pos. 10 ja 11 4, 6, 7, 8 kasutamise sihtotstarve on tee ja tänava maa.

#### **Krundid pos.1,2,3,4,6,7 ja 8**

Kruntide kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamu maa, ehitusõigus on antud 1 üksikelamu ja 1 abihoone püstitamiseks.

Maksimaalne ehitisealune pind on 20 % krundipinnast. Ehitisealune pind jääb vahemikku 300-400 m<sup>2</sup> ning sisaldab nii elamu kui ka abihoone ehitisealuseid pindu.

Maksimaalne üksikelamu korruselisus on kruntidel 1,2,3,4 kolm korrust (12m) ning kruntidel 6,7,8 kaks korrust (8,5m). Erinevuse eesmärgiks on ka nn tagumise rea elamutele merevaate võimaluse tagamine. Kolmas korrus võib olla kuni 50% teise korruse pinnast. Muuli tee poolses küljes on lubatud 2 korrust.

Üksikelamutele on lubatud ehitada ka üks maa-alune korrus.

Abihoonetele on lubatud 1 korrus, kõrgus maapinna keskmisest kõrgusmärgist 5m.

### **Krunt pos.5**

Krundi kasutamise sihtotstarve on puhke ja spordirajatiste maa. Krundil saab rajada spordiväljaku (nt tennis) ja laste mänguväljaku. Hooneid ei ole planeeritud.

### **Krunt pos.9**

Krundi kasutamise sihtotstarve on looduslik maa. Krunt hõlmab kaldaastangu, osa planeeritava ala kirdenurgas asuvast tasasest maa-alast ning 10m laiuse maariba olemasolevate Andrese tee elamute ja planeeritavate elamute vahel. Planeeritava ala põhjaosas jääv tasane osa haljastatakse ning rajatakse Haabneeme randa suunduv kergliiklustee.

### **Krundid pos. 10 ja 11**

Kruntide kasutamise sihtotstarve on transpordimaa. Krundile pos.10 on planeeritud elamukrunte teenindav sõidu- ja kergliiklustee ning krunt pos.11 on ette nähtud Muuli tee teekoridori laienduseks, et rajada kergliiklustee.

### **Planeeritava ala kruntide maakasutuse määramisel on aluseks ruumilise planeerimise leppemärgid, mis on leitavad Viimsi valla kodulehelt**

(<https://www.viimsivald.ee/index.php/teenused/planeeringud/planeeringute-leppemargid>).

### **Vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele on detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarbed järgnevad:**

EP – üksikelamu maa (kataster – elamumaa)

PS – puhke- ja spordirajatiste maa (kataster – üldkasutatav maa)

HL – looduslik maa (kataster – üldkasutatav maa)

LT – tee ja tänava maa (kataster – transpordimaa)

Sulgudes on detailplaneeringu krundi kasutamise sihtotstarbele vastav katastriüksuse sihtotstarve.

Ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt (staadium eelprojekt).

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

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

### **Ranna kasutamise kitsendused**

Joonisele AP-5 on kantud kallasrada (keskkonnaseadustiku üldosa seadus §38) ning looduskaitse seaduse §-st 35-38 tulenevad kitsendused – veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd. Üle viie meetri kõrgusel ja Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastangul koosnevad ranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja käesoleva seaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest.



Planeeritaval alal asub kaldaastang, vööndite mõõtmise aluseks on kaldaastangu ülemine serv. Piiranguvööndi laius on 200 m, ehituskeeluvööndi laius Läänemere rannal tiheasustusega alal on 50 m, veekaitsevööndi laius on 20 m ja kallasraja laius on 10 m.

Planeeritav ala jääb osaliselt veekaitsevööndisse (20m), ranna ehituskeeluvööndisse (50m) ning täies ulatuses ranna piiranguvööndisse (200m).

Kavandamiseks üksikelamuid koos abihoonega kruntidele pos.6, 7 ja 8 on detailplaneeringuga tehtud ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks elamute ja abihoonete tarbeks kuni 40 meetri ulatuses.

Looduskaitseaduse (LKS) § 34 kohaselt ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

LKS § 40 lõige 1 sätestab, et ranna ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Ehituskeeluvööndi vähendamisega ei kahjustata ranna kaitse eesmärke. Planeerimisprotsessis on ehitusõiguste seadmisel arvestatud kinnisasjade piiridega, olemasolevate juurdepääsudega, ning ranna eripäraga. Planeeritava maastiku tundlikum osa – kaldaastang jääb elamukruntidest välja ning on jätkuvalt avalikus kasutuses. Kaldaastangu ülemisel serval kulgevale kallasrajale on pääs tagatud.

### 4.3. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääsutee planeeritavatele üksikelamutele algab Muuli teelt.

Muuli teel ja Muuli tee 47 ning Rohuneeme tee 1 kinnistutele suunduva sõidutee ristmik ehitatakse ringi ja lisatakse juurdepääsutee planeeritavatele elamukruntidele.

Igale elamukrundile on ettenähtud kolm parkimiskohta.

Muuli tee on madalamal planeeritavast alast, mõlemale poole juurdepääsuteed kujundatakse haljastatud nõlvad. Nõlvad võib osaliselt asendada tugimüüriaga.

Juurdepääsuteele on moodustatud **teemaa krunt pos.10**, suurusega 3053 m<sup>2</sup>.

Planeeritava teekoridori laius on 20m, sellest 6m moodustab sõidutee ning 3m kergliiklustee.

Planeeritavalt ristmikult algab kergliiklustee Haabneeme randa. Muuli tee 47 kinnistul ühtib kergliiklustee asukoht olemasoleva pinnastee asukohaga.

Muuli tee serva on ettenähtud uus kergliiklustee. Planeeritava kergliiklustee ja sõidutee vahele peab jääb min 3m laiune haljasriba. Muuli tee äärsele kergliiklusteele on moodustatud **teemaa krunt pos.11** suurusega 719 m<sup>2</sup>, mis liidetakse hiljem Muuli tee katastriüksusega.

Muuli tee äärde kavandatud kõnniteed on põhimõttelised ning täpne asukoht ja laius määratakse eraldi projektiga.

Kaldaastangu ülemisele servale olemasoleva pinnastee asemele rajatakse jalgtee, mis suundub kuni Madise tee ja Muuli tee ristmikuni tehes poolringi ümber planeeritavate elamute.

Kaldaastangu alumises servas on oranži katkendjoonega tähistatud OÜ Kavakava poolt 2011.aastal koostatud Viimsi rannapromenaadi eskiisi järgne jalgtee.

#### 4.4. Keskkonnakaitselise tingimused

Väljavõtte detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangust.

*Detailplaneeringu eesmärk on praegusele tootmismaa sihtotstarbega jäätmaale uue kompaktse üksikelamute grupi rajamine. Selleks määratakse uutele elamutele ehitusõiguse ulatus ning hoonetusala ja -tingimused, liiklus- ja parkimiskorraldus, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning kujad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad ning -varustuse põhimõtted. Oluline on lähtuda säästva arengu põhimõtetest ning keskenduda elukeskkonna looduslähedusele. Siis on võimalik saavutada ümbritsevasse keskkonda sulanduv ja kõrge miljööväärtusega terviklik elukeskkond, kus on olulised arhitektuur, materjalikasutus ja funktsionaalsus.*

*Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse A§ 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.*

*Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist, ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ning hoonete ja rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:*

- *Planeeringuala ei asu kaitsealal ega Natura 2000 alal või taoliste alade läheduses;*
- *Detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi oluline kahjustumine, näiteks negatiivne mõju põhjaveele, piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;*
- *Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole detailplaneeringu realiseerimisel esialgselt teadaolevas mahus antud asukohas ette näha muud olulist negatiivset keskkonnamõju;*
- *Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne piirkonna liikluskoormuse olulist suurenemist, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ega ülenormatiivsete tasemete esinemist;*
- *Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.*

**Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:**

- Kaldaastangu kaitsmine
- kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile
- jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu
- uue haljastuse rajamine
- juurdepääsuteede rajamine tolmuva kattega
- vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöodeks sobivat pinnast.

#### 4.5. Radoonihust tulenevad nõuded

Radoon on looduslik kiirguse allikas. Peamine radooniallikas Eestis on pinnas. Põhjavesi ning kodumaised ehitusmaterjalid ei ole üldjuhul kõrge radoonisisaldusega. Radooni tekkimise aluseks on looduslik radioaktiivne lagunemine, mille käigus maapinna sees tekkiv gaasiline radoon võib levida kümnete meetrite kaugusele, jõudes maapinnale ja hoonete siseruumidesse. Mõnikord võib kõrge radoonisisaldusega olla ka põhjavesi ning looduslikud ehitusmaterjalid.

Radoon pääseb majja ehituse halva kvaliteedi ning hoone vananemisel tekkivate pragude tõttu. Radoonirikka õhu sissehingamisel suureneb kopsuvähki haigestumise risk. Seetõttu on äärmiselt oluline kaitsta ennast radoonist tekkiva ülemäärase kiirituse eest.

Pinnases oleva õhu radoonisisalduse piirnormid (aasta keskmine):

Radoonisisalduse tase	Radoonisisaldus Bq/kg	Radoonisisaldus Bq/m <sup>3</sup>
Madal	<13	< 10 000
Normaalne	13-45	10 000 – 50 000
Kõrge	40-200	50 000 – 250 000
Ülikõrge	>200	>250 000

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on pinnas piirkonnas normaalse radoonisisaldusega (10 000 – 30 000 Bq/m<sup>3</sup>)

Ehitamisel on ikkagi soovitatav järgida EVS 840:2017 punkt 6 ehitamise meetmete ja põhimõtetega.

Meetmed, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon).

#### 4.6. Haljastus

Täpne haljastus lahendatakse ehitusprojektiga osana arhitektuursest kontseptsioonist.

Detailplaneeringus on kõrghaljastus (üksikpuud ja põõsad) ette nähtud juurdesõidutee äärde tehnovõrkudest vabale alale ning samuti krundi.pos.9 platoo alale.

Kuna tegu on lageda ja kõrge mereäärse alaga, on elamukruntidele soovitatav tuulekaitseks istutada rohkelt kõrghaljastust (nii vilja- kui ka ilupuid).

#### 4.7. Vertikaalplaneerimine

Selle ala täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide käigus, arvestades naaberkinnistu maapinna kõrgustega, projekteeritavate hoonete täpse paiknemisega, katendite liikide ja mahtudega ning kruntidele projekteeritud trasside konkreetsete asukohtadega ja kõrgustega. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistule.

#### 4.8. Jäätmekäitlus

Planeeritud ala jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale. Konteinereid ei tohi paigaldada naaberkinnistule lähemale kui 3m. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ning ümbruskonna reostamise. Olmejäätmed tuleb paigaldada mahutitesse selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei määriks konteinereid ning ei põhjustaks ohtu inimestele. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või tuleb anda üle töötlemiseks vastavat jäätmekäitlusalust omavale ettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

#### 4.9. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

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

#### 4.10. Tuleohutusabinõud

Detailplaneering vastab Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17

„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Planeeritavate hoonete tuleohutusklass täpsustatakse ehitusprojektiga.
- Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästametiga Põhja Päästkeskusega.
- Projekteerimisel lähtuda standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017
- Planeeritavad hooned on I kasutusviisiga (üksiklamud koos abihoonetega)
- Hoonete põlemiskoormus on alla 600 MJ/m<sup>2</sup>.
- Normvooluhulk ühe tulekahju korral on 10 l/s 3 tunni jooksul.
- 10 l/sek on tagatud olemasolevate tuletõrjehüdrantide baasil. Lähim olemasolev hüdrant asub Muuli tee L4 kinnistul.

## 5. TEHNOVÕRGUD

### 5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt AS Viimsi Vesi AS tehnilistele tingimustele.

### 5.2. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine

Sademevete ärajuhtimine lahendatakse vastavalt Viimsi Vallavalitsuse kommunaalameti tehnilistele tingimustele.

### 5.3. Elektrivarustus

Planeeritavate hoonete elektripaigaldiste varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks.

### 5.4. Sidevarustus

Planeeritavate hoonete sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS-i telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele.

### 5.5. Välisvalgustus

Muuli teel on olemasolev tänavavalgustus. Tänavavalgustus rajatakse ka planeeritava sõidutee ja kergliiklustee äärde.

## 6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste osas on lähtutud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, Osa 1: Linnaplaneerimine” soovitustest ja nõuetest.

### **Kuritegevuse riskide vähendamiseks ette nähtud abinõud:**

- Heakorrastada planeeritav ala ja hoida krundid korrastatutena.
- Selgelt eristada juurdepääs, võimalusel sissepääsude arvu piiramine miinimumini.
- Lisaks juurdepääsuteede valgustamisele valgustada ka hoovialad liikumisanduritega varustatud valgustitega.
- Valvetehnika paigaldamine nii õuealal kui hoones.
- Uste lukustamine. Välisustena kasutada soovitavalt turvauksi.
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne).

## 7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused, saavutamaks detailplaneeringus kavandatud tulemus:

- Peale detailplaneeringu kehtestamist moodustakse detailplaneeringu alusel uued katastriüksused ning vormistatakse kinnistud
- Krundid pos.9 ja 11 antakse üle Viimis vallale.
- Seatakse servituudid

- Projekteeritakse ehitised ja taotletakse ehitusload
- Ehitatakse välja hooned koos taristuga
- Väljastatakse kasutusload

## 8. JOONISED

5.1	Kontaktvöönd	AP-1
5.2	Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust	AP-2
5.3	Väljavõte teemaplaneeringust „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“	AP-3
5.4	Tugiplaan M 1:1000	AP-4
5.5	Detailplaneeringu eskiis M 1:1000	AP-5
5.6	Illustratsioon	

## **9. MENETLUS**



## **10. LISAD**