

**VIIMSI VALD
ROHUNEEME KÜLA
KINNISTU EES-OTI
DETAILPLANEERING**

**Projekt nr 08-21
Seletuskiri ja joonised**

Tellija: Lauri Lagle
Ees-Oti
Rohuneeme küla
Viimsi vald

Viimsi Haldus OÜ
Viimsi alevik Nelgi tee 1
Planeerija: Viire Ernesaks
Telefon: 56 502 487

Juuni 2023

1.	ÜLDANDMED	3
1.1.	Planeeringu objekt ja asukoht:	3
1.2.	Tellija:	3
1.3.	Planeerija:	3
1.4.	Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.5.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
1.6.	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	4
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
3.1.	Üldandmed.....	4
3.2.	Olemasolev maakasutus.....	5
4.	DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS	5
4.1.	Vastavus üldplaneeringule	5
4.2.	Arhitektuurne planeerimislahendus	6
4.3.	Radooniohust tulenevad nõuded	8
4.4.	Teed. Liiklus. Parkimine.....	9
4.5.	Keskkonnakaitse	9
4.6.	Haljastus.....	10
4.7.	Jäätmekäitlus.....	11
4.8.	Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid	12
4.8.1.	Elektritrassi kaitsevöönd	12
4.8.2.	Sidetrassi kaitsevöönd	12
5.	TEHNOVÕRGUD	12
5.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	12
5.2.	Sademevee ärajuhtimine	13
5.3.	Elektrivarustus	13
5.4.	Sidevarustus	14
6.	TULEOHUTUSABINÕUD	14
7.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED.....	14
8.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	15
9.	JOONISED	16
10.	LISAD	17
11.	MENETLUS.....	18
12.	KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU	19

1. ÜLDANDMED

1.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Rohuneeme küla
Kinnistu Ees-Oti detailplaneering

1.2. Tellija:

Lauri Lagle
Ees-Oti
Rohuneeme küla

1.3. Planeerija:

Viimsi Haldus OÜ
Reg. kood 10618178, reg.nr EEP000176
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
Tel. 56 502 487
Planeerija: Viire Ernesaks

1.4. Detailplaneeringu koostamise alused

Planeerimisseadus

Harju Maakonna planeering 2030+

Viimsi Vallavalitsuse korraldus 26.jaanuar 2022 nr.29 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 11.01.2000.a)

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (kehtestatud 13.09.2005.a.)

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009.a)

1.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Ehitusseadustik

Jäätmeseadus

Looduskaitseadus

Rahvatervise seadus

Tuleohutuse seadus

Kalmistuseadus

Turvaseadus

Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
Keskkonnaministri 16. detsembri 2016.a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasemete mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
Keskkonnaministri 3. oktoobri 2016.a määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“
Keskkonnaministri 3. juuni 2022. a määrus nr 28 "Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused "
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

1.6. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Topo-geodeetiline uuring, Geodeesia 24 OÜ töö nr 5047-21 29.04.2021
Ees-Oti kinnistu dendroloogiline hinnang, OÜ Aktiniidia töö nr 30/21
Muinsuskaitse eritingimused kaitsevööndi detailplaneeringule, Taatsi OÜ 2021

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist jagada 7699 m² suurune kinnistu üheks kontori- ja büroohoone maa krundiks ja kaheks loodusliku maa krundiks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringuga kontori- ja büroohoone maa krundile ehitusõigus kuni kahe hoone ehitamiseks.

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

Viimsi valla kinnistu Ees-Oti detailplaneeringu koostamise aluseks on Viimsi Vallavalitsuse korraldus 26.jaanuar 2022 nr.29 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Üldandmed

Planeeritava ala suurus on 7699 m² ja see paikneb Viimsi poolsaare põhjaosas, Rohuneeme külas, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistu Ees-Oti (katastritunnus 89001:003:0872). Kõrghaljastust esineb planeeringualal eelkõige põhja- ning keskosas. Planeeringuala piirneb kolmest küljest maatulundusmaa kinnistuga (Vana-Valli, Taga-Oti, Taga-Valli ja Ees-Valli) ning edelast avalikult kasutatava Kalmistu teega ja Kalmistu tee 13 kinnistuga.

Kalmistu tee 13 kinnistu eraldati Vana-Valli detailplaneeringuga (kehtestatud 06.12.2016 Viimsi Vallavalituse korraldusega nr 727) Vana-Valli kinnistust ning selle sihtotstarve on 55% ärimaa ja 45% elamumaa.

Olemasolev juurdepääs planeeringualale toimub Kalmistu teelt.

Planeeringuala jääb välja ranna piiranguvööndist (kaugus merest ca 243m), kuid osalist ulatub Ees-Oti kinnistule Rohuneeme kalmistu (mälestis reg. nr 14429) kaitsevöönd, mis on 50m mälestise väliskontuurist.

Planeeritava ala maapinna reljeef langeb mere suunas, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 11.21 kuni 6.56 meetrit.

Ees-Oti kinnistut läbib olemasolev Otilõuka tee ning tehnovõrkudest sidekanalisatsioon ja 0,4 kV elektriõhuliin.

3.2. Olemasolev maakasutus

Ees-Oti (89001:003:0872) suurus on 7699 m², sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

4. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

4.1. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuga moodustatakse üks kontori- ja büroohoone maa krunt ning kaks muu loodusliku maa krunti. Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on planeeritaval alal äri- ja büroohonete maa (BR) ja maatulundusmaa (MM).

Planeeritavat ala läbib tihehoonestusala piir jättes äri- ja büroohonete maa ja osa maatulundusmaast tihehoonestusalale ning suurema osa maatulundusmaast sellest väljapoole.

Kalmistute maa ja ärimaa vahele on üldplaneeringus ette nähtud kergliiklustee.

Planeeritava ala äri- ja büroohonete maal on üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt rohevõrgustiku puhveriala ning maatulundusmaa osas rohevõrgustiku tugiala.

Rohevõrgustiku puhveriala tähistab üleminekuala, see on leevendav ala intensiivse inimtegevuse surve ja rohevõrgustiku teiste elementide vahel. Rohevõrgustiku toimimise abinõud vt p.4.5.

Rohuneeme külas katab puhveriala Väike-Ringtee ja Suur-Ringtee vahelise elamuala ning Valli tee ja Valli põiktee äärsed elamukrundid ulatudes ka teisele poolt Kalmistu teedplaneeritavale alale. Rohevõrgustiku puhverialal on lubatud väikeelamute rajamine hoonestamiseks ettenähtud aladel vastavalt kehtivale teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ja Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule, kuid vastavalt teemaplaneeringu p.2.2.2.4 puhverialale uusi suuremahulisi tootmis- ja äriobjekte (kontorid, ärid, teenindusotstarbelised ehitised) ei ehitata ega laiendata (ehitusseaduse §2 lg7 mõistes). Suuremahulisteks äri- ja tootmisobjektideks loetakse üle 100 m² ehitisealuse pinnaga ja enam kui kahe korrusega hooneid.

Tugialale hoonete ehitamine ei ole lubatud.

Teemaplaneering ei ole koostatud krundipõhiselt ning määratleb ära puhverialale planeeritavate ärihoonete suurused olenemata sellest, kas need asuvad eraldi kruntidel või neid asub ühel krundil mitu. Kuna tegu on ärimaa krundi kasutamise sihtotstarbega elamuala äärealal, siis planeeringulahenduse eesmärgiks oli mitte eristuda ümbruskonnast, vaid

samastuda olemasoleva arhitektuurilise keskkonnaga ning krundi arhitektuursed tingimused ja hoonestuslaad seada olemasoleva hoonestusega sarnane. Kooskõlastatud muinsuskaitse eritingimustes toodi samuti välja lähipiirkonnale omaste kõrgusmõõtude ja materjalide kasutamise nõue uushoonestusele.

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, küll ei kohaldu ärimaa sihtotstarbega kruntidele ja ärihoonetele, kuid arvestades Ees-Oti kinnistu asukohaga, on teemaplaneeringu tingimustest lähtutud ehitusõiguse määramisel: krundi lubatav maksimaalne täisehitus kuni 20% ning hoone maksimumkõrgus 8,5 m.

Kontori- ja büroohoone krundi positsioon 1 suurus on 1868 m², ehitisealune pind kuni 200m² ning täisehitus 10,7%. Kui arvestada ainult kontori- ja büroohoone maa kasutamise sihtotstarbega osa planeeritavast krundist, on täisehituse protsent 17,8, mis jääb alla maksimaalse lubatava määra.

Planeeritav ala jääb osaliselt Rohuneeme kalmistu miljööväertuslikule alale.

Rohuneeme kalmistu on kinnismälestistena kaitse all, mistõttu igasugune ehitustegevus, sh kabelihoone remontimine ja restaureerimine ning uute ehitiste püstitamine kalmistu kaitsevööndisse, saab toimuda üksnes koostöös Muinsuskaitseametiga.

Detailplaneeringu juurde on koostatud muinsuskaitse eritingimused ning detailplaneering on kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga.

Vastavalt kalmistuseadusele §4 on kalmistu kaitsevöönd 50 meetrit kalmistu välispiirist.

4.2. Arhitektuurne planeerimislahendus

Detailplaneeringuga moodustatakse üks kontori- ja büroohoone maa krunt (pos. 1) ning kaks muu loodusliku maa krundi (pos.2). Kinnistut läbib Otilõuka tee tõstetakse ringi kinnistu Ees-Valli poolsesse külge. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ning tingimused hoonete projekteerimiseks on antud joonisel AP-4.

Krunt pos.1

Krundi kasutamise sihtotstarve on kontori- ja büroohoone maa 60% ja muu looduslik maa 40%. Kontori- ja büroohonete maa, sh hoonestusala, jääb rohevõrgustiku puhveralasse ning looduslik maa rohevõrgustiku tugialasse.

Vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväertuslikud alad ja rohevõrgustik“ ei tohi rohevõrgustiku puhveralale ehitada üle 100 m² ehitisealuse pindalaga ja enam kui kahe korrusega hooneid. Suuremahulisteks äri- ja tootmisobjektideks loetakse teemaplaneeringu kohaselt üle 100 m² ehitisealuse pindalaga ja enam kui kahe korrusega hooneid.

Kuna tegu on ärimaa krundi kasutamise sihtotstarbega elamuala äärealal, siis planeeringulahenduse eesmärgiks oli mitte eristuda ümbruskonnast, vaid samastuda olemasoleva arhitektuurilise keskkonnaga ning krundi arhitektuursed tingimused ja hoonestuslaad seada olemasoleva hoonestusega sarnane.

Detailplaneeringuga antakse krundile pos.1 ehitusõigus kahe kuni 100m² ehitisealuse pinnaga hoone ehitamiseks. Kokku on lubatav ehitisealune pind max 200 m².

Hooned võivad paikneda detailplaneeringuga määratud hoonestusalas. Hoonestusala kaugus Kalmistu tee 13 kinnistust ning Kalmistu tee maa-alast on 7,5 meetrit, hoonestusala kirdepiiriks on rohevõrgustiku puhverala ja tugiala piir, kagus piirab hoonestusala

Rohuneeme kalmistu kaitsevöönd ning planeeritava salvkaevu hooldusala. Rohevõrgustiku tugialale hoonestusala ei ulatu.

Peahoone ja kõrvalhoone lubatavad katusekalded on vahemikus 25-45°. Hooned peavad moodustama ühtse arhitektuurse terviku. Mõlemal hoonel on lubatud 2 maapealset korrust ja põhihoonel ka üks maa-alune korrus, maksimaalne hoonete kõrgus on 8,5m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist. Maksimaalne lubatav brutopind krundil pos.1 on 500m².

Hoonestusala ei sisalda katmata terrasside pindasi. Hoonete välisviimistluses kasutada miljööalaga harmoneeruvaid ja lähipiirkonnale omaseid traditsioonilisi materjale, nagu puit ja looduskivi. Hoonete projekteerimisel eelistada heleda püstlaudise ja viilkatusega tagasihoidlikku arhitektuurilaadi, mis sobib rekonstrueeritud kabeliga ja ajaloolise miljööga.

Rohuneeme kalmistu kaitsevööndisse hooneid ei püstitada. Kalmistu kaitsevööndisse rajatakse aga ajutine salvkaev (hooldusala 10m), mis hakkab varustama veega kavandatud hooneid kuni kinnistu liitumiseni ÜVK-ga.

Maksimaalne piirdeaia kõrgus on 1,5 m. Krundi piiramine ei ole kohustuslik.

Krunt pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve on muu looduslik maa. Krundi pos. 2 ei hoonestata.

Pool krundist pos.2 on segamets ning pool aruniidu tüüpi rohumaa. Krundil pos. 2 kasvab kolmanda kaitsekategooria taimeliik – roosa arukann. Seda liiki leidub vaadeldava ala põhjapoolse osa rohumaal hajusalt. Roosa merikanni kasvualale hooneid ja rajatise ei planeerita.

„Kuna tegemist on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" kohaselt reserveeritud rohevõrgustiku tugiala ja osaliselt miljööväärtusliku alaga nr 3 (Rohuneeme kalmistu), siis tuumalade, tugialade, astmelaudade ja haljastuse killustamise vältimise eesmärgil ei ole lubatud pos. 2 ala piirdeaia piirata.“

Krunt pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve on muu looduslik maa. Krunt on moodustatud ümbertõstetavale Otilõuka teele ning antakse valla omandisse. Juhul kui mingil põhjusel tee valla omandisse andmine viibib, seatakse 6,5m laiune servituut valla kasuks.

Otilõuka tee on ainsaks mõistlikuks juurdepääsuks Taga-Oti, Taga-Valli, Vallimetsa ja Ees-Valli kinnistutele ning vajalik ka rohevõrgustiku hooldustöödeks ja Kalmistu tee 17 kinnistul asuva kalmistu ja sidemasti teenindamiseks. Otilõuka tee jääb Rohuneeme kalmistu kaitsevööndisse. Detailplaneeringule koostatud muinsuskaitse eritingimustes toodud nõuetes lubati rajada kalmistu kaitsevööndisse kergliiklustee ning Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on Otilõuka tee asukohas samuti perspektiivne kergliiklustee.

Detailplaneeringus on Otilõuka tee ette nähtud kergliiklusteena, kuid erandina on lubatud sõiduautode liiklus pääsuks eespool nimetatud kinnistutele, kalmistule, sidemastile ning rohevõrgustiku hooldustööde teostamiseks. Kergliiklustee on ettenähtud laiusel 3,5m.

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustes toodule on soovitatav tee pinnasekattena kasutada purustatud kruusast puistepinnast, kuid kasutada võib ka olemasoleva Otilõuka teekehendi materjali. Oluline et tee oleks vastupidav ja ajaloolisse keskkonda sobiv.

Väljavõtte muinsuskaitse eritingimustest kaitsevööndi detailplaneeringule:

Nõuded kaitsevööndisse ulatuvale uushoonestusele, piiretele ja katenditele ja haljastusele:

- Tagada Rohuneeme kalmistu vaadeldavus Kalmistu teelt seda ümbritsevatele kõrghaljastusele, arvestusega, et tulevikus võivad tekkida vaated kalmistule, kui dendroloogilise hinnangu järel osutub vajalikuks haljasala hõrendamine. Sellest tulenevalt kaitsevööndisse kalmistuala varjavaid hoonemahte mitte kavandada.
- Lubada kergliiklustee rajamine Rohuneeme kalmistu kaitsevööndisse, mis jääb Ees-Oti kinnistule. Tee pinnasekattena on soovitatav kasutada purustatud kruusast puistepinnast, mis on vastupidav ja ajaloolisse keskkonda sobiv materjal.
- Püstitada hoone kinnistu loodepoolsesse ossa.
- Kavandatava hoone ulatumisel Rohuneeme kalmistu kaitsevööndisse on lubatud kavandada kuni kaks maapealset korrust. Järgida, et uushoone räästa- ja harjakõrgus ei ületa lähipiirkonnale omaseid kõrgusmõõte.
- Hoonete välisviimistluses kasutada miljöölaga harmoneeruvaid ja lähipiirkonnale omaseid traditsioonilisi materjale, nagu puit ja looduskivi.
- Kaitsevööndisse paigaldatavatele võimalike valguspostide ja teeviitade kavandamisel tagada kalmistu miljöo hoidmine, lahendused valida visuaalselt neutraalsed ja keskkonda sobivad.
- Tehnoseadmeid mitte lisada planeeritava hoonestuse kalmistu poole jäävatele fassaadidele ja katustele, et mitte häirida tehnoseadmetest tuleneva heliga kalmistut kui rahuliku mõtiskluse ja leinalise iseloomuga paika
- Piirdeaia planeerimisel lähtuda lähipiirkonnale traditsioonilistest kujundusvõtetest, materjalidest ja piirete kõrgusmõõtudest.

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

https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/dp_leppemargid.pdf

Vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele on detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarbed järgnevad:

ÄB – kontori- ja büroohoone maa (kataster – ärimaa)

ML – muu looduslik maa (kataster – maatulundusmaa)

Sulgudes on detailplaneeringu krundi kasutamise sihtotstarbele vastav katastriüksuse sihtotstarve.

Detailplaneeringus antud piirangute ja kohustuste täitmise järelevalvet teostavad vastava pädevusega Viimsi Vallavalitsuse spetsialistid.

4.3. Radooniohust tulenevad nõuded

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne, õhust raskem gaas. Mõõtühikuks on Bq/m³ (bekrell kuupmeetri kohta).

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

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

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 300 Bq/m³.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on piirkonnas radooni sisaldus pinnaseõhus 30 kuni 50 kBq/m³ (normaalne tase).

4.4. Teed. Liiklus. Parkimine

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on Kalmistu teelt.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on kalmistute maa ja ärimaa vahele ette nähtud kergliiklustee. Praegusel hetkel kulgeb Otilõuka tee Ees-Oti kinnistu keskel. Detailplaneeringuga nihutatakse eraomandis olev Otilõuka tee Ees-Oti kinnistu Rohuneeme kalmistu poolele küljele ning moodustatakse muu loodusliku maa kasutamise otstarbega krunt pos.3 (katastriüksuse sihtotstarve- maatulundusmaa), mis on ettenähtud üle anda Viimsi vallale.

Otilõuka tee on mõeldud põhieesmärgina kasutamiseks kergliiklusteeks (l=3,5m), ent seda saab kasutada ka sõiduautode liikluseks pääsuks Taga-Oti, Taga-Valli, Vallimetsa, Ees-Valli ja Kalmistu tee 17 kinnistutele ning rohevõrgustiku hooldustööde teostamiseks.

Detailplaneeringuga paigaldatakse kergliiklustee serva 0,4 kv õhuliin (2 masti), teisi tehnõrke teemaa-alale ette ei nähta. Eesmärgiks on säilitada ajalooline miljöö ning võimalikult palju kõrghaljastust.

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustes toodule on soovitatav tee pinnasekattena kasutada näiteks purustatud kruusast puistepinnast, mis on vastupidav ja ajaloolisse keskkonda sobiv materjal.

Parkimine on lahendatud krundil pos.1. Kalmistu tee teemaa-alale ning krundile pos.2 ja 3 ei pargita. Parkimiskohtade arvutamise aluseks on normatiiv 1 parkimiskoht hoone 50 m² brutopinna kohta. Kui brutopind on maksimaalne – 500 m², on parkimiskohtade vajadus 10 kohta. Parkimiskohad hajutada kogu krundi ulatuses sh hoonestusalale.

Parkimiskohtade täpne arv määratakse ehitusprojektiga.

4.5. Keskkonnakaitse

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

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitse abinõud on järgmised:

- Kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile (esialgu kogumismahuti, edaspidi liitumine ÜVK-ga).
- Jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu. Äraveo osas sõlmida leping Viimsi vallas teenust pakkuva firmaga.
- Kõrghaljastuse säilitamine ja uue haljastuse rajamine.

- Planeeritaval alal kasvavate invasiivsete võõrliikide nagu kanada kuldvits ning pargitatar likvideerimine.
- Juurdepääsuteede rajamine tolmuvaba kattega.
- Vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöodeks sobivat pinnast

Rohevõrgustiku toimimise abinõud

- Rakendada elurikkust toetavaid meetmeid. Vt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kavandatud rohevõrgustiku toimivusuuring Osa 3 p.1.2 Rohepunktid. Elurikkuse toetamiseks valida 5 punkti. Nt linnupesakasti paigaldamine, toitmiskoht talvituvatele lindudele, sadevee kokku kogumine ja kastmiseks tarvitamine, meetaimede istutamine, söödavate viljadega puude ja põõsaste istutamine, köögiviljapeenra rajamine jne.
- Vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu “Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik” juurde koostatud rohevõrgustiku toimivuse uuringust jäävad kõige olulisemad loomarajad koos konfliktialadega Ees-Oti kinnistust ning Kalmistu teest ja Valli teest lõuna poole. Metsloomi liigub väljaspool põhilisi loomaradasid igal pool Viimsis. Muinsuskaitse eritingimustes on kirjas, et piirdeaia planeerimisel lähtuda lähipiirkonnale traditsioonilistest kujundusvõtetest, materjalidest ja piirete kõrgusmõõtudest. Krundi pos 1 piirdeaed on soovitatav ehitada vertikaalsetest või horisontaalsetest puitlippidest ja heledat tooni, see sobitub ümbruskonda ning on metsloomadele paremini märgatav ning vähem ohtlik kui nt võrkpiire.
- Tugialasse jääval loodusliku haljasmaa krundil on lubatud vaid hooldusraided, kõrghaljastus ning elupaigad säilivad, ala õuealaks ei muudeta.
- Kuna tegemist on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" kohaselt reserveeritud rohevõrgustiku tugiala ja osaliselt miljööväärtusliku alaga nr 3 (Rohuneeme kalmistu), siis tuumalade, tugialade, astmelaudade ja haljastuse killustamise vältimise eesmärgil ei ole lubatud pos. 2 ala piirdeaia piirata. Otseselt teemaplaneering piirete rajamist tugialale ei keela, reguleeritakse piirdeaedade paiknemist vaid rohekoridorides (nt peavad rohekoridori rajatud aiad üksteisest olema >200 m kaugusel). Kuid käesolevas detailplaneeringus on peetud otstarbekaks piirete rajamine tugialale jääval loodusliku haljasmaa krundil välistada, seda just rohevõrgustiku killustatuse vältimise eesmärgil.

4.6. Haljastus

Osa planeeritavast alast on kaetud kõrghaljastusega. Kõrghaljastust on rohkem kinnistu põhja- ja keskosas. Planeeritava ala dendroloogilise hindamise koostas OÜ Aktiniidia.

Väljavõtte dendroloogilisest hinnangust:

Ees-Oti kinnistu puittaimed on enamasti madala haljastusliku väärtusega. Keskmise väärtusega on ainult viiendik kirjeldatud puittaimedest. Lehtpuudest on siin kõige rohkem raagremmelgaid. Selle liigi isendid on sageli mitmesuguste kahjustustega.

Kirjeldatud puudest paljud on kas ühepoolse võraga, viltu vajunud või allasurutud seisundis. Selline olukord on looduslikus puistus, mida ei ole regulaarselt hooldatud,

üsna tavapärane. Kokku registreeriti vaadeldaval alal kuusteist puittaimede taksonit, millest neliteist on kodumaised liigid (tabel 1).

Praegune haljastuse olukord Ees-Oti kinnistul on rahuldav. Siinsed puud, mis on kõik Eestis looduslikult kasvavad liigid, moodustavad arvestatava kõrghaljastuse.

Põõsarindes kasvavad lisaks pärismaisetele ka mõned võõrliigid: kurdlehine kibuvits ja harilik sirel. Selle ala puittaimed ei oma haljastuslikku väärtust isenditena, vaid pigem kooslusena

Kolmandasse väärtusklassi kuuluvad puud on soovitatav võimalusel säilitada. IV väärtusklassi kuuluvaid puid ja põõsaid võib vajaduse korral likvideerida või asendada.

Rohttaimede inventuuri tulemusena registreeriti vaadeldaval alal 83 taimeliigi esinemine. Siin leidub nii metsale, rohumaale kui ka teeäärtele iseloomulikke taimeliike. Kaitsealustest taimeliikidest leiti roosat merikanni, mis on III

kaitsekategooria taimeliik. Siinsetest kooslustest on kõige väärtuslikum on kuiva aruniidu tüüpi rohumaal (plaanil nr 3). Invasiivsetest võõrliikidest leiti kanada kuldvitsa, pargitatar, kurdlehist kibuvitsa, tõlkjat, väikeseõielist lemmaltsa ja hobuoblikat.

Neist kaks on looduslikku tasakaalu ohustavad – pargitatar ja kanada kuldvits.

Roosa merikanni kasvuala jääb loodusliku maa krundile pos.2. Krundile pos 2 hooneid ei püstitata ning krunti piirdeaiaga ei ümbritseta.

Planeeritaval alal kasvavad invasiivsed võõrliigid nagu kanada kuldvits ning pargitatar tuleb likvideerida.

Krundil pos 1 säilitada võimalusel III väärtusklassi puud. Hoonetele ette jäävad III ja IV väärtusklassi puud võib likvideerida, raieloa aluseks on ehitusprojekt. III klassi puude likvideerimisel määratakse asendusistutuse kohustus. V väärtusklassi puid, mis jäävad ette planeeritavale hoonestusele ning teedele ja platsidele, võib likvideerida.

Krundil pos.2 lubatud ainult hooldusraided, vastavad load taotlema Viimsi Vallavalitsuse keskkonnaosakonnast.

4.7. Jäätmekäitlus

Planeeritud ala jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale.

Konteinereid ei tohi paigaldada naaberkinnistule lähemale kui 3m, kui naabrite vahel ei lepita kokku teisiti. 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 jäätmekäitlusaluba 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.

4.8. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

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

4.8.1. Elektritrassi kaitsevöönd

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

Seal võib töid teostada ainult AS Imatra Elekter loal.

4.8.2. Sidetrassi kaitsevöönd

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

5. TEHNOVÕRGUD

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

AS Viimsi Vesi ei väljastanud Ees-Oti kinnistu detailplaneeringule tehnilisi tingimusi, kuna Viimsi vallale väljastatud veeluba seda hetkel ei võimalda.

Ees-Oti puhul on tegemist prioriteet nr 3 objektiga, mis tähendab, et mingil hetkel järjekord jõuab ka Ees-Oti taotluseni. AS Viimsi Vesi peab registrit eitava vastuse saanud taotluste kohta. Ees-Oti kinnistu on samuti lisatud antud tabelisse, käesoleval hetkel (märts 2023) on taotlus järjekorras 12.kohal.

Vastavalt Viimsi Vallavalitsuse istungi protokollile otsusele 16.02.2022 tuleb Vee-ettevõttel rakendada eitavatele taotluste heakskiitmine järgnevat prioriteedisüsteemi põhimõtete järgi:

Prioriteet 1 – avaliku kasutusega hooned (haridusega, spordiga, valla teenustega seotud hooned);

Prioriteet 2 – olemasolevate klientide juures on vajadus luua uus liitumispunkt lisahoone rajamisel (talu või majapidamise olemasoleva leibkonna vahel kinnistu jagamisel);

Prioriteet 3 – ettevõtlusega ja teenusmajandusega ning töökohtade loomisega seotud äriplaneerimine;

Prioriteet 4 – uued hooned ja elukondlikud arendusalad;

Prioriteet 5 – muud hooned ja rajatised.

Veeressursi ümberhindamisel, muutumisel või järjekorra kätte jõudmisel tekib kinnistu omanikul võimalus liituda ühisveevarustusega. Juhul kui vee-ettevõtjal on võimalik tagada ühiskanalisatsiooni ärajuhtimine kinnistult siis on kinnistu kohustatud liituma ühiskanalisatsiooniga ning likvideerima kogumismahuti.

Perspektiivsed liitumispunktid on toodud joonisel AP-4, taotletav vooluhulk ning ärajuhitav reoveekogus on 0,3 m³/ööpäevas. Käesoleval hetkel on kinnistu veevarustus lahendatud ajutiselt rajatava salvkaevu baasil, mis on ettenähtud krundile pos.1.

Planeeritava salvkaevu tootlikkus on alla 10 m³ ööpäevas. Salvkaevu hooldusala ulatus on 10m. Salvkaevuveele tuleb teostada veeanalüüsid, et veenduda joogivee kvaliteedi vastavuses normidele. Salvkaevust saadav vesi võib olla nõuetele mitte vastav aga tervisele ohutu,

sellisel juhul kasutada vett olmeveetarbeks ja joogivee tarbeks tellida nt veeautomaat Saku Läte OÜ-lt. Juhul kui salvkaevu näitajad on halvemad tuleb näha ette veetöötus.

Tekkiv reovesi juhitakse kogumismahutisse (8..10m³).

Salvkaevu ja kogumismahuti täpsed asukohad antakse hoone projektis või eraldi kinnistu vee- ja kanalisatsiooni projektis.

5.2. Sademevee ärajuhtimine

Sademevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehituse- ja kommunaalosakonna poolt väljastatud tehniliste tingimustele nr.14-9/830-1

Arendusalale planeeritud ärimaa kinnistu kõva kattega pindadelt tuleb koguda sademevesi kokku ja rajada selle käitlemiseks kinnistusesisene lahendus.

Üheks võimaluseks on rajada kinnistu siseselt sademeveetorustik ja paigaldada sademevee imbmahutid. Ülevool tuleb juhtida kinnistule rajatavasse imbväljakusse, kuna antud kinnistu läheduses ei asu sademeveetorustikke ega -kraave.

Torude rajamisel ja mahutite paigaldamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega.

Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademevett ei tohi otse sademeveekanalisatsiooni, mahutisse või imbsüsteemi juhtida, rajada ühendused läbi kaevude.

Eelistatumaks võimaluseks on aga katuste sademevee kokku kogumine ning kasutamine tualettides loputusveena, eriti arvestades et Viimsi vallale väljastatud veeluba on ammandumas. Kuna sademevesi on pehme ja sobib ta hästi kastmisveeks, siis planeeringualasse jäävatel haljaspindadel kasutada kastmisveena kokku kogutud sademevett. Krundile pos. 1 sadeveehulkade hajutamiseks võib rajada sadeveesüsteemi koosseisus ka vihmapeenraid või kasvukaste.

Krundi pos.3 kuivendamiseks rajada nõva kuhu suunas suunata teelt vesi vertikaalplaneeringuga.

Kinnistu vertikaalplaneeringuga on keelatud juhtida sademevett naaberkinnistutele.

Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus antakse hoone projektis või eraldi kinnistu vee- ja kanalisatsiooni projektis.

5.3. Elektrivarustus

Kinnistule planeeritava ärihoone varustamine elektrienergiaga on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS elektrivarustuse tehnilistele tingimustele nr. TT-12235H

Kinnistut läbiv elektriõhuliin tõstetakse ringi planeeritavale krundile pos.3.

Ümbertõstetavale 0,4 kV õhuliinile on määratud servituudi vajadus.

Planeeritava ärihoone elektrivarustus on ette nähtud Anu 10/04 kV alajaama kaabeliini kinnistu piiri lähedal asuvast liitumiskilbist LK.

Liitumispunkt Imatra Elekter AS-ga liitumiskilbis LK tarbija toitekaabli otstel.

Liitumiskilpi LK paigaldatakse arvesti tarbija elektrienergia arvestamiseks.

Liitumiskilbist oma peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Ehitusprojekti koostamiseks tellida uued tehnilised tingimused.

5.4. Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS-i telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 36269695.

Üle planeeritava ala kulgevad Telia Eesti AS-le kuuluv sidekanalisatsioon koos sidekaevudega. Sidekanalisatsiooni ümber ei tõsteta, rakendada tuleb kaitsemeetmeid ning määratud on servituudi vajadus Telia Eesti AS kasuks.

Ärihoone sideühendus on planeeritud Kalmistu tee ääres paiknevast sidekanalisatsiooni kaevust nr. 10614. Kanalisatsiooni paigaldussügavus haljasalal on 0,7 m, teekatete all 1,0 m. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbril 6524000

Ehitusprojekti koostamiseks tellida uued tehnilised tingimused.

6. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneering vastab Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17

„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

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 Päästeameti 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
- Planeeritav hoone krundil pos.1 on V kasutusviisiga, põlemiskoormusega alla 600 MJ/m². Normvooluhulk ühe tulekahju korral on 10 l/sek 3h jooksul (tuletdõkkeseptsiooni piirpindala kuni 800 m²). Hüdrant asub Kalmistu tee ääres 60m kaugusel plan. hoonetest.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID 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).

8. 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
- Seatakse servituudid
- Projekteeritakse ja ehitatakse tee krundile pos.3
- Krunt pos.3 antakse üle Viimis vallale
- Projekteeritakse ehitised ja taotletakse ehitusload
- Ehitatakse välja hooned ja tehnovõrgud
- Väljastatakse kasutusload

9. JOONISED

5.1	Kontaktvöönd	AP-1
5.2	Väljavõte üldplaneeringust	AP-2
5.3	Tugiplaan M 1:500	AP-3
5.4	Detailplaneering tehnovõrkudega M 1:500	AP-4
5.5	Illustratsioon	

10. LISAD

11. MENETLUS

12. KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	Ees-Oti kinnistu	10.06.2022	Lauri Lagle /allkirjastatud digitaalselt/	Vt digitaalallkirja kinnistusleht
2	Viimsi Vallavalitsus ehitus- ja kommunaalosakond	8.juuni 2022	Sademevee lahendus on ok. Siim Reina kommunikatsioonide vanemspetsialist	Vt e-kiri
3	Imatra Elekter AS	07.06.2022	ARVAMUS nr.13162 Detailplaneering vastab Imatra Elekter AS tehnilistele tingimustele. Vladimir Beldjajev Viimsi võrguteenuste juht /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri
4	Telia Eesti AS	08.06.2022	PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR 36545878 Marina Prigask Telia Eesti AS volitatud esindaja /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri
5	AS Viimsi Vesi Reg.10461699	10.06.2022	Vastavalt planeerimisseadus §133 esitab AS Viimsi Vesi pädevale asutusele arvamuse käesoleva detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega: 1. Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused. 2. Sademevee lahendus kooskõlastada valla kommunaalametiga. 3. Arvamus kehtib 1 aasta, kui selleks ajaks ei ole planeeringut kehtestatud tuleb võtta uued tehnilised tingimused ja kooskõlastus. /allkirjastatud digitaalselt/ Ilona Pärkna Võrkude- ja arendusosakonna juht	Vt eraldi kiri

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
6	Muinsuskaitseamet	29.06.2022	Viimsi vald, Rohuneeme küla, Ees-Oti kinnistu detailplaneering on kooskõlastatud. Kooskõlastuse number on 43800. /allkirjastatud digitaalselt/ Heli Pappel Harjumaa nõunik Muinsuskaitseamet	Vt eraldi kiri
7	Päästeamet	7.2-3.14255-2 20.07.2022	/allkirjastatud digitaalselt/ Viktoria Tilk	Vt digitaalallkirja kinnistusleht

Ärakiri õige V.Ernesaks