

**VIIMSI VALD
LEPPNEEME KÜLA
KINNISTU LEPPNEEME TEE 95
(kinnistu nr. 2766002)
DETAILPLANEERING**

**Projekt nr 03-17
Seletuskiri ja joonised**

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

Oktoober 2019

0.	ÜLDANDMED	3
0.1.	Planeeringu objekt ja asukoht:	3
0.2.	Tellija:	3
0.3.	Huvitatud isik:	3
0.4.	Projekteerija:	3
0.5.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
1.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
1.1.	Sissejuhatus	4
1.2.	Üldandmed	4
1.3.	Olemasolev maakasutus	4
2.	DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS	4
2.1.	Vastavus üldplaneeringule	4
2.2.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	5
2.3.	Arhitektuurne planeerimislahendus	6
2.4.	Radooniohust tulenevad nõuded	9
2.5.	Teed. Liiklus. Parkimine	10
2.6.	Keskkonnakaitselised abinõud	10
2.7.	Haljastus	11
2.8.	Turvaabinõud	11
2.9.	Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid	12
2.9.1.	Elektritrassi kaitsevöönd	12
2.9.2.	Sidetrassi kaitsevöönd	12
2.9.3.	Veetorstike kaitsevöönd	12
2.9.4.	Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd	12
2.9.5.	Riigimaantee kaitsevöönd	12
3.	TEHNOVÕRGUD	12
3.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon	12
3.2.	Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine	13
3.3.	Maaparandus	13
3.4.	Elektrivarustus	13
3.5.	Sidevarustus	14
3.6.	Välisvalgustus	14
3.7.	Küte	14
4.	TULEOHUTUSABINÕUD	14
5.	JOONISED	15
6.	LISAD	16
7.	MENETLUSDOKUMENTATSIOON	17
8.	KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU	18

0. ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Leppneeme küla
Kinnistu Leppneeme tee 95 detailplaneering

0.2. Tellija:

Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1
74001 Viimsi alevik
Tel. 6028860

0.3. Huvitatud isik:

Priit Voit
Tel. 56 563 331

0.4. Projekteerija:

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

Planeerija: Viire Ernesaks

0.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 23.november 2016 nr.719 detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.
- Maaüksuse geodeetiline alusplaan on koostatud 30.01.2017.a maamõõdubüroo OÜ Optiset poolt (töö nr V-2253/17).
- 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)

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1. Sissejuhatus

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

Viimsi valla kinnistu Leppneeme tee 95 detailplaneeringu koostamise aluseks on Viimsi Vallavalitsuse korraldus 23.november 2016 nr.719 detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

Menetluse käigus lisandus detailplaneeringuga käsitletavale alale reformimata maa Leppneeme tee 95 kinnistust kagus, kus paikneb olemasolev alajaam. Alajaamale on võrguvaldaja (Imatra Elekter AS) poolt esitatud hoonestusõiguse seadmise taotlus hilisema erastamise võimalusega. Maakorraldustoimingute hõlbustamiseks ning vältimaks ribasuse teket Imatra Elekter AS poolt taotletava maa ning Leppneeme tee 95 kinnistu vahele on kogu reformimata maa kaasatud detailplaneeringusse. Osale reformimata maast moodustatakse tootmismaa sihtotstarbega krunt ning teisele osale ajutine krunt 2B liitmiseks kõrval paikneva elamumaaga.

1.2. Üldandmed

Planeeritava kinnistu suurus on 6848 m² ja see asub Leppneeme tee ja Soome lahe vahelisel alal Leppneeme tee ja Leppneeme sadama tee ristmikust ca 80 meetri kaugusel idas.

Planeeringuala piirneb läänest kinnistuga Leppneeme tee 93, idast kinnistuga Vana-Sepa, põhjast Soome lahega ja lõunast Leppneeme teega. Reljeefilt ebäühtlane - maapind langeb tugevalt põhja suunas, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 0.0 kuni 5.5m. Krunt on kujult suhteliselt korrapärane, Leppneeme tee poolses osas paikneb üksikelamu mitme abihoonega. Tegu on ranna-äärse maastikuga, kus kasvab sellele iseloomulik madalam taimestik, kõrghaljastust peaaegu ei esine. Kinnistul on kehtiv detailplaneering (Mäeotsa maaüksuse detailplaneering - kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 12.09.2006. a otsusega nr 87).

Juurdepääs planeeritavale kinnistule toimub Leppneeme teelt.

Leppneeme tee 95 jääb ranna piiranguvööndisse ja asub osaliselt ka ranna ehituskeeluvööndis. Alusplaanina on kasutatud OÜ Optiset poolt 30.01.2017. a. koostatud geodeetilist alusplaani töö nr V-2253/17. Koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused on 1977. a. Balti süsteemis.

1.3. Olemasolev maakasutus

Leppneeme tee 95 (89001:003:1506) suurus on 6848 m², sihtotstarve on elamumaa 100%.

2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

2.1. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, jagada 6848 m² suurune kinnistu kaheks üksikelamukrundiks ja määrata krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas asukohas on väikeelamute maa, kus krundi vähim lubatud suurus on 1500 m². Üldplaneeringu muutmise tuleneb vajadusest vähendada ehituskeeluvööndit.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringutele „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.” ja „Miljövärtuslikud alad ja rohevõrgustik.”, mille kohaselt rohevõrgustiku alad planeeritaval kinnistul ei paikne, kuid planeeritav ala piirneb Leppneeme teega, mis on teemaplaneeringus tähistatud vaatlise tähtsusega ilusa teelõiguna.

Planeering on kooskõlas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga “Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”.

2.2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Septembris 2006. aastal kehtestatud Mäeotsa maaüksuse detailplaneeringuga (hõlmatud oli ka praegune Leppneeme tee 95 kinnistu) vähendati planeeritaval alal ehituskeeluvööndit 30 -15 meetrini üleujutatava ala piirist. Eelnev ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolek kehtib aga vaid selle aluseks olnud detailplaneeringu lahendusele ning ei laiene käesolevale detailplaneeringule.

Vajadus uuesti ehituskeeluvööndit vähendada, tähendab ka uuesti üldplaneeringu muutmist. Planeeritav ala on küll elamumaa kuid ehituskeeluvööndi laius mererannal tiheasustusalal on 50 meetrit.

Planeeritavale alale rakendub looduskaitseaduse §35 lg 3¹ ja lg 4 sätestatud erisus, mille kohaselt korduvalt üleujutataval rannal koosneb veekaitsevööndi, ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi ulatus üleujutatavast alast ja seaduse §37-39 sätestatud vööndi laiusest. Lisaks ranna ehituskeeluvööndile ulatub planeeritavale alale ka maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd (25m) ning piiranguvöönd (50m).

Võrreldes Mäeotsa maaüksuse detailplaneeringu kr.pos 4 (praegu Leppneeme tee 95) ja käesolevat detailplaneeringut Leppneeme tee 95 kinnistule on olulisem vahe planeeritava ala jagamises kaheks üksikelamu krundiks. Ka Mäeotsa maaüksuse krundile pos. 4-le oli lubatud ehitada 2 üksikelamut ning abihoone. Samas oli Mäeotsa detailplaneeringus lubatavaks ehitusaluseks pinnaks märgitud kahe elamu ja abihoone peale kokku vaid 250 m², mis tegelikkuses välistas teise elamu püstitamise.

Vastavalt kinnistu omaniku taotlusele algatati uus detailplaneering, millega soovitakse Leppneeme tee 95 kinnistu jagada ning püstitada tekkivale elamukrundile üksikelamu.

Üksikelamu püstitamiseks on vajalik vähendada ranna ja maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvööndit.

Mäeotsa detailplaneeringus näidatud kaldakindlustus ning maapinna täitmine on toimunud üldiselt vastavalt detailplaneeringus toodud mahule vaid Vana-Sepa maaüksuse poolses küljes on kaldakindlustust rajatud lubatust vähem.

Leppneeme tee 95 kinnistu omaniku ning Viimsi valla vahel on sõlmitud kokkulepe 11252 Leppneeme tee maa-alasse lõikuva Leppneeme tee 95 kinnistu osa (krunt pos. 5 84 m²) tasuta riigile võõrandamiseks. Perspektiivis on kavas nimetatud lõik Leppneeme tee kinnistuga liita. Leppneeme tee 5 kinnistut läbivale sademeveekraavile määratakse detailplaneeringuga servituudi vajadus.

Detailplaneeringu ruumiline lahendus kordab Mäeotsa maaüksuse detailplaneeringu lahendust, kuid maakorralduslikult tekitatakse juurde üks elamukrunt ning moodustatakse

muu loodusliku maa sihtotstarbega krundid kinnistu merepoolsele alale. Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid loodusobjekte, arvestatud on olemasoleva teedevõrguga, hoonestuse iseloomuga piirkonnas ning ranna eripäraga. Tagatud on vaba liikumine mere ääres ka üleujutuse korral. Eeltoodut arvestades ei kahjustata ehituskeeluvööndi vähendamisega ranna kaitse eesmärke.

2.3. Arhitektuurne planeerimislahendus

Detailplaneeringuga moodustatakse kaks üksikelamumaa krunti (pos.1 ja 2), kaks muu loodusliku maa krunti (pos. 3 ja 4), üks tee ja tänava maa kasutamise sihtotstarbega krunt (pos.5) Leppneeme tee laiendamiseks ning üks elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa krunt (pos.6) olemasolevale alajaamale. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ja tingimused üksikelamute projekteerimiseks on antud joonisel AP-4.

Üksikelamumaa sihtotstarbega **kruntidele pos. 1 – pos. 2** on antud ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Arvestades olemasolevate abihoonetega on krundile pos.1 lubatud kuni neli abihoonet ja krundile pos.2 üks abihoone.

Hoonete lubatavad katusekalded on vahemikus 20-40°, max elamu harja kõrgus on 8,5m maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonel 5m. Ehitusalune pind 280m² (kr.pos.2) ja 500m² (kr.pos.1).

Leppneeme tee 95 kinnistuga külgnevast reformimata maast moodustatakse ajutine krunt 2B (139 m²), mille liitmisel osaga Leppneeme tee 95 kinnistust (ajutine krunt pos.2A) moodustub elamumaa krunt pos.2 (vt Kruntimise skeem AP-6).

Ehitusalune pind sisaldab nii üksikelamu kui ka abihoonete ehitusaluseid pindu.

Üksikelamul on lubatud kuni 2 maapealset korrust ja üks maa-alune korrus, abihoonetel üks maapealne korrus. Hoonestusala sisaldab ka konsoolsete rõdude, terrasside, treppide ja varikatuste ning üle 0,5 meetri laiuste katuseräästaste pindasi.

Välisviimistluses kasutada looduslikke materjale. Materjalidest eelistada betooni, klaasi, looduslikku kivi ja puitu. Välisseinte viimistluses vältida loodusmaterjale matkivaid tooteid nt plekk, plastiklaud.

Piire planeeritud krundil lahendada koos üksikelamu projektiga. Maksimaalne piirde kõrgus on 1,5 m. Krundi piirdeks võib kasutada hekki. Krundi piiramine ei ole kohustuslik.

Piirdega võib ümbritseda ainult üksikelamumaa sihtotstarbega krunte, loodusliku maa sihtotstarbega krunte piirdega ümbritseda ei tohi. Vaatamata kahe loodusliku maa krundi moodustamisele peab tekkima visuaalselt ühtne rannaäärse haljasala mulje.

Krundid pos. 3 ja 4, mis asuvad tervikuna ehituskeeluvööndis on muu loodusliku maa sihtotstarbega.

Krunt pos. 5 on tee ja tänava maa kasutamise sihtotstarbega Leppneeme tee laiendamiseks. Krunt pos. 5 võõrandatakse tasuta riigile ning liidetakse perspektiivis 11252 Leppneeme tee kinnistuga.

Krunt pos.6 on elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa krunt olemasolevale alajaamale, mis paikneb reformimata maal. Krundi moodustamise aluseks võrguvaldaja poolt esitatud hoonestusõiguse seadmise taotlus.

Joonisele AP-3 on kantud kallasrada (keskkonnaseadustiku üldosa seadus §38) ning looduskaitseaduse §-st 35-38 tulenevad kitsendused – veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd.

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.

Maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd on 25m ning piiranguvöönd 50m.

Planeeritav ala jääb veekaitsevööndisse (20m), ranna ja eesvoolu ehituskeeluvööndisse (50m, 25m) ning ranna ja eesvoolu piiranguvööndisse (200m, 50m) ja asub korduva üleujutuse piirkonnas.

Planeeritaval alal rakendub looduskaitseaduse §35 lg 3¹ ja lg 4 sätestatud erisus, mille kohaselt korduvalt üleujutataval rannal koosneb veekaitsevööndi, ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi ulatus üleujutatavast alast ja seaduse §37-39 sätestatud vööndi laiusest.

Viimsi vallas loetakse kõrgveepiiriks 1,5m kõrgust samakõrgusjoont (teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" p.4.1.6).

Kavandamiseks üksikelamut koos abihoonega krundile pos.2 on detailplaneeringuga tehtud ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks elamu ja abihoone tarbeks 20,5 meetri võrra, nii et kaugus üleujutatava ala piirist jääb 29,5 meetrit.

Lisaks ranna ehituskeeluvööndi vähendamisele tehakse ettepanek vähendada ka maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvööndit 15m võrra kuni eesvoolu kaitsevööndi piirini.

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, ajaloolise hoonestusega ning ranna eripäraga, sh reljeefi ja taimestikuga.

Taimestik: Alal, kus soovitakse ehituskeeluvööndit vähendada ei esine teadaolevaid kaitsealuste taimeliikide leiukohti ega kõrge väärtusega taimekooslusi, sh Natura elupaigatüüpe.

Reljeef:

Olemasolev hoonestus krundil pos.1 asub loodusliku kallaku kohal tasasel alal. Krundi pos.2 hoonestusala on planeerimisprotsessi käigus täpsemaks muudetud ning vähendatud.

Planeeritav üksikelamut krundile pos. 2 on kavandatud põhimahuga loodusliku kallaku kohale tasasemale alale (abs km 5.5....5,7m). Planeering võimaldab projekteerida ka astmelise hoone – hoonestusala ulatub absoluutkõrguseni 4,5m.

Asustuse suunamine: Ehituskeeluvööndi vähenduse ettepanekul lähtutakse väljakujunenud ehitusjoonest ja maakasutuse loogilisusest. Hoonestus on kavandatud loodusliku kallaku kohale Leppneeme tee äärde.

Olemasolevad teed ja tehnovõrgud: Ehituskeeluvööndi vähenduse ettepanekul ja planeeringu koostamisel lähtutakse väljakujunenud teedest ja tehnovõrkudest.

Kõlvikute ja kinnisasjade piirid: Detailplaneeringuga muudetakse 34% elamumaast looduslikuks maaks ning välistatakse seal piirete rajamine ja reljeefi muutmine tagades nii loodusliku ranna-ala säilimise.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine:

Vaba liikumine planeeritavat ala läbival kallasrajal on tagatud, samuti on tähistatud ajutise kallasraja asukoht. Ajutiseks kallasrajaks nimetatakse 2m laiust kaldariba veeseisu piirjoonest ülevalpool, kui kallasrada on üleujutatud. Ajutine kallasrada jääb kruntide pos.3 ja 4 koosseisu (muu looduslik maa) ning väljapoole piirdega ümbritsetud alast. Ajutise kallasraja ning kraavi ristumiskohale on kavandatud purre.

Leppneeme tee 95 ja Vana-Sepa kinnistuid läbiva kraavi merepoolne ots tõstetakse ümber krundipiirile.

Kraavi ajalooline voolusäng moodustas merre suubumisel mitmeid harusid sh ka otse kulgev haru. Seoses maapinna täitmisega on kraav praeguses asukohas.

Hooldustööde teostamiseks on kraavile määratud 5m laiuse servituudiala vajadus kohaliku omavalitsuse kasuks. Kraavi hooldamise ning kinnistute võrdse koormamise (võrdsed kohustused Leppneeme tee 95 ja Vana-Sepa kinnistutele) seisukohalt on otstarbeks kraav suunata tagasi otseks, nii et kraavi telg ühtib krundipiiriga. Neljakümne meetri ulatuses kulgeb kraav piki Leppneeme tee 95 ja Vana-Sepa kinnistute piiri, pöörates siis vasakule Leppneeme tee 95 kinnistule. Sisuliselt on voolusängi vaja kujundada ca 10 m ulatuses, kuna edasi on tegemist madala üleujutatava alaga.

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:

EP - üksikelamu maa (kataster-- elamumaa)

LT - tee ja tänava maa-ala (kataster – transpordimaa)

ML – muu looduslik maa (kataster – maatulundusmaa)

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.

Planeeringu realiseerimise tegevuskava

- Peale detailplaneeringu kehtestamist moodustakse detailplaneeringu alusel uued katastriüksused.
- Krunt pos.5 alusel moodustatud katastriüksus antakse riigile üle.
- Seatakse servituudid.
- Projekteeritakse ning ehitatakse välja üksikelamu ja abihooned.

2.4. Radooniohust tulenevad nõuded

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

Just radooni peetakse suurimaks hingamisteede haiguste ja kopsuvähi tekitajaks maailmas sealhulgas ka Eestis, kus aastas haigestub umbes 100-150 elanikku kopsuvähki tulenevalt radoonist nende elukeskkonnas. Erilise riski alla on suitsetajad, tingituna suitsetamise ja radooni sünergilisest efektist.

Radoon imbub 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 Mäeotsa mü detailplaneeringu andmetele on piirkonnas radooni sisaldus pinnaseõhus 25 kuni 50 kBq/m³ (normaalne tase).

Enne krundile pos.2 hoone projekteerimist tellida täiendavad radooni mõõtmised lähtuvalt hoone konkreetsest asukohast.

Pinnase radoonisisalduse tase	Pinnase radoonisisaldus (Bq/m ³)	Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks
Madal	alla 10000	Tavaline hea ehituskvaliteet
Normaalne	10000-50000	Tavaline hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus
Kõrge	50000-250000	Tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuvapõrandaaluse sundventilatsioon)
Ülikõrge	üle 250000	Eriti hoolikas ehituse teostus, kompleksed radoonikaitse meetmed

2.5. Teed. Liiklus. Parkimine

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on 11251 Leppneeme teelt, olemasolevalt mahasõidult. Mahasõidu laius hetkel on 10m, mahasõitu ei laiendata.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Elamumaa kruntidele on ettenähtud 3 parkimiskohta.

Detailplaneeringuga korrigeeritakse teemaa piire ning moodustatakse tee ja tänava maa kasutamise sihtotstarbega krunt (pos.5) Leppneeme tee laiendamiseks.

Krunt pos. 5 võõrandatakse tasuta riigile ning liidetakse perspektiivis 11252 Leppneeme tee kinnistuga.

Lähtuvalt aasta keskmisest ööpäevasest liiklussagedusest kuulub Leppneeme tee (lõik 2299-3080m) V maanteklasi.

11252 Leppneeme tee teekaitsevöönd on käsitletavas piirkonnas vastavalt EhS § 71 lõige 2 kohaselt 30m äärmise sõiduraja välimisest servast. Planeeritav ala jääb osaliselt 11252 Leppneeme tee teekaitsevööndisse.

Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

Detailplaneeringu joonisele on kantud ristumiskoha nähtavuskolmnurgad.

11252 Leppneeme teel on lubatav kiirus kuni 50 km/h. Ristumiskoha nähtavuskolmnurkade määramisel on aluseks projektkiirus 60 km/h.

Nähtavuskolmnurkade rahuldav lähtetase on 160m mõlemale poole Leppneeme teed.

Nähtavuskolmnurga alale ei tohi paigaldada nähtavust piiravaid takistusi (nt piirded).

Autotranspordi poolt tekitatava liiklusrüühi vähendamiseks rakendada planeeritavate elamute projekteerimise käigus passiivseid meetmeid: elamuprojektis mitte kavandada ventilatsiooni-avasid tee poolsesse külge, elamute väliskonstruktsioonid (sh aknad) peavad vastama müra normtasemetele.

(vt Sotsiaalminister määrus „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“).

Hetkel vähendab mürataseta ka planeeritaval krundil pos.5 (teemaa-ala laiendus) paiknev kuusehekk. Kuusehekk võimalusel säilitada.

Müra leevendusmeetmetega seotud kulud kannavad kinnistute omanikud. Tee omanik (Maanteeamet) ei võta endale kohustusi võimalike maanteeliiklusest põhjustatud häiringute (nt müra, vibratsioon, õhusaaste) leevendamiseks.

2.6. Keskkonnamõju abinõud

KSH eelhinnangu kohaselt ei avalda kavandatav tegevus tõenäoliselt olulist keskkonnamõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, kuivõrd tegu on varem väljaehitatud elukeskkonnaga tiheasustusalal ning üldplaneeringu muudatus seisneb üksnes ehituskeeluvööndi konfiguratsiooni mõningases muutmises/täpsustamises, jäädes võrreldes kehtiva olukorraga valdavalt samale joonele. Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, s.h näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, vee-, pinnase- ega õhusaastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnamõjust ja maakasutusest, ei põhjusta ala planeerimine olulist negatiivset keskkonnamõju, kuivõrd kavandatav tegevus on ümbritseva keskkonnaga sarnane. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringuga määratud tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Lähtuvalt tegevuse iseloomust ei põhjusta detailplaneeringuga

kavandatav tegevus looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist. Kavandatav tegevus ei mõjuta kaitsealasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Kavandatav tegevus ei põhjusta kumulatiivset ega piiriülest mõju. Kui detailplaneeringu koostamisel arvestatakse keskkonnakaitsealasid õigusakte ja norme ning üldplaneeringu nõudeid, ei ole keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik ning planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

Detailplaneeringu ellurakendamise ega 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 keskkonnakaitsealised abinõud on järgmised:

- Kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile.
- Jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu. Äraveo osas sõlmida leping Viimsi vallas teenust pakkuva firmaga.
- Kõrghaljastuse säilitamine ja uue haljastuse rajamine.
- Juurdepääsuteede rajamine tolmuva kattega.
- Vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöökohaks sobivat pinnast.

2.7. Haljastus

Planeeritaval alal on kõrghaljastust vähe. Põhiliselt kuusehekk Leppneeme tee servas ning viljapuud õuealal. Soovitav on istutada täiendavat kõrghaljastust.

Haljastuse lahendus antakse planeeritava elamu ehitusprojektiga.

2.8. Turvaabinõud

Väljakujunenud tänavavõrguga elukeskkonnas kuritegevuse riske vähendavad abinõud lahendatakse osaliselt hoone ehitusprojektiga (turvalukk, valvekaamerad) ja autokohased parkimisel.

Korrashoid:

Ehitustegevuse lõppedes tuleb ala kohe koristada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine).

Juurdepääs:

Oluline on hea teemärgistus. Teede äärde tuleb paigaldada suunaviidad ja teede nimed.

Elavus:

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringelt. Soovitav on liituda naabrivalvega.

Nähtavus ja vaateväli:

Tuleb vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas ning võimalike ründajate peidupaiku. Piirdeaedade ehitamisel tuleb jälgida nende läbipaistvust ja kõrgust. Vajalik on piisav läbipaistvus.

Vargus ja vandalism:

Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb hoonete tagumisi sissepääse, mis on teedelt nähtamatud. Tagumised ukсед ja aknad tuleb muuta turvalisemaks, see vähendab sissepääsmist.

2.9. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

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

2.9.1. Elektri trassi kaitsevöönd

Mõlemale poole 0,4 kV ja 10 kV elektrikaablit on kaitsevöönd 1,0 m.

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

Mõlemale poole 10 kV elektriõhuliini on kaitsevöönd 10,0 m.

Seal võib töid teostada ainult AS Imatra Elekter loal.

2.9.2. Sidetrassi kaitsevöönd

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

2.9.3. Veetorustike kaitsevöönd

Mõlemale poole veetrassi on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

2.9.4. Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd

Mõlemale poole kanalisatsioonitrassi on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

2.9.5. Riigimaantee kaitsevöönd

Riigimaanteed (11252 Leppneeme tee) teekaitsevöönd on käsitletav piirkonnas on vastavalt EHS § 71 lõige 2 kohaselt 30m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teomaniku nõusolek.

3. TEHNOVÕRGUD**3.1. Veevarustus ja kanalisatsioon**

Planeeritava ala kruntide veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt Viimsi Vesi AS tehnilistele tingimustele nr.5146 21.märts 2017.a.

Olemasolev Leppneeme tee 95 kinnistu on liitunud ühisveevärgiga ja kinnistule on tagatud liitumisvõimalus reovee ühiskanalisatsiooniga (vaakumkanalisatsioon). Liitumispunktid asuvad kinnistu piiril (maakraan ja vaakumkaev). Planeeritavale krundile pos. 2 on veevarustus ja reovee ärajuhtimine tagatud olemasoleva liitumispunkti baasil.

Krundile pos.2 elamu projekti vee- ja kanalisatsiooniosa koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Tagatav veehulk ja ärajuhitav reoveekogus krundile on 0,5 m³/ööpäevas. Veerõhk liitumispunktis on 2 bar-i. Kinnistu reoveekanalisatsiooni ei tohi juhtida pinnase- ja sademevett.

3.2. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine

Sademevete ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse kommunaalameti tehnilistele tingimustele nr.14-9/1338-1.

Käesoleval hetkel immutatakse krundi pos.1 sademeveed pinnasesse. Peale liitumist ühiskanalisatsiooniga saab kasutusele võtta settekaevust mereni kulgeva kanalisatsioonitrassi ning suunata sademeveed merre.

Krundi pos. 2 sadeveed juhitakse olemasolevasse sademeveekraavi. Kraavi merepoolne ots tõstetakse ümber krundipiirile ning pikendatakse mereni.

Kinnistu sademeveetorude rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega.

Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademevett ei tohi otse kraavi juhtida, rajada ühendused läbi kaevude. Säästva lahendusena on võimalik koguda sademevett mahutisse, tiiki vms rajatisse ja kasutada mahutitesse kogutavat vett kastmisveena.

Sademevett ei juhita riigimaantee teemaa-alale ega riigimaantee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

3.3. Maaparandus

Planeeritavat ala läbib sademeveekraav, mis on maaparandussüsteemi eelvooluks (Krillimäe-Tädu, TT-462 M-1). Eelvoolu kaitsevöönd on 10m mõlemale poole kraavi telge.

Kraavi merepoolne ots tõstetakse ümber krundipiirile.

Kraavi ajalooline voolusäng moodustas merre suubumisel mitmeid harusid sh ka otse kulgev haru. Seoses maapinna täitmisega on kraav praeguses asukohas.

Hooldustööde teostamiseks on kraavile määratud 5m laiuse servituudiala vajadus kohaliku omavalitsuse kasuks. Kraavi hooldamise ning kinnistute võrdse koormamise (võrdsed kohustused Leppneeme tee 95 ja Vana-Sepa kinnistutele) seisukohalt on otstarbekas kraav suunata tagasi otseks, nii et kraavi telg ühtib krundipiiriga. Neljakümne meetri ulatuses kulgeb kraav piki Leppneeme tee 95 ja Vana-Sepa kinnistute piiri, pöörates siis vasakule Leppneeme tee 95 kinnistule. Sisuliselt on voolusängi vaja kujundada ca 10 m ulatuses, kuna edasi on tegemist madala üleujutatava alaga.

Vastavalt Looduskaitseadus § 37 ja 38 on maaparandussüsteemi eesvoolul ehituskeeluvöönd 25m ja piiranguvöönd 50m.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit 15m võrra kuni eesvoolu kaitsevööndi piirini.

3.4. Elektrivarustus

Planeeritava elamu elektripaigaldise varustamine elektrienergiaga on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 039/17 3.04.2017.a.

Leppneeme tee 95 elamu elektrivarustus on planeeritud Leppneeme 10/0,4 kV alajaama fiider F-4 olemasoleva 0,4 kV õhuliini kaudu. 0,4 kV õhuliini mastile paigaldada planeeritava elamu liitumiskilp kaitselülitiga 3x25 A ja 2-tariifse elektrienergia arvestiga. Ühenduskaabli liitumiskilbist kuni elamu peakilbini paigaldab tarbija. Liitumispunkt Imatra Elekter AS-ga on liitumiskilbis tarbija kaabli klemmidel.

Pärast elamu projekteerimist ja võimsuste täpsustamist tuleb taotleda Imatra Elekter AS-ilt projekteerimisülesanne.

Leppneeme tee 95 kinnistut läbib Leppneeme sadama suitsutsehhi 0,4 kV toitekaabel (hetkel ei kasutata). Planeeritava krundi pos.2 piirides tuleb olemasolev kaabel asendada uuega ja ühendada olemasoleva kaabliga jätkumuhvide abil.

3.5. Sidevarustus

Kinnistut Leppneeme tee 95 läbiv side maakaabel VMOHBU3x2x0,5 likvideeritakse alates sidejaotlast LPN105. Telia teenuseid on võimalik tarbida üle õhu F4G baasil.

3.6. Välisvalgustus

Leppneeme teel on olemasolev tänavavalgustus.

3.7. Küte

Üheks võimalikuks hoonete küttelahenduseks on maaküte. Detailplaneeringu joonistel on eraldi viirutusega tähistatud võimalik maakütte torustiku asukoht (horisontaalne pinnasekollektor).

Kollektor jääb osaliselt nii ehituskeelu kui ka veekaitsevööndisse. Veeseaduses § 29 lg 4 punktid 1-4 määratlevad tegevused, mis on keelatud veekaitsevööndis. Maakütte rajamine ei lähe ülaltoodud punktide alla. Samuti ei laiene ehituskeeld Looduskaitseseadus § 38 lg 5 punkti 8 kohaselt detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja- rajatisele.

Maakütte torustiku kohta koostada eraldi projekt ning kooskõlastada see Viimsi Vallavalitsusega. Torustiku ning krundipiiri minimaalne vahe on 2m. Kuigi planeeritavad krundid on vähese kõrghaljastusega, on soovitatav koos maakütte projektiga tellida dendroloogiline hinnang, kus määratakse torustiku kaugus puudest.

4. 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.
- Hoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3. Projekteeritavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016

Piirkonna tulekustutusvesi saadakse olemasolevast tuletõrjehüdrandist nr.594 (10 l/sek), planeeritava kinnistu vastas Leppneeme tee ääres.

5. JOONISED

5.1	Kontaktvöönd	AP-1
5.2	Väljavõtte üldplaneeringust. Muutmise ettepanek	AP-2
5.3	Tugiplaan M 1:500	AP-3
5.4	Detailplaneering M 1:500	AP-4
5.5	Tehnovõrgud M 1:500	AP-5
5.6	Kruntimise skeem	AP-6
5.7	Illustratsioon	

6. LISAD

7. MENETLUSDOKUMENTATSIOON

8. KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

Jrk nr.	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	Leppneeme tee 95		Nõus lahendusega Allkiri / Priit Voit/	Joonisel AP-4
2	Imatra Elekter AS	Nr.3881 04.07.2017	Kinnistu jagamine kaheks üksikelamu krundiks AP-4 Tehnovõrgud Leppneeme tee 95, Leppneeme küla, Viimsi vald Detailplaneering 29.06.2017 Leppneeme tee 95 kinnistut läbiv madalpinge maakaabel kuulub Kalandusühistu Räimele. Kooskõlastada joonis ka nendega. Allkiri / Juhan Oja / insener-projekterija Imatra Elekter AS	Vt eraldi kiri
3	K/Ü Räim		Nõusolek Käesolevaga olen nõus et meie elektrikaabel, mis läbib Mäeotsa maaüksust, paigutatakse ümber vastavalt vajadusele planeeringu järgi. K/Ü Räim juhatuse liige: Allkiri /Kalev Aasma/	Vt eraldi leht
4	Elion Ettevõtted AS	07.07.2018.	Projekti kooskõlastus nr. 28865614 Elion Ettevõtted Aktsiaselts (allkirjastatud digitaalselt) Marina Prigask	Vt eraldi kiri
5	AS Viimsi Vesi	06.07.2017	Arvamus 5314 Vastavalt planeerimisseadus §133 esitab AS Viimsi Vesi pädevale asutusele arvamuse käesoleva detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega: 1.Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotlema AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused 2.Arvamus kehtib 2 aastat. (allkirjastatud digitaalselt) Eero Antons Projektijuht	Vt eraldi leht

6	Viimsi Vallavalitsus kommunaalamet	30.juuni.2017	Sademevee lahendus tundub olema korras. Lugupidamisega Siim Reinla Taristuspetsialist	Vt eraldi e-kiri
7	Maanteeamet	21.09.17 nr 15-2/16- 00744/301	Võttes aluseks planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse Maanteeamet kooskõlastab Viimsi Haldus OÜ koostatud töö 03-17 Viimsi vald Leppneeme küla Leppneeme tee 95 kinnistu detailplaneeringu (vers 09.2017). Kooskõlastus tugineb asjaolul, et Maanteeameti seisukohtadega (29.12.16 nr 15-2/16-00744/167) on arvestatud. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kooskõlastatud detailplaneeringu põhijoonis, tehnoorkude joonis ja seletuskiri on lisatud manusesse. (allkirjastatud digitaalselt) Marten Leiten planeeringute menetlemise talituse juhataja	Vt eraldi leht
8	Päästeameti Põhja Päästkeskus Inseneritehniline büroo	03.aprill 2018	Dmitri Peterson Põhja Päästkeskuse juhtivinspektor Kooskõlastatud 612-2018-2	Vt digitaallkirja kinnitusleht
9	Põllumajandusamet	14.2-1/14300-1	Kooskõlastame Leppneeme küla Leppneeme tee 95 detailplaneeringu esitatud kujul. Samas juhime tähelepanu, et tulenevalt ehitusseadustiku § 31 lg 4 tuleb projekteerimistingimuste eelnõu esitada Põllumajandusameti Harju keskusele kooskõlastamiseks. (allkirjastatud digitaalselt) Sulev Taul Juhataja Harju keskus	Vt eraldi leht

10	Keskkonnaamet	30.10.2019 nr 6-2/19/13272-4	Keskkonnaamet on tutvunud täiendatud detailplaneeringu lahendusega ning on seisukohal, et üldiselt on märkustest lähtuvalt parandused sisse viidud ning lähtuvalt eeltoodust kooskõlastab Keskkonnaamet esitatud Viimsi Haldus OÜ poolt, 2019 Oktoobril koostatud Viimsi valla Leppneeme küla Leppneeme tee 95 detailplaneeringu (Töö nr 03-17). (allkirjastatud digitaalselt) Jaak Jürgenson Juhataja	Vt eraldi kiri
----	---------------	---------------------------------	---	----------------

Ärakiri õige

V.Ernesaks