

**VIIMSI VALD  
PRINGI KÜLA  
ROHUNEEME TEE 51b KINNISTU  
DETAILPLANEERING**

**Seletuskiri ja joonised  
Projekt nr 03-20**

Tellijä: Rohuneeme Arenduse OÜ  
Liivalaia tn 13  
10118 Tallinn  
Tel. 503 1805

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

Aprill 2021

1.	ÜLDANDMED .....	3
1.1.	Planeeringu objekt ja asukoht: .....	3
1.2.	Tellija: .....	3
1.3.	Töövõtja: .....	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.	Kontaktvõõndi analüüs .....	5
4.	DETAILPLANEERINGU LAHENDUS .....	5
4.1.	Vastavus üldplaneeringule .....	5
4.2.	Planeeringulahendus .....	6
4.3.	Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
4.4.	Keskkonnakaitselise tingimused.....	8
4.5.	Radooniohust tulenevad nõuded.....	8
4.6.	Haljastus.....	9
4.7.	Vertikaalplaneerimine.....	9
4.8.	Jäätmekäitlus.....	9
4.9.	Kehtivad piirangud ja kaitsevõõndid .....	10
4.10.	Tuleohutusabinõud.....	10
5.	TEHNOVÕRGUD .....	10
5.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	10
5.2.	Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine .....	11
5.3.	Elektrivarustus .....	11
5.4.	Sidevarustus .....	11
5.5.	Välisvalgustus.....	12
5.6.	Gaasivarustus .....	12
6.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED.....	12
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....	13
8.	JOONISED .....	14
9.	MENETLUS.....	15
10.	LISAD .....	16
11.	KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU .....	17

## 1. ÜLDANDMED

### 1.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Pringi küla  
Kinnistu Rohuneeme tee 51b  
detailplaneering

### 1.2. Tellija:

Rohuneeme Arenduse OÜ  
Liivalaia tn 13  
10118 Tallinn  
Juhatuse liige Mart Lee  
Tel. 503 1805

### 1.3. Töövõtja:

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

### 1.4. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Harju Maakonna planeering 2030+
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 12. märts 2019 nr 140 Rohuneeme tee 51b kinnistu 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)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi", (kehtestatud 21.06.2011.a)

### 1.5. 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

## **1.6. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud**

- Topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega  
(OÜ G.E.Point 11.09.20 töö nr.20-G423)

## **2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Rohuneeme tee 51b kinnistu jagamine neljaks ridaelamumaa krundiks ja kaheks tee ja tänava maa krundiks ning ehitusõiguse määramine ridaelamute ehitamiseks.

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

Ülesandeks on kujundada ruumiline terviklahendus, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga. Tiheasustusalal on üldplaneeringu kohaselt ehitamise aluseks detailplaneering.

## **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**

### **3.1. Üldandmed**

Rohuneeme tee 51b kinnistu asub Pringi külas, kinnistu suurus on 10 431 m<sup>2</sup>. Alal asuvad endised piirivalve kordoni hooned (elamud, majandus- ja abihooned). Hooned on amortiseerunud ja ei ole enam kasutuses.

Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa.

Planeeritaval alal kehtib Pringi küla (poolsaare) osaline detailplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.11.1997. a otsusega nr 253). Detailplaneeringuga on Rohuneeme tee 51b kinnistule planeeritud korterelamute maa ja ridaelamute maa sihtotstarbed, hoonete korruselisus maksimaalselt 3 korrust. Kehtiv detailplaneering määrab maa-ala (laiusega 13-15m) ühe ridaelamu planeerimiseks kinnistu merepoolsesse külge. Ülejäänud ala on

korterelamute maa, kus planeeringuga nähakse ette olemasolevate hoonete ümberehitamine. Kuna olemasolevad hooned on amortiseerunud ja nende ümberehitamine ei ole otstarbekas, samuti ei võimalda suhteliselt kitsas ridaelamule ette nähtud ala piisavalt laia puhvertsooni merepoolsete naaberkinnistute (Kimsi tee 14 ja 16) ja planeeritava uue hoonestuse vahel, siis parima tulemi saavutamiseks tuleb Rohuneeme tee 51b koostada uus ruumiline terviklahendus.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse neli kahekorruselist ridaelamut, korterelamuid detailplaneeringuga ette ei nähta.

Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist kaotab Viimsi vallavolikogu 11.11.1997 otsusega nr 253 kehtestatud osaline detailplaneering kehtivuse.

### **3.2. Kontaktvööndi analüüs**

Planeeritav ala paikneb Rohuneeme mnt ja mere vahelises elamupiirkonnas.

Põhjas piirneb Rohuneeme tee 51b kinnistu Rohuneeme tee 51a kinnistuga (korterelamu), loodes Mere tee 11 kinnistuga (üksikelamu), läänes Mere tee 5 kinnistuga (üksikelamu), edelas Kimsi tee 16 kinnistuga (üksikelamu) ja Kimsi tee 14 kinnistuga (hoonestamata elamumaa), kagus haljasalaga (üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt ala nr 12 ranna-äärne metsatukk) ning kirde ja ida suunda jääb Rohuneeme maantee. Juurdepääs Rohuneeme tee 51b kinnistule on Rohuneeme maanteelt. Alal asuvad endised piirivalve hooned (elamud, majandus- ja abihooned), mis ei ole enam kasutuses. Üks samasse kompleksi kuulunud hoonetest, Rohuneeme tee 51a kinnistul asuv maja on ümber ehitatud korterelamuks.

Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad valdavalt üksikelamud. Lisaks üksikelamutele paiknevad piirkonnas Viimsi vabaõhumuuseum koos kord nädalas toimuva taluturuga, Rannarahva muuseum ning Püha Jakobi kirik.

## **4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS**

### **4.1. Vastavus üldplaneeringule**

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on Rohuneeme tee 51b maakasutuse juhtotstarve riigikaitse maa. Detailplaneeringuga soovitakse planeerida ridaelamuid. Lähtuvalt asjaolust, et kehtiva detailplaneeringuga on kinnistul juba ehitusõigus elamute ehitamiseks ning kinnistu sihtotstarve on elamumaa, ei käsitleta detailplaneeringut üldplaneeringut muutvana.

Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“.

Detailplaneering arvestab teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ tulenevate nõuetega elamuehitusele.

Üldplaneeringu teemaplaneeringus „Lapsesõbralik Viimsi“, on planeeritav ala tähistatud perspektiivse lasteaia asukohana.

Aastatel 2010-2011 oli koostamisel Pringi Piirivalvekordoni detailplaneering, millega Viimsi vald taotles osa riigile kuuluvast kinnistust munitsipaalomandisse eesmärgiga ehitada sinna lasteaed. Detailplaneering ei saanud riigilt kooskõlastust ning menetlus lõpetati. Hiljem

võõrandas riik nimetatud kinnistu eraomandisse. Eraomaniku huvi ei ole kinnistule Rohuneeme tee 51b (endine Pringi Piirivalve kordoni kinnistu) lasteaeda ehitada.

## **4.2. Planeeringulahendus**

Planeeritav ala on jaotatud kuueks krundiks:

Kruntide pos. 1, 2, 3, 4 kasutamise sihtotstarve on ridaelamu maa.

Kruntide pos. 5 ja 6 kasutamise sihtotstarve on tee ja tänava maa.

### **Krundid pos.1,2,3,4**

Kruntide kasutamise sihtotstarve on 100% ridaelamu maa, igale ridaelamu krundile on antud ehitusõigus 1 ridaelamu püstitamiseks. Kruntidele pos. 1, 3 ja 4 on ette nähtud 4-sektsioonilised ridaelamud ning krundile pos.2 3-sektsiooniline ridaelamu.

Maksimaalne ehitisealune pind on 20 % krundipinnast.

Lubatud ehitisealune pind jääb vahemikku 360m<sup>2</sup> (3-sektsiooniline ridaelamu) kuni 480 m<sup>2</sup> (4-sektsiooniline ridaelamu).

Abiruumid tuleb projekteerida ridaelamu mahus, eraldiseisvaid abihooneid planeerida pole lubatud. Maksimaalne lubatud korruste arv on 2 maapealset korrust, maa-aluseid korruseid ette ei ole nähtud. Ridaelamute maksimaalne lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5meetrit.

Ridaelamu peab paiknema joonisel AP-4 määratud hoonestusallas. Hoonestusala ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata terrasside ja treppide, alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetava varikatuse ning kuni 0,5 meetri laiuste katuseräästaste pindasi.

Ridaelamu projekteerida soklikõrgusega 300-500mm. Välisviimistluses kasutada looduslikke materjale: puitu, kivi, krohvi, betooni ja klaasi. Vältida tehismaterjali: plastiklaud jt. loodusmaterjale matkivaid tooteid välisseinte viimistluses. Hoone üldilme – hele.

Ei ole lubatud rajada ümarpalkehitis.

Ridaelamute asemel võib igale krundile ehitada ka ühe üksikelamu või ühe kaksikelamu. Üksikelamud ja kaksikelamud peavad paiknema ridaelamutele määratud hoonestusallas. Üksikelamute ja kaksikelamute planeerimisel on lubatud ka kuni kaks abihoonet igale krundile. Abihooned võivad paikneda väljaspool ridaelamutele määratud hoonestusala kuni 5m kaugusel krundipiiridest, kuid mitte teekaitsevööndis.

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

### **Krundid pos. 5 ja 6**

Kruntide kasutamise sihtotstarve on tee ja tänava maa. Krundile pos. 5 on planeeritud juurdesõidutee koos jalgteega. Krunt pos.6 on ette nähtud Rohuneeme mnt laienduseks.

Krunt pos.5 ja 6 võõrandatakse tasuta vallale.

**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:**

ER – ridaelamu maa (kataster – elamumaa)  
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.

### 4.3. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääsuks planeeritud ridaelamu kruntidele on 11251 Viimsi-Rohuneeme teelt planeeritud uus mahasõit ning jalgte (L=2m) ja sõidutee (L=5,5m), mis lõppeb überpööramisplatsiga (Ø 18,5m).

Planeeritava tee pikkus koos überpööramisplatsiga on 90meetrit.

Olemasolev mahasõit Rohuneeme teelt Rohuneeme tee 51b kinnistule likvideeritakse. Maanteeameti (nüüd Transpordiamet) kirjas 10.08.2020 nr.15-2/20/33436-2 toodud Rohuneeme tee 51a (detailplaneeringu piirinaaber) olemasoleva mahasõidu sulgemine jääb ära, kuna uus plaanitav lahendus ei ole samaväärne Rohuneeme tee 51a kinnistu tänasele olukorrale (Sulgemise objekt oleks 4,6m laiune mahasõit. Uus mahasõit oleks teelt 5m laiune, kuid jätkuks Rohuneeme tee 51a kinnistul ainult 3,5m laiuse teega, mis halvendab olemasolevat olukorda ning suurendab KÜ teenindamise riske).

Planeeritav mahasõit ristub olemasoleva kergliiklusteega Rohuneeme tee servas.

Mahasõidu pöörderaadiuse lõpuni tuleb kate rajada samaväärsena riigimaanteega (asfalt), edasi peab kate olema tolmuva. Mahasõidu kohta koostatakse eraldi projekt ning kooskõlastatakse see Transpordiametiga.

Parkimine on lahendatud omal krundil, riigimaantee äärde parkimine ei ole lubatud.

Ridaelamu kruntidele on ettenähtud 2 parkimiskohta ühe sektsiooni kohta (vastavalt 6 või 8 kohta krundil)

Vastavalt Ehitusseadustiku §71 lg 2 on 11252 Viimsi-Rohuneeme tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välisest servast 30m.

Planeeritav ala jääb osaliselt 11251 Viimsi-Rohuneeme tee kaitsevööndisse.

11251 Viimsi-Rohuneeme tee on lubatud kiirus kuni 50 km/h. Ristumiskoha nähtavuskolmnurkade määramisel on aluseks projektkiirus 60 km/h.

Nähtavuskolmnurkade rahuldav tase on 130m mõlemale poole Viimsi-Rohuneeme teed, ning nõutav külgnähtavus 12m. Nähtavuskolmnurga alale ei tohi paigaldada nähtavust piiravaid takistusi (nt piirded, kõrghaljastust).

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud uute ristumiskohtade kavandamise, olevate ristumiskohtade ümberehitamise, jalgratta- ja jalgte kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine planeeringu koostamise korraldaja kohustus, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti.  
(PlanS § 131 lg 1)

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise (st uue juurdepääsutee kavandamise) või ristumiskoha rekonstrueerimise korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maatüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

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

#### 4.4. Keskkonnakaitse tingimused

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitse abinõud on järgmised:

- kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile
- jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu
- uue haljastuse rajamine
- juurdepääsuteede rajamine tolmuvaba kattega
- vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöodeks sobivat pinnast
- reostusuuringute tellimine, sest tegu on endise NSVL sõjaväe territooriumiga

#### 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 tekivad gaasilised 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 piirnормid (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 kõrge radoonisisaldusega (50 000 – 150 000 Bq/m<sup>3</sup>)

Ehitamisel tuleb järgida EVS 840:2017 punkt 6 ehitamise meetmeid ja põhimõtteid.

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**

Planeeritava ala pole aastaid olnud kasutuses ja on kasvanud võsasse, domineerivad lepad ja toomingad. Rohuneeme maantee ääres markeerivad pääsu krundile kaks rivi kuuski. Kuused tuleb säilitada, kui ehitusprojekti mahus koostatav haljastuskontseptsioon ei näe teisiti ette.

Teiste krundil kasvavate puude osas säilitamiskohustust pole, kuid hoonestusalast välja jäävad puud on soovitatav alles jätta. Uue haljastuse kavandamisel istutada lisaks igihaljastele puudele (tavaliselt elupuud) ka lehtpuud- ja põõsaid, mis oleks loomulikuks jätkuks naaberkinnistul kasvavale metsatukale.

Täpne haljastus lahendatakse ehitusprojektiga osana arhitektuursest kontseptsioonist. Rohuneeme tee 51a ja krundi pos.4 piirile rajatakse elupuuhekk (Smaragd). Elupuude kõrgus istutamise hetkel 1,6 – 1,8m, puud istutada 50 – 70 cm vahedega, et saavutada täistihe hekk. Puude kaugus Rohuneeme tee 51a kinnistust 2m.

#### **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. Kanalisatsiooni isevoolse ärajuhtimise tagamiseks, võib merepoolsete kruntide maapinda tõsta kuni 50 cm.

#### **4.8. Jäätmekäitlus**

Planeeritud ala jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale. Planeeritavate ridaelamute prügikonteinerid peavad olema naaberkinnistutest vähemalt 3m kaugusel, kui naabrid ei lepi teisiti kokku.

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 jäätmekäitlusluba 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 tehnoarajatiste 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.
- Juurdepääsuks planeeritud ridaelamu kruntidele on 11251 Viimsi-Rohuneeme teelt planeeritud uus mahasõit ning jalgteed (L=2m) ja sõidutee (L=5,5m), mis lõppeb ümberpööramisplatsiga (Ø 18,5m).
- 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
- Planeeritavad hooned on I kasutusviisiga (ridaelamu)
- 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 Rohuneeme tee ääres.

## 5. TEHNOVÕRGUD

### 5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate kruntide veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele 12.august 2020.a.

Liitumiskoht ühiskanalisatsiooniga on Mere tee 9a / Mere tee kinnistul, liitumiskoht ühisveevärgiga on Rohuneeme tee maa-alal. Kanalisatsiooni läbiviimiseks Rohuneeme tee 51a kinnistust on määratud servituudi vajadus. Rohuneeme tee 51a kinnistul paigaldatakse planeeritav kanalisatsioonitrass planeeritava gaasitassi kõrvale ca 3,4 - 5,4m kaugusele Rohuneeme tee poolsest Rohuneeme tee 51a krundi piirist.

Peale tööde teostamist taastatakse servituudiga kaetaval alal Rohuneeme tee 51a kinnistu esialgne seisukord (taastatakse murukatend haljasalal ja taastatakse asfaltkatend - surf 16 - 4,6m laiusel sissesõiduteel).

Ridaelamute liitumispunktid on ettenähtud krundipiirile. Igale kinnistule on ettenähtud 1 liitumine (ühine liitumispunkt kõikidele boksidele).

Alale planeeritavate kinnistute veevõrkude ja kanalisatsioonide liitumine ÜVK-ga peab vastama Viimsi valla ÜVK kasutamise eeskirjale ja Viimsi Vesi tehnilistele nõuetele.

Tagatav tuletõrjevesi piirkonnas on max 10 l/sek.

Tagatav veehulk ja ärajuhitav reovee kogus boksi/korteri kohta max 0.3 m<sup>3</sup>/ööpäevas.  
Tagatav veerõhk liitumispunktis- min 2.0bari  
Sademe- ja pinnavee juhtimine reovee ühiskanaliseerimisele on keelatud.

## 5.2. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine

Sademevete ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele nr.14-9/4222-1.  
Planeeritavate kruntide kõva kattega pindadelt (sh parklad) kogutakse sademevesi kokku ning suunatakse see planeeritavasse sademeveekanaliseerimisele ning juhitakse läbi Kimsi tee 14 kinnistu olemasolevasse Kimsi tee sademeveekanaliseerimisele.  
Tervikliku lahenduse saavutamiseks ehitatakse detailplaneeringu tellija kulul välja sademevee kanalisatsiooni liitumispunkt Rohuneeme tee 51a KÜ tarbeks avaliku kasutusega teemaale (kr.pos.5) - vaata joonist AP-5.  
Kimsi tee 14 kinnistule ning krundile pos.4 on määratud servituudi vajadus sademeveekanaliseerimisele.  
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 sademeveekanaliseerimisele juhtida, rajada ühendused läbi kaevude.  
Kinnistu vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.  
Sademevee lahenduse kohta koostatakse eraldi projekt ning kooskõlastatakse see Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnaga ning kõigi olemasolevate maa-aluste ja maapealsete rajatiste (tehnovõrkude) omanikega või valdajatega, maaomanike ja kasutajatega, kelle maakasutust või ehitusõigust projekt mõjutab.

## 5.3. Elektrivarustus

Rohuneeme tee 51b maaüksusele planeeritavate ridaelamute elektripaigaldiste varustamine elektrienergiaga on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele nr. TT-8505H 19.08.2020.a.  
Planeeritavate ridaelamute elektripaigaldiste toide on ette nähtud olemasolevast Muuseumi 10/0,4 kV alajaamast. 0,4 kV elektrivõrk on planeeritud kaabelliinidena.  
Kaabelliini läbiviimiseks Rohuneeme tee 51a kinnistust on määratud servituudi vajadus.  
Rohuneeme tee 51a kinnistul paigaldatakse planeeritud kaabelliin olemasoleva elektrimaakaabli ja krundipiiri vahele. Peale tööde teostamist taastatakse servituudiga kaetaval alal Rohuneeme tee 51a kinnistu esialgne seisukord (taastatakse murukatend haljasalal ja taastatakse asfaltkatend - surf 16 - 4,6m laiusel sissesõiduteel).  
Ridaelamute elektripaigaldiste toiteks on elamute kruntide piiride vahetusse lähetusse ette nähtud transiit- ja liitumiskilbid. Transiitkilbid on ühendatud alajaamaga ringtoite-skeemi kohaselt. Ühendusliinid liitumiskilpidest kuni ridaelamute peakilpideni paigaldavad tarbijad.  
Pärast ridaelamute projekteerimist ja võimsuste täpsustamist tuleb taotlema elektrivarustuse projekteerimisülesanne.

## 5.4. Sidevarustus

Planeeritavate ridaelamute sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 34244338 21.09.2020.a.

Ridaelamute sideühendus on ette nähtud olemasolevast sidekaevust nr. 10845. Sidekanalisatsiooni põhitrass on planeeritud 100 mm plasttorudest ja hargnemised ridaelamutesse 50 mm plasttorudega. Sidekaevudena on kasutatud KKS-1 tüüpi r/b kaeve. Tööjooniste koostamiseks tellida uued tehnilised tingimused.

## 5.5. Välisvalgustus

Rohuneeme teel on olemasolev välisvalgustus. Välisvalgustus rajatakse ka planeeritava sõidutee ja jalgteede äärde, täpne lahendus antakse teeprojekti koosseisus. Põhimõtteline lahendus on antud detailplaneeringuga. Planeeritava sõidu- ja kõnnitee valgustus on ette nähtud LED valgustitega tselingitud koonilistel metallmastidel. Välisvalgustus ühendatakse olemasolevasse valgusti masti Rohuneeme teel. Välisvalgustuse toiteliinid on ette nähtud maakaablitega tugevdatud seinaga kaitsetorudes.

## 5.6. Gaasivarustus

Lähtuvalt AS Gaasivõrk tehnilistest tingimustest 20/10/2020 PJ-2201/20 on võimalik detailplaneeringuga planeeritud ridaelamu krunte maagaasiga varustada. Liitumiskohaks on Viimsi-Rohuneeme tee ääres Mere tee 9a // Mere tee kinnistul (munitsipaalomandis) paiknev B-kategooria gaasijaotustorustik PE63x5,8.

Detailplaneeringuga on gaasitorustik ettenähtud avaliku kasutusega teemaale (kr.pos.5) kõnnitee alla. Liitumispunktid on planeeritavate kruntide piiril, sh ehitatakse detailplaneeringu tellija kulul välja gaasiga liitumispunkt Rohuneeme tee 51a KÜ võimalikuks liitumiseks tulevikus avaliku kasutusega teemaale (kr.pos.5) - vt joonist AP-5.

Planeeritavale gaasitorustikule on Rohuneeme tee 51a kinnistust läbimineku osas määratud servituudi vajadus. Rohuneeme tee 51a kinnistul paigaldatakse planeeritav gaasitrass planeeritava kanalisatsioonitrassi ja olemasoleva elektrimaakaabli vahele ca 2,4 - 4m kaugusele Rohuneeme tee poolsest Rohuneeme tee 51a krundi piirist.

Peale tööde teostamist taastatakse servituudiga kaetaval alal Rohuneeme tee 51a kinnistu esialgne seisukord (taastatakse murukatend haljasalal ja taastatakse asfaltkatend - surf 16 - 4,6m laiusel sissesõiduteel).

Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrk vastuvõetud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

## 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.
- Seatakse servituudid
- Projekteeritakse ja ehitatakse välja arendusega seotud teed ja tehnovõrgud sh uus mahasõit Rohuneeme teelt ning likvideeritakse nähtavust piiravad takistused. Projekti ehitusloa riigitee aluse maaüksuse piires annab Maanteeamet.
- Taotletakse ehitusload hoonete lammutamiseks ning lammutatakse olemasolevad hooned.
- Projekteeritakse ridaelamud ja taotletakse ehitusload
- Ehitatakse ridaelamud
- Krunt pos.5 koos väljaehitatud sõidutee ja jalgteega ning krunt pos. 6 antakse üle Viimsi vallale.
- Taotletakse ridaelamute kasutusload

## 8. JOONISED

5.1	Kontaktvöönd	AP-1
5.2	Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust Väljavõte teemaplaneeringust „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“	AP-2
5.3	Tugiplaani M 1:500	AP-3
5.4	Detailplaneering M 1:500	AP-4
5.5	Tehnovõrgud M 1:500	AP-5
5.6	Kruntimisskeem	AP-6
5.7	Illustratsioon	

## **9. MENETLUS**

## **10. LISAD**

## 11. KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	Rohuneeme Arenduse OÜ	16.november 2020	Mart Lee /allkirjastatud digitaalselt/	Vt digitaalallkirja kinnitusleht
2	Viimsi Vallavalitsus ehitus- ja kommunaalosakond	16.11.20	Kooskõlastan dp sademeveelahenduse. Siim Reina kommunikatsioonide vanemspetsialist	Vt e-kiri
3	Kimsi tee 14 Jaan Koppel	30.oktoober 2020	Sadeveetorstiku asukoht on sobiv. Jaan Koppel /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri
4	Imatra Elekter AS	13.11.2020	ARVAMUS nr.9055 Detailplaneering vastab Imatra Elekter AS väljastatud tehnilistele tingimustele. Ants Heinsaar Võrguteenuse spetsialist /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri
5	Telia Eesti AS	13.11.2020	PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR 34471070 Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest Nr 73 (25.06.2015) Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.  Tiina Ojamaa Telia Eesti AS volitatud esindaja /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
6	AS Viimsi Vesi Reg.10461699	16.11.2020	<p>Arvamus 7372</p> <p>Vastavalt planeerimisseadus §133 esitab AS Viimsi Vesi pädevale asutusele arvamuse käesoleva detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused.</li> <li>2. Arvamus kehtib 1 aasta.</li> </ol> <p>Ilona Pärkna                      Võrkude- ja arendusosakonna juht                      /allkirjastatud digitaalselt/</p>	Vt eraldi kiri
7	AS Gaasivõrk	25.veebruar 2021	<p>Arvamus (Nõusolek) nr 232/25.02.2021</p> <p>Gaasivõrk AS on nõus esitatud planeeringu lahendusega järgnevate märkustega:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusprojektid kooskõlastada AS Gaasivõrk.</li> <li>2. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrk kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumise avalduse ja eelnevalt sõlmitava maagaasi võrguteenuse lepingu alusel.</li> </ol> <p>Tatjana Kopareva                      Projektijuht / AS Gaasivõrk                      volitatud esindaja                      /allkirjastatud digitaalselt/</p>	Vt eraldi kiri
8	Päästeameti Põhja Päästekeskus	7.2-3.1311-2 11.02.2021	<p>Viktoria Tilk                      /allkirjastatud digitaalselt/</p>	Vt digitaalallkirja kinnitusleht

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
9	Transpordiamet	21.05.2021 nr.7.1-2/21/379-3	<p>Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) kooskõlastame planeeringu. Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga.</p> <p>1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.</p> <p>2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.</p> <p>Marek Lind</p> <p>juhtivspetsialist taristu teenuste osakond /allkirjastatud digitaalselt/</p>	Vt eraldi kiri
10	Rohuneeme tee 51a	20.04.2021	<p>Rohuneeme tee 51a KÜ arvates planeerija digiallkirjastatud ja meile saadetud 15.03.2021 digikast sisaldab dokumente, mis meie KÜ ühishuve parimal moel kajastab ning kooskõlastame projekti all olevatega tingimustega.</p> <p>1. Kui projektis muudetakse gaasi küte õhk soojuspumpade vastu, siis süsteemide välisagregaadid ei pea olema paigaldatud meie maja poole.</p> <p>2. Kui paigaldatakse lahtise viisiga kommunikatsioonid, palun tagada elanike liikumiseks ja maja teenindamiseks ajutine teets.</p>	Vt digitaalallkirja kinnitusleht  ja e-kiri

			<p>3.Mõned väiksed märkused: Seletuskirja tekstis punktis 4.3 nn meie soovitatud seisukord on jutumärkides. Jutumärgid antud punktis võiks kustutada ning siis võib parandada juba ka samas lõigus kustutades üleliigse tähe:  5m laiune  Sulev Paas</p>	
--	--	--	--	--

Ärakiri õige  
Viire Ernesaks