

**VIIMSI VALD  
HAABNEEME ALEVIK  
KINNISTU SÕPRUSE TEE 4 JA  
LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**

**Projekt nr 10-20  
Eskiis**

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

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

Detsember 2020

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

## **1. ÜLDANDMED**

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

Haabneeme alevik  
Kinnistu Sõpruse tee 4 ja lähiala  
detailplaneering

### **1.2. Tellija:**

Viimsi Vallavalitsus  
Nelgi tee 1  
74001 Viimsi alevik  
Tel. 6028860

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

AS Viimsi Vesi  
Reg. kood 10461699  
Paelille tee 1, Lubja küla  
Viimsi vald 74010  
Tel. 606 6846

### **1.4. Töövõtja:**

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

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

- Planeerimisseadus
- Harju Maakonna planeering 2030+
- Viimsi Vallavolikogu otsus 22.jaanuar 2019 nr 4 detailplaneeringu algatamise lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 11.01.2000.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009.a)

## 1.6. Detailplaneeringu lähtedokumendid

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

## 1.7. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetiline alusplaan (G.E.Point OÜ, töö nr 19-G275, juuli 2019)
- Dendroloogiline hinnang (OÜ Aktiniidia Töö nr 38/19)
- Radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest (Radoonitõrjekeskus)

## 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta planeeringualal Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve haljasmaast äri- ja büroohoonete jaoks ning osaliselt tehnoehitise jaoks. Detailplaneeringuga moodustatakse üks kontori – ja büroohoone maa krunt ning määratakse krundi ehitusõigus ühe neljakorruselise büroohoone ehitamiseks ja üks soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa krunt katlamajale. Lisaks lahendatakse detailplaneeringuga liikluskorraldus, parkimine, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeritav ala asub tiheasustusel, kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

### **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**

#### **3.1. Üldandmed**

Planeeritava ala suurus on ligikaudselt 1,1 hektarit ja see paikneb Haabneeme alevikus Sõpruse tee ääres, hõlmates tootmismaa sihtotstarbega kinnistu Sõpruse tee 4 (89001:010:2897) ning sellega lõunast ja läänest piirnevad transpordimaa kinnistud (89001:001:0984, 89001:001:0985 ja 89001:001:0986). Planeeringuala lõunaservas on olemasolev katlamaja. Planeeringuala paikneb Haabneeme ajalooliselt väljakujunenud keskusalal, piirnedes idast Sõpruse teega, põhjast ärimaa sihtotstarbega Kaluri tee 5 kinnistuga, läänest üksikelamukruntidega ja lõunast tootmismaa sihtotstarbega Rohuneeme tee 4 kinnistuga. Juurdepääs planeeritavale alale on olemas Sõpruse teelt.

### **4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS**

#### **4.1. Vastavus üldplaneeringule**

Detailplaneeringuga kavandatav ei vasta „Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule“, mis planeeritavas piirkonnas on haljasmaa (H). Kavandatav planeeringulahendus ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ ja selle järgse haljastuga nr 17 juhul, kui planeeringulahendusega kavandatakse mitmekesine haljastuslahendus, mis moodustab lähiumbruse haljasaladega terviklahenduse ja on avalikult kasutatav kõigile. Haljastu nr 17 tähtsus seisneb teemaplaneeringu seletuskirja kohaselt võimaluses tõsta avaliku ruumi väärtust hooldatud haljastusega. Haljasalale on lubatud kavandada detailplaneeringu alusel ehitisi, kuid neid ümbritsev avalik ruum peab sisaldama läbimõeldud haljastuslahendust ning olema kasutatav avalikult.

#### **4.2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek**

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve haljasmaast äri- ja büroohonete jaoks ning osaliselt tööstuse ja ladude jaoks. Sõpruse tee 4 on tootmismaa sihtotstarbega ning kinnistul paikneb Haabneeme ja Viimsi piirkonda soojusega varustav biokatlamaja. Koostamisel olevas Haabneeme aleviku üldplaneeringus on planeeritava ala tähistatud keskuse alana, mis tähistab keskse ruumi toimimiseks vajalikku segafunktsiooniga hoonestust ning avalikku ruumi. Sõpruse tee on Haabneeme põhja-lõunasuunaline telg, millest peab lähitulevikus kujunema üks peatänavatest. Endine modernistlik kolhoosikeskuse territoorium on ümber kujundamisel. Hoonestuse tihendamise, tänavajoonte määramise ja avalike haljasalade kujundamisega luuakse jalakäigusõbralik keskkond, kus kohtuvad erinevad funktsioonid ning tegevused.

### 4.3. Planeeringulahendus

Detailplaneering lähtub arhitekt Märt Penjam'i poolt koostatud büroohoone eskiislahendusest. Planeeritav ala on jaotatud neljaks krundiks:

Krundi pos.1 kasutamise sihtotstarve on kontori- ja büroohoone maa.

Krundi pos.2 kasutamise sihtotstarve on soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa.

Kruntide pos.3 ja 4 kasutamise sihtotstarve on kergliiklusmaa.

#### **Krunt pos.1**

Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% kontori- ja büroohoone maa, ehitusõigus on antud 1 büroohoone püstitamiseks.

Hoonestusalana tähistatud ala sisaldab nii maa-alust ehitisealust pinda (kuni 2900 m<sup>2</sup>) kui ka maa-pealset ehitisealust pinda (kuni 2200 m<sup>2</sup>). Maa-alusele korrusel on ettenähtud parkla.

Maksimaalne korruselisus on 4, hoone suurim lubatud kõrgus on 14 m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist. Lubatud on ehitada 1 maa-alune korrus.

Hoone neljas korrus tuleb lahendada tagasiastmega.

Välisviimistluses kasutada tellist, krohvi, puitu ja klaasi. Katusekalle 0-kraadi.

Piiret krundi ümber ei rajata, krundi kõrghaljastusega haljasala peab olema avalikult kasutatav osana avalikust ruumist.

#### **Krunt pos.2**

Krundi kasutamise sihtotstarve on soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa.

Krundil paikneb olemasolev katlamaja. Täiendavaid hoonemahte ette ei nähta.

Krunt on ümbritsetud olemasoleva piirdega.

#### **Krundid pos 3 ja 4**

Kruntide kasutamise sihtotstarve on kergliiklusmaa. Krundile pos.3 rajatakse Sõpruse teed ja Rohuneeme teed ühendav kergliiklustee. Krundile pos. 4 on ettenähtud kergliiklustee, mis on Haabneeme alevikku põhja-lõuna suunaliselt läbiva kergliiklustee jätkuks.

**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:**

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

OS – soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (kataster – tootmismaa)

LK – kergliiklusmaa (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.

#### 4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs krundile pos.2 ning peapääs (sh pääs maa-alusesse parklasse) krundile pos.1 on Sõpruse teelt. Krundile pos.1 on antud juurdepääs ka läbi Kaluri tee 5 kinnistu, pääsu asukoht täpsustatakse koostöös Kaluri tee 5 kinnistu omanikuga.

Avalikule teemaale parkimiskohti ette ei ole nähtud. Krundi pos.1 parkimine lahendatakse valdavalt hoone mahus maa-alusel korrusel. Lähtuvalt eskiislahendusest on orienteeruv parkimiskohtade arv krundil pos.1 100 kohta.

#### 4.5. Keskkonnakaitselise tingimused

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- Kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile
- jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu
- uue haljastuse rajamine
- juurdepääsuteede rajamine tolmuva kattedega
- vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöodeks sobivat pinnast.
- Kõigi II väärtusklassi puude säilitamine ning avaliku pargiala rajamine

#### 4.6. Radoonihust tulenevad nõuded

Vastavalt Radoonitõrjekeskuse tehtud uuringule paikneb Sõpruse tee 4, Haabneemes kõrge Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiridesse (50-250 kBq/m<sup>3</sup>).

Ehitamisel tuleb järgida EVS 840:2017 punkt 6 ehitamise meetmete ja põhimõtetega. Meetmed, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon).

#### 4.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti käigus, arvestades naaberkinnistu maapinna kõrgustega, projekteeritava hoone täpse paiknemisega, katendite liikide ja mahtudega ning kruntidele projekteeritud trasside konkreetsete asukohtadega ja kõrgustega.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistule.

Maapinna tõstmine olemasoleva kõrghaljastuse ümber peab olema minimaalne.

#### 4.8. Jäätmekäitlus

Planeeritud ala jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale. Konteinereid ei tohi paigaldada naaberkinnistule lähemale kui 3m. Prügikonteinerite tühendamise 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 tehnorajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus tehnovõrkude omanike kasuks.

#### **4.10. Tuleohutusabinõud**

Detailplaneering vastab Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Planeeritavate hoonete tuleohutusklass täpsustatakse ehitusprojektiga.
- Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästemeeti 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 (büroohoone), põlemiskoormusega alla 600 MJ/m<sup>2</sup>.
- Olemasolev katlamaja on VI kasutusviisiga
- Normvooluhulk ühe tulekahju korral on 10 l/s 3 tunni jooksul (tuletõkkeseksiooni piirpindala kuni 800 m<sup>2</sup>).
- 10 l/sek on tagatud olemasolevate tuletõrjehüdrantide baasil.

### **5. TEHNOVÕRGUD**

#### **5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon**

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



## **5.2. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine**

Sademevete ärajuhtimine lahendatakse vastavalt Viimsi Vallavalitsuse kommunaalameti tehnilistele tingimustele.

## **5.3. Elektrivarustus**

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

## **5.4. Sidevarustus**

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

## **5.5. Välisvalgustus**

Sõpruse teel on olemasolev teevalgustus. Planeeritavad kergliiklusteed valgustatakse. Büroohoone välisvalgustus lahendatakse ehitusprojekti mahus.

# **6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED**

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

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

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

# **7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA**

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

- Peale detailplaneeringu kehtestamist moodustakse detailplaneeringu alusel uued katastriüksused ning vormistatakse kinnistud
- Krundid pos.3 ja 4 antakse üle Viimis vallale.
- Seatakse servituudid
- Projekteeritakse ehitised ja taotletakse ehitusload
- Ehitatakse välja hooned koos taristuga
- Väljastatakse kasutusload

## 8. JOONISED

5.1	Kontaktvöönd	AP-1
5.2	Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust	AP-2
5.3	Väljavõte teemaplaneeringust „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“	AP-3
5.4	Tugiplaan M 1:500	AP-4
5.5	Detailplaneeringu eskiis M 1:500	AP-5
5.6	Illustratsioon	

## **9. MENETLUSDOKUMENTATSIOON**

## **10. LISAD**