



AATOM PROJEKT OÜ  
Reg. kood  
14428523  
MTR EEP004054  
Tartu mnt  
84a, Tallinn  
[info@aatomprojekt.ee](mailto:info@aatomprojekt.ee)  
GSM: +372 5347 4479

**LINNASE TEE 28 KINNISTU**  
**DETAILPLANEERING**  
**PÕHILAHENDUSE SELETUSKIRI**

**Töö nr. 20027**

**Asukoht: Linnase tee 28 maaüksus, Pärnamäe küla, Viimsi vald,  
Harju maakond**

**Tellija: Heino Randmaa**  
**E-post: [heino.randmaa@gmail.com](mailto:heino.randmaa@gmail.com)**  
**GSM: +372 5624 3685**

**Projektijuht: Kati Soonvald**  
**E-post: [kati.soonvald@aatomprojekt.ee](mailto:kati.soonvald@aatomprojekt.ee)**  
**GSM: +372 58507811**

**Maastikuarhitekt: Kati Soonvald**  
**E-post: [info@landcomposition.ee](mailto:info@landcomposition.ee)**  
**GSM: +372 5850 7811**  
**Magistritunnistus nr MD 000627 (Eesti Maaülikool)**

**Tallinn**  
**2024**

**SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ARVESTAMISELE KUULUVAD LÄHTEDOKUMENDID.....	3
2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED.....	3
3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	4
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....	5
4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	5
4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	5
4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	5
4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	5
4.5 Olemasolev haljastus ja keskkond.....	5
4.6 Olemasolev tehnovarustus.....	6
4.7 Kehtivad piirangud.....	6
5. PLANEERIMISE LAHENDUS.....	6
5.1 Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus.....	6
5.2 Kruntide ehitusõigused.....	7
5.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad.....	8
5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded.....	8
5.5 Piirded.....	9
5.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	10
5.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	10
5.8 Tehnovõrkude lahendus.....	11
5.9 Veevarustus.....	11
5.10 Reoveekanaliseerimine.....	12
5.11 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....	12
5.12 Elektrivarustus.....	13
5.13 Telekommunikatsioonivarustus.....	13
5.14 Tänavavalgustus.....	13
5.15 Soojavarustus.....	13
5.16 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus.....	14
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	15
6.1 Keskkonnakaitse.....	15
6.2 Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed.....	16
6.3 Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju	

leevendamiseks.....	.16
6.4  Radoon ja abinõud selle mõju leevendamiseks.....	.16
6.5  Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	.17
6.6  Servituutide vajaduse määramine.....	.17
6.7  Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	.17
7.  MUINSUSKAITSE.....	.18
8.  PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	.18
9.  KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	.20
10.  JOONISED.....	.21
1.  Situatsiooniskeem  M 1: 5000.....	.21
2.  Tugiplaan  M 1:500.....	.21
3.  Põhijoonis  M 1:500.....	.21
4.  Tehnovõrkude plaan  M 1:500.....	.21
5.  Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.....	.21
11.  LISAD.....	.22

## **1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ARVESTAMISELE KUULUVAD LÄHTEDOKUMENDID**

Planeeringu eesmärgiks on planeeringuala kruntideks jaotamine; krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

Arvestamisele kuuluvad lähtedokumendid:

1. Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015);
2. "Viimsi valla mandriosa üldplaneering" (Kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11. jaanuari 2000 otsusega nr 1);
3. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik" (Kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13. oktoobri 2009 otsusega nr 22);
4. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (Kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13. septembri 2005 otsusega nr 32);
5. "Pärnamäe küla, Soosepa tee, Vehema tee, Pärnamäe tee ja Lageda tee vahelise ala detailplaneering" (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 10.02.2004 otsusega nr 24);
6. Keskkonnaministri 14.08.18. a määrusega nr 30 kehtestatud "Katastriüksuse moodustamise kord";
7. Majandus- ja taristuministri 02.06.15. a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
8. Siseministri 30.03.17.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
9. Eesti Standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“;
10. Eesti Standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad“;
11. Riigihalduse ministri 17.10.2019.a. määrus nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded";
12. Juhend "Ruumilise planeeringute leppemärgid 2013".

Planeeringu koostamisel on kasutatud Radiaan OÜ poolt koostatud digitaalset maa-ala plaani tehnovõrkudega (töö nr 072G20, 19.02.2020).

Detailplaneeringu koostaja on K.Soonvald, magistratunnistuse nr MD 000627 ja väljaandja Eesti Maaülikool.

## **2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED**

Planeeringuala paikneb Harjumaal Viimsi vallas Pärnamäe küla tiheasustusosalal olemasolevate elamutevahelisel maa-alal Linnase tee 28 maaüksusel. Ümberringi paiknevad elamumaa sihtotstarbega krundid. Ida poole jääb Pärnamäe tee, läänes paikneb Pärnamäe veehoidla. Lõunasse jääb Soosepa raba.

## **3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE**

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on Linnase tee 28 kinnistul väikeelamute maa. Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (edaspidi elamuehituse teemaplaneering) eluhoone valiku tingimustele, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas paiknema üldplaneeringuga määratud elumumaal. Elamuehituse teemaplaneeringu kohaselt on väikeelamumaa üksikelamu ehitamiseks eraldatud maa, millel lisaks võib olla abihooneid, garaaže, suvilaid ja aiamaju või aianduskrunte. Erandjuhul, kui see on detailplaneeringus eraldi välja toodud, võib sellele alale ehitada ka kaksikelamuid ja/või esmaseks elamupiirkonna teenindamiseks vajalikke äri- ja sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid (detailplaneering kajastab otseselt kaksikelamu, ridaelamu või äripinna ehitamise õigust). Elamuehituse teemaplaneeringu kohaselt on planeeringualal üksikelamukrundi miinimumsuuruseks 1500 m<sup>2</sup>, millest lähtuvalt arvutatakse kaksikelamukrundi suurus.

Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, mille kohaselt ala valla rohevõrgustiku koosseisu ei kuulu.

Väljavõte Viimsi valla mandriosa kehtiva üldplaneeringu maakasutus ja piirangute kaardist:

**LEPPEMÄRGID**

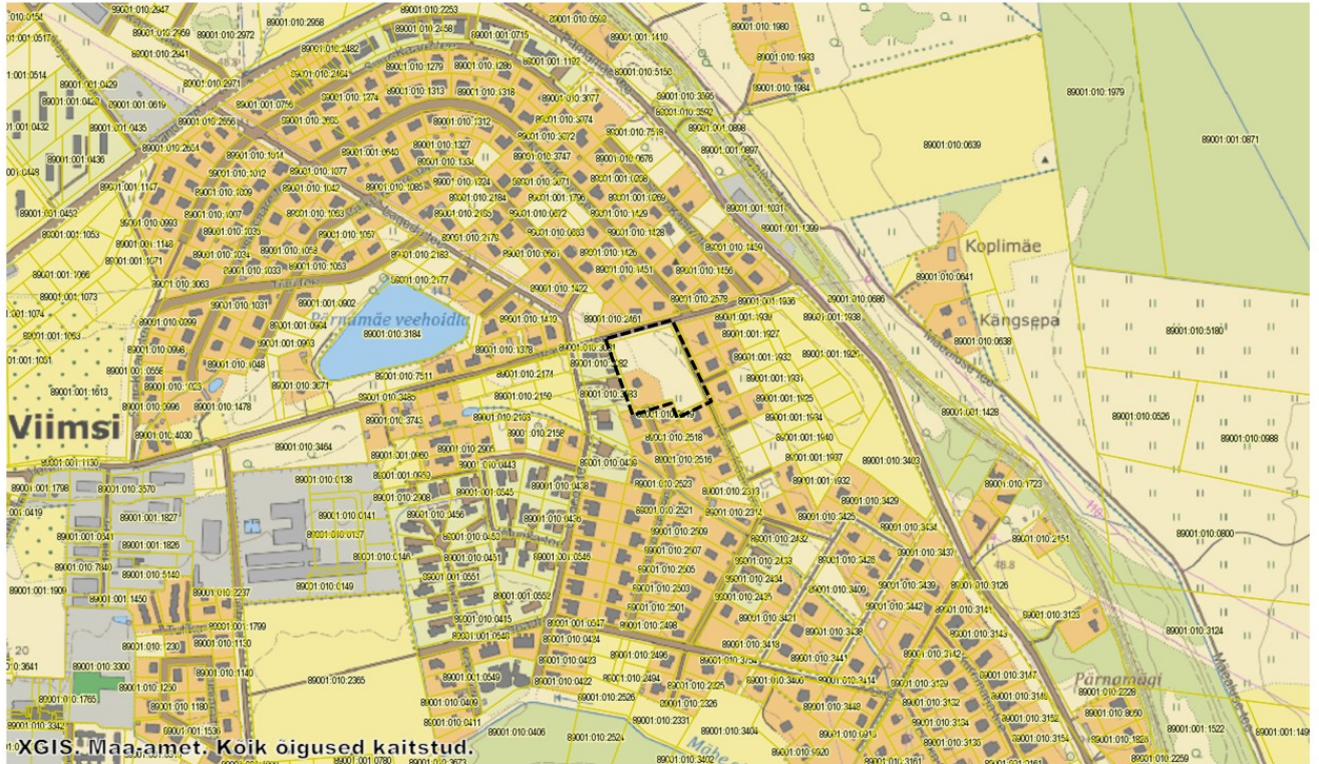
VÄIKEELAMUTE MAA

## 4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

### 4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Harjumaa Viimsi vallas Pärnamäe külas Linnase tee 28 maaüksusel.

*Väljavõte Maa-ameti X-GIS kaardirakendusest*



----- planeeritava ala piir

Planeeritava maa-ala suurus on kokku 10967 m<sup>2</sup>.

### 4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala hõlmab Linnase tee 28 krunti (katastriüksuse tunnus 89001:010:2307) sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 10967 m<sup>2</sup>. Ehisregistri andmetel paikneb krundil üks kahekorruseline elamu (EHRi kood 116022282), üks ühekorruseline kuur (EHRi kood 116022283) ja kasvuhuone (EHRi kood 220406335). Hoonete seisukord on halb.

### 4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritav ala piirneb põhjas Vehema teega, idas Kesk-Kaare teega, lõunas elamukruntide ja Linnase teega ning läänes elamukruntidega. Vehema ja Kesk-Kaare tee äärsed hooned Linnase tee 28 kinnistu vastas on üksikelamud, planeeritava kinnistu kõrval lõunaküljel on üksikelamud ja kaksikelamu, planeeritava kinnistu kõrval lääneküljel on ridaelamud.

### 4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Linnase tee 28 on võimalik juurde pääseda Kesk-Kaare teelt ja Linnase teelt.

### 4.5 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritaval alal kasvab kõrghaljastus (puud) ja krundi lõunaküljel paikneb okaspuuhekk. Maaüksuse kirdeosas on niiskem ala ja kasvavad lehtpõõsad. Planeeringuala reljef on tasane.

**4.6 Olemasolev tehnovarustus**

Planeeringualal paiknevad madal- ja keskpinge maakaablid, madal- ja keskpinge õhuliinid ning veetoru. Kesk-Kaare teel kulgeb veetoru, A ja B kategooria gaasitorustik ning elektri maakaabelliinid.

**4.7 Kehtivad piirangud**

Planeeringualal on krundisest ehitustegevust kitsendavad tehnoõrgud.

Olemasolevad tehnoõrgud ja nende kaitsevööndid:

1. Madalpinge maakaablid, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge
2. Madalpinge õhuliin, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge
3. Keskpinge õhuliinid, kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge
4. Kesk-Kaare teel paiknev veetoru, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool toru telge

**5. PLANEERIMISE LAHENDUS****5.1 Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus**

Detailplaneeringuga ei muudeta Linnase tee 28 maaüksuse olemasolevat sihtotstarvet. Vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" kaardile on minimaalne lubatud uue krundi suurus 1500 m<sup>2</sup>. Vastavalt detailplaneeringu lähteseisukohtadele on lubatud kaksikelamumaa krundi suurus 2250 m<sup>2</sup>

Kavandatast tegevusest annab ülevaate joonis 3 "Põhijoonis".

**Tabel 1. Maakasutuse tabel**

Maaüksuse nimetus/ positsiooni nr		Planeeringu- eelne pindala (m <sup>2</sup> )	Planeeringueelne maakasutus	Planeeringu- järgne pindala (m <sup>2</sup> )	Planeeringu- järgne maakasutus
Linnase tee 28 maaüksus	POS 1	10967	100% E	1506	100 % E
	POS 2			1529	
	POS 3			1503	
	POS 4			1507	
	POS 5			1549	
	POS 6			2252	
	POS 7			1120	100 % L

Katastriüksuse sihtotstarve on tähistatud vastavalt Keskkonnaministri 14.08.18. a määrusega nr 30 kehtestatud "Katastriüksuse moodustamise kord" järgmiselt:

E - elamumaa 001

L – transpordimaa 007

## 5.1 Kruntide ehitusõigused

Vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" seletuskirja punktile 4.1. Üldised nõuded elamuehitusele kogu Viimsi valla territooriumil (lk 20-25) on:

1. Vundamendiga ja klaasist kasvuhooned loetakse elamu juurde kuuluvateks abihooneteks. Abihoonete asukoht krundil tuleb määrata detailplaneeringuga.
2. Aiamaja, suvila ja üksikelamu krundi täisehituse protsent ei või olla üle 20%. Kaksikelamu ja muu kahe korteriga elamu krundi täisehituse protsent ei või olla rohkem kui 25%.
3. Üksikelamu maksimumkõrguseks loetakse 8,5 m olemasolevast maapinnast, kui kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti.
4. Uute hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada olemasolevate hoonete kaugvaadete koridoridega (merevaated, vaated vanalinnale, vaated loodusobjektidele või miljöövärtuslikele maastikele). Projektis tuleb kajastada kas projekteeritav hoone võib varjata naaberhoonetes või kaugemal olevatest hoonetest avanevaid vaateid. Vaate varjamisel tuleb skeemil või plaanil kajastada, milliste hoonete vaateid varjatakse ja võimalusel lisada fotod vaadetest, mida naabruses olevate majade omanikud soovivad säilitada.

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri 02.06.15. a määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on üksikelamu (11101) ja elamu, kooli vms abihoone (12744).

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas tabelis 2.

**Tabel 2. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused**

Pos nr	Krundi pindala (m <sup>2</sup> )	Krundi sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku (m <sup>2</sup> )	Hoonete suurim lubatud kõrgus, harja kõrgus	
Linnase tee 28 maaüksus	POS 1	1506	100 % EP	3 (1 põhihoone, 2 abihoonet)	301	8,5 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 2	1529	100 % EP	3 (1 põhihoone, 2 abihoonet)	306	8,5 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 3	1503	100 % EP	3 (1 põhihoone, 2 abihoonet)	301	8,5 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 4	1507	100 % EP	3 (1 põhihoone, 2 abihoonet)	301	8,5 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 5	1549	100 % EP	3 (1 põhihoone, 2 abihoonet)	310	8,5 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 6	2252	100 % EPk	3 (1 põhihoone, 2 abihoonet)	563	8,5 m põhihoone, 5 m abihoone



	POS 7	1120	100 % LT	-	-	-
--	-------	------	----------	---	---	---

Krundi kasutamise sihtotstarbe tähistamisel on lähtutud juhendist „Ruumilise planeeringute leppemärgid 2013“ :

EP – üksikelamu maa

EPk – kaksikelamu maa

LT – tee ja tänava maa-ala

## 5.2 Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujud

Vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" seletuskirja punktile 4.1. Üldised nõuded elamuehitusele kogu Viimsi valla territooriumil (lk 22) on:

1. Uute elamukruntide puhul ei ole lubatud elamute ehitamine lähemale kui 7,5 m krundipiirist. Uute elamukruntide puhul ei ole lubatud suvilate või aiamaajade ehitamine lähemale kui 5 m krundipiirist.

Hooneid võib ehitada ainult hoonestusala piires. Rajatise võib ehitada ka väljaspool hoonestusala. POS 4 ei tohi hooneid rajada olemasoleva tehnovõrgu (veetoru) kaitsevööndisse.

Vastavalt Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ liigitub rajatav hoonestus planeeritaval alal tuleohutuse järgi I kasutusviisi alla (Lisa 1) ja sellest tulenevalt peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3 (Lisa 2).

Vastavalt Siseministri määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §22 peab krundile planeeritud hoonetevaheline kuja ja naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit.

Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabrusõiguste kaitse. Samuti on võimalik tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega.

Planeerides hooned krundi piirile lähemale kui 4 m, on vaja naaberkrundi omaniku kooskõlastust.

Hoonestusalad on esitatud joonisel 3 "Põhijoonis".

## 5.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

Planeeritud hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlu- ja infotehnoloogia ministri 11.12.2018 määruses nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" kehtestatud nõudeid. Samuti tuleb tagada eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2020 määruse nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid" normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

Planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

**Tabel 3. Arhitektuurinõuded hoonetele**

Hoone maksimaalne korruselisus	2 põhihoonel, 1 abihoonel
Katusekalle ja harja suund	0° - 20°, katuseharja suund on paralleelne või risti krundi piiridega.
Hoonete maksimaalne kõrgus	Põhihoonel katuse harja kõrgus 8,5 m. Abihoone naaberkinnistuga külgneva katuse harja kõrgus võib olla kuni 5 m.
Põhilised välisviimistluse materjalid	Hoonete välisviimistluses on eelistatud looduslikud, kvaliteetsed ja väärivad materjalid (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Keelatud on kasutada materjale, mis imiteerivad traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale või mõjuvad hoone arhitektuurse lahenduse suhtes võõra ja sobimatuna. Järgida kontaktvööndi üldist lahendust.
Hoone tulepüsivusaste	min TP3
Piirded	Tänavapoolne piire olema kuni 1,5 m kõrgune puidust/metallist/kivist või nendest kombineeritud aed koos kaitsehaljastusega (hekk). Kruntide vahel võib olla kuni 1,5 m kõrgune võrkaed koos hekiga (hekk ei ole kohustuslik). Piirete rajamisel tuleb lahendada teepoolsed piirded lähtuvalt hoone kompleksis arhitektuurist. Väravad ei tohi avaneda tee poole.
Muu	Hoone fassaadile ei ole üldjuhul lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, satelliiditaldrikuid, gaasikütteseadmete torusid jms seadmeid. Õhksoojuspumba seadmeid võib kavandada tänavalt mittevaadeldavas asukohta maapinnal paiknevale alusele, hoonesse või soklile varjatud kujul (kaetud puitrestiga, sokli või seinapinnaga sama värvitooni). Päikesepaneelid võib paigutada katusele hoone arhitektuurse lahendusega kokkusobivalt. Vältida kogu katusepinna päikesepaneelidega katmist.

\*Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Viimsi valla arhitektiga

POS 6 projekteeritava hoone ehitusprojekti menetlusse kaasatakse lisaks tavapärasele piirinaabrite kaasamisele ka planeeringuala kõrval asuva Kesk-Kaare tee kinnistu (Kesk-kaare tee 63a) omanik. Kaasamine peab toimuma juba projekti eskiisstaadiumis.

## 5.4 Piirded

Vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" seletuskirja punktile 4.5. Piiretele esitatavad nõuded (lk 26-27) on:

1. Elamule ei või rajada üle 1,5 m kõrguseid piirdeid. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida.
2. Piiret on keelatud rajada väljapoole krundi piiri ja korterelamu ümber, v.a juhul kui see on määratakse detailplaneeringuga. Kortere lamule piirde rajamisel peab koostatav detailplaneering tooma välja piirde rajamise motivatsiooni ja piirde lahendus tuleb anda korterelamu projekti koosseisus. Kortere lamule piirde kõrgus ei tohi olla üle 1,0 m.
3. Elamute (v.a korterelamud) piirdeaiad võib rajada:
  - katastriüksuse piirile;
  - suure maaüksuse korral vahetult hoonestatava ala ümber;
  - teedekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele.

4. Kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga ning üle 1,5 m kõrgused piirded tuleb rajada ehitusprojekti alusel.
5. Läbipaistmatuid plankpiirdeid võib rajada vaid ümber tööstus- või liiklusalade, kui see on vajalik müratõkke rajamiseks või ohutuse tagamiseks.

Lähtuvalt eelpool toodust, peab tänavapoolne piire olema kuni 1,5 m kõrgune puidust/metallist/kivist või nendest kombineeritud aed. Kinnistute vahel võib olla kuni 1,5 m kõrgune võrkaed koos hekiga.

Piirete rajamisel tuleb lahendada teepoolsed piirded lähtuvalt hoone kompleksis arhitektuurist. Väravad ei tohi avaneda tee poole. Piirete asukohad täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus koos krundile sissepääsuasukoha valikuga.

### **5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

POS 1 – POS 4 on tagatud juurdepääs Kesk-Kaare teelt. Planeeringuga nähakse ette Linnase tee pikendus eraldi transpordimaa krundina (POS 7), mille kaudu on tagatud juurdepääs ka POS 5 ja POS 6

POS 5 ja POS 6 juurdepääsu tagamise lahenduse põhjendus: Vehema teel on suur liikluskoormus (2311 a/ööp (2018)) ja Vehema tee ääres Linnase tee 28 kinnistu pool asub kergliiklustee. Vehema tee on juba rohkete ristumisaladega ning konfliktaladega tee. Liiklusohutuse tagamiseks täiendavaid mahasõiduteid, mis ristuvad Vehema tee ja Vehema tee kergliiklusteega ei tohi planeerida. Täiendavate mahasõitude rajamine Vehema teele suurendab veelgi konfliktalade kontsentratsiooni Vehema teel ning halvendab liiklusohutust.

Linnase tee pikendusele (POS 5 ja POS 6 piirile) on kavandatud ümberpööramiseks diameetriga 18,5m, millest edasi kulgeb jalakäijatele mõeldud tee (teemaa laius 5 m) kuni Vehema teeni. Kuni ümberpööramiskohani on teemaa laius 10 m. Planeeritud kruntide peale- ja mahasõidu asukoht ning täpne lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt ja täpne lahendus (sh katend) antakse ehitusprojekti koosseisus, kui projekteeritud hoonete asukohad on paigas.. Parkimiskohad kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016. Iga eluaseme kohta on soovitatav kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta. Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

POS 7 nähakse ette üle anda Viimsi vallale. Tee väljaehitamise kohustus fikseeritakse eraldi lepinguga, mis tuleb sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist.

Liikluskorraldus ja parkimise võimalik lahendus on ära toodud joonisel 3 "Põhijoonis".

### **5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Käesolevas planeeringus käsitletakse haljastust võrdväärse elemendina linnakeskkonna tehislise elementide (hooned, teed, kommunikatsioonid) kõrval.

Planeeritud tee (POS 7) ning Lagedi tee 18 ja Vehema tee 42 vahelisele haljasalale on planeeritud hekk (okaspuuhekk, näiteks elupuu). Täiendavalt võib rajada 1,5 m kõrguse piirde. Puhverhaljastuse täpsem lahendus antakse planeeritud tee (POS 7) teeprojektis ja selle rajamine on kohustuslik, et tagada privaatsus olemasolevatele elamutele.

Igal krundiomanikul on lubatud täiendada kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Krundi haljastamiseks on vajalik tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgneva:

1. Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud.
2. Kõrghaljastuse paiknemise täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti asendiplaanil.
3. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
4. Haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
5. Krundi lisahaljastamisel kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
6. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
7. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse tuleb arvestada, et puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
8. Haljastuse ja piirde planeerimisel arvestada, et tagatud oleks nähtavus peale- ja mahaõidul.

Ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Eesti Standardi EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded" nõuetele. Standard määrab istiku juurepalli, rinnasdiameetri ja võra suhte.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse igal krundil asuvasse prügikonteineritesse. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale.

### **5.7 Tehnovõrkude lahendus**

Planeeringualale on kavandatud veevõrk, kanalisatsioon, elektri- ja sidevarustus. Tehnovõrkude täpne paiknemine ja ühendused lahendatakse planeeringu koostamise käigus vastavalt võrguettevõtete tehnilistele tingimustele. Erinevate tehnovõrkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusallas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on ära näidatud joonisel 4 "Tehnovõrkude plaan".

### **5.8 Veevarustus**

Olemasolev veetrass paikneb Kesk-Kaare teel. Veevarustus on lahendatud AS Viimsi Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. POS 1- POS 4 on planeeritud veetorude ühendused Kesk-Kaare tänaval paikneva veetoriga. POS 5 ja POS 6 veeühendus on tagatud planeeritud veetorude kaudu Vehema teel paiknevast veetorust. Tagatav veehulk kinnistu/boksi kohta on 0,4 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

## 5.9 Reoveekanalisisatsioon

Olemasolev kanalisatsioonitrass paikneb Vehema ja Kesk-Kaare teel. Kanalisatsioon on lahendatud AS Viimsi Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeritud kanalisatsioonitorude ja ühiskanalisatsiooni liitumispunktid täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Lõplikult fikseeritakse liitumispunktid teenuslepingus.

POS 1 - POS 4 on planeeritud kanalisatsioonitorude ühendused Kesk-Kaare tänaval paikneva kanalisatsioonitoruga. POS 5 ja POS 6 planeeritud kanalisatsioonitoru ühendus on planeeritud Linnase teel paikneva kanalisatsioonitoruga (liitumise punkt nr 1) või Vehema teel paikneva kanalisatsioonitoruga (liitumise punkt nr 2). Ärajuhitud reovee kogus kinnistu/boksi kohta on 0,4 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

## 5.10 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Suuremahulist maapinna tõstmist detailplaneeringuga ei kavandata. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

Krundi pinna kõrguse muutmine, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, tuleb lahendada ehitusprojektiga. Krundi pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5m ja üle 0,5 m võrreldes naaberkrundiga tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabritega kooskõlastada.

Viimsi Vallavalitsuse Ehitus- ja kommunaalosakond on väljastanud sademevee äravoolu lahendamiseks tehnilised tingimused nr 14-9/3311-1.

Planeeritud kruntide sademeveekanalisisatsiooni eesvooluna on kavandatud kasutada Kesk-Kaare tee sademeveekanalisisatsiooni otsa Vehema tee ristmikul. Liitumispunkti kaev tuleb rekonstrueerida selliselt, et alale planeeritud ühtse sademeveekanalisisatsiooni trassi liitumine tehakse krundi piiri suhtes 90 kraadise nurga alt.

Alale on planeeritud sademeveekanalisisatsioon, mis kogub alalt sademevee kokku ja juhib liitumispunkti. Planeeritud sademeveekanalisisatsioon ja liitumispunkt on ära näidatud joonisel 4 "Tehnovõrkude plaan".

Kõigilt Linnase tee 28 arendusala kinnistutelt tuleb kõva kattega pindadelt sademevesi kokku koguda ning juhtida arendusala teenindavasse sademeveesüsteemi. Vältimaks kinnistute parklast sademevee kokku kogumist restkaevude vms lahenduse abil on soovitatav rajada parklad vett läbilaskvast kattest.

Arendusala 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 sademeveekanalisisatsiooni, mahutisse või imbsüsteemi juhtida, rajada ühendused läbi kaevude. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustel ärajuhitud sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

Planeeringualal moodustatavate elamualade kastmiseks ei ole lubatud kasutada joogivett, kastmisvesi tuleb lahendada läbi sademevee kogumise. Näha ette sademevee mahutid millel on vajadusel ülevool projekteeritavasse sademeveekanaliseerimisele.

Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse teeprojektiga või eraldi vee- ja kanalisatsiooni projektis ning koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne juurdepääsutee ja hoonete asukohad.

Krundi maapinna olemasolevad kõrgusarvud on ära toodud joonisel 2 "Olemasolev olukord".

### **5.11 Elektrivarustus**

Olemasolevad elektri maakaablid paiknevad Vehema ja Kesk-Kaare teel. Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-9362H.

POS 1 ja POS 2: teostatakse sisselõige Kesk-Kaare teel kulgeva olemasolevasse 0,4 kV kaablisse, paigaldatakse transiit - liitumiskilp Kesk-Kaare tee 63a kinnistu piiri lähedusse ning on planeeritud 2 tarbija kaabli toru liitumiskilbist kuni POS 1 ja POS 2 piirini.

POS 3 ja POS 4: paigaldatakse liitumiskilp olemasoleva transiit kilbi TRK-19 juurde Kesk-Kaare tee 63 kinnistu piiri lähedusse ning on planeeritud 2 tarbija kaabli toru liitumiskilbist kuni POS 3 ja POS 4 piirini.

POS 5: lahendatakse elektrivarustus kinnistu piiril asuva liitumiskilbi LK1-8 baasil.

POS 6: pikendatakse Linnase teel asuva 0,4 kV liin Linnase tee 26 kinnistu piiril asuvast transiitkilbist TRK5 kuni POS 6 piirini. Kinnistu piiri lähedusse nähakse ette liitumiskilp.

Liitumispunktid Imatra Elekter AS-ga on liitumiskilpides LK tarbijate toitekaablite otstel. Liitumispunktide läbilaskevõimsus piiratakse kaitselülititega 3x20A. Liitumiskilbist oma peakilpi ehitavad tarbijad oma vajaduste vastavad liinid. Imatra Elekter AS-i elektripaigaldistele kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.

Planeeritud madalpinge maakaablitele ja tarbijakaablitele määratakse isiklik kasutusõiguse servituudialad kaablite kaitsevööndite ulatuses.

### **5.12 Telekommunikatsioonivarustus**

Olemasolevad sidetrassid paiknevad Vehema teel. Sidevarustust käesoleva detailplaneeringu raames ei lahendata.

### **5.13 Tänavavalgustus**

Tänavavalgustust käesoleva detailplaneeringu raames ei lahendata.

### **5.14 Soojavarustus**

Vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" seletuskirja punktile 4.1. Üldised nõuded elamuehitusele kogu Viimsi valla territooriumil (lk 21) on:

1. Õhusaaste vähendamiseks ei ole Viimsi vallas lubatud uusi elamuid projekteerida kivisöe kütte baasil.
2. Soovitav on kütmiseks kasutada maakütet, gaasikütet, õhusoojuspumpasid vms, millega väheneks energia tarbimine ja ei reostataks keskkonda.

Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Täpne küttelahendus selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

Vertikaalse maaküttesüsteemi valiku puhul tuleb eraldi taotleda soojuspuuraukude rajamise jaoks luba. Samuti peab välja selgitama kas antud planeeringualal on üldse võimalik vertikaalset süsteemi rajada arvestada põhjavee kihti. Võib kombineerida horisontaalset ja vertikaalset maakütet kui see tagab kõrghaljastuse istutamise võimalikkuse ja seda võimaldab rajada ka põhjaveekiht antud piirkonnas.

Õhk-vesi ja õhk-õhk soojuskütte puhul tuleb planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualal normipiire..

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide kasutamisel peab paigaldus vastama normidele.

Kuna tuulegeneraatorid peavad asuma planeeritud hoonete katusel või kõrgel mastil (et töötaks korralikult), siis tuleb enne nende rajamist viia läbi täiendavad uuringud antud piirkonnas: kas on üldse võimalik rajada siia ja visuaalselt sobivad keskkonda.

### **5.15 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjearustus**

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni Tuleohutuse seadusest, Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ , Siseministri määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“ ja standardist EVS 812. Tuletõrje veevarustuse tagamisel lähtutakse standardi EVS 812 nõuetest. Ehitusprojektide koostamisel arvestada Majandus- ja taristuministri määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Planeeritud kruntidele on tagatud juurdepääs tehnika ja päästevahenditega. Juurdepääsuteel paiknev värv krundile peab olema vähemalt 3m laiune. Planeeringualasine reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika ümberpöörämist krundil igal aastaajal ja iga ilmaga. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Tulekustutusvesi on võimalik võtta Kesk-Kaare ja Vehema teel paiknevatest hüdrantidest.

Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooneid minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3. Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele. Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

## **6 KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE**

### **6.1 Keskkonnakaitse**

Planeeritaval alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeritud tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitsust. Kui reostumisjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest koheselt teavitada asjaomaseid ametkondi.

Kuna vastavalt Veeseaduse § 187 nimetatud tegevused planeeringualal puuduvad, siis ei ole vaja vee erikasutusluba. Planeeringualal ei kavandata mingeid tegevusi seoses maavarade või geoloogiliste uuringutega, seega ei ole vaja taotleda üldgeoloogilise uurimistöö, geoloogilise uuringu ja maavara kaevandamise lubasid. Samuti ei ole kavandatud planeeringualal Jäätmeseaduse § 71 lg 2 nimetatud tegevused ja sellest tulenevalt ei ole vaja jäätmeluba taotleda.

Kuna soojavarustus lahendatakse lokaalselt, siis võib tekkida välisõhu saasteloa taotlemise vajadus aga see selgub peale küttesüsteemide valikut.

Planeeritava tegevusega ei ole ette näha eeldatavat avariilukordade teket, kui jälgitakse loodusvarade kasutamisel ja ehitustöödel keskkonnavalaseid ohutusnõudeid ning kasutatakse parimat võimalikku tehnoloogiat. Avariilukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda tekkinud avari tagajärgi likvideerima.

Planeeritud krundil peab jäätmekäitlus vastama jäätmeseaduse ja Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale.

Sademevesi peab vastama Viimsi valla ehitus ja kommunikatsiooni osakonna poolt poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

### **6.2 Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed**

Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks kavandatavad meetmed, mille rakendamine väldib või leevendab oluliselt võimalikke negatiivseid mõjusid keskkonnale:

1. Planeeritud tööde tegemisel kasutada ainult ehitusprojektis kirjeldatud materjale ja toodud tehnoloogilisi lahendusi;
2. Ehitustööde teostamisel (öörahu, ehitusmasinate liikumine, parkimine jne) kinni pidada korrakaitseaduse nõuetest;
3. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine;
4. Kuna lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitismüra vähendavad meetmed;
5. Kaevetööde teostamisel tuleb kinni pidada Viimsi valla heakorra ja kaevetööde eeskirja nõuetest;
6. Tööde käigus tekkinud jäätmed tuleb käidelda vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale;



7. Tööde teostamisel tagada, et ehitusmasinatest (ekskavaator, traktor jne) oleks õli ja kütuse lekkimine välistatud;
8. Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
9. Avariilukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda juhtunud avarii tagajärgi likvideerima. Vajadusel kasutada päästeteenistuse abi.

### **6.3 Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks**

Kuna planeeringuala jääb suurematest teedest kaugemale ja planeeritud tänavad on väikese liikluskoormusega, mistõttu võib eeldada, et liikluskoormusest tulenev vibratsioon ja õhusaaste jäävad antud alal eeldatavalt lubatud normide piiresse. Õueala (aktiivselt kasutatav ala) jääb tänavamürale suletuks (hoonete varju), seega võib eeldada, et liikluskoormustele vastavad keskkonnatingimused (müra, teatud määral ka õhusaaste) on täidetud.

### **6.4 Radoon ja abinõud selle mõju leevendamiseks**

Vastavalt Harjumaa radoonikaardile ([https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa\\_radoonikaart.pdf](https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf)) on Viimsis keskmisest kõrgema radoonisisaldusega pinnas. Planeeringualal on radoonikaardi andmetel diktüoneemakilda ja fosforiidi avamus, mis viitab pinnase võimalikule kõrgele radoonisisaldusele. Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib maapinnas looduslike radionukliidide lagunemisel. Inertgaasina võib ta levida pinnases kümnete meetrite kaugusele ja teatud tingimustel imbuda läbi vundamenti ja põrandakonstruktsioonide hoonete siseruumidesse, vähemal määral ka ehitusmaterjalidest või puurkaevudest. Radooni ja tema lühiealiste tütar nukliidide (ka tütarproduktide) sissehingamise tagajärjel suureneb inimestel kopsuvähki haigestumise risk.

Õhust mitmeid kordi raskem radoon koguneb ehitiste madalamatesse kohtadesse: keldrisse, basseini, süvendisse jm. Esimesest korrusest kõrgemale radoon tavaliselt ei levi.

Radooniohu täpsustamiseks on soovitatav enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks.

Kui tulemused ületavad mõõtmisel kehtestatud piirmäära, siis on tuleb hoonete ehitusel kasutada radoonitõkestus süsteeme, radoonikaevusid ning radoonikilet. Kõik kommunikatsioonide läbiviigid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon hoones. Selliselt on võimalik tagada madal radoonitase hoones.

### **6.5 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid ja kitsendused.

Olemasolevad tehnovõrgud ja nende kaitsevööndid:

1. Madalpinge maakaablid, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge
2. Madalpinge õhuliin, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge
3. Keskpinge õhuliinid, kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge
4. Kesk-Kaare teel paiknev veetoru, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool toru telge

Planeeritud tehnovõrgud ja nende kaitsevööndid:

1. Madalpinge maakaablid, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge;
2. Veetrass, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool trassi telge;
3. Kanalisatsioonitrass, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool trassi telge.

## 6.6 Servituutide vajaduse määramine

Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses. Servituudialad on ära näidatud planeeringu joonisel 4 "Tehnovõrkude plaan".

Planeeritud madalpinge maakaablitele ja tarbijakaablitele määratakse isiklik kasutusõiguse servituudialad kaablite kaitsevööndite ulatuses.

Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrassidele, mis läbivad POS 5 ja POS 6 ning teenindavad POS 5 ja POS 6, määratakse servituut AS Viimsi Vesi kasuks.

Planeeritud sademeveekanalisatsiooni trassidele, mis läbivad POS 2, POS 4, POS 5 ja POS 6, määratakse servituut Viimsi valla kasuks.

## 6.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- tänavate, teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid)

## 7 MUINSUSKAITSE

Arheoloogiakeskus MTÜ poolt on 2021.aasta aprillis teostatud eeluuring Linnase tee 28 kinnistul ja selle põhjal on koostatud aruanne. Uuringute eesmärk ja kokkuvõte: uuringud kivikalme oletatavas asukohas kalmepõhja otsimiseks. Kinnistule kaevati 68 proovišurfi ning seda kontrolliti metallidetektoriga. Tööde tulemusel selgus, et midagi mälestisele iseloomulikku antud kinnistul ei olnud. Arvatavasti jäi kalme kõrgemale kohale uuritud alast idakagu pool, praegusele Kesk-Kaare tee 63 ja 69 kinnistutele.

## 8 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Käesolev planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Kehtestamise järgselt on detailplaneering aluseks planeeringualal teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekterimistingimusi.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav

ehitustegevus ning rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

1. Planeeringuala jagamine kruntideks.
2. Tehnovõrkude, rajatiste, ja teede tehniliste tingimuste ja projekteerimistingimuste taotlemine ja väljastamine ning nende projekteerimise alustamine. Ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsioonile antud tehnilistele tingimustele..
3. Projekteeritud tehnovõrkude ja teede väljaehitamine ja ehitamise lõpetamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine.
4. Hoonete projekteerimistingimuste taotlemine ja väljastamine ning nende projekteerimise alustamine. Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Viimsi Vallavalitsusega. Ehituslubade väljastamine Viimsi Vallavalitsuse poolt hoonete ehitamiseks. Krundisisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul.
5. Uute planeeritud hoonete ehitamise lõpetamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine. POS 5 ka POS 6 hoonetele kasutuslubade väljastamise eelduseks on valmis ehitatud juurdepääsutee (POS 7) ja tehnovõrkude ühendused, mille rajamine on arendaja kohustus.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

**9. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE**

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Märkused	Kooskõlastuse asukoht
Imatra Elekter AS	28.08.21	Ants Heinsaar Võrguteenuste spetsialist	Detailplaneering vastab Imatra Elekter AS väljastatud tehnilistele tingimustele TT-9362A. Krundi nr 6 elektrivarustuseks planeeritud olemasolev liitumiskilp jääb segama planeeritud jalgteed. Liitumiskilbi nihutamine lahendada ehitusprojekti staadiumis.	Lisades
Muinsuskaitseamet	06.08.21	Ly Renter Harju-Järva-Rapla regiooni Harjumaa nõunik	Kooskõlastatud planeeringu materjalide digikonteineri allkirjastamisega	Lisades
AS Viimsi Vesi	20.10.21	Ilona Pärkna	Arvamuse avaldamine (kooskõlastamine) Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda tehnilised tingimused. Olemasolevatele torustikele seada koheselt notariaalne IKÕ vee-ettevõtja kasuks, tulevastele torustikele peale tööprojekti valmimist. Sademevee lahendus kooskõlastada valla kommunaalametiga.	Lisades
Linnase tee 28 kinnistu omanik				Digiallkiri
Päästeameti Päästkeskus				Lisades

**10. JOONISED**

- Situatsiooniskeem M 1: 5000
- Tugiplaan M 1:500
- Põhijoonis M 1:500
- Tehnovõrkude plaan M 1:500
- Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

## 11. LISAD

### MENETLUSDOKUMENDID

1. Viimsi Vallavalitsuse 22.01.2020 planeerimiskomisjoni protokoll nr 2
2. Viimsi Vallavalitsuse 13.05.2020 korraldus nr 281 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta;
3. Viimsi Vallavalitsuse 13.05.2020 korraldus nr 281\_LISA1;
4. Väljavõte valla kodulehelt detailplaneeringu algatamise kohta (mai 2020);
5. Väljavõte registrist Ametlikud Teadaanded dp algatamise kohta\_teedaanne nr 1610569 (avaldatud 22.05.2020);
6. Viimsi Vallavalitsuse 22.05.2020 teavituskiri nr 10-10/2971 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta;
7. Väljavõte ajalehest Harju Elu detailplaneeringu algatamise kohta (05.06.20, lk 16);
8. Väljavõte ajalehest Viimsi Teataja detailplaneeringu algatamise kohta (05.06.20, lk 18);
9. Viimsi Vallavalitsuse Planeerimiskomisjoni 17.02.2021 koosoleku protokoll nr 3;
10. Viimsi Vallavalitsuse Planeerimiskomisjoni 25.05.2021 koosoleku protokoll nr 7;
11. Viimsi Vallavalitsuse 21.01.2022 korraldus nr 21 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta;
12. Viimsi Vallavalitsuse 21.01.2022 korraldus nr 21\_digikonteineri kinnitusleht;
13. Viimsi Vallavalitsuse 09.02.2022 teavituskiri nr 10-10/789 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta;

### KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖD KAJASTAVAD MATERJALID

1. Muinsuskaitseameti 05.05.2020 kiri nr 5.1-17/403-1 detailplaneeringu kohta;
2. Imatra Elekter AS 25.08.2021 arvamus nr 10908 detailplaneeringu kohta;
3. Muinsuskaitseameti 06.08.2021 kooskõlastus digikonteineri allkirjastamise alusel;
4. Viimsi Vesi AS 20.10.2021 arvamus nr 7868 detailplaneeringu kohta;
5. Viimsi Vesi AS 20.10.2021 arvamus nr 7868 \_digikonteineri kinnitusleht;

### MUUD LISAD

1. AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused (14.01.2021);
2. Imatra Elekter AS tehnilised tingimused nr TT-9362H (18.01.2021);
3. Arheoloogiakeskus MTÜ poolt koostatud ''Aruanne arheoloogilistest eeluringutest Pärnamäe külas Linnase tee 28 kinnistul (kivikalme A31124; Viimsi vald/Jõelähtme kihelkond, Harjumaa) 2021.aastal'';
4. Viimsi Vallavalitsuse Ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilised tingimused sademevee äravoolu kohta (07.07.2021).