

**VIIMSI VALD
PRINGI KÜLA
MUSTIKA TEE 20
KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

**Detailplaneeringu seletuskiri ja joonised
Projekt nr PR02-25**

Tellija: Janar Toomesso

Viimsi Haldus OÜ
Nelgi tee 1, Viimsi alevik
Planeerija: Viire Ernesaks
Telefon: 5650 2487

Mai 2025

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 (vt lisad)	4
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
3.1.	Üldandmed	4
3.2.	Olemasolevad hooned	4
3.3.	Olemasolevad rajatised	5
3.4.	Olemasolev haljastus	5
4.	DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	5
4.1.	Vastavus Harju maakonnaplaneeringule 2030+	5
4.2.	Vastavus Viimsi valla üldplaneeringule	5
4.3.	Krundi moodustamine	6
4.4.	Krundi ehitusõigus	6
4.5.	Liiklus- ja parkimiskorraldus	7
4.6.	Keskkonnakaitselised tingimused	8
4.7.	Radoonihust tulenevad nõuded	8
4.8.	Haljastuslahendus	8
4.9.	Vertikaalplaneerimine	10
4.10.	Tuleohutusabinõud	10
5.	TEHNOVÕRGUD	10
5.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon	10
5.2.	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	11
5.3.	Elektrivarustus	11
5.4.	Välisvalgustus	11
6.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED	11
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	12
8.	JOONISED	13
9.	MENETLUS	14
10.	LISAD	15
11.	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDLOETELU	16

1. ÜLDANDMED

1.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Pringi küla
Mustika tee 20 katastriüksuse detailplaneering

1.2. Tellija:

Janar Toomesso
janar.toomesso@arhitekt11.ee

1.3. Töövõtja:

Viimsi Haldus OÜ
Reg-kood 10618178, reg-nr EEP000176
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
Tel 5650 2487
Planeerija: Viire Ernesaks

1.4. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Harju maakonnaplaneering 2030+
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 04.veebruar 2025 nr 41 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 11.01.2000. a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009. a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (kehtestatud 13.09.2005.a.)

1.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Ehitusseadustik
- Jäätmeseadus
- Looduskaitseadus
- Tuleohutuse seadus
- Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti standard 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 (vt lisad)

- Geodeetiline alusplaan (G.E.Point OÜ, töö nr 22-G335 12.08.2022.a)
- Dendrohindamine (koostaja Peep Moorast, 30.08.2022)

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Planeeritaval alal kehtib Pringi küla, kinnistute Ees-Kristjani, Ees-Praaga, Taga-Praaga ja Ees-Telli detailplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavalitsuse 16.09.2014 korraldusega nr 1157). Mustika tee 20 katastriüksusele võib kehtiva detailplaneeringu kohaselt püstitada ühe üksikelamu ja kaks abihoonet ehitusaluse pindalaga kokku kuni 300 m². Suurim lubatud kõrgus on kuni 8,5 m / 2 korrust. Keldrikorruste rajamine ei ole lubatud.

Vastavalt 2014.aasta kehtestatud detailplaneeringule väljastati Mustika tee 20 katastriüksusele ehitisluba üksikelamule (nr 2012271/04356 17.02.2020) ja 2020. aastal alustati ehitustegevust ning valmis osa vundamendist.

Kuna Mustika tee 20 vahetas omanikku ja uue omaniku nägemus püstitatavast üksikelamust läks vastuollu kehtiva ehitusloaga ning Ees-Kristjani, Ees-Praaga, Taga-Praaga ja Ees-Telli detailplaneeringus seatud piirangutega ehitisealusele pinnale, tingis see vajaduse taotleda uue detailplaneeringu algatamist Mustika tee 20 katastriüksusele.

Detailplaneeringuga piiritletakse hoonestusala, määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud kohased ülesanded.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Üldandmed

Planeeringuala asub väljakujunenud elamupiirkonnas, kus lähipiirkonnas paiknevad peamiselt üksikelamud. Vahetult KÜ kõrvalt kulgeb põhja-lõunasuunaline haljasvöönd, mis eraldab vanemat endist suvilate ala ning uuemat väikeelamuala.

Planeeritav ala piirneb põhjast Pohla tee 7 katastriüksusega (89001:001:2227, 100% elamumaa, 10228 m²), idast Mustika tee 18 katastriüksusega (89001:001:0535, 100% elamumaa, 3294 m²), läänest Mustika haljak katastriüksusega (89001:001:0518, 100% üldkasutatav maa, 5404 m²) ning lõunast Mustika tee katastriüksusega (89001:001:0538, 100% transpordimaa maa, 6841 m²).

3.2. Olemasolevad hooned

Olemasolevad hooned Mustika tee 20 katastriüksusel puuduvad. Katastriüksusele väljastati ehitisluba üksikelamule (nr 2012271/04356 17.02.2020) ning 2020. aastal alustati ehitustegevust. Valmis osa vundamendist, käesolevaks hetkeks on aga vundament likvideeritud. Geodeetisel alusplaanil, mis koostati augustis 2022. aastal on vundamendi kontuur nähtav.

3.3. Olemasolevad rajatised

Mustika tee 20 katastriüksusele on püstitavate hoonete tarbeks on eelnevalt välja ehitatud: vee- ja kanalisatsioonitorustikud, elektriablid, sidekanalisatsioon, drenaažitorustik ning ümberpööramisplatsiga lõppev asfaltkattega juurdepääsutee – Mustika tee. Käesoleval hetkel asuvad Mustika tee 20 katastriüksusel ka ehitussoojak ning kuivkäimla, peale detailplaneeringu elluviimist need likvideeritakse.

3.4. Olemasolev haljastus

Väljavõtte dendrohindamisest:

Alal on olnud mets. Põhjaosa on kuuse enamusega ja lääneosa rohkem männi enamusega puistu. Kuuskede all on vähe alustaimestikku. Kaevetöödega on ala esmast pinnast ja veerežiimi rikutud ja tekitatud puudele kahjustusi. Puud on jäänud mullavalli alla ja hakanud kuivama. Väärtuslikke puid alal ei ole. Paljud puud on ka looduslikult kuivanud ja oma eluea lõpus ning nende seisundit tuleb jälgida. Samuti on sookask ja kuusk tundlikud ala pinnaserežiimi muutmise osas ja nende olukord võib ka edaspidi halveneda.

Järeldused:

- *Hinnatav ala on endine metsaala. Alal on teostatud pinnasetöid ja alustatud esmaste ehitustöödega.*
- *Isendite arvult valitsevad harilik mänd ja harilik kuusk.*
- *Puude ja põõsaste tervislik seisund on üldiselt rahuldav.*
- *Kõik puud ja põõsad vajavad hooldusloikust – puudel tuleks ära lõigata kuivanud ja murdunud või vigastatud oksad.*

4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

4.1. Vastavus Harju maakonnaplaneeringule 2030+

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub Mustika tee 20 katastriüksus linnalise asustusega alal. Linnaline asustus tähistab kompaktse asustuse arenguks sobilikku ala, mida iseloomustavad maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, tootmisalad, äripinnad, tihedale asustusele omased puhkealad), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning arvukate teenuste ja töökohtade olemasolu kohapeal.

Maakonnaplaneeringu eesmärk on koondada kahaneva rahvastiku tingimustes asustust sh ressursse (teenuste tarbijaid, tööjõudu, tehnilist infrastruktuuri, ettevõtlust) ja arendada edaspidi juba välja kujunenud kompaktseid polüfunktsionaalseid asustusalasid. Polüfunktsionaalsed alad aitavad paremini säilitada ka neid ümbritsevate maapiirkondade elujõulisust.

4.2. Vastavus Viimsi valla üldplaneeringule

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt asub Mustika tee 20 katastriüksus, millel on väikeelamute maa (EV) juhtotstarve.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt paikneb Mustika tee 20 katastriüksus reserveeritud rohevõrgustiku puhveralal. Teemaplaneeringu kohaselt on rohevõrgustiku puhveralal väikeelamute püstitamine lubatud hoonestamiseks

ettenähtud aladel vastavalt kehtivale Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule ja üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“.

Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, sh teemaplaneeringu nõudega maksimaalsele ehitisealusele pinnale, mis on kuni 20% krundi pindalast.

Mustika tee 20 katastriüksusele kavandatav maksimaalne ehitisealune pind on 600 m², mis on 18% krundi pindalast.

4.3. Krundi moodustamine

Pos nr	Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Moodustatakse katastriüksusest (katastritunnus)	Liidetavate-lahutatavate osade suurus (m ²)	Osade senine katastriüksuse sihtotstarve
1	EP 100	3304	Mustika tee 20 (89001:001:0536)	-	Elamumaa 100%

4.4. Krundi ehitusõigus

Pos nr 1

- | | |
|---|--------------------------------|
| - Krundi kasutamise sihtotstarve: | Üksikelamu maa |
| - Krundi suurus: | 3304 m ² |
| - Krundi täisehitusprotsent: | 18% |
| - Suurim ehitisealune pind: | 600 m ² |
| - Hoonete arv krundil: | 3 (1 üksikelamu ja 2 abihoone) |
| - Elamu max korruselisus (maaapealne/maa-alune): | 2/- |
| - Abihoonete max korruselisus (maaapealne/maa-alune): | 1/- |
| - Elamu lubatud suurim kõrgus: | maapinnast 8 m (13.50 abs) |
| - Abihoonete lubatud suurim kõrgus: | maapinnast 5 m (10.50 abs) |
| - Kavandatav parkimiskohtade arv: | 3 sõiduauto |
| - Maksimaalne brutopind (elamu + abihooned) | 600 m ² |

Krundile on määratud ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone püstitamiseks.

Võrreldes Ees-Kristjani, Ees-Praaga, Taga-Praaga ja Ees-Telli detailplaneeringuga on ainsad muudatused ehitisealuse pinna suurendamine ning hoonestusala laiendamine, mis võimaldab soovi korral ehitada ka ühekorruselise üksikelamu.

Ees-Kristjani, Ees-Praaga, Taga-Praaga ja Ees-Telli detailplaneering võimaldas ehitada kahekorruselise üksikelamu ehitisealuse pinnaga 300 m² (maksimaalne brutopind 600 m²) siis käesolev detailplaneering võimaldab püstitada kuni kahekorruselise üksikelamu maksimaalse ehitisealuse pinnaga 600 m² (maksimaalne brutopind 600 m²).

Ees-Kristjani, Ees-Praaga, Taga-Praaga ja Ees-Telli detailplaneeringuga antud arhitektuursed tingimused on siiani asjakohased ning kuna käesolev detailplaneering muudab ainult ühte krundi varem planeeritud alast ning hoonestamata kruntidele kehtib siiani Ees-Kristjani, Ees-Praaga, Taga-Praaga ja Ees-Telli detailplaneering, siis ei ole põhjust muuta kehtivaid arhitektuurseid tingimusi.

Ees-Kristjani, Ees-Praaga, Taga-Praaga ja Ees-Telli detailplaneeringuga antud arhitektuursed tingimused:

Kõikide hoonete ehitamisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihoone) peavad omavahel kokku sobituma.

See tähendab, et kui ühe hoone puhul on kasutatud nt kivi ja puitu, siis samasugustest materjali(de)st võiks olla ehitatud ka abihooned. Samuti peab omavahel harmoneeruma ühel krundil olevate hoonete värvigamma. Kohustuslik on arvestada ka naaberhoonete värvidega. Soovitav on eelistada valget, musta, pastelseid toone või looduslikke puidu toone (õlitatud puit, lakitud puit, looduslikes toonides immutatud puit jms).

Loodusega vastandumise vältimiseks ja harmoonilise keskkonna tagamiseks on keelatud neonvärvide ja sinise ning lilla tooni kasutamine mistahes hoone osadel. Samuti ei ole hoonete ja väikevormide vms valgustamiseks lubatud kasutada neoontoonides valgust või vahelduvate värvidega või vilkuvat valgustust.

Arvestades naabruse hoonestuslaadi on alal keelatud ümarpalkidest (nii tahatud kui freespalgid) välisviimistlusega elamud ja abihooned. Lubatud on kandiliste prusside kasutamine abihoonetel ja elamutel, kuid nn kandilistest palkidest elamu peab olema palmajale omaste väliste tappideta (traditsionaalsele rehielamu nurgale sarnanevadapid).

Hooned võivad olla lamekatusega või viilu kaldega kuni 45°. Lubatud on kasutada ka ühepoolse kaldega katuseid. Soovitav on katuseharja suund kavandada põhja-lõuna või idalääne suunalisena. Nii abihoonetel kui ka elamutel võib kasutada mätaskatuseid. Keelatud on aga kõik profiilplekk katused peale kivi või valtsplekki imiteerivate plekkkatuste. Profiilpleki kasutamine on lubatud vaid parapett katuste korral, kui profiilplekk ei jääb varjatud konstruktsiooniks (nt madala kaldega parapetiga autovarikatused või grillnurga katused) ja see on konstruktiivselt õigustatud. Planeeringualal on kõigi hoonete välisviimistluseks keelatud kasutada plastikust välisvoodreid (sh puitu imiteeriv plastvooder) ja profiilplekki. Plasti võib kasutada kasvuhoone seinas ja vaid siis kui see on valgust läbi laskev.

Krundi võib ümbritseda krundipiirile paigaldatava 1,5 m kõrguse piirdeaiaga, piirdeaia rajamine ei ole kohustuslik. Piirdena võib kasutada ka hekki. Erandiks on piirde paigaldamine krundi lõunapiirile, kus tuleb piirdeaed paigaldada 1m tagasiastmega ning seda servituut (IKÕ) tehnoorkude ning Mustika tee 11 ja 12 vahel kulgeva jalgte hooldamiseks.

Piirete rajamisel arvestada piirkonnas kehtiva kinnistute Ees-Kristjani, Ees-Praaga, Taga-Praaga ja Ees-Telli detailplaneeringus toodud tingimustega:

- Metallaia (sh võrkaia) või osaliselt läbipaistva puitpiirde (sh laudis ja lippaed) maksimaalseks kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Kõrgemate piirete ning läbipaistmatute plankpiirete ehitamine on keelatud;
- Piirded peavad kokku sobima samal krundil asuva elamu arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga.
- Piiretes võib kasutada müüri kõrgusega kuni 1,5 m, kuid keelatud on krundi piirile kogu pikkuses müüri rajamine. Müüri osa võib igas krundi küljes olla kokku maksimaalselt 1/5 vastava krundi külje pikkusest.

4.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Mustika tee liiklustristu on välja ehitatud vastavalt Ees-Kristjani, Ees-Praaga, Taga-Praaga ja Ees-Telli detailplaneeringuga kavandatule.

Mustika tee 20 krunt paikneb ümberpööramisplatsiga lõppeva tupiktee lõpus. Krundi lõunapiiril kulgev 1,5 meetri laiune jalgtee on vana ja uue elamurajooni ühendustee. Parkimine lahendatakse Mustika tee 20, teemaa-ala haljasalale parkida pole lubatud.

4.6. Keskkonnakaitselised tingimused

Mustika tee 20 hoonestamisega kaasnevad mõjud on väikesed ja valdavalt ehitusaegsed ning jäävad planeeringuala ja selle lähinaabrite ulatusse ega kahjusta inimeste tervist, vara ning ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muudatusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- Kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile;
- Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine ja uue haljastuse rajamine;
- Juurdepääsutee rajamine tolmuva kattega;
- Võimalikult suures mahus ehitustsoonis asuva rajamistöodeks sobiva pinnase ärakasutamine ala vertikaalplaneerimisel.

4.7. Radooniohust tulenevad nõuded

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne õhust raskem gaas. Radoon imbub ruumidesse majaalusest pinnasest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radoonitaset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskuspotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ja selle kasutamine ning akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile asub planeeritav krunt kõrge (50–150 kBq/m³) ja normaalse (30–50 kBq/m³) radoonisisaldusega pinnasega ala piiril, mistõttu on soovitatav hoonete ehitamisel kasutada radoonikaitse meetmeid, juhindudes Eesti standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ajakohasest versioonist ning vajadusel teha pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et tagada hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ nõuetele.

4.8. Haljastuslahendus

Väljavõte dendrohindamisest:

Ettepanekud olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- Alal eemaldada kuivanud ja perspektiivitud puud. Eemaldada võib ka sookased, sest need on üldiselt kahjustustega ning kehvemas seisus sõltumata suurusest ja vanusest.
- Mitte pöörata segi olemasolevat metsapinnast põhja ja lääneosas. Pinnasetööde teostamine nendel aladel kahjustab tugevalt sookaski ja harilikke kuuski.
- Säilitada harilikke mände. Liigiliselt on see ka vastupidavam puu pinnasetöödele ja veetaseme kõikumistele.

Nõuded raietöödeks, olemasoleva haljastuse säilitamiseks ja uue rajamiseks.

1. Raieloa taotlemisel on raieloa aluseks kehtiv ehitusluba.
2. Raietööd peavad toimuma vastavalt ehitusprojektile. Ehitusloa taotlemisel peavad ehitusprojekti asendiplaanil olema selgelt eristatavad dendroloogilised andmed. Eraldi tuleb näidata säilitamisele kuuluv kõrghaljastus ja likvideeritav kõrghaljastus ning vajadusel asendusistutamise korras istutatav kõrghaljastus.
3. Dendroloogiline hinnang peab olema koostatud mitte rohkem kui kaks aastat tagasi. Üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks dendroloogiline hinnang uuendada.
4. Kõrghaljastuse likvideerimine on lubatud ainult detailplaneeringuga määratud hoonestusalal ning ehitusprojekti käigus määratud sissesõidu- ja parkimisalal lähtuvalt dendroloogilisest hinnangust. Võimalusel säilitada ka hoonestusala sees terved ja elujõulised puud.
5. Elamukrundi koosseisus on kavandatud metsa säilitamise kohustusega ala, mille eesmärk on tagada rohevõrgustiku sidususe säilimine külgnivate aladega. Metsa säilitamisega kohustusega alal säilitada vähemalt 60% kõrghaljastust.
6. Metsa säilitamise kohustusega alal likvideeritavatele puudele rakendub asendusistutuskohustus vastavalt Viimsi valla asendusistutusregulatsioonile. Asendusistutus kavandada võimalikult suures ulatuses planeeringualale.
7. Ehitusprojekti staadiumis koostatakse haljastusprojekt või antakse haljastuse lahendus ehitusprojekti koosseisus.
8. Hoonestusalast väljapoole jääval kõrghaljastusega alal säilitada võimalikult palju olemasolevat alustaimestikku ja mitte rajada suures mahus niidetavaid muruplatse.
9. Säilitavate puude juurestiku kaitsealale hoonestust, kõvakatteid ega tehnovörke mitte kavandada.
10. Ehitustööde ajal kaitsta krundil kasvavad ja ehitustsooni jäävad säilitatavad puud lähtuvalt standardist EVS 939-3:2020.
11. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et säilitatavate puude juurestiku kaitsealal maapinna kõrgust mitte muuta.
12. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada nii säilitatava kui projekteeritava kõrghaljastuse ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele. Vajadusel paigutada hoonestusala puudepoolsemasse serva juuretõkkematerjal, mis juhib puude juured eemale.
13. Olemasoleva kõrghaljastuse hoolduslõikus ja likvideerimine kooskõlastatakse valla keskkonnaosakonnaga.
14. Elurikka elamurajooni loomiseks on soovituslik:
 - a) luua maksimaalselt palju pesitsuskohti põõsaste, hekkide ja okaspuude näol. Võimalusel vältida sanitaarraieid (ehitusalast väljaspool), säilitada üle 10 cm läbimõõduga surnud ja surevaid okaspuid ning õõnsustega puid;
 - b) luua maksimaalselt pesitsuskohti suluspesitsejatele (pesakaste);
 - c) luua elupaiku liikidele, kelle elupaikade kättesaadavus mujal väheneb.

4.9. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus, arvestades naaberkinnistute maapinna kõrguste, projekteeritavate hoonete täpse paiknemise, katendite liikide ja mahtude ning krundile projekteeritud trasside konkreetsete asukohtade ja kõrgustega. Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.

Säilitatavate puude ümber vältida pinnase tõstmist puuvõra maapinna projektsiooni ulatuses.

4.10. Tuleohutusabinõud

Detailplaneering vastab siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusabinõud“.

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdesõiduteed ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tee 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 ja põlevpakendis seadmeid.
- Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja päästkeskusega.
- Projekteerimisel tuleb lähtuda standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusabinõud.
- Planeeritavad hooned (üksiklamu koos abihoonetega) on I kasutusviisiga.
- Planeeritavate hoonete tulekustutusvee vajadus on 10 l/sek 3 tunni jooksul.
- Piirkonna tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasolevate tuletõrjeveehüdrantide baasil. Lähim hüdrant (10 l/sek) paikneb Mustika tee 14 katastriüksuse piiril ca 100 m kaugusel planeeritavast alast.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Mustika tee piirkonnas on välja ehitatud ÜVK, mis tagab ala kinnistule liitumisvõimaluse vee- ja reoveekanalisatsioonitorustikuga.

Aastal 2022 väljastatud liitumise tingimused üksiklamule on kehtetud, peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda uued liitumise tingimused.

Kinnistule veevarustuse tagamine ja reovee ning sajuvee ärajuhtimine lahendada liitumisprojekti ja kooskõlastada AS- ga Viimsi Vesi. Alale planeeritavate kinnistute veevõrkide ja kanalisatsioonide liitumine ÜVK-ga peab vastama Viimsi valla ÜVK kasutamise eeskirjale ja Viimsi Vesi tehnilistele nõuetele.

Kinnistult sademe- ja pinnavee ärajuhtimine lahendada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna nõuetele. Sademeveed on soovitatav koguda kokku ja kasutada kastmiseks. Kastmis- ja niisutussüsteeme ei ole lubatud ühendada ühisveevarustusevõrku.

Tagatav tuletõrjeveevarustus on 10 l/s. Lähim hüdrant paikneb Mustika tee 14 juures.

Tagatav veehulk ja ärajuhitav reovee kogus üksiklamule on max 0.5 m³/ööpäevas (täpsustatakse liitumistingimustega). Tagatav veerõhk liitumispunktis- min 2.0bari

5.2. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele nr SV-1434-1.

Kinnistu kõva kattega pindadelt (sh parkla) koguda sademevesi kokku ning juhtida teemaa sademeveekanaliseerimise läbi säästlike sademevee lahenduste, millega kogutakse vesi kokku olmetarbimise eesmärgil (muru kastmiseks vms) või aeglustatakse ning ühtlustatakse sademevee vooluhulk enne selle ärajuhtimist. Mustika tee sademeveekanaliseerimise kaudu juhitakse sademevesi edasi kinnistul Mustika haljak (tunnus 89001:001:0518) olemasolevasse sademevee peakraavi / eesvoolusüsteemi.

Täiendava säästliku lahendusena on soovitatav kinnistule rajada kõva kattega pindadelt kokku kogutud sademevee käitlemiseks parkla puhul vett läbilaskev katend.

Sademeveelahendus tuua välja VK projekti koosseisus. Kinnistu sademeveetorude rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega. Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademevett ei tohi otse valla sademeveesüsteemi, mahutisse või imbsüsteemi juhtida, rajada ühendused läbi kaevude. Torustike läbimõõdud esitada projektis vastavalt arvutustele.

Kinnistu vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.

Sademe- ja drenaaživett ega pinnasevett ei tohi juhtida olmereovee kanalisatsioonisüsteemi.

5.3. Elektrivarustus

Mustika tee 20 katastriüksusel on olemas kehtiv võrguteenuse leping nr. 30509319 Imatra Elekter AS-ga. Liitumiskilp on välja ehitatud katastriüksuse piirile, liitumispunkt asub liitumiskilbis tarbija toitekaabli otstel. Peakaitse suurus 3x25A. Toitekaabli liitumiskilbist elamu peakilpi paigaldab tarbija.

5.4. Välisvalgustus

Mustika teel on olemasolev välisvalgustus. Krundisisene välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektiga.

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;
- Selgelt eristada juurdepääs;
- Lisaks juurdepääsutee valgustamisele valgustada ka hooviala liikumisanduritega varustatud valgustitega;
- Valvetehnika paigaldamine nii õuealale kui ka hoonetesse;
- Uste lukustamine;
- Välisustena kasutada soovitatavalt turvauksi;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne).

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt, et saavutada detailplaneeringus kavandatud tulemus, on vaja teostada järgmised tegevused:

- Üksikelamu ja abihoonete ehitusprojektide koostamine;
- Ehituslubade taotlemine;
- Üksikelamute ja abihoonete ehitamine;
- Katastriüksuse heakorrastamine;
- Kasutuslubade taotlemine.

8. JOONISED

- | | |
|---|------|
| 1. Kontaktvööndi plaan | AP-1 |
| 2. Väljavõtte üldplaneeringust | AP-2 |
| 3. Tugiplaan | AP-3 |
| 4. Detailplaneeringu põhijoonis | AP-4 |
| 5. Illustratsioon (arhitekt Eero Endjärv) | |

9. MENETLUS

10. LISAD

11. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDLOETELU

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	Mustika tee 20	21.04.2025	Janar Toomesso /Allkirjastatud digitaalselt/	Vt digitaallkirja kinnitusleht
2	AS Viimsi Vesi	17.aprill 2025	Arvamus 92348 Asukoht: Viimsi vald Pringi küla Mustika tee 20 Käsitatud: Mustika tee 20 katastriüksuse detailplaneering. Vastavalt planeerimisseadus §133 esitab AS Viimsi Vesi pädevale asutusele arvamuse käesoleva detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega: 1. Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused. 2. Arvamus kehtib 2 aastat. /allkirjastatud digitaalselt/ Ilona Pärkna Võrkude- ja arendusosakonna juht	Vt eraldi kiri
3	Imatra Elekter AS	15.04.2025	ARVAMUS nr 32377 Kooskõlastatud tingimused: Kooskõlastatud detailplaneeringu tehnovõrgud. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Maie Erik (allkirjastatud digitaalselt)	Vt eraldi kiri
4	Ehitus- ja kommunaalosakond	25.04.2025	Liitumine sademeveekanaliseerimise peatrasiga on lahendatud vastavalt tehnilistele tingimustele ja on sellisena sobiv. Alternatiivne olemasolev liitumispunkt on samal peatrasil kinnistu edelapoolse nurga juures olev vahekaev (samal sademeveetrassil allavoolu olev vahekaev), kuid see on eramaal ja seepärast valitud lahendus on ehk parem. Margus Sööt taristu vanemspetsialist ehitus- ja kommunaalosakond	Vt eraldi e-kiri
5	Päästeameti Põhja Päästekeskus	7.2-3.12461-1 22.05.2025	Viktoria Tilk /allkirjastatud digitaalselt/	Vt digitaallkirja kinnitusleht

Ärakiri õige
Viire Ernesaks