

**SUURE-ALLIKMÄE KINNISTU JA
LÄHIALA DETAILPLANEERING**
HARJUMAA, VIIMSI VALD, ÄIGRUMÄE KÜLA, SUURE-ALLIKMÄE
töö nr DP-19-07

Huvitatud isik: Kama Grupp OÜ
Tel. 511 7113
kama.grupp@mail.ru

Projekt: Eurostuudio OÜ
Reg. nr. 11257512
Tiigi tee 15, Uusküla, Jõelähtme vald
Tel. 5199 5509
replan.info@gmail.com

Arhitekt
Vastutav spetsialist

Ilona Krivonogov
Irina Naimark

TALLINN 24.07.2023

I MENETLUSDOKUMENDID

- Viimsi Vallavalitsuse e-kiri, vastus Anneli Niinrele nr 10-10/384-2, 20.03.2023;
- Viimsi Vallavalitsuse e-kiri, vastus Terviseametile nr 10-10/4, 20.03.2023;
- Anneli Niinre e-kiri Viimsi Vallavalitsusele 18.02.2023;
- Terviseameti e-kiri Viimsi Vallavalitsusele 17.02.2023;
- Äigrumäe küla, kinnistu Suure-Allikmäe detailplaneeringu avaliku väljapaneku teade kaasatud isikutele/asutustele nr 10-10/384, 19.01.2023;
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus Äigrumäe küla, kinnistu Suure-Allikmäe detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule esitamisest nr 3, 04.01.2023;
- Väljavõte Viimsi Vallavalitsuse istungi protokollist nr 65, 14.12.2022;
- Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 21.09.2022 koosolek, protokoll nr 15, 15.10.2022;
- Viimsi Vallavalitsuse istungi protokoll nr 34, 15.06.2022;
- Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 16.02.2022 koosolek, protokoll nr 4, 01.03.2022;
- Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 15.12.2021 koosolek, protokoll nr 18, 22.12.2021;
- AS Viimsi Vesi avaldus Suure-Allikmäe veehaarest, nr 4-2.1/56, 25.11.2021
- Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 28.04.2021 koosolek, protokoll nr 6, 06.05.2021;
- Äigrumäe küla, kinnistu Suure-Allikmäe detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise teade puudutatud isikutele nr 10-10/1388, 15.03.2021;
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus Äigrumäe küla, kinnistu Suure-Allikmäe detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade kinnitamisest nr 95, 03.03.2021;
- Viimsi Vallavalitsuse kiri Jan Borodajevile raietest Suure-Allikmäe kinnistul, nr 15-3/1491-1, 19.03.2021;
- Lageraie luba, 26.01.2021;
- Viimsi Vallavalitsuse kiri Keskonnaametisse raietest Suure-Allikmäe kinnistul, nr 15-3/272-1, 25.01.2021
- Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 06.11.2019 koosolek, protokoll nr 14, 18.11.2019;
- Detailplaneeringu algatamise taotlus, 10.04.2019.

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	4
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
3.2 Detailplaneeringu koostamise ülesanne	5
3.3 Alusplaan.....	5

3.4	Maaomand planeeritava alal.....	6
3.5	Olemasolevad teed ja juurdepääsud	6
3.6	Olemasolev tehnovarustus.....	6
3.7	Olemasolev haljastus	6
4.	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
4.1	Maakasutus ja ehitusõigus.....	6
4.1.1	Vastavus üldplaneeringule.....	6
4.1.2	Linnaehituslikud ideed	7
4.1.3	Planeeritava maa-ala krundid	8
4.1.3	Arhitektuurinõuded ehitisele	9
4.1.4	Krundi ehitusõigus.....	9
4.2	Tänavavõrk ja liikluskorraldus	11
4.3	Tehnovõrgud	11
4.3.1	Soojavarustuse põhimõtted.....	11
4.3.2	Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveed	12
4.3.3	Tuletõrje veevarustus.....	13
4.3.4	Pos 47 planeeritud veehaare	13
4.3.5	Elektrilahendus	14
4.3.6	Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:.....	14
4.4	Kitsendused	14
4.5	Haljastus, heakorrasus ja keskkonnakaitse abinõud.....	14
4.5.1	Haljastuse põhimõtted	14
4.5.2	Haljastuse kaitsemeetmed ehitustööde ajal	15
4.5.3	Likvideeritav haljastus.....	15
4.5.4	Heakorrasuse põhimõtted	15
4.5.5	Vertikaalplaneerimine	16
4.5.6	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	16
4.6	Terviseameti nõuded	17
4.7	Tuleohutusnõuded	18
4.8	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	18
4.9	Planeeringu elluviimise kava.....	19

III LISAD

1. Dendroloogiline inventariseerimine
2. Viimsi Vesi AS tehnilised tingimused nr 6239, 19.07.2021
3. Imatra OÜ elektrivarustuse tehnilised tingimused nr TT-10468H, 04.07.2021.
4. Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna sademevee tehnilised tingimused nr 14-9/1714-1, 13.04.2022

IV JOONISED

1.	ASUKOHA SKEEM	AS-1	-
2.	TUGIPLAAN	AS-2	1:1000
3.	PÕHIJONIS	AS-3	1:1000
4.	TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN	AS-4	1:1000
5.	KONTAKTALA PLAAN	AS-5	-

V KOOSTÖÖ

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Kooskõlastused

VIIMSI VALLA ÄIGRUMÄE KÜLA SUURE-ALLIKMÄE KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus Äigrumäe küla, kinnistu Suure-Allikmäe detailplaneeringu algatamisest ja lähtesesukohtade kinnitamisest nr 95, 03.03.2021;

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Äigrumäe küla, Laiaküla ja Muuga küla ülplaneering ja üldplaneeringu teemaplaneeringud „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ja „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“;
- Viimsi valla 2021-2025 arengukava;
- Planeeritava ala katastriplaan.
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised mõõdistused, Nagu Geodeesia OÜ töö nr NG 41/19, 25.02.2019.a.
- Dendroloogiline uuring

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeritava kinnistu maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine maatulundusmaast üksikelumumaaks, üksikelumukruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine üksikelumute ning abihoonete ehitamiseks.

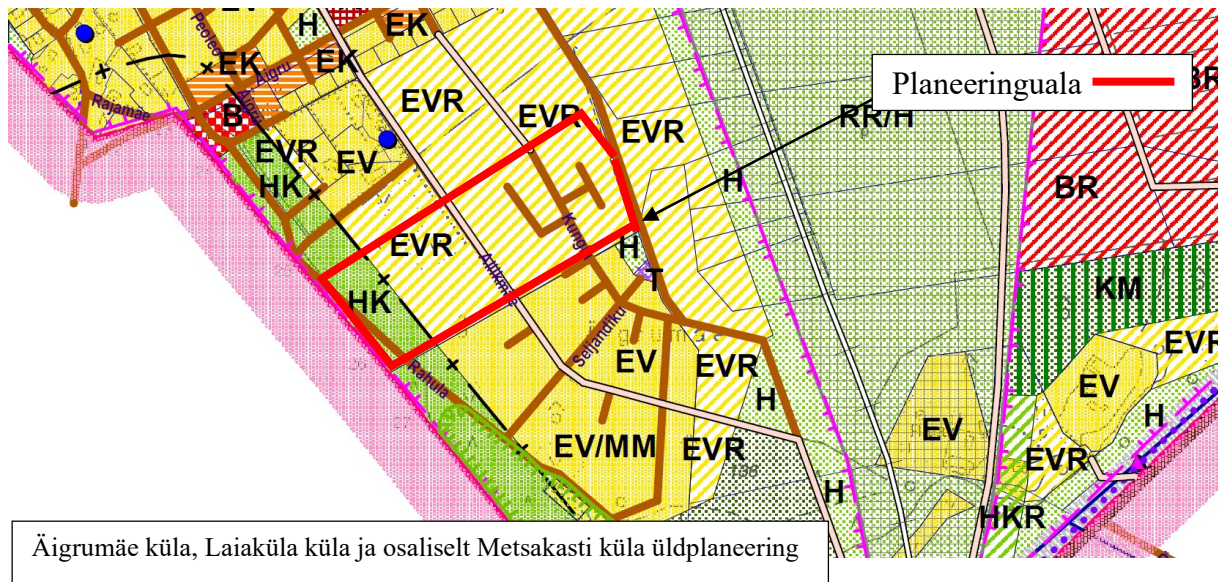
Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääs elamukruntidele ja loodusliku ala krundile, parkimine, haljastus, krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, sh sademevee lahendus ja planeeringualale jääva kraavi toimimise põhimõtted ning heakord.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritava ala suurus on 9,12 hektarit ja see asub Äigrumäe küla lääneosas, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistut Suure-Allikmäe (89001:010:0585). Planeeringuala läänepoolne osa on kaetud kõrghaljastusega ja see hõlmab ligikaudu 50 % kinnistust, idapoolne osa on kõrghaljastuseta looduslik rohumaa, mida läbib kagu-loodesuunaline kraav. Teid, hooneid ega muid ehitisi kinnistul ei ole.

Planeeritav ala piirneb põhjast kinnistutega Allikmäe (89001:010:0949) ja Äigru (89001:010:0951), idast kinnistuga Aadu (89001:010:0952), lõunast kinnistuga Käära (89001:010:3510) ja läänest Tallinna haldusterritooriumiga (Pärnamäe kalmistu). Juurdepääs kinnistule puudub. Planeeritava ala asukoht on tähistatud planeeringuala piirkonnas kehtiva üldplaneeringu väljavõttel punase joonega.



Lähimad koolid ja lasteaiad asuvad Randveres 4,6 km kaugusel.

Lähim kauplus jääb lõunasuunda Pärnamäe tee äärde.

Planeeringualale lähim ühistranspordipeatus „Äigrumäe“ paikneb ca 800m teekonna kaugusel Äigrumäe tee ääres ja peatus „Käära“ ca 1,2 km teekonna kauguses Muuga tee ääres.

3.2 Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Vastavalt Viimsi Vallavalitsuse 03.03.2021 korralduse nr 95 Lisa „Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks“ p-le 3 on käesoleva detailplaneeringu koostamise ülesanne kruntide moodustamine; 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 arhitektuursete ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

3.3 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Nagu Geodeesia OÜ poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehnovõrkudega, töö nr NG 41/19, 25.02.2019.a.

3.4 Maaomand planeeritaval alal

Nr.	Aadress	Pindala, m ²	Kinn. nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik(ud)
1	Suure-Allikmäe	91 269	6551602	89001:010:0585	Maatulundusmaa 100%	Kama Grupp OÜ 100%

3.5 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Kinnistul on olemasolev kilustikkattega Alliksaare tee planeeringuala edela suunas.

3.6 Olemasolev tehovarustus

Olemasolev tehovarustus puudub.

3.7 Olemasolev haljastus

Suure-Allikmäe kinnistu on kaetud puudega. Hoonestamisel tuleb arvestada hoonestusviisile vastava kvaliteetse kõrghaljastuse säilitamise vajadusega. Joonisele AS-2 „Tugiplaan“ on kantud dendroloogilise uuringu tulemused.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

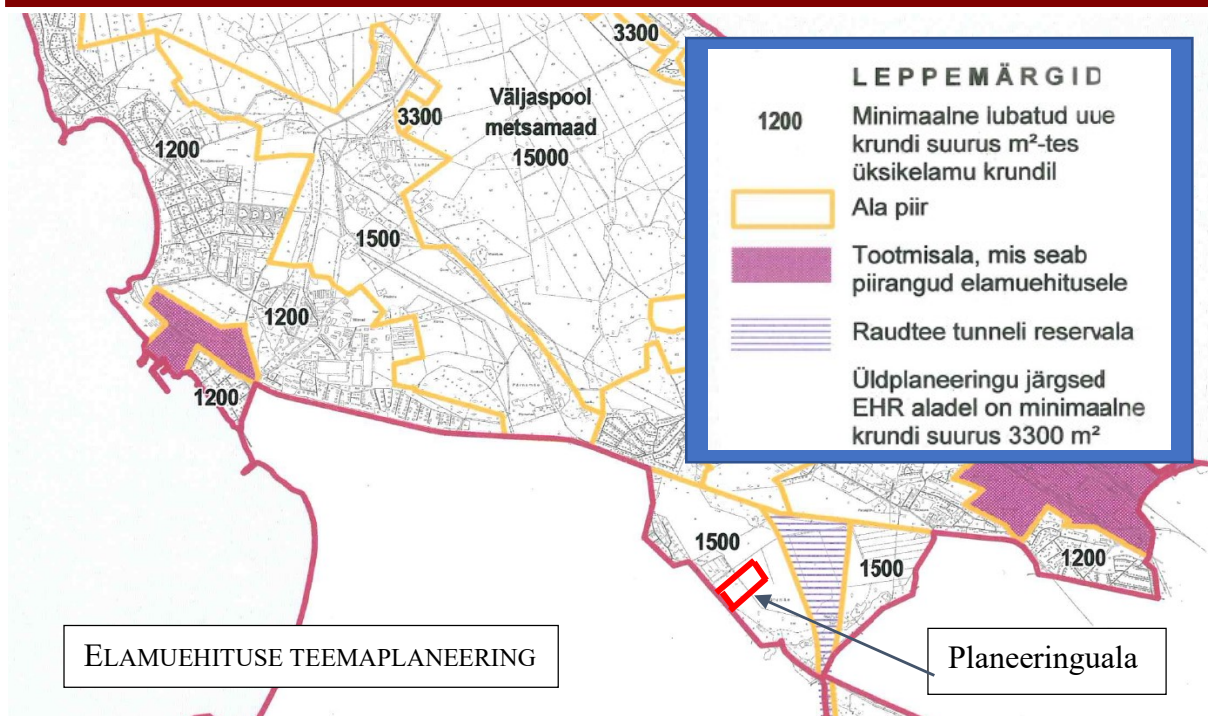
Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud jagada 9,12 ha suurune Suure-Allikmäe kinnistu üksikelamumaa sihtotstarbega kruntideks, määrata tänavamaa ja üldmaa kinnistute suurused ning määrata elamukruntide ehitusõigused elamute ja abihoonete ehitamiseks. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud üldplaneeringuga avalikult kasutatavalt Allikmäe teelt.

4.1 Maakasutus ja ehitusõigus

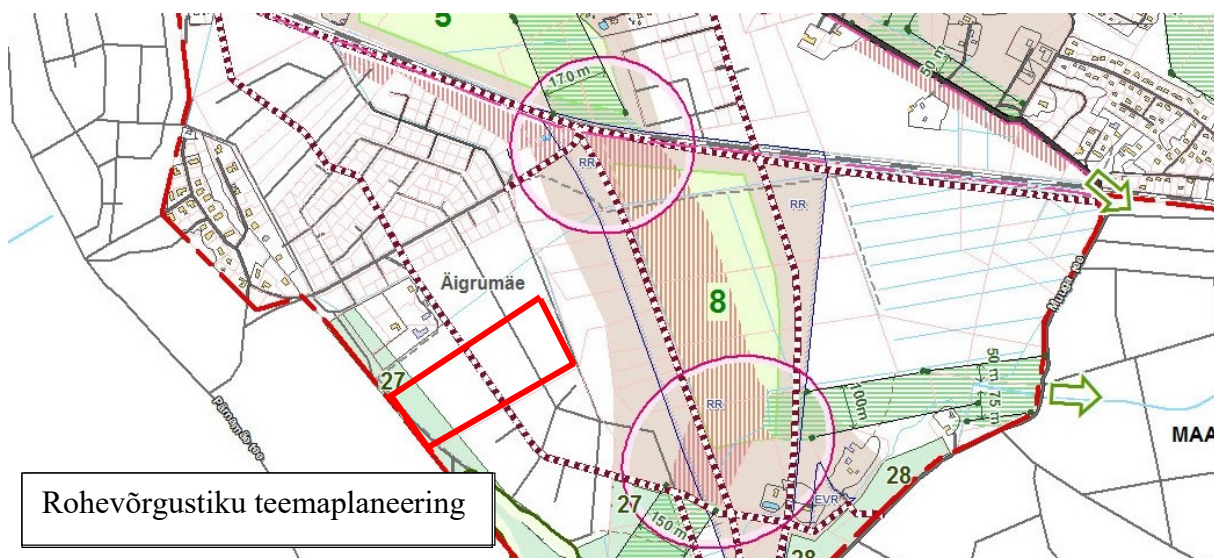
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneering vastab Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamu reservmaa (EVR). Väikeelamu reservmaa on Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kohaselt üksikelamu ehitamiseks eraldatud maa. Kui see on detailplaneeringus eraldi välja toodud, võib sellele alale ehitada ka kaksikelamuid ja/või esmaseks elamupiirkonna teenindamiseks vajalikke äri- või sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid (detailplaneering kajastab otseselt kaksikelamu või äripinna ehitamise õigust). Väikeelamumaale ei ole lubatud rajada ridaelamuid. Eeltoodust tulenevalt on väikeelamu reservmaale lubatud ehitada nii üksik- kui kaksikelamuid. Väikeelamu reservmaa kasutusse võtmine väikeelamumaana saab toimuda Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja Metsakasti küla üldplaneeringu p. 4.1.2. kohaselt justnimelt läbi detailplaneeringu koostamise.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ põhimõtetele, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, samuti arvestab detailplaneering teemaplaneeringu tingimust üksikelamukrundi suurusele, mis planeeringuala asukohas on minimaalselt 1 500 m².



Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt asub planeeringualal haljastu nr 27. Eelmainitud teemaplaneeringu kohaselt vastab detailplaneering üldplaneeringule, kui detailplaneeringu koostamisel järgitakse teemaplaneeringuga haljastule kehtestatud nõudeid. Kõikidele haljastutele on üldjuhul lubatud paigaldada haljastu inventari (viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar – vt teemaplaneeringu ptk 2.3, lk-d 37, 38 ja 53). Käesoleva detailplaneeringu alusel plaanitakse haljastu nr 27 säilitada – haljastu alale ei planeerita elamute ega muude hoonete ehitust. Haljastu alale plaanitakse rajada üksnes jalakäijate tee ning vajalik haljastu inventar, milliste rajamine on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“.



4.1.2 Linnaehituslikud ideed

Planeeritav maa-ala jagatakse üksikelumumaa sihtotstarbega kruntideks, kokku tuleb 33 üksikelumukrunti. Planeeringuala keskel on ette nähtud Allikmäe tee kavandamine,.

4.1.3 Planeeritava maa-ala krundid

Detailplaneeringuga moodustatakse elamumaa, transpordimaa, maatulundusmaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid.

Kuna üle 10 krundiga elamualal tuleb tagada vähemalt 1 keskmise elamukrundi suurusega avalik haljasala, siis on selliseid haljasalasid planeeritud neli:

Pos 8 (kogukonnaaed),

Pos 20 (kogukonnaaed),

Pos 46 (spordiväljak),

Pos 49 (mänguväljak).

Spordiinventari paigaldamisega ei tohi likvideerida II ja III väärtusklassi puid.

Kõik need kavandatud haljasalad asuvad elamumaa reservmaal ja kokku moodustavad 6 481 m²/haljakuid, mis on 12,2% kavandatavast elamumaa kruntidest.

Pos 8 ja Pos 20 kruntidel on elanikel võimalus rajada kogukonnaaeda.

Pos 46 krundil tuleb spordiväljak, mida ehitab välja arendaja.

Pos 49 krundil tuleb mänguväljak, mida ehitab välja arendaja.

Selleks, et tagada avalik kasutus, need neli krundi (Pos 8, 20, 46 ja 49) antakse üle kohalikule omavalitsusele tasuta. Lisaks vallale tasuta võõrandatakse krundid Pos 44, 47 ja 48.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud moodustada 33 üksikelamukrunti.

Krundi jaotuskava on toodud tabelis 3.

Planeeritud maa-ala bilanss

Tabel 3

<i>DP kohane maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>Tähis DP liigi alusel</i>	<i>Pindala m²</i>	<i>%</i>
Elamumaa (E)	EP	53 005	58,1
Transpordimaa (L)	Lt	17 086	18,7
Üldkasutatav maa (Ü)	Üm	21 078	23,1
Tootmismaa (T)	T	100	0,1
		91 269	100

Maakatastriseaduse § 18 lõike 3 alusel *Katastriüksuse sihtotstarvete ligiid ja nende määramise kord* kohased maa sihtotstarbed on:

- **elamumaa** (*detailplaneeringus täistatud ka lühendiga E*) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa (elamualune, sh korterelamu-, suvila-, aiamajaalune ning selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa).

- **transpordimaa** (*detailplaneeringus täistatud ka lühendiga L*) on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas teemaa;

- **üldkasutatav maa** (*detailplaneeringus täistatud ka lühendiga Üm*) avalikult kasutatav, iseseisvat katastriüksust moodustav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sh:

- haljasala ja pargi maa;
- supelranna maa;
- rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa;
- lautri maa;
- laste mänguväljaku maa;

- spordiplatsi ja terviseraja maa;
- kalmistu maa.

Krundi kasutamise sihtotstarbe tähistuste seletus vastavalt Siseministeeriumi poolt välja antud „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“:

EP – üksikelamu maa ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa.

LT – tee ja tänava maa (tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ette nähtud ala ja tee ohutus- signalisatsiooni, turva, side ja valgustus või energiarajatiste maad; tänava, tänava kinnistu koosseisu kuuluva parkla ja bensiinijaama, ohutussignalisatsiooni, turva, side, valgustus või energiarajatiste maad ja trammitee maa;

Ü – üldkasutatav maa.

Planeeritud kruntide kuju ja suuruse määramisel on arvestatud planeeringuala asukohaga, juurdepääsuvõimalustega, ilmakaartega, Viimsi valla üldplaneeringu ja teemaplaneeringute nõuetega ja jms asjassepuutuvaga.

4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele

- Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema lihtne ja selge vormiga, kaasaegse arhitektuurikeelega, antud keskkonda sobituv.
- Planeeritud hoone võib kavandada kahepoolse viilkatusega (kaldega 20° kuni 45°) või lamekatusega.
- Hoonete välisviimistluses kasutada puitlaudist, tellist, kivi, betooni või krohvipinda. Juhtumil kui välisviimistluses kasutatakse mitme erineva viimistlusmaterjali kombinatsiooni, siis liigendatud vormilt ja värvitoonidelt.
- Värvitoonid peavad olema pastelsed, sooja koloriidiga, looduslähedased.
- Katusekatte värvid soovitatavalt tumedad.
- Lubatud ei ole kasutada välisviimistluses odavaid imiteerivaid materjale (plastiklaudis, plekk-kivi vms.) ega ümarpalki või ristseotisega freeskantpalki.
- Planeeritud elamukruntide piirdeaiad on lubatud kõrgusega kuni 1,2m.
- Piirded peavad olema läbipaistvad (hõre vertikaalne puitlipp, metall-varb või metallvõrk), sobima hoonete arhitektuuriga. Võrkpiirete puhul on soovitatav see osaliselt peita dekoratiivhaljastusse. Keelatud on läbipaistmatud plankaiad. Väljapoole krundipiiri on piirde paigaldamine keelatud. Piirdeaiaga paralleelselt võib rajada heki, mille kõrgus võib ületada 1,2m, maksimaalselt kuni 2,0m. Piirded peavad stiililt ja kasutatava materjali osas sobituma hoone väliskujundusega, piirde liik täpsustatakse hooneprojekti koostamisel. Kivipostide puhul tuleks kasutada sama viimistlusmaterjali, mis elamu ja abihoone fassaadidel.

4.1.4 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve; suurim lubatud hoonete arv krundil; suurim lubatud ehitisealune pind; hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus. Igale elamumaa krundile on planeeritud üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet. Ehitisealune pind hõlmab nii elamut kui abihoonet.

Hoonestusala planeerimisel on arvestatud looduslike tingimuste, vajalike kujade (tuleohutus) ja üldplaneeringus määratud elamuvaheliste kaugustega. Põhihoone kaugus naaberkrundipiirist on vähemalt 7,5m ja tänava poolt 5,0m. Abihooned võivad olla naaberkrundi piirile lähemal, kuni 1,0 m naaberkrundi piirist ja põhihoone esifassaadist 1 m tahapoole (ehitada vastu naaberkrundi piiri ka naabri nõusolekul ei ole lubatud). Tuleohutuskujasse ehitamiseks on vajalik naabri nõusolek ning vajalik on tagada tuleohutus konstruktiivsete võtetega.

Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Planeeringuala on jagatud 3 kvartaliks, kus on määratud konkreetseid katusekaldeid kvartalite kaupa:

1. kvartal (Pos 1-10): viilkatusega 20°-35° üksikelamud
2. kvartal (Pos 11-23): lamekatusega 0°-15° üksikelamud
3. kvartal (Pos 24-35): viilkatusega 30°-45° üksikelamud. Selle kvartali hoonestusalad on valitud arvestades kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise nõuet.

Pos 1-10 üksikelamumaa krundid, v.a. Pos 8	1. kvartal
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	3 (1 elamu, 2 abihoonet)
Korruselisuus:	2 elamu / 1 abihoone
Ehitisealune pind:	300 m ²
Hoone kõrgus:	8,5 m elamu / 5,0 m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	3
Katusekalle	viilkatus 20°-35°

Pos 11-23 üksikelamumaa krundid, v.a. Pos 20	2. kvartal
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	3 (1 elamu, 2 abihoonet)
Korruselisuus:	2 elamu / 1 abihoone
Ehitisealune pind:	300 m ² (Pos 21-23: 400m ²)
Hoone kõrgus:	8,5 m elamu / 5,0 m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	3
Katusekalle	lamekatus 0°-15°

Pos 24-35 üksikelamumaa krundid	3. kvartal
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	3 (1 elamu, 2 abihoonet)
Korruselisuus:	2 elamu / 1 abihoone
Ehitisealune pind:	300 m ²
Hoone kõrgus:	8,5 m elamu / 5,0 m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	3
Katusekalle	viilkatus 30°-45°

Pos 47 ehitusõigus

Pos 47 krundile planeerib AS Viimsi Vesi rajada uue veehaarde, seega on Pos 47 krundile määratud ehitusõigus puurkaevude, lokaalse veepuhastussüsteemi ja mahutite rajamiseks. Krundile pos 47 on lubatud ehitada vaid üks hoone veepuhastusjaama tarbeks, samuti jalgteed hoonele ligipääsuks. Hoonete asukoha valikul arvestada väärtusliku kõrghaljastuse säilitamisega. Sademevee taaskasutamiseks (kastmisveeks) tuleb paigaldada Pos 47 krundile mahutid. Pos-le 47 on puurkaevude sanitaarkaitseala piiramiseks lubatud paigaldada piirded, juhul kui Keskkonnaamet seda nõuab. Muid alasid krundil pos 47 piirdega piirata ei ole lubatud. Seoses veehaarderajatiste rajamisega ei pea arendaja täiendavaid kohustusi võtma, veehaarde rajamise rahastab AS Viimsi Vesi.

Ehitisealune pind:	60 m ² , mõlemale pumplale 30m ²
Hoone kõrgus:	3,0 m

Kinnistule määratud täiendavat ehitusõigust (lisaks kahele pumplale kummalegi määratud 30 m² suurusele ehitusõigusele) veetöötlus- ja veejama hoone rajamiseks saab realiseerida üksnes juhul, kui naaberkinnistule Äigru ei määrata planeeringuga piirkondliku veetöötlusjaama ehitusõigust. Muuks otstarbeks veetöötlusjaamale määratud ehitusõigust kasutada ei ole lubatud. Sellel juhul krundi näitajad:

Ehitisealune pind:	660 m ² (600 veetöötlusjaam + 60 pumplad)
Hoone kõrgus:	8,0 m

Pos 20 ehitusõigus

Käesolev detailplaneering annab alternatiivse võimaluse vaakumkanalisatsioonipumpla ehitamiseks. Juhul kui osutub vajalikuks rajada planeeringualale vaakumkanalisatsioonipumpla, siis sellisel seda tehakse kruntil Pos 20, millele vaakumkanalisatsioonipumpla rajatakse.

Ehitisealune pind:	30 m ²
Hoone kõrgus:	3,0 m
Pumpla kaitsevöönd:	20 m

Kui tuleb maapealne hoone, siis on ette nähtud seda varjata haljastusega selleks, et muuta hoonet esteetilisemaks. Hoone projekteeritakse kinnistu keskele, ümber seda on planeeritud kogukonna aed ning kuna hoone varjatakse haljastusega, siis see sulandub keskkonda.

4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Peamine juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud projekteeritud Allikmäe teelt (ehitusluba nr 2012271/37405, 05.11.2020), mis on planeeringuala läbiv tee. Liiklusruumi planeerimisel on lähtutud standardist EVS 843:2016 – Linnatänavad.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud transpordimaa väljakruntimine Suure-Allikmäe maaüksusest. Moodustatud transpordimaa krunt antakse üle tasuta valla omandisse.

Planeeritud teede laiused on minimaalselt 6,0m, lisaks on planeeritud kõnniteed laiusel 2,0-3,0m sõltuvalt asukohast.

Planeeritava juurdepääsutee ja elamukvartali siseteede ristumiskohal lähtuda kehtivatest standarditest, et tagada ristumiskohal liiklusohutus.

Kogu maa-ala skeem on toodud joonisel AS-3 „Põhijoonis“. Detailplaneeringuga on nähtud ette parkimine omal krundil, kokku vähemalt 3 parkimiskohta igale elamumaa krundile. See vastab ka EVS 843:2016 nõuetele: minimaalne vajalik parkimiskohtade arv eramu jaoks väike-elamute alal on 3 parkimiskohta.

4.3 Tehnovõrgud

Planeeringualal ei ole tehnotrasse.

Planeeringualale on väljastatud ehitusluba 2012271/37405, 05.11.2020 tee ja tehnovarustuse välja ehitamiseks, nimelt: veetorustikule, sidekaablile, vaakum- ja survekanalisatsioonile, sajuveekanalisatsioonile, elektrivarustuse ja välisvalgustuse torustikule.

Detailplaneeringuga on ette nähtud elektriga ja VK trassidega liitumine igale elamumaa krundile. Täpsed trasside koridorid selguvad projekteerimise käigus.

4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonestuse planeerimisel soojavarustus lahendatakse lokaalselt, on võimalik planeerida erinevaid küttevõimalusi, näiteks lokaalne soojavarustus soojuspumba baasil, elektriküte, maaküte või pelletiküte. Kuna kõrghaljastust tuleb säilitada maksimaalselt, siis maakütte puhul on võimalik seda rajada vaid soojuspuuraukudena. Soojuspuuraukude rajamine on lubatud minimaalselt 2m kaugusele puu tüvest, soojuspuuraugu rajamiseks vajalik Keskkonnaameti kooskõlastus. Kuna valik on suur, siis kütteliik ja lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

4.3.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveed

Detailplaneeringu veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt Viimsi Vesi AS tehnilistele tingimustele nr 6239, 19.07.2021. Detailplaneeringus on arvestatud varasemalt koostatud Solpro OÜ poolt projektiga "Viimsi vald Äigrumäe küla Allikmäe tee ehitusprojekt. Veevarustuse, sajuvee-, surve- ja vaakumkanalisatsiooni osa", töö nr 021019, ehitusluba nr 2012271/37405, 05.11.2020.

Detailplaneeringualal tuleb 31 ühepereelamut ja 2 paarismaja.

Veevarustus

Ühepereelamu ja/või paariselamu boksi maksimaalne veetarbimine on 0,3 m³/ ööpäevas.

Tänava ristumiskohtadesse tulevad veekaevud min DN15000mm. Igale kinnistule on ette nähtud oma vee liitumispunkt.

Kõikidel tänavatel torustikud on ette nähtud vajadusel ehitada ka väljaspoole arendusala võimalike tulevaste liitujate tarbeks.

Kanalisatsioon

Ühepereelamu ja/või paariselamu boksi maksimaalne ärajuhitav reoveekogus on 0,3 m³/ ööpäevas. Ala kanaliseerimine lahendatakse vaakumkanalisatsiooni baasil. Igale kinnistule on ette nähtud oma vaakumkaev. Vaakumkanalisatsioonipumpla on planeeritud Käära MÜ kinnistule*. Vaakumkanalisatsiooni torustiku läbimõõt peatänaval on De160mm ja tupiktänavatel De110mm.

Ala reovee kanalisatsiooni ja ÜK liitumispunkt(id) täpsustatakse projekteerimise käigus. Lõplikult fikseeritakse liitumispunkt(id) teenuslepingus.

* Juhul kui Käära MÜ detailplaneeringu järgne kruntide jaotus muutub või Käära MÜ detailplaneering ei lähe käiku tuleb planeeringu alale ette näha ka kinnistu tulevase vaakumkanalisatsioonipumpla tarbeks, vähemalt 10x10m. Sellisel juhul pumpla asukohaks valitakse Pos 20 kinnistu.

Sademeveed

Sademeveed on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna sademevee tehnilistele tingimustele nr 14-9/1714-1, 13.04.2022.

Sademeveed imuvad pinnasesse. Sademe- ja pinnavee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud. Planeeringuala läbib keskel peakraav, seda on ette nähtud säilitada olemasolevas asukohas või tõsta ümber. Peakraavi kasutada kogu arendusala sademevee eesvooluna. Olemasolevas asukohas säilitamisel tuleb peakraav puhastada. Kraavi kõrvale planeeritud koguja teelt juhtida vesi vertikaalplaneeringuga kraavi. Koostöös Käära kinnistu omanikuga on ette nähtud puhastada kraavi eesvool ida suunas (märgitud tehniliste tingimuste lisas tumesinisega). Arendusala kraav on ette nähtud võimalikult lai ning väikese languga soodustamaks vee imbumist pinnasesse.

Arendusala haruteedele rajatakse kuivenduseks drenaaži-, või kraavivõrk, mille eesvooluna kasutatakse kas arendusala läbivat olemasolevat kraavi või kinnistu põhja osas asuvat kraavi. Kõigile arendusala kinnistutele rajatakse sademevee eesvool ning liitumispunkt. Sademevee eesvooluna ei tohi kasutada võimaliku projekteeritavat teemaad kuivendavat drenaaži. Eesvooluks on ette nähtud kasutada kas kraave või sademeveekanalisatsiooni.

Kui arendusalale planeeritud erakinnistut peaks läbima piirkonda teenindav sademeveesüsteem siis seada sellele Viimsi valla kasuks servituut.

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 sademeveekanalisatsiooni, mahutisse või imbsüsteemi juhtida, rajada ühendused läbi kaevude.

Torustike läbimõõdud esitada projektis vastavalt arvutustele.

Kinnistute vertikaalplaneeringuga on keelatud juhtida sademeveett naaberkinnistutele.

Kirjeldada sademevee lahendus tee projektis või eraldi vee- ja kanalisatsiooni projektis.

Tööprojekt tuleb tervikuna kooskõlastada 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.

Planeeringuala kirde osas on olemasolev kraav, mis lõpeb 16m kaugusel planeeringualast kagu poole. Kraav on ette nähtud likvideerida ja selle asemele panna дренаazitoru, täpsed torude läbimõõdud määratakse projekteerimise etapis vooluhulkade arvutuse läbi. Planeeringualal on olemasolev дренаazitoru, seda on ette nähtud likvideerida ja paralleelselt paigaldada uus дренаazitorustik, mis ei sega uusi planeeritud elamuid. Uued дренаazitorud liita vanade planeeringualast välja jäävate olemasolevate torudega selliselt, et oleks tagatud vanade torude töövõime. Planeeringu edela osas on olemasolevad kraavid, mida on ette nähtud likvideerida.

4.3.3 Tuletõrje veevarustus

Planeeringuala paikneb tiheasustusalal.

Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 23.02.2021 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Käesolevas planeeringus on ette nähtud kahe tuletõrjeveehüdrandi paigaldamine – Allikmäe tee ja kvartali sisetele planeeringuala läänepoolses küljes.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP3 – kuja 8 m.

Tulekustutusvesi vooluhulk – 10 l/s 3 tunni jooksul.

Konkreetses hoone tulepüsivusklass või tuletõkkesektsiooni pindala määratakse Siseministri 23.02.2021 määrusega nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, vastavalt detailplaneeringule järgnevate ehitusprojektidega.

Tuleohutusest tulenev kasutusviis planeeringualal planeeritud hoonetele on I kasutusviis – elamud. Planeeritud krundile juurdepääsutee laius min. 3.5 meetrit.

4.3.4 Pos 47 planeeritud veehaare

Pos 47 kinnistule planeerib AS Viimsi Vesi rajada uue veehaarde (2 puurkaevu koos lokaalse veepuhastussüsteemi ja mahutitega). Antud piirkond on sobilik seetõttu, et asub Piritä ürgoru vahetus läheduses ja seega on selles piirkonnas olev põhjavesi mõningal määral taastuv. Uus veehaare aitab säilitada olemasoleva veeressursi kvaliteeti.

Pos 47 kinnistule tuleb kaks puurkaevu koos sanitaarkaitsealaga ning on ette nähtud rajada ka juurdepääsuteed. Uus veehaare tagab ka veevõrgu suurema töökindluse, kuna on eraldiseisev rajatis. Veehaarde sanitaarkaitseala ulatust on AS-i Viimsi Vesi kinnitusele eelduslikult võimalik vähendada 30 meetrini, kuivõrd ala põhjaveekiht on hästi kaitstud. Seega on veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks detailplaneeringus määratud 30 meetrit.

Pos 47 kinnistule on määratud ehitusõigus puurkaevude, lokaalse veepuhastussüsteemi ja mahutite rajamiseks. Seoses veehaarderajatiste rajamisega ei pea arendaja täiendavaid kohustusi võtma, veehaarde rajamise rahastab AS Viimsi Vesi.

Kinnistule määratud täiendavat ehitusõigust (lisaks kahele pumplale kummalegi määratud 30 m² suurusele ehitusõigusele) veetöötlus- ja veejama hoone rajamiseks saab realiseerida üksnes juhul, kui naaberkinnistule Äigru ei määrata planeeringuga piirkondliku veetöötlusjaama ehitusõigust. Muuks otstarbeks veetöötlusjaamale määratud ehitusõigust kasutada ei ole lubatud.

4.3.5 Elektrilahendus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Imatra OÜ elektrivarustuse tehnilistele tingimustele nr TT-10468H, 04.07.2021.

Detailplaneeringus on arvestatud varasemalt koostatud Crusta OÜ poolt projektiga „Allikmäe tee projekt. Välisvalgustus, sidekanalisatsioon ja elektrivarustuse torustikud”, töö nr 161118, ehitusluba nr 2012271/37405, 05.11.2020.

Detailplaneeringualal tuleb 31 ühepereelamut ja 2 paarismaja.

Suur-Allikmäe nähakse ette piirkonda uus 10/0,4 kV läbijooksva skeemiga komplektalajaam, toitega Loigu MÜ asuvast 10 kV kaabelliinilt. Alajaam on planeeritud detailplaneeringuala koormuskeskmesse, Pos 50 krundile, mille mõõtmed on 10*10m. Planeeritavale maa-alale on ette nähtud 3 m laiused tehnikoridorid elektri kaablitele.

Hoonete elektrivarustus on projekteeritud kaablivõrguna. Igale elamule on ette nähtud oma elektri liitumiskilp, lisaks on tänavatele ette nähtud tänavalgustus.

0,4 kV võrk on planeeritud ringvõrguna, erandina võib kasutada radiaalliine.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel esitada täpsustatud avaldus edasise projekteerimise läbiviimiseks.

4.3.6 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:

Hoone ehitusprojekti koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguhaldajatega.

4.4 Kitsendused

Planeeringualale on ette nähtud järgmised kaitsevööndid ja kitsendused:

- Pos 47: Veehaarde sanitaarkaitseala 30m
- Pos 47: Servituudivajadus vee-ettevõtja AS-i Viimsi Vesi kasuks
- Pos 47: Servituudivajadus avaliku kasutusega kõnnitee jaoks
- Pos 48: Põhivõrgupunkt 328P, kaitsevöönd 5m

4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

4.5.1 Haljastuse põhimõtted

Uuritud alal on tegemist piirkonnale iseloomuliku puittaimestikuga, vastavalt kasvukohatüüpidele kasvavad seal harilikud männid, harilikud kuused, arukased, sookased, remmelgad, harilikud haavad, harilikud pihlakad ja tammed, raagremmelgad ning pajud. Enamus maa-alast on jänesekapsa-mustika kasvukohatüüp, lehtpuude grupid jäävad valdavalt naadi kasvukohatüübile, harilike kuuskede grupp kasvab jänesekapsa-madalsoos, niidu alale jääb angervaksa kasvukohatüüp.

Enamus puid ja puude gruppe kuuluvad kolmandasse ja neljandasse väärtusklassi. Üksikud suured hariliku männi isendid kuuluvad II väärtusklassi. Viiendasse väärtusklassi on hinnatud suured puudegrupid nr 611 ja nr 706 ning mõned puud, millel puudub kasvuruum ja on mitte jätkusuutlikud. Puudegruppi nr 611 kuuluvad valdavalt harilikud kuused, mis on kahjustatud nii

juurepessi kui põtrade poolt. Puudegrupp nr 706 ei ole jätkusuutlik kuna kraavis on seisev vesi ning puud on jätkuvas halvenevas seisukorras.

Enamus hinnatud väärtuslikest puudest kasvab jänesekapsa-mustika kasvukohas Alliksaare tee ääres (näiteks puude grupid nr 612, 613 ja 614) ning üksik puudena hinnatud suunaga ida poole. Kuna puud kasvavad tihedalt, on enamus puudest pikalt laasunud ja kitsa võraga – neid on soovitatav säilitada puudegruppina. **II väärtusklassi kuuluvad männid peab säilitama.** Lehtpuude grupid moodustavad valdavalt arukase, sookase, remmelga ja hariliku haava kooslustest, mis on väga tundlikud pinnaseveerežiimi muutustele, mis paratamatult ehitustegevusega kaasneb, seega on need soovitatav jätkusuutlikku haljastust silmas pidades asendada loodavasse keskkonda sobilikemate liikidega. Viiendasse väärtusklassi kuuluvad puud ja puude grupid on soovitatav likvideerida.

Detailplaneeringu lahenduses on valitud selline hoonete kuju ja hoonestusala ulatus, et tagada säilitatavate puude kasvutingimused. Hoonestamisel on arvestatud antud hoonestusviisile vastava kvaliteetse haljastuse loomise vajadusega.

Elamukruntide planeerimisel kõrghaljastusega alale peab säilitama vähemalt 30% krundil kasvavatest puudest. II klassi puud säilitatakse täies mahus. III klassi puude säilitamine on eelistatud likvideerimisele. Juhul kui III klassi puud likvideeritakse, on kohustuslik teha asendusistutuse arvutus.

4.5.2 Haljastuse kaitsemeetmed ehitustööde ajal

Ehitustöödegaegsed kõrghaljastuse kaitsemeetmed, kõik II klassi puud säilitatakse:

- puid tuleb ehitustööde ajal kaitsta ja puude juures tuleb kaevamised teostada käsitsi;
- puu tüve ümber siduda püstised prussid, prusside ja tüve vahele panna pehmendus (kivivill, autokummid vms, prussidest kaitse peab ulatuma kogu tüve kõrguseni) ning jälgida, et ehitustööde käigus ei vigastataks puude oksid. Sillutisriba ehitamisel paljastuvad juured, mis on läbimõeldult jämedamad kui 2 cm, tuleb risti läbi saagida;
- tuleb rangelt jälgida, et ehitusseadmetega ei sõidetaks puude juurtel ega ladustataks sinna ehitusmaterjale (tallamise eest kaitset vajav juurestik ulatub vähemalt puu võra välisjooneni);
- kui ruumipuudus sunnib ehitusmaterjali ladustama puude alla, siis kaetakse koht kõigepealt 20 cm. paksuse liiva- või kerg-kruusakihiga ja selle peale asetatakse puidust vms materjalist restid ehitusmaterjalide ladustamiseks. Ehituse lõppedes koristatakse kaitsekihid. Viide: Kadi Tuul, 2006 „Linnahaljastus“.

4.5.3 Likvideeritav haljastus

Likvideeritakse IV ja V klassi puud, lisaks ka III puud, mis on haiged või halvas seisukorras. Mõned III klassi puud likvideeritakse hoonestusaladel.

4.5.4 Heakorrastuse põhimõtted

Kruntide omanikud on kohustatud kruntide heakorra tagamisel lähtuma Viimsi valla heakorraeskirjast.

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise koostöös kehtivate normidega.

Õuealad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Ehitiste omanikud on kohustatud tagama nendele kuuluva ehitiste ning selle juurde kuuluvate kruntide korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitiste kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt Viimsi valla heakorra

eeskirjale. Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada õuealad. Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus leitakse hoone projektiga.

4.5.5 Vertikaalplaneerimine

Maapinna üldise kõrguse muutmine ei ole lubatud, vajadusel võib maapinda tõsta üksnes vähimal määral vahetult hoonete alla jäävatel krundi osadel.

4.5.6 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnale ohtlikke objekte.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga. Alale ei kavandata tootmist, kaevandamist ega muud müra ja/või vibratsiooni tekitamise võimalusega tegevust. Seega märkimisväärset häirivat vibratsiooni ei teki.

Alale kavandatakse väikeelamuid, mille ehitamisel ega ekspluateerimisel ei ole ette näha märkimisväärse valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringute tekkimise ohtu. Alale ei kavandata tootmist, kaevandamist ega muud valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringute tekitamise potentsiaaliga tegevust. Seega märkimisväärset valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringut ei teki.

Vastavalt Maa-ameti maardlate rakendusele ei ole planeeritaval alal registrisse kantud maavara. Planeeritaval alal geodeetilisi märke ei ole.

Radoonioht:

Planeeritav ala kuulub osaliselt kõrgeenenud radoonisisaldusega alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada meetmeid radooni hoonesse siseimbumise tõkestamiseks.

Insolatsioonit inimused:

Kavandatud elamukruntide hoonestusala paikneb naaberhoonetest piisavalt kaugel – vähemalt 15 m. kaugusel, planeeritud elamu maksimaalseks kõrguseks on valitud 8,5 m., seega planeeritud elamud ei varjuta naabermaaüksusel planeeritavaid elamuid.

Müra leevendamise meetmed

Enamkasutatavad liikluse müra negatiivset mõju vähendavad meetmed on:

- Planeerimine – uute hoonete planeerimisel tuleb varakult arvestada müraprobleemiga.
- Uute müra suhtes resistentsete hoonete rajamine. Uued hooned moodustavad efektiivse mürabarjääri. Soovituslik ehitamise käigus valida suurema mürapidavusega ehitusmaterjale.
- Liikluskorralduslikud meetmed – müratundlikul alal madalama piirkiiruse kehtestamine, raskeliikluse ümbersuunamine, liikluse muutmine sujuvamaks vältimaks üleliigseid järske kiirendamisi, mis tõstavad mürataset.
- Liikluse müra vähendamine selle tekkekohas – teekatte hoidmine heas korras annab märgatava efekti müra vähendamise seisukohalt.
- Looduslikud mürabarjäärid – kaitsehaljastuse rajamine aladel, kus see on tehniliselt teostatav. Kaitsehaljastuse istutamise vajadus Allikmäe teepoolsele piirile kaalutakse ehitamise käigus.

- Hoonete heliisolatsiooni parandamine – aladel, kus ei ole tehniliselt võimalik/praktiline mürataseme piiramine hoonete välisterritooriumil tuleb tagada head akustilised tingimused hoonete siseruumides.

Kokkuvõte: üksikelamute ehitamine koos abihoonetega ei avalda olulist keskkonnamõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringualale ei peata vajalikuks täiendavate keskkonnavalaste nõuete seadmist.

4.6 Terviseameti nõuded

Terviseamet oma kirjaga nr 9.3-1/21/150997-2, 25.11.2021 kooskõlastas käesoleva detailplaneeringu järgmiste märkustega:

1. Allikmäe tee eskiisprojektist (lk 9) selgub järgnev: „Vastavalt projekteermistingimustele on Sadama tänava liiklussagedus koostamisel ja kehtestatud detailplaneeringutes kavandatule ning ehitusloaga antud objektidele 1239 sõiduautot/ööpäevas ning võitnud teenindustasemeks D. Arvestades, et põhitänavatipptunni liiklussageduse protsent AKÖL-ist on 8-12%, võib väita, et 6.0 m laiusega sõidutee, kus jalakäija- ja jalgrattaliiklus on eraldatud, rahuldab liiklussagedusel 99...124 a/h ja projektkiirusel 50 km/h liikluskooresseisu buss+veoauto. Arvutuslikuks autoks on võetud 3- teljeline pikkusega 15 m buss (B15)“ „Amet juhib tähelepanu, et liiklusest tingitud müratasemed müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid. Liiklusemüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).
2. Ameti hinnangul tuleks planeeringu realiseerimisel hinnata vajadust mürauuringu teostamiseks ja vajadusel kavandada müra leevendavaid meetmeid. Mürauuringu koostamisel arvestada keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.
3. Planeeritavast alast ca 400m kaugusel asub Pärnamäe jäätmejaam. Tähelepanu tuleb pöörata jäätmejaamast planeeritavale alale levivatele võimalikele negatiivsetele mõjudele (müra, vibratsioon).
4. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
5. Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud teistest elamutest (ja mänguväljakust) võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
6. Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
7. Arvestada EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ või EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

8. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

9. Alajaama asukoha valikul arvestada majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruses nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 10 lõikes 6 tooduga, mille alusel ulatub alajaamade ja jaotusseadmete ümber kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest. 3 / 3

10. Arvestada keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ nõuetega.

11. Kiri on adresseeritud kesk@terviseamet.ee aadressile, kuid see e-posti aadress ei ole enam toimiv. Edaspidi palume kirjad saata info@terviseamet.ee.

4.7 Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 23.02.2021 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Käesolevas planeeringus on ette nähtud kahe tuletõrjeveehüdrandi paigaldamine – Allikmäe tee ja kvartali sisetele planeeringuala läänepoolses küljes.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Planeeritud hooned tuleb projekteerida minimaalselt TP-3 tulepüsivusklassile vastavana.

4.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809–1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada:

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale; valdusele sissepääsu piiramine;
- vaadeldava ala korrashoid: teede plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu üksikelanugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist;
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid: valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid;
- planeerimise ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust: pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele

läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.;

- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

4.9 Planeeringu elluviimise kava

- Pärast detailplaneeringu kehtestamist moodustatakse detailplaneeringujärgsed katastriüksused.
- Allikmäe tee (Pos 45) transpordimaa krundi tasuta üleandmine vallale
- Vajalike servituutide seadmine.
- Elektriga liitumislepingu sõlmimine Elektrilevi OÜga, veevarustuse liitumislepingu sõlmimine Viimsi Vesi ASga.
- Juurdepääsuteede projekteerimine ja ehitus, kasutusloa saamine.
- Ülejäänud transpordimaa kruntide tasuta üleandmine vallale.
- Tehnovõrkude ja liitumispunktide väljaehitamine elamumaa kruntide jaoks.
- Mängu- ja spordiplatside väljaehitamine.
- Hoonete projektide koostamine.
- Ehituslubade taotlemine hoonete püstitamiseks
- Hoonete väljaehitamine
- Kasutuslubade taotlemine väljaehitatud hoonetele.

Enne ei saa järgmise tegevuse juurde edasi minna kui eelmine ei ole ellu viidud.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Seletuskirja koostas Ilona Krivonogov 24.07.2023