

## SISUKORD

## I MENETLUSDOKUMENDID


1. Viimsi Vallavalitsuse 13.03.2018 korraldus nr.138 "Viimsi alevikus, kinnistu Nelgi tee 23 detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine";
2. Ajalehekuulutus detailplaneeringu algatamise kohta, Viimsi Teataja, 20.04.2018;
3. Väljavõtte Viimsi valla kodulehelt detailplaneeringu algatamise kohta, märtsi kuu;
4. Haldusleping detailplaneeringu rahastamise ja koostamise õiguste üleandmiseks, 14.03.2018;
5. Kirjad puudutatud isikutele 17.04.2018 nr 10-10/2228;
6. Viimsi Vallavalitsuse 29.01.2019 korraldus nr.39 "Viimsi alevik, Nelgi tee 23 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine ".

## II SELETUSKIRI

1.	Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud .....	3
1.1	Koostamise alused .....	3
1.2	Lähtedokumendid .....	3
1.3	Uuringud .....	3
2.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk .....	4
3.	Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus .....	4
3.1	Kehtiv üldplaneering .....	4
3.2	Maakasutust kitsendavad tingimused .....	5
3.3	Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus .....	5
3.4	Kinnistu kirjeldus .....	5
4.	Planeeringuga kavandata .....	6
4.1	Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur .....	6
4.2	Hoonestustingimused ja kitsendused .....	6
4.3	Arhitektuurinõuded .....	6
4.4	Tänavavõrk ja liikluskorraldus .....	7
4.5	Haljastus .....	7
4.6	Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus .....	8
4.7	Keskkonnakaitse abinõud .....	9
4.8	Meetmed tuleohutuse tagamiseks .....	10
4.9	Kuritegevuse ennetamine .....	10
4.10	Servituutide vajadus .....	10
5.	Planeeringu elluviimise tegevuskava .....	10

## III KOOSKÖLASTUSED

1. Krundi omaniku digitaalne kooskõlastus;
3. Adven Eesti AS kooskõlastus nr. AD-15-10-2018. Nelgi tee 23 krundi detailplaneering;

	Objekti aadress: Harju maakond, Viimsi vald, Nelgi tee 23	Töö nr: AA0209/2018	Projekti alaosa: Seletuskiri
	Planeeringu nimetus: NELGI TEE 23 KINNISTU DETAILPLANEERING	Huvitatud isik: Andres Krauvärk	Projekti osa: DP
	Koostas: Anna Allikvee	Kuupäev: 20.02.2019	Leht/lehti: 1/10

4. AS Viimsi Vesi Arvamus 6017;
5. Päästeameti Põhja päästekeskuse kooskõlastus nr 7.2-3.1/19085-2;
6. Telia AS kooskõlastus NR 31072314.


**IV LISAD**

1. AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused, väljastatud 03.09.2018;
2. Optiset OÜ maa-ala plaan.

**V JOONISED**

## JOONISTE LOETELU

Joonise tähis		Joonise nimetus	Kuupäev
DP	01	SITUATSIOONISKEEM	03.08.2018
DP	02	TUGIPLAAN	03.09.2018
DP	03	KONTAKTVÕÖND	03.08.2018
DP	04	PÕHIJONIS	20.01.2019
DP	05	TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN	12.10.2018

	Objekti aadress: Harju maakond, Viimsi vald, Nelgi tee 23	Töö nr: AA0209/2018	Projekti alaosa: Seletuskiri
	Planeeringu nimetus: NELGI TEE 23 KINNISTU DETAILPLANEERING	Huvitatud isik: Andres Krauvärk	Projekti osa: DP
	Koostas: Anna Allikvee	Kuupäev: 20.02.2019	Leht/lehti: 2/10

## 1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

### 1.1 Koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Planeerimisseadus;
- Viimsi valla ehitusmäärus;
- Viimsi Vallavalitsuse 13.03.2018 korraldus nr.138 "Viimsi alevikus, kinnistu Nelgi tee 23 detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" ja selle lisa „Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks“.

### 1.2 Lähtedokumendid


Detailplaneeringu koostamise lähtedokumentideks on:

- Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud „Viimsi valla mandriosa üldplaneering“;
- Viimsi Vallavolikogu 12.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“;
- Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“;
- Viimsi Vallavolikogu 21.06.2011 otsusega nr 43 kehtestatud Viimsi üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi“;
- Viimsi Vallavolikogu 11.03.2014 a määrus nr 8 „Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri“;
- EVS 809-1:2002 standard „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- EVS 843:2016 standard „Linnatänavad“;
- EVS 812-6:2012/A1:2013 standard „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- EVS 840:2009 standard „Radooniohutu hoone projekteerimine“;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

### 1.3 Uuringud

Detailplaneeringu koostamiseks on tehtud järgmised uuringud:

- Planeeritava ala topo-geodeetiline mõõdistus, koostaja Optiset OÜ, 30.07.2018, töö nr V – 2382/18;

	Objekti aadress: Harju maakond, Viimsi vald, Nelgi tee 23	Töö nr: AA0209/2018	Projekti alaosa: Seletuskiri
	Planeeringu nimetus: NELGI TEE 23 KINNISTU DETAILPLANEERING	Huvitatud isik: Andres Krauvärk	Projekti osa: DP
	Koostas: Anna Allikvee	Kuupäev: 20.02.2019	Leht/lehti: 3/10

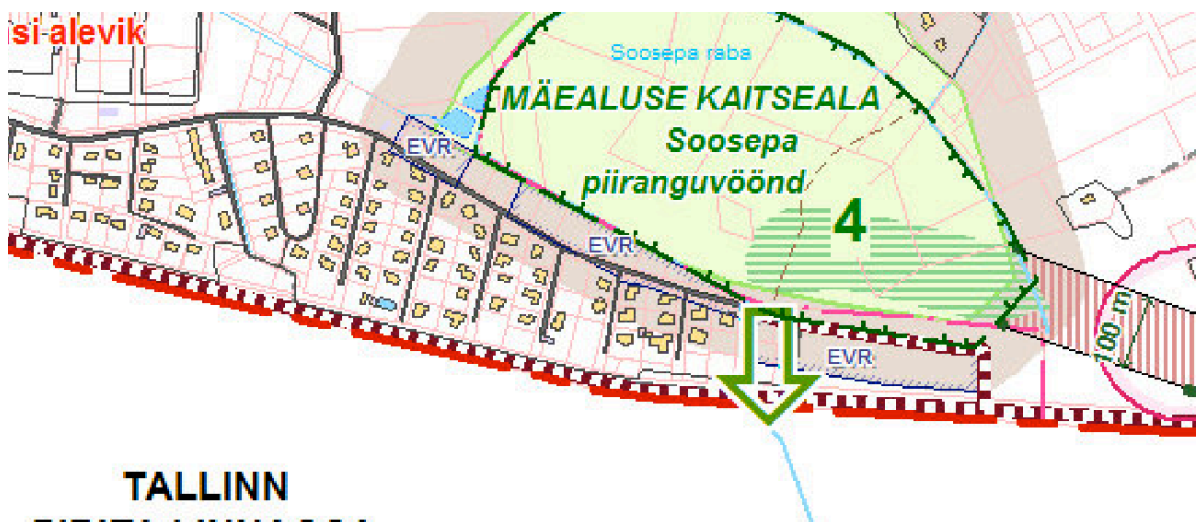
## 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk


Detailplaneeringu koostamise eesmärk on laohoone maa sihtotstarbe muutmine osaliselt väikeettevõtluse hoone- ja tootmishoone maaks ning krundile ehitusõiguse määramine ühele väikeettevõtluse- ja laohoone rajamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobitades kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Planeeringuala suurus on 2 243 m<sup>2</sup>.

## 3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

### 3.1 Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringu ala paikneb Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt looduslikul rohumaal (AH) ja üldplaneeringu teemaplaneeringu kohaselt „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ rohelise võrgustiku puhverala piiril. Planeeringuala on hoonestatud kasutuses oleva laohoonega ning alajaamaga ja krundi katastriüksuse sihtotstarbe on tootmismaa. Planeeringuala piirneb Nelgi teega, üksikelanutega ning põhjas tervikliku loodusalaga. Detailplaneeringuga kavandatud tegevust ei käsitleta üldplaneeringut muutuvana, kuna üldplaneeringu kohane loodusliku rohumaa juhtfunktsioon on määratud vaid planeeringuga hõlmatavale krundile ning see ei moodusta olulist osa piirkonna rohevõrgustikust. Samuti ei toeta krundi asukoht vahetult Nelgi tee ääres ega planeeritava krundi sihtotstarve (tootmismaa) krundile mänguväljaku ega elamute lähedase haljasala kavandamist. Detailplaneeringuga kavandatav maakasutus vastab väljakujunenud olukorrale ning üldplaneering toetab elamupiirkondades sõiduteede vahetus läheduses äritegevust.



	Objekti aadress: Harju maakond, Viimsi vald, Nelgi tee 23	Töö nr: AA0209/2018	Projekti alaosa: Seletuskiri
	Planeeringu nimetus: NELGI TEE 23 KINNISTU DETAILPLANEERING	Huvitatud isik: Andres Krauvärk	Projekti osa: DP
	Koostas: Anna Allikvee	Kuupäev: 20.02.2019	Leht/lehti: 4/10

### 3.2 Maakasutust kitsendavad tingimused

Maakasutust kitsendavateks tingimusteks planeeritaval alal on:

- elektrikaabli kaitsevöönd laiussega 1 m liini teljest;
- side maakaabelliin, kaitsevöönd laiussega 1 m kaablist;
- gaasi trass, kaitsevöönd laiussega 1 m trassist;

### 3.3 Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Viimsi vallas Viimsi alevikus Nelgi tee 23. Planeeringu ala jääb Tallinna linna ja Viimsi poolsaare piirile. Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad valdavalt elamu-, põllumajandus- ja metsamaa sihtotstarbega kinnistud. Planeeritava ala piirinaabriteks on kahel küljel elumumaa ja põllumajandusmaa sihtotstarbega kinnistud ning ühel küljel piirneb planeeritav ala tänava maaga, millest teisel pool on samuti elumumaa funktsiooniga kinnistud.

Kuna planeeringuala külgneb vahetult olemasoleva teega, on sellel hea ühendus ülejäänud Viimsi poolsaarega kui ka Tallinna linnaga. Piirkonnas liikluskoormus ei ole suur ning tänavatel pole kergliiklusteid. Planeeritaval alal on olemas ühendus ühistranspordiga, lähim bussipeatus asub planeeringualast ca 50 m kaugusel Tulbiaia tee ääres.


Planeeringuala naabruses paikneb Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväertuslikud alad ja rohevõrgustik“ järgne reserveeritud rohevõrgustiku astmelaud nr 4, mis on üldplaneeringuga määratud metsamaaks. Sellel alal paikneb Mäealuse maastikukaitseala. Teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi“ ei kajastu planeeringuala naabruses.

Planeeritava ala kontaktvööndi olemasolevate ja kehtivate detailplaneeringutega lubatud hoonestust iseloomustab valdavalt 1- kuni 2- korruselised üksikelamud. Kuna hooned on pärit erinevatest ajaperioodidest, siis kindel arhitektuurne stiil ja ehitusjoon puudub.

Lähtudes planeeritava ala kontaktvööndist võib öelda, et kavandatav tegevus on kooskõlas olemasoleva lähiümbrusega.

### 3.4 Kinnistu kirjeldus

Planeeritava ala suurus on 2243 m<sup>2</sup> ja see paikneb Viimsi alevikus, hõlmates tootmismaa sihtotstarbega Nelgi tee 23 kinnistu (89001:010:2885). Naaberkiinnistud on valdavalt hoonestatud 1–2 korruseliste üksikelamutega. Kinnistul paikneb kasutuses olev laohoone ja alajaam. Juurdepääs kinnistule on olemas Nelgi teelt.

	Objekti aadress: Harju maakond, Viimsi vald, Nelgi tee 23	Töö nr: AA0209/2018	Projekti alaosa: Seletuskiri
	Planeeringu nimetus: NELGI TEE 23 KINNISTU DETAILPLANEERING	Huvitatud isik: Andres Krauvärk	Projekti osa: DP
	Koostas: Anna Allikvee	Kuupäev: 20.02.2019	Leht/lehti: 5/10

## 4. Planeeringuga kavandatav

### 4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur

Detailplaneeringuga on ette nähtud muuta 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnistu Nelgi tee 23 maakasutuse sihtotstarveteks ärimaa 80% ja tootmismaa 20% ning ehitusõigus äri- ja tootmishoonele.

### 4.2. Hoonestustingimused ja kitsendused

Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud olemasoleva hoonestusega ja piirkonnas valdavalt väljakujunenud hoonestustiheduse ja –tingimustega. Antud detailplaneeringuga ei kavatse kavandada uut krundi.

Krundi ehitusõigus: Krunt positsioon 1: 2243m<sup>2</sup> Nelgi tee 23

Kinnistu sihtotstarve – 80% väikeettevõtluse hoone ja tootmise hoone maa ning 20% laohoone maa.

Hoonete arv krundil – 1 põhihoone\* + 1 abihoonet.

Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 560 m<sup>2</sup>.

Lubatud maksimaalne maaalune ehitisealune pindala – 100 m<sup>2</sup>.

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 8,5 m, abihoonel 5m.

\*alajaam ei kuulu põhihoonete hulka, see on erifunktsiooniga rajatis


### 4.3. Arhitektuurinõuded

Katusekalle, 8-45°, ühe- või kahepoolse kaldega katus, peab olema sobitatud lähipiirkonna katusekallete tüübidega;

Harjajoon, olemasolev või risti/paralleelne krundi tänavapoolse piiriga.

Äri/laohoone suurim lubatud korruste arv on 2, tootmishoone ja abihoonel 1;

Äri/laohoone katuse harjajoone lubatud suurim kõrgus ümbritsevast maapinnast on 8,5m;

	Objekti aadress: Harju maakond, Viimsi vald, Nelgi tee 23	Töö nr: AA0209/2018	Projekti alaosa: Seletuskiri
	Planeeringu nimetus: NELGI TEE 23 KINNISTU DETAILPLANEERING	Huvitatud isik: Andres Krauvärk	Projekti osa: DP
	Koostas: Anna Allikvee	Kuupäev: 20.02.2019	Leht/lehti: 6/10

Abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m;

Kavandatud krundile pos 1 on lubatud 2 põhihoonet ja 1 abihoone.

Uute hoonete fassaadimaterjalidena on lubatud kasutada puitvoodrit, looduslikku kivi, tellist, krohvipinda;

Olemasolevate hoonete juurdeehitus peab olema kavandatud samas stiilis ehk kasutama fassaadimaterjalina profiilplekki;

Piirded: Krundi olemasolev piire on 2,0m metallaed tänava poolt ja 1,5m metallvõrkpiire naaberkinnistute poolt. Uue piire kavandamisel on lubatud rajada kuni 1,5m kõrgune piirdeaed tänava poolt ja 1,5m naaberkinnistute poolt, mis peab sobituma arhitektuurses stiilis ja viimistluses põhihoonega. Piirdeaia materjaliks on lubatud kasutada naaberkinnistute poolt metallvõrk koos hekkiga ja tänava poolt metall- või puitaed. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone eelprojekti staadiumis;

Abihoone mitte kavandada põhihoonest ettepoole (tänavaga poole).

#### **4.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus**

Juurdepääs planeeritud kruntidele on mööda olemasolevat Nelgi teed.


Planeeritava ala parkimine toimub kinnistu siseselt. Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad" normidele. Parkimine lahendada omal krundil vastavalt kehtivatele normatiividele.

#### **4.5. Haljastus**

Olemasolev haljastus on ette nähtud maksimaalselt säilitada. Uue hoone kavandamisel koostada vajadusel dendroloogiline hinnang.

Nõuded olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- Detailplaneeringualal kasvavad terved ja elujõulised puud kuuluvad säilitamisele. Puittaimestiku hinnangu alusel väärtuslikuks ja oluliseks hinnatud puud tuleb säilitada. Säilitatavatele puudele on ette nähtud oskuslik võrade hooldusõigus ja kuivanud okste eemaldamine vastavalt liigile;
- Väheväärtuslikud ja likvideeritavad puud on lubatud likvideerida raieloa alusel. Väheväärtuslikud puud tuleb asendada väärtuslikuma puuga.
- Madalhaljastuse juurdeistutamist tuleb ette näha tee poolsele ja põhjapoolsele küljele hekina;

	Objekti aadress: Harju maakond, Viimsi vald, Nelgi tee 23	Töö nr: AA0209/2018	Projekti alaosa: Seletuskiri
	Planeeringu nimetus: NELGI TEE 23 KINNISTU DETAILPLANEERING	Huvitatud isik: Andres Krauvärk	Projekti osa: DP
	Koostas: Anna Allikvee	Kuupäev: 20.02.2019	Leht/lehti: 7/10

- Viljapuude- ja põõsaste ning ilutaimede paiknemine krundil lahendatakse soovi korral hoone ehitusprojekti käigus;
- Mahavõetavat / säilitatavat/ juurdeistutatavat kõrghaljastust täpsustada hoone ehitusprojekti käigus;
- Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetele.

#### 4.6. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on olemasolev ning detailplaneeringuga ei ole muudetav.

##### Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Planeeritava ala vee- ja kanalisatsioonilahenduse aluseks on AS Viimsi Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused 03.09.2018.

Krundil on olemas liitumispunktid veevarustuse ja kanalisatsiooniga.

Krundi piiril paikneb ka tuletõrje hüdrant kus on tagatud tuletõrjevee hulk ca 10 l/sek.


Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotlema AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused.

##### Sademevee kanalisatsiooni lahendus

Sademevee ärajuhtimiseks on ette nähtud planeeritud kruntidele pos 1 liitumispunktid olemasoleva sajuvee torustikuga, mille abil juhitakse kruntidelt kokku kogutud sademeveed kraavisse. Katustelt ja kõvakattega pindadelt kogutava sajuvee ärajuhtimiseks rajatud ühendused sajuvee kanalisatsiooniga läbi kaevude. Pinna- ja sademevett ei ole lubatud juhtida reoveekanaliseerimisele. Sademevett ei ole lubatud juhtida naaberkiinnistutele

##### Elekter ja tänavavalgustus

Detailplaneering on koostatud olemasoleva Imatra Elekter Aktsiaselts poolt väljastatud liitumislepingu baasil. Krundi elektrivarustus toimub krundil paiknevast olemasolevast alajaamast, mille ulatuses on ette

	Objekti aadress: Harju maakond, Viimsi vald, Nelgi tee 23	Töö nr: AA0209/2018	Projekti alaosa: Seletuskiri
	Planeeringu nimetus: NELGI TEE 23 KINNISTU DETAILPLANEERING	Huvitatud isik: Andres Krauvärk	Projekti osa: DP
	Koostas: Anna Allikvee	Kuupäev: 20.02.2019	Leht/lehti: 8/10



nähtud isikliku kasutusõigusega ala Ilmatra Elekter Aktsiaseltsi kasuks. Detailplaneeringuga ei muudeta elektri ega tänavavalgustuse olemasolevat lahendust.

#### Side

Sidelahendus säilib olemasolevana. Tellia Eesti AS liitumislepingu baasil.

#### Küte

Planeeritavate hoonete kütmine on lahendatud olemasoleva Adven Eesti AS kuuluva gaasitrassi ühenduslepingu baasil.

### **4.7. Keskkonnakaitse abinõud**

Planeeritav ala asub roheline võrgustiku puhverala piiril. Ala põhjapiiril (pos 1) asub looduslik veekogu kraav. Olemasolev haljastus kuulub säilitamisele.


Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Planeeritavaks tegevuseks keskkonnalubade taotlemise vajadus puudub.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele. Sademevesi juhitakse läbi sadeveekanaliseerimise.

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, igale krundile on ette nähtud individuaalsed konteinerid. Korraldatud jäätmeveoga liitumine on Viimsi valla haldusterritooriumi piires kohustuslik kõikidele olmejäätmete valdajatele. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

Radooniohu määramiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni ruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks.

Ehitiste aluse huumusmulla käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Rajatiste ja hoonete ehitusprojektid tuleb enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

	Objekti aadress: Harju maakond, Viimsi vald, Nelgi tee 23	Töö nr: AA0209/2018	Projekti alaosa: Seletuskiri
	Planeeringu nimetus: NELGI TEE 23 KINNISTU DETAILPLANEERING	Huvitatud isik: Andres Krauvärk	Projekti osa: DP
	Koostas: Anna Allikvee	Kuupäev: 20.02.2019	Leht/lehti: 9/10

#### 4.8. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Nõuded ja meetmed on määratud Siseministri 30.03.2017 a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 "Ehitiste tuleohutus" osa 6-le "Tuletõrjevee varustus".

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Kruntide vaheline hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringus tagatud. Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5m). Abihoonete ehitamise korral krundi piirile lähemale kui 5 m, tuleb võtta päästemeeti kooskõlastus. Päästesõidukite juurdepääs planeeritavatele kruntidele on tagatud.

Tulekustutusvesi lahendatakse olemasoleva hüdrandi baasil, millest on tagatud tuletõrjevesi 10 l/s. Tuletõrjehüdrant asub krundi piili peal.

#### 4.9. Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“ soovitude alusel. Planeeritav ala asub elamurajooni vahetus läheduses, mis loob eeldused naabrivalve tekkeks ja toimimiseks.

Planeeritud väikeettevõtluse hoone ja tootmise hoone maa ning laohoone maa krundi juurdepääsuteed ja juurdepääsud on turvalisuse huvides ette nähtud valgustada ja krunt on lubatud ümbritseda piirdeaia.

#### 4.10. Servituutide vajadus


Servituudi ja kaitsevööndi vajadusega alad on toodud joonisel DP-04 „Põhijoonis“. Sademevee kanalisatsiooni toru servituut 5m ulatuses krundi piirist ol.oleva kraavi pikkuses Viimsi valla kasuks.

### 5. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Pärast detailplaneeringu kehtestamist planeeritakse olemasolevas laohoones väikeettevõtluse kavandamine ja abihoone ehitamine.

Kooastas:

Arhitekt: Anna Allikvee, Volitatud arhitekt VII

	Objekti aadress: Harju maakond, Viimsi vald, Nelgi tee 23	Töö nr: AA0209/2018	Projekti alaosa: Seletuskiri
	Planeeringu nimetus: NELGI TEE 23 KINNISTU DETAILPLANEERING	Huvitatud isik: Andres Krauvärk	Projekti osa: DP
	Koostas: Anna Allikvee	Kuupäev: 20.02.2019	Leht/lehti: 10/10