

**VIIMSI VALD  
LUBJA KÜLA  
KINNISTU ALLIKA, RANDVERE TEE L6 JA  
RANDVERE TEE 28  
DETAILPLANEERING**

**Projekt nr 09-18  
ESKIIS**

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

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

Detsember 2018

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.....	4
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	5
3.1.	Üldandmed .....	5
3.2.	Olemasolev maakasutus .....	6
4.	DETAILPLANEERINGU LAHENDUS .....	6
4.1.	Vastavus üldplaneeringule .....	6
4.2.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek .....	6
4.3.	Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded .....	7
4.4.	Liiklus- ja parkimiskorraldus .....	8
4.5.	Keskkonnakaitselise tingimused.....	8
4.5.1	Radooniohust tulenevad nõuded.....	9
4.5.2	Mürakaitse .....	10
4.6.	Haljastus .....	10
4.7.	Vertikaalplaneerimine .....	11
4.8.	Jäätmekäitlus .....	12
4.9.	Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid .....	12
4.9.1.	Elektritrassi kaitsevöönd .....	12
4.9.2.	Sidetrassi kaitsevöönd.....	12
4.9.3.	Veetorstike kaitsevöönd.....	12
4.9.4.	Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd .....	12
4.9.5.	Riigimaantee kaitsevöönd .....	12
4.10.	Tuleohutusabinõud.....	12
5.	TEHNOVÕRGUD .....	13
5.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	13
5.2.	Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine .....	13
5.3.	Elektrivarustus .....	13
5.4.	Sidevarustus.....	13
5.5.	Välisvalgustus.....	13
5.6.	Küte.....	13
6.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED.....	14
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	14
8.	JOONISED .....	15
9.	MENETLUSDOKUMENTATSIOON .....	16
10.	LISAD .....	17

## 1. ÜLDANDMED

### 1.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald  
Lubja küla  
Kinnistute Allika, Randvere tee L6 ja Randvere tee 28 detailplaneering

### 1.2. Tellija:

Viimsi Vallavalitsus  
Nelgi tee 1  
74001 Viimsi alevik  
Tel. 6028860

### 1.3. Töövõtja:

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

### 1.4. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Harju Maakonna planeering 2030+
- Viimsi Vallavolikogu otsus 15.mai 2018 nr 37 detailplaneeringu algatamise lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (kehtestatud 13.09.2005.a.)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009.a)
- Haabneeme klindiastangu maastikukaitseala kaitse-eeskiri

### 1.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Ehitusseadustik
- Teeseadus
- Jäätmeseadus
- Looduskaitseadus
- Rahvatervise seadus
- Tuleohutuse seadus
- Turvaseadus

- Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 55, 03.06.2015 „Energiatõhususe miinimumnõuded1“
- Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ja EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded, kaitse müra eest “
- Keskkonnaministri 16. Jaanuari 2007. a määrus nr 4 " Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused"
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- Arhitektuurikonkursi võidutöö „Robin“ (Kavakava Arhitektuuribüroo)

## 1.6. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised uurimistööd ( Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ 29.10.2018.a töö nr.TT5021)
- Geotehniline uuring I ja II etapp (IPT Projektijuhtimine OÜ 17.august 2018 töö nr.18-04-1420/1)
- Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne (PML Balti OÜ 26.06.2018)
- Allika kinnistu taimkatte ülevaade (OÜ Aktiniidia töö 44/18)

## 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, muuta planeeringualal „Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu“ kohane maakasutuse juhtotstarve perspektiivsest väikeelamute maast üldkasutatavate hoonete jaoks ja metsamajandusmaast osaliselt puhkeotstarbeliseks jaoks ning osaliselt üldkasutatavate hoonete jaoks. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus kultuuri-, spordi-, haridus- ja teaduskeskuse hoone ehitamiseks ning endiste militaarobjektide ümberehitamiseks olemasolevas mahus kunsti-, kultuuri-, spordi- ja vaba aja veetmiseks mõeldud hooneteks. Lisaks määratakse detailplaneeringuga asukoht Karulaugu terviseradade pikendamiseks ja tingimused endise tuletõrjevõhoidla rekonstrueerimiseks.

Planeeritav ala asub tiheasustusalal, planeeringuala ligikaudne suurus on 6,0 hektarit. Viimsi valla kinnistute Allika, Randvere tee L6 ja Randvere tee 28 detailplaneeringu koostamise aluseks on Viimsi Vallavolikogu otsus 15.mai 2018 nr 37 detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1. Üldandmed

Planeeritav ala, ligikaudse suurusega 6,0 hektarit, asub Lubja külas, Randvere tee ja klindi vahelisel maa-alal, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Allika (89001:001:0728), transpordimaa sihtotstarbega kinnistu Randvere tee L6 (89001:001:0729) ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Randvere tee 28 (89001:010:3705). Planeeringuala on kaetud kõrghaljastusega ning jääb valdavas ulatuses Haabneeme klindiasangu maastikukaitsealale (kohaliku omavalitsuse kaitstav loodusobjekt).

Haabneeme- klindiasangu maastikukaitsealal kehtib Viimsi Vallavolikogu 13. oktoobri 2009.a määrusega nr. 22 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik" lisas 6 "Haabneeme-klindiasangu maastikukaitseala kaitse-eeskiri" sätestatud kaitsekord. Vastavalt kaitse-eeskirja §-le 3 on kaitseala valitseja Viimsi Vallavalitsus.

Maastikukaitseala eesmärk on kaitsta:

- 1) elupaigatüüpi, mida nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta nimetab I lisas. Selleks on *Tilio-Acerion*-kooslustega nõlvade, rusukallete ja jäärakute metsad (9180)
- 2) Piirkonnas olulist maastikuelementi klindiasangut

Lisaks paikneb kinnistul III kategooria kaitsealuse taimeliigi, karulaugu (*Allium ursinum*; keskkonnaregistri kood KLO9340076), leiukoht.

Planeeritav ala piirneb Veeteede Ameti halduses oleva Viimsi Liitsihi Ülemise Tuletorni kinnistuga Viimsi tulepaak 232 (kü 89001:010:0177). Kinnistul asub töötav navigatsioonimärk. Navigatsioonimärgi 50-meetrise raadiusega mõjupiirkond ulatub planeeritavale alale. Ehitustegevus navigatsioonimärkide vahetus läheduses ning mõjupiirkonnas tuleb kooskõlastada Veeteede Ametiga.

Planeeringualal paiknevad kasutusest väljast endised NSV Liidu Mere-Sõjalaevastiku Viimsi Kütusebaasi mahutid, praeguseks hetkeks on nendest säilinud vaid silikaattellistest kest. Kokku on klindiasangul 7 endist kütusemahuti (Ø 18..19m), planeeritavale alale jääb nendest 4. Kütusemahutitega samaaegsed on ka Randvere tee servas paiknev tuletõrjeveehoidla ning selle kaldal asuv pumbamaja ning mahuti vare (Ø 7m).

Viimsi Vallavalitsus tellis IPT Projektijuhtimine OÜ-lt Allika maaüksuse geotehnilise uuringu koos reostusuuringu ja pinnase radoonisisalduse määramisega (vt lisad).

Esimeses etapis teostati uuringud klindi jalamile planeeritava huvikooli asukohas. Uuritud alal saab pinnase seisundi lugeda heaks, kuna naftaproduktide summaarne sisaldus (C<sub>10</sub>-C<sub>40</sub>) ega PAH ühendite sisaldus ei ületa Keskkonnaministri määruses nr. 38 *Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases* toodud sihtarvu. Teises etapis selgitati välja geotehnilised tingimused mahutite alal, samuti reostus ja radooniuuring. Valdavalt oli pinnas mahutite sees ja/või ümber reostunud. Reostunud oli mahutite sees aluseks olev liiv, kust reostus on ilmselt liikunud koos pinnaseveega mööda nõlva mahuti alalt välja. Mahutitest väljaspool esines reostust ka maapinnast 5.4...5.5 m sügavusel (mahuti nr 2), mis võib viidata torustike lekkele.

Kõikides proovides määrati naftasaaduste summaarne sisaldus, lisaks kontrolliti selekteeritud proovides ka polütsükliiliste aromaatsete (PAH) ja monoaromaatsete süsivesinike (BTEX) sisaldust. Reostumata oli mahutist nr 6 võetud proov, ülejäänud proovides oli naftasaaduste summaarne sisaldus 930...4000 mg/kg, mis ületab elumaale sätestatud piirarvu (500 mg/kg). PAH ja BTEX summaarne sisaldus ei ületanud üheski proovis elumaa piirarvu. Mahutite piirkonnas ületab naftasaaduste summaarne sisaldus elumaa piirarvu, seega ilma saneerimata antud ala elumaa funktsioonis kasutada ei tohi. Reostunud pinnasest toimub vee abil pidev saasteainete väljakanne.

Pinnase radoonisisalduse mõõtmised teostati seitsmes uuringupunktis, tulemustest lähtus, et Allika kinnistu kuulub kõrge Rn-sisaldusega pinnaste kategooriasse. Normaalse tasemega olid vaid 2 uuringupunkti.

### 3.2. Olemasolev maakasutus

Allika (89001:001:0728), suurus 56728 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%  
 Randvere tee L6 ( 89001:001:0729) suurus 127 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%  
 Randvere tee 28 (89001:010:3705) suurus 3815 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%

## 4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

### 4.1. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuga kavandatav ei vasta „Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu“ kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on väikeelamute reservmaa (EVR) ja metsamajandusmaa (MM).

Planeeringuga kavandatav vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“, kuivõrd detailplaneeringuga ei kavandata uushoonestust teemaplaneeringuga reserveeritud rohekoridori (endised militaarehitised rekonstrueeritakse olemasolevas mahus).

### 4.2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve väikeelamute reservmaast üldkasutatavate hoonete jaoks ning metsamajandusmaast puhkeotstarbeliseks jaoks.

Planeeringuliste otsuste tulemusena on välja kujunenud, et korterelamupiirkond paikneb Randvere teest ühel pool ning üldkasutatavad hooned teisel pool. Üldkasutatavate hoonete reast on puudu huvikool, käesoleval hetkel on huviharidust pakkuvad koolid laiali mööda vald – kunstikool Madise teel, muusikakool Rohuneeme teel, huvikeskus Nelgi teel. Varasem vallavalitsuse plaan oli huvikool kavandada Viimsi alevikku praeguse vallamaja asukohale. Huvikool toomine olemasolevate koolide vahetusse lähedusse on õpilaste seisukohalt õigem ja loogilisem.

Arhitektuurikonkursi tulemusel väljavalitud projekt sobitub klindiserva väärikalt, avab huvitava maastikuga ala vallaelanikele ning on klindiäärse hoonete rivi lõpetuseks.

Planeeringuga kavandatud on kooskõlas Viimsi Vallavolikogu 13. oktoobri 2009.a määrusega nr. 22 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" ning teemaplaneeringu lisas 6 "Haabneeme-klindiasangu maastikukaitseala kaitse-eeskiri" sätestatud kaitsekorruga.

### 4.3. Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ja hoonestustingimused projekteerimiseks on antud joonisel AP-6. Detailplaneeringuga moodustatakse 2 krunti:

#### Krunt pos.1

Krundi kasutamise sihtotstarve on 50% haridus- ja lasteasutuste maa ning 50% puhke- ja spordirajatiste maa. Krundile on planeeritud huvikool (Noorte Talentide Kool). Parima lahenduse välja selgitamiseks korraldati arhitektuurikonkurss, mille võitis Kavakava Arhitektuuribüroo tööga „Robin“.

Krunt pos.1 jääb osaliselt Haabneeme klindiasangu maastikukaitse alale, kuid planeeritav huvikool jääb maastikukaitseala piiridest välja.

Krundile pos.1 on lubatud ehitada 1 uus hoone (huvikool) ning rekonstrueerida Haabneeme klindiasangul maastikukaitsealal paiknevad ehitised – tuletõrjevõhoidla, mahuti ning pumbamaja. Rekonstrueeritavatel ehitistel on lubatud 1 korrus (4m), olemasolevat ehitusalust pinda suurendada pole lubatud.

Planeeritava huvikooli hoone ehitusalune pind kuni 4500 m<sup>2</sup>, korruselisus 4/-1. Planeeritav hoone on valdavalt 2 korruseline, hoone keskosas on 4-korruseline hooneplokki.

Maksimaalne absoluutkõrgus 4-korruselises osas on 31m (18m maapinnast) ning kahekorruselises osas 23m (10m maapinnast).

Planeeritava hoonega moodustab terviku maastikukaitseala kohale kavandatud ühendussild, mis viib tervisespordirajale, silla ehitualune pind on kuni 500m<sup>2</sup>.

Arhitektuurne lahendus peab ühtima konkursile esitatud võidutööga.

Krunt pos.2 – krundi kasutamise sihtotstarve 95% puhke- ja spordirajatiste maa ning 5% haridus- ja lasteasutuste maa.

Krunt pos. 2 paikneb tervikuna Haabneeme klindiasangu maastikukaitsealal. Uut hoonestust krundile ei rajata, lubatud on rekonstrueerida olemasolevad ehitised – endise NSV Liidu Mere-Sõjalaevastiku Viimsi Kütusebaasi mahutid (4 tk) ning pikendada olemasolevat tervisespordirada.

**Planeeritava ala kruntide maakasutuse määramisel on aluseks ruumilise planeerimise leppemärgid, mis on leitavad Viimsi valla kodulehelt ([http://www.viimsivald.ee/public/DP\\_leppemargid.pdf](http://www.viimsivald.ee/public/DP_leppemargid.pdf)).**

**Vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele on detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarbed järgnevad:**

ÜL – haridus- ja lasteasutuste maa (kataster – ühiskondlike ehitiste maa)

PS – puhke- ja spordirajatiste maa (kataster – üldkasutatav maa)

Sulgudes on detailplaneeringu krundi kasutamise sihtotstarbele vastav katastriüksuse sihtotstarve.

Ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt (staadium eelprojekt).

Projekt peab vastama Viimsi Valla Ehitusmäärusele ning Majandus- ja taristuministri määrusele nr 97 (17.07.2015) "Nõuded ehitusprojektile".

Ehitustegevus kruntidel ilma ehitusloata on keelatud. Detailplaneeringus antud piirangute ja kohustuste täitmise järelevalvet teostavad selleks Viimsi valla ehitusmäärusega volitatud ametiisikud.

#### **4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus**

Juurdepääs planeeritavale huvikooli krundile (kr. pos 1) on 11250 Viimsi – Randvere teele varem planeeritud ringristmikult.

Ringristmik nähti ette Tammepõllu teega põhjas paikneva reformimata riigimaa detailplaneeringuga, mis kehtestati Viimsi Vallavolikogu otsusega 15.detsember 2015nr 116. Krundil pos.1 on vaid invaparkimiskohad ning kohad teatridekoratsioonide jm huvikooliga seotud inventari laadimiseks.

Sõiduautode ning busside parkimine toimub Tammepõllu teega põhjas paikneva reformimata riigimaa detailplaneeringuga ettenähtud parklates. Nimetatud detailplaneeringuga moodustati transpordimaa sihtotstarbega krundid pos. 9 ja 13. Mõlemal krundil kokku on 183 parkimiskohta sõiduautodele, 6 parkimiskohta invasõidukitele ning 7 parkimiskohta bussidele. Käesolevaks hetkeks on detailplaneeringu alusel moodustatud katastriüksused Põldheina parkla P1 ja Põldheina parkla P2 antud munitsipaalomandisse.

Huvikooli suurim parkimiskohtade vajadus on õhtusel ajal, kui huvikeskuses toimub kontsert või etendus. Kavandatav kontserdisaal on 500-kohaline.

Parkimisnormatiiv vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 Linnatänavad on teatri-, kontserdi- ja universaalhalli puhul 1/5 (normatiiv istekohale). Sellest tulenevalt võib parkimiskohtade vajadus olla kuni 100 kohta. Parkimiskohtade vajadus on Põldheina parklate P1 ja P2 näol tagatud.

11250 Viimsi – Randvere tee teekaitsevöönd on käsitletavas piirkonnas vastavalt EhS § 71 lõige 2 kohaselt 30m äärmise sõiduraja välimisest servast. Planeeritav ala jääb osaliselt 11250 Viimsi – Randvere tee teekaitsevööndisse.

Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

Müra leevendusmeetmetega seotud kulud kannavad kinnistute omanikud. Tee omanik (Maanteeamet) ei võta endale kohustusi võimalike maanteeliiklusest põhjustatud häiringute (nt müra, vibratsioon, õhusaaste) leevendamiseks.

#### **4.5. Keskkonnakaitse tingimused**

KSH eelhinnangu kohaselt ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik järgmistel põhjustel:

1. Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;
2. Teatud mõjuga on ka ehitustööd. Tegemist on tavapärase ehitustöödega ja nende käigus tekkivate mõjude leevendamiseks on standardsed meetmed. Avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
3. Hinnatav detailplaneering ei mõjuta teiste strateegiliste planeerimisdokumentide sisu ja koostamist. Tegemist ei ole strateegilise planeerimisdokumendiga, mis oleks seotud



keskkonnakaalutluste integreerimisega teistesse valdkondadesse, samuti puudub seos Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega;

4. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, lähtuvalt tegevuse iseloomust. Piirkonnas puuduvad kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 alad, samuti kultuurilise väärtusega vm tundlikud objektid ja alad. Planeeringu alale jääb kohaliku omavalitsuse kaitstav Haabneeme klindiasdangu maastikukaitseala, mille kaitse-eesmärkidega planeering on kooskõlas.

5. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta erinevate mõjutegurite lõikes olulist keskkonnamõju, samuti puudub erinevate tegurite oluline kumulatiivne mõju nii looduskeskkonnale, inimese tervisele kui varale. Kavandatava tegevusega ei kaasne piiriülest mõju;

Planeeritaval ala paikneb mitmekesise kõrghaljastusega kaetud klindiasdang. Üldplaneeringu teemaplaneeringu "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" kohaselt on kogu kõrghaljastusega klindiasdang rohevõrgustiku koridori ala.

Rohevõrgustiku aladel juhindub maakasutus järgmistest eesmärkidest:

- ökosüsteemide/elupaikade kaitse;
- loodusliku mitmekesisuse kaitse;
- liikide ja koosluste säilitamine,
- pinnase ja põhjavee kaitse,
- mikrokliima kaitse;
- inimõju kompenseerimine.

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- pinnasereostuse likvideerimine
- jalgsi- ja autoliikluse keelamine väljaspool ettenähtud teid ning radu
- kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile
- kuivenduskraavide puhastamine, rajamine
- jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu
- kõrghaljastuse säilitamine ja uue haljastuse rajamine
- juurdepääsuteede rajamine tolmuva kattega (väljaspool maastikukaitseala)
- vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöodeks sobivat pinnast.

#### 4.5.1 Radoonihust tulenevad nõuded

Radooniuringud planeeritaval alal teostas PML Balti OÜ 26.06.2018 (vt lisad).

Radoon on looduslik kiirguse allikas. Peamine radooniallikas Eestis on pinnas. Põhjavesi ning kodumaised ehitusmaterjalid ei ole üldjuhul kõrge radoonisisaldusega. Radooni tekkimise aluseks on looduslik radioaktiivne lagunemine, mille käigus maapinna sees tekkiv gaasiline radoon võib levida kümnete meetrite kaugusele, jõudes maapinnale ja hoonete siseruumidesse. Mõnikord võib kõrge radoonisisaldusega olla ka põhjavesi ning looduslikud ehitusmaterjalid.

Radoon pääseb majja ehituse halva kvaliteedi ning hoone vananemisel tekkivate pragude tõttu. Radoonirikka õhu sissehingamisel suureneb kopsuvähki haigestumise risk. Seetõttu on äärmiselt oluline kaitsta ennast radoonist tekkiva ülemäärase kiirituse eest.

Pinnases oleva õhu radoonisisalduse piirnormid (aasta keskmine):

Radoonisisalduse tase	Radoonisisaldus Bq/kg	Radoonisisaldus Bq/m <sup>3</sup>
Madal	<13	< 10 000
Normaalne	13-45	10 000 – 50 000
Kõrge	40-200	50 000 – 250 000
Ülikõrge	>200	>250 000

Planeeritaval alal teostati mõõtmised seitsmes uuringupunktis, tulemustest lähtus, et Allika kinnistu kuulub kõrge Rn-sisaldusega pinnaste kategooriasse. Normaalse tasemega olid vaid 2 uuringupunkti.

Haabneemes Allika maaüksusele ehitamisel on soovitatav arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ehitamise meetmete ja põhimõtetega.

Meetmed, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon).

#### 4.5.2 Mürakaitse

Autotranspordi poolt tekitatava liikluse müra vähendamiseks on hoone projekteerimisel soovitatav arvestada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ toodud liikluse müra normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes.

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.

#### Liikluse müra leevendamise meetmed:

- Projekteerida hoonete välispiirete konstruktsioonid (kaasa arvatud katuse ja pööningu vahelise konstruktsioonid) minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt  $R'_{w+Ctr} \geq 30$  dB
- Pöörata akende valikul tähelepanu akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Soovitatav on kasutada 3x klaasiga aknaid
- Tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (lennukimüra puhul ka katusel asuvad ventilatsioonivad ja ventiilid ning korstnad) läbiviigud ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

#### 4.6. Haljastus

Planeeritava hoone alla jääva ning lähiümbruse taimkatte ülevaate koostas OÜ Aktiniidia.

Väljavõte OÜ Aktiniidia poolt koostatud taimkatte ülevaatest:

*Suurem osa vaadeldavast alast on kaetud metsaga, ainult edelaosas on väike rohumaa.*

*Siin on tegemist klindi all paikneva liigniiske laialehelise metsaga. Reljeef on tasane,*

*maapind langeb lääne suunas (kõrguste vahe on ca 3 m). Ala lääneservas, Randvere tee*

ääres, on kuivenduskraav. See ala on olnud nõukogude ajal militaarses kasutuses. Sellest annab tunnistust ala läbiv betoonpostidega okastraataed.

Planeeringuala on jaotatud kolmeks tsooniks



1. Niiske rohumaa, mille servades kasvavad põõsad ja keskosas on puude rühm. Rohustus domineerivad kõrgekasvulised kõrrelised (peamiselt sookastik). Puittaimedest leidub siin halli leppa, raagremmelgat ja harilikku lodjapuud. Rohumaa on olnud mõnda aega hooldamata ja selle pindala on viimastel aastatel pealetungiva põõsastiku tõttu vähenenud 1).

Selle ala haljastuslik väärtus on madal.

2. Liigniiske metsastunud ala, milles peamiseks puuliigiks on hall lepp. Lõunapoolses osas leidub märkimisväärsel määral raagremmelgat ja teisi pajusid. Vähemal määral kasvab siin musta leppa ja sookaske. Põõsarindes on harilik toomingas, erinevad pajud ja must sõstar. Isegi põuase suve järel on siin

muld märg. Alustaimestikust leidub tarnamättaid, laiguti angervaksa ja väikeseõiest lemmaltsa. Randvere tee ääres on kraav, mis mõjutab selle ala veerežiimi.

Selle ala haljastuslik väärtus on madal.

3. Kohati liigniiske, hõre mets, mida ilmestavad vanad mustad lepad, mis on sageli mitmetüvelised. Siin kasvavad mitmed laialehelised puuliigid nagu harilik saar, harilik jalakas, harilik vaher. Vähesel määral ka hall lepp. Põõsarindes leidub harilikku toomingat ja musta sõstart.

Selle ala haljastuslik väärtus on keskmine kuni kõrge.

Ühiskondlike ehitiste maa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt (pos.1) alates klindialusest kuivenduskraavist kuni Randvere teeni heakorrastatakse – planeeritava hoone ümber rajatakse avalik pargiala (detailplaneeringus tähistatud hoonestusala ja õuealana). Lähtuvalt dendroloogilisest ülevaatest jääb pargiks kujundatav ala esimesse ja teise tsooni, kus olemasoleva haljastuse väärtus on madal.

Ala täpne kujundus (nt teedevõrk, väikevormid, haljastus) lahendatakse hoone ehitusprojekti mahus. Kuivenduskraavist kuni klindiasangu ülemise piirini lähtuda heakorratööde tegemisel Haabneeme klindiasangu maastikukaitseala kaitse-eeskirjas sätestatust.

#### 4.7. Vertikaalplaneerimine

Haabneeme klindiasangu maastikukaitsealal maapinda ei tõsteta, kuid tagada tuleb olemasolevate sademeveekraavide toimimine. Sademe- ja pinnavesi juhtida rekonstrueeritavasse tuletõrjeveehoidlasse ning selle täitumise korral Tammepõllu tee äärsesse eelvoolu, mis suubub Haabneeme lahte.

Maastikukaitsealast välja jääval Allika kinnistu osal (ca 0,7 ha) on kõrguste vahe on ~3m.

Maapind langeb läänesuunas, absoluutne kõrgus jääb vahemikku 12,16...15,41 m.

Selle ala täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide käigus, arvestades naaberkinnistu maapinna kõrgustega, projekteeritava hoone täpse paiknemisega, katendite liikide ja mahtudega ning kruntidele projekteeritud trasside täpsete asukohtadega ja

kõrgustega. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistule (Randvere tee 18).

#### **4.8. Jäätmekäitlus**

Planeeritud ala jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale. Konteinereid ei tohi paigaldada naaberkinnistule lähemale kui 3m. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ning ümbruskonna reostamise. Olmejäätmed tuleb paigaldada mahutitesse selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei määriks konteinereid ning ei põhjustaks ohtu inimestele. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või tuleb anda üle töötlemiseks vastavat jäätmekäitlusluba omavale ettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

#### **4.9. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid**

Detailplaneeringu alale planeeritavate tehnoarajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus tehnovõrkude omanike kasuks.

##### **4.9.1. Elektriitrassi kaitsevöönd**

Mõlemale poole 0,4 kV ja 10 kV elektrikaablit on kaitsevöönd 1,0 m.

Mõlemale poole 0,4 kV elektriõhuliini on kaitsevöönd 2,0 m.

Seal võib töid teostada ainult AS Imatra Elekter loal.

##### **4.9.2. Sidetrassi kaitsevöönd**

Mõlemale poole sidetrassi on kaitsevöönd 1,0 m. Seal võib töid teostada Telia Eesti AS loal.

##### **4.9.3. Veetorstike kaitsevöönd**

Mõlemale poole veetrassi on kaitsevöönd 3,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

##### **4.9.4. Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd**

Mõlemale poole kanalisatsioonitrassi on kaitsevöönd 3,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

##### **4.9.5. Riigimaantee kaitsevöönd**

Riigimaanteed (11250 Viimsi - Randvere tee ) teekaitsevöönd on käsitletavas piirkonnas on vastavalt EHS § 71 lõike 2 kohaselt 30m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teomaniku nõusolek.

#### **4.10. Tuleohutusabinõud**

Detailplaneering vastab Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17

„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha

sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku.

- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Planeeritava hoone tuleohutusklass (TP-1 v. TP-2) täpsustatakse ehitusprojektiga.
- Hoone ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Projekteerimisel lähtuda standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016
- Planeeritav hoone on IV kasutusviisiga põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m<sup>2</sup>.
- Tuletõkkeseektsiooni piirpindala on alla 800 m<sup>2</sup> (täpsustatakse ehitusprojektiga).
- Normvooluhulk ühe tulekahju korral on 10 l/s 3 tunni jooksul.
- Normatiivne vooluhulk on tagatud olemasolevate tuletõrjehüdrantide baasil.

## **5. TEHNOVÕRGUD**

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

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooni baasil lähtuvalt AS Viimsi Vesi AS tehnilistele tingimustele.

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

Sademevete ärajuhtimine lahendatakse vastavalt Viimsi Vallavalitsuse kommunaalameti tehnilistele tingimustele.

### **5.3. Elektrivarustus**

Elektripaigaldise varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks.

### **5.4. Sidevarustus**

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS-i telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele.

### **5.5. Välisvalgustus**

Randvere teel on olemasolev tänavavalgustus, krundisisene välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektiga.

### **5.6. Küte**

Planeeritava hoone küte lahendatakse kaugküttevõrgu baasil lähtuvalt Adven Eesti AS tehnilistele tingimustele.

## 6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED

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

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

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

## 7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

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

- Peale detailplaneeringu kehtestamist moodustakse detailplaneeringu alusel uued katastriüksused ning vormistatakse kinnistud
- Seatakse servituudid
- Koostatakse ehitusprojektid
- Väljastatakse ehitusluba Noorte talentide koolile.
- Ehitatakse välja Noorete talentide kool
- Väljastatakse kasutusluba Noorte talentide koolile
- Väljastatakse ehitusluba terviserajale ning endiste kütusemahutite ümberehitamiseks
- Ehitatakse välja terviserada ning kütusemahutid
- Väljastatakse kasutusluba terviserajale

## 8. JOONISED

5.1	Kontaktvöönd	AP-1
5.2	Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust	AP-2
5.3	Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu muutmise ettepanek	AP-3
5.4	Väljavõte teemaplaneeringust „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“	AP-4
5.5	Tugiplaan M 1:1000	AP-5
5.6	Detailplaneeringu eskiis M 1:1000	AP-6

## **9. MENETLUSDOKUMENTATSIOON**



## **10. LISAD**