

Sisukord

I MENETLUSDOKUMENDID	2
II SELETUSKIRI	3
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	5
3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus .	6
3.1. Kehtiv üldplaneering.....	6
3.2. Maakasutust kitsendavad tingimused.....	8
3.3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus	9
3.4. Kinnistu kirjeldus.....	9
4. Planeeringuga kavandatav	11
4.1. Linnaehituslikud seoses ja lahenduse kirjeldus	11
4.2. Krundi jaotus	11
4.3. Krundi ehitusõigus	12
4.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	13
4.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	13
4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	14
4.7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.....	14
4.8. Tuleohutuse tagamine.....	16
4.9. Keskkonnakaitse abinõud.....	16
4.9.1 KSH eelhindang.....	17
4.10. Kuritegevuse ennetamine	21
4.11. Servituutide vajadus.....	21
III LISAD	22
IV JOONISED	23
V KOOSKÕLASTUSED	24

I Menetlusedokumentid

1. Viimsi Vallavolikogu 10.10.2006 otsus nr 92 *Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine: Lubja külas, maaüksustel Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu;*
2. Ajalehekuulutus detailplaneeringu algatamise kohta, Viimsi Teataja 28.10.2006;
3. Harju Maavalitsuse 03.11.2009 kiri nr 2.1-13/5527;
4. Ajalehekuulutus eskiisi avaliku arutelu kohta, Viimsi Teataja 14.01.2011;
5. Ajalehekuulutus eskiisi avaliku arutelu kohta, Harju Elu 14.01.2011;
6. Eskiisi avaliku arutelu protokoll ja osalejate nimekiri, 25.01.2011;
7. Viimsi Vallavalitsuse 08.10.2013 korraldus nr 1144 *Viimsi Vallavalitsuse 28.01.2011 korralduse nr 58 „Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Viimsi vallas Lubja külas Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu maaüksuste detailplaneeringule” kehtetuks tunnistamine;*
8. Viimsi Vallavolikogu 30.01.2018 otsus nr 9 *Lubja külas, kinnistu Pärtlepõllu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine;*
9. Olav Harjo vastuväide, 21.03.2018;
10. Viimsi Vallavalitsuse 20.04.2018 kiri nr 10-10/767 Olav Harjo'le;
11. Mati Eliste vastuväide, 22.03.2018;
12. Viimsi Vallavalitsuse 20.04.2018 kiri nr 10-10/1682 Mati Eliste'le;
13. Lubja küla Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu maaüksuste detailplaneeringu (Pärtlepõllu elamukvartali osas) vaiete avalik arutelu, protokoll ja osalejate nimekiri, 05.06.2018;
14. Viimsi Vallavolikogu 19.06.2018 otsus nr 54 *Viimsi Vallavolikogu 10.10.2006 otsusega nr 92 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine: Lubja külas, maaüksustel Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu” algatatud detailplaneeringu menetluse lõpule viimise tähtaja pikendamine;*
15. Naabrite kiri Viimsi Vallavolikogule, 05.11.2018;
16. Rahandusministeeriumi 09.11.2018 kiri nr 14-11/7861-3 *Viimsi Lubja küla, Pärtlepõllu maaüksuse detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäetud vastuväidete arutelu;*
17. Rahandusministeeriumi 09.12.2018 kiri nr 14-11/7861-4 *Viimsi vald, Lubja küla, Pärtlepõllu maaüksuse detailplaneering;*
18. Keskkonnaameti 22.01.2019 kiri nr 6-2/18/20873-4 *Seisukoht Viimsi valla Lubja küla Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.*

II Seletuskiri

1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Planeerimisseadus;
- Viimsi valla ehitusmäärus;
- Viimsi Vallavolikogu 10.10.2006 otsus nr 92 „Viimsi valla, Lubja küla, Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu maaüksuste detailplaneeringu algatamine”. Viimsi valla, Lubja küla, Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu maaüksuste detailplaneeringu koostamise Lähteülesanne nr 163 on kinnitatud Viimsi Vallavolikogu 10.10.2006 otsusega nr 92.

Planeeritava kinnistu lõunapoolses osas on 21.06.2011 Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 42 kehtestatud detailplaneering „Viimsi valla Lubja küla Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu maaüksuste detailplaneering (osaline)”. Antud ala on arvatud planeeringualast välja.

1.2. Lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumentideks on:

- Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud *Viimsi valla mandriosa üldplaneering*;
- Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*;
- Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*;
- Viimsi Vallavolikogu 12.10.10 määrusega nr 22 kinnitatud *Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri*;
- EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*;
- EVS 843:2016 *Linnatänavad*;
- EVS 812-6:2012/A1:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*;
- EVS 840:2009 *Radooniohutu hoone projekteerimine*;
- EVS 894:2008 *Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides*;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.3. Uuringud

Detailplaneeringu koostamiseks on tehtud järgmised uuringud:

- planeeritava ala topo-geodeetilise mõõdistuse koostas G. E. Point OÜ 25.05.2017, töö nr 17-G253;
- Insinööriühing Akukon OY Eesti filiaali poolt on koostatud *Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine* (Tallinn 11/ 2010, töö nr 10904-1).

Viimsi Vallavalitsuse poolt on 2004. aastal tellitud *Viimsi valla mandriosa territooriumi pinnase radooniohtlikkuse hinnangu aruanne*, töö koostas Eesti Geoloogiakeskus (V. Petersell, V. Mõtus ja K. Täht). Vastavalt koostatud uuringule asub planeeritav ala kõrge radoonisisaldusega piirkonnas. Lähimat vaatluspunkti Lubja tee ääres iseloomustab radoonisisaldus 100 -250 kBq/m³.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine teenindushoone, 26 üksikelamu, alajaama ja reoveepumpla ehitamiseks. Lisaks kavandatakse üldkasutatava maa krunt Mäealuse maastikukaitsealale. Kokku moodustatakse Pärtlepõllu kinnistust 31 krunti.

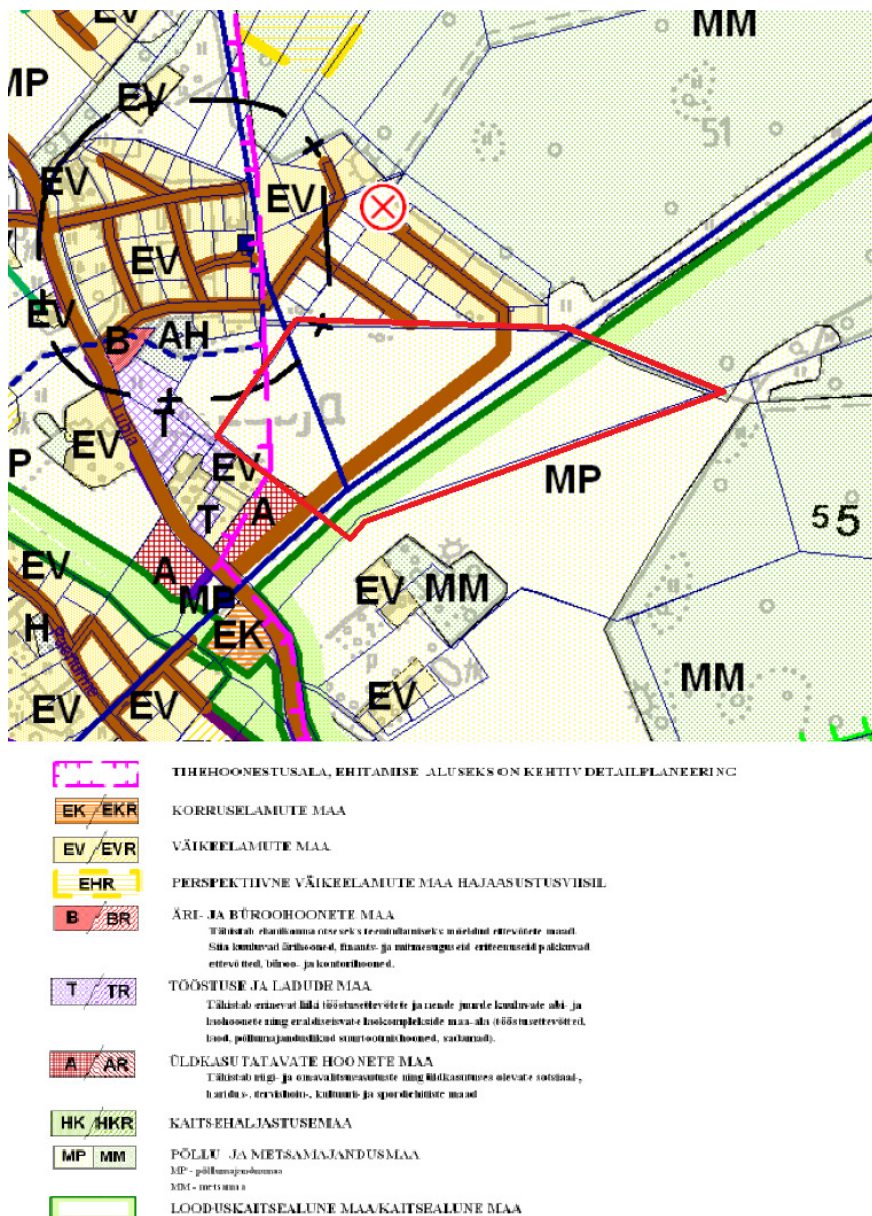
Samuti antakse juurdepääsude, heakorra ja tehnovõrkudega varustatuse lahendus.

Lahendust on detailplaneeringu koostamise käigus muudetud. Algselt oli kavandatud 40 üksikelamu krunti. Võrreldes detailplaneeringu algatamisega on planeeritavast alast välja jäetud Kallaku ja Serva kinnistud ning osa Pärtlepõllu kinnistust, kuhu on kehtestatud detailplaneering lasteaia ehitamiseks.

3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Kehtiv üldplaneering

Viimsi valla kehtiva üldplaneeringu järgi on planeeritav ala *MP- põllumajandusmaa* (vt Skeem 1).



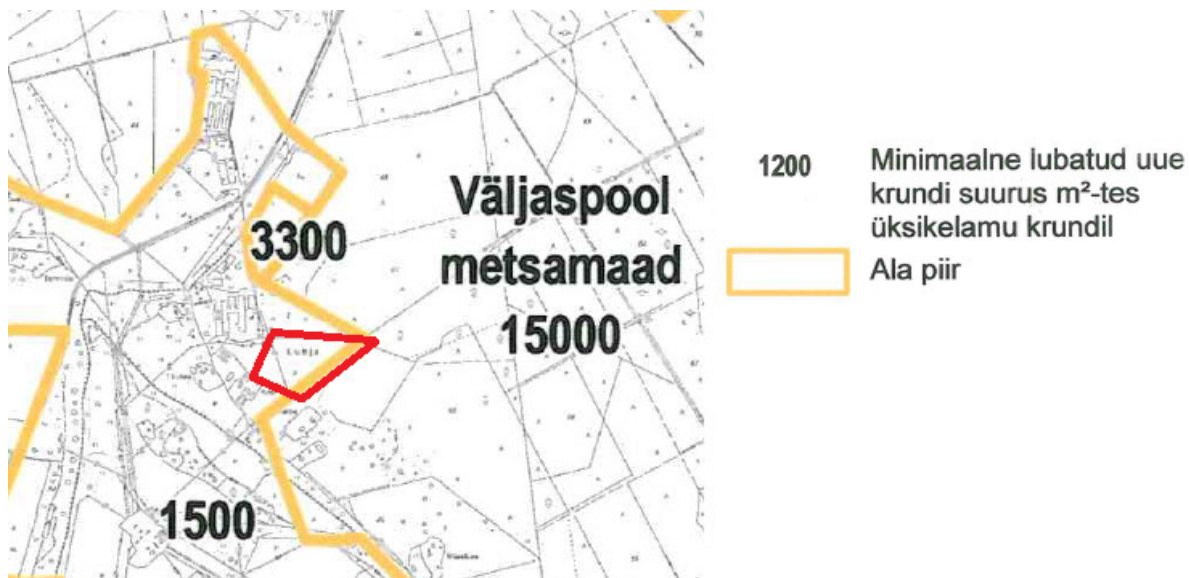
Skeem 1. Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust. Planeeritav ala on tähistatud punase piirjoonega.

Planeeringuga on ette nähtud *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu* muutmine.

Üldplaneeringu muutmise põhjendus:

- avalik huvi, milleks on Pärtlepõllu kinnistut läbiv kohaliku tähtsusega Mäealuse maastikukaitseala. Planeeringuga nähakse ette sellele eraldiseisva krundi moodustamine. Lisaks lahendatakse juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustatuse küsimused, mis tähendab infrastruktuuri paranemist ka naaberalade elanikele;
- Pärtlepõllu maaüksuse rohealale loodavad vaba aja veetmise võimalused - terviserada ja kelgumägi parendavad samuti kodulähedast elukeskkonna kvaliteeti ja pakuvad turvalist vaba aja veetmise võimalust ümberkaudsetele lasteaedadele;
- linnaehituslik põhjendus- ühendada omavahel planeeringualast põhjas ja teisel pool Lubja teed läänes ja lõunas asuvad varem kavandatud ja tänaseks osaliselt väljaehitatud elamukrundid ning luua seeläbi terviklik asum;
- linnaehitusliku ja keskkonnasäästliku majandamise põhjendus- ehitustegevust (antud juhul elamupiirkonda) on mõistlikum arendada keskkonda, mis on juba „ette valmistatud“, kui keskkonda, mis on looduslik. Vaadeldaval alal on toimiv infrastruktuur: see piirneb Lubja teega, vahetus läheduses asub ühistranspordi peatus ning tehnovõrkudega varustatus on tagatud (elekter, side, vesi ja ühiskanalisatsioon);
- piirkond muutub elukeskkonnana väärtuslikumaks ja tervislikumaks;
- Viimsi vald saab juurde terviklikult ja vastutustundlikult arendatud arhitektuurselt ühtse ja kaasaegse keskkonda sobiva elurajooni, kus arendaja on mõelnud elanike huvides ka kinnisvara ostu järgselt (lasteaed, huviringid, mänguväljak, sportimisvõimalused jne).

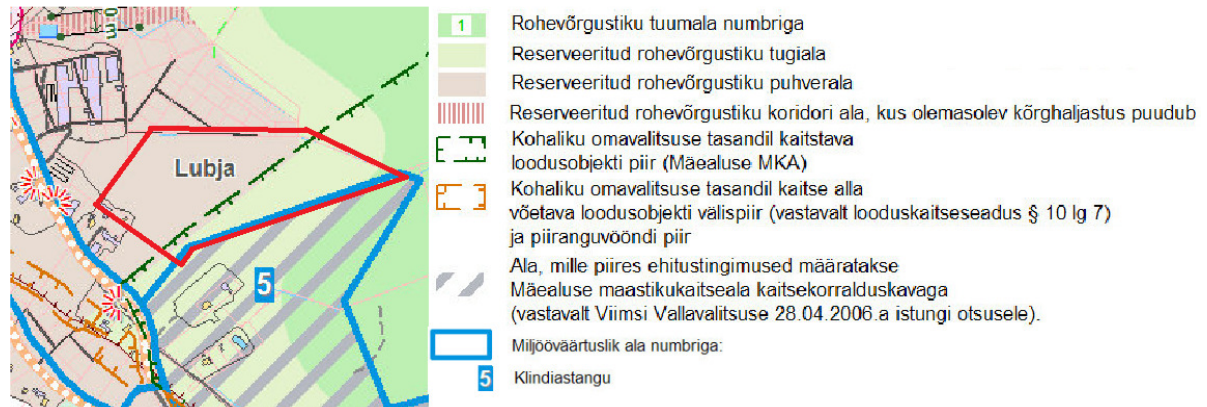
Üldplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted* järgselt jääb planeeritav ala elamuehituspiirkonda, kus on lubatud minimaalne uue krundi suurus 1500 m² üksikelamu krundi puhul (vt Skeem 2).



Skeem 2. Väljavõte *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. Planeeritav ala on tähistatud punase piirjoonega.

Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringut täpsustava teemaplaneeringuga *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*.

Vastavalt *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringule- Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik* (vt Skeem 3) kuulub planeeritav ala rohevõrgustiku tuumala nr 4 ümbritsevasse puhveralasse, osaliselt (Mäealuse maastikukaitseala ulatuses) ka tugialasse.



Skeem 3. Väljavõte *Viimsi valla mandriosa teemaplaneeringu kaardist- Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad*. Planeeritav ala on tähistatud punase piirjoonega.

Tugialade puhul tuleb tagada planeeringu kaardil näidatud tugiala läbimõõdu säilimine. Tugialale ei ehitata, keelatud on asfalteeritud teede rajamine ja olemasolevate pinnasteede asfalteerimine. Tugialasse jääval territooriumil antud detailplaneeringuga hoonestuse ega uute teede rajamist ette pole nähtud.

Puhveralade puhul tuleb tagada puhverala läbimõõt. Puhveralal asuva maaüksuse sihtotstarbe muutmine ja minimaalne maaüksuse suurus, millele antakse ehitusõigus hoonestuseks ettenähtud aladel, lähtub teemaplaneeringust *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted ja Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust*. Puhveralal võib maakasutust muuta ainult kehtivas üldplaneeringus määratud juhtfunktsioonile vastavalt või maatulundusmaaks, haljasalaks ja/või pargiks vms haljastuse olemasolu tagaval viisil kasutatavaks üldmaaks, veekogu maaks või kaitsealuseks maaks. Rohevõrgustiku puhveralal on eelistatud ja lubatud väikeelamute rajamine hoonestamiseks ettenähtud aladel. Lubatud on ehitada ka elamupiirkondi teenindavaid väikesemahulisi ja vähest mõju omavaid ühiskondlikke- ja ärihooneid, millega ei kaasne autoliikluse intensiivistumine, ei suurene müratase ega parkimisvajadus.

Antud detailplaneeringuga on puhveralale jäävale osale planeeritud uus elurajoon. Detailplaneering muudab seega *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga- Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*.

3.2. Maakasutust kitsendavad tingimused

Maakasutust kitsendavateks tingimusteks planeeritaval alal on:

- 10 kV elektri õhuliini kaitsevöönd koridoris laius 20 m;
- 10 kV elektimaakaabelliini kaitsevöönd koridoris laius 2 m;
- Mäealuse maastikukaitseala, mille piir ulatub osaliselt planeeritavale alale;
- maaparandussüsteemi veekaitsevöönd 1 m (alus: veeseadus).

3.3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Viimsi vallas Lubja külas Lubja tee läheduses kiirelt arenevas piirkonnas, linnulennult ca 2 km kaugusel Viimsi keskusest.

Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad valdavalt elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, vähesel määral ka sotsiaal- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistud. Planeeritava ala piirinaabriteks olevatel tootmismaa kinnistutel toimub järgnev tegevus:

- Lubja tee 32 kinnistu kuulub OÜ Abraset, mis tegeleb käsitööriistade hulgimüügiga;
- Mare kinnistul (aadressiga Lubja tee 30) tegutseb OÜ Plussystem, mis tegeleb puidust akende ja uste kokkupanekuga.

Planeeritavast alast lõunas kulgeb Lubja tee, mis viib välja Aiandi ja Pärnamäe teele ning põhjast Randvere teele, seega asub planeeringuala logistiliselt soodsalt ja sel on olemas hea juurdepääs ning ühendus poolsaare ja Tallinna linnaga. Paralleelselt Lubja teega kulgeb ühel pool sõiduteed kergliiklustee. Lähimad ühistranspordi peatused asuvad planeeringualast ca 100 m kaugusel Lubja tee ääres, mistõttu võib öelda, et planeeritaval alal on head ühendused ühistranspordiga.

Planeeritava ala idaossa jääb osaliselt Mäealuse maastikukaitseala (14.06.2005. a määras Viimsi Vallavolikogu selle kohaliku tasandi kaitse alla).

Planeeritava ala kontaktvöönd jaguneb looduskeskkonna seisukohalt kolmeks:

- planeeritavast alast kirde- ja idapoole jäävad metsamassiivid;
- planeeritav ala ise ning osaliselt ka alad sellest lõuna ja lääne suunas on rohumaad (valdavalt endised põllumajandusmaad);
- planeeritavast alast põhja ja loodesse jäävad hoonestatud elamukrundid ja uusarendused.

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.

Planeeritava ala sotsiaalsesse infrastruktuuri kuuluvad järgmised haridus- ja lasteasutused: Viimsi Muusikakool, Püüsi Põhikool, Lasteaed „Päikeseratas“, Lasteaed „Piilupesa“, Pargi Lasteaed, Viimsi Keskkool, Viimsi Kunstikool.

Planeeritava ala piirneb põhjast Farmeri piirkonna detailplaneeringuga, millega antud planeeringu lahendus arvestab.

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

3.4. Kinnistu kirjeldus

Planeeritavasse alasse jääb 9,27 ha suurune *Pärtlepõllu* kinnistu. Planeeringuala piiri on peale detailplaneeringu algatamist muudetud ning planeeringualast on välja jäetud *Serva*

(katastritunnus: 89001:010:0497) ning *Kallaku* (katastritunnus: 89001:010:3025) kinnistud ning praegused *Pärtlepõllu tee L1*, *Pärtlepõllu tee 2*, *Pärtleniidu* ning *Pärtlepõllu tee 2a*-viimased krundid moodustati kehtestatud Pärtlepõllu lasteaia detailplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 21.06.2011 otsusega nr 42).

Planeeringualas asuva kinnistu andmed on alljärgnevad:

Kinnistu nimi	Suurus	Sihtotstarve	Katastritunnus
Pärtlepõllu	9,27 ha	Maatulundusmaa	89001:001:0388

Kinnistu on eraomandis ning kuulub IAPA Vara Osaühingule (vt Lisa 7 – Kinnistusraamatu väljavõte).

Pärtlepõllu kinnistu on hoonestamata looduslik ala, kõrghaljastust (kiirekasvuline lehtpuu) kasvab planeeritava ala põhjapiiril kulgeva kuivenduskraavi vahetus läheduses ja üksikpuudena ka mujal planeeritava alal. Planeeritava ala maapind on muutuva reljeefiga, langedes sujuvalt edelast kirde suunas. Maapinna absoluutkõrguste vahe on ca 10 m. Planeeritava ala idaosa jääb osaliselt Mäealuse maastikukaitsealale.

Planeeritaval alal on olemas ühendused tehnovõrkudega. Ala läbib 10kV elektri õhuliin ning maakaabelliin, Lubja tee ääres kulgevad kanalisatsiooni-, vee ja sidetrassid ning elektrikaabel.

4. Planeeringuga kavandatav

4.1. Linnaehituslikud seoses ja lahenduse kirjeldus

Käesoleva detailplaneeringu lahendus korrastab ruumilist keskkonda, ühendades omavahel planeeringualast põhjas ja teisel pool Lubja teed läänes ja lõunas asuvad varem kavandatud ja tänaseks osaliselt väljaehitatud elamupiirkonnad ning luues seeläbi tervikliku asumi.

Planeeringu lahendusega nähakse ette olemasolevast Pärtlepõllu kinnistust 31 uue krundi moodustamine, neist:

- 1) 1 üldkasutatava maa krunt Mäealuse maastikukaitsealale;
- 2) 3 transpordimaa krundi juurdepääsuteedele;
- 3) 26 üksiklamu krunti;
- 4) 1 ühiskondlike hoonete maa krunt, kuhu on kavandatud vabaaja veetmise ala (mängu- ja/või spordiväljak, muru- ja/või kiigeplats vms) võimaliku teenindushoonega (teenindushoone vajalikkus selgub ehitusprojekti käigus).

Planeeritud üksiklamu kruntide põhihoonete hoonestusalad paiknevad üksteisest min 15 m kaugusel ning kruntide hoonestustingimused arvestavad naaberplaneeringu (Farmi piirkonna detailplaneering) nõuetega.

Planeeritavat ala läbib 10 kV elektri õhuliinid on ette nähtud paigutada maakaablisse.

4.2. Krundi jaotus

Planeeritud kruntide suurused ja maakasutuse sihtotstarbed on järgnevad:

Krundi pos. nr	Krundi suurus, m ²	Maakasutuse sihtotstarve
1	37 062	Üm 100%
2	1649	E 100%
3	1653	E 100%
4	1553	E 100%
5	1525	E 100%
6	1701	E 100%
7	1896	E 100%
8	2103	E 100%
9	1505	E 100%
10	1502	E 100%
11	1542	Üh 100%
12	1524	E 100%
13	1588	E 100%
14	1541	E 100%
15	1730	E 100%
16	1500	E 100%
17	1526	E 100%
18	1547	E 100%

19	1503	E 100%
20	1500	E 100%
21	1501	E 100%
22	1502	E 100%
23	1553	E 100%
24	1611	E 100%
25	1542	E 100%
26	1512	E 100%
27	1514	E 100%
28	2018	E 100%
29	3116	L 100%
30	8096	L 100%
31	1136	L 100%

Detailplaneeringu alal krunditud maa bilanss:

- elamumaa 41 803 m² - 45%
- üldkasutatav maa 37 039 m² - 40%
- ühiskondlike ehitiste maa 1542 m² - 2%
- transpordimaa 12 348 m² - 13%.

4.3. Krundi ehitusõigus

Planeeringu lahendusega nähakse kruntidele ette järgmine ehitusõigus:

Krundi pos. nr	Ehitusalune pindala, m ²	Hoone lubatud kõrgus, m/korruselisus (maa all/ maa peal)	Hoonete arv krundil: põhihoone/abihoone
1	-	-	-
2	300	8,5 / -1/2	1 / 2
3	300	8,5 / -1/2	1 / 2
4	300	8,5 / -1/2	1 / 2
5	300	8,5 / -1/2	1 / 2
6	300	8,5 / -1/2	1 / 2
7	300	8,5 / -1/2	1 / 2
8	300	8,5 / -1/2	1 / 2
9	300	8,5 / -1/2	1 / 2
10	300	8,5 / -1/2	1 / 2
11	150	4 / -1/1	1 / 0
12	300	8,5 / -1/2	1 / 2
13	300	8,5 / -1/2	1 / 2
14	300	8,5 / -1/2	1 / 2
15	300	8,5 / -1/2	1 / 2
16	300	8,5 / -1/2	1 / 2
17	300	8,5 / -1/2	1 / 2
18	300	8,5 / -1/2	1 / 2
19	300	8,5 / -1/2	1 / 2
20	300	8,5 / -1/2	1 / 2

21	300	8,5 / -1/2	1 / 2
22	300	8,5 / -1/2	1 / 2
23	300	8,5 / -1/2	1 / 2
24	300	8,5 / -1/2	1 / 2
25	300	8,5 / -1/2	1 / 2
26	300	8,5 / -1/2	1 / 2
27	300	8,5 / -1/2	1 / 2
28	300	8,5 / -1/2	1 / 2
29	-	-	-
30	-	-	-
31	-	-	-

4.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Rajatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega. Olulisemad arhitektuurinõuded on:

- hoonestusviis on lahtine;
- lubatud sokliga (kõrgus kuni 1,2 m) või soklita hoone;
- -1 korrus on lubatud;
- piirdeaed lubatud krundi perimeetrile (kõrgus kuni 1,5 m);
- lubatud katusetüüp: kald- või viilkatus, kaldega 10° kuni 35°;
- lubatud viimistlusmaterjalid: puitlaudis, loodus- või tehiskivi, toonitud krohv, betoon, klaas, imiteerivad viimistlusmaterjalid on keelatud;
- abihooned lubatud kõrgus 4 m, põhihoonel 8,5 m maapinnast (v.a pos 11 teenindushoone 4 m maapinnast);
- abihooned ehitamisel piirile lähemale kui 5 m on vajalik piirinaabri kooskõlastus.

Tagamaks olemasoleva ja säiliva kuivenduskraavide süsteemi toimimist, tohib piirdeaia rajada kraavi nõlvale (s.o kraavile mitte lähemale kui 1 m nõlvast).

Kuna piirkond on kõrge radoonisisaldusega, tuleb hoonete projekteerimisel arvestada standardiga EVS 840:2003 *Radooniohutu hoone projekteerimine*.

Hoone projekteerimisel arvestada standardi EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest nõuetega*.

Ehitusprojekt koos nõutud lisamaterjalidega tuleb kooskõlastada Viimsi valla ehitusameti arhitektiga eskiisi staadiumis.

4.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeritavatele elamumaa kruntidele on Lubja teelt läbi Pärtlepõllu tee L1 kinnistu ning planeeritavaid transpordimaa krunte nr 29, 30 ja 31 pidi. Planeeritud juurdepääsuteed on ette nähtud katta tolmuva kattega, põhitänaava teemaa laius krundil nr 30 on 15 m, sõidutee laius 6 m. Planeeritud tänaava kaitsevöönd on 0,0 m. Transpordimaa

sihtotstarbega krundid tulevad avaliku kasutusega ning need antakse peale väljaehitust üle kohalikule omavalitsusele.

Lubja tee kaitsevööndit antud detailplaneering ei muuda, tee kaitsevööndiks jääb 20 m sõiduraja välimisest servast. Lähim ühistranspordi peatus asub Lubja tee ääres planeeringualast ca 100 m kaugusel.

Ühel pool Lubja teed on olemas kergliiklustee. Paralleelselt planeeritud juurdepääsuteedega on samuti ette nähtud minimaalselt 2 m laiuse kõnnitee rajamine.

Igale üksikelamule on krundi piires ette nähtud 3 parkimiskohta, lisaks 5 parkimiskohta tänavamaale krundil nr 30 ning 6 parkimiskohta krundile nr 11.

4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu lahendusega on ette nähtud täiendava kõrghaljastuse rajamine. Kõrghaljastus on kohustuslik rajada planeeritavate juurdepääsuteede äärde, rajamaks inimsõbralikumat keskkonda. Kõrghaljastuse rajamiseks elamukruntidele tuleb koostada haljastusprojekt, soovitatav on kavandada puudegrupe. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 *Linnatänavad* nõuetele. Plan. kruntidel pos 16, 17, 19, 20-23, 31 on krundi põhjapoolsel osal ette nähtud kõrghaljastuse säilitamise kohustusega ala (plan. krundi piirist 10 m laiune ala), kus tuleb puude likvideerimise (haigete, vanade puude raie) korral tagada uute puude istutamine (vt joonis 4- *Põhijoonis*).

Igale krundile on ette nähtud individuaalsed jäätmekonteinerid. Jäätmed on soovitatav koguda eelsorteeritult. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt.

Planeeritava ala liig- ja sadevesi kogutakse kokku ja juhatakse planeeringuala põhjapiiril kulgevasse kuivenduskraavi.

Rekreatsioonivõimalusi pakub planeeringuala idapiiril olev Mäealuse maastikukaitseala. Alale planeeritakse terviserajad ja kalgumägi. Planeeritavate elamukruntide alt ehitustööde käigus väljakaevatavat reostuseta pinnast on lubatud kasutada planeeritud kalgumäe rajamiseks krundil nr 1. Tubased vabaaja veetmise võimalused on olemas ca 2 km kaugusel Viimsi keskuses.

4.7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Planeeritava ala vee- ja kanalisatsioonilahenduse aluseks on AS Viimsi Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused 28.12.2015.

Planeeringualale on vastavalt tehnilistele tingimustele tagatud ühiskanalisatsiooni eelvool ning survetoru ots on toodud Pärtlepõllu maaüksuse piirile. Reovete ärajuhtimiseks on

reserveeritud maa-ala ühiskanaliseerimisvõimele. Isevoolse kanalisatsiooniga juhitakse reovesi reoveepumpplasse ja sealt omakorda survekanalisatsiooniga Lubja tee ühiskanaliseerimisele. Reoveepumpla on kavandatud krundi nr 30 koosseisu. Reoveepumpla kaitsetsoon on $R = 20$ m.

Lubja tee ääres on Pärtlepõllu kinnistu piirile toodud de110mm veetorustik ning paigaldatud maakraan DN100. Vee ringistamiseks ja tuleohu tagamiseks läbib planeeringuala põhjapoolset osa veetorustik. Planeeringuala sisesed veetrassid on ette nähtud teemaa kruntidele.

Lähim tuleohu hüdrant paikneb Lubja teel ning sellest on võimalik tagada tuleohu vesi 10 l/s kolme tunni jooksul. Täiendavad tuleohu hüdrandid on kavandatud planeeringuala sisse.

Sade- ja pinnaveed näha enne ehitustööde algust planeeringuala piires, ülevõetav vesi suunatakse sadeveetrassi, mille kaudu juhitakse sadevesi olemasolevasse kraavi. Lisaks on planeeritud kraav piki plan. kruntide nr 2-11 idapiiri. Kruntide sisesed lahendused sadevete ärajuhtimiseks töötatakse välja ehitusprojektide staadiumis.

Detailplaneeringu lahendus on põhimõtteline ning täpne vee- ja kanalisatsiooni lahendus antakse tehnilise projektiga.

AS Viimsi Vesi tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- enne järgnevat projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused.

Elekter ja tänavavalgustus

Detailplaneering on koostatud vastavalt Imatra Elekter Aktsiaselts poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 137/13.

Elamukvartali elektrivõrguga varustamiseks on 21.06.2011 otsusega nr 42 kehtestatud *Lubja küla, Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu maaüksuste (Pärtlepõllu lasteaia osas)* detailplaneeringuga kavandatud läbijooksu skeemiga 10/0,4 kV komplektalajaam „Pärtlepõllu 1” (Pärtlepõllu tee 2a kinnistul, 89001:001:0386), toitega Viimsi toitealajaama „Tammneeme” fiidrit. Reservtoide on ette nähtud Lubja 10kV „Lubjafarmi” alajaamast.

Planeeringuala läbiv 10kV õhuliin asendatakse kuni „Lubjafarmi” alajaamani maakaablitega. Maastikukaitsealal asuv 10kV on asendatud maakaabelliiniga (vastavalt Imatra Elekter Aktsiaselts projektile nr IE- 829).

Elamurajooni elektrivarustus on planeeritud 0,4kV kaablivõrguna. Kruntide piiridele on planeeritud jaotus- ja liitumiskilbid. Planeeritavad elektritrassid on ette nähtud teemaa kruntidele (elektritrasside rajamisel kõnnitee alla tuleb ette näha elektri-kaablikanaliseerimise). Planeeringuala siseselt on tee äärde ette nähtud tänavavalgustuse trass.

RITO ELEKTRITÖÖD Aktsiaselts tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- tänavavalgustuse kohta koostada eraldi projekt;
- tänavavalgustuse projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused.

Imatra Elekter Aktsiaselts tingimus:

- kooskõlastus kehtib 2 aastat.

Side

Sidelahenduse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 26788254, kehtivad kuni 11.07.2017.

Planeeringuala siseselt on reserveeritud maa-ala sidetrassile. Igale hoonestatavale krundile on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsioonisisend. Liitumine sidetrassiga on võimalik Lubja teel asuvast olemasolevast sidekanalisatsiooni kaevust nr 16440.

Telia Eesti AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.

Küte

Planeeritavate hoonete kütmine on võimalik lahendada lokaalselt (maagaas, puit, elekter, maaküte jm küteliigid).

Gaasivarustuse lahendus on planeeritud Adven Eesti AS poolt väljastatud tehniliste lähteandmete põhjal (03.06.2016).

Planeeringuala siseselt on reserveeritud maa-ala gaasitrassile kuni planeeritud kruntideni. Täpne gaasivarustuse lahendus antakse tehnilise projektiga.

4.8. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud eluhoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Põhihooned on paigutatud selliselt, et need jääksid üksteisest min 15 m kaugusele. Abihooneid on lubatud ehitada nõutud tuleohutuskujast lähemale abihoonete hoonestusalale, aga sel juhul tuleb kasutada tulemüüri, tuleseina või plokistada naaberkinnistute abihooned omavahel. Päästesõidukite juurdepääs planeeritavatele kruntidele on tagatud.

Tulekustutusvesi lahendatakse detailplaneeringus kavandatava veevarustuse baasil. Tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Tuletõrje veevõtu vajadus lahendada vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012 ja EVS 812-7:2008 nõuetele. Kõik hooned ehitatakse vastavalt Eesti Vabariigi määrusele nr 315 2004. a.

4.9. Keskkonnakaitse abinõud

Vastavalt Viimsi Vallavalitsuse 08.10.2013 korraldusele nr 1144 ei ole planeeritaval alal vajalik koostada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Planeeritav ala on looduslik rohumaa, puittaimestikku (kiirekasvulised lehtpuud) kasvab vaid ala põhjapiiril kuivenduskraavi läheduses ja üksikuid puid leidub ka Lubja tee vahetus läheduses. Puittaimestiku likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba. Planeeringuga on ette nähtud uushaljastuse rajamine, mille rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt.

Planeeritava ala idapiiril asub Mäealuse maastikukaitseala. Planeeringuga määratakse sellele eraldi üldkasutatava maa krunt (krunt nr 1).

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, igale krundile on ette nähtud individuaalsed konteinerid. Ühise sorteeritud jäätmete kogumiskoha loomist ei peeta otstarbekaks. 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.

Kuna planeeritav ala asub kõrge radoonisisaldusega piirkonnas (lähimat vaatluspunkti Lubja tee ääres iseloomustab radoonisisaldus 100 -250 kBq/ m³), tuleb hoonete projekteerimisel arvestada EVS 840:2009 *Radooniohutu hoone projekteerimine*.

Planeeritava ala kohta on koostatud *Liiklusmürast põhjustatud müratasemete mõõtmise ja hindamine* (koostaja Insinööritoimisto Akukon Oy Eesti filiaal, Tallinn 11/ 2010, töö nr 10904-1), vt Lisa 1. Sellest selgub, et planeeritaval alal ei ole kehtestatud taotlustaseme arvsuurused ületatud. Planeeritud ehitusõigusega kruntide (üksikelamud) hoonestusalade kaugus olemasolevatest tootmiskruntidest on minimaalselt 50 m (vastavalt Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*, tabel 8).

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

4.9.1 KSH eelhindang

KSH eelhindang on täismahus leitav Lisa 2. Käesolevas peatükis antakse KSH eelhindangust kokkuvõtlik ülevaade.

Eelhindamine käsitleb Pärtlepõllu maaüksusele planeeritavat elamurajooni, üldkasutatavaid alasid ja nendega piirnevat kaitsealust maad.

Planeeritava tegevuse eesmärk on maaüksuse maakasutuse osaline muutmine. Ehitustegevusega muudetakse maastikupilti, rajatakse hooned ja hoonete toimimiseks vajalikud abirajatised (juurdepääsuteed, trassid, spordiväljak, tänavavalgustus). Ulatuslik avatud ala asendub hoonestatud elamukruntidega. Suureneb pinnatud pindade maht ning senine põllumaa/rohumaa asendatakse osaliselt regulaarselt hooldatava kultuurhaljastusega. Maakasutus säilib senisel kujul ligi 40% maaüksusest. Planeeringu lahendusega on ette nähtud täiendava kõrghaljastuse rajamine planeeritavate juurdepääsuteede äärde. Olemasolev kinnistut läbiv kruusatee on ette nähtud likvideerida ning uus tee rajatakse senisest teest lääne poole. Suuremahulist pindade teisaldamine vajadust kavandatava

tegevuse juures eeldatavalt ei esine. Ehitustööde käigus on vajalik pinnase eemaldamine vähemalt pinnasesse rajatavate trasside süvenditest. Eemaldatud pinnast kasutatakse eelkõige kohapeal täiteks ja maastiku korrastamiseks ehitustööde lõpetamisel. Osaliselt võib õuealadel vajalik olla ka maapinna madalamate osade täitmine. Ala pinnamoodi planeeritava tegevusega siiski sisuliselt ei muudeta.

Planeeritava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud:

- 1) **Mõju pinnasele-** planeeritava tegevuse elluviimisel ei ole ette näha pinnase reostumist. Planeeritavaks tegevuseks on tävapärase elu- ja puhkepiirkonna rajamine, kus ei toimu eeldatavalt kemikaalide käitlemist, jäätmete ladustamist vms tegevust. Pinnasesse reoaineid ei viida;
- 2) **Mõju põhjaveele-** planeeritava arenduse käigus ei toimu tegevusi, mis võiks kaasa tuua põhjavee reostusohu. Maaüksusel puuduvad ka põhjaveehaarded, mida tegevus võiks mõjutada;
- 3) **Mõju pinnaveele-** planeeritava tegevuse käigus ei ole ette näha olulist negatiivset mõju pinnavee kvaliteedile. Reoveekäitlus on planeeritud lahendada läbi ühisveevarustusega liitumise. Tegevusega ei kaasne ka veekogude geomorfoloogia või veehulga muutmist. Võimalik on territooriumi дренаazisüsteemi rajamisel olemasolevate kuivenduskraavide mõjutamine, nt truupide korrastus, kraavide puhastamine, täiendava sademevee juhtimine kraavi. Nimetatud mõju ei ole aga oluline ning tegu on suures osas pigem positiivsete aspektidega;
- 4) **Mõju välisõhu kvaliteedile-** ehitusaegsed tegevused on erinevate mehhanismide kasutamisel tekkiv müra, tolmu ja teised välisõhku eralduvad heitmed nende nende võimalik levik väljapoole detailplaneeringu ala piire. Suurem liiklusvahendite koormus esineb ehituse ajal. Eramu kasutamise ajal piirdub välisõhu saastamine keskmiselt kuni kahe sõiduauto sise põlemismootori heitmetega leibkonna kohta. Lisaks võib liikluskoormust suurendada nt jäätmete vedu ning muud teenindusveod. Samas, kuivõrd jäätmete vedu hakkab toimuma eeldatavasti kõikidel kruntidel korraga, ei suurenda see oluliselt transpordikoormust. Saasteainete tase välisõhus jääb eeldatavalt alla kehtestatud saastuse taseme piirväärtusi ning välisõhu seisundile eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ei avaldu;
- 5) **Mõju müra ja vibratsiooni tasemel-** ehitustegevusega, kus kasutatakse mehhanisme või masinaid, kaasneb alati mürake, mis vaikel aladel suurendab ajutiselt piirkonna mürataset. Ehitustegevusega kaasnev piirkonna mürataseme suurenemine algab ehitustööde teostamisega ja lõpeb hoonete kasutusele võtmisega. Tegemist on niisiis ajutise mõjuga. Ehitustegevuse juures on võimalik ka vibratsiooni teke, nt pinnase tihendamise juures. Tegemist on ajutise tagajärjega ja mõjuga, mis eeldatavalt maaüksuse piirest ei välju ning ümbritsevatele elanikele häiringuid ei põhjusta;
- 6) **Mõju kliimale-** planeeritav tegevus mõjutab kliimamuutusi määral, mis on määratud ehitusaegsete mehhanismide ning igapäevaste transpordivahendite tehniliste näitajatega. Võrreldes ülemaailmse emissiooniga jäävad tekkivad hetimed marginaalseteks. Samuti on marginaalne muutus kohakliimas;
- 7) **Mõju kaitstavatele objektidele, loomastikule ja taimestikule-** Pärtlepõllu maaüksusel ja selle kontaktvööndis puuduvad Natura 2000 võrgustiku alad. Amuti puuduvad riiklikul tasemel kaitstavad kaitsealad ja üksikobjektid, millele mõju saaks avalduda. Osaliselt ulatub Pärtlepõllu kinnistu kohalikule kaitsealale- Mäealuse maastikukaitsealale. Maastikukaitsealale jäävas osas säilitatakse olemasolev maakasutus ning sellel ei ole ette näha ehitustegevust. Arendustegevuste tagajärjel rajatakse detailplaneeringu alale osaliselt hooldatav ja kontrollitav kultuurmaastik. Suurima

mõjutusega on alad, mis on käesoleval ajal taimkattega kaetud, kuid ehitustööde käigus asendatakse hoonetega. Loomade ja lindude häirimine toimub intensiivsema ehitustegevuse perioodil. Elamute ekspluatatsiooniperioodil toimub nii taimestiku kui loomastiku kohanemine muutunud olukorraga. Looduskaitseks väärtuslikud kooslused puuduvad ning Keskkonnaregistri andmetele toetudes ei leidu detailplaneeringu alal kaitsealuste taimeliikide kasvukohti ega kaitsealuste loomaliikide elupaiku. Kavandatav tegevus ei vähenda kaitstavate liikide levikut ega sea ohtu oluliste elupaikade säilimist, mistõttu taimestikule ja loomastikule avaldub mõju ei ole eelhindamise mõistes oluline;

- 8) **Mõju rohevõrgustiku toimimisele**- teemaplaneeringu järgi kuulub planeeritav ala rohevõrgustiku tuumala nr 4 ümbritsevasse puhveralasse, osaliselt ka tugialasse. Detailplaneeringuga säilitatakse terviklik killustamata rohumaa kinnistu Mäealuse maastikukaitseala koosseisus ehk tugiala. Nimetatud alal säilib rohealana toimimise funktsioon. Teemaplaneeringu puhveralale on planeeritud väikeelamute ja spordiväljakute rajamine juurdekuuluva taristuga. Puhverala peamine eesmärk on ilmestada maastikupilti ning toimida loodusliku puhvrina Mäealuse maastikukaitseala ja olemasoleva tiheasustuse ning tootmisala vahelisel alal. Seejuures on puhveralasse juba praegusel kujul kaasatud nii kompaktse hoonestusega elamurajoone, tootmishooneid kui ka teid. Seega on puhverala reaalne funktsioneerimine suhteliselt nõrk. Planeeritav elamute ala ei erine tegevuse elluviimise järgselt oma iseloomult sisuliselt teistest antud piirkonnas puhverala koosseisu arvatud aladest. Loomade/ lindude esinemist ja liikumist võib eeldada eeskätt piki olemasolevaid looduslikke poolvarjulisi servaalasid, seega on olulisemateks loomade võimalikeks liikumisteedeks metsa- ja põllumaa üleminekualad Pärtlepõllu maaüksusest kagus. Maaüksuse lääneserva planeeritavatel elamukruntidel on negatiivne mõju rohelisele võrgustikule, seda eelkõige läbi looduslikult arenevate alade osakaalu vähenemisele rohekoridoris ning inimtegevusest tuleneva häiringu suurenemisele piirkonnas. Tekkiv negatiivne mõju ei ole siiski eeldatavalt oluline ehk ei ohusta puhverala toimimist laiema tervikuna, kuna:

- Detailplaneeringu ala on nii põhjast, läänest kui lõunast ümbritsetud rändebarjääridega, mistõttu looma- ja taimeliikide levik toimub eeldatavasti eeskätt detailplaneeringu idaosas ja sellest kagusuunas jäävas suhteliselt kompaktses metsamassiivis ning söötis põllumaal;
- Detailplaneeringul on teatav loomade liikumist suunav toime, kuid detailplaneeringuga ei killustata terviklikku looduslikku ala ning ei toimu rohekoridori n.ö läbilõikamist;
- Varasemate arenduste ja kehtestatud detailplaneeringute alusel kavandatavate arenduste mõjul väheneb eeldatavalt ala vaadeldavus Lubja teelt, alal puudub ka reaalne rekreatiivne väärtus;
- Detailplaneeringu lahendus on soodne n.ö aedlinna-miljöo haljasaladega aedade tekkeks. Teatud linnu- ja loomaliikide võimalikes eelistustes on ka aiad elupaiga koridorina olulisel kohal. Planeeringulahendusega on ette nähtud kõrghaljastuse rajamine teeäärsele alale ja elamukruntidele;

- 9) **Mõju maastikule**- planeeritav tegevus ei kuulu osalise ruumilise mõjuga objektide hulka;

- 10) **Mõju sotsiaalsele keskkonnale (inimese tervis, heaolu)**- mõju sotsiaalsele keskkonnale saab jagada vastavalt vastuvõtvale kogukonnale- piirkonna senised elanikud ning uued elanikud. Ehitustegevus hakkab ehitusetapis mõjutama eelkõige lähimate kinnistute omanikke. Tööde käigus tuleb kinni pidada kõigist kehtivatest ehituseeskirjadest ja -nõuetest, siis ei ole reaalset ohtu inimestele ette näha, pigem on tegu ajutise ebamugavusega. Ala arendamine kavandatud kujul võimaldab planeeringualale elama

asunud inimestel eeldatavalt parandada on elu- ja puhketingimusi. Oluline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale eeldatavalt puudub;

- 11) **Mõju ajaloo- ja kultuuripärandile**- kuna detailplaneeringu alusel kavandatava tegevuse alal ja vahetus kontaktvööndis kaitstavad kultuurimälestised ja pärandkultuurobjektid puuduvad, siis puudub ka mõju neile;
- 12) **Mõju valguse, soojuse ja kiirguse tasemele**- tavapärasest suuremat valguskiirgust ei ole ehitustegevuse ega elamupiirkonna kasutamise jäigus ette näha. Tegemist on asustatud piirkonnaga, mistõttu on eeldatavalt ka täiendava valguse mõju ebaoluline;
- 13) **Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus**- peamised ohud on avariid ehitustööde käigus. Nende vältimiseks ja tagajärgede minimaliseerimiseks on oluline järgida üldisi ohutusnõudeid. Avariilukordade tõenäosus ei ole kõrgem kui tavapärastes kodumajapidamistes;
- 14) **Tegevusega kaasneva mõju suurusest, ruumilisest ulatusest, kestusest, sagedusest ja pöörduvusest, toimest, kumulatiivsusest ja piiriülesest mõjust ning mõju ilmnemise tõenäosusest**- ehitustegevusega kaasnevad häiringud on lühiajalised ning lõppevad pärast ehitustööde lõppu. Elamute kasutamine on pikaajalise mõjuga tegevus. Mõju on seotud eelkõige tavapärase elutegevusega ning liiklusega. Kavandatava tegevusega ei kaasne piiriülest mõju;
- 15) **Seos teiste olemasolevate ja kavandatavate tegevustega**- koosmõju teiste detailplaneeringutega ja elamualadega seisneb peamistes aspektides:
 - Mõju asutismustrile ja looduslike alade osakaalule. Pärtlepõllu elamurajoon on planeeritud olemasolevate hoonestusalade vahele olemasolevate kompaktse hoonestusega alade põhimõttelise laiendusena. Taoline asutismustri areng on keskkonnakaalutlustelt soodus, kuna väheneb uute infrastruktuuride rajamise vajadus;
 - Mõju põhjavee tarbimisest ja reovee teke. Detailplaneering on kooskõlastatud võrguettevõttega;
 - Mõju välisõhule transpordist ja küttesüsteemidest. Elamute küttesüsteemidest ning maanteetranspordist tulenevad heitmed välisõhku on sarnased kõigile lähedaste suurustega asulatele.

Ettepanekud negatiivsete keskkonnamõjude vähendamiseks:

- 1) Detailplaneeringu lahendusega säilitada juurdepääsud maastikukaitsealale jäävale looduslikule rohumaa, võimaldamaks ala rekreatiivset kasutust;
- 2) Maastikupildi rikastamiseks ning koosluse mitmekesistamiseks võib kaitseala valitseja nõusolekul kaaluda üksikute puudegruppide rajamist maastikukaitsealale jäävale krundile. Puisniidu-laadse miljöö loomine suurendaks aja jooksul eeldatavalt ala liigirikkust. Säilitamiseks ala senist toimimist avatud puhveralana, peab puudegruppide võrade katvus olema suhteliselt madal. Liikide valikul peab lähtuma põhimõttest, et välditud oleks intensiivne järeikasuv;
- 3) Soovitav on säilitada olemasolevate kinnistute ja uute elamukruntide vahel n.ö puhveralad, kus tuleks säilitada olemasolev kõrghaljastus või võimalusel rajada uus;
- 4) Kogu detailplaneeringu alal tuleb elamuarendusest lähtuvalt lahendada sademevee kogumine ja ärajuhtimine. Sademete kogumise ja ärajuhtimise kavandamine peab eelnema ehitustegevusele;

- 5) Soovituslik on lasta projekteerimise etapis teha alale radooniuuring, millest selguks pinnase tegelik radoonitase. Radooniriski ilmnemisel tuleb majade ehitamisel kasutada radooniohu minimeerimiseks vajaminevaid meetmeid.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus eksperdi arvamusel puudub. Kavandatud tegevust ei peeta Eesti ja Euroopa Liidu õigusaktide järgi olulise keskkonnamõjuga tegevuseks, mistõttu arenduse keskkonnamõju automaatselt, õigusaktidest lähtuvalt, hindama ei pea. KSH protsess ei annaks otsustajatele olulist lisateavet, mida ei ole käesolevas aruandes juba toodud.

4.10. Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur* soovitude alusel.

Planeeritav ala asub mitme olemasoleva ja varemplaneeritud elamurajooni vahetus läheduses, mis loob eeldused naabrivalve tekkeks ja toimimiseks.

Planeeritud elamumaa kruntide juurdepääsuteed ja juurdepääsud on turvalisuse huvides ette nähtud valgustada ja krundid on lubatud ümbritseda piirdeaiaga.

4.11. Servituutide vajadus

Detailplaneeringu lahendusega tehakse järgmine servituutide seadmise ettepanek:

- kruntidele nr 5, 6, 18 ja 27 ulatuvale reovee pumplale sanitaarkaitsetsooniga $R = 20$ m võrguvaldaja kasuks;
- krundile nr 2 planeeritud tänavavalgustuskaablile koridoris laius 2 m võrguvaldaja kasuks;
- krundile nr 23 planeeritud 10kV maakaablitrassile koridoris laius 2 m võrguvaldaja kasuks.

Lisaks on kavandatud servituudi vajadusega ala Farmeri (katastritunnus: 89001:010:2303), Anijärve tee T1 (katastritunnus: 89001:010:2286), Lõuna-Farmeri (katastritunnus: 89001:010:2305), Väike-Mulla (katastritunnus: 89001:010:2389) ning Mulla (katastritunnus: 89001:010:2367) planeeritavale 10kV elektriabliile koridoris laius 2,15 m võrguvaldaja kasuks (vt joonis 5- Tehnovõrkude koondplaan).

III Lisad

Lisa 1. Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine, 24.11.2010;

Lisa 2. Pärtlepõllu maaüksuse (osalise) detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamine, 19.07.2013;

Lisa 3. Imatra Elekter Aktsiaselts tehnilised tingimused nr 137/13, väljastatud 20.09.2013;

Lisa 4. AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused, väljastatud 28.12.2015;

Lisa 5. AS Adven Eesti AS tehnilised tingimused, väljastatud 03.06.2016;

Lisa 6. AS Elion Ettevõtted (uue nimega Telia Eesti AS) tehnilised tingimused nr 21577397, väljastatud 19.08.2013 ning Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 26788254, väljastatud 12.07.2016;

Lisa 7. Kinnistusraamatu väljavõte;

Lisa 8. Väljavõte Viimsi valla üldplaneeringu maakasutuskaardist;

Lisa 9. Illustratsioon

IV Joonised

Joonis 1. – Situatsiooniskeem

Joonis 2. – Tugiplaan M 1:1000

Joonis 3. – Kontaktvöönd 1:5000

Joonis 4. – Põhijoonis M 1:1000

Joonis 5. – Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

V Kooskõlastused