

**VIIMSI VALD  
PÜÜNSI KÜLA  
KINNISTUTE ALTSAUNA LAUTER JA  
KLAUKSE-PEETRI NING MEREALA  
(kinnistud nr. 3524750 ja 5461402)  
DETAILPLANEERING**

**Projekt nr 11-18  
ESKIIS**

Tellija: Viimsi Vallavalitsus  
Viimsi alevik Nelgi tee 1  
Telefon: 60 28 800

Viimsi Haldus OÜ  
Viimsi alevik Nelgi tee 1  
Planeerija: Viire Ernesaks  
Telefon: 60 28 863

August 2019

1.	ÜLDANDMED .....	3
1.1.	Planeeringu objekt ja asukoht: .....	3
1.2.	Tellija: .....	3
1.3.	Huvitatud isik: .....	3
1.4.	Töövõtja: .....	3
1.5.	Detailplaneeringu koostamise alused .....	3
1.6.	Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	4
1.7.	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud .....	4
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	4
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	5
3.1.	Üldandmed .....	5
3.2.	Olemasolev maakasutus .....	5
4.	DETAILPLANEERINGU LAHENDUS .....	5
4.1.	Vastavus üldplaneeringule .....	5
4.2.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek .....	5
4.3.	Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded .....	6
4.4.	Liiklus- ja parkimiskorraldus .....	7
4.5.	Keskkonnakaitselise tingimused .....	8
4.6.	Haljastus .....	9
4.7.	Vertikaalplaneerimine .....	9
4.8.	Jäätmekäitlus .....	9
4.9.	Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid .....	10
4.9.1.	Elektritrassi kaitsevöönd .....	10
4.9.2.	Sidetrassi kaitsevöönd .....	10
4.9.3.	Veetorstike kaitsevöönd .....	10
4.9.4.	Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd .....	10
4.9.5.	Riigimaantee kaitsevöönd .....	10
4.10.	Tuleohutusabinõud .....	10
5.	TEHNOVÕRGUD .....	10
5.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	10
5.2.	Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine .....	11
5.3.	Elektrivarustus .....	11
5.4.	Sidevarustus .....	11
5.5.	Välisvalgustus .....	11
6.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED .....	11
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....	11
8.	JOONISED .....	12
9.	MENETLUSDOKUMENTATSIOON .....	13
10.	LISAD .....	14

## **1. ÜLDANDMED**

### **1.1. Planeeringu objekt ja asukoht:**

Viimsi vald  
Püüsi küla  
Kinnistute Altsauna lauter ja Klaukse-Peetri ning mereala  
detailplaneering

### **1.2. Tellija:**

Viimsi Vallavalitsus  
Nelgi tee 1  
74001 Viimsi alevik  
Tel. 6028860

### **1.3. Huvitatud isik:**

MTÜ Püüsi Külaselts  
  
Ülo Malmberg

### **1.4. Töövõtja:**

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

### **1.5. Detailplaneeringu koostamise alused**

Planeerimisseadus

Harju Maakonna planeering 2030+

Viimsi Vallavolikogu otsus 12.detsember 2017 nr 100 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 "Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009.a)

## 1.6. 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“

Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad

Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur  
Osa 1: Linnaplaneerimine

## 1.7. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised uurimistööd Radiaan OÜ 08.12.2018 töö nr.359G18
- Hüdrograafilised mõõdistustööd Lotrell Service OÜ 28.11.2018.a
- Altsauna lauter ja Klaukse-Petri kinnistutel asuva sadama lainetuse hindamine OÜ Corson töö nr.1831
- Püüsi sadama rannaprotsesside analüüs OÜ Lainemudel Töö 1910

## 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Püüsi Külaselts MTÜ soovist, muuta munitsipaalomandis oleva kinnistu Altsauna lauter üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve looduslikust rohumaast sadama maaks, väikesadama ehitamise eesmärgil, kaasates detailplaneeringu alasse ka eraomandis oleva kinnistu Klaukse-Petri, kus asuvad ajaloolised randumiskohad.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringu *Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik*. muutmiseks, kuivõrd planeeritavad kinnistud asuvad haljastu nr 4 alal.

Detailplaneeringuga lahendatakse väikesadama toimimiseks vajalik infrastruktuur, s.h määratakse sadamakrundi piirid ning ehitusõigus lainekaitsemuuli(de), kai(de) ja sliipi ehitamiseks, vajadusel tingimused faarvaatri ja paatide hoiukoha süvendamiseks, samuti rannakindlustuse rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringuga liikluskorralduse ning parkimise põhimõtted ning määratakse haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Planeeritav ala asub tiheasustusalal, planeeringuala ligikaudne suurus on 0,38 hektarit. Viimsi valla kinnistute Altsauna lauter ja Klaukse-Petri ning mereala detailplaneeringu koostamise aluseks on Viimsi Vallavolikogu otsus 12.detsember 2017 nr 100 detailplaneeringu algatamise lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1. Üldandmed

Planeeritav ala asub Viimsi poolsaare läänerannikul Püüsi külas ja hõlmab 599 m<sup>2</sup> suurust Altsauna lauteri kinnistut (89001:001:0544), 917 m<sup>2</sup> suurust Klaukse-Peetri kinnistut ning nendega piirnevat mereala ja 335 m<sup>2</sup> suurust reformimata maad Viimsi-Rohuneeme mnt servas.

Koos täidetava merealaga on planeeritava ala suurus ca 0,38 ha. Kõrghaljastus kinnistutel puudub. Planeeritava ala asub 11251 Viimsi-Rohuneeme tee ja mere vahel.

Maismaa osa planeeritavast alast on sõltuvuses veetaseme kõrgusest. Veetase võib kõikuda 50 kuni 60 cm, erandjuhtudel ka rohkem. Kui läheduses paiknevale Pandju saarele saab kuiva jalaga on ka suurem osa planeeritavast alast (va kavandatud lainemurdjad) kuiv ning kaetud muru ja kõrkjatega.

#### 3.2. Olemasolev maakasutus

Altsauna lauter (89001:001:0544), suurus 599 m<sup>2</sup>, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%  
Klaukse-Peetri (89001:003:0252) suurus 917 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%  
Reformimata riigimaa 335 m<sup>2</sup>

### 4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

#### 4.1. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuga kavandatav ei vasta kehtivale Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule – üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala loodusliku rohumaa juhtotstarbega alale, kuhu väikesadama rajamist ettenähtud ei ole.

Detailplaneering on vastuolus Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga:

Miljöväärtuslikud alad ja rohevõrgustik. Teemaplaneeringu järgi paikneb planeeringualal haljastu nr 4, mille eesmärk on roheline võrgustiku sidususe suurendamine. Teemaplaneeringu järgi on antud alale lubatud detailplaneeringu alusel rajada puhkeotstarbelisi ehitisi.

#### 4.2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve loodusliku rohumaa juhtotstarbega alast tootmismaa juhtotstarbega alaks, eesmärgiga kinnistutele väikesadama rajamine.

Altsauna lauteri kinnistutel on olemasolevad lautrikohad. Klaukse-Peetri kinnistu lõunaservas on ümrpalkidest kaldtee (runduk), mida mööda toimub paadi vette laskmine ja kaldale tõmbamine tänapäevagi. Teine, kinnistu keskel paiknev maanina meenutav runduk otstarbelist kasutust enam ei oma.

Altsauna lauteri ja Klaukse-Peetri kaldtee ees meres olev kividest puhastatud ala on hästi nähtav piirkonna ortofotodelt (vt joonis AP-1).

Püüsi külal puudub oma paadisadam. Külaseltsile on eeskujuks Kelvingi sadama toimimine, analoogne paadisadam soovitakse rajada ka Püünsisse.

Klaukse-Peetri on erakinnistu, Altsauna lauter on munitsipaalomand. MTÜ Püüsi Külaseltsi avalduse alusel algatatud detailplaneeringuga moodustatakse 2 sadamamaa sihtotstarbega

krunti, määratakse asukohad nii lainemurdjatega akvatooriumile kui sõiduautode parkimiskohtadele ning manööverdusalale. Eraldi käsitluse jaoks on mõlema kinnistu pind limiteeritud, toimiva väikesadama saab vaid mõlemat kinnistut kaasates.

### 4.3. Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ja hoonestustingimused on antud joonisel AP-5. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 krunti:

#### Krunt pos.1

Sadama maa sihtotstarbega krunt pos. 1 (suurusega 2123 m<sup>2</sup>) moodustatakse kinnistutest Altsauna lauter (599 m<sup>2</sup>) ning Klaukse -Peetri (436m<sup>2</sup>) ja riigimaast.

Mereala kaasates tekitatakse paadisadamale lainemurdjatega kaitstud siseakvatoorium suurusega 1500 m<sup>2</sup>. Siseakvatoorium süvendatakse vajalikule tasemele – 1,1m.

Orienteeruv süvendatav maht 850 m<sup>3</sup>.

Lainemurdjate rajamiseks ning sadama maismaa osa täitmiseks uputatakse merepõhja ca 3650 m<sup>3</sup> tahkeid aineid. Mahud täpsustatakse sadama projektiga.

Sadama teenindamiseks on krundile pos.1 on antud ehitusõigus ühe väikeehitise mahuga hoone püstitamiseks (ehitisealune pind kuni 60 m<sup>2</sup>, ning max kõrgus 5m, 1 korrus).

#### Krunt pos.2

Sadama maa sihtotstarbega krunt pos.2 (suurusega 1161 m<sup>2</sup>) moodustatakse Klaukse-Peetri kinnistust (481 m<sup>2</sup>) ja riigimaast (680 m<sup>2</sup>). Planeeritava krundi merepoolne piir on ühildatud olemasoleva lainemurdja asukohaga.

Kalda kindlustamiseks uputatakse merepõhja ca 500 m<sup>3</sup> tahkeid aineid. Mahud täpsustatakse ehitusprojektiga. Olemasoleva runduki ette on näidatud süvendatav ala – 0,5m. Süvenduse maht 100 m<sup>3</sup>.

#### Krunt pos.3

Teemakrunt moodustatakse reformimata riigimaa ribale 11251 Viimsi-Rohuneeme mnt servas. Krunt taotletakse munitsipaalomandisse.

Detailplaneeringu joonisele on kantud kallasrada (Keskkonnaseadustiku üldosa seadus §38) ning Looduskaitseaduse §-st 35-39 tulenevad kitsendused – veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd.

Tegemist on korduvalt üleujutatava alaga, seetõttu on vööndite laiuse arvestamise lähtejooneks kõrgveepiir - samakõrgusjoon 1,5m (vt teemaplaneering Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted).

Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja käesoleva seaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. Piiranguvööndi laius on 200 m, ehituskeeluvööndi laius Läänemere rannal tiheasustusega alal on 50 m, veekaitsevööndi laius on 20 m.

Planeeritav ala jääb veekaitsevööndisse (20m), ranna ehituskeeluvööndisse (50m) ning ranna piiranguvööndisse (200m).

Vastavalt looduskaitseadusele § 38 lg 5 punktile 2 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele.

Sadama täpne lahendus sh. navigatsioonimärgistuse paigaldus antakse sadama ehitusprojekti staadiumis.

Sadama hüdrotehniliste tööde ja süvendustööde projektid tuleb sadama pidajal enne tööde algust kooskõlastada Veeteede Ametiga, vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 6. detsembri 2002. a määrusele nr 26 "Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas". Samuti tuleb sadama navigatsioonimärgistuse projekteerimisel lähtuda majandus- ja kommunikatsiooniministri 2. detsembri 2002. a määrusest nr 18 "Navigatsioonimärgistuse kavandamise, rajamise, rekonstrueerimise, paigaldamise, järelevalve ja märgistusest teavitamise nõuded ning kord".

**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 sihtotstarve järgnev:**

LS – sadama maa (kataster – tootmismaa)

LT- tee maa-ala (kataster – transpordimaa)

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 planeeritavatele väikesadama kruntidele on 11251 Viimsi – Rohuneeme teelt.

Hetkel pääs sõiduautodega kinnistutele puudub.

Parkimismatiiv paadisadamale on vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 Linnatänavad 1/2 (normatiiv paadi kohta). Sellest tulenevalt võib parkimiskohtade vajadus olla kuni 20 kohta, sest sadam on orienteeruvalt kavandatud 40 paadile. Krundil pos.1 on planeeritud parkimiskohtade arv 12. Kokkuleppel krundi pos.2 omanikuga saab parkida ka krundil pos.2.

11251 Viimsi – Rohuneeme tee teekaitsevöönd on käsitletavas piirkonnas vastavalt EhS § 71 lõige 2 kohaselt 30m äärmise sõiduraja välimisest servast. Planeeritav ala jääb 11251 Viimsi – Rohuneeme 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.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või

ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

#### 4.5. Keskkonnakaitse tingimused

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu põhjal ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik järgmistel põhjustel:

1. detailplaneeringus 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. lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ala planeerimine olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
3. planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.
4. planeeringuala jääb Läänemere ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndisse.
5. planeeringualal puudub kõrghaljastus.
6. detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist.
7. planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale.

#### Planeeritud maa-ala keskkonnakaitse abinõud on järgmised:

- Süvendamisel ja lainemurdjate rajamisel pidada kinni heast ehitustavast
- Vältida ehitusmaterjalide sattumist merre, selleks mitte ette nähtud kohtas
- Tuulekiirusel üle 15 m/s ehitustööd merel peatada
- Tähistada sadamasse sisse ja väljasõidutee
- Veeseaduse kohaselt kiirus madalamas vees, kui 2,5 m ei tohi olla üle 5 sõlme (suurusjärgus 10 km/h);
- Süvenduspinnas on soovitatav kasutada maismaal. See vähendab negatiivse mõju võimalikkust merekeskkonnale, kuid ei tõsta negatiivse mõju tõenäosust maismaale
- Jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu
- Kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile.
- Juurdepääsuteede rajamine tolmuva kattega.
- Parkla sademevee süsteemile liiva- ja õlipüüduuri paigaldamine

#### Keskkonnalubade taotlemise vajadus.

Planeeringulahenduse realiseerimised vajalikud keskkonnaloa:

Keskkonnaloa tuleb taotleda enne ehitusloa taotluse esitamist.

- Veeseadus § 8 lg 2 p Vee erikasutusluba peab olema, kui:



6) toimub veekogu, mille veepeegli pindala on üks hektar või suurem, rajamine, likvideerimine, süvendamine või sellise veekogu põhja pinnase paigaldamine;

7) uputatakse või heidetakse tahkeid aineid veekogusse;

- Maapõueseadus §96 lg 1 Kinnisasja omanikul või kinnisasja kasutusõigust omaval isikul on õigus käsutada, kaasa arvatud kaubastada ehitise püstitamise, maaparandustööde või põllumajandustööde käigus tekkivat ja ülejäävat kaevist.

Maapõueseadus §96 lg 3 sätestab, et käesoleva paragrahvi lõike 1 alusel võetud maavara kohta, mida tarbitakse sama kinnisasja piires, kust see võeti, esitab kinnisasja omanik või kinnisasja kasutamise õigust omav isik pärast maavara looduslikust seisundist eemaldamist Keskkonnaametile teatise, milles kirjeldab:

- 1) eemaldatud maavara kogust ja kvaliteeti;
- 2) olemasoleva plaanimaterjali alusel kaevist tekitava tegevuse asukohta.

Veekogust võõrandatavale kaevisele rakendub keskkonnatasude seaduse §9 lg 9 alusel tasu maksmise kohustus.

#### **4.6. Haljastus**

Kõrghaljastus planeeritaval alal puudub ning puuduvad ka võimalused (kõrghaljastusele sobiv pinnas) uue rajamiseks. Sadamaala heakorrastades on soovitatav teedest ja platsidest vabale alale külvata muru ning istutada pinnakattetaimi või madalamaid põõsaid.

#### **4.7. Vertikaalplaneerimine**

Olemasoleva maapinna kõrgusmärgid Klaukse-Peetri ja Altsauna lautri kinnistutel on vahemikus 0.00.....1.62 m.

Lainemurdjate rajamiseks ning sadama maismaa osa täitmiseks uputatakse merepõhja ca 4150 m<sup>3</sup> tahkeid aineid. Maapinda tõstetakse kuni absoluutkõrgusmärgini 1.00 m

Täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse sadama ehitusprojektiga arvestades naaberkinnistu maapinna kõrgustega, projekteeritava hoone täpse paiknemisega, katendite liikide ja mahtudega ning kruntidele projekteeritud trasside täpsete asukohtadega ja kõrgustega.

#### **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 tehnoarajatiste omanike kasuks.

### 4.9.1. Elektri trassi kaitsevöönd

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

### 4.9.2. Sidetrassi kaitsevöönd

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

### 4.9.3. Veetrassi kaitsevöönd

Mõlemale poole veetrassi on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

### 4.9.4. Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd

Mõlemale poole kanalisatsioonitrassi on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

### 4.9.5. Riigimaantee kaitsevöönd

Riigimaantee (11251 Viimsi - Rohuneeme tee) teekaitsevöönd on käsitletavas piirkonnas on vastavalt EHS § 71 lõike 2 kohaselt 30m äärmise sõiduraja välimisest servast. Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

## 4.10. Tuleohutusabinõud

Detailplaneering vastab Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17

„Ehitisele esitatavad tuleohutusabinõud 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.
- Planeeritava hoone tuleohutusklass on TP-3.
- Projektid kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Projekteerimisel lähtuda standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa7: Ehitistele esitatavad tuleohutusabinõud.
- Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016
- Planeeritav hoone on V kasutusviisiga põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m<sup>2</sup>.
- Tuletõkkeseksiooni piirpindala on max 60 m<sup>2</sup>
- 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 ühisveevärgi 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

Planeeritava sadama hoone varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks.

## 5.4. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele.

## 5.5. Välisvalgustus

Rohuneeme teel on olemasolev tänavavalgustus, krundisisene välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektiga.

## 6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED

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

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

- Heakorrastada planeeritav ala ja hoida krundid korrastatutena.
- Selgelt eristada juurdepääs.
- Sadamalale ette näha liikumisanduritega varustatud valgustid.
- Valvetehnika paigaldamine nii sadamaalale kui hoonesse.
- 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:

- Detailplaneeringu kehtestamine
- Riigiteega ristumiskoha ümberehitamise projekt. Projekti ehitusloa riigitee aluse maatükuse piires annab Maanteeamet
- Sadamaprojekt koos vee erikasutusloaga
- Ehitusluba sadamale
- Juurdepääsude väljaehitamine
- Sadama ehitamine
- Katastrimõõdistus
- Kasutusluba sadamale

## 8. JOONISED

5.1	Kontaktvöönd	AP-1
5.2	Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust	AP-2
5.3	Väljavõte teemaplaneeringust „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“	AP-3
5.4	Tugiplaan M 1:500	AP-4
5.5	Detailplaneeringu eskiis M 1:500	AP-5

## **9. MENETLUSDOKUMENTATSIOON**

## **10. LISAD**