

Töö nr: 14/10
Tellija: **Viimsi Vallavalitsus**
Nelgi tee 1, Viimsi alevik
74001 Harjumaa

VIIMSI VALLA METSAKASTI KÜLA MUUGA TEE, NAHKA 2 JA RAUDTEE III VAHELISE ALA DETAILPLANEERING (II etapp)

Autor: **Linnaruumi OÜ**
Registrikood: 11638094
Maakri tn 29
10145 Tallinn
Tel: 617 7690

Projektijuht: Evely Ehrpas
GSM: 5667 5598
evely@hendrikson.ee

Koordinaator: Jaanus Aavik
jaanus@hendrikson.ee

Tallinn
2017-2019

Sisukord

I MENETLUSDOKUMENDID	3
II SELETUSKIRI	4
1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud.....	4
1.1 Koostamise alused	4
1.2 Lähtedokumendid	4
1.3 Koostamiseks tehtud uuringud	4
2. Detailplaneeringu koostamise ülesanne.....	6
3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus	7
3.1. Kehtivate detailplaneeringute nõuded.....	7
3.2. Kehtiv üldplaneering, teemaplaneeringud	7
3.2.1. Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine.....	10
Rongiliiklus	11
3.3. Maakasutust kitsendavad tingimused.....	12
3.4. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus	12
3.5. Planeeritava ala kirjeldus	13
4. Planeeringuga kavandatav	14
4.1. Linnaehituslikud seosed ja lahenduse kirjeldus.....	14
4.2. Krundi jaotus	14
4.3. Krundi ehitusõigus	15
4.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	16
4.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	16
4.6. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted	17
4.7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus	17
4.7.1 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks	19
4.8. Tuleohutuse tagamine.....	20
4.9. Keskkonnakaitse abinõud	21
4.10. Kuritegevuse ennetamine	22
4.11. Servituutide vajadus.....	22
III LISAD	23
IV JOONISED	24

I Menetlusedokumendid

1. Viimsi Vallavolikogu VII koosseisu maa- ja planeerimiskomisjoni 05.01.2010 koosolek, protokoll nr 2;
2. Viimsi Vallavolikogu 19.01.2010 otsus nr 4 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine: Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vaheline ala Metsakasti külas (kinnistud Nahka 3, Kaevu II, Sadula II, Sadula III, Rannaniidu I, Liiva II, Paraspõllu, Soone I, Mäealuse III, Aleksandri ning Lille)“;
3. Algamise teatised naaberkinnisasjade omanikele, 25.01.2010 nr 10-7/357;
4. Ajaleheteatud detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta: Viimsi Teataja, veebruar 2010 ning Harju Elu, 05.02.2010;
5. Detailplaneeringu eskiislahendust ja lähteseisukohti tutvustava avaliku arutelu ajaleheteatud: Viimsi Teataja, 28.01.2011 ning Harju Elu, 28.01.2011;
6. Detailplaneeringu eskiislahendust ja lähteseisukohti tutvustava avaliku arutelu protokoll ning osalejate nimekiri, 10.02.2011;
7. Harju Maavalitsuse 19.03.2013 kiri nr 6-7/2013/154 „Viimsi vald, Metsakasti küla, Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala (osaline) detailplaneeringu järelvalve“;
8. Harju Maavalitsuse 20.06.2014 kiri nr 6-7/2014/2718 Viimsi Vallavalitsusele;
9. Keskkonnaameti 31.07.2014 kiri nr HJR 6-5/14/14814-2 kiri „Viimsi vald, Metsakasti küla, Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala detailplaneeringu (osaline) kooskõlastamata jätmise“;
10. Viimsi Vallavolikogu 27.01.2015 otsus nr 9 „Viimsi vallas Metsakasti küla, Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala detailplaneeringu (osaline) keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“;
11. Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 10.01.2018 koosolek;
12. Viimsi Vallavalitsuse 17.08.2018 teade nr 10-10/4461 planeeritava ala naaberkinnisasja omanikule;
13. Viimsi vald Metsakasti külas, Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala detailplaneeringu (kinnistutel Uus-Kaevu ja Nahka 3- II etapp) avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu protokoll ja osalejate nimekiri, 12.11.2018;
14. Rahandusministeeriumi 15.01.2019 kiri nr 14-11/9542-2 „Viimsi vallas, Metsakasti külas, kinnistute Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala detailplaneering (II etapp)“;
15. Viimsi Vallavolikogu 18.06.2019 otsus n 44 „Metsakasti külas, Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala (kinnistutel Uus-Kaevu ja Nahka 3- II etapp) detailplaneeringu kehtestamine“.

II Seletuskiri

1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1 Koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Planeerimisseadus;
- Viimsi valla ehitusmäärus (Viimsi Vallavolikogu 12.04.2005 määrusega nr 19);
- Viimsi Vallavolikogu 19.01.2010 otsus nr 4 *Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine: Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vaheline ala Metsakasti külas (kinnistud Nahka 3, Kaevu II, Sadula II, Sadula III, Rannaniidu I, Liiva II, Paraspõllu, Soone I, Mäealuse III, Aleksandri ning Lille)*. Detailplaneeringu koostamise lähteülesanne on Viimsi Vallavolikogu 19.01.2010 otsuse nr 4 Lisa 1.

1.2 Lähtedokumendid

Käesoleva detailplaneeringu lähtedokumentideks on:

- Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud *Viimsi valla mandriosa üldplaneering*;
- Viimsi Vallavolikogu 12.04.2011 otsusega nr 21 kehtestatud *Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla 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 üldplaneeringu teemaplaneering *Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik*;
- Viimsi Vallavolikogu 12.10.2010 määrusega nr 22 kinnitatud *Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri*;
- Viimsi Vallavolikogu 21.06.2011 otsusega nr 43 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering *Lapsesõbralik Viimsi*;
- EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*;
- EVS 843:2016 *Linnatänavad*;
- EVS 812-6:2012+A1+A2 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*;
- EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*;
- EVS 894:2008 *Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides*;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.3 Koostamiseks tehtud uuringud

Planeeritava ala kohta on koostatud järgmised uuringud:

- OÜ G. E. Point poolt on koostatud planeeritava ala topo- geodeetiline aluspaan koos tehnoorkudega, 20.10.2017, töö nr 17-G453;

- 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);
- liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamine, koostatud 2018. aastal, koostas Akukon Oy eesti filiaal.

2. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Käesolev koostatav planeering on algatatud 2010. aastal, millest osa kehtestati 2013. aastal. Antud planeeringuga jätkatakse menetlust Uus-Kaevu ja Nahka 3 kinnistutel, järgides algselt suuremale terviklikule alale koostatud detailplaneeringu eesmärki ja põhimõtteid- käsitletavas piirkonnas tervikliku elurajooni kujundamine, mis vastab tasakaalustatud ja säästliku arengu põhimõtetele; lisaks elamisfunktsioonile kavandatakse antud piirkonda ka terviklik teedevõrk, rohelised koridorid ja rekreatsioonialad ning vastavalt nõudlusele sotsiaal- ja äriobjektid.

Planeeritav ala hõlmab Nahka 3 (katastritunnus: 89001:010:3168) ja Uus-Kaevu (katastritunnus: 89001:010:2126) kinnistuid.

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette 23 krundi moodustamine, neist:

- 21 üksikelamumaa krunti;
- 1 transpordimaa krunt;
- 1 üldmaa krunt.

Igale üksiklamu krundile nähakse ette ühe põhi- ja ühe abihoone rajamine. Arhitektuurinõuded on kujundatud vastavalt varemkehtestatud *Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vaheline ala (osaline)* (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 17.09.2013 otsusega nr 62) detailplaneeringule. Kehtestatud detailplaneering on Viimsi Vallavolikogu 17.09.2013 otsusega nr 62 *Metsakasti küla, Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vaheline ala (osaline)* osaliselt kehtestatud järgmiste kinnistute ulatuses: Väike-Sadula (endise nimega Sadula II), Loosivälja (endise nimega Vaba-28), Lõuna-Rannaniidu (endise nimega Rannaniidu I), Uus-Sadula (endise nimega Sadula III), Paraspõllu, Lille ja Aleksandri.

Planeeritava ala suurus on ca 3,9 ha.

3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Kehtivate detailplaneeringute nõuded

Planeeritava alal puuduvad varemkehtestatud detailplaneeringud.

3.2. Kehtiv üldplaneering, teemaplaneeringud

Kehtestatud *Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu* alusel (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 12.04.2011 otsusega nr 21) on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud väikeelamumaa (EV) ning kaitsehaljastuse maa (HK) kõrghaljastuse säilitamise kohustusega paralleelselt olemasoleva raudteega (vt Skeem 1). Üldplaneeringu seletuskirja punkti 3.2 *Ehitamise üldreeglid planeeringualal* kohaselt: detailplaneeringutes, kus elamu või elamud nähakse ette uuele raudteele lähemale kui 200 m, tuleb läbi viia müraprognoos. Silmas on siin peetud perspektiivset kiirraudteed, mis hakkab tunneli kaudu ühendama Helsingit ja Tallinnat ning on jätkuks kavandatavale Rail Baltica raudteele. Detailplaneeringuga kavandatud elamud on raudteele lähemal kui 200 meetrit. Nõutud müraprognoos on koostatud (vt Lisa nr 1).

Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 3.4 kajastub: alale on kavandatud uus kiirraudtee, mis hakkaks ühendama läbi tunneli Tallinna ja Helsingit. Kiirraudteed nimetatakse Rail Baltica ja selle rajamise eesmärk on võimaldada kaasaegse, üleeuroopalise raudtee standarditele vastava kiirrongiühenduse sisseseadmist Helsingi-Tallinna-Riia-Kaunase-Varssavi-Berliini liinile. Kuna kiirraudteed pole kavas kasutada ohtlike veoste veoks, on selle läheduses elamise riskid väiksemad kui naftatransiidiks kasutatava raudtee puhul. Juhul, kui Helsingisse suunduva tunneli kaudu on kavas vedada ohtlikke veoseid, peab selle planeerimisele ja projekteerimisele eelnema riskianalüüsi koostamine ja kavandatavate raudtee projekti keskkonnamõju hindamine, mille käigus seatakse vajalikud leevendavad meetmed edasiseks projekteerimiseks.

Rongiliikluse tekitatud müra ja vibratsiooni kahjuliku mõju vähendamiseks tuleb rakendada järgnevat meetmeid:

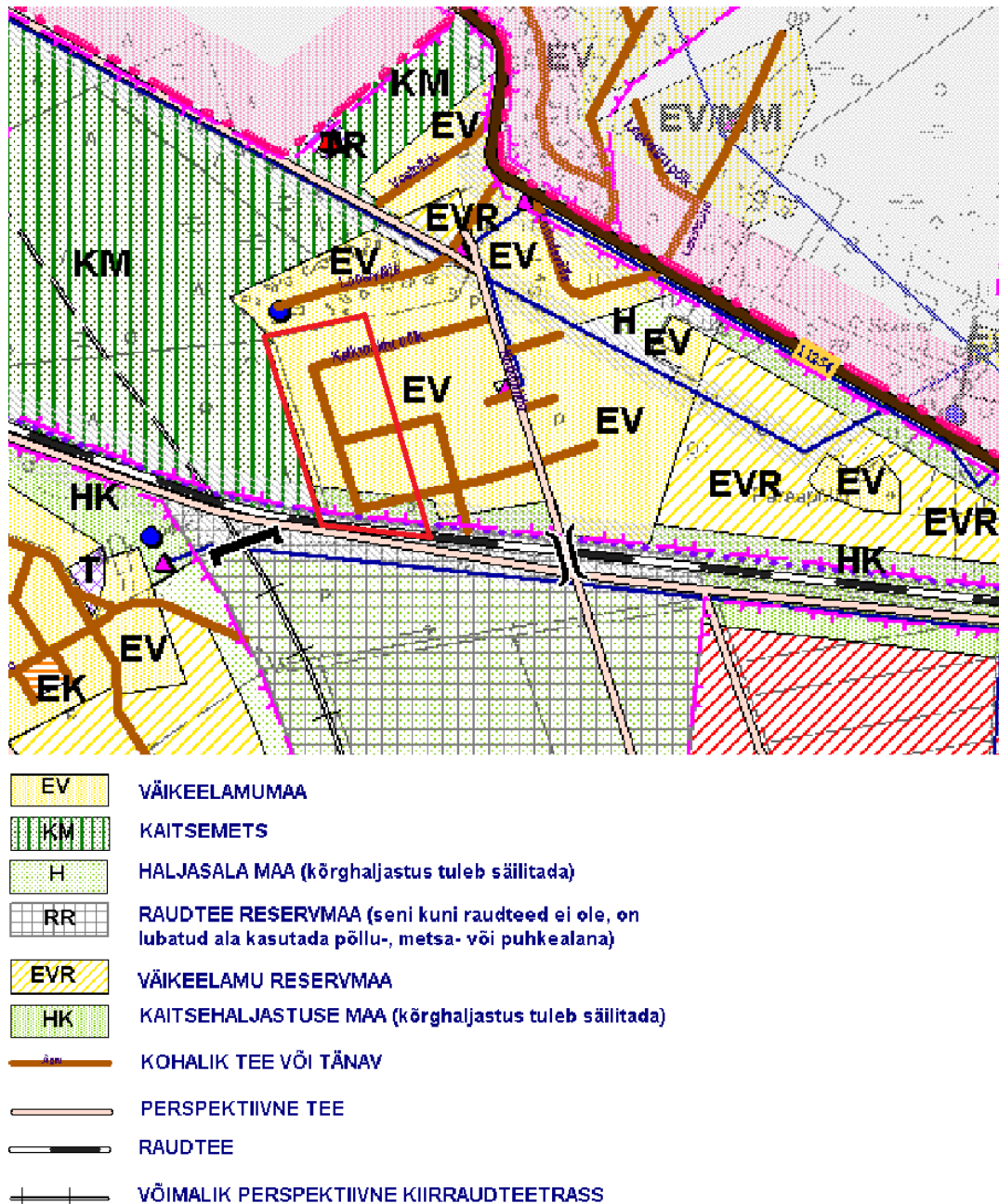
- Projekteerida ja ehitada uus raudtee lõtkudeta rööbastee konstruktsiooniga ja elastsete aluslappidega raudbetoonliipritel;
- Raudteevöönd tuleb ääristada tiheda müratõkkehaljastusega;
- Kohtades, kus reljeef seda võimaldab, süvendatakse raudtee maapinna tasemest madalamasse kanalis;
- Paigaldada müraekraanid normatiivse mürataseme ületamise kohtades.

Võimaluse korral on raudtee ette nähtud süvendada paepinnasesse või liivapinnasesse, kus vajadusel nähakse ette veetaseme alandamine dreenaazide või kraavide abil.

Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 4.1.1 on kirjas: võimalik perspektiivne kiirraudteetrass ja võimalik perspektiivne kiirraudteetrass maa all on üldplaneeringu kaartidel illustratiivsed. Täpne kiirraudtee trassi asukoht on määramata. Kiirraudtee trass planeeringualal peab asuma raudtee reservmaa (RR) piires. Samuti on illustratiivsed võimalik tunneli asukoht ja võimalik raudteeviadukti tistumine autoteega.

Seletuskiri ptk 6.1.3 ütleb: minimaalne uue elamu ja suvila kaugus kiirraudtee trassist on 100 m.

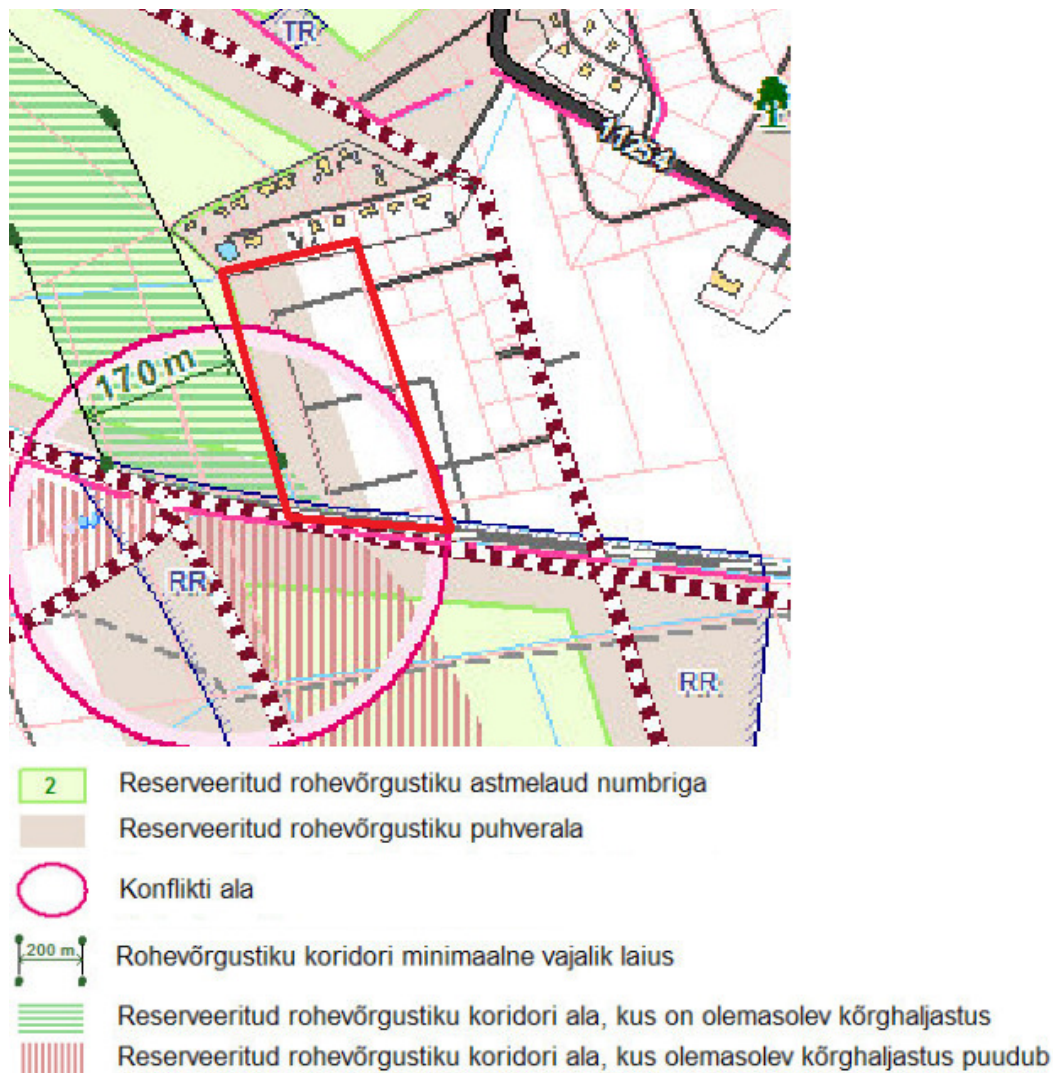
Antud detailplaneering on kooskõlas kehtiva Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringuga.



Skeem 1. Väljavõte Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu tsoneeringukaardist. Planeeritav ala on tähistatud punase joonega.

Koostatav detailplaneering on vastuolus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22). Teemaplaneeringu kaardi kohaselt jääb detailplaneeringu ala lääneservast ca 75 m laiuses reserveeritud rohevõrgustiku puhveralale (vt Skeem 2). Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 3.2.1 kohaselt tuleb arvestada, et „rohevõrgustiku puhveraladel, mis on määratud teemaplaneeringuga *Viimsi valla miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik*, on minimaalne lubatud krundi suurus elamuehituseks 3300 m²”. Koostatav detailplaneering muudab selles punktis kehtivat üldplaneeringut.



Skeem 2. Väljavõte Viimsi valla mandriosa teemaplaneeringu kaardist *Rohevõrgustik ja miljööväärtslikud alad*. Planeeritav ala on tähistatud punase joonega.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu muutmise põhjendus:

- ühtse hoonestus- ja krundistruktuuri jälgimine- Loosivälja tee äärsed kinnistud, millest läänepoolne osa ulatub samuti 75 m laiuses rohevõrgustiku puhveralale, on kõik alla 3300 m². Samas olukorras olevate kinnistu omanike võrdse kohtlemise printsiibi alusel on mõistlik Nahka 3 ja Uus-Kaevu kinnistutel planeerida elamukrundid alla 3300 m²;
- 2013. aastal kehtestatud planeeringuga on ette nähtud ulatusliku roheala (oluliselt ulatuslikuma, kui nõuab kehtiv üldplaneering) kavandamine läbi tervikliku elamukvartali omab piirkonna elanike jaoks oluliselt suuremat kvalitatiivset väärtust, kui asjaolu, et 75 m laiusel rohevõrgustiku puhveralal on krundid vähemalt 3300 m² suurusel, sest olenemata nende kruntide suurusel jääks see puhverala teistele elanikele kasutamiseks suletuks.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik* seatud eesmärkide täitmine on tagatud seeläbi, et koostatava detailplaneeringuga on krundile pos 23 ette nähtud üldmaa krunt, mis seob rohevõrgustiku varemkehtestatud planeeringuga kavandatud rohealaga ning on ühenduseks kavandatud ja planeeringuala lääneservas olemasoleva rohealaga.

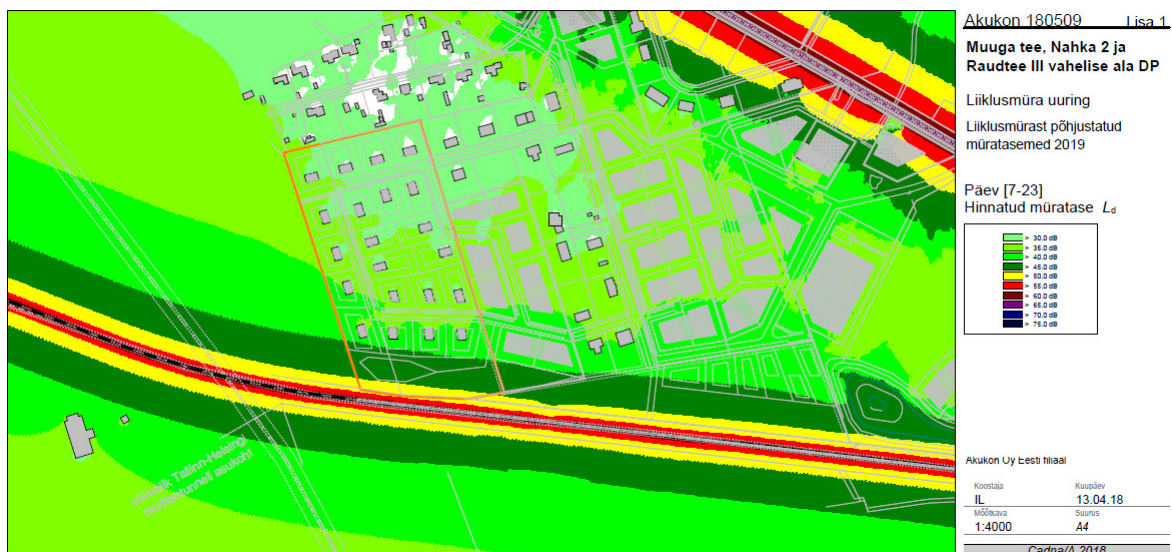
Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva *Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted* (kehtestatud *Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32*). Seletuskiri ptk 4.1.1 *Nõuded hoone asukohale krundil* ütleb: uute elamukruntide puhul ei ole lubatud elamute ehitamine lähemale kui 7,5 m krundipiirist.

3.2.1. Liiklusrumast põhjustatud müratasemete hindamine

Akukon Oy Eesti filiaali poolt on planeeringualale teostatud müratasemete hindamine (vt Lisa 6). Allolevalt on välja toodud kokkuvõtte mürahinnangust.

Liiklusrumade olukorra väljaselgitamiseks planeeringualal teostati auto- ja rongiliiklusest põhjustatud mürataseme arvutused.

Planeeritavate hooneteni ulatuvad 2019. aasta liiklussageduse alusel päevasel ajal raudtee poolset alal 40-44 dB müraindikaatori Ld samatugevustsoonid, öisel ajal kuni 35-39 dB, müraindikaatori Ln samatugevustsoonid (vt Skeem 3).



Skeem 3. Väljavõtte Akukon Oy Eesti filiaali poolt koostatud uuringust *Liiklusrumast põhjustatud müratasemete hindamine* (töö nr 180509-1).

Aastal 2030, kui on valminud perspektiivne sõidutee, ulatuvad planeeritava alani päevasel ajal uue sõidutee poolset alal 45-49 dB, müraindikaatori Ld samatugevustsoonid, öisel ajal 45-49 dB müraindikaatori Ln samatugevustsoonid.

Aastal 2050 perspektiivse sõidu- ja kiirraudtee olemasolul ulatuvad planeeritava alani päevasel ajal valdavalt 45-49 dB, osade hooneteni 50-54 dB müraindikaatori Ld samatugevustsoonid, öisel ajal valdavalt 45-49 dB, kahe lähima hooneni 50-54 dB müraindikaatori Ln samatugevustsoonid. Planeeritaval alal on AS Milstrandi raudtee ja

perspektiivse sõidutee puhul täidetud keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 II kategooria liiklusrüüsi sihtväärtus. Perspektiivse Tallinn-Helsingi kiirraudtee realiseerumisel on enamus hoonete juures täidetud liiklusrüüsi sihtväärtus.

Hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga. Planeeritavate hoonete fassaadidele mõjub päeval ajavahemikul 2050. a liiklusrüüsi kohaselt liiklusrüüsi kuni 55 dB (vt Skeem 4). Välispiiride ühisisolatsiooni nõue kehtestatakse vastavalt välispiiridele mõjuva rüüsi suurusele, ruumide kasutusotstarbele ja paigutusele ning ruumide välispiiride ja põrandapinna suhtele.



Skeem 4. Väljavõte Akukon Oy Eesti filiaali poolt koostatud uuringust *Liiklusrüüsi põhjustatud rüüsi suuruse hindamine* (töö nr 180509-1).

Rongiliiklus

Planeeringualast lõunasse jääb ida-lääne suunaline AS Milstrandile kuuluv raudtee, mida mööda toimuvad peamiselt nafta- ja naftaproduktide veosed. Raudteel sõidab ligikaudu 120 ja ühes kuus 10 rongikoosseisu. Arvutustes on arvatud, et nii päeval kui öisel ajavahemikul sõidab 1 rong, mis iseloomustab halvimat müraolukorda.

Planeeringuala jääb perspektiivse Tallinn-Helsingi kiirraudtee mõjualasse, vahetult enne AS Milstrandi raudteed jääb võimalik merealuse tunneli suudme asukoht. Raudteetrassi täpset asukoht ja rajamise ajaperspektiivi ei ole määratud. Persp. kiirraudtee müra hindamise aluseks on võetud rajatava Rail Baltica planeeritavad reisi- ja kaubaveomahud ning rongide kiirused. Reisirongi sageduseks on arvestatud, et päeval ajal väljuvad rongid iga kahe tunni tagant sõidukiirusega 180 km/h. Kiirraudtee kaubaveomahuks on arvestatud pool Rail Baltica raudtee kaubaveomahtudest, kuna osa kaubavedu toimub meritsi. Kaubarongide liiklusrüüsi aluseks on arvestatud öisel ajavahemikul 1 kaubarong tunnis sõidukiirusega 80 km/h. Võimaliku kiirraudtee mürakaarte tuleb vaadata kui indikatsiivseid, sest nende koostamiseks kasutatud lähteandmed põhinevad mitmetel eeldustel. Rongiliiklusest tingitud rüüsi sõltub nii rongikoosseisu pikkusest kui ka rongi liikumise kiirusest. Samuti sõltub rongiliiklusest tingitud rüüsi ala asukohast rongirööbaste suhtes.

Vibratsioon

Raudtee poolsel küljel jäävad planeeritud üksikelamud raudteest ca 60 m kaugusele. Raudteeliiklusest tekkivat vibratsiooni mõjutab kõige enam raudtee infrastruktuuri olukord ning maapinna geoloogiline ehitus.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada meetmetega isoleerimaks raudtee poolt tekitatavat vibratsiooni, et takistada ning vältida struktuurse müra ja vibratsiooni teket ja levikut hoonetes. Hoonete vundamentide ja kandekonstruksioonide täpsemad lahendused antakse iga üksiku hoone projektis.

Kokkuvõte

Hoonete projekteerimisel arvestada EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest* toodud liiklusemüra normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes, sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ja müratasememõõtmise meetodid* kehtestatud normtasemeid. Raudteeliiklusest lähtuvad vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 14.05.2002 määruses nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid* §3 toodud piirväärtuseid. Liiklusemüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85dB ja öösel 75dB (KeM määrus nr 71 §6 lg 3). Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu seletuskirja punktis 6.1.3 *Tingimused hoonetele ja rajatistele* on sätestatud, et minimaalne lubatud uue elamu või suvila kaugus kiirraudtee trassist on 100 meetrit. Vältimaks lubatud müra- ja vibratsioonitasemete ületusi tulevikus, tuleks kiirraudtee täpsema asukoha valiku puhul vältida trassi planeerimist elamutele lähemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi planeeritaval elamualal ning teistel lähedusse jäävatel elamualades ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud vastava mürakategooria tööstusmüra sihtväärtust.

Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

3.3. Maakasutust kitsendavad tingimused

Maakasutust planeeritaval alal kitsendavad:

- raudtee kaitsevöönd 30 m alates rööpme teljest (alus: ehitusseadustik §73).

3.4. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Viimsi vallas Metsakasti külas, piirnedes lõunast raudteega ning põhjast ja idast Katkuniidu ja Loosivälja tee väikeelamutega. Kontaktvööndi puhul on tegu kiire arengu teinud ja endiselt areneva elamupiirkonnaga.

Planeeritava ala kontaktvööndi maakasutuses domineerivad kaks maakasutuse juhtfunktsiooni: elumumaa (krundid paiknevad kvartalite kaupa) ja maatulundusmaa funktsioonid. Lisaks on kontaktvööndis veel riigikaitse- ja sotsiaalmaa maakasutuse sihtotstarbega kinnistuid. Piirkonna maakasutust hakkab perspektiivis mitmekesistama

planeeritavast alast lõunasse jääv ala, mis on kehtivas *Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringus* ette nähtud äri reservmaaks, kuhu tõenäoliselt tulevad ka piirkonda teenindavad kaubandus- ja teeninduskeskused.

Planeeritava ala kontaktvööndi hoonetel puudub ühtne arhitektuurne stiil. Hooned on pärit valdavalt kahest viimasest aastakümnest, mõni üksik hoone on pärit eelmise sajandi keskpaigast (näiteks Lille ja Paraspõllu kinnistutel). Hoonete arhitektuur on mitmekülgne ja „kirju“. Hooned on valdavalt 2- korruselised, kindel katusetüüp ja/ või välisviimistlusmaterjali valik puudub. Samuti puuduvad kindlad ehitusjooned.

Ühistranspordi suhtes paikneb planeeritav ala rahuldavalt- lähimad ühistranspordi peatused jäävad planeeringualast ca 450 m kaugusele Muuga tee äärde (peatused „Vesiniidu“). Probleemiks on hetkel jalakäijate turvalise liikumise tagamine, kuna valdavalt puuduvad olemasolevate teede ääres kõnniteed (k.a Muuga tee ääres). Turvaline kõnniteede võrk on kavandatud teemaplaneeringuga *Lapsesõbralik Viimsi*, milles on piki Muuga tee äärt ette nähtud planeeritav prioriteetne kõnnitee. Antud teemaplaneeringuga on ette nähtud planeeringuala lähinaabrusesse kaks võimalikku eralasteaeda ning soovituslik Muuga külakeskuse asukoht, kuhu võimalusel planeeritakse mõni laste ja noorte vabaaja veetmise funktsioon.

Lähimad olemasolevad sotsiaalobjektid jäävad põhjasuunda Randveresse (Randvere Lasteaed ca 2 km), läänesuunda Viimsi keskusesse (Viimsi haigla, Viimsi keskkool, lasteaed Päikeseratas, Karulaugu lasteaed, Viimsi kaubanduskeskus, ca 6 km) ja Tallinnasse (Merivälja Kool ja Merivälja Lasteaed, ca 1,7 km).

Planeeritava ala kontaktvööndis on rohkelt kõrghaljastust- suuremad metsamassiivid jäävad põhja, läände ja loodesse. Metsamassiivid on rohekoridoride abil omavahel ühtseks terviklikuks võrguks ühendamata.

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist võib öelda, et käesoleva detailplaneeringuga kavandatav on kooskõlas ümbritsevaga.

3.5. Planeeritava ala kirjeldus

Planeeritav ala hõlmab järgmisi kinnistuid:

Adress (katastritunnus)	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Omanik
Nahka 3 (89001:010:3168)	9982 m ²	maatulundusmaa	Indrek Randveer
Uus-Kaevu (89001:010:2126)	29 334 m ²	maatulundusmaa	Indrek Randveer

Planeeritav ala piirneb põhjast *eratee 8900491 Loosivälja tee* ning idast Katkuniidu tee väikeelamupiirkonnaga, läänest Suure-Nahka metsamassiviga ning lõunast raudteega. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Katkuniidu põik tänavalt ning piki varemkehtestatud naaberplaneeringuga kavandatud teid mööda Katkuniidu teelt. Planeeritav ala on hoonestamata põllumaa.

Planeeritav ala maapind on tasase reljeefiga, tõustes lõunast põhja suunas ning kus maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 15,01 m kuni 16,32 m. Ala läbivad kuivenduskraavid. Kõrghaljastust kasvab alal vähe, vaid paari väikese võsagrupina.

Planeeringualal tehnovõrgud puuduvad.

4. Planeeringuga kavandatav

4.1. Linnaehituslikud seosed ja lahenduse kirjeldus

Planeeringu lahendusega nähakse ette olemasolevatest kinnistutest 25 uue krundi moodustamine:

- 21 üksikelumumaa krunti;
- 3 transpordimaa krunt;
- 1 üldmaa krunt.

Algselt tervikuna algatatud planeeringulahenduse kandvaks ideeks on planeeringualast kirdesse ja läände jäävate rohealade ühendamine läbi haljaskoridori ühtseks tervikuks. Varemplaneeritud ühenduskoridor on ühtlasi ka naaberplaneeringuala rekreatsioonialaks.

Planeeringuga kavandatud teed on loogiliseks jätkuks olemasolevatele ja varemplaneeritud detailplaneeringuga kavandatud sõiduteedele, luues ühtse tervikliku teedesüsteemi.

Planeeritud elamumaa krundid on min 1200 m². Igale elamukrundile on lubatud rajada üks elamu ja üks abihoone. Planeeringu realiseerumisel tekib tühja põllumaa asemele terviklik ja kaunilt kujundatud maastikuga elamukvartal. Arhitektuuri osas on oluline silmas pidada, et hooned peavad kvartalite kaupa omavahel sobima.

4.2. Krundi jaotus

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette 25 krundi moodustamine:

Krundi pos. nr	Krundi suurus, m ²	Maakasutuse sihtotstarve
1	1555	EP 100
2	1401	EP 100
3	1450	EP 100
4	1375	EP 100
5	1214	EP 100
6	1217	EP 100
7	1212	EP 100
8	1213	EP 100
9	1214	EP 100
10	1224	EP 100
11	1256	EP 100
12	1206	EP 100
13	1389	EP 100
14	1365	EP 100
15	1255	EP 100
16	1246	EP 100
17	1366	EP 100
18	1351	EP 100
19	1399	EP 100
20	1268	EP 100
21	1366	EP 100
22	1772	LT 100
23	6123	Ümr 100

24	3000	LT 100
25	879	LT 100

Märkused:

- Krunt pos 19 moodustatakse ajutistest kruntidest pos 19a (pindala 239 m², Nahka 3 kinnistust) ning 19b (pindala 1160 m², Uus-Kaevu kinnistust);
- Krunt pos 22 moodustatakse ajutistest kruntidest pos 22a (pindala 532 m², Nahka 3 kinnistust) ning pos 22b (pindala 1240 m², Uus-Kaevu kinnistust);
- Krunt pos 23 moodustatakse ajutistest kruntidest pos 23a (pindala 1621 m², Nahka 3 kinnistust) ja pos 23b (pindala 4502 m², Uus-Kaevu kinnistust);
- Krunt pos 24 moodustatakse ajutistest kruntidest pos 24a (pindala 1050 m², Nahka 3 kinnistust) ning pos 24b (pindala 1950 m², Uus-Kaevu kinnistust).

Krunditud maa bilanss (kokku 39 316 m²):

- üksikelumumaa: EP 27 542 m² (70%);
- üldmaa: Ümr 6123 m² (16%);
- transpordimaa: LT 5651 m² (14%).

4.3. Krundi ehitusõigus

Detailplaneeringu lahendusega antakse planeeritud kruntidele järgmine ehitusõigus:

Krundi pos. nr	Lubatud ehitisealune pind, m ² /korruselisis	Hoonete arv krundi (põhi-/abihoone)
1	300/ 2	1/ 1
2	280/ 2	1/ 1
3	280/ 2	1/ 1
4	260/ 2	1/ 1
5	240 /2	1/ 1
6	240/ 2	1/ 1
7	240/ 2	1/ 1
8	240/ 2	1/ 1
9	240/ 2	1/ 1
10	240/ 2	1/ 1
11	240/ 2	1/ 1
12	240/ 2	1/ 1
13	260/ 2	1/ 1
14	260/ 2	1/ 1
15	240/ 2	1/ 1
16	240/ 2	1/ 1
17	260/ 2	1/ 1
18	280/ 2	1/ 1
19	260/ 2	1/ 1
20	240/ 2	1/ 1
21	240/ 2	1/ 1
22	-	-
23	-	-
24	-	-
25	-	-

4.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Rajatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega.

Planeeritud elamumaa kruntidel on lubatud klassikaline arhitektuur. Olulisemad arhitektuurinõuded on:

- katusekalle vahemikus 15° - 45°, lubatud kelp-, viil- või kaldkatvus. Hoonetel peavad kvartali kaupa olema sarnased katusekalde. I kvartali moodustavad krundid pos 1 kuni pos 4, lubatud katusetüüp ja -kalle: 35°- 45° viilkatus, II kvartali moodustavad krundid pos 5, 9, 12, 18, 19, 20 ja 21, lubatud katusetüüp ja -kalle: 20°-35° kaldkatvus ning III kvartali moodustavad krundid pos 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, lubatud katusetüüp ja -kalle: 20°-30° kelpkatvus;
- hoonestusviis: lahtine;
- hoone katuseharja suurim kõrgus maapinnast: üksikelamul 8,5 m, abihoonel 5 m;
- välisviimistlusmaterjalid: soovitatavalt puitlaudis, loodus- või tehiskivi, toonitud krohv, betoon, klaas. Imiteerivad viimistlusmaterjalid on keelatud. Korraga võib kasutada kuni 3 erinevat materjali;
- sokliga hoone, sokli kõrgus maapinnast kuni 1,2 m;
- piirdeaed on lubatud üksikelamu krundi piirile (suurim kõrgus maapinnast kuni 1,5 m). Massiivpiire on keelatud.

Planeeritud hoonestusalad on kavandatud 7,5 m kaugusele plan. krundi piirist, abihoonete hoonestusala teepoolsest krundi piirist 9,5 m kaugusele. Abihooned ehitada põhihoonest eraldiseisvana (mitte ühe hoonena). Naaberkinnistutel abihoonete ehitamisel kinnistu piirist kuni 5 m kaugusele on vaja naaberkinnistu omaniku kirjalikku nõusolekut. Hooned peavad kvartali (kvartali moodustab üks tänavatega piiratud kruntide kogum) kaupa olema nii viimistluselt kui ka stiililt ühtlased. Ühe kvartali ulatuses on määravaks naaberhoonete arhitektuurne stiil ja vorm, arvestades eeltoodud üldnõudeid katuse tüüpide, kallete ja fassaadi materjalide osas. Hoonete eskiisprojektid tuleb soovitatavalt kooskõlastada Viimsi valla pädeva ametiga.

Kuna piirkond on kõrge radoonisisaldusega, tuleb hoonete projekteerimisel arvestada standardiga EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*.

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

Kõikide tegevuste kavandamisel tuleb arvestada raudteelt lähtuva müra ja vibratsiooniga detailplaneeringu piirkonnas ning vastavad leevendavad meetmed tuleb kirjeldada ettevaatavalt vastavates ehitusprojektides.

4.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeringualale on tagatud Katkuniidu põik tänavalt ning Katkuniidu teelt mööda varemplaneeritud teid. Sõidukiiruse ettepanekud on kantud joonisele 4- *Põhijoonis*.

Parkimine on lahendatud igal elamukrundil krundi piires. Igale üksikelamu krundile on ette nähtud 3 parkimiskohta. Parkimiskohad võivad paikneda nii hoovis kui hoone sees.

Planeeritud sõidutee äärde on ette nähtud kõnnitee laius 2 m. Plan. kruntide pos 12 ja pos 18 vahele on ette nähtud pääs läänes painvale metsaalale.

Joonisel 4- *Põhijoonis* on kajastatud võimalikud juurdepääsude asukohad planeeritud kruntidele. Täpsed mahasõidud planeeritavalt tänavalt antakse ehitusprojektiga (sh täpsustatakse nurgakruntide juurdepääsud).

4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu lahendusega on ette nähtud täiendava kõrghaljastuse rajamine elamukruntidele. Kõrghaljastuse rajamiseks üldmaa kruntidele tuleb koostada haljastusprojekt. Iga üksiklamu krundi kohta kehtib järgnev kõrghaljastuse rajamise nõue: iga 200 m² krundi pinna kohta tuleb istutada vähemalt 1 puu rinnasdiameetriga 6 cm.

Planeeritud transpordimaa kruntidele tuleb sõidutee äärde rajada allee ühele poole sõiduteed (vt joonis 4- *Põhijoonis*). Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2017 nõuetele.

Igale krundile on ette nähtud isiklikud jäätmekonteinerid (lubatud paigutada hoovi visuaalselt sobivasse kohta või hoonesse). Jäätmed on soovitatav koguda eelsorteeritult. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt.

Rekreatsioonivõimalusi pakub kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud ulatuslik rohekoridor.

4.7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Planeeringuga näidatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Veevarustus

Planeeringuala vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveelahenduse koostamise aluseks on AS Viimsi Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 5331, väljastatud 23.11.2017.

Planeeritavatele kruntidele veevarustuse ja reovee ärajuhtimise tagamiseks on lähtutud olemasolevast üvk (*Katkuniidu põik* kinnistul) ning kehtestatud naaberplaneeringuga kavandatud võrkudest.

Planeeringuala hinnanguline veevajadus on ca 10,5 m³/ ööpäevas.

Plan. kruntide tarbeks rajatakse plan. transpordimaa krundile pos 22 uus veetoru algusega Katkuniidu põik transpordimaal olevast veetorust. Plan. veetoru ringistatakse kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud veetoruga plan. krundi pos 21 juures. Igale pereelamule on ette nähtud individuaalne liitumispunkt plan. veetoruga.

Planeeringuga on ette nähtud plan. veetoru ots krundi pos 22 läänepiirile, luues sellega võimaluse tulevaste arenduste jaoks Suure-Nahka kinnistul.

Reoveekanalisatsioon

Planeeringuala hinnanguline reovee vajadus on 10,5 m³/ ööpäevas.

Planeeringuala reovete ärajuhtimine on lahendatud järgnevalt: kruntide pos 1-8 reoveed suunatakse *Katkuniidu põik* kinnistul olevasse torusse, kruntide pos 9-21 reoveed aga kehtestatud naaberplaneeringuga kavandatud torusse krundi pos 21 juures. Plan. kruntide tarbeks rajatakse uus kanalisatsioonitoru plan. transpordimaa krundile pos 22. Igale pereelamu krundile on ette nähtud individuaalsed liitumispunktid. Joonisele 5-*Tehnovõrkude koondplaan* on kantud orienteeruvad kanalisatsioonitoru kõrgusmärgid.

Planeeringuga on ette nähtud plan. kanalisatsioonitoru ots krundi pos 22 läänepiirile, luues sellega võimaluse tulevaste arenduste jaoks Suure-Nahka kinnistul.

Kui antud planeeringut asutakse realiseerima varem kui kehtestatud naaberplaneeringuga kavandatud, tuleb plan. vee- ja kanalisatsioonitorud välja ehitada kuni lähima olemasoleva eelvooluni.

Sadevete kanalisatsioon

Olemasoleva rohumaa vajaduseks rajatud kuivendussüsteem säilitatakse osaliselt planeeringuala põhja- ja läänepiiril kulgeva kraavi näol.

Planeeritud kruntide sademevee ärajuhtimiseks rajatakse plan. transpordimaa krundile pos 22 uus sajuvee kanalisatsioonitorustik. Sarnaselt reoveekanalisatsiooni lahendusega, jagatakse planeeringuala sadevete kogumine kaheks: kruntide pos 1-8 sademeveed suunatakse mööda plan. sajuvee kanalisatsioonitoru *Katkuniidu põik* kinnistul olevasse torusse, pos 9-21 sademeveed aga kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud torusse plan. krundi pos 21 juures.

Planeeritud sadeveekanalisatsioon võimaldab:

- sadevee ärajuhtimist krundisisestelt sillutatud pindadelt;
- drenaazvee ärajuhtimist hoonete vundamentide äärest.

Torustikud on planeeritud selliselt, et iga krundi omanik saab teha ühenduse vastavalt krundi planeeringule. Olemasolevate kraavide äärde jäävad krundid on võimalik dreneerida kuivenduskraavi. Kruntidele paigaldatavad sadevee restkaevud, mis ühendatakse sadeveesüsteemiga, peavad olema varustatud liivapüünistega.

Iga krundi ulatuses kuuluvad sademevee- ja drenaazitorustikud projekteerimisele koos hoone projektiga (s.h. ka veevarustus, kanalisatsioon jm). Siseteede restkaeve ei ole ette nähtud, asfaltkattega teed on äärekivideta.

Elektrivarustus

Planeeringuala elektrienergiaga varustamise aluseks on Imatra Elekter AS elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 159/17, väljastatud 15.11.2017.

Planeeringuala naabruses on kaks olemasolevat 10/0,4 kV alajaama: Maardu 2 (asub kinnistul *Hiiekivi tee*, 89001:001:0854) ja Katkuniidu (asub kinnistul *Katkuniidu tee 8*, 89001:010:1811).

Planeeringualale on ette nähtud uus läbijooksva skeemiga 10/0,4 kV alajaam (krundil pos 1). Plan. alajaama toiteks tehakse sisselõige Maardu-2 ja Katkuniidu alajaamade vahelisse olemasolevasse kaablist ning sealt on ette nähtud plan. 10 kV keskpinge kaabelliini

toomine kuni planeeritud alajaama. Alajaamale on määratud teenindusmaa ($R = 2$ m alajaama seinast) ning tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Planeeritud elamukruntide piiridele transpordimaale on ette nähtud liitumiskilbid, mis saavad toite planeeritud 0,4 kV madalpingekaablitest. 0,4 kV võrk näha ette ringtoitena, erandina võib kasutada radiaalliine.

Planeeringuga on ette nähtud perspektiivsed liitumised ka *Suure-Nahka* (89001:010:3167) ja *Raudtee R3* (89001:010:3194) kinnistutel.

Sidevarustus

Planeeritavate elamute sidelahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 29403261, väljastatud 28.11.2017.

Planeeringualal puuduvad Telia sideliinirajatised.

Plan. elamute sideühenduseks rajatakse uued 1-avalised 100mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni põhitrassid KKS-2 betoonist poolkaevudega. Liitumine Telia mikrotorustikuga on ette nähtud Loovälja tee alguses olevast liitumiskohast (vt joonis 5-*Tehnovõrkude koondplaan, Plan. sidekanalisatsiooni kulgemise põhimõtteline skeem*), paigaldades olemasoleva toru otsa KKS-2 betoonist poolkaevu. Planeeritav sidekanalisatsioon ei ole ette nähtud siduda Katkuniidu tee ja Katkuniidu põik tee ääres oleva kolmandale isikule kuuluva sidekanalisatsiooniga.

Igale elamukrundile on ette individuaalsed liitumispunktid sidekanalisatsiooni põhitrassiga (50mm sisend igasse hoonesse)

Tänavavalgustus

Planeeringuala tänavavalgustuse lahenduse koostamise aluseks on Viimsi Vallavalitsuse Kommunaalameti poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 2017-34/14-9/5426-1, väljastatud 30.10.2017.

Planeeringuga on ette nähtud uue tänavavalgustuse maakaabli rajamine algusega transpordimaa kinnistul *Katkuniidu põik* asuvast olemasolevast tänavavalgustuskaablist (sisselõige kaablist viimase tänavavalgustusposti juures). Plan. kaabel on tugevdatud seinaga kaitsetorus, minimaalse läbimõõduga 75 mm ning kavandatud transpordimaa krundile pos 22. Tänavavalgustuspostid projekteerida tsingitud koonilistel maksimaalselt 8 m kõrgustel metallmastidel.

Küttelahendus

Planeeritud hoonete küttega varustatus tuleb lahendada alternatiivsete kütteallikate baasil (õhksoojuspump, pelletküte, elektriküte, hakkepuu jm). Kaugküttevõrk piirkonnas puudub.

4.7.1 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Telia Eesti AS on esitanud järgmised nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatete all 1 m;
- projekteeritavad sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alale;
- enne tööde alustamist teostada Telia järelvalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad;
- projektis näha ette kõik vajalikud tööd siderajatiste kaitsmiseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus, tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused;

- kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale;
- Telia liinirajatiste võimalik väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele ja nende üleandmisele Teliale toimuvad tellija kulul, vastavalt *Asjaõigusseaduse rakendamisseaduse* § 15;
- Telia siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi pmaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel;
- Liinirajatiste kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist;
- Sidekaablite paigaldamise osas sidekanalisatsiooni lepatakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes;
- Ehitusprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused;
- Hoonete sisevõrgud projekteerida ja ehitada tellija vahenditest. Paigaldada hoonetesse vajalikumahulised andmesidejaotlad. Sidevõrgud rajada CAT6 tüüpi kaablitega. Jaotlatesse peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 220V elektrivõrguga;
- Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelvalvega;
- Tehniline lahendus (ehitusprojekt) esitada Teliale kooskõlastamiseks;
- tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast;
- tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.

Viimsi Vallavalitsuse Kommunaalamet on esitanud järgmised nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Projekteerida tsingitud koonilistel maksimaalselt 8 m metallmastidel ja tänavavalgustusvõrk maakaabliga tugevdatud seinaga kaitsetorus, minimaalse läbimõõduga 75mm;
- Kasutada LED valgusteid;
- Projekteeritavatel valgustitel peab olema valmidus kasutusele võtta valgustipõhine juhtimissüsteem nii, et lisaseadmete ühendamiseks ei oleks vaja avada valgusteid;
- Projekteeritava valgustuse elektritoide võtta olemasolevast Katkuniidu tee valgustusest;
- Valgustuse liitumis- ja juhtimiskilpi (VJK) viia sisse vajalikud muudatused, kilpi peab jääma piisavalt ruumi distanttsjuhtimisseadmete paigaldamiseks ja vähemalt üks reserv fiidrit. Välisvalgustuse juhtimiskilp peab võimaldama valgustust lülitada:
 1. Käsitsi
 2. Distanttsjuhtimisega (perspektiivne)
 3. Hämaralülitiga
 4. Kaskaadlülitusega
- Vajadusel projekteerida ülekäiguradade valgustus.

AS Viimsi Vesi esitas järgmise tingimuse ehitusprojekti koostamiseks:

- enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused.

4.8. Tuleohutuse tagamine

Planeeritavad hooned liigituvad tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi (elamud ja eluruumid: üksikelamu) alla, vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Plan. elamud on paigutatud selliselt, et need jääksid üksteisest vähemalt 8 m kaugusele. Abihoonete sattumisel nõutud tuleohutuskujast

lähemale tuleb kasutada tulemüüri, tuleseina või naaberkinnistute abihooned omavahel plokistada.

Vastavalt *Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*, ptk 5.3 kohaselt on vajalik kustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitiste puhul 10 l/s 3 tunni jooksul (minimaalne tulepüsivusklass: TP3, AKS puudub, ehitise tuletõkkesektiooni piirpindala: kuni 800 m², põlemiskoormus kuni 600 MJ/ m²).

Planeeringuga on ette nähtud kahe tuletõrjehüdrandi rajamine (krundi pos 8 põhjaservas ning krundi pos 15 lõunaservas) teenindusraadiusega R= 100 m. Tuletõrjevesi lahendatakse ühisveevärgist, tagatav vabarõhk: min 2,0 bar. Tuletõrje hüdrandile peab olema tagatud päästeautode ööpäevaringne vaba juurdepääs. Täpne tuletõrje veevarustuse lahendus antakse ehitusprojektiga.

4.9. Keskkonnakaitse abinõud

Viimsi Vallavolikogu 27.01.2015 otsusega nr 9 on jäetud algatamata planeeritava ala keskkonnamõju strateegiline hindamine ja koostatud vastav eelhinnang (vt Menetlusedokumentid p 10). Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eelhinnangu põhjal vajalik (vt eelhinnangu p 6.5):

- kavandatav tegevus ise ei avalda olulist keskkonnamõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeritav ala on looduslik rohumaa, puittaimestikku (kiirekasvulised lehtpuud) kasvab vaid ala lõunapiiril ning loodenurgas. Puittaimestiku likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba. Planeeringuga on ette nähtud uushaljastuse rajamine, mille rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt.

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb kokku koguda sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse. Igale krundile on ette nähtud isiklikud 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.

Planeeritava ala radooniuring tuleb läbi viia ehitusprojekti staadiumis igal krundil individuaalselt, tagamaks siseruumides radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

Planeeritava ala kohta on koostatud müratasemete hindamise uuring (vt Lisa 6). Raudtee pooltel küljel jäävad planeeritud üksiklamukrundid raudteest vähemalt 60 m kaugusele. Uue kiirraudtee trassi müra mõju kirjeldab koostatud müratasemete uuring. Hoonete ehitusprojektide koostamise käigus rakendada eelmainitud uuringus kirjeldatud soovitusi.

Planeeritavate hoonete soojavarustus ning sade- ja liigvete ärajuhtimine on kirjeldatud ptk 4.7.

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

4.10. Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud Eesti Standardi 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 lubatud ümbritseda piirdeaedadega.

4.11. Servituutide vajadus

Planeeritud kruntidel asuvad järgmised kitsendused ja/või servituudi vajadusega alad:

Krunt pos 1:

- ol.oleva kraavi veekaitsevöönd 1 m Viimsi valla kasuks;
- plan. alajaama kaitsevöönd R= 2 m võrguvaldaja kasuks.

Krunt pos 2 kuni pos 5, pos 9, pos 12, pos 18:

- ol.oleva kraavi veekaitsevöönd 1 m Viimsi valla kasuks.

Krunt pos 22:

- ol.oleva kraavi veekaitsevöönd 1 m Viimsi valla kasuks;
- servituudi vajadusega ala plan. kanalisatsioonitorule, plan. veetorule, plan. sajuvee kanalisatsioonitorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. servituudi vajadusega ala plan. sidekanalisatsioonile, plan. tänavavalgustuskaablile, plan. 0,4kV madalpinge kaabelliini ja plan. 10kV keskpinge kaabelliini valdaja kasuks;
- plan. alajaama kaitsevöönd R= 2m võrguvaldaja kasuks.

Krunt pos 23:

- ol.oleva kraavi veekaitsevöönd 1 m Viimsi valla kasuks;
- ol.oleva raudtee kaitsevöönd 30 m rööpme teljest mõõdetuna;
- servituudi vajadusega ala persp. 10kV keskpinge kaabelliinile võrguvaldaja kasuks.

Krunt pos 24:

- ol.oleva kraavi veekaitsevöönd 1 m Viimsi valla kasuks;
- servituudi vajadusega ala plan. kanalisatsioonitorule, plan. veetorule, plan. sajuvee kanalisatsioonitorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. servituudi vajadusega ala plan. sidekanalisatsioonile, plan. tänavavalgustuskaablile, plan. 0,4kV madalpinge kaabelliini valdaja kasuks.

Krunt pos 25:

- servituudi vajadusega ala plan. kanalisatsioonitorule, plan. veetorule, plan. sajuvee kanalisatsioonitorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. servituudi vajadusega ala plan. sidekanalisatsioonile, plan. tänavavalgustuskaablile, plan. 0,4kV madalpinge kaabelliini valdaja kasuks.

Täiendavalt tehakse servituudi vajadusega ala ettepanek transpordimaa kinnistule *Katkuniidu tee* (89001:010:1805) koridoris laiussega 2 m plan. 10kV keskpinge kaabelliinile ning plan. sidekanalisatsioonile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.

III Lisad

1. Kinnistusraamatu väljavõtted;
2. Viimsi Vallavalitsuse Kommunaalameti teevalgustuse tehnilised tingimused nr 2017-37/14-9/5426-1, väljastatud 30.10.2017;
3. Imatra Elekter AS elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 159/17, väljastatud 15.11.2017;
4. AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused nr 5331, väljastatud 23.11.2017;
5. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 29403261, väljastatud 28.11.2017;
6. Liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamine, Akukon Oy 13.04.2018 nr 180509-1.

IV Joonised

Joonis 1 – Situatsiooniskeem

Joonis 2 – Kontaktvöönd M 1:5000

Joonis 3 – Tugiplaan M 1:500

Joonis 4 – Põhijoonis M 1:500

Joonis 5 – Tehnovõrkude koondplaan M 1:500