



VIIMSI VALD. VIIMSI ALEVIK. UUS-  
PÄRNAMÄE DETAILPLANEERING.

OÜ Head 2019



---

# VIIMSI VALD. VIIMSI ALEVIK. UUS- PÄRNAMÄE DETAILPLANEERING.

## ESIALGNE ESKIIS

ALGATATUD: 12. märts 2019. a Viimsi Vallvalitsuse korraldusega nr 141

VASTUVÕETUD: .....

KEHTESTATUD: .....

KEHTESTAJA: .....

ÜLEANTUD (ESKIIS): 03.06.2019

KORRIGEERITUD:

TÖÖ NUMBER: 2019\_031

TELLIJA: **Ypsilon Holdings OÜ**  
aadress: Pärnamäe tee 148, Pärnamäe küla 74001, Viimsi

PROJEKTIJUHT: Kaur Lass .....

# SISUKORD

## SELETUSKIRI

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| <b>SISUKORD .....</b> | <b>3</b> |
|-----------------------|----------|

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| <b>SISSEJUHATUS.....</b> | <b>4</b> |
|--------------------------|----------|

|                                                             |          |
|-------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS .....</b> | <b>5</b> |
|-------------------------------------------------------------|----------|

|                                                                                                                    |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA PLANEERINGUALA SUURUS.....                                                         | 5 |
| 1.2 KONTAKTVÕÕNDI ISELOOMUSTUS.....                                                                                | 5 |
| 1.3 PÄÄS ALALE, LÄHIM BUSSIPEATUS JA MUUD OLULISED OBJEKTID NING ÜLDPLANEERINGUGA KAVANDATUD UUE TEE ASUKOHT ..... | 7 |
| 1.4 HALJASTUS JA VALLA ROHEVÕRGUSTIKUGA ARVESTAMINE .....                                                          | 7 |

|                                                          |          |
|----------------------------------------------------------|----------|
| <b>2 DETAILPLANEERINGUGA MÄÄRATAVAD TINGIMUSED .....</b> | <b>9</b> |
|----------------------------------------------------------|----------|

|                                                                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1 AVALIK HUVI NELGI TEE PIKENDAMISEKS, SOOSEPA RABANI PÄÄSU TAGAMISEKS JA ROHEVÕRGUSTIKU ARENGUSUUNA ASUKOHA KORRIGEERIMISEKS ..... | 11 |
| 2.2 RAUDTEEGA ARVESTAMINE.....                                                                                                        | 11 |
| 2.3 MAA-ALA JAGAMINE KRUNTIDEKS, HOONESTUSALA SEES HOONE ASUKOHA VALIKU PÕHIMÕTTED, LUBATUD HOONETE TÜÜBID JA EHITUSÕIGUS .....       | 12 |
| 2.3.1 Elamumaa krundid (EP).....                                                                                                      | 13 |
| 2.3.2 Hoonete arhitektuursed tingimused.....                                                                                          | 13 |
| 2.3.3 Piirded, grillimisalad ja kaetud istumisnurgad ning kasvuhooned .....                                                           | 14 |
| 2.4 HALJASALA (H) JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED .....                                                                               | 15 |
| 2.5 TRANSPORDIMAA MAAÜKSUSED (L), LIIKLUSKORRALDUS, PLATSID JA PARKIMINE .....                                                        | 16 |
| 2.6 VERTIKAALPLANEERIMINE JA HOONETE NULLKÕRGUSE VALIK .....                                                                          | 17 |
| 2.7 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS .....                                                                                          | 18 |
| 2.8 TULEOHUTUSNÕUDED .....                                                                                                            | 18 |

|                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>3 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS .....</b> | <b>20</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.1 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS.....                           | 20 |
| 3.2 RADOONIOHUGA ARVESTAMINE.....                                                | 23 |
| 3.2.1 Tingimused turvalisuse tagamiseks ja kuritegevuse riski vähendamiseks..... | 23 |
| 3.3 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA JA PÕHIMÕTTED .....                       | 24 |

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| <b>FOTOD.....</b> | <b>25</b> |
|-------------------|-----------|

## OTSUSED JA MENETLUSDOKUMENDID

ALGATAMISE KORRALDUS JA LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

TEATED JA AVALIKU ARUTELU PROTOKOLL JMS MENETLUSDOKUMENDID LISATAKSE HILJEM

## SKEEMID JA JOONISED

|                  |          |
|------------------|----------|
| ESKIISJONIS..... | M 1:1000 |
|------------------|----------|

## SISSEJUHATUS

**Planeeritav ala Uus-Pärnamäe (89001:010:0760) maaüksus paikneb Viimsi vallas, asudes Viimsi aleviku servas Nelgi tee lõpus, Soosepa raba ja Miiduranna-Muuga raudtee vahelisel alal.** Kinnistu number on 10152402/101524 ja kinnistu on pindalaga 3,84 ha.

**Detailplaneeringu eesmärk on planeeritava maa-ala jagamine uuteks kruntideks, moodustatakse 20 üksikelamu krunti, 5 teemaa krunti ja üks haljasmaa maaüksus.** Detailplaneering näeb ette ka säilitatava loodusliku haljasala ja teemaa. Detailplaneeringuga määratakse planeeringualal kruntide ehitusõigus ja edasise projekteerimise nõuded; planeeringus kajastatakse uute teede ja tehnosüsteemide põhimõttelisi asukohti, kitsendusi, servituutide vajadust jms.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste varem koostatud planeeringutega:

- Viimsi Vallavolikogu 11. jaanuari 2000.a otsusega nr. 1 kehtestatud *Viimsi valla mandriosa üldplaneering*;
- Viimsi Vallavolikogu 13. septembri 2005.a määrusega nr. 32 kehtestatud *Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted"*;
- Viimsi Vallavolikogu 13. oktoobri 2009.a määrusega nr. 22 kehtestatud *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik"*;
- Viimsi Vallavolikogu 21. juuni 2011.a otsusega nr. 43 kehtestatud *Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi“*.
- *Viimsi valla ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni arendamise skeem*;

Lisaks on arvesse võetud ka Viimsis kehtivaid ja koostamisel olevaid uusi üldplaneeringu teemaplaneeringuid.

Detailplaneeringu aluseks olev aluskaart M 1:500 on mõõdistatud OÜ Optiset poolt 18.04.2019 (töö nr V-2257-19).

Detailplaneeringu lahendus valmis OÜ Head, Viimsi Vallavalitsuse ja Ypsilon Holdings OÜ vahelises koostöös. Teedelahenduse osas konsulteeriti Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna juhata Alar Mikuga ja planeeringulahenduse valmimisel tehti koostööd Viimsi valla keskkonna ja planeerimisosakonnaga.

OÜ Head poolt tegelesid detailplaneeringu koostamisega planeerimisekspert Kaur Lass (arhitekt, MA) ja maastikuarhitekt Piret Põllendik (OÜ Sfäär Planeeringud).



# 1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS

## 1.1 Planeeritava ala asukoht ja planeeringuala suurus

Planeeritav Uus-Pärnamäe kinnistu (katastritunnus 89001:010:0760; 100% maatulundusmaa) asub Viimsi aleviku Pärnamäe küla poolses servas ja jääb Soosepa raba ning Miiduranna-Muuga raudtee vahelisele alale. Kinnistu pindala on 3,84 ha.

Nelgi tee lõpus paikneval kinnistul asub Nelgi tee lõpu osa (viimase kahe elamukrundi pikkuses) ja Meelespea tee, mis on täna erateed. Planeeringu algatamise eelse kokkuleppe järgi antakse need planeeringu kehtestamise järel üle vallale, millega laheneb avaliku juurdepääsu puudumise probleem kolme olemasoleva üksikelamu elanike jaoks.



Skeem 1. Planeeritava ala (tähistatud punasega joonega) asukoht Viimsi alevikus (väljavõte Maa-Ameti ortofotost koos katastri piiridega, 2019 aasta seisuga).

Planeeritav maa-ala on hoonestamata ja enamjaolt kõrghaljastuseta, valdavalt tasane rohumaa. Alal on nõukogude perioodi lõpus teisedatud pinnast, et kaevata maast välja liiva/kruusa, mistõttu osal alast asuvad kruusast huumusmullaga kaetud pinnase kuhilad, millel kasvavad isetekkelised puud ja osal alal on süvendid.

Olemasolevad suuremad puud paiknevad kinnistu põhjaosas, Soosepa rabast lõuna pool kulgeval kruusavallil ning ühes rivis vahetult raudtee äärsel alal.

Planeeringualal, Soosepa raba piiril, kinnistust idas kulgevad Viimsi olemasolevad kõrgepinge õhuliinid.

## 1.2 Kontaktvööndi iseloomustus

Planeeritav ala piirneb läänest Meelespea teega ja teiselpool seda oleva üksikelamu alaga, kus asuvad kuni kahekorruselised Viimsi alevikule omased väiksemad elamukrundid, millest osa on isegi alla 1200 m<sup>2</sup> suurusega. Planeeringuala lääneservast algav väikeelamuala jätkub kogu Nelgi tee pikkuses kuni vallamajani.

Planeeritav ala asub Viimsi aleviku servas. Viimsi aleviku keskuses, Nelgi tee alguses on olemas väiksem pood ja vallamaja ning nende läheduses asuvad Pargi lasteaed, Viimsi mõis (Eesti-Sõjamuuseum), Viimsi park jms. Koolid, kaubanduskeskused, kino, veekeksus jm teeninduskohad jäävad ca 7-8 minutilise autosõidu kaugusele Haabneeme alevikku (vt ptk 1.3).

Planeeringuala asub ka Tallinna linna naabruses. Linna piir kulgeb AS Milstrand raudtee linnapoolses küljes. Tallinna pool külgneb raudtee ühekuni kahekorruseliste üksikelanutest koosneva elamualaga.



Skeem 2. Planeeritava ala ja selle lähinaabruskond.

### Planeeringuala piirinaabriteks olevad katastriüksused ja alad ning nende kirjeldus:

- Idas on (ja osaliselt põhjas) on ala piirinaabriks jätkuvalt riigi omandis olev reformimata maa, millel puudub katastriüksus. Tegu on lageda heinamaaga, mis ulatub planeeringualast kuni Pärnamäe teeni;
- Lõunas on piirinaabriks katastriüksus AS Milstrand raudtee, (Raudtee R1, katastritunnusega: 89001:010:3098, 100% transpordimaa), mida viimastel aastatel kasutatakse raudteevedudeks väheses mahu; teisele poole raudteed jääb Pirita linnaosa (Merivälja/Mähe elamualad).
- Läänes on piirinaabriteks järgmised maaüksused: Meelespea tee 4 (katastritunnusega: 89001:010:0750, 100% elamumaa), Meelespea tee 2 (katastritunnusega: 89001:010:0730, 100% elamumaa) ja Nelgi tee 30 (katastritunnusega: 89001:010:3610, 100% elamumaa) ning Nelgi tee 28 (katastritunnusega: 89001:010:1960, 100% elamumaa) Kõik need ca 800-900 m<sup>2</sup> suurused elamukrundid on *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus* kajastatud kui väikeelamute maad (EV).
- Põhjas ja läänes on väikses osas planeeringuala otseseks naabriks ja piirkonna üldilme kujundavaks alaks lisaks reformimata riigimaale Sooraua maaüksus (Soosepa raba; katastritunnusega: 89001:010:3673, 100% maatulundusmaa, mis kuulub Viimsi vallale). See maaüksus lõikab mõne meetri laiuselt Nelgi tee maaüksuse (katastritunnusega: 89001:010:3452, 100% transpordimaa) lahti planeeringualast.

Ala arendamise muudab perspektiivikaks asjaolu, et see asub Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000.a otsusega nr. 1 kehtestatud *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu* kohaselt Viimsi alevikus *väikeelamute reservmaal* (kaardil tähistatud EVR vt skeem 4) ja sinna on tagatud hea juurdepääs ning ala on lihtsasti tehnotaristuühendustega varustatav.

### 1.3 Pääs alale, lähim bussipeatus ja muud olulised objektid ning üldplaneeringuga kavandatud uue tee asukoht

Planeeringualale pääseb hetkel Nelgi tee ja Meelespea tee kaudu. Nelgi tee lõpp ja Meelespea tee on täna erateed ja planeeritava kinnistu osad ning nende kinnistust eraldamine ja avalikku kasutusse määramine on avalik huvi. Teede eraldamine ja vallale tasuta üleandmine on kokku lepitud käesoleva planeeringu koostamise eeltingimusena.

Lähim regulaarliini ühistranspordipeatus on planeeringualast ca 750 m kaugusel Nelgi tee ja Tulbi tee nurgas asuv *Tulbiaia bussipeatus* (ca 8-12 min kaugusel jalgsi liikudes).

Viimsi alevikus on mitu lasteaeda (neist suurim on Pargi lasteaed; autoga juurdepääsu aeg ca 5 minutit; jalgsi teekond ca 30-40 minutit) ja ca 1,5 km kaugusel asub Merivälja lasteaed (jalgsi juurdepääs ca 20 minutit, auoga ca 12 minutit). Lähim kool planeeringualale on Merivälja kool, mis asub ca 1,3 km kaugusel. Lähimad Viimsi valla koolid asuvad Haabneeme keskkuses (Viimsi kool, Viimsi Riigigümnaasium).

Lähimad poed ja söögikohad on Merivälja tee ääres Miidurannas ja lähimad suurimad kaubanduskeskused ning gümnaasium asuvad Haabneeme alevikus ca 4 km kaugusel. Linnulennult on lähedal ka Mähe keskus, kuid sinna puudub hetkel otse kulgev ühendustee. Kuna planeeringuala asub Viimsi aleviku piiril võtab jalutuskäik vallamajani aega ca 20-30 minutit (autoga pääs ca 3-5 minutit).

Kehtiva *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga* on planeeringualale kavandatud uus üldkasutatav tee (vt skeem 3), mis oli näidatud planeeringuala lõunaserva. Kuna aga planeeringuala külgneb selles küljes raudteega, pidas vald otstarbekamaks jätkata Nelgi teed senisel trassil (nagu on näidatud rohevõrgustiku teemaplaneeringus, mis arvestas omal ajal koostamisel olnud kuid kehtestamata jäänud Viimsi valla mandriosa käsitleva *teede teemaplaneeringuga*), sest raudtee võib nii säilida kui ka muutuda kunagi kaugemas tulevikus sõiduteeks.

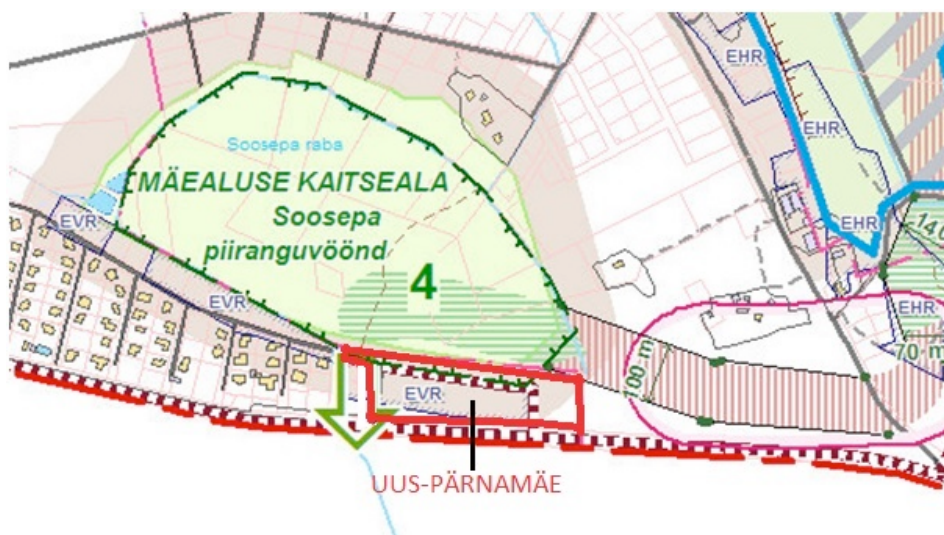
### 1.4 Haljastus ja valla rohevõrgustikuga arvestamine

Planeeringuala ei ole 13.10.2009.a määrusega nr. 22 kehtestatud *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik"* järgi rohevõrgustiku osa, kuid jääb selle puhveralale (vt skeem 3).

Kinnistust põhja pool asub selle teema planeeringu järgi Mäealuse maastikukaitseala koosseisu kuuluv Soosepa raba ja lääne pool planeeringuala oli teemaplaneeringus näidatud põhja-lõuna suunaline



rohekoridori arengusuund (see oli kavandatud ühenduseks Mähe oja rohekoridori ja Soosepa raba vahel ja ei olnud teemaplaneeringus määratud nõfikseeritud ja lõplikult paigas rohekoridorina).



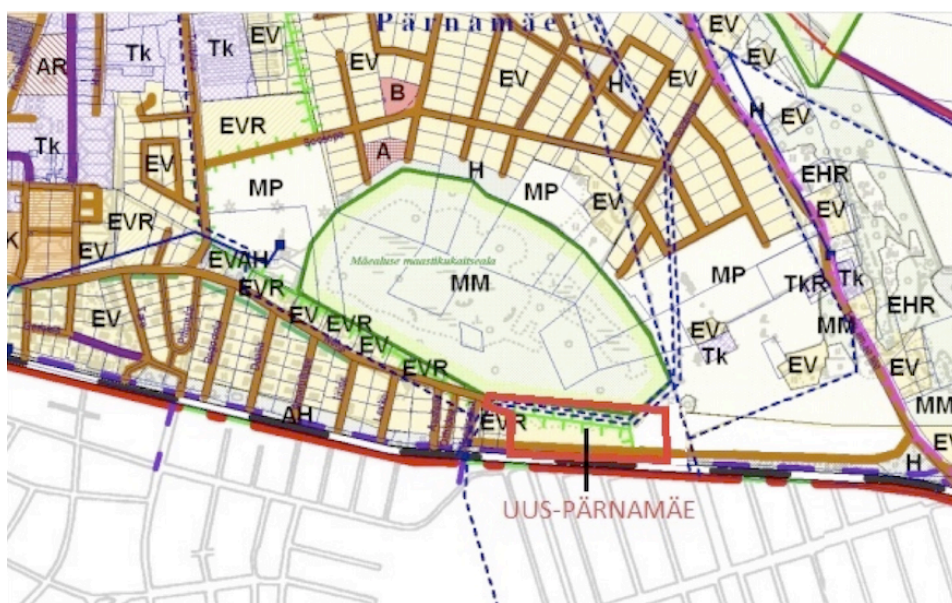
*Skeem 3 Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik". Detailplaneeringuala jääb Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu EVR tähisega alale ja on puhveralaks väga intensiivse kasutusega elamualade ja ida poole jääva põllumaa ning Merivälja ja Soosepa raba vahel (viimane on lisaks ka kohaliku kaitse all oleva Mähealuse kaitseala Soosepa piiranguvöönd). Läbi planeeringuala ei ole kavandatud rohekoridore, kuid planeeringualast läände jäi rohekoridori arengusuuna koht, mida reaalselt ei saa enam ellu viia (see pidi ühendama Soosepa raba ja Mähe oja). Planeeringualast lõunasse jäävad teed ja elamualad, seal Tallina linna pool rohekoridori jätkamise võimalust ei ole. Planeeringuala põhjaküljest algab Pärnamäe suunas kulgev 100 m laiune rohekoridor.*

Alal on põhiosas lage ja mitte haritav maatulundusmaa, mida on kasutatud heinamaana. Ala Soosepa raba poolses servas kruusavallil ja raudtee ääres kasvab kõrghaljastus. Ala haljastuse kohta on koostamisel eraldi hinnang OÜ Sfäär Planeeringud poolt ja see lisatakse planeeringule koostamise käigus. Esialgsete välivaatluse andmete alusel puudub siin kõrge väärtusega ja säilitamist nõudev kõrghaljastus v.a üks tamm. Väivaatlustel selgus, et planeeringuala kagunurgas, vastu raudteed, asub karuputke kasvukoht, kus karuputk tuleb likvideerida.

Teedehituse puhul peab arvestama Soosepa raba veerežiimi tagamise vajadusega. Samuti tuleb arvestada, et Soosepa raba on kohaliku kaitse all ja selle piir ulatub mõne meetri ulatuses planeeringualasse (vt joonised).

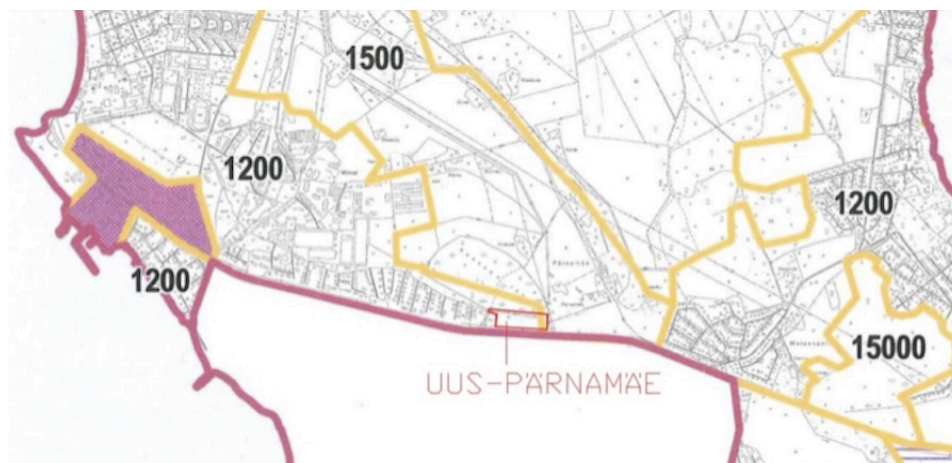
## 2 DETAILPLANEERINGUGA MÄÄRATAVAD TINGIMUSED

Käesolev detailplaneeringu lahendus on koostatud vastavalt kehtivale *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule* (koostaja AS Entec 1999), milles Uus-Pärnamäe katastriüksus on reserveeritud väikeelamute jaoks (EVR). Detailplaneering on koostatud maakasutuse juhtfunktsiooni osas ranges vastavuses kehtiva üldplaneeringuga, kuid täpsustab selles määratud Nelgi tee pikenduse kulgemist läbi planeeringuala vastavalt rohevõrgustiku teemaplaneeringus toodud teede skeemile (vt Skeem 3, teede osas pidi muudatuse lõplikult kehtestama üldplaneeringu tasandil Viimsi valla teede teemaplaneering, mille koostamine on pooleli jäänud).



Skeem 4. Väljavõte kehtivast Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringust.

Üksikelamute kruntide suurused on vastavuses üldplaneeringu teemaplaneeringus "*Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*" määratud elamukruntide miinimumsuurustega, milleks selles piirkonnas on 1 200 m<sup>2</sup> (vt skeem 5).



Skeem 5. Väljavõte üldplaneeringu teemaplaneeringust "*Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*."

Vastavalt teemaplaneeringuga lubatule kavandatakse käesoleva planeeringuga moodustada 20 vähemalt 1200 m<sup>2</sup> pindalaga väike-elamumaa krunti uute üksikelamute rajamiseks. St koostatav detailplaneering viib ellu elamuehituse teemaplaneeringus olevat maakasutuse ja ehitustegevuse põhimõtteid.

*Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik"* (vt skeem 3) planeeringualale rohekoridore ette ei näinud, kuid ala on rohevõrgustiku puhveralal, kus on lubatud *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu* järgne elamuehitus. Esitame siinkohal väljavõtte selle teemaplaneeringu seletuskirjast:

#### **2.2.2.4 Maakasutus- ja ehitustingimused rohevõrgustiku puhveralal**

- Tagada tuleb planeeringu kaardil näidatud puhverala läbimõõt (tugiala välispiirist alates risti väljapoole).
- Puhveralal asuva maaüksuse (sh katastriüksuse) sihtotstarbe muutmine ja minimaalne maaüksuse suurus, millele antakse ehitusõigus hoonestuseks ettenähtud aladel, lähtub kehtestatud teemaplaneeringust *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted ja Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust*.

Puhveralal võib maakasutust tulevikus muuta ainult, kas kehtivas *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus* määratud juhtfunktsioonile vastavalt (**nt elamuehituse reservmaa võtta kasutusele elamumaana, tagades sealjuures nt rohevõrgustiku koridori toimimise**) või maatulundusmaaks või haljasalaks ja pargiks vms haljastuse olemasolu tagaval viisil kasutatavaks üldmaaks või veekogu maaks või kaitsealuseks maaks. **Täpne maa-ala kasutuselevõtt täpsustatakse detailplaneeringus. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust lahknevat uut maakasutust alale ei lubata (vt ka ptk 2.1).**

Ajal, mil koostati *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringut "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik"*, kavandati alast läände Tallinna linnavalitsuse ettepanekul põhja-lõuna suunaline rohekoridori arengusuund eesmärgiga ühendada Mähe oja rohekoridori ja Soosepa raba piirkonna rohealad. Hiljem ilmnes, et Meelespea tee ääres olid juba siis väljastatud elamutele ehitusload, osad elamud valmis ja osad ehitamisel (tollel ajal ei olnud digitaalsed registrid veel koguinfot kajastavad nagu täna).. Seetõttu ei saa siin rohekoridori välja arendada. Orhidee tee ja Meelespea tee vahele rajatud uue elamuala võrra vähendati ka Uus-Pärnamäe maaüksuse suurus maa tagastamise perioodil, lõigates neist ära elamumaa, kuid jättes omanikele tagastatavaks tee maad.

Lähtuvalt avalikust huvist tagada Mähe oja rohekoridori ja Soosepa raba piirkonna rohealade ühendus, on mõistlik rohekoridor nihutada üldplaneeringu teemaplaneeringuga võrreldes itta Tallinna linna kulgeva kõrgepingeliini alusele laiale teemaale, mille kahes servas kulgeb tavapärasest laiem haljasriba (nn rohevõrgustiku mikrokoridor). Mujale, vahetult teisele poole raudteed rohekoridori jätkata ei saa, sest ala on aedadega piiratud. Käesolev detailplaneeringu arvestab seega teemaplaneeringu järgse rohekoridori arengusuunaga praeguste võimaluste piires ja võimaldab selle mikrokoridorina planeeringuala piires Tallinna suunas kulgeva koridorina ellu viia. Selleks nähakse ette 22-36 m lai haljasala planeeringuala idaservas. Korrektuuri tulemusena nihkub haljaskoridor ca 325 m ida suunas (vt Foto 3) ja pakutud kompromiss tagab maaomanikule *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga* kindlaks määratud ehitusmahu selleks ettenähtud kohas ja võimaldab ühtlasi ellu

viia ka 2009. aastal kehtestatud rohevõrgustike arengusuuna kohas, kus sellel tekib Tallinna linna suunas ühendus teeäärse haljastusega. Teemaplaneeringus olev otsekoridor Mähe oja ei ole täna planeeringualast lääne suunas enam teostatav ja toimiv.

Käesolevas peatükis kirjeldatud lahendust saab näha *Planeerimisjoonisel* ja võimalikku elluviidud lahendust kajastab lisatud *Illustratsioon*.

## 2.1 Avalik huvi Nelgi tee pikendamiseks, Soosepa rabani pääsu tagamiseks ja rohevõrgustiku arengusuuna asukoha korrigeerimiseks

Detailplaneering näeb ette vastavalt üldplaneeringule Nelgi tee eraldamise eramaast ja pikendamise ida suunas, mis on hädavajalik lahendamaks pääsu Meelespea teeni ja Soosepa rabani mööda avalikult kasutatavat teed (täna käib see erateed pidi omavolilistel alustel) ja tagamaks hilisemat võimalust viia Nelgi tee kokku Pärnamäe teega.

Nelgi tee pikendamine on planeeringu elluviimisel peamine avalik huvi ja uus teelõik antakse planeeringuala piires detailplaneeringu kehtestamise järel tasuta üle Viimsi vallale. Teemaa tasuta valla omandisse saamine ja Nelgi tee lõigu rajamine ala arendaja kujul on selge kasu avalikkusele. Avalikku kasutusse tuleb ka 6 uut parkimiskohta, mida saavad kasutada rohevõrgustiku aladele jalutama minna soovijad.

Planeeringu elluviimisel tagatakse samuti avalikult teelt jalgsi juurdepääs Soosepa rabani ja jalgsi pääs Merivälja suunas (võimalik raudtee ületamise võimalus tuleb lahendada eraldi, sest see jääb planeeringu alast välja. Selleks tuleb täpsed tingimused ja jalgteed lahendus eraldi kokku leppida raudtee omanikuga).

Samuti on avaliku huvi tagada rohevõrgustiku arengusuund mikrokoridorina Merivälja suunas (vt eelmine ptk) ja selle tagamiseks näha ette avalik haljasala, mis antakse tasuta üle Viimsi valla munitsipaalomandisse.

## 2.2 Raudteega arvestamine

*Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu* ptk 5.1.6 toob välja, et “Raudtee kaitsevööndi laiuseks on rööpme teljest (mitmeteelistel raudteedel ja jaamades äärmise rööpme teljest) linnades ja asulates 30 m” aga selle üldplaneeringu ptk 4.4.2 järgi “Viimsi Vallavalituse otsusega (07.09.199 nr 102) on uute elamute rajamisel lähimaks ehituskauguseks raudteest määratud 50 m raudtee äärmise rööpme teljest” – seega raudtee kaitsevööndi laienemine ei tugine siin seadustele vaid Viimsi Vallavalituse üksikotsusele.

*Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted"* järgi on alal planeeringu ptk 4.6 tabel 8 järgi 50 m laiune kaitsekuja, mille kohta on tabelis toodud, et “Arvutuslik riski ala võib olla kuni 50 m kui ei kasutata riski vähendamiseks insener-tehnilisi meetmeid”. Seega tuleb detail-



planeeringut koostades lähtuda 30 m ehituskeeluvööndist ja arvestada 50 m kauguses raudteest tulenevate lisariskidega.

AS Milstrand territooriumini viiva raudtee kasutusmahud on peale nn *pronksiöö* sündmuseid Eestis tunduvalt vähenenud ja Eesti ning Venemaa suhteliselt külmad poliitilised suhted ei anna alust oletada 1990-ndate ja 2000-ndete aastate kaubaveomahtude taastumist. Samas ei ole võimalik hetkel oletada ka seda, et raudtee kasutusest täielikult loobutakse (ehki raudtee omanik on selliseid ideesid ka Viimsi Vallavalitsusega arutanud ja isegi teinud ettepaneku raudtee aluse maa kruntimiseks elamumaaks).

Kui vaadelda ala Meelespea teest kuni Statoil juures oleva raudtee ülesõiduni selgub, et mitmed elamud asuvad ka täna raudteele lähemal kui 50 m. Võrdse kohtlemise printsiibi alusel on siin põhjendatud seega seaduse järgse 30 m laiuse kuja tagamine raudtee ja lähimate elamute vahel.

Raudteega arvestamiseks tuleb kõigis elamutes ette näha kolmekordsed aknaklaasid ja heli pidavad seinad, mis tagab insenertehniliste nõuete abil elamutes normidele vastava mürataseme (vt ptk 3.1). Haljastuse ja insenertehniliste meetmete koos rakendamisel ei ole sisuliselt raudteemüra uutes kaasaegsetes elamutes probleemiks.

Riskiala ulatus raudteest sõltub aga veoste mahust ja eripärast. Omaaegsed riskiarvutused lähtusid plahvatus- ja tuleohtlike raudteeveoste suurest mahust (mitu rongikoosseisu päevas), mis tänaseks ei ole enam realistlikud, sest vedude mahud on kukkunud enam kui kümnekordselt. Samas kuni raudtee likvideerimiseni ei saa ka lõpuni kindel olla riskitegurite täielikus puudumises, mistõttu raudteest tulenevate riskide ja müraga arvestamine elamute projekteerimisel ja rajamisel on kuni raudtee püsimiseni vältimatu.

## 2.3 Maa-ala jagamine kruntideks, hoonestusala sees hoone asukoha valiku põhimõtted, lubatud hoonete tüübid ja ehitusõigus

**Detailplaneering näeb ette jagada planeeritav maa-ala (suurus 3,84 ha):**

- 1. 20-ks hoonestatavaks üksikelamu krundiks** (Tähis “EP” - kataster: elamumaa) ja kaheks mitte hoonestatavaks elamukrundiks (osaks), kokku ca 66% planeeringualast;
- 2. Üheks säilitatavaks looduslikuks haljasala maaüksuseks** (Tähis “H” – kataster: üldkasutatav maa), mis on ca 6% planeeringualast;
- 3. Viieks liiklusmaa krundiks** Nelgi tee ja elamuala juurdepääsuteedele ning avalikele parklatele (Tähis “L” – kataster: transpordimaa), mis on kokku ca 28% planeeringualast.

**Munitsipaalomandisse antakse peale planeeringu kehtestamist kokku kuus maaüksust, mis moodustavad ca 34% planeeritavast alast.**

**Planeeringu lahendus ja iga krundi ehitusõigus on määratud Planeerimisjoonisel toodud ehitusõiguse jt näitajate kastides ning tabelis.** Samuti on seal näidatud arvestamisele kuuluvad kaitsetsoonid, juurdepääsud kruntidele jms. Planeeringu elluviimise põhimõtted on käsitletud ptk 3.3.

### 2.3.1 Elamumaa krundid (EP)

Planeeringualal on kokku ette nähtud moodustada 20 väike-elamumaa krundi (EP) üksikelamute rajamiseks (vt *Planeerimisjoonis*). Nende kruntide sihtotstarbeks on 100% elamumaa (EP, kataster: elamumaa). Lisaks nähakse ette kaks olemasoleva Nelgi tee äärde elamumaaga liidetavat mitte hoonestatavat elamumaa tükki Pos 23 (suurusega ja 270 m<sup>2</sup>) ja Pos 4 (suurusega 53 m<sup>2</sup>), millele ehitusõigust ei anta ja mis on ettenähtud liitmiseks olemasolevate elamumaadega.

Lubatud hoonete summaarne maksimaalne ehitusalune pindala elamukruntidel 1-20 on kuni 250 m<sup>2</sup>. Kruntidele 1-20 on lubatud ehitada ainult üks kuni kahekorruseline üksikelamu ja sellele lisaks võib rajada krundile ka ühe ühekorruselise abihoone.

Kruntidele ei ole lubatud Soosepa raba naabruse tõttu keldrikorruste rajamine, kuid esimene korrus võib olla soovi korral rajatud soklikorrusena.

### 2.3.2 Hoonete arhitektuursed tingimused

Hoonetest on planeeringualale lubatud rajada ainult üksikelamuid ja nende abihooneid.

**Üksikelamu** (siia alla käivad ka varem kasutatud mõisted *eramu*, *väikeelamu*, *pereelamu*, *individueelamu* või *ühepereelamu* vms) on ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Planeeringualale kavandatud uusi üksikelamuid ei või ehitada omavahel üle krundi piiride kokku ja need peavad mahtuma *Planeerimisjoonisel* määratud hoonestusala sisse.

**Üksikelamu suurimaks lubatud kõrguseks on kuni 8,5 m olemasolevast maapinnast** (sh soklikorrus ja katus ning kõik katusel olevad konstruktsiooni osad sh päikesepaneelid jms v.a antennid).

**Abihoone** (varem kasutatud ka mõistet *kõrvalhoone*) on üksikelamu juurde kuuluv majapidamise abiruume sisaldav hoone (näiteks puukuur, saun, garaaž, vundamendiga kasvuhoone, nende kombinatsioon vms). Abihoone peab mahtuma *Põhijoonisel* määratud hoonestusala sisse.

**Abihoone kõrgus võib olla kuni 5 m maapinnast** (sh soklikorrus ja katus ning kõik katusel olevad konstruktsiooni osad).

**Tulepüsisivusklass võib kõigil hoonetel olla TP 1 kuni TP 3.**

*Planeerimisjoonisel* on märgitud hoonestusalad tegelikuks hoonete rajamiseks vajalikest aladest suurematena. See annab arhitektile ja omanikule vabaduse valida hoonete paigutamiseks krundi eripära (nt säilitatav kõrg-haljastus, maakivid, avatus päikesevalgusele jms) paremini arvestavad kohad. Hoonestuse rajamisel võib juhendada vabaplaneeringu põhimõttest, kuid soovitatav on hoone põhifassaad paigutada paralleelselt Nelgi teega.

Hilisemate hoonete projekteerimisel tuleb leida lahendused, mis sobituvad juba valminud kõrvalkruntide hoonestusega. Vältima peab vastanduvaid ja üksteisega mitte kokku sobivaid arhitektuurseid lahendusi.

**Kõikide hoonete ehitamisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihoone) peavad omavahel kokku sobima.** See tähendab, et kui ühe hoone puhul on kasutatud nt kivi ja puitu, siis sama-sugustest materjali(de)st võiks olla ehitatud ka abihooned. Samuti peab omavahel harmoneeruma ühel krundil olevate hoonete värvigamma. Soovitav on eelistada valget, musta, pastelseid toone või looduslikke puidu toone (õlitatud puit, lakitud puit, looduslikes toonides immutatud puit jms). Loodusega vastandumise vältimiseks ja harmoonilise keskkonna tagamiseks Soosepa raba naabruses on keelatud neonvärvide kasutamine mistahes hoone osadel. Samuti ei ole hoonete ja väikevormide vms. valgustamiseks lubatud kasutada neoontoonides värvilist valgust või vahelduvate värvidega või vilkuvat valgustust, mis võiks rabas elavaid linde ja loomi häirida.

Soovitav on hoonete projekteerimisel ja ehitamisel kavandada võimalikult palju kohalikke, looduslähedasi materjale ning miljöösse sobivat ehitustiili (viimaste hoonete rajamisel tuleb arvestada esimeste stiili). Samuti on soovitatav hooned rajada võimalikult energiatõhusad.

Arvestades naabruse hoonestuslaadi on alal keelatud ümarpalkidest (nii tahatud kui freespalgid) välisviimistlusega elamud ja abihooned. Lubatud on kandiliste prusside kasutamine abihoonetel ja elamutel, kuid nn kandilistest palkidest elamu peab olema palkmajale omaste väliste tappideta (traditsioonilisele rehielamu nurgale sarnanevadapid).

**Hooned võivad olla lamekatusega (kale kuni 10 kraadi) või kaldega kas 25° või 45°. Lubatud on kasutada ka ühepoolse kaldega katuseid.** Soovitav on katuseharja suund kavandada risti Nelgi teega või tee suunalisena. Valtspleki kasutamine on lubatud. Keelatud on profiilplekk katused peale kivi või valtsplekki imiteerivate plekkkatuste. Profiilpleki kasutamine on lubatud vaid parapett katuste korral, kui profiilplekk on varjatud konstruktsioonis (nt madala kaldega parapetiga autovarikatused vms) ja see on konstruktiivselt õigustatud.

Planeeringualal on kõigi hoonete välisviimistluseks keelatud kasutada plastikust välisvoodreid (sh puitu imiteeriv plastvooder) ja profiilplekki. Plasti võib kasutada kasvuhoone seinas ja vaid siis kui see on valgust läbi laskev (nn pleksiklaas või polükarbonaadist siledapinnaline kihtplastik).

### 2.3.3 Piirded, grillimisalad ja kaetud istumisnurgad ning kasvuhooned

**Piirete rajamisel elamukruntidele tuleb arvestada järgmiste tingimustega:**

- Piirded peavad kokku sobima samal krundil asuva elamu arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga.
- Metallaia (sh võrkaia) või osaliselt läbipaistva puitpiirde (sh laudis ja lippaed) maksimaalseks kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Kõrgemate piirete ning läbipaistmatute plankpiirete ehitamine on keelatud.
- Keelatud on raudvarbaiad vms. teravate otstega aiad, et välistada kitsede jt. metsloomade hukkumist aiast üle hüppamise katsel, juhul kui need peaks eksima Soosepa raba alale ja üritama sealt inimeste liikumise tõttu põgeneda elamuala suunas.

- Piiretes võib kasutada kuni 1,5 m kõrguseid müüre (paemüür, maa-kividest müür, krohvitud tehiskividest müür), kuid keelatud on krundi piirile kogu pikkuses müüri rajamine. Müüri osa võib igas krundi küljes olla kokku maksimaalselt 1/5 vastava krundi külje pikkusest. Piirdemüüri võib ühendada välikamine või ahjudega (sellisel juhul võib müür olla vahetult välikamina või ahju juures kuni 6 m ulatuses ka kõrgem, kui 1,5 m). Piirdemüüride asukohad tuleb sellisel juhul näidata elamuprojekti koosseisus antaval asendiplaanil ja kujundus määrata elamuprojekti vahel olevatel joonistel või koostada selleks eraldi projekt. Piirdemüüre ei ole lubatud rajada Nelgi teega külgnevale krundi piirile. Piirdemüüri ühendatava varikatuse pindala peab jääma alla 20 m<sup>2</sup>. Sellist varikatusealust ei tohi seintega piirata, kuid teisaldatavate klaasidega rajatud piire on lubatud.

Katusega kaetud ja puit- või kiviseintega piiratud grillimishoonet käsitletakse abihoonena ja see peab asuma krundil oleva hoonestusala sees.

Kruntidele on lubatud rajada peenrakaste ja kasvulavasid kõrgusega kuni 0,8 m olemasolevast maapinnast ja kuni 2,5 m kõrguseid ning kuni 20 m<sup>2</sup> pindalaga vundamendita kergkasvuhooneid (selline kasvuhoone võib olla lisaks krundile lubatud kahele hoonele). **Vundamendiga ja/või üle 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga kasvuhoone loetakse lubatud kahe abihoone hulka kuuluvaks ja see peab asuma hoonestusala sees.**

## 2.4 Haljasala (H) ja heakorra tagamise põhimõtted

**Säilitatav looduslik haljasala (H)** Pos 21 on pindalaga 2442 m<sup>2</sup> ja sinna võib rajada laste mänguväljaku vms rajatise maksimaalse kõrgusega kuni 5 m olemasolevast maapinnast. Krundile on lubatud rajada ka erinevaid maastikuarhitektuurilisi pinnavorme. Mänguväljaku asukoha tõttu rohevõrgustiku mikrokoridoris ei või seda aiaga piirata. Piirdeks võib rajada hekid, mis pakuvad ala läbivatele väikloomadele ja lindudele ajutist varjupaika.

*Planeerimisjoonisel* haljasalale mänguväljaku rajatiste ja väikevormide jaoks eraldi ehitusala ei määrata, kuid järgida tuleb põhimõtet, et mänguväljaku ja tee vahel oleks 10 m kuja.

**Pos 21 antakse peale planeeringu kehtestamist tasuta üle vallale.**

Ala haljastamiseks nii haljasala maal kui kruntide sees sobivad puud ja põõsad, mis on vähenõudlikud ja kohalikku päritolu.

Soovitav on lähtuvalt Soosepa raba naabrusest eelistada uute puude valikul ennekõike mändi ja kaske, mis on piirkonna metsale omased ja dekoratiivsed, kuid lubatud on ka muude lehtpuude kasutamine (haab, vaher, tamm jne).

Krundisisesel juurdepääsuteel teekattematerjalina on soovitatav kasutada looduslähedasi pinnakattematerjale: looduskivi, graniitsõelmeid või betoonkive, et tagada sademevete imbumine pinnasesse. Lubatud on samuti murukivid või murukattega sissesõiduteed.



Väikevormide (prügikastid, kõrgematel postidel välisvalgustid vms) ja kasvuhoonete paigutus tuleb määrata hoone projekti koosseisus oleval asendiplaanil.

**Haljastuse rajamisel tuleb arvestada puude ja põõsaste vähimaid lubatud kauguseid hoonetest, rajatistest ja üksteisest (normi aluseks võtta EVS 843:2003). Samuti tuleb arvestada ohutusnõuetega, et rajatav haljastus ei hakkaks takistama võimalikke päästetöid.**

Õuemuru ja mänguväljaku muru rajamisel on soovitatav tähelepanu pöörata selle liigirikkusele ja suure kasutusega kohtades (sissesõidu teed, teerajad) ka tallamiskindlusele.

**Pärast planeeritavate hoonete ehitamise lõpetamist tuleb tagada krundi heakorrastamine hiljemalt kahe aasta jooksul alates üksikelamu ehitustööde lõppemisest. Heakorra tagamiseks peab krundi omanik aastaringselt puhastama ja korras hoidma (sh niitma) oma krundi ja sellega külgneval teel asuva puhastusala.**

Krundi omanik peab paigutama oma krundile prügikastid, rajama selleks hoiukoha ja tagama sorteeritud jäätmete vajaliku regulaarsusega äraveo vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.

## 2.5 Transpordimaa maaüksused (L), liikluskorraldus, platsid ja parkimine

Planeeritavale alale on juba varem tagatud juurdepääs Nelgi teelt ja Meelespea teelt, mis seni on planeeringuala piires kuulunud planeeritava kinnistu omanikule ja olnud eratee, kuid mida sellele vaatamata on avalikult kasutatud (omanik ei ole vaatamata temaga kokkuleppimata rajatud teele takistanud tee kasutamist).

Rajatavatele avalikult kasutatavatele teedele moodustatakse eraldi maaüksused (tähisega L). Tee maaüksustele ei ole antud ehitusõigust hoonete rajamiseks. **Transpordimaa maaüksustele võib rajada teid ja parklaid ning paigaldada tehnilisi kommunikatsioone või muid tehnorajatisi (kraavid, pumplad, alajaamad, hüdrandid jms).**

Elamuala juurdepääsu teemaa laiuseks on tagatud 12 m ja Nelgi tee laiuseks krunt Pos 22 on tagatud 18 m.

**Nelgi tee laiuseks on kavandatud esialgu 5,6 m**, kuid vähemalt 2,5 laiune kergliiklustee tuleb sellest paigutada vähemalt 0,5 m kaugusele, et hiljem tee kasutamisel ala läbiva teena oleks vajadusel tee asfaltkatend laiendatav 6,0 m laiuseni ilma kergliiklustee asukohta muutmata.

Parema nähtavuse tagamiseks on Nelgi tee äärsete kruntide koosseisust välja jäetud 3 m pikkuse küljega nähtavuskolmnurgad. Elamuteni viivate siseteede maaüksuste laiuseks on kavandatud 12 m ja tee laiuseks 5,2 m. Juurdepääsude täpsed laiused ja asukohad tuleb kindlaks määrata iga hoone juurde kuuluval krundi asendiplaanil. Hoonete juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiused.

**Kõikide elamukruntide parkimine tuleb tagada krundi siseselt. Igale krundile tuleb tagada vähemalt kaks parkimiskohta ja lisaks vähemalt kaks parkimiskohta külalistele. Krundisiseste parkimis-**

kohtade asukohad tuleb ära näidata hoone projekti juurde kuuluval asendiplaanil vastavalt kavandatud hoonete paigutusele ja arhitektuursele lahendusele. Garaaži olemasolul peavad olema tagatud eeltoodud neli kohta lisaks garaaži sisesele parkimisele, et garanteerida parkimiskohtade olemasolu ka juhul kui garaažis hoitakse muid asju (tööriistad, aia-töövahendid, hobisõidukid, kärud vms).

Planeeringus on kindlaks määratud teemaa, mis on õigusaktidega kehtestatud korras määratud tee koosseisus olevate rajatiste ja ka tehno-võrkude paigutamiseks ja teehoiu korraldamiseks.

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks on tee ääres kaitsevöönd, selles on keelatud hoonete ehitamine jm. tegevused vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Planeeringuala piires on tee kaitsevööndiks määratud 5 m.

**Kõik planeeringualale rajatavad teed peavad olema asfaltkattega ja avalikus kasutuses.** Teemaal olevad avalikud parkimiskohad võivad olla kas asfaltkattega või betoonkivi katendiga või murukividest. Katendi materjal määratakse siin kindlaks tee projektis.

**Teede täpne asukoht tee maaalal ja juurdepääsude ning parklate paigutus (Pos 22) määratakse edasise projekteerimise käigus.** Edasisel planeeringu koostamisel täpsustatakse ka siinset peatükki.

## 2.6 Vertikaalplaneerimine ja hoonete nullkõrguse valik

**Olemasolevad vallid ja süvendid on kavandatud tasandada ümberkaudse maatulundusmaa kõlvikul oleva põllumaaga (heinamaaga) sarnasele maapinna tasandile.**

**Planeeringuala tasase maapinnaga kruntidel ei ole lubatud olulises mahu maapinna tõstmine võrreldes olemasoleva põllumaa kõlviku kõrgusega. Krundi olemasoleva maapinna taseme tõstmisel enam kui 0,2 m võrra tuleb vertikaalplaneerimise lahendus anda hoone projekti koosseisus oleval asendiplaanil või avaliku tee kohta koostatud projektis.**

Kui hoonete projektides nähakse ette maapinna tõstmist (sh. praeguste vallide ja süvenditega elamukruntide tasandamise järgselt), tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele ja säilivad vajalikud kuivenduskraavid. Maapinna tõstmine naaberkrundi piirile lähemal kui 5 m ja enam kui 20 cm on ilma naabri kirjaliku eelkooskõlastuseta ja valla nõusolekuta keelatud.

Tee maa-alal on keelatud planeeringujärgsete kuivenduskraavide sulgemine ja paigutamine torustikku.

**Hoonete põranda nullkõrgus peab olema vähemalt +0,2 m olemasolevast maapinnast. Täidetud pinnasega kruntidele hoonete rajamisel tuleb arvestada täitepinnase eripäradega, et vältida hoonetes pragude teket.**

## 2.7 Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus

**Planeeringuala varustamine tehnovõrkudega lahendatakse vastavalt võrgu valdajalt saadud tehnilistele tingimustele ja üldplaneeringu suunistele töö järgmises etapis.**

Tulenevalt *planeerimisseadusest* määratakse tehnovõrgu või -rajatise asukoht planeeringus tehniliselt ja majanduslikult otstarbekamal ning nende kinnisasja omanike, kelle kinnisasjadel planeeritav tehnovõrk või -rajatis paiknema hakkab, huve võimalikult vähesel määral kahjustaval viisil.

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilist side- või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surve-seadmetikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi.

Eelmises lõikes sätestatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist reaalservituudiga. Servituutide vajadus, reaalservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse omanike kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

**Tehnovõrkude lahendus ja vajalikud servituudid määratakse planeeringu koostamise järgmises etapis.**

## 2.8 Tuleohutusnõuded

Hoonete vahel tuleb tagada vastavalt konkreetsete hoonete tulepüsisusklassile nõutud kujud. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste projekteerimisel tuleb aluseks võtta EVS 812-1:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 1*, EVS 812-2:2005 *Ehitiste tuleohutus. Osa 2* ja EVS 812-3:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 3*.

Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 m juurdesõidutee.

Juurdepääs ehitisele ja hüdrandile tuleb hoida vaba ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras. **Tuletõrjeevarustuse lahendus määratakse kindaks planeeringu koostamise järgmises etapis.**

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Isik peab kontrollima tema valduses oleva kinnisasja, ehitise, ruumi, seadme ja nende kasutamise ohutust ja nõuetekohasust jm *tuleohutuse seaduses* esitatud nõudeid.

**Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele.**

**Kohalik omavalitsus võib *ehitusseadustikus* sätestatud ehitusloa ja ehitise kasutusloa väljastada, kui asukohajärgne päästekeskus on ehitusprojekti või ehitise kasutusloa kirjalikult heaks kiitnud.**

### 3 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Detailplaneering võimaldab võtta üldplaneeringu järgse Nelgi tee lõpus asuva väikeelamumaa kasutusele üksikelamute rajamiseks ja loob eeldused moodustada Nelgi tee pikendamiseks vajalik transpordimaa ning lahendada seniste elanike juurdepääs Meelespea teel ja Nelgi tee 28 ja 30 kruntide puhul avaliku tee kaudu (kuna seni on see puudunud).

Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering Viimsi valla kontekstis olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. **Strateegiline valik ala kasutamiseks tiheasustusviisil elamualana on tehtud juba üldplaneeringu ja selle teemaplaneeringute koostamise ajal. Käesoleva detailplaneering võimaldab viia selle varasema strateegilise valiku ellu. Eeltoodust lähtuvalt ei ole antud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamine vajalik.**

Ala on elamuehituseks sobilik, sest seal puuduvad olulised ehituslikud piirangud ja see asub olemasolevate elamute ning lasteaia jm oluliste objektide suhtelises läheduses. Siiski, kuna ala piirneb olemasoleva raudteega, tuleb vastavalt Viimsi Vallavalitsuse väljastatud lähteseisukohtadele seada planeeringus tingimused müra- vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioon tagamiseks. Lähtetingimuste järgi võib olla vajalik ka muude keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine planeeringu elluviimiseks, mida on tehtud järgmises peatükis. Lisaks on vastavalt lähtetingimustele seatud ka kuritegevuse riski vähendavad tingimused ptk 3.2.1.

#### 3.1 Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks

**Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel tuleb täita järgmiseid keskkonnatingimusi:**

- Selleks, et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringuala sisesed teed koos tehnovõrkudega (teede ja tehnovõrkude rajamisel tuleb täita omanike ja valla vahel sõlmitud lepinguid, kus teede üleandmise kohustus, aeg jms. on täpselt reguleeritud).
- Kompleksselt teiste kommunikatsioonide ja teega tuleb välja ehitada ka sademeveesüsteemid ja lahendada liigvee ärajuhtimine tee maalt. Puhast sademevett võib juhtida Soosepa rabasse.
- Kruntidel ja Nelgi tee pikenduse ääres, kus asub olemasolev kõrghaljastus ja maapinda ei muudeta on soovitatav olemasolevad puud võimaluste piires säilitada (ennekõike kuulub säilitamisele olemasolev tamm), eemaldades vajadusel säilitatavate puude naabruses võsa, mis läbi paranevad säilitatava puistu kasvutingimused.
- Olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse maksimaalseks säilitamiseks tuleb ehitustegevuse käigus välistada tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele. Ehitustööde läbiviimise ajal on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu tuleb vajadusel asetada maa-



pinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puust vms. materjalist kilbid. Tüve ümbrus tuleb vajadusel ehitustööde ajaks piirata või panna puutüve ümber plangud. Vältimaks okste rebenemist, tuleb ehitusala läheduses lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad. Seejuures ei tohi aga puu võra kärpida ühepoolseks.

- Kõikide säilitatavate puude läheduses tuleb vältida pinnase olulist tõstmist või langetamist vahetult võra alla jääval alal. See viiks puude hävinemiseni. Säilitatava puu kasvu tagamiseks võib kasutada tugimüüre. Säilitatavate puude naabruses tuleb vältida raskete ehitusmasinate kasutamist.
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada ja rajada haljastus nii, et see arvestaks olemasoleva haljastuse eripäraga ning lähtuks ptk 2.4 soovitustest.
- Elamute kütmiseks on soovitatav kasutada passiivkütet, soojusvahetus-pumpasid ja energiatõhusaid ehituslikke konstruktsioone, et tagada rajatava hoonestuse võimalikult väike mõju keskkonnale. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus.
- Alal on soovitatav eelistada küttekollektoritega maakütet (kinnine torustik, mis on reeglina jätkamata PEM plasttoru, mis asub pinnases ca 90-120 cm maapinnast allpool ja milles ringleb etanooli või metanooli ja vee segu). Soovitatav on maakütte külmaaine kollektor paigaldada sissesõidutee ja parkimiskohtade ning hoovis oleva muruala alla vms. kohtadesse hoovis, mis jäävad nagunii kõrghaljastusest. Maakütte kavandamiseks ettenähtud ala tuleb määrata hoone projekti asendiplaanil ja sinna peale ei saa kavandada sügavale ulatuvate juurtega kõrghaljastust. Vältida tuleb torustiku paigaldamist liiga kõrgele või madalale, mis võiks põhjustada pinnase külmumist vms. probleeme. Õigesti paigaldatud maaküttetorustik on pinnasele ja loodusele ohutu. Eelistada tuleb reeglina võimalikult suure kasuteguriga pumpasid ja vesipõrandakütet (radiaatorküte vähendab maaküttepumba kasu). Antud kohas ei ole lubatud maakütte jaoks kasutada puurauke.
- Lubatud on kasutada päikesekütet ja paigutada nii elektri kui ka soojavee tootmiseks päikesepaneele hoonete katusele või hoovi aladele.
- Õhksoojuspumpade vms küttepumpade kasutamisel tuleb eelistada võimalikult suure kasuteguriga pumpasid, et energiatarbimine oleks võimalikult väike. Õhksoojuspumba hoone väliste osade paigutamise vajadusega tuleb arvestada juba hoone projekteerimisel, et need jääks esteetiliselt viisakad.
- Alal on keelatud kivisöe ja kütteõli kasutamine hoonete kütmiseks, et vältida õhusaastet fossiilsete kütuste põletamisest.
- Alalt tuleb tagada hõlbus jalgsi pääs Merivälja suunas Meelespea tee pikendusena, milleks rajatakse jalgtee raudtee maani.
- Ehitustööde ajal tuleb arvestada teisel pool Meelespea teed ja Nelgi teed asuvate elamute olemasoluga. Seetõttu tuleb arvesse võtta öösel kehtivaid rangemaid müranorme. Vältimaks naabruskonna elanike öörahu tuleb vältida müra põhjustavaid töid hilisõhtusel ja öisel ajal kell 21.00 kuni 08.00. Nii ehitamise ajal kui ka hoonete projekteerimisel ja kasutamisel kuuluvad arvestamisele müra piiratasemed, mida reguleerib Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 *Müra normatasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*.

- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb raudteega ja Nelgi teega, tuleb planeeringu elluviimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest teele lisanduvast liiklusest ning raudtee vedudest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Nelgi tee ja raudtee liiklusest põhjustatud häiringud ulatuvad nende taristute äärsete elamukruntide territooriumile, mistõttu elamute projektide koostamisel tuleb tagada siseruumides müra piirtasemed, vastavalt Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusele nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*. Samuti tuleb hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standard EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*. nõudeid ning tagada, et siseruumides ei ületata sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 sätestatud müra normtasemeid. Leevendamismeetmetena olemasolevast raudteest lähtuva liikluse müra summutamiseks rajatavates elamutes kasutatakse insener-tehnilisi meetmeid (müra summutavad seinad ja akna konstruktsioonid). Kuna tulevikus on oodata Nelgi tee pikendamist Pärnamäe teeni tuleb arvestada ka hoonete rajamisel Nelgi tee äärse võimaliku tulevase liiklusvoogude kasvuga.
- Vibratsiooni võib põhjustada raudtee liiklus. Vibratsiooni mõju leevendamine tuleb ette näha hoone projekteerimisel ja arvestada, et raudteeliiklusest põhjustatud vibratsiooni mõjude leevendamise kohutus on kruntide omanikel, kuna raudtee eksisteeris piirkonnas enne kruntide moodustamist ja sinna elamute rajamist. Elamute jt hoonete kauguseks raudteest on tagatud vähemalt 30 m.
- Õhusaaste probleeme alal ei esine, sest ala on lage ja hea õhuvahetusega ja ainsaks potentsiaalseks õhusaaste allikaks piirkonnas on rongi- ja autoliiklus, mille sagedus ei oleks isegi Nelgi tee pikendamisel Pärnamäe teeni arvestatavaks probleemiks. Elamute jt hoonete kauguseks Nelgi teest on tagatud vähemalt 7 m. Elamute rajamisel kruntidele peavad maaomanikud arvestama, et tee omanik ja raudtee omanik ei võta endale kohustusi detailplaneeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Kõik müraleevendusmeetmed peab lahendama hoone rajaja omal kulul.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja sõlmida prügi regulaarse äraveo leping (sagedusega vähemalt üks kord kuus) kehtivat jäätmeluba omava firmaga. Vastava lepingu olemasolu on hoonete kasutusloa saamise eelduseks.
- Jäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Viimsi Vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja organiseerima liigiti kogutud jäätmete (sh. ehitusjäätmete) viimise selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidest (sh. ohtlike jäätmete kogumispunkti) või ehitusjäätmete vastuvõtu kohta väljapool valda. Ohtlikud jäätmed ja ehitusjäätmed tuleb koguda tavajäätmetest eraldi. Jäätmeseadust ning Viimsi valla heakorra- ja jäätmehoolduseeskirja järgides on tagatud keskkonnahäiringute mitteesinemine planeeritaval maa-alal.

- Alal on soovitatav läbi viia radooniohu uuring (juhul kui varem on lähikruntidel uuring tehtud võib lähtuda ka sellest), sest täpsed andmed radoonihust on teadmata ja sõltuvalt uuringu tulemustest vajadusel rakendada meetmeid radooni siseruumidesse lekkimise takistuseks (vt järgmine ptk 3.2).

**Kõigi eeltoodud keskkonnatingimuste ja planeeringuga kehtestatavate nõuete täitmisel käesoleva detailplaneeringu elluviimine eeldatavalt olulist mõju kaasa ei too.**

## 3.2 Radooniohuga arvestamine

Viimsi poolsaare keskosa kuulub radooniohtlike alade hulka Eestis. Radoon tungib aluspinnasest hoonetesse nendel aladel kus lasub oobolusliivakivi ja/või diktoneemakilda kiht. Planeeritavate maaüksuste täpne radoonisisaldus ei ole teada. Viimsi Vallavalitsuse tellimusel on Eesti Geoloogiakeskus OÜ teinud valla territooriumi pinnaseõhu Rn sisalduse uuringu, kus vaadeldi 4 punkti. Selle töö käigus tehtud mõõtmise tulemusel on Pringi küla piirkonnas pinnaseõhu radooni sisaldus 20-41 kBq/m<sup>3</sup> ja täitepinnases 108 kBq/m<sup>3</sup> (normaalne oleks 10-50 kBq/m<sup>3</sup>). Mõlemad näitajad on normaalsest kõrgemad. Ruumiõhu radoonisisalduse piirnorm ei tohi ületada 0,2 kBq/m<sup>3</sup>, selle ületamise vältimiseks tuleb kasutusele võtta abinõud.

Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõudeid ning tagatakse radooni sisaldus siseõhus ei ületa 200 Bq/m<sup>3</sup>.

### **Radooniohutu hoone ehitamise üldnõuded on järgmised:**

- Hoone tarindites tuleb vältida ehitusmaterjalide kasutamist, mille gamma ja raadiumi indeks on suuremad kui 1;
- Hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;
- Radoonitõkke kihti läbivate tarindite ning kommunikatsioonide ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad (kasutades tihendit või elastset vuugitäidet vms);
- Vajalik on vältida pragude tekkimist radoonitõkkes.

Radooni hoonesse tungimist aitab vältida hea õhuvahetus. Kasuks tuleb:

- Tuulutatav maja alune (või postidel asuv maja) või ventileeritav esimese korruse põrandaalune;
- Esimese korruse põrandasse paigaldatud radoonitõke ja põranda rajamine raudbetoonist vms.

### 3.2.1 Tingimused turvalisuse tagamiseks ja kuritegevuse riski vähendamiseks

**Hoonete turvalisuse** tagavad arhitektuurne lahendus, lukustatavad ukSED ja aknad jms. Turvalisust aitab tõsta hoonesse valvesüsteemi paigaldamine ja selle ühendamine turvafirmaga, videovalve jms. Jälgida tuleks samuti hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukSED ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja

tugevamaks (nt metalluksed ja lamineeritud turvaaknad vms), see vähendab sissemurdmise kiirust ja vähendab seeläbi selle õnnestumise riski. Piirkonna turvalisust aitab tõsta kruntide piiramine aiaga ja naabrivalve rakendamine.

**Korrashoid** on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on järelevalve. Seega tuleks ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada. Head mõju avaldab ala regulaarne koristamine (ennekõike tee äärte ja kraavi pervede niitmine ning prahivaba hoidmine), mille tulemusena on tahtliku kahjustamise tõenäosus palju väiksem.

**Nähtavus ja vaateväli.** Soovitatav on vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalikke peidupaiku. Hea vaateväli ja valgustus ning nähtavus hoonete akendest vähendab varguse riski.

### 3.3 Detailplaneeringu elluviimise kava ja põhimõtted

**Planeeringu elluviimine toimib kinnistu omaniku poolsele initsiatiivil vastavalt kohaliku omavalitsuse ja planeeringuala omaniku vahel sõlmitud kokkuleppele.**

**Planeeringu elluviimisel viiakse läbi järgmised tegevused:**

- Maaüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarvetele;
- Servituutide seadmine vastavalt detailplaneeringus määratud servituudi vajadusele – sealjuures tuleb ettenähtud servituudid seada koheselt planeeringuala esmakordsel kruntideks jagamisel;
- Detailplaneeringu alusel moodustatavad transpordimaa krundid Pos 22, Pos 25 kuni 28 ja haljasmaa maaüksus Pos 21 (kokku kuus maaüksust) tuleb võõrandada tasuta vallale. Need maaüksused võõrandatakse peale detailplaneeringus kavandatud teede ja tehniliste taristute (veetrass, kanalitrass, elektrikaablid ja elektriliinid, sidekanalisatsioon, välisvalgustus, gaasitrass) väljaehitamist detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel;
- Tehnovõrkude ja -rajatiste välja ehitamine olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni (kuni elamukruntide liitumispunktideni krundi piiril, tee maal). Ainsa erandina on hiljem lubatud paigaldada sidekanalisatsiooni sidekaablid (sidekanalisatsioon tuleb rajada koos muude tehniliste taristustega);

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on detailplaneeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist (sh. ehituslubade väljastamine elamutele ja nende abihoonetele) kavandatud elamumaa maaüksusel või hoonete kasutusloa andmist sotsiaalmajanduslikul maaüksusel.



## FOTOD

Vaated olemasolevale olukorrale planeeringualal (kõik fotod Kaur Lass).



*Foto 1: Vaade planeeringualal olevale Meelespea tee (Nelgi tee suunas) ja seal paiknevatele üksikelamutele. Tee asub täna eramaal.*



*Foto 2: Vaade planeeringualale Meelespea tee ja raudtee nurgast, ala enamuse moodustab heinamaa. Soosepa raba pool küljes paistavad pinnasevallid ja isetekkeline kõrghaljastus.*



*Foto 3: Vaade raudteelt Merivälja suunas piki kõrgepinge liini koridoriks olevat laia tänava maad.*





Foto 4: Vaade planeeringualale idast. Esiplaanil on heinamaa. Vasakule jääb AS Milstrand raudteeäärne üksikpuude rivi ja paremale pinnasevallid koos elektriliinidega. Taamal paistavad Meelespea teeäärsed elamud.



Foto 5: Vaade Soosepa raba pool servas olevalt pinnasevallilt Meelespea tee suunas kulgevale sissetallatud jalgrajale.



Foto 6: Vaade Nelgi tee lõpusale praegusel kujul (taamal olev teelõik on planeeringualas).