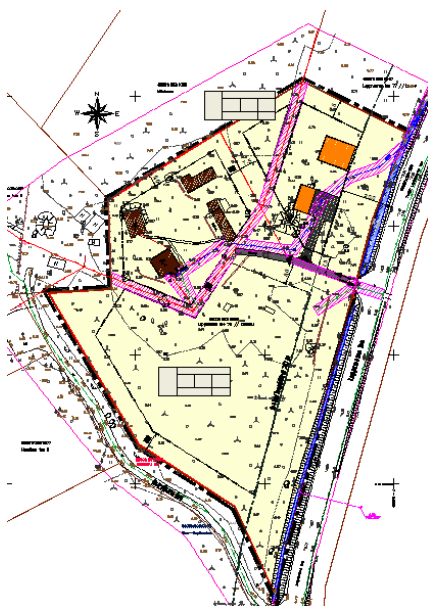


Harjumaa, Viimsi vald  
**LEPPNEEME TEE 75// KUUSIKU KINNISTU**  
**DETAILPLANEERING**



TELLIJA: Viimsi Vallavalitsus  
Nelgi tee 1, Viimsi alevik  
74001 Viimsi vald  
Harju maakond

HUVITATUD ISIK: Tiina Laul  
tiinalaul@mail.ee

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)  
MTR reg. nr EEP000601  
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger  
ivepunger@gmail.com

PROJEKTIJUHT: Arno Anton  
56 983 389  
arno@opt.ee

## PLANEERINGU KOOSSEIS:

### I MENETLUSDOKUMENDID

### II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	3
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK .....	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	4
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	4
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	4
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	4
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	4
3.5. Olemasolev tehovarustus .....	4
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond .....	4
3.7. Kehtivad piirangud.....	4
4. PLANEERINGU ETTEPANEK .....	5
4.1. Krundijaotus .....	5
4.2. Kavandatud krundi ehitusõigus.....	5
4.3. Kavandatud ehitiste arhitektuurinõuded.....	5
4.4. Piirded .....	5
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	5
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	6
4.7. Vertikaalplaneerimine .....	6
4.8. Tuleohutusnõuded.....	6
4.9. Servituutide seadmise vajadus .....	6
4.10. Tehnovõrkude lahendus .....	7
4.11. Veevarustus .....	7
4.12. Tuletõrje veevarustus .....	7
4.13. Reoveekanaliseerimine.....	7
4.14. Sademete- ja pinnasevee ärajuhtimine.....	7
4.15. Elektrivarustus.....	8
4.16. Telekommunikatsioonivarustus.....	8
4.17. Soojavarustus.....	8
4.18. Planeeringuala tehnilised näitajad .....	8
5. KESKKONNA TINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE .....	8
5.1. Radooniohutuse tagamine.....	9
6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	9
7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....	10

### III LISAD

### IV JOONISED

1. Asukohaskeem	AS-01	M 1: ~
2. Tugiplaan	AS-02	M 1:1000
3. Ruumilise keskkonna analüüs	AS-03	M 1:~
4. Põhijoonis	AS-04	M 1:500
5. Tehnovõrkude koondplaan	AS-05	M 1:500
6. Tehnovõrkude skeem	AS-06	M 1:1000

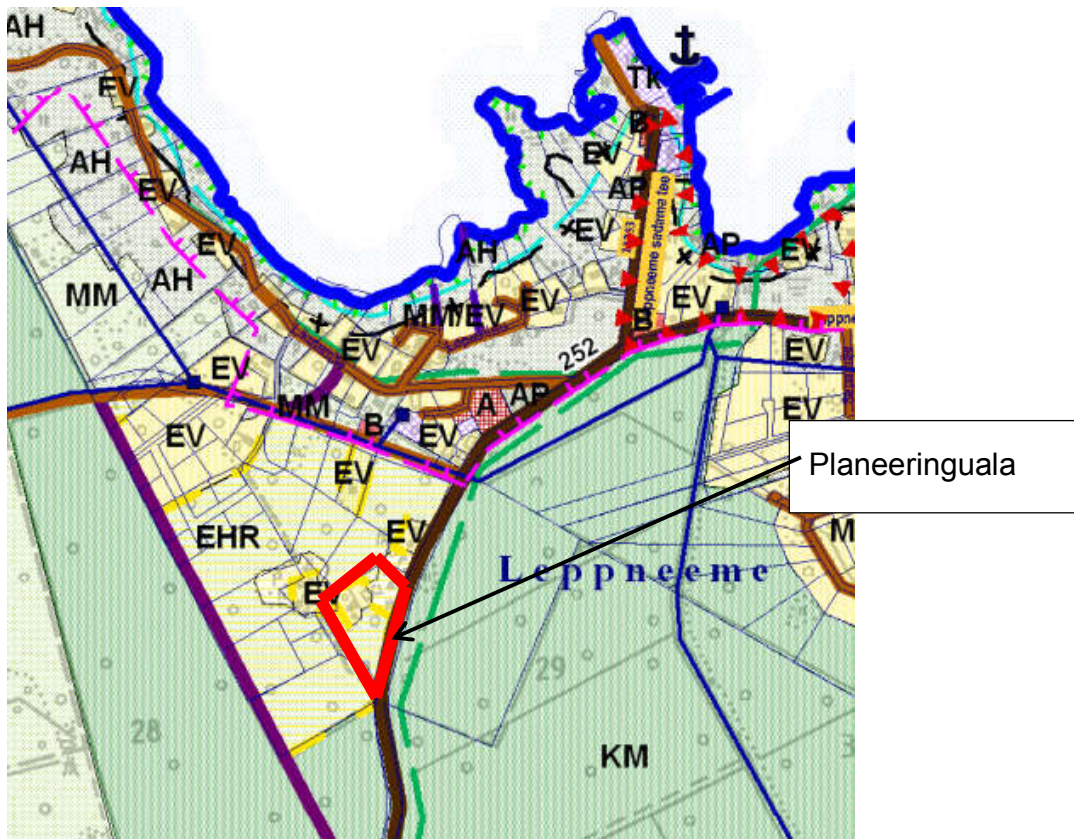
### V KOOSKÕLASTUSTE TABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA

## II SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering kehtestatud 11.01.2000. a Viimsi Vallavolikogu otsus nr 1;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering 13.10.2009 nr 22 „Miljöväärtuslikud alad ja rohevõrgustik”;
- Viimsi Vallavolikogu 19.03.2014 määrusega nr 6 vastu võetud Viimsi valla jäätmekäitluseeskiri;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- siseministri määrus 30.03.2017 nr 17, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
- olemasolevad arengukavad ning algatatud ja kehtestatud planeeringud.

### 2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK



Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardist

Planeeringuala piirneb põhjasuunal ja lõuna edelaküljel maatulundus- ja elamumaa sihtotstarbega kinnistutega. Teisel pool 11252 Leppneeme teed paikneb Viimsi metskond 218 maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu.

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala paikneb Viimsi vallas, Leppneeme külas aadressiga Leppneeme tee 75// Kuusiku (katastritunnus 89001:003:0689). Kinnistu suuruseks on 13596 m<sup>2</sup>.

#### 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Kinnistu suuruseks on 13596 m<sup>2</sup> ja maakasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa. Kinnistu on hoonestatud. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on planeeritava ala määratletud perspektiivne elamumaa juhtotstarve.

#### Vastavus Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Viimsi valla mandriosas üldplaneeringukohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritava piirkonnas on väikeelamute maa hajaasustusviisil. Üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. elamuehituse põhimõtted” järgi peab hajaasustusviisil planeeritaval elamualal olema minimaalne lubatud krundi suurus 3300 m<sup>2</sup>.

#### 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Maa-ameti kaardiserveri andmetel moodustab kinnistu pinnast looduslik rohumaa 1962 m<sup>2</sup>, metsamaa 7188 m<sup>2</sup>, õuemaa 3268 m<sup>2</sup> ja muu maa 1178 m<sup>2</sup>.

Kinnistu on hoonestatud. Alal paikneb ehisregistri andmetel üksikelamu, ehisregistri koodiga 116052139 ja ehitisealuse pinnaga 64,0 m<sup>2</sup>. Kinnistu näol on tegemist vana talumaaga ja ajalooliselt paikneb seal mitmeid abihooneid, mis ei ole ehisregistrisse kantud. Alal paikneb kolm õigusliku aluseta püstitatud hoonet.

#### 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb idast 11252 Leppneeme teega (89001:003:1031), põhjas Leppneeme tee 77// Laane (89001:003:6340) elamumaa ja loodes Mäelaane (89001:003:1058) maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuga. Läänesuunal piirneb planeeringuala Hundiuru tee 9 (89001:001:0961) elamumaa sihtotstarbega kinnistu. Edelas paikneb Viimsi vallale kuuluv Hundiuru tee (89001:001:0911).

#### 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeritavale alale tagab juurdepääsu 11252 Leppneeme tee (89001:003:1031). 11252 Leppneeme tee on asfaltkattega riigimaantee, planeeritava ala piires kiiruspiiranguga 50 km/h.

#### 3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala läbib alla 1 kV elektriõhuliini (FID1251298), sidekaabelliin ja veetorustik. Elamu juurde on väljaehitatud veetorustik. Alal paikneb kaks salvkaevu ja üks reovee kogumiskaev.

#### 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Tegemist on vanade talumaadega ja kinnistul moodustab metsamaa 7188 m<sup>2</sup>. Lõuna-edelasuunal kasvab mets. Piki 11252 Leppneeme tee serva põhja-lõunasuunaliselt paikneb kuivenduskraav.

#### 3.7. Kehtivad piirangud

- 11252 Leppneeme tee teekaitsevöönd 30 m;
- isiklik kasutusõigus Imatra Elekter Aktsiaselts (varasema ärinimega Fortum Elekter Aktsiaselts) registrikood 10224137, Haapsalu linn, kasuks; elektriõhuliini (alla 1 kV) kaitsevööndi ulatuses, 2 m mõlemale poole õhuliini teljest;
- sideehitise kaitsevöönd 1 m mõlemale poole sidekaabli teljest;
- veetoru kaitsevöönd 2 m ulatuses veetoru teljest mõlemale poole.

#### 4. PLANEERINGU ETTEPANEK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Leppneeme tee 75// Kuusiku kinnistu (89001:003:0689) kaheks krundiks jagamine ja ehitusõiguse määramine.

Hoonete suuruse kavandamisel on lähtutud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”.

Krundi suurim lubatud täisehituse protsent on 10%. Üksikelamu suurim lubatud kõrgus on 8,5 m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel 5,0 m.

Olemasolev hoonestus jääb etteantud suurustesse. Haljastuse osakaal krundi pinnast on minimaalselt 30%.

##### 4.1. Krundijaotus

Planeeringu lahendusega muudetakse olemasolevat krundijaotust. Planeeringuala suurus on 13596 m<sup>2</sup>. Alale moodustakse kaks krunti:

- **krunt pos. 1:** suurusega 10218 m<sup>2</sup>
- **krunt pos. 2:** suurusega 3378 m<sup>2</sup>

Kruntide hoonestusala on planeeritud riigimaantee teekaitse vööndisse, so 25 meetrit teekatendi servast, lähtudes järgmistest tingimustest:

- kinnistut läbib elektri õhuliin teiste kinnistute toiteks;
- säilitada maksimaalset väärtuslikku haljastust.

##### 4.2. Kavandatud krundi ehitusõigus

###### Pos. 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	5 (üksikelamu ja neli abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	350 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	elamu 8,5 m; abihoone 5 m
Parkimiskohtade arv	3

Hoonestusala kaugus on määratud lähtuvalt olemasolevast hoonestusest, krundi piirist min 5,0 m.

###### Pos. 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	3 (üksikelamu ja kaks abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	250 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	elamu 8,5 m; abihoone 5 m
Parkimiskohtade arv	3

Hoonestusala kaugus krundi piirist min 7,5 m

##### 4.3. Kavandatud ehitiste arhitektuurinõuded

- maksimaalne kõrgus: maapinnast 8,5 m elamu, 5 m abihoone;
- välisviimistlus: betoon, klaas, looduskivi, krohv, puit;
- katusekalle: 0 – 45°;
- katusekatte materjalid: rullmaterjal, plekk ja kivi;
- piirded: puit- ja looduskivipiire kõrgusega kuni 1,5 m.

##### 4.4. Piirded

Piirdeaia planeeritav kõrgus maks. 1,5 m vahetult hoonestatava ala ümber.

Piirdeaedu võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida. Läbipaistmatud plankpiirded ei ole lubatud.

Täpne piirdeaia lahendus antakse ehitusprojektiga.

##### 4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud 11252 Leppneeme teelt olemasoleva mahasõiduga.

Parkimine on ette nähtud lahendada krundisisesealt.

**Parkimine:**

Ehitise otstarve	Norm arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
	Väikeelamute ala		
Planeeritud eramu	3	3	3
Olemasolev eramu	3	3	3

**Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

Tagada planeeritava ala ja riigitee ristumisel vajaliku külgnähtavuse ning vaba ruumi nõue vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad on näidatud planeeringu põhijoonisel.

Juurdepääsutee nähtavuskolmnurka ei tohi kavandada nähtavust piiravaid takistusi, nt piirdeaed, kõrghaljastus vms ning vajadusel likvideerida olemasolev kõrghaljastus.

**4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Elamukruntide koosseisus on kavandatud säilitada maksimaalselt kõrghaljastust.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Viimsi Vallavolikogu Viimsi Vallavolikogu 11.03.2014 määrusega nr 8 vastu võetud Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri;

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteinerid paigutatakse igale krundile soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaani.

**4.7. Vertikaalplaneerimine**

Käesolevas planeeringus ei kavandata olulist maapinna vertikaali muutmist. Hoonete rajamisel ja laiendamisel maapind tasandada nii, et sademetevesi naaberkinnistutele ja teemaale ei valgus.

Drenaaživee ja sademetevee juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud.

**4.8. Tuleohutusnõuded**

Hoonete ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklassidega ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass ja täpsemad tulekaitse nõuded määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus lähtudes kehtivatest normidest.

Detailplaneeringu lahenduses on kruntidele määratud võimalik hoonestussala arvestades tulekaitse norme. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Vajalik väline tulekustutusvesi saadakse kinnistule planeeritavast 10 m<sup>3</sup> tuletõrjervee mahutist.

**4.9. Servituutide seadmise vajadus**

Pos. 1

- Olemasolevale sidekaablile kaabli teljest mõlemale poole 1 m võrguvaldaja kasuks;
- perspektiivsele elektri maakaablitrassile trassi teljest mõlemale poole 1 m võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud tuletõrje kustutusvee mahutile 2 m ulatuses ümber selle perimeetri ja planeeritud veetrassile trassi teljest mõlemale poole 2 m pos. 2 kasuks;
- perspektiivsele vee- ja kanalisatsioonitrassi äärmise trassi teljest mõlemale poole 2 m võrguvaldaja kasuks.

Pos. 2

- planeeritud juurdepääsuteele pos. 1 kasuks;
- perspektiivsele elektri maakaablitrassile trassi teljest mõlemale poole 1 m võrguvaldaja kasuks;
- perspektiivsele vee- ja kanalisatsioonitrassi äärmise trassi teljest mõlemale poole 2 m võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale veetorustikule torustiku teljest mõlemale poole 2 m võrguvaldaja kasuks.

#### 4.10. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse osas lähtutakse Viimsi valla mandriosas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavast aastateks 2013 – 2024.

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatakse olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Tulenevalt ÜVK liitumispunktide kaugusest (ca 300 m) on veevarustuse, tuletõrje veevarustuse ja reovee kanalisatsiooni osas antud lokaalne ja perspektiivne lahendus.

Perspektiivsete tehnovõrkude rajamisel riigimaantee ja kergliiklustee ületamine näha ette kinnisel meetodil.

Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, vt joonis AS-05, AS-06. Tehnovõrkude täpne lahendus antakse koos hoonete ehitusprojektiga.

#### 4.11. Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele nr 5678/02.05.2019 a ja arvestades reaalseid võimalusi liitumiseks ÜVK võrguga.

Täna varustab Leppneeme tee 75 eramut kinnistut läbiv veetorustik. Pos. 2 osas on planeeritud liitumispunkt olemasolevalt veetorustikult, kuni ei ole rajatud uus ÜVK. Kui on tagatud uus liitumisvõimalus kinnistupiirile, tuleb veetoru ümber ühendada uude liitumispunkti ja vana toru likvideerida. Liitumise ja ümberehitus kulud kannab omanik.

Planeeringuga on antud perspektiivne lahendus, et tagada tulevikus liitumisvõimalus ÜVK võrguga. Veevarustuse tagamiseks on planeeritud veetrass alates eesvoolust (joonisel tähistatud VLP1). Igale krundile on ettenähtud oma liitumispunkt, maakraaniga. Tagatav veehulk eramule on 0,5 m<sup>3</sup> ööpäevas.

#### 4.12. Tuletõrje veevarustus

Planeeringuga on ÜVK võrgu, sh tuletõrjehüdrandi tööpiirkonna ulatuses puudumisel, tulekustutusvee tarbeks alale planeeritud 10 m<sup>3</sup> veemahuti.

Perspektiivselt tagatava tulekustutusvee tarbeks on planeeritud veetrass alates veekaevust V-12, maksimaalne vooluhulk 10 l/s. Tuletõrjehüdrandi asukoht täpsustada ÜVK võrgu projekti koostamise etapis.

#### 4.13. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele nr 5678/02.05.2019 a ja arvestades reaalseid võimalusi liitumiseks ÜVK võrguga.

Planeeringualal paikneb pos. 1 osas olemasolev reovee kogumismahuti. Pos. 2 osas on planeeritud uus reovee kogumismahuti krundi sissesõidutee juurde.

Perspektiivne reovee kanalisatsiooni liitumine ühiskanalisatsiooniga on planeeritud ÜVK rajatise baasil (eesvooluga liitumine joonisel tähistatud KLP1). Igale tekkivale kinnistule näha ette oma liitumispunkt, vaatluskaev. Piirkonnas on tegemist vaakumkanalisatsiooniga. Kui on tagatud liitumisvõimalus kinnistu piirile, tuleb likvideerida kogumismahuti ja kanalisatsioon ühendada ühiskanalisatsiooni võrguga. Liitumise ja ümberehituskulud kannab omanik.

Reovee kanalisatsiooni ja ÜVK liitumispunkt(id) täpsustatakse projekteerimise käigus. Lõplikult fikseeritakse liitumispunkt(id) teenuslepingus.

Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid punktides 4.11, 4.12 ja 4.13 osas taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused.

#### 4.14. Sademete- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademeteevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele nr 14-9/ 1994-1, 22. mai 2019. a.

Leppneeme tee 75 // Kuusiku kinnistu kõvakattega pindadelt koguda sademetevesi kokku ning rajada selle lahendamiseks kinnistusesine lahendus, kuna kinnistu lähipiirkonnas puudub valla sademeteveesüsteem. Kinnistusesine lahendusena on võimalik rajada mahuti või tiik, lisaks võib aluspinnase hüdrogeoloogilise sobivuse korral rajada imbväljaku. Alternatiivina võib maaomaniku nõusolekul juhtida kokku kogutud sademetevesi Suur-Koplimetsa kinnistul asuvasse kraavi. Katusest ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademetevett ei tohi otse sademetevee-kanalisatsiooni juhtida, rajada ühendused läbi kaevude.

Maanteeameti poolt 17.07.2019 väljastatud (kiri nr 15-2/19/30028-2) tingimuste kohaselt ei tohi sademetevett juhtida 11252 Leppneeme tee kraavi.

Lahendus täpsustada ehituse eelprojekti staadiumis.

Tööprojekt tervikuna kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnaga, kõigi olemasolevate maa-aluste ja maapealsete rajatiste (tehnovõrkude) omanikega või valdajatega, maaomanike ja kasutajatega, kelle maakasutust või ehitusõigust projekt mõjutab.

#### **4.15. Elektrivarustus**

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringule nr 084/ 19, 21.05.2019 a.

Planeeringuala elektrivarustus lahendada olemasoleva 0,4 kV õhuliini baasil. Planeeringuga nähakse ette tehnovõrkude koridor kinnistut läbiva õhuliini asendamiseks kaabelliiniga.

Pos. 1 osas liitumispunkti ei muudeta. Pos. 2 osas nähakse ette liitumispunkt olemasoleva õhuliini postil.

#### **4.16. Telekommunikatsioonivarustus**

Telekommunikatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 31860645, 29.04.2019 a.

Kinnistu osas on välja ehitatud liitumispunkt sidekanalisatsiooniga.

Kinnistul on olemasoleva hooneni välja ehitatud VMOHBU 3×2×0,5 vasksidekaabel pinnases.

Olemasolevale sidekaablile näha ette sobivasse kohta, kinnistul, harujätku paigaldamine. Harujätkest näha ette hooneteni individuaalne sidekaabel.

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Sõidutee all näha ette A kategooria torusid, seinapaksusega 4,8 mm. Tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega ühele tasapinnale.

Hoonete püstitamiseks tehtavale ehitusprojektile tuleb taotleda uued tehnilised tingimused.

#### **4.17. Soojavarustus**

Üksikelaamute soojavarustuse tagamiseks võib kasutada kombineeritud kütteviisi kasutades õhk-vesi tüüpi soojuspumpa või kaminahje. Lisaks võib hoone katusele paigaldada päikesepatareid.

#### **4.18. Planeeringuala tehnilised näitajad**

- planeeringuala suurus 13596 m<sup>2</sup>
- kruntide arv planeeritaval alal 2, elamumaa 100%

### **5. KESKKONNA TINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE**

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on antud kinnistul väikeelamute maa. Mandriosas üldplaneeringu kohaselt on see hajaasustuse piirkond, mis sätestab uute elamukruntide suuruse 3300 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik”, mille kohaselt jääb kinnistu rohevõrgustiku puhveralasse.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastust, jäätmete, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju



strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Välistatud on suurõnnetuse ohuga ettevõtte, keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad tavapärasemalt ebameeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemalt suuremat müra ümbritsevale keskkonnale. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

### **5.1. Radooniohutuse tagamine**

Vastavalt Harjumaa radoonikaardile on Viimsis keskmisest kõrgema radoonisisaldusega pinnas. Planeeringualal on radoonikaardi andmetel normaalse radoonisisaldusega pinnas.

Selle vältimiseks tuleb enne hoone projekti koostamist tellida radoonitaseme mõõtmine või kasutada radoonitõkkekilet.

Radooni hoonealusest pinnasest eluruumidesse sattumise vältimiseks tuleb silmas pidada järgmist:

- poorsetest materjalidest (nt väikeplokkidest) ehitatud vundamendid peavad olema ehitatud selliselt, et radoon ei satuks pooride ja plokkide vaheliste vuukide kaudu keldrisse ja välisseina, kust see võib edasi tungida eluruumidesse;
- elamu esimese korruse põrand, keldriseinad ja vundament peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;
- radoonitõkkekihete läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja -juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad;
- tuleb vältida pragude (temperatuuri kahanemisest jm põhjustest tingitud) tekkimist radoonitõkkes;
- Radoonitõkkekile paigaldatakse hoone alla kogu ulatuses nii, et oleks täielikult välistatud radooni tungimine hoonesse. Kile alla tuleb tasanduseks teha vähemalt 50 mm paksune liivapadi. Pärast kile paigaldust tuleb see võimalikult kiirelt katta võimalike U-kiirguse või mehhaaniliste vigastuste eest (näiteks soojusisolatsiooniga). Kile paigaldamisel tuleb arvestada ka võimalike hoone kasutusaja jooksul tekkivate deformatsioonidega.

Juhinduda Eesti standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimise” nõudeist.

## **6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED**

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Detailplaneeringus on arvestatud ja soovitakse kuritegevuse ennetamiseks järgmisi meetmeid:

- krundile rajada piirdeaiad;
- autode parkimine oma krundile rajatud parklas;
- hoonetele paigaldada vastupidavad ukSED ja aknad jne;
- sissepääsude juures kasutada videovalvet;
- juurdepääsutee ja siseõu varustada valgustusega;
- mittesüttivad prügikonteinerid.

## 7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- Maaüksuse jagamine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutusele;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Viimsi Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks ja nende rajamine;
- kasutuslubade väljastamine rajatud tehnovõrkude, rajatiste ja teede osas.
- ehituslubade väljastamine detailplaneeringuga ettenähtud hoonete ehitamiseks ja nende rajamine;
- ehitatud hoonetele kasutuslubade taotlemine ja väljastamine Viimsi Vallavalitsuse poolt.

Tulenevalt asjaolust, et planeeritav ala külgneb ja juurdepääs on riigiteelt, 11252 Leppneeme tee, tuleb arvestada Maanteeameti poolt sätestatud tingimustega:

- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringu alale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- kõik arendusega seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga, sh tingimus, et kõik ristuvaid tehnovõrgud, tuleb kavandada kinnisel meetodil;
- kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis;
- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet;
- Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;

Seletuskirja koostas:

Ive Punger

08.10.2019