

**Töö nr 577**

**Harjumaa, Viimsi vald, Leppneeme küla**

**LOOSAARE KATASTRIÜKSUSE**

**DETAILPLANEERING**



PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Viimsi Vallavalitsus, registrikood 75021250

Nelgi tee 1, Viimsi alevik

74001 Viimsi vald

Harju maakond

HUVITATUD ISIK: Hugo Linholm

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

ARHITEKT-TEHNIK Keia Kuus

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri

tel +372 5660 5462

[meelis@opt.ee](mailto:meelis@opt.ee)

**KÖITE koosseis:**

1. **MENETLUSDOKUMENDID**
2. **seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 4](#_Toc189656453)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc189656454)

[2.1. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc189656455)

[2.2. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 4](#_Toc189656456)

[2.3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs 4](#_Toc189656457)

[2.4. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 5](#_Toc189656458)

[3. VASTAVUS VIIMSI VALLA ÜLDPLANEERINGULE 5](#_Toc189656459)

[3.1. Kehtiv Viimsi mandriosa üldplaneering 5](#_Toc189656460)

[3.2. Koostatav Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneering 6](#_Toc189656461)

[4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc189656462)

[4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc189656463)

[4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc189656464)

[4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 6](#_Toc189656465)

[4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc189656466)

[4.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc189656467)

[4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7](#_Toc189656468)

[4.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc189656469)

[5. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc189656470)

[5.1. Krundijaotus 7](#_Toc189656471)

[5.2. Krundi ehitusõigus 8](#_Toc189656472)

[5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 8](#_Toc189656473)

[5.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded 9](#_Toc189656474)

[5.5. Piirded 9](#_Toc189656475)

[5.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 9](#_Toc189656476)

[5.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 9](#_Toc189656477)

[5.7.1. Haljastuse hinnang 9](#_Toc189656478)

[5.8. Tuleohutusnõuded 10](#_Toc189656479)

[5.9. Jäätmete prognoos ja käitlemine 10](#_Toc189656480)

[5.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 11](#_Toc189656481)

[5.11. Servituutide seadmise vajadus 11](#_Toc189656482)

[5.12. Tehnovõrkude lahendus 11](#_Toc189656483)

[5.12.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 11](#_Toc189656484)

[5.12.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine 12](#_Toc189656485)

[5.12.3. Elektrivarustus 12](#_Toc189656486)

[5.12.4. Sidevarustus 12](#_Toc189656487)

[5.12.5. Soojavarustus 13](#_Toc189656488)

[5.13. Planeeringuala tehnilised näitajad 13](#_Toc189656489)

[6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONAMÕJU HINDAMINE 14](#_Toc189656490)

[6.1. Eessõna 14](#_Toc189656491)

[6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 14](#_Toc189656492)

[6.3. Müra ja vibratsioon 14](#_Toc189656493)

[6.4. Radooniriski vähendamise võimalused 15](#_Toc189656494)

[6.5. Võimalik keskkonnamõju hindamine 15](#_Toc189656495)

[7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS 16](#_Toc189656496)

[8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 16](#_Toc189656497)

[9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA 17](#_Toc189656498)

[9.1. Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord 17](#_Toc189656499)

[9.2. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja 17](#_Toc189656500)

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* geodeetiline alusplaan on mõõdistatud Geoalus OÜ poolt 15.11.2023, töö nr 23-G476;
* Loosaare maaüksuse haljastuse hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus 09.09.2024, töö nr 536/2024.

Tehnilised tingimused:

* Imatra Elekter AS poolt 24.09.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-29588H;
* AS Viimsi Vesi poolt 31.07.2024 väljastatud tehnilised tingimused;
* Telia Eesti AS poolt 21.06.2024 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38968984.

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

1. **KOOSKÕLASTUSED**
2. **seletuskiri**

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

* Viimsi Vallavalitsuse 05.06.2024 korraldus nr 240 „Leppneeme küla, Loosaare katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”;
* Planeerimisseadus;
* Viimsi valla mandriosa üldplaneering kehtestatud 11.01.2000. a Viimsi Vallavolikogu otsusega 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 „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik”;
* Viimsi Vallavalitsuse 15.02.2022 otsus nr 9 „Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegiline hindamise algatamine“;
* Viimsi Vallavolikogu 12.12.2023 otsusega nr 55 „Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise ajaks”;
* Viimsi valla jäätmekäitluseeskiri vastu võetud Viimsi Vallavolikogu 20.09.2022 määrusega nr 15;
* [Leppneeme-Tammneeme maastikukaitseala kaitsekorralduskava aastateks 2021-2030](https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/inline-files/Lisa_Leppneeme-Tammneeme%20KKK.pdf);
* riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* katastriüksuse plaan;
* muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

# PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks välja on selgitada võimalused 2,09 ha suuruse maaüksuse jagamine kaheks elamumaa, ühe maatulundusmaa ja ühe tootmismaa sihtotstarbega krundiks. Ühele elamumaa krundile määratakse ehitusõigus üksikelamu ja seda teenindava abihoone püstitamiseks. Umbes 14 419 m2 suurune ala Loosaare maaüksusest säiliks maatulundusmaana ning 3600 m2 suurune tootmismaa krunt moodustatakse olemasoleva puurkaevu tarbeks. 158 m2 suurune ehitusõiguseta elamumaa sihtotstarbega krunt liidetakse hiljem Kaevu tee 16 kinnistuga. Samuti on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

## Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

* elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Kinnistu korrastamine ja sihtotstarbelisse kasutusse võtmine;
* keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust.

## Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Viimsi vallas Leppneeme külas Viimsi poolsaare kirdeosas.

Detailplaneeringust põhja-, lõuna ja idapool asuvad elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused. Lääne- ja edelapoole jäävad metsaga kaetud maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused.

Planeeringuala kontaktvööndis lõuna- ja põhjasuunad asuvad kehtestatud detailplaneeringuga välja jagatud elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, kus elamumaa kinnistud on veel hoonestamata.

Elamumaadel asuvad üksikelamud ja suvilad / aiamajad, kus paljud suvilad on kohaldatud aastaringseks elamiseks. Hoonestus on valdavalt 1 – 2-korruselised, eriaegadel püstitatud, erineva tihedusega, puudub selge mahuline struktuur ja ühtne arhitektuur. Hooned on peamiselt viil- ja lamekatusega ning fassaadimaterjaliks on kasutatud puitu, kivi ja krohvi. Sihtotstarbega elamumaa kinnistud on suurustega vahemikus 750 – 3749 m².

Planeeritav ala asub logistiliselt piirkonnas, millele on hea juurdepääs. Planeeringualast 50 meetri kaugusel asub Kiigemäe tee, mille kaudu pääseb kõrvalmaanteedele ja nendelt on võimalik sõita Tallinna erinevatesse linnaosadesse ja Viimsi valla keskusesse. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähialaga ja ka Tallinna linnaga.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla jne) asuvad Viimsi keskuses, mis jääb planeeritavast alast ~7 km kaugusele. Planeeringualale lähim kool on Püünsi kool (~5 km kaugusel) ja lähim lasteaed Viimsi lasteaed Leppneme maja (~1,6 km kaugusel).

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Lähimad peatused asuvad idas Kiigemäe tee ääres 130 meetri kaugusel planeeringualast.

## Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga ja teemaplaneeringutega, mille kohaselt jääb planeeritud elamumaa enamjaolt väikeelamute maa-alale ning krundi läänepoolne väike osa perspektiivse väikeelamute maa hajaasustusviisil maa-alale. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus ja teemaplaneeringutes välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna planeeringuala piirneb avalikult kasutavate tänavatega. Planeeringuga kavandatud krundid sobituvad oma sihtotstarbelt planeeritud asukohta. Krundi kasutamise sihtotstarbe määramisel on lähtutud olemasolevast olukorrast ja kehtivast Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust, kus Kaevu tee ja Kaasiku tee vahelisel alal asub väikeelamute ala. Elamumaa sihtotstarbega krunti loomise eelduseks on Tallinna linna lähedus ja Viimsi valla sotsiaalobjektide, tehno- ja teedevõrgustiku olemasolu.

# VASTAVUS VIIMSI VALLA ÜLDPLANEERINGULE

## Kehtiv Viimsi mandriosa üldplaneering

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule asub Loosaare maaüksus väikeelamute maa-ala juhtfunktsiooniga tiheasustusalal, perspektiivse väikeelamute maa-alal hajaasustusviisil ja kaitsehaljastuse maal. Elamumaa ja tootmismaa krunt on planeeritud tiheasustusalale, v.a elamumaast väike osa, mis ulatub perspektiivse väikeelamute maa-alale hajaasustusviisil. Planeeringualal esineb üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad” kohaseid rohevõrgustiku elemente. Planeeritud maatulundusmaal asub kohaliku omavalitsuse tasandil kaitse all loodusobjekti piiranguvöönd (Leppneeme-Tammeneeme maastikukaitseala). See ala on rohevõrgustiku teemaplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku tugiala.

Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.” tingimusi.

Joonis 1. Väljavõte Viimsi mandriosa üldplaneeringu kaardist.



Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”:

* planeeritavate üksikelamu krundi minimaalne suurus 1500 m2;
* üksikelamu krundi täisehituse protsent ei või olla üle 20%;
* uute elamukruntide puhul ei ole lubatud elamute ehitamine lähemale kui 7,5 m krundi piirist;
* üksikelamu maksimum kõrguseks loetakse 8,5 m olemasolevast maapinnast;
* Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele elamukruntidele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 30% krundi ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine.

**Antud detailplaneeringus on arvestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus välja toodud ehitustingimustega ja maa-alale määratud maakasutuse juhtotstarbega.**

## Koostatav Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneering

Detailplaneeringu koostamise hetkel on algatatud Viimsi Vallavalitsuse 15.02.2022 otsusega nr 9 „Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegiline hindamise algatamine“. Koostatava üldplaneeringuga on ette nähtud laiendada Leppneeme-Tammeneeme maastikukaitseala piiri, mis ulatub vähesel määral käesoleva detailplaneeringuga planeeritud elamumaa krundile. Planeeringulahendus ei häiri maastikukaitseala toimimist, hoonestusala piir jääb kaitsealast ca 20 meetri kaugusele. Leppneeme-Tammeneeme maastikukaitseala piiri laiendamise ala on välja toodud joonistel AS-02 Kontaktvööndi analüüs ja AS-04 Põhijoonis ja Tehnovõrkude koondplaan.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Detailplaneering on koostatud 2,09 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Leppneeme külas väljakujunenud väikeelamute piirkonnas. Planeeringualale pääseb Kaasiku teelt ja Kaevu teelt.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Loosaare (Maa-ameti andmetel 21.10.2024):

* katastriüksuse tunnus: 89001:003:0067;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 20948 m² ha.

Loosaare katastriüksus on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb välja kujunenud väikeelamu alaga. Lääne- ja edelasuunas asuvad metsaga kaetud maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused.

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| Kaasiku tee L1 | 1532 m² | 89001:001:1477 | Transpordimaa 100% |
| Kärimetsa | 5114 m² | 89001:003:1750 | Elamumaa 100% |
| Põllu | 6985 m² | 89001:003:0155 | Maatulundusmaa 100% |
| Neemesauna | 25459 m² | 89001:003:0065 | Maatulundusmaa 100% |
| Hiiremetsa | 40040 m² | 89001:003:1912 | Maatulundusmaa 100% |
| Laane tee 15 | 3309 m² | 89001:003:1908 | Elamumaa 100% |
| Laane tee // Pihlapuu tee | 2211 m² | 89001:003:1913 | Transpordimaa 100% |
| Kaevu tee 16 | 1706 m² | 89003:004:0320 | Elamumaa 100% |
| Kaevu tee 14 | 1220 m² | 89003:004:0310 | Elamumaa 100% |
| Kaevu tee L1 | 1149 m² | 89001:001:0771 | Transpordimaa 100% |
| Kiigemäe tee 10 | 3559 m² | 89003:004:0001 | Elamumaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on Kaevu teelt ja Kaasiku teelt.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal asuvad tehnovõrgud:

* sidekaabel;
* veetorustik;
* puurkaev.

Kinnistuga piirneval Kaasiku teel ja Kaevu teel paiknevad:

* madalpinge õhuliin;
* veetorustik;
* kanalisatsioonitorustik;
* sidekaabel.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on suures osas kaetud kõrghaljastusega.

Maa-ameti andmetel on planeeringualast 1,95 ha kaetud metsamaaga.

## Kehtivad piirangud

Planeeringualal asuvad järgmised piirangud:

* sidekaabli kaitsevöönd;
* veetorustiku kaitsevöönd;
* puurkaevu sanitaarkaitseala r=30 m;
* Leppneeme-Tammeneeme maastikukaitseala (kohaliku omavalitsuse tasandil kaitse loodusobjekti piiranguvöönd).

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus

Planeeringulahendusega on kavandatud Loosaare katastriüksusest moodustada neli krunti. Neljast krundist kaks määratakse elamumaaks, üks tootmismaaks ja üks maatulundusmaaks. Üks elamumaa sihtotstarbega krunt on ehitusõiguseta, mis liidetakse hiljem Kaevu tee 16 kinnistuga. Tootmismaa krunt moodustatakse olemasoleva puurkaevu tarbeks.

Tabel 2. Krundijaotus.

| Pos nr | Suurus (m²) | Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa) | Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa) |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 3 007 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 2 | 158 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 3 | 3 600 | vee tootmise ja jaotamise ehitise maa | tootmismaa |
| 4 | 14 183 | muu looduslik maa | maatulundusmaa |

Üksikelamu maa krundi pos nr 1 minimaalne lubatud suurus tiheasustusala on 1500 m2. Põhihoone kaugus naaberkrundi piirist on vähemalt 7,5 meetrit, kõrvalhoone võib paikneda naaberkrundi piirist 4,0 meetri kaugusel. Krundi hoonestusala läänepoolsest krundi piirist asub 30 meetri kaugusel arvestades sidekaabli kaitsevööndit. Transpordimaaga piirneval poolel on hoonestusala on määratud kinnistu piiridest minimaalselt 5,0 kaugusele.

Planeerimisel on lähtutud üldplaneeringuga kehtestatud nõuetest. Kruntide suurused on kavandatud vastavalt planeeritud kruntide sihtotstarbele.

## Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan ning kruntide ehitusõiguse ja kruntide ehitusõiguse akendes.

Tabel 3. Krundi ehitusõigus.

| Pos nr | Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone / abihoone) | Ehitise- alune pind | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud max kõrgus. Põhihoone / abihoone | Põhihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune | Abihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 450 m² | 8,5 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 2 | EP 100% // E 100% | - | - | - | - | - |
| 3 | OV 100% // T 100% | - | - | - | - | - |
| 4 | ML 100% // M 100% | - | - | - | - | - |

Krundile pos nr 3 on lubatud tehnorajatise püstitamine ehitisealuse pinnaga kuni 20 m2.

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, s.t selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: 20 – 45°

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 8,5 m

Maksimaalne korruselisus: 2

Välisviimistluse materjalid: fassaadimaterjalina kombineerida puitu, kivi, krohvi, tellist ja ilmastikukindlat ehitusplaati

Välisviimistluse toonid: eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone

Katusematerjal: rullmaterjal, kivi või plekk

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Detailplaneeringuga ei ole määratud arhitektuurilist kindlat stiili. Välisviimistluse osas on antud valikuvariandid. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

## Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” toodud nõudeid.

Tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Hoonete planeerimisel lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”.

## Piirded

Piirdeaia suurim kõrgus võib olla kuni 1,5 m Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega Kaasiku teelt, mis on avalikult kasutatav tee. Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääs elamumaa krundile.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 ”Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Parkimiskohtade normatiivne vajadus vastavalt EVS 843:2016 nõuetele on 3 parkimiskohta elamule. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojektiga.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritav ala on suures osas kaetud kõrghaljastusega. Vastavalt „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ elamukruntidele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 30% krundi ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke karantiinseid haigusi, kahjureid, kuivamistunnuseid, kuivanud oksi ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud. Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Krundo haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoonete ehitusprojekti staadiumis. Puude likvideerimisel lähtuda Viimsi Vallavolikogu 09.03.2010 määrus nr 7 „Raiemäärus”.

Planeeringuala lääneosa jääb Leppneeme-Tammneeme maastikukaitsealale. Metsa hooldamisel arvestada Leppneeme-Tammneeme maastikukaitseala kaitsekorralduskavaga aastateks 2021-2030 ning tegevus kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse keskkonnaosakonnaga.

### Haljastuse hinnang

Loosaare maaüksuse haljastuse hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus 09.09.2024, töö nr 536/2024.

Väljavõte ekspertarvamusest:

*Suuremal osal vaadeldaval alal kasvab puistu, kus enamuspuuliigiks on sookask. Suurem osa alal kasvavaid puid ja põõsaid on noored kuni keskmises eas. Puude kasvutihedus on väiksem ala idapoolses osas ja tee äärtes ning suurem ala keskosas ja läänepoolsemas osas.*

*Haljastus paremas seisukorras ja ka haljastuslikult väärtuslikum (rohkem III väärtusklassi haljastust) ala idaosas ja tee äärtes. Ala keskosas ja läänepoolsemas osas on haljastus valdavalt väheväärtuslik (IV väärtusklass).*

Haljastuslikus hinnangus kajastatud soovitused planeeringualale:

* kõige halvemas seisukorras on puude ja põõsaste rühm nr 68, seal esineb puudel palju vigastusi ja kahjustusi, esineb ka murdunud puid. Üsna kehvas seisus on puud ka rühmades 32, 33, 51 ja 52;
* kõige mõistlikum on säilitada ala idaosa haljastus seal, kus kasvab enim III väärtusklassi haljastust - kus puude seisukord on parem, samuti puittaimede liigirikkus suurem. Sealt oleks mõistlik välja raiuda üksnes V väärtusklassi mustast pässikust (Inonotus obliquus) kahjustatud ja muude oluliste kahjustustega sookased ning olulises osas kuivanud pihlakas. Samuti võiks kaaluda puude ja põõsaste rühmast nr 13 sookaskede ja pihlakate välja raiumist, et anda kõrval kasvavatele okaspuudele – eelkõige seedermändidele aga ka kuusele rohkem valgust ja kasvuruumi;
* idaosas tuleks osa haljastust säilitada kompaktselt, kuni sanglepani nr 29, sealhulgas oleks mõistlik säilitada ka suurekasvuline sanglepp nr 29;
* tee äärtes suurem osa III väärtusklassi haljastust säilitada ning ka IV väärtusklassi haljastust, mis juurdepääsuteede ja tehnosüsteemide rajamisega võimalikuks osutub;
* võimalik on säilitada kogu alal noored tammed, mis keskkonnatingimuste muutusele paremini vastu peavad ning valgustingimuste paranedes nende kasvukeskkond hoopis paraneks. Säilitada on võimalik ka väga noored kuused;
* ala keskosas on võimalik suuremat osa haljastusest säilitada vaid üksnes nii, et haljastust säilitatakse kompaktselt väga suurte rühmadena – kas siis koos teeäärsete puudega suurema haljasribana või vähemalt mõnesaja ruutmeetriste eraldistena. Ka sel juhul on tõenäoline, et osa puid ei pea keskkonnatingimuste muutustele vastu ning hääbub, seega sellisel säilitamisviisil on mõistlik arvestada ka järelhoolduse vajadusega, et õigeaegselt likvideerida need puud, mis ümberkaudsele ohtlikuks muutuvad;
* ala kõige läänepoolsema osa haljastuse säilitamisel on samuti oluline see, kui suures osas haljastust on võimalik seal tervikuna säilitada. Mõistelik oleks seal arvestada, et kõige läänepoolsema osa haljastust on võimalik säilitada sealt läände jätkuva metsaeraldise osana, mis suurendaks seal puittaimede kasvuperspektiivi;
* puude säilitamisel on oluline silmas pidada, kui suured on muutused puude kasvukeskkonnas – nii veerežiimis kui ka puittaimede kasvutiheduse muutused tihedalt koos kasvanud puude rühmades. Kõikide puude säilitamisel tuleb arvestada ka, et kui on tarvis teha kaevetöid puude võrade all, tuleks kaaluda, kas puid on mõistlik säilitada.
* arvestada tuleks, et puittaimi ei ole mõistlik säilitada ka seal, kus pinnast tõstetakse rohkem kui 20 cm;
* nii puude kui ka põõsaste ja võsaraiel on oluline arvestada lindude pesitsusperioodiga. Seetõttu oleks eetiline vältida ka põõsaste rühmade ja võsa likvideerimist aktiivseimal pesitsusajal aprilli keskpaigast suve keskpaigani.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” (määrusele tehtud muudatused 16.02.2021 siseministri määrusega nr 6). Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan on näidatud lubatud hoonestusala. Projekteeritavad hooned võivad paikneda ainult hoonestusalas.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoone juurdepääsu tee on vähemalt 3,5 meetrit lai. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Kaasiku teelt.

Olemasolev lähim tuletõrje veevõtu koht asub Kiigemäe teel, mis jääb planeeritud elamumaa krundist 170 meetri kaugusele.

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Planeeritud hoone jäätmekäitlus peab vastama Viimsi valla jäätmekäitluseeskiri nõuetele.

Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist.

Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmid vastava lepingu.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Viimsi valla jäätmekäitluseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

## Kuritegevuse riske vähendavad 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”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

* nähtavus,
* juurdepääsuvõimalus,
* territoriaalsus,
* vastupidavus,
* valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

* kinnistu valgustada ja heakorrastada,
* tagada hea nähtavus,
* kasutada vastupidavaid materjale.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

## Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Pos 1

* Veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

**Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala:**

katastriüksus Kaasiku tee L1 (89001:001:1477):

* reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
* sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
* madalpinge maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
* planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-04 Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Planeeritud elamumaa krundi veevarustus on võimalik lahendada olemasolevast Aiandusühistu Kiigemäe (registrikood 80049121) puurkaevust (keskkonnaregistri kood on PRK0000155), mis asub planeeritud krundil pos nr 2. Puurkaevul on sanitaarkaitseala R = 30 m, kus ei või paikneda hooneid, rajatisi, teid, reovee kogumismahuteid ega muid potentsiaalseid reostusallikaid.

Ühinemise veevarustusega on ette nähtud naaber kinnistul Kaevu tee 14, kus asub olemasolev veetorustik ning selle kaev.

Vastavalt katseprotokoll KL2024/V151744K joogivee keemilisele analüüsile 11.10.2024 ületab raua ja mangaani sisaldus nõutud piirnorme. Ehitusprojekti staadiumis tuleb ette näha kas puurkaevu süsteemis või lokaalselt eramu projektis vastavate lahenduste kasutuselevõttu, et puhastada joogivesi rauast ja mangaanist vähemalt piirnormini.

Kanalisatsioon

Kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi 31.07.2024. a tehnilistele tingimustele.

Kanalisatsiooni ühinemispunkt asub katastriüksustel Kaasiku tee L1 (katastritunnusega 89001:001:1477, planeeringuala kõrval). Ärajuhitav reovee kogus kogu kinnistule on 0,3 m³/ööpäevas.

Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud kanalisatsiooni liitumispunkt.

Kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-2013.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2 m mõlemale poole, koridor laiusega 4 m.

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate torustikega on esitatud joonisel AS-04 Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan.

Täiendavad tingimused:

Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused.

Sademevee lahendus kooskõlastada Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonnaga.

### Vertikaalplaneerimine, sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Sademevee maksimaalne eeldatav vooluhulk on eramukruntidel 4,5 l/s arvestades rohealade suurt osakaalu krundi suuruses ning kõvakatendite hajusust planeeritaval alal. Planeeringualal on ette nähtud sademevee immutamine pinnasesse krundi piirides. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

### Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Imatra Elekter AS poolt 24.09.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-29588H.

Planeeringuala võrguühenduse soovitud läbilaskevõime amprites on 3×25 A.

Planeeritava krundi elektrienergiaga varustamine on ette nähtud alajaama KIIGEMÄE 1:(Viimsi) fiidri F2 õhuliini mastist, mis asub planeeringuala kõrval Kaasiku tee L1 kinnistul.

Tarbijani on planeeritud ühinemispunktist kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Krundi piirile, Kaasike tee L1 kinnistule, on planeeritud liitumiskilp. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinile kui ka liitumiskilbile on määratud servituudi seadmise vajadusega ala. Krundi liitumiskilbi kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

### Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 21.06.2024 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38968984.

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühinemispunktiks on sidekapp LPU, mis asub Kaasiku tee L1 (katastritunnusega 89001:001:1477, planeeringuala kõrval).

Detailplaneeringuga moodustatavale krunti piirile on määratud liitumispunkt. Liitumispunktist on kavandatud maakaabliga sisestus planeeritavale elamule. Sidetrass on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

Sidevarustuse rajamine pole kohustuslik. Samuti selle rajamisel alternatiivina kaabelside lahendusele on võimalik sideühenduse tagamiseks kasutada õhu kaudu lahendusi.

Täiendavad tingimused:

* Telia Eesti AS sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
* Detailplaneeringu lahenduse kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia Eesti AS sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Eesti AS Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal.

### Soojavarustus

Hoone küttesüsteem on võimalik lahendada lokaalselt. Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid (nt raskeõlid ja kivisüsi).

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlusega. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud ainult hoonete katustele.

Horisontaalse maasoojuskontuuriga tuleb alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustab puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi).

Õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m, kõrvalkrundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele.

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus 2,09 ha

Kavandatud kruntide arv 4

Krunditava ala maa bilanss:

maatulundusmaa 14 183 m² 68%

tootmismaa  3 600 m² 17%

elamumaa  3 165 m² 15%

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONAMÕJU HINDAMINE

## Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus oma iseloomult (üksikelamu planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

* Planeeritavad katastriüksused on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
* planeeringuala on aktiivses kasutuses mitteolev haritav maa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
* teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
* vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 04.12.2023) ei asu detailplaneeringu alal Natura 2000 võrgustikualasid. Planeeritud maatulundusmaale ulatub Leppneeme-Tammeneeme maastikukaitseala, kuid sinna ei ole ehitustegevust kavandatud, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
* vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (04.12.2023) ei asu  
  planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele  
  puudub;
* vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (04.12.2023) on piirkond suhteliselt kaitstud põhjaveega ala.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

* kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus;
* müra ja vibratsioon;
* radoon;
* võimalik keskkonnamõju hindamine.

## **Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning** **avariiolukordade esinemise võimalikkus**

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). 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. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlikku olukordade vältimiseks:

* territooriumi korrashoid;
* territooriumile tagada juurdepääs;
* ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
* vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

## Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

* Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon R`tr,s,w[[1]](#footnote-1)+Ctr[[2]](#footnote-2) ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
* planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
* arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

## Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritud ala radoonisisaldus on kõrge või väga-kõrge (Eesti pinnase radooniriski kaart).

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Viitetase on hoone ruumiõhu radoonisisalduse aasta keskväärtus või hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest aastas saadava efektiivdoosi väärtus, millest kummagi kõrgema näitaja korral tuleb kaaluda meetmete rakendamist kiirituse vähendamiseks. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28. veebruari 2019. a määrusega nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ on kehtestatud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetasemeks 300 Bq/m³.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

Radooniohu täpsustamiseks on soovitav enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks.

## Võimalik keskkonnamõju hindamine

Kavandatav tegevus (maaüksuse jagamine, maa sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse määramine kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, s.o detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti pole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2 – 4 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu” alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhinnangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse langetamine.

# KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, veeluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse üksikelamu.

Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse (JäätS) § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded”. Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsiline isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

Maapõueseadus (MaaPS) § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel üle jääva kaevise kasutamise. Kaevise võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul.

Veeluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda veeluba.

Õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust. Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord”. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 11 l punkti 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringuga planeeritud üksikelamu rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

**Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatav ühepereelamu tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

**Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

**Mõju looduskeskkonnale**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette üksikelamut abihoonetega. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade 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.

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

## Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

**Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:**

* katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
* planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
* detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine;
* alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel*1*.

*1 Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja rajatised.*

## Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatavehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maakasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjukolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikka aega teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

1. Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni) [↑](#footnote-ref-1)
2. Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1 [↑](#footnote-ref-2)