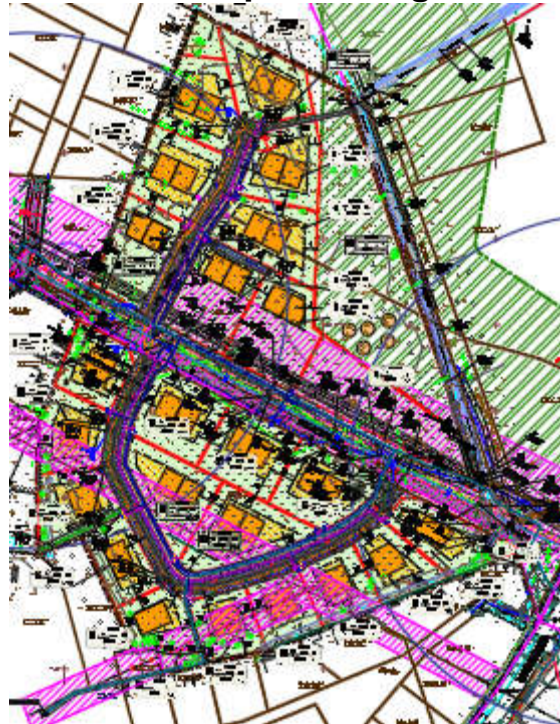


**Harjumaa, Viimsi vald, Metsakasti külas,  
Pikapõllu ja Jaanilille kinnistute  
detailplaneering**



- TELLIJA: Viimsi Vallavalitsus  
Nelgi tee 1, Viimsi alevik  
Viimsi vald 74001  
Harju maakond
- HUVITATUD ISIK: MEKA2 OÜ (äriregistri kood 14510414)  
Ranna tee 50-2, Tallinn 12111  
Hendrik Pukk juhatuse liige  
515 0251  
hendrik@hehtacon.ee
- PROJEKTEERIJA: Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)  
MTR reg.nr EEP000601  
Keemia tn 4, 10616 Tallinn
- ARHITEKT: Ive Punger  
ivepunger@gmail.com
- PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri  
5660 5462  
meelis@opt.ee

## KÖITE SISUKORD

### I MENETLUSDOKUMENDID

#### II SELETUSKIRI

<b>1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID</b> .....	<b>3</b>
<b>2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD</b> .....	<b>3</b>
<b>3. RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK</b> .....	<b>3</b>
3.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs.....	3
3.2. Vastavus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule.....	4
3.3. Vastavus kehtivale üldplaneeringule.....	5
3.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk .....	5
<b>4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS</b> .....	<b>6</b>
4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	6
4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	6
4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	6
4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	6
4.5. Olemasolev tehovarustus .....	6
4.6. Olemasolev haljastus .....	6
4.7. Kehtivad piirangud.....	6
<b>5. PLANEERINGU ETTEPANEK</b> .....	<b>7</b>
5.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	7
5.2. Kavandatud kruntide ehitusõigus.....	7
5.3. Kavandatud kruntide arhitektuuri nõuded.....	8
5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
5.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted .....	10
5.5.1. Haljastuse rajamise põhimõtted .....	10
5.5.2. Heakorra tagamise põhimõtted .....	10
5.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	10
5.7. Tuleohutusnõuded.....	10
5.8. Tehnovõrkude lahendus .....	11
5.8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	11
5.8.2. Olmekanalisatsioon .....	11
5.8.3. Sademetevee kanalisatsioon .....	12
5.8.4. Elektrivarustus .....	12
5.8.5. Sidevarustus.....	13
5.8.6. Tänavavalgustus.....	13
5.8.7. Soojavarustus.....	13
5.8.8. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded.....	13
5.8.9. Planeeringuala tehnilised näitajad.....	13
<b>6. KESKKONNAKAITSE</b> .....	<b>13</b>
6.1. Keskkonnalubade taotlemise vajadus.....	14
6.2. Radooniohutuse tagamine.....	14
6.3. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	14
<b>7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA</b> .....	<b>15</b>

### 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 1:1000
5. Tehnovõrkude koondplaan	AS-05	M 1:1000
6. Tehnovõrkude koondplaan (leht 1)	AS-05-1	M 1:500
7. Tehnovõrkude koondplaan (leht 2)	AS-05-2	M 1:500

### V KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL JA KOOSKÖLASTUSJONISED

## II SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

- 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 11.03.2014 määrusega nr 8 vastu võetud Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri;
- 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. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

Topo-geodeetilise alusplaan geodeesiakeskus G.E.Point, töö nr 19-G229, 14.05.2019 a.

### 3. RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK

#### 3.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeritav ala asub Viimsi vallas, Metsakasti külas, Rohuneeme teest idas.

Planeeringu ala hõlmab Pikapõllu (89001:001:0488) ja Jaanilille (89001:001:0487), Riiasöödi tee L1 (89001:001:0620) ja Hobuvankri haljak H1 kinnistuid.

Planeeringu ala piirneb lõuna- põhjasuunaliselt väljakujunenud tihehoonestusalaga, mis on hoonestatud kaasaegsete ühe- või kahekorruseliste eramute ja ridaelamutega. Kirde-idasuunal paiknevad talumaad. Hoonestus on arhitektuuriliselt mitmekesine, domineerivad ühe- ja kahekorruselised elamud.

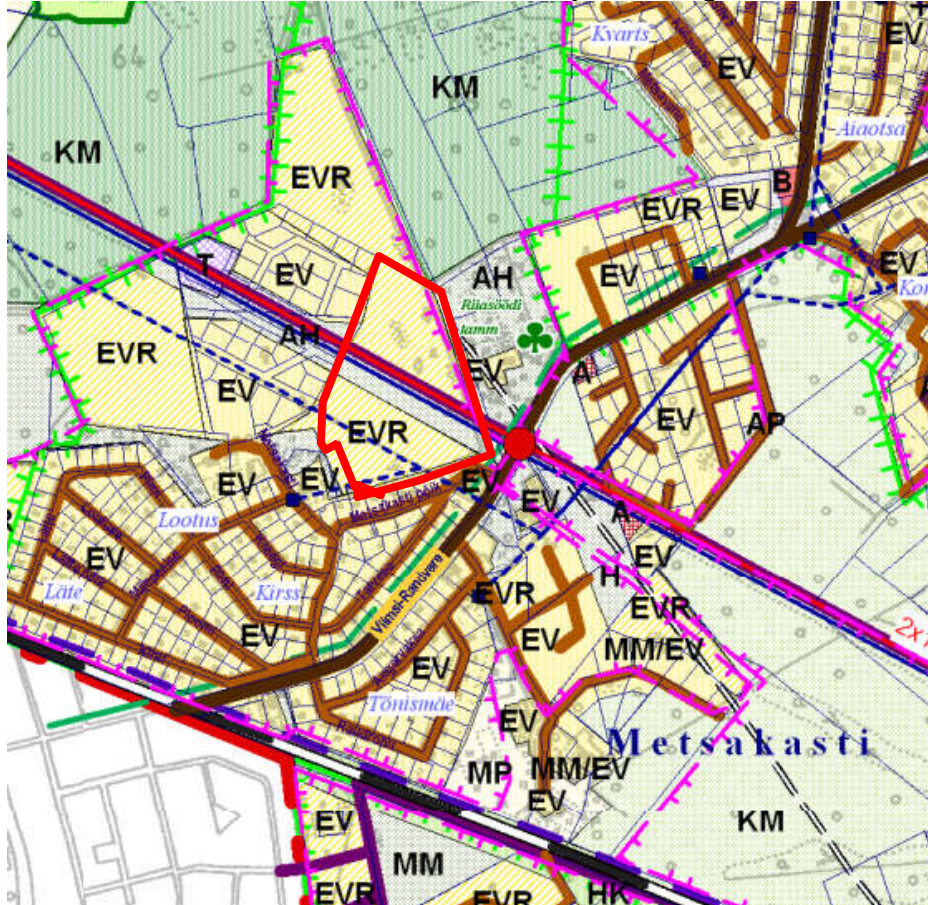
Kirdesuunal paikneb lähtuvalt Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Miljöväärtuslikud alad ja rohevõrgustik” reserveeritud rohevõrgustiku koridori ala (100 m laiuselt).

Juurdepääsutee planeeringualale on läänesuunalt Heinamaa tee L1 (89001:010:0323) ja idast Randvere tee kaudu. Planeeringuga antakse lahendus Riiasöödi tee ühendus Randvere teega.

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (planeeringuala piirile on projekteeritud kõik vajalikud kommunikatsioonid), ka puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke ja /või virgestusala).

Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

### 3.2. Vastavus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule



#### Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu väljavõte.



Planeeringu ala – EVR ala ehk perspektiivne väike ja ridaelamu maa.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette 25 elamumaa sihtotstarbega krundi, ehitusõigusega üksikelamu või paarismaja ja abihoonete ehitamiseks; kaks transpordimaa, ühe üldkasutatava, ühe tootmismaa ja ühe maatulundusmaa sihtotstarbega krundi. Detailplaneeringuga kavandatud vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele.

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

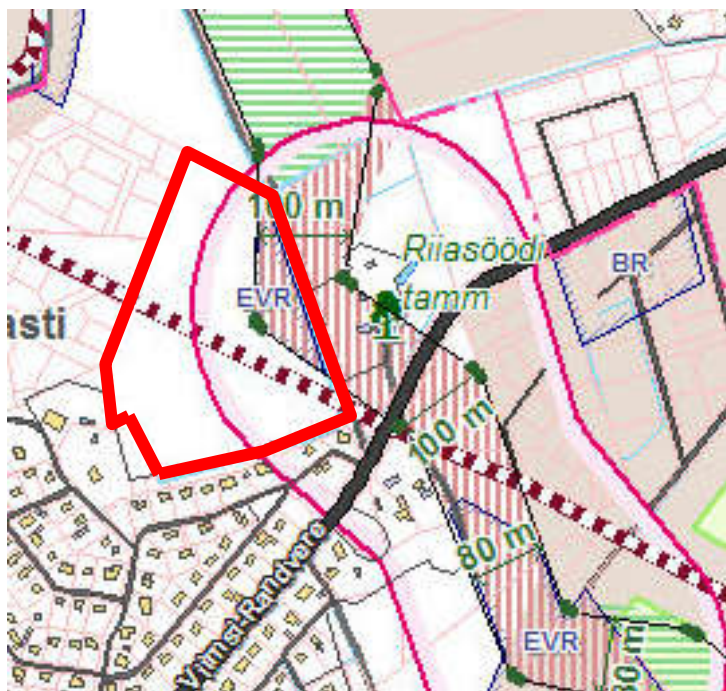
Detailplaneeringuga kavandatud vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on planeeritaval alal väikeelamutemaa (EVR). Üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” järgi peab planeeritaval elamualal olema minimaalne lubatud eramu krundi suurus 1200 m<sup>2</sup> ja kaksikelamu ja muu kahe korteriga elamu ehitamiseks 1800 m<sup>2</sup>.

Planeeringuala läbib Riiasöödi tee perspektiivne teekoridor, et ühendada Riiasöödi ja Randvere tee alad.

#### Vastavus teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik”

Planeeringuga kavandatud maakasutus vastab teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik”. Planeeringuala kirdeossa on planeeritud üks üldmaa sihtotstarbega kinnistu mis moodustab osa teemaplaneeringus antud, perspektiivse 100 m laiuse, rohevõrgustiku alast.





Teemaplaneeringu „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik” väljavõte.

Alale kavandatud maakasutus vastab üldplaneeringu järgsele maakasutusele, mis antud juhul on üldplaneeringu kohaselt üldmaa, tagades seeläbi rohevõrgustiku toimimise.

### 3.3. Vastavus kehtivale üldplaneeringule

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Viimsi valla mandriosas üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas asukohas on väikeelamute maa hajaasustusviisil.

- Lähtudes Viimsi valla üldplaneeringust on üksikelamu krundi minimaalseks krundi suuruseks 1200 m<sup>2</sup>; kaksikelamu ja muu kahe korteriga elamu ehitamiseks 1800 m<sup>2</sup>;
- planeeringulahendus annab võimalused olemasoleva elamupiirkonna arenguks ja täienemiseks, ilma et vähendaks olemasolevaid üldkasutatava maaga alasid.

Planeeringu lahenduses kruntidele määratud kasutamise tingimused ja ehitusõigused on piirkonna elamukruntidele iseloomulikud.

### 3.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; krundi hoonetusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimine; muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta kinnistutel olev maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaast väikeelamute maaks, jaotada vastav maa-ala väikeelamu kruntideks ning määrata krundi ehitusõigus üksikelamute, kaksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks planeeritakse rekreatsiooniala üldmaa ja maatulundusmaa krundid ning liiklusmaa krundid ligipääsu tagamiseks, sealhulgas Riiasöödi tee pikenduse rajamine (Riiasöödi tee ühendamine Randvere teega).

Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobitades kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

#### 4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritud ala suurus on 6,8 ha.

Maa- alal paikneb kaks maaüksust mida läbib loode-kagu suunaliselt Riiasöödi tee maa-ala.

Maa-ala on hoonestamata.

Planeeringusse on kaasatud Riiasöödi tee maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

##### 4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala paikneb Viimsi vallas Metsakasti külas, väljakujunenud elamupiirkonna ja Randvere tee vahel.

Planeeritava ala moodustab: Pikapõllu (89001:001:0488, pindala 29127 m<sup>2</sup>), Jaanilille (89001:003:0487, pindala 30547 m<sup>2</sup>), Riiasöödi tee L1 (89001:001:0620, pindala 6811 m<sup>2</sup>) ja Hobuvankri haljak H1 (89001:001:0491, pindala 2017 m<sup>2</sup>).

Planeeringu ala on tasane, tõusuga lõunasuunal. Jaanilille kinnistul kasvab osaliselt kõrghaljastus, Pikapõllu kinnistul kasvab kõrghaljastus kinnistu piiril ida – läänesuunal. Jaanilille kinnistul paikneb lähtuvalt Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik” reserveeritud rohevõrgustiku koridori ala (100 m laiuselt), kus kasvab osaliselt kõrghaljastus.

Pikapõllu kinnistul paikneb põhja-lõunasuunal ja Jaanilille kinnistul ida-läänesuunal kraav.

##### 4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Jaanilille ja Pikapõllu kinnistute sihtotstarve on maatulundusmaa, Riiasöödi teel transpordimaa.

Hobuvankri haljak üldkasutatav maa.

Kinnistud on hoonestamata.

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

Planeeringuala piirneb loode- edelasuunal ja kagu lõunasuunal tiheasustusalaga kus paiknevad elamumaad mis on hoonestatud eramute ja ridaelamutega. Põhja ja idasuunal on tegemist hajaasustuse alaga koos vanade talumaadega. Põhja kirdesuunal on alale üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik” reserveeritud rohevõrgustiku koridori ala (100 m laiuselt).

##### 4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeritavale alale tagab juurdepääsu 11250 Viimsi-Randvere tee (89001:001:0371).

Lääneküljelt on juurdepääs Heinamaa tee L1 (89001:010:0323) ja põhjast Hobuvankri tee L1 (89001:001:0505).

##### 4.5. Olemasolev tehnavarustus

Planeeringuala lääne servas paiknevad eelnevate detailplaneeringutega Riiasöödi tee ja Randvere tee alale väljaehitatud tehnovõrgud. Planeeringuala läbivad kõrgepinge õhuliinid ja Riiasöödi tee L1 osas vee- ja kanalisatsioonitorustik. Alal paikneb drenaažsüsteem, mis on juhitud Hobuvankri haljakul ja Pikapõllu kinnistul paiknevatesse kraavidesse.

##### 4.6. Olemasolev haljastus

Planeeritaval alal on olemasolev kõrghaljastus. Jaanilille kinnistul kasvab kõrghaljastus puistutena. Lõunaküljel, Pikapõllu kinnistul kagu-edelasuunal piki piiri.

Idaservas piki planeeringuala (Jaanilille kinnistu osas) piiri ja kagu-edelasuunal (Pikapõllu kinnistul) kulgevad maaparanduskraavid.

##### 4.7. Kehtivad piirangud

- Kallavere-Viimsi elektriõhuliini 35 – 110 kV (L015) kaitsevöönd 50 m laiuselt;
- elektriõhuliini 1 – 20 kV (FID 986008) kaitsevöönd 20 m laiuselt;
- Randvere tee kaitsevöönd 30 m.

## 5. PLANEERINGU ETTEPANEK

Detailplaneeringu ala jääb väikeelamute maale tiheasustuses (Viimsi valla mandriosa üldplaneering). Lisaks väikeelamutele võib krundile kavandada ka abihooneid.

Planeerimisel on lähtutud üldplaneeringuga kehtestatud nõuetest. Elamumaa sihtotstarbega kruntide suurused on kavandatud üksikelamu krundil minimaalset 1200 m<sup>2</sup> või suuremad. Kaksikelamu vähim suurus on planeeritud 1800 m<sup>2</sup>.

Planeeritud kruntidele hoonestusalade määramisel on lähtutud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”, kinnistut läbivate tehnotrasside kaitsevöönditest ja olemasolevate hoonete paiknemisest. Neist tulenevalt on põhihoone hoonestusala määratud 5 ja 7,5 m kaugusele krundi piirist ning väljas poole tehnorajatiste kaitsevöönditest.

Hoonete suuruse kavandamisel on lähtutud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” Üksikelamu krundi suurim lubatud täisehituse protsent on 20%, kaksikelamu ja muu kahe korteriga elamu osas 25%. Üksikelamu suurim lubatud kõrgus on 8,5 m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel 5,0 m.

Planeeritud ehitusõigus hoonetele võimaldab ehitada kahekorruselised, maa-aluse korrusega viil- või lamekatusega elamu ja ühekorruselise abihoone. Käsitletavas detailplaneeringus on hoonete asukohad krundil soovituslikud.

Alale on planeeritud 25 elamumaa (pos 1 – 23, pos 29 ja pos 30) ja kaks transpordimaa (pos 24 ja 25), üks tootmismaa (pos 26), üks üldmaa (pos 27) ja üks maatulundusmaa (pos 28) sihtotstarbega krunt.

### 5.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringu lahendusega muudetakse olemasolevat krundijaotust.

Planeeringuala suurus on 59674,0 m<sup>2</sup>. Alale moodustakse kolmkümmend krunti:

- kakskümmend viis (25) elamumaa sihtotstarbega krunti:  
**krunt pos 1 – 23**, suurused vahemikus 1255 – 2703 m<sup>2</sup>,  
**krunt pos 29 ja 30** suurusega 377 m<sup>2</sup> ja 300 m<sup>2</sup>;
- kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti:  
**krunt pos 24 ja 25** suurusega vahemikus 4108 m<sup>2</sup> ja 2706 m<sup>2</sup>;
- üks tootmismaa sihtotstarbega krunt:  
**krunt pos 26** suurusega 12 m<sup>2</sup>;
- üks üldmaa sihtotstarbega krunt:  
**krunt pos 27** suurusega 7600 m<sup>2</sup>;
- üks maatulundusmaa sihtotstarbega krunti:  
**krunt pos 28**, suurusega 3103 m<sup>2</sup>.

### 5.2. Kavandatud kruntide ehitusõigus

#### Pos 1 – 8 ja pos 19 – 23

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100% EE2
Hoonete suurim arv krundil	3 (muu kahe korteriga elamu ja kaks abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	400 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	elamu 8,5 m; abihoone 5 m
Parkimiskohtade arv	4
Hoonestusala kaugus min 7,5 m naaberkrundist	

#### Pos 10 – 18

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100% EE
Hoonete suurim arv krundil	2 (elamu ja abihoone)
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 min 7,5 m naaberkrundist	

#### Pos 24 ja 25

Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa 100%
--------------------------------	--------------------

**Pos 26**

Krundi kasutamise sihtotstarve tootmismaa 100%

**Pos 27**

Krundi kasutamise sihtotstarve üldkasutava maa 100%

**Pos 28**

Krundi kasutamise sihtotstarve maatulundusmaa 100%

**Pos 29 ja 30**

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa 100%

**5.3. Kavandatud kruntide arhitektuuri nõuded:**

- Katusekalle: 0 – 45°;  
kvartalisesel kasutada piiratud arvu katusekaldeid;
- maksimaalne kõrgus: maapinnast 8,5 m elamu, 5 m abihoone;
- välisviimistlus: betoon, klaas, looduskivi, krohv, puit;
- katusematerjalideks: rullmaterjal, plekk ja kivi ;
- piirded: puit- ja looduskivipiire kõrgusega kuni 1,5 m.

Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida.

Abihoonete hoonestusalade puhul on lubatud naabri ja Põhja-Eesti Päästkeskuse nõusolekul abihooneid kinnistu piiridel kokku ehitada, kui on tagatud vajalik tuletõkkekuja eramutega, vastasel juhul tuleb rajada tuletõkkemüür.

Planeeringuala asukohast tulenevalt peab projekteerimise käigus arvestama olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste):

- 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  $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$  ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- eluhoonete puhul tuleks mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on vähemalt 40 dB;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

**5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeritava ala liikluslahendus on koostatud T-Model OÜ poolt töö nr 020006.

Rajatava tänavavõrgu ja liikluskorralduse lahenduse aluseks on olemasolev ja varem planeeritud teede võrk. Juurdepääs planeeritavale alale tagatakse Riiasöödi tee L1 lõik väljaehitamise (T-Model OÜ, töö nr 017041). Heinamaa tee L1 (89001:010:0323) tee ühendatakse 11250 Viimsi-Randvere tee (89001:001:0371) teega, mille puhul tuleb rajada riigiteega ristumiskoht ja kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis). Planeeritavad teed ühendatakse olemasoleva liikumis- ja terviseradade võrgustikuga. Elamukvartalite siseselt on planeeritud kaks transpordimaa krunti (pos 24 ja pos 25), mis on ühendatud Riiasöödi tee L1 lõiguga. Tänavad on kahesuunalised, asfaltkattega ja ühepoolsete kõnniteedega, kõnniteedel on lubatud kasutada lisaks asfaltkattele ka betoonkivi. Riiasöödi tee planeeritavate teede suhtes on peatee.

<sup>1</sup> Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni).

<sup>2</sup> Transpordimüra spektri lahendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.



Juurdepääsud jalakäijatele on Riiasöödi teelt, kus on ka planeeritud jalgteed (T-Model OÜ, töö nr 017041). Lähimad bussipeatused asuvad Randvere teel (Randvere tee ja Riiasöödi tee ristmiku projekt, T-Model OÜ, töö nr 017041A).

Jalakäijate turvalisemaks liikumiseks territooriumil on planeeritud selgelt eristatavad jalakäijate ja mootorsõidukite alad. Jalgteed peamistel ristumistel sõiduteega on planeeritud liikluskorraldust lahendada ülekäigukoha põhimõttega, kus jalakäijatel ei ole prioriteeti. Planeeritud teede äärde on ette nähtud välisvalgustus. Teede servadele on planeeritud tugipeenar.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele.

Liikluskorralduse planeerimisel on lähtutud Eesti standard EVS 843:2016 nõuetest. Parkimine elamualadel tuleb lahendada detailplaneeringute koostamise käigus ja valdavalt kruntide piires.

**Parkimine:**

Ehitise otstarve	Norm arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
	Väike-elamute ala		
Planeeritud eramu	3	3	3
Planeeritud kahe korteriga elamu	2	2×2	4

Enne Riiasöödi T1 ristmiku väljaehitamist rajatakse planeeringualale ajutine ühendustee tulevase Riiasöödi tee ja riigimaantee ristmiku asukohast. Seejuures ehitatakse välja Riiasöödi tee ajutise ristmiku muldkeha, drenkiht ning killustikalus vastavalt T-Model OÜ poolt koostatud projektile. Killustikalusele on soovitatav rajada pinnatud freespurukate, et vältida kivimaterjali kandumist ajutiselt teelt Randvere teele ja selle kõrval olevale jalgratta- ja jalgteele.

Jalgratta- ja jalgteed ning riigimaantee vahelisele alale on ette nähtud plastruup rajatava mahasõidu laiuses. Olemasolev jalgratta- ja jalgteed valgustusmast jääb tulevase ristmiku asukohta, mistõttu on ajutise mahasõiduga see ette nähtud ümber tõsta.

Ehitustrasporti on soovitatav teostada ainult tipptunnivälisel ajal s.o kella 9:00-st kuni 16:00-ni. Ehitustrasporti liikumisel tulevase Riiasöödi tee ja riigimaantee nr 11250 Viimsi-Randvere tee ristmikul kasutatakse liikluse sujuvuse tagamiseks vajadusel reguleerijaid. Reguleerijate kasutamisel on vajalik kasutada ka täiendavaid kiiruspiirangu märke. Lisaks tuleks keelata juurdepääs ajutisele teele liiklusmärkidega, millele lisada tahvel v.a ehitustrasport. Ehitustrasporti sujuvaks ja ohutuks manööverdamiseks tuleb ehitustrasportile rajada ka ümberpööramiseks koht.

Ajutise juurdepääsu kasutamisel võib kaaluda ka vasakpöörde keelamist ehitustrasportile. Vasakpöörde asemel on võimalik ehitustrasportil kasutada tagasipöördeks riigimaantee 11250 ja 11254 (Muuga tee) ringristmiku, misjärel saaksid nad sooritada parempöörde ajutisele mahasõidule. Vasakpöörde keelamiseks ja vajadusel füüsiliseks tõkestamiseks paigaldada vastavad liiklusmärgid.

Peale detailplaneeringu ala ehitustööde lõpetamist sulgeda ajutine tee füüsilise tõkkega (nt betoonplokid vms). Detailplaneeringu ala elanike juurdepääs on ette nähtud G. H. Schüdlöffeli tee ja Kesaniidu tee kaudu kuni Riiasöödi tee valmimiseni koos riigimaantee ristmiku rajamisega. Peale ajutise juurdepääsu tõkestamist taastada kõik rikutud katendid samaväärselt. Vajadusel taastada ka jalgratta- ja jalgteed katend täiendavalt ajutise mahasõidu kasutamise ajal kui see osutub vajalikuks.

**Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Riigitee ja planeeringu ala juurdepääsutee ristumiskoha ehitamiseks tuleb koostada tee projekt ja kooskõlastada see Maanteeametiga;
- tee projekti võib koostada vastavat pädevust omav isik. Projekteerimise nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel;
- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet;

- 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;
- Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
- kõik arendusega seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

## **5.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted**

### **5.5.1. Haljastuse rajamise põhimõtted**

Planeeritaval alal kasvab kõrghaljastus.

Elamukrundi koosseisus on kavandatud maksimaalselt kõrghaljastust säilitada.

Soovitused olemasoleva haljastuse hoolduseks ja täiendamiseks:

- Mullastiku tingimustelt sobivad istutamiseks suure kasvuga puudest erinevad kased, pärnad ja sanglepad, väiksemat kasvu puudest aga iluõunapuud;
- samuti võiks istutada erineva suuruse (kõrgusega) põõsaid (harilik sirel, virgiinia toomingas, kontpuud, villane lodjapuu, enelad jt);
- kui säilitatavate puude läheduses on vaja maapinda täita, siis tuleb arvestada, et pindmise juurekavaga puud reageerivad juurte matmisele hääbumisega kahe-kolme aasta jooksul;
- hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele. Vajadusel paigutada hoonetusala puudepoolsemasse serva juuretõkkematerjal, mis juhib puude juured eemale;
- elamumaa kruntidel maksimaalselt säilitada III ja IV väärtusklassi puid; üldmaa krundil pos 27 osas säilitada kogu haljastus;
- pos 5 ja pos 6 piiril kasvava I väärtusklassi tamme võra laiuses on keelatud püstitada ehitisi (suurus näidatud põhijoonisel);
- olemasoleva kõrghaljastuse hoolduslõikuseks ja likvideerimiseks taotlema raieluba.
- eemaldada kraavi pervaalt võsa, korrastada voolusäng eemaldades setted.

Pos 27 ossa on planeeritud laste mänguväljak ja juurdepääs Riiasöödi teelt.

### **5.5.2. Heakorra tagamise põhimõtted**

Planeeritud hoone jäätmekäitlus peab vastama Viimsi valla jäätmekäitluseeskiri nõuetele. Kruntidele on ette nähtud jäätmekonteinerid, mis asuvad kõvakattega alusel vahetult krundile sissesõidutee ääres.

Ohtlikud jäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ning üle anda ohtlike jäätmete käitlemise litsentsi omavatele ettevõtetele.

Objektile tekkinud ehitusjäätmed taaskasutatakse või antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ehitusjäätmete käitlusettevõttele. Ehitusprojekti ette näha ehitusaegsete jääkmaterjalide taaskasutus, näiteks muld, liiv. Taaskasutuseks mittesobivad ehitusel tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale korrale.

Ehitustööde teostamise käigus jälgida selleks ettenähtud tuleohutusabinõusid.

## **5.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Käesolevas planeeringus ei kavandata olulist maapinna vertikaali muutmist. Hoonete rajamisel ja laiendamisel maapind tasandada nii et sademevesi naaberkinnistutele ja teemaale ei valguks. Drenaaživee ja sademetevee juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud.

Vertikaalplaneerimine lahendab sademetevee äravoolu ning tagab sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritavale alale.

Vertikaalplaneeringu lahendus töötatakse välja hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

## **5.7. Tuleohutusnõuded**

Hoonete ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklassidega ja hoonetevaheliste kujudega 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 tulekaitsenõuded määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus lähtudes kehtivatest normidest.

Detailplaneeringu lahenduses on kruntidele määratud võimalik hoonestussala arvestades tulekaitsenorme. Abihoonete hoonestusalade puhul on lubatud naabri ja Põhja-Eesti Päästkeskuse nõusolekul abihooneid kinnistu piiridel kokku ehitada, kui on tagatud vajalik tuletõkkekuja eramutega, vastasel juhul tuleb rajada tuletõkkemüür.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Planeeritava elamurajooni vajalik tulekustutusveehulk on  $Q = 10,0$  l/s 3 tunni jooksul. Antud vooluhulk on tagatud maapealsete tuletõrjehüdrantidega (tegevusraadius 150,0 m). Olemasolevad tuletõrjeveehüdrandid paiknevad Randvere teel ja Heinamaa teel.

## 5.8. 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.

Kõik planeeritavad tehnovõrgud on ette nähtud planeeringualal teemaade alale.

Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

### 5.8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

AS Viimsi Vesi on väljastanud planeeringualale tehnilised tingimused nr 5699. Planeeringu alale on ettenähtud 13 paariselamu ja 10 ühepereelamu kinnistut. Planeeringu ala veetarve on 0,4 m<sup>3</sup>/ööpäevas ühele eramule/boksile, mis teeb kokku 10,4 m<sup>3</sup> ööpäevas.

Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused.

Olemasolev De110 mm veetoru paikneb piki Riisaõdi teed, mis läbib arendusala.

Planeeritava elamurajooni kinnistuid varustatakse majandus-, joogi- ja tuletõrjeveega vastavalt tehnilistele tingimustele/detailplaneeringule.

Planeeritavas elamukvartali piirkonnas tagatakse vabasurve 2-kordsetele hoonetele.

Uus veetoru on planeeritud PE De110 PN10 torudest. Väljavõtted ehk liitumised kinnistutega on vastavalt tarbimisele läbimõõdudega De32. Igale paarismaja boksile on planeeritud oma liitumispunkt.

Elamukruntide liitumiseks ühisveevärgiga kinnistu piirist kuni 1,0 m tänava alale on planeeritud liitumispunktid (maakraanid) DN25. Kinnistutele, kelle kinnistu piiri ja liitumispunkti vahele jäävad planeeritavad kaablid, maakraan paigaldatakse kaugemale, kuid liitumispunktiks jääb mõtteline punkt 0,5 m kaugusel kinnistu piirist. Peale liitumispunkti on ettenähtud rajada 2 m torulõik.

### 5.8.2. Olmekanalisatsioon

AS Viimsi Vesi on väljastanud planeeringualale tehnilised tingimused nr 5699. Planeeringu alale on ettenähtud 13 paariselamu ja 10 ühepereelamu kinnistut. Planeeringu ala reovee hulk on vastavalt veetarbele eelduslikult 10,4 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused.

Olemasolev reoveekanalisatsiooni torustiku esivool paikneb Riisaõdi teel. Projektlahenduses on ettenähtud Rajada Pikapõllu maaüksusele moodustatavatele kinnistule isevoolne reoveekanalisatsioon, ühendades planeeritud torustikud Riisaõdi teel oleva reoveekanalisatsiooni torustikuga PVC250.

Jaanilille maaüksusele on planeeritud reoveepumpla De1800, kohaliku tähtsusega reoveepumpla. Planeeritud kinnistutel juhtida reovesi isevoolselt tänavatorustiku kaudu planeeritud Jaanilille reoveepumplasse. Pumplast on planeeritud survetorustik kuni Riisaõdi tee reoveekanalisatsiooni torustikuni. Planeeringu ala isevoolne kanalisatsioon on planeeritud reoveetorudest DE160PVC SN8.

Arendusala kanalisatsioon on lahkuvoolne. Sademetevee juhtimine kanalisatsioonitorusse on keelatud. Mõõtmata vee kanaliseerimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Reovee kanalisatsiooni juhtimisel tuleb järgida Eesti Vabariigi määrust „Reovee puhastamise ning heit- ja sademetevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademetevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed.

Surveline kanalisatsioon on planeeritud PE De110 mm torudest. Surveklass PN10.

Elamukruntide liitumiseks ühiskanalisatsiooniga kinnistu piirist kuni 1,0 m tänava alale on projekteeritud liitumispunktid (kaevud). Kinnistutele, kelle kinnistu piiri ja liitumispunkti vahele jäävad planeeritavad kaablid, kaev paigaldatakse kaugemale, kuid liitumispunktiks jääb mõtteline punkt 0,5 m kaugusel kinnistu piirist.

Peale liitumiskaevu on ettenähtud rajada 2 m torulõik.

Kõik toruotsad sulgeda pimeotsakorkidega, et vältida pinnase sattumist torustikku.

### 5.8.3. Sademetevee kanalisatsioon

Viimsi Vallavalitsuse Ehitus- ja Kommunaalosakond on väljastanud sademetevee lahenduse projekteerimiseks tehnilised tingimused nr 14-9/2057-1.

Maa-ala sademetevee eesvooludeks on Riiasöödi tee T-Model töö nr 017041 „Riiasöödi tee rekonstrueerimine” poolt projekteeritud sademetevee kollektor ja olemasolev Hobuvankri tee äärne sademetevee kraav.

Pikapõllu ja Jaanilille kinnistute arendusala teemaadele on planeeritud kinnistute sademetevee käitlemiseks sademetevee kanalisatsioon ning igale planeeritud kinnistule liitumispunkt.

Edasise projekteerimise käigus täpsustatakse tee konstruktsioon ja vajaduse tee drenaaži rajamiseks Drenaažitorustiku projekteerimisel näha see ette paralleelselt kulgema planeeritud sademetevee torustikuga.

Maa-alal olev põllumajandusdrenaaž on ettenähtud ehitustööde käigus likvideerida. Drenaaži torustik likvideerida lõiguti pinnase läbikaevamisega. Lahendus täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Piirkonna elamuarenduses on ette nähtud kasutada säästlikke sademetevee lahendusi. See tähendab, et kinnistul kogutakse sademevett ja seda taaskasutatakse. Kinnistul sademetevee juhtimine sademeteveekanaliseerimisele on lubatud kuni 5 l/s.

Arvestuslik sademeteveekogus arendusalalt valingvihma ajal on 150 l/s. Sellest 1/3 suunatakse Hobuvankri tee äärsesse kuivenduskraavi ja 2/3 Riiasöödi teele projekteeritud sademetevee kollektorisse.

Hobuvankri haljak H3 kinnistul asuv sademeteveekraav puhastada ja korrastada 170 m ulatuses. Täpsemad tööde mahud tuua välja edasise projekteerimise käigus.

Arendusala ja Metsakasti põik 9, 11, 13 ja 15 kinnistute piiril paikneb kuivenduskraav, mis suubub Riiasöödi tee. Täna on kraav võsastunud ja kraavi põhja on ladestunud setted. Planeeringu elluviimise käigus on ettenähtud eemaldada kraavi pölv, korrastada voolusäng eemaldades setted. Kraavi suue kindlustada. Täpsemad tööde mahud tuua välja edasise projekteerimise käigus.

Sademetevee kanalisatsioon ehitada PVC De160 – De200 mm ja PP De250 mm SN8 muhvitorudest (standard EN 13476-3).

Plasttorustike paigaldustöödel järgida RIL 77-2013 ja materjalide tootjate ettekirjutusi.

Sademetevee kanalisatsiooni torustikule on ette nähtud paigaldada PE-st kontrollkaevud. Kaevud tuleb varustada ujuvate malmluukidega, mille koormustaluvus on 40 T.

Kontrollkaevud on planeeritud De400/315 mm, De630/500 ja De800/500 mm.

### 5.8.4. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS poolt 23.05.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks nr 086/19 ja Elering AS poolt 05.09.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 12-9/2019/369.

Planeeringuala elektrivarustuse tarbeks on ettenähtud planeeringu alale uus 10/0,4 kV läbijooksva skeemiga komplektalajaama. Planeeritud alajaama toide võetakse „Riiasöödi AJ” ja „Metsakasti AJ” alajaamadest. Alajaama jaoks on ettenähtud maa-ala alajaama paigaldamiseks ja sissesõidutee ööpäevaringseks operatiiv- ja remonditööde teostamiseks.

Arendusala kinnistuid läbiv 10 kV õhuliin demonteeritakse ning selle asemel paigaldatakse maakaabel.

Riigitee maaüksusel peab elektrikaabel paiknema kaitsetorus ja minimaalselt 1,0 m sügavusel. Riigiteega ristumisel peab elektrikaabel samuti paiknema kaitsetorus ning minimaalselt 1,5 m sügavusel.

Kavandatava maakaabli rajamise moodus on kinnisel meetodil ja rajatakse enne Riiasöödi ristumiskoha ehitust.

Planeeritud kruntide elektrivarustuseks paigaldada krundipiiridele 0,4 kV transiit- ja liitumiskilbid. Transiitkilpide toiteks ehitada 0,4 kV kaabelliinid planeeritud alajaamast. Liitumiskilpidele peab olema tagatud ööpäevaringne vaba ligipääs.

Igale kinnistule on arvestatud 3×25 A peakaitse. Lisaks paigaldatakse liitumiskilbid tänavavalgustuse ja pumpla tarbeks.

Alajaamad on planeeritud ühe trafoga, võimsusega kuni 1000 kVA.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada võrguettevõtjale taotlused, sõlmida vastavasisulised lepingud ja tasuda vastavad tasud.

#### 5.8.5. Sidevarustus

Sidevarustuse lahendus on planeeritud vastavalt Radionet OÜ poolt 25.09.2019 väljastatud tehnilised tingimused Pikapõllu ja Jaanilille sidevarustusega liitumiseks Viimsi vallas.

Planeeritavate hoonete sidevarustuseks paigaldada planeeringu alale sidekaevud ja sidekanalisatsioon. Põhitrassid ehitada välja kaheavalisena 2×14/10 mm mikrotorudega ning sidekaevudena kasutada KKS-2 tüüpi sidekaevusid. Sidekaevudest on ettenähtud igale kinnistule individuaalne sidekanalisatsioonisisestus. Planeeritud sidekanalisatsioon planeeringualal ühendatakse Riiasöödi teele perspektiivselt paigaldatavate mikrotorudega.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas määratakse projekteerimise järgmistes etappides.

#### 5.8.6. Tänavavalgustus

Planeeringualale on sõiduteede ja jalgteede valgustamiseks planeeritud tänavavalgustus. Tänavavalgustuse elektrivarustuseks paigaldada alajaama nr 1 lähedusse tänavavalgustuse liitumiskilp ja lülitusjuhtimiskilp. Tänavavalgustus ehitada välja maakaabliga ja metallmastidel.

Kasutatavate tänavavalgustite tehnilised nõuded, mastide kõrgused ja täpsed vahekaugused, valgustusklassid ning juhtimissüsteem määratakse projekteerimise järgmistes etappides.

#### 5.8.7. Soojavarustus

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

Lahendused täpsustada hoonete projekteerimise etapis.

#### 5.8.8. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded

Ehitusseadustik § 65 sätestab järgmist:

(1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitus vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.

(2) Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusega nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja liginullenergiahoone, energiatõhususele.

#### 5.8.9. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	59674 m <sup>2</sup>
kruntide arv planeeritaval alal	30
sh elamumaa	25 krunti – 42145 m <sup>2</sup>
maatulundusmaa	1 krunt – 3103 m <sup>2</sup>
transpordimaa	2 krunti – 6814 m <sup>2</sup>
tootmismaa	1 krunt – 12 m <sup>2</sup>
üldkasutatav maa	1 krunt – 7600 m <sup>2</sup>

## 6. KESKKONNAKAITSE

Planeeritaval alal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ja teisi maastiku väärtuslikke alasid.



Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumine, sh vee, pinnase, õhu saastatuse, olulise jäätmetekke ja müratasemete suurenemine.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta üksikelamu ja paariselamu ning abihoonete ehitamine ning eksploateerimine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehituseaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid.

Planeeringualal ei paikne keskkonda saastavaid objekte, samuti ei ole alal varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei eeldata ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piiranguid edasisele ehitustegevusele.

Tegevusega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirgust ega lõhna teket.

### 6.1. Keskkonnalubade taotlemise vajadus

- Keskkonnaministri 11.06.2014. a määrus nr 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba” sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav. Välisõhu kaitse seaduse § 148 kohaselt tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud määruses sätestatud saasteainete heitkoguse piirnõrmi ületamist. Hinnata tuleb iga hoone ehitusprojekti staadiumis paigaldatavate seadmete võimsust ja saasteainete heitkoguseid. Vajadusel taotleda saasteluba enne ehitusloa taotlemist.
- Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutusluba. Planeeringulahenduse kohaselt juhitakse sademeveed sademeveetorustiku kaudu kraavi ja seetõttu on vaja sellele tegevusele tehnovõrgu omanikul taotleda Keskkonnaametist vee erikasutusluba.
- Maapõueseadus sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustööldele järele jääva kaevise kasutamise. Katastriüksuselt pinnast eemaldades (s.o ära vedades), tuleb kaevise käitlemisel lähtuda maapõueseaduse § 96 toodud nõuetest. Saastunud, reostunud pinnase puhul tuleb seda käidelda vastavalt Jäätmeseadusele ja Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

### 6.2. Radooniohutuse tagamine

Ala paikneb piirkonnas, kus võib esineda radoonioht, mistõttu tuleb arvestada võimaliku radooni hoonesse sattumise ohuga. 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;
- radoonitõkkekichte 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 standardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimise” nõudeist.

### 6.3. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritava 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 järgmiseid

meetmeid:

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

## 7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

- 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;
- enne Riiasöödi T1 ristmiku lõpliku väljaehitamist riigiteele rajatakse planeeringualale ajutine ühendustee ehitusaegse transpordi liikluseks tulevase Riiasöödi tee ristmiku asukohta ja see lahendus kooskõlastatakse Maanteeametiga;
- kasutuslubade väljastamine rajatud tehnovõrkude, rajatiste ja teede osas;
- ehituslubade väljastamine detailplaneeringuga ettenähtud hoonete ehitamiseks ja nende rajamine;
- seni kui ei ole välja ehitatud nõuetekohast riigitee ristumiskohta, kasutavad planeeringualale elama asunud elanikud olemasolevat juurdepääsu G.H Schüdlöffeli teelt;
- riigitee laiendamise, uue ristmiku, jalgratta- ja jalgte kavandamise korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine kohaliku omavalitsuse kohustus;
- ehitatud hoone kasutamiseks ei esitata Viimsi Vallavalitsusele kasutusloa taotlusi ega alustata hoone kasutamist enne, kui krunte teenindav taristu on väljaehitatud.

Ive Punger,  
arhitekt  
Optimal Projekt OÜ  
03.06.2020