

Töö number: 2017-0018

Tellijä **Viimsi Vallavalitsus**
Nelgi tee 1, 74001 Viimsi alevik
Telefon: +372 602 8800; e-post: info@viimsivv.ee

Huvitatud isik **Tammlaane Kodu OÜ**
Estonia pst. 7, 10143 Tallinn
Telefon: +372 534 20733; e-post: riina.vooglaid@hotmail.com

Konsultant **Skepast&Puhkim OÜ**
Laki põik 2, 12915 Tallinn
Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee
Registrikood: 11255795

Kuupäev 26.03.2024

Tammelaane detailplaneering



Algatamine	30.03.2016
Eskiisi avalik väljapanek	23.07-21.08.2018
Eskiisi avalik arutelu	26.06.2018 ja 10.09.2018
Vastuvõtmine	12.02.2019
Avalik väljapanek	20.05-19.06.2019
Avalik arutelu	09.09.2019
Kehtestamine	28.04.2020
Osaline kehtestamine	12.03.2024
Projekti nr	2017-0018

SKEPAST&PUHKIM OÜ
Laki põik 2
12915 Tallinn
Registrikood 11255795
tel +372 664 5808
e-mail info@skpk.ee
www.skpk.ee

Sisukord

Planeeringu koostamisel osalesid	5
1. Planeeringu koostamise eesmärk ja alused.....	6
1.1. Planeeringu koostamise eesmärk	6
1.2. Planeeringu koostamise alused	6
2. Olemasolev olukord.....	8
2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd	8
2.2. Planeeritav ala	9
2.3. Kehtivad kitsendused	9
3. Planeeringulahendus.....	10
3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek	10
3.2. Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine	13
3.3. Planeeritava ala hoonete ja rajatiste ehitusõigus ning arhitektuurinõuded	14
3.4. Keskkonnatingimused ja haljastus	16
3.4.1. Ehituskeeluvööndi paiknemine, avalikult kasutatavad rajatised ehituskeeluvööndis, ehituskeeluvööndi vähendamine.....	16
3.4.1.1. Ehituskeeluvööndis paiknevate rajatiste, mis ei eelda ehituskeeluvööndi vähendamist, vastavus ranna kaitse eesmärkidele ja veekaitsevööndi eesmärgile ning kallasraja kasutatavusele	16
3.4.1.2. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek.....	17
3.4.2. Elamuala paiknemine ja selle mõju kõrghaljastusele ning haljastule nr 34 ja rohekoridorile	18
3.4.3. Elamuala haljastus	20
3.4.4. Niiskusrežiim elamualal.....	20
3.4.5. Radoonitase maapinnas	20
3.5. Muinsuskaitse eritingimused.....	21
3.6. Teede liiklus ja parkimiskorraldus	23
3.7. Perspektiivne terviserada, rannakindlustus ja puhkeotstarbelised objektid	23
3.8. Tehnovõrgud ja -rajatised.....	24
3.8.1. Elektrivarustus	24
3.8.2. Tänavavalgustus.....	25
3.8.3. Sidevarustus	25
3.8.4. Veevarustus- ja kanalisatsioon	25
3.8.5. Sademevesi.....	27
3.8.6. Soojavarustus	27
3.9. Tuleohutuse tagamine	27
3.10. Servituutide seadmise vajadus	28
3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	28
4. Planeeringu elluviimine	29
5. Planeeringu osaline kehtestamine.....	30

JOONISED:

- | | |
|-------------------------|----------|
| 1. Asukohaskeem | |
| 2. Kontaktvööndi joonis | |
| 3. Tugijoonis | M 1:1000 |
| 4. Põhijoonis | M 1:1000 |
| 5. Tehnovõrkude joonis | M 1:1000 |
| 6. Kruntimise plaan | |

7. Illustratsioon

MENETLUSDOKUMENDID

KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED

LISAD:

- Lisa 1. Muinsuskaitse eritingimused Tammelaane ja reformimata riigimaa detailplaneeringule, Kivisilla OÜ, töö nr 37-17
- Lisa 2. Muinsuskaitseameti kooskõlastus muinsuskaitse eritingimustele
- Lisa 3. Imantra Elekter AS tehnilised tingimused
- Lisa 4. Telia Eesti AS tehnilised tingimused
- Lisa 5. AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused
- Lisa 6. Viimsi Vallavalitsuse Kommunaalteenistuse tehnilised tingimused teevalgustusele

Planeeringu koostamisel osalesid

Detailplaneering koostati koostöös Viimsi Vallavalitsuse, Tammlaane Kodu OÜ ja Skepast&Puhkim OÜ esindajatega:

Viimsi Vallavalitsus

Tammlaane Kodu OÜ

Skepast&Puhkim OÜ:

Piret Kirs	Projektijuht (alates 03.09.2018), planeerija
Triin Lepland	projektijuht, planeerija
Kadri Vaher	planeerija
Kati Kraavi	tehnik
Eike Riis	keskkonnaekspert (KSH juhteksperdi pädevusega)
Raimo Pajula	keskkonnaekspert
Eleri Kautlenbach	keskkonnaekspert
Rain Männikus	rannikuehitiste ekspert

1. Planeeringu koostamise eesmärk ja alused

1.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Viimsi vald algatas Randvere külas Tammelaane kinnistu ning osaliselt reformimata riigimaa detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise 21. juunil 2016.a Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 75. Vastavalt otsuse lisana kinnitatud lähteseisukohtadele on planeeringu koostamise eesmärgiks:

- Planeerida külasid ühendav ranna-äärne jalakäijate tee ja/või jalgrattatee;
- planeerida rannakindlustus;
- planeerida tervisespordi väljak;
- jagada rohevõrgustikust väljajääv ala üksikelamumaa kruntideks;
- määrata krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks;
- määrata krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja hoone arhitektuursed tingimused;
- kujundada naabruses asuvate elamualadega arvestava ruumilise lahenduse, mis sobitub planeeritavasse keskkonda.

Detailplaneeringut koostama asudes kaaluti parima võimaliku lahenduse leidmiseks elamutele erinevaid asukohti, sh analüüsiti nende mõju keskkonnale. Jõuti järeldusele, et eelistatud on elamukruntide kavandamine maa-ala keskosas. Sellele lahendusele koostati ka uuesti keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, milles asuti seisukohale, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist ebasoodsat keskkonnamõju.

Seetõttu otsustas Viimsi Vallavolikogu 9. mai 2017.a otsusega nr 29 muuta 21.06.2016.a tehtud detailplaneeringu algatamise otsust nr 75. Muudatused hõlmavad järgnevat:

- jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine, detailplaneeringu koostamise tuleb kaasata keskkonnaekspert (KSH juhtekspert);
- kavandatakse krundid hetkel kehtiva rohevõrgustiku koridori alale, planeeringuala keskosas;
- detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringuga määratud haljastu nr 34 ja rohevõrgustiku koridori asukoha osaliseks muutmiseks.

Vastavalt eeltoodule on detailplaneering üldplaneeringut muutev.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alus:

- Viimsi Vallavolikogu 21.06.2016.a otsus nr 75: „Randvere külas, kinnistu Tammelaane ning osaliselt reformimata riigimaa detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“;
- Viimsi Vallavolikogu 09.05.2017. a otsus nr 29: „Viimsi Vallavolikogu 21.06.2016.a otsuse nr 75: „Randvere külas, kinnistu Tammelaane ning osaliselt reformimata riigimaa detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“ muutmise“.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Viimsi valla mandriosa üldplaneering, kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000.a otsusega nr 1;
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005.a määrusega nr 32;

- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009.a määrusega nr 22;
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi“, kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 21.06.2011.a otsusega nr 43.

Planeeringu teostamisel koostatud uuringud:

- Topo-geodeetilised mõõdistustööd, Survey OÜ, töö nr 907, aprill-mai 2017.a;
- Planeeringulahenduse alternatiivide võrdlus – mõju metsale, rohekoridorile ja haljastule, Skepast&Puhkim OÜ, töö nr 2017-0018_01;
- Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimise vajalikkuse hinnang, Skepast&Puhkim OÜ, töö nr 2017-0018_02;
- Muinsuskaitse eritingimused Tammelaane ja reformimata riigimaa detailplaneeringule, Kivisilla OÜ, töö nr 37-17.

2. Olemasolev olukord

(vt joonised „Kontaktvöönd“ ja „Tugijoonis“)

2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd

Detailplaneeringuga planeeritav ala asub Viimsi valla idaosas Randvere külas. Ala on kahe küla tihedamalt asustatud piirkondade vahel. Planeeringualast loodes asub Tammneeme küla tiheasustusala ja kagus Randvere küla tiheasustusala. Mõlemate külade tiheasustusaladel on maaüksused hoonestatud valdavalt ühepereelamutega. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävate elamumaade pindalad jäävad 1000-3200 m² vahele.



Joonis 1. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävate kruntide pindalad (elamumaa pindala sinise tekstiga)

Planeeringualal asub üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ määratud rohevõrgustiku koridor ja haljastu nr 34. Teemaplaneeringuga on määratud rohevõrgustiku säilimise ja sidususe tagamiseks erinevaid maakasutus- ja ehitustingimusi. Alal asuva

rohekoridori laius on ranna poolses osas 120 m ja tee poolses osas 200 m. Haljastu on teemaplaneeringuga määratud avamaataimkattega ala, millel on keskkonnakaitseline ja rekreatiivne tähtsus. Teemaplaneeringus tuuakse välja, et vallas on elamuehituse surve tõttu loodusalad killustunud ning oluline on säilitada kõik seni säilinud haljastud. Haljastu nr 34 haljastu tähtsus seisneb selles, et haljastu asub ranna ääres, sellel on säilinud mets ja see täidab rohekoridori funktsiooni. Haljastule on teemaplaneeringu kohaselt keelatud ehitada hooneid, lubatud on paigaldada haljastu inventari ning rajada jalakäijate ja kergliiklusteid.

Planeeringualast lõuna poole jäävad kultuurimälestised:

- Tammneeme rannakaitsepatarei meeskonna kasarm (registrinumbriga 8899);
- Tammneeme rannakaitsepatarei (registrinumbriga 8898).

Juurdepäas planeeritavale alale on Tiitsu teelt ja Tammekivi teelt.

2.2. Planeeritav ala

Planeeringuala asub hajaasustusel kahe tiheasustusala vahel ning põhjast ja kirdest piirneb Muuga lahega. Ala on kaetud metsaga, mis ulatub kuni kinnistu kirdeservas paikneva rannavööndini, kus levib kitsal ribal avamaastik. Alal on väga palju rändrahnusid ning ala keskosas on mitmeid kivikülve. Ala läbivad ka mitmed kuivenduskraavid, mis suubuvad Muuga lahte.

Planeeringuala suurusega u 15,29 ha asub ühel katastriüksusel tervenisti ning reformimata riigimaal osaliselt:

- Tammelaane (89001:003:1939), maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa (100%), pindala 13,31 ha;
- Reformimata riigimaa, pindala planeeringualal u 1,98 ha.

Reljeefilt on ala ebatasane, langeb tugevalt Muuga lahe suunas u 10-15 m võrra ja mere ääres lõppeb järsakuga, millest osa on mere poolt aktiivselt murrutatav. Kogu planeeringualal jäävad absoluutkõrgused 0 ja 21 m vahele. Kalle on valdavalt põhja suunaline, mere ääres ka osaliselt kirde suunaline.

Planeeritav ala piirneb lõunast ja kagust Tammekivi teega, mis on ühtlasi ka juurdepääsuteeks. Tegemist on avalikult kasutatava kohaliku teega.

2.3. Kehtivad kitsendused

Planeeringuala piirneb põhja ja kirdeosas Muuga lahega, millele kehtivad looduskaitseadusest ja veeseadusest tulenevad piirangud.

Planeeringualast lõunasse jääb kaks kultuurimälestist (Tammneeme rannakaitsepatarei meeskonna kasarm ja Tammneeme rannakaitsepatarei), millele on moodustatud üks kaitsevöönd. Moodustatud kaitsevöönd lõikab planeeringuala lõunaosa. Kultuurimälestise kaitsevööndis kehtivad muinsuskaitseadusest tulenevad piirangud.

Planeeringuala läbivad Viimsi Vesi AS-le kuuluvad vee- ja kanalisatsiooni torustikud. Tehnovõrkudele kehtivad ehitusseadustikust tulenevad piirangud.

Kõik piirangud on kantud *Tugijoonisele*.

3. Planeeringulahendus

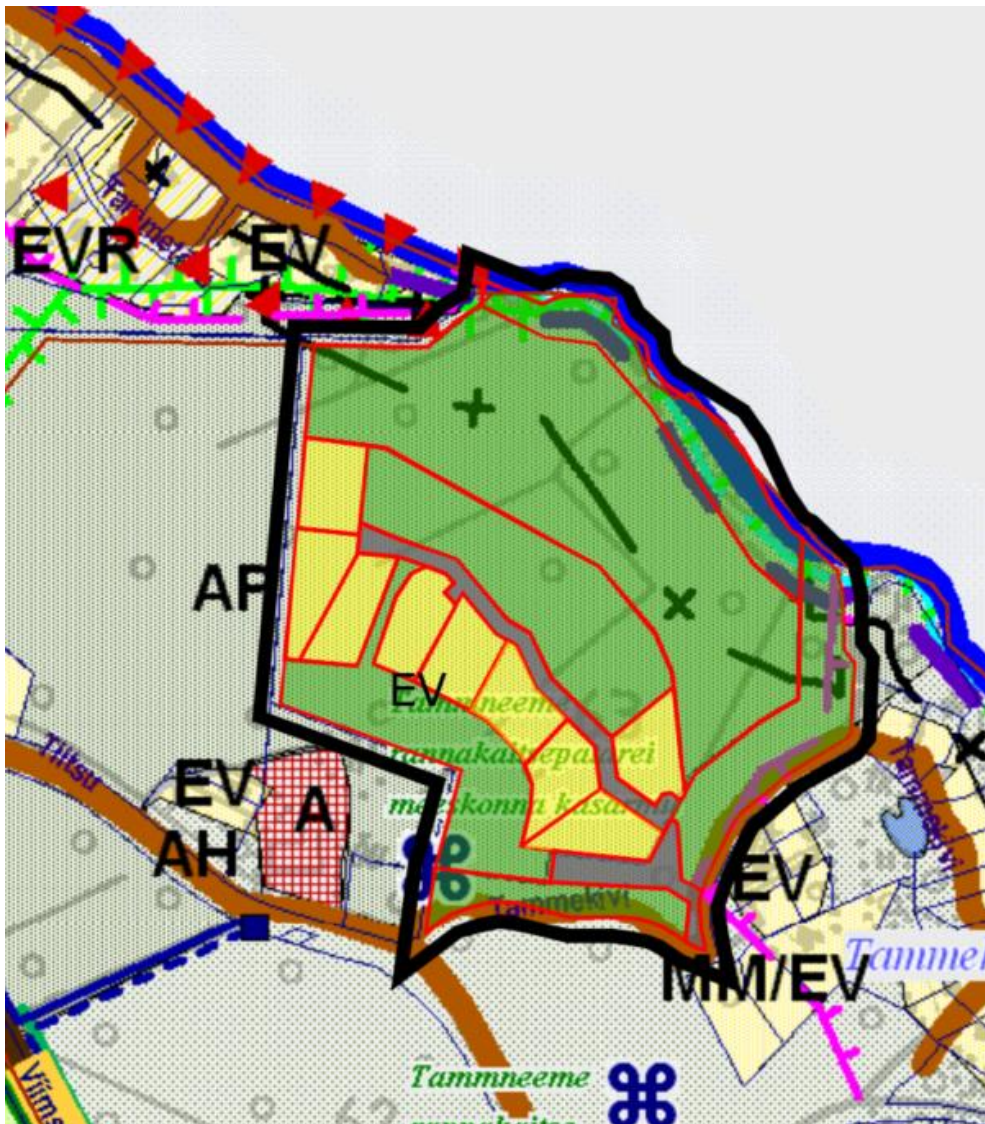
(vt jooniseid 4-6)

Detailplaneeringuga kavandatakse kahe tiheasustusala ühendamist jalgrajaga, terviseradu ning puhkamis- ja tervisesporti soodustavaid objekte, rannakindlustust ja sadevee lahendust. Planeeringuala lõunapoolne osa jagatakse 9 elamukrundiks ja antakse ehitusõigus elamukruntide hoonestamiseks.

3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Viimsi valla mandriosa üldplaneering

Kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala puhkeotstarbelisel maal hajaasustusega piirkonnas.



Joonis 2. Ettepanek üldplaneeringu joonise muutmiseks - Tammelaane kinnistul paikneb osaliselt väikeelamute maa juhtotstarve EV (planeeringuala tähistatud musta joonega, kavandatavad krundid punase joonega, väikeelamute maa juhtotstarve kollasega, transpordimaa halliga ja üldmaa rohelisega)

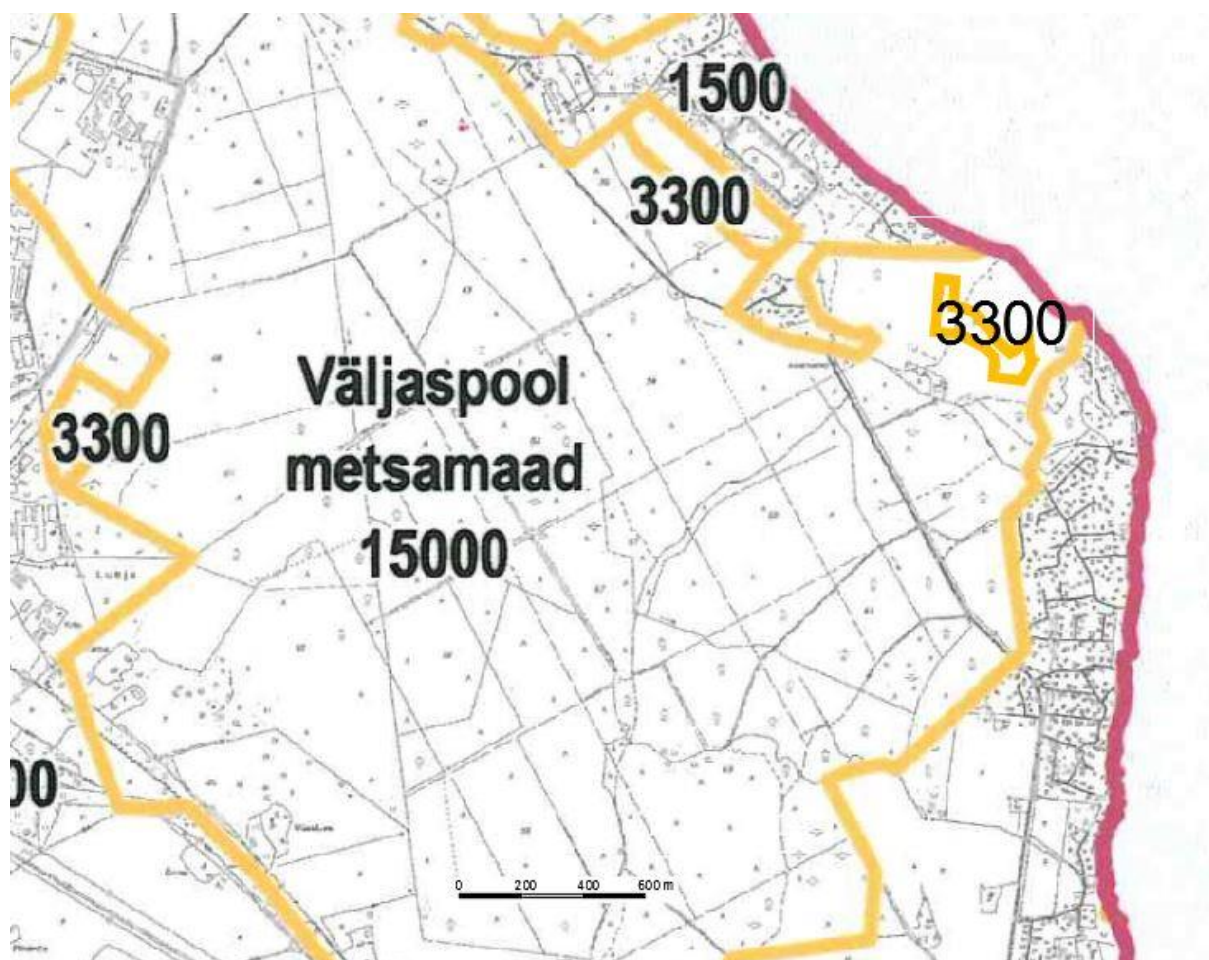
Detailplaneering teeb ettepaneku Tammelaane kinnistul muuta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu juhtotstarve osaliselt väikeelamute maaks (EV). Üldplaneeringu joonist muuta vastavalt ettepanekule (Joonis 2).

Detailplaneeringu koostamise avalik huvi seisneb kahe asustusüksuse – Tammeneeme küla ja Randvere küla – ühendamises ranna-äärse jalakäijate teega, maa-alale avalikult kasutatava terviseradade võrgustiku kavandamises koos puhkekohaga, rannakindlustuse kavandamises ning piirkonna sademevee ärajuhtimissüsteemi lahendamises.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”

Kehtiva Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” kohaselt elamute ehitamine Viimsi vallas on lubatud üksnes üldplaneeringuga määratud elumumaal (ptk 4.1) ja elamukrundi minimaalne suurus väljaspool metsamaad on 15 000 m², so 1,5 ha (ptk 4.2 ja skeem: Elamuehituse piirkonnad).

Detailplaneering teeb ettepaneku Tammelaane kinnistul muuta üldplaneeringu teemaplaneeringut võimaldades elamute ehitamist metsaalal minimaalse elamukrundi suurusega 3300 m². Planeeringuga kavandatavate elamukruntide suurused on looduslikest ja piirkonna eripäradest lähtuvalt varieeruvad, suurused jäävad 3300-3434 m² vahele. Teemaplaneeringu joonist muuta vastavalt Joonis 3, joonisele lisada kavandatud elamukruntide ala ja minimaalseks krundi suuruseks 3300 m².



Joonis 3. Ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringu joonise muutmiseks – Tammelaane kinnistul minimaalse elamukrundi suurus on 3300 m²

Planeeringuala asub kahe tiheasustusala vahel, kus planeeringuala lähialal asuvate kruntide suurused jäävad 1000-3200 m² vahele (Joonis 1). Planeeringuala on reljeefilt ebatasane ning selle lõunaosa on järsult tõusev. Lisaks on alal palju rändrahnusid ja kivikülve, mis on kavandatud säilitada. Ala hõlmab ka suures osas ehituskeeluvöönd ning rohekoridor ja haljastu. Looduslikest tingimustest lähtuvalt ning soovist jätta võimalikult suur osa alast avalikult kasutatavaks ja looduslikuks (sh säilitada rohevõrgustik ja haljastu olemasolevas mahus) jääb elamukruntide planeerimiseks sobivaks piirkonnaks suhteliselt kitsas ala, kuhu pole võimalik kavandada hajaasustusele omast krundijaotust ja kruntide suuruseid. Kavandatavad elamud sobituvad nii struktuurilt kui arhitektuurilt ümbritseva piirkonnaga, kuna kavandatavate kruntide suurused ja krundijaotus arvestavad ümbritseva piirkonna väljakujunenud krundistruktuuri ja suuruseid.

Teemaplaneeringus on eraldi määratud uuselamu piirkonnad, mis asuvad väljaspool tiheasustusalasid, ja nendel aladel on lubatud krunte hoonestada hajaasustusviisil. Minimaalne krundisuurus hajaasustusviisil on 3300 m². Detailplaneeringus on arvestatud teemaplaneeringu hajaasustusviisi põhimõtet ja kavandatavate kruntide suurused on sellega kooskõlas.

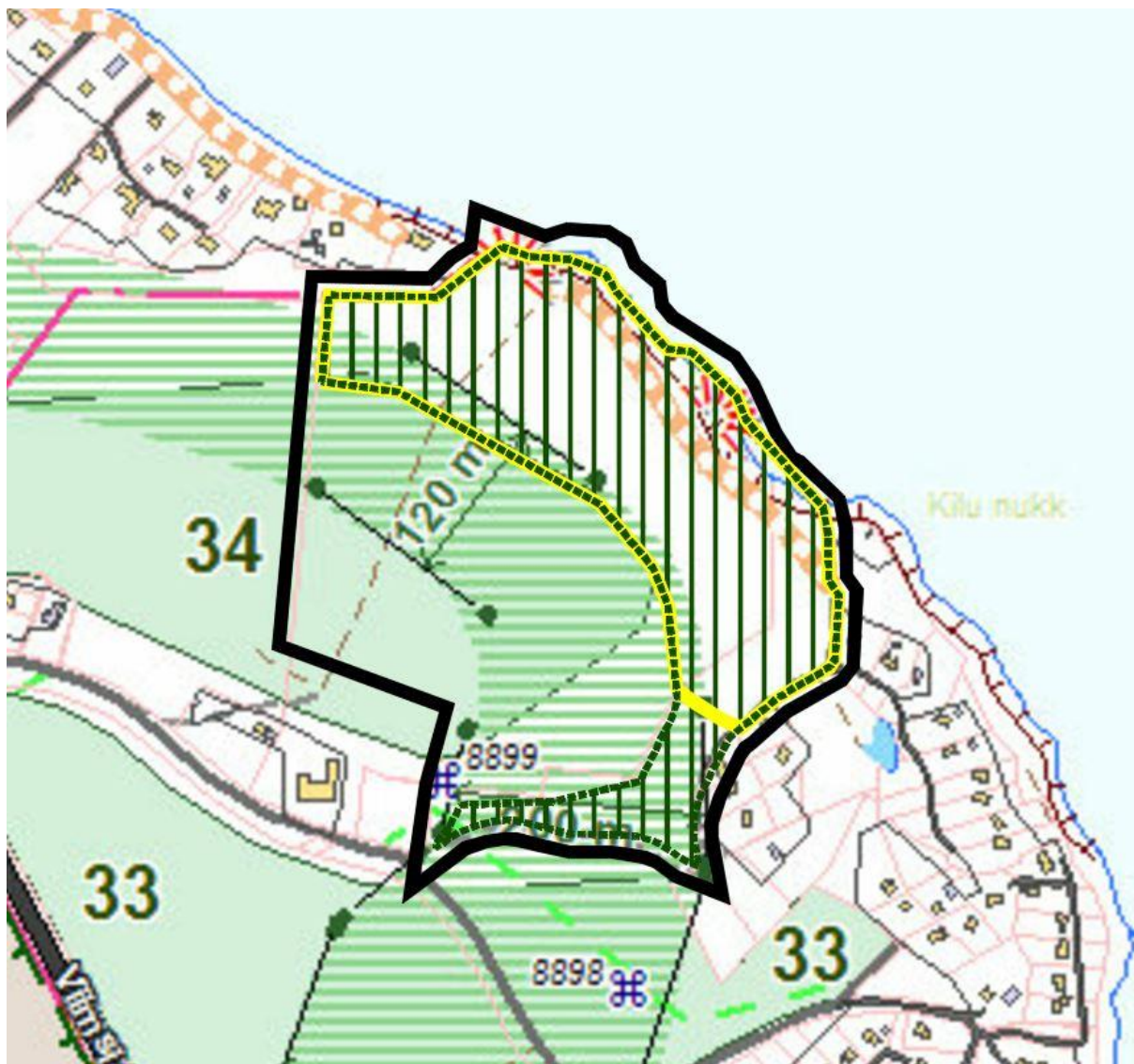
Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“

Kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt jääb planeeringuala keskosale haljastu nr 34 ja rohevõrgustiku koridor.

Detailplaneering teeb ettepaneku Tammelaane kinnistul täpsustada rohevõrgustiku ja haljastu nr 34 paiknemist, st haljastu nr 34 ja rohekoridor nihutada mere äärde alale, mis on suurema rekreatiivse väärtusega. Rohevõrgustiku ja haljastu pindala suureneb võrreldes varasemaga u 1000 m² võrra. Teemaplaneeringu joonist muuta vastavalt Joonis 4.

Planeeringuala läbib rohekoridor paikneb peaaesjalikult haljastutel nr 33, 34, 35, kuhu teemaplaneeringuga on lubatud paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid. Sellest võib järeldada, et antud rohekoridori esmane funktsioon koos haljastutega on pakkuda kultuurilisi (rekreatiivseid) ökosüsteemiteenuseid. Kavandataval tegevusel on kultuuriliste (rekreatiivsete) ökosüsteemiteenuste seisukohast positiivne mõju, kuna haljastu nr 34 ja rohekoridor nihutatakse mere äärde, st alale, mis on suurema rekreatiivse väärtusega. Täpsemalt rohevõrgustiku ja haljastu kohta vt Viimsi Vallavolikogu 09.05.2017. a otsus nr 29 Lisa 1¹.

¹ Viimsi Vallavolikogu 09.05.2017. a otsus nr 29: „Viimsi Vallavolikogu 21.06.2016.a otsuse nr 75: „Randvere külas, kinnistu Tammelaane ning osaliselt reformimata riigimaa detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“ muutmine“. Lisa 1. Planeeringulahenduse alternatiivide võrdlus – mõju metsale, rohekoridorile ja haljastule, Skepast&Puhkim OÜ töö nr 2017-0018_01



Joonis 4. Ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringu joonise muutmiseks – Tammelaane kinnistul paikneb haljastu nr 34 ja rohekoridor mere ääres (planeeringuala piir tähistatud musta joonega, haljastu nr 34 muudatusettepanek tähistatud kollase joonega ja rohevõrgustiku koridori muudatusettepanek tumerohelise viirutusega)

3.2. Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine

Planeeritaval alal asub Tammelaane katastriüksus (sihtotstarbega maatulundusmaa 100%) ja reformimata riigimaa (EHAK kood 6797). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek olemasoleva katastriüksuse jagamiseks ning uute kruntide moodustamiseks. Reformimata riigimaalt saavad uued moodustatavad krundid juurdepääsu ning ülejäänud osad jäävad üldmaa kruntideks. Tammelaane katastriüksusest moodustatakse 9 elamumaa krunti, 2 transpordimaa krunti ning 6 üldmaa krunti. Andmed kruntide moodustamiseks on toodud *Kruntide moodustamise skeemil* ja Tabel 1. Kruntide suurused ja krundipiiride asukohad on eeldatavad ja need täpsustada mõõdistamisel.

Tabel 1. Andmed kruntide moodustamiseks

Pos nr	Krundi plan. suurus (m ²)	Krundi planeeritud sihtotstarve (detailplaneeringu liigi järgi)*	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuste liigi järgi)**	Moodustatakse katastriüksustest	Katastriüksuste senine sihtotstarve
1	3434	EP 100%	E 100%	Tammelaane (89001:003:1939)	M 100%
2	3316	EP 100%	E 100%	Tammelaane (89001:003:1939)	M 100%
3	3351	EP 100%	E 100%	Tammelaane (89001:003:1939)	M 100%
4	3308	EP 100%	E 100%	Tammelaane (89001:003:1939)	M 100%
5	3325	EP 100%	E 100%	Tammelaane (89001:003:1939)	M 100%
6	3366	EP 100%	E 100%	Tammelaane (89001:003:1939)	M 100%
7	3300	EP 100%	E 100%	Tammelaane (89001:003:1939)	M 100%
8	3338	EP 100%	E 100%	Tammelaane (89001:003:1939)	M 100%
9	3300	EP 100%	E 100%	Tammelaane (89001:003:1939)	M 100%
10	5299	LT 100%	L 100%	Tammelaane (89001:003:1939)	M 100%
11	18 977	HL 100%	Üm 100%	Tammelaane (89001:003:1939)	M 100%
12	52 559	HL 100%	Üm 100%	Tammelaane (89001:003:1939)	M 100%
13	11 085	HL 100%	Üm 100%	Tammelaane (89001:003:1939)	M 100%
14	11 798	HL 100%	Üm 100%	reformimata maa (EHAK kood 6797)	-
15	3672	LT 100%	L 100%	reformimata maa (EHAK kood 6797)	-
16	4934	HL 100%	Üm 100%	reformimata maa (EHAK kood 6797)	-
17	15 086	HL 95%, LT 5%	Üm 95%, L 5%	Tammelaane (89001:003:1939)	M 100%

* HL – looduslik maa, EP – üksikelamu maa, LT – tee ja tänava maa.

** Üm – üldkasutatav maa, E – elamumaa, L – transpordimaa.

3.3. Planeeritava ala hoonete ja rajatiste ehitusõigus ning arhitektuurinõuded

Planeeritava ala hoonete ehitusõigus on toodud Tabel 2 ja põhijoonisel. Ehitusõiguse kavandamisel on arvestatud piirkonnas asuvate eluhoonete lahendusi ja kehtiva Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringus „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ määratud nõudeid. Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides. Uued

põhihooned peavad krundi piirist olema minimaalselt 7,5 m kaugusel ja abihooned 5 m kaugusel, sellest tulenevalt on määratud ka hoonestusalad.

Lisaks hoonetele on lubatud rajatiste püstitamine, mis ei kuulu ehitusõiguse näitajate alla, seega võib neid püstitada hoonestusalast väljapoole. Rajatiste kavandamisel arvestada tehnoorkude paiknemise ja juurdepääsuteedega.

Planeeritud krunt pos 4 jääb olemasoleva maakütte piirkonna alale, kus olevate torude asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus. Vajadusel tõstetakse torustik ümber ning lahendatakse kruntide pos 17 või pos 11 piires vertikaalselt või horisontaalselt.

Tabel 2. Planeeritavate kruntide ehitusõigus

Pos nr	Krundi plan. suurus (m ²)	Max hoonete ehitisealune pind (m ²)*	Max korruselisus*	Max hoone kõrgus maapinnast (m)*	Max hoonete arv krundil	Tulepüsivusklass
1	3434	250/50	2/1	8,5/5	1/1	TP3
2	3316	250/100	2/1	8,5/5	1/2	TP3
3	3351	250/100	2/1	8,5/5	1/2	TP3
4	3308	250/100	2/1	8,5/5	1/2	TP3
5	3325	250/100	2/1	8,5/5	1/2	TP3
6	3366	250/100	2/1	8,5/5	1/2	TP3
7	3300	250/100	2/1	8,5/5	1/2	TP3
8	3338	250/100	2/1	8,5/5	1/2	TP3
9	3300	250/50	2/1	8,5/5	1/1	TP3
10	5299	- /50	- / 1	- / 5	- / 1	TP3
11	18 977	- / -	- / -	- / -	- / -	-
12	52 559	- / -	- / -	- / -	- / -	-
13	11 085	- / -	- / -	- / -	- / -	-
14	11 798	- / -	- / -	- / -	- / -	-
15	3672	- / -	- / -	- / -	- / -	-
16	4934	- / -	- / -	- / -	- / -	-
17	15 086	- / -	- / -	- / -	- / -	-

*Eluhoone/abihooone.

Kavandatavatele kruntidele tuleb projekteerida ühtse arhitektuurse lahendusega hooned, et alale kavandatavast elamualast kujuneks välja tervik. Selleks on soovitatav tellida arhitektuurne lahendus kogu alale tervikuna. Arhitektuurse lahenduse koostamisel arvestada ümbritsevas piirkonnas välja kujunenud iseloomulike hoonestusviiside ja materjalikasutusega. Planeeringuga konkreetset hoonestusviisi ja katusekallet ei määrata.

Põhijoonisel on märgitud elamute ja abihoonete indikaatiivsed asukohad. Alal on palju rändrahnep, millest enamus on planeeritud säilitada. Seetõttu on hoonestuse paigutus ebaühtlane ning ehitusjoont ei ole võimalik paika panna.

Planeeritava ala reljeef on suhteliselt ebaühtlane ja hoonestuse kavandamisel tuleb olemasolevat reljeefi muuta. Kuna hetkel ei ole teada kavandatavate hoonete täpsed asukohad, siis planeeringus vertikaalplaneerimist teostatud ei ole. Ehitusprojekti koostamisel, kui on selgunud konkreetset hoonete asukohad, tuleb viia läbi vertikaalplaneerimine. Hoone kõrgust maapinnast arvestada vertikaalplaneerimise kaudu planeeritud maapinna kõrgusest.

Soovitav on kogu alal kruntide piiridel kavandada ühtses stiilis piirded. Täpsem piirete asukoht ja viimistlusmaterjalide valik määratakse arhitektuurse lahenduse koostamisel.

Arhitektuurse lahenduse ja ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada:

- piirkonna eripäraga (rändrahnud, säilitatavad puud jms);
- ümbritsevas piirkonnas välja kujunenud iseloomulikke hoonestusviise ja materjalikasutust;
- päikese liikumisega kinnistul, et hooned ei hakkaks ülemäära varjutama päikesevalgust (osa päevast oleks kinnistul ka otsest päikesevalgust);
- piirded kavandada planeeringualal ühtlase stiiliga, läbipaistvad ja piirete kõrgus maksimaalselt 1,5 m;
- muinsuskaitse eritingimustega (vt ptk 3.5).

3.4. Keskkonnatingimused ja haljastus

3.4.1. Ehituskeeluvööndi paiknemine, avalikult kasutatavad rajatised ehituskeeluvööndis, ehituskeeluvööndi vähendamine

Planeeringuala piirneb põhja ja kirdeosas Muuga lahega (Läänemeri), mistõttu jääb osa ala ranna piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndisse. Looduskaitseeaduse kohaselt on Läänemere ranna piiranguvöönd 200 m ja kuna alal on metsamaa, siis ulatub ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini. Veekaitsevöönd mererannal on 20 m. Tegemist on ka korduva üleujutusega alaga ja kõrgvee piir on vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ 1,5 m samakõrgusjoon. Seetõttu on kõikide vööndite ulatust arvestatud 1,5 m samakõrgusjoonest. Kaitsevööndid on kantud joonistele ja nendega on planeeringu koostamisel arvestatud.

Planeeringuga kavandatakse ehituskeeluvööndisse avalikult kasutatavad teed, rannakindlustus, osaliselt elektriliin ja sidekanalisatsioon ning puhkekoht. Kui on vajadus pos 4 maakütte torustik ümber tõsta ja otsustatakse see paigaldada pos-le 17, siis jääb ehituskeeluvööndisse osaliselt ka maaküttetorustik. LKS § 38 lg 5 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnorajatisele, avalikult kasutatavale teele ja ranna kindlustusrajatisele. Puhkekoha kavandamine eeldab ehituskeeluvööndi vähendamist.

3.4.1.1. Ehituskeeluvööndis paiknevate rajatiste, mis ei eelda ehituskeeluvööndi vähendamist, vastavus ranna kaitse eesmärkidele ja veekaitsevööndi eesmärgile ning kallasraja kasutatavusele

Kuigi tehnorajatise, ranna kindlustusrajatisel ja avalikult kasutatavate teede rajamiseks ehituskeeluvööndisse pole vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine, on hinnatud nende rajamise mõju kalda kaitse eesmärkidele, veekaitsevööndi eesmärgile ning kallasraja kasutatavusele.

Vastavus ranna kaitse eesmärgile

Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ranna piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ning puhketegevuste säilitamine.

Tehnovõrkude ja teede rajamine eeldab mõningal määral metsa raadamist, kuid mitte mahus, mis seaks ohtu Tammelaane kinnistul ehituskeeluvööndis paikneva looduskoosluse säilimisele. Eelistada tuleb trasside valikul asukohtasid, mis võimaldab säilitada võimalikult palju puid. Ranna kindlustusrajatisel rajamine aitab kaasa looduskoosluste säilimisele, kuna takistab järsaku erosiooni

ja seeläbi sellel kasvava looduskoosluse hävinemist. Ranna lähialal säilitatakse kõrghaljastus, mis aitab kaasa erosiooni tõkestamisele ja nõlva säilimisele.

Tehnovõrkude, teede ja ranna kindlustusrajatise rajamine toovad kaasa inimõjud, kuid need pole sellise iseloomuga ja suurusega, mida alal juba varasemalt ei esineks. Nimelt tegemist on juba praegu inimeste poolt mõjutatud alaga (nt on mõjutatud veerežiimi kraavitamisega, rajatud on terviserajad, metsa on majandatud).

Teed ja ranna kindlustusrajatis aitavad kaasa ranna eripära arvestava asustuse suunamisele. Nimelt kahel pool planeeringuala asub tiheasustusala, mis vajab paremat omavahelist ühendusteed ja puhkevõimalusi (ainus merega piirnev metsaala piirkonnas). Lisaks kavandatakse juurdepääs ehituskeeluvööndis paiknevale Mäeotsa (89001:003:1748) kinnistule. Tehnorajatised ei mõjuta ehituskeeluvööndis asustuse suunamist.

Tehnovõrk, teed ja ranna kindlustusrajatis ei tõkesta alale juurdepääsuvõimalusi ning ehituskeeluvööndis liikumise võimalusi. Mäeotsa kinnistule viiv tee ning Tammneeme ja Randvere tiheasustusalasid ühendav tee suurendab alale juurdepääsuvõimalusi. Olemasolevad ja kavandatavad terviserajad pakuvad võimalust alal vabalt liikuda ja puhata.

Alal on tagatud vee ja pinnase kaitse ka tehnovõrkude, teede ja ranna kindlustusrajatise rajamise järgselt, seejuures ranna kindlustusrajatisel on pinnase kaitse osas oluline roll, kuna takistab järsaku edasist erosiooni. Ranna kindlustusrajatise rajamisega ei kaasne eeldatavalt erosiooni naaberkinnistutel. Nimelt Tammneeme külas naaberkinnistutele on juba rajatud ranna kindlustusrajatis ning Tammelaane kinnistul Randvere küla poolses osas on järsaku ees maismaariba, kus erosiooni ei toimu. Lisaks Tammelaane kinnistul, kohas, kus mere ääres toimub mere poolt aktiivne murrutus, on suuremale osale alast paigutatud maakivid, mis kaitsevad järsakut.

Vastavus veekaitsevööndi eesmärgile

Veekaitsevööndi eesmärk on kaitsta veekogu hajureostuse eest ja vältida veekogu kallaste uhtumist.

Tehnorajatised, teed ja ranna kindlustusrajatise rajamisega ei kaasne hajureostust. Tehnorajatised ja teed ei mõjuta ranna uhteprotsesse. Kavandatud terviserajad järgivad veekaitsevööndis juba olemasolevat rada. Ranna kindlustusrajatis aitab vältida mere poolt aktiivselt murrutatava järsaku edasist murrutust ning seega omab positiivset mõju uhteprotsesside piirajana.

Kallasraja kasutatavus

Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks.

Tehnorajatised, teed ja ranna kindlustusrajatis ei tõkesta kallasraja kasutatavust. Kavandatavad ja olemasolevad puhkeotstarbelised teed ja ranna kindlustusrajatis parendavad osaliselt kallasraja kasutust ning loovad alternatiivsed võimalused alal liikumiseks.

Kokkuvõtvalt saab järeldada, et tehnorajatised, teed ja ranna kindlustusrajatis ei avalda eeldatavalt olulist ebasoodsat mõju ranna kaitse eesmärkidele, veekaitsevööndi eesmärgile ega kallasraja kasutatavusele.

3.4.1.2. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Kavandatud on puhkeotstarbeliste objektide ala olemasoleva kiigu ja planeeritava rannakindlustuse juurde mere ääres. Neid rajatise võib soovi korral paigutada rannakindlustusele ja need kavandada viisil, mis võimaldab vaateid merele ja millel on puhkamist soodustav funktsioon. Puhkeotstarbelisteks objektideks/rajatisteks on peamiselt mõeldud pingid, et tekiks terviseraja juurde koht, kus puhata ja vaadata merd. Lisaks pealt kinnised prügikastid, milledele on tagatud regulaarne tühjendus. Hooneid, välikäimlaid ja betoonist alusega rajatise alale ehitada ei ole lubatud. Ala täpne lahendus antakse projekteerimisel. Rajatised eeldavad ehituskeeluvööndi vähendamist ning seetõttu on hinnatud nende rajamise mõju kalda kaitse eesmärkidele, veekaitsevööndi

eesmärgile ning kallasraja kasutatavusele. Ehituskeeluvööndi vähendamise ala ja ulatus on kajastatud põhijoonisel ja see kattub puhkeotstarbeliste objektide alaga (kasutatakse ühte leppemärki). Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tehakse 188,6 ja 196,2 m ulatuses planeeringuala loodeosas (vt täpsemalt Põhijooniselt).

Vastavus ranna kaitse eesmärgile

Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ranna piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ning puhketingimuste säilitamine.

Puhkekoha rajamisel võib olla vajadus mõne puu raiumiseks (nt vaadete avamise eesmärgil), kuid mitte mahus, mis seaks ohtu Tammelaane kinnistul ehituskeeluvööndis paikneva looduskoosluse säilimisele.

Puhkekoha rajamine toob kaasa inimõjud, kuid need pole sellise iseloomuga ja suurusega, mida alal juba varasemalt ei esineks. Nimelt tegemist on juba praegu inimeste poolt mõjutatud alaga (nt on mõjutatud veerežiimi kraavitamisega, rajatud on terviserajad, metsa on majandatud).

Puhkekoht aitab kaasa ranna eripära arvestava asustuse suunamisele. Nimelt kahel pool planeeringuala asub tiheasustusala, kavandatav puhkeala parendab lähipuhkevõimalusi (ainus merega piirnev metsaala piirkonnas).

Puhkekoht ei tõkesta alale juurdepääsuvõimalusi ning ehituskeeluvööndis liikumise võimalusi. Vastupidi, puhkekohal on liikumist toetav funktsioon.

Alal on tagatud vee ja pinnase kaitse ka puhkekoha rajamise järgselt.

Vastavus veekaitsevööndi eesmärgile

Veekaitsevööndi eesmärk on kaitsta veekogu hajureostuse eest ja vältida veekogu kallaste uhtumist.

Puhkekoha rajamisega ei kaasne hajureostust ega ranna uhteprotsesse.

Kallasraja kasutatavus

Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks.

Puhkekoht tuleb kavandada viisil, mis ei tõkesta kallasraja kasutatavust. Puhkekoht avardab kallasraja kasutust, pakkudes ka puhkevõimalust.

Kokkuvõtvalt saab järeldada, et puhkekoha rajamine ehituskeeluvööndisse ei avalda eeldatavalt olulist ebasoodsat mõju ranna kaitse eesmärkidele, veekaitsevööndi eesmärgile ega kallasraja kasutatavusele.

3.4.2. Elamuala paiknemine ja selle mõju kõrghaljastusele ning haljastule nr 34 ja rohekoridorile

Töö "Planeeringulahenduse alternatiivide võrdlus – mõju metsale, rohekoridorile ja haljastule" (Viimsi Vallavolikogu 09.05.2017. a otsus nr 29 Lisa 1, Skepast&Puhkim OÜ, töö nr 2017-0018_01) koostamise hetkel polnud veel valminud maa-ala topo-geodeetilist alusplaani ning seetõttu polnud teada, kus asub 1,5 m samakõrgusjoon, millest hakatakse arvestama detailplaneeringu koostamisel ehituskeeluvööndi laiust. Seetõttu lähtuti töö koostamisel tavalisest veepiirist ning ühe alternatiivse asukohana, mis osutus eelistatuks, pakuti välja kinnistu keskosa. Detailplaneeringuga, tulenevalt tegelikust ehituskeeluvööndi laiusest, on kavandatud elamuala rohkem sisemaa poole (võrreldes töös väljapakutud asukohaga). Maaüksuse reljeef on väga varieeruv, seega toimus elamukruntide nihkumine alal erinevalt, 6-22 m võrra sisemaa poole.

Ekspert hindas kavandatava tegevuse mõju väljavalitud asukohas ning jõudis järeldusele, et töös "Planeeringulahenduse alternatiivide võrdlus – mõju metsale, rohekoridorile ja haljastule" toodud järeldused alternatiivi "elamukrundid kinnistu keskosas" on asjakohased väljatöötatud planeeringulahenduse osas.

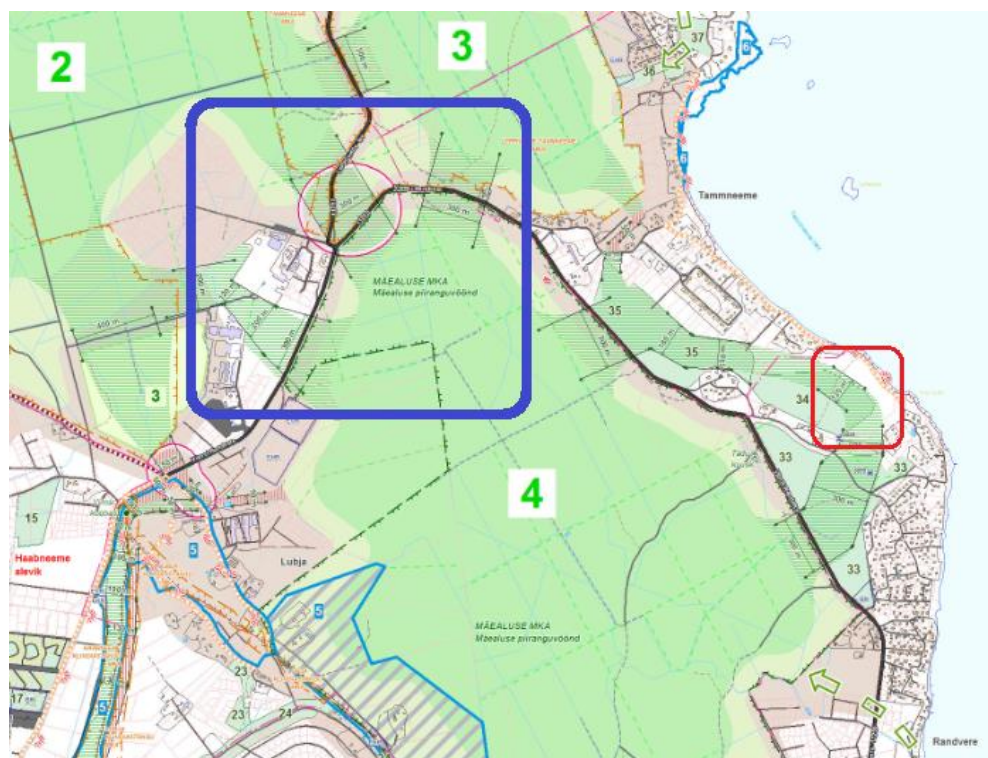
Kõrghaljastus

Hoonestuse nihkumine merest kaugemale põhjustab hoonestusalade osalist nihkumist segametsa alalt kuuse enamusega okasmetsa alale. Loodusliku väärtuse mõttes on metsaalad ligikaudu samaväärsed, kusjuures kuusikute alal on juba mõnevõrra rohkem inimõjusid. Seega on nihutamise mõju looduslike koosluste säilitamisele pigem positiivne.

Rohevõrgustik

Planeeringuala läbiv rohekoridor paikneb tuumalast nr 4 idas ja tuumalast nr 3 kagus kulgedes Randvere tee ning enamasti Tammneeme ja Randvere küla mereäärse asustuse vahel. Rohekoridor läbib haljastut nr 33, 34 ja 35. Nimetatud haljastute tähtsuseks on rannal säilinud mets ja rohekoridori funktsiooni täitmine. Rohekoridor omab ühendust tuumalaga nr 4 (haljastu nr 33 ja 35 kaudu) ja tuumalaga nr 3 (haljastu nr 35 kaudu).

Tuumala nr 4 tuumaladega nr 2 ja 3 ühendavad olulised rohekoridorid asuvad tuumala nr 4 põhjaosas (Joonis 5). Nimetatud koridorid on väga olulised loomastiku liikumise seisukohast.



Joonis 5. Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ joonisest (Tuumalade vahelised olulised ühenduskoridorid – tumesinise joonega ruut, planeeringuala – punase joonega ruut)

Kavandatava tegevuse elluviimisel planeeringualal loodusliku ala osakaal väheneb, kuid rohekoridori ja haljastu pindala ei vähene.

Häiringute suurenemisega väheneb mõnevõrra rohekoridori atraktiivsus ulukite, eelkõige suursõraliste (põder, metssiga metskits) jaoks, kuid rohekoridori ja haljastu funktsionaalsus siiski üldjoones säilib. Kuna elamuala on nihkunud mõnevõrra sisemaa suunas, siis säilib mereäärses tsoonis laiem metsariba, mis võimaldab kompaktselt säilitada suurema rannapoolse metsaala ning

see toetab rohevõrgustiku funktsioneerimist. Seega on hoonestusvööndi sisemaa suunas nihutamisel positiivne mõju nii rohevõrgustikule kui looduskeskkonnale laiemalt.

Eeltoodule tuginedes võib eeldada, et kavandataval tegevusel on lokaalne ebasoodne mõju rohevõrgustiku toimivusele loomastiku seisukohast, kuid see ei ohusta Viimsi valla ülejäänud rohevõrgustiku toimivust ja loomade liikumisvõimalusi. Planeeringuala läbival rohekoridoril on Viimsi poolsaare rohevõrgustikus loomastiku liikumise seisukohast toetav funktsioon tuumala nr 4 ja 3 omavahelisel sidustamisel.

Detailplaneeringualal paikneval rohekoridoril ja haljastul on pigem rekreatiivne väärtus. Nimelt detailplaneeringu ala läbiv rohekoridor paikneb peasjalikult haljastutel nr 33, 34, 35, kuhu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ on lubatud paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid. Eeltoodust võib järeldada, et antud rohekoridori esmane funktsioon koos haljastutega on pakkuda elanikkonnale kultuurilisi (rekreatiivseid) ökosüsteemiteenuseid. Kavandatav tegevusel on kultuuriliste (rekreatiivsete) ökosüsteemiteenuste seisukohast positiivne mõju, kuna haljastu nr 35 ja rohekoridor nihutatakse mere äärde, st alale, mis on suurema rekreatiivse väärtusega. Seega rohekoridoril on ennekõike oluline roll haljastute nr 33, 34 ja 35 omavahelisel sidustamisel eesmärgiga ala kasutada puhkeotstarbelisel eesmärgil.

3.4.3. Elamuala haljastus

Elamualal haljastuse kavandamisel tuleb arvestada:

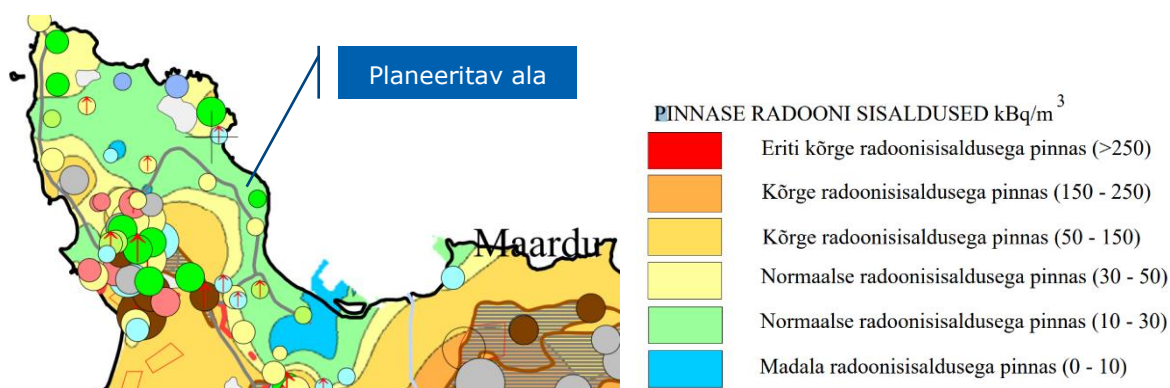
- kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele elamukruntidele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 30% krundi ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine;
- soovitatav on õuealadel säilitada eelkõige lehtpuid ja okaspuudest mände kui tormikindlamat puuliiki. Kindlasti tuleks hoonestusalal püüda säilitada tammed.

3.4.4. Niiskusrežiim elamualal

Hoonestusalad liiguvad piki nõlva ülespoole, kuid jäävad, kas niiskusrežiimilt ligikaudu samasse tsooni või liiguvad veidi kuivemasse tsooni. Seega asukoha muutus pigem hõlbustab elamukruntide kasutust. Siiski on nõlvast väljakiildivate vete tõttu suurel osal kruntidest tegemist mõningase liigniiskusega, millele tuleb tähelepanu pöörata ehitusloa etapis sademevee täpsemal lahendamisel.

3.4.5. Radoonitase maapinnas

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub planeeritav ala normaalse radoonisisaldusega pinnasega alal.



Joonis 6. Väljavõte Harjumaa pinnase radooniriski kaardist 1:200 000

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib maapinnas looduslike radionukliidide lagunemisel. Inertgaasina võib ta levida pinnases kümnete meetrite kaugusele ja teatud tingimustel imbuda läbi vundamendi ja pörandakonstruktsioonide hoonete siseruumidesse, vähemal määral ka ehitusmaterjalidest või puurkaevudest. Radooni ja tema lühiealiste tütar nukliidide (ka tütarproduktide) sissehingamise tagajärjel suureneb inimestel kopsuvähki haigestumise risk.

Õhust mitmeid kordi raskem radoon koguneb ehitiste madalamatesse kohtadesse: keldrisse, basseini, süvendisse jm. Esimesest korrusest kõrgemale radoon tavaliselt ei levi. Hea ehituskvaliteet kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimine ning hea ventilatsioon tagavad madala radoonitaseme hoones.

Radooniohu täpsustamiseks planeeritaval alal tuleb määrata enne hoone projekteerimist täpne pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni eluruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" esitatud nõuetele.

3.5. Muinsuskaitse eritingimused

Planeeringualale jääb kahele kultuurimälestisele (Tammneeme rannakaitsepatarei meeskonna kasarm ja Tammneeme rannakaitsepatarei) moodustatud kaitsevöönd. Kaitsevöönd lõikab planeeringuala lõunaosa. Sellest tulenevalt on koostatud muinsuskaitse eritingimused (vt Lisa 3²). Muinsuskaitse eritingimused, millega planeeringulahenduses ei olnud võimalik arvestada on käsitletud tabelis.

Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad nõuded ja soovitused:

- Kõik projekteerimis-, ehitus- ja kaevetööd, mis teostatakse mälestisel ja mälestise kaitsevööndis peavad olema kooskõlas Muinsuskaitseadusega ja kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga.
- Arvestades planeeringu ala asukohaga Viimsi poolsaarel (esimeste rannakülade ja rannarootslaste esimeste asulate lähedust ning kaitsealuse merepatarei ja linnaku lähedust), tuleb planeeritaval alal arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsiks tuleku võimalustega.
- Kui mälestise kaitsevööndis või mistahes muus paigas töid teostades avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud kultuurikiht või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatu kujul ning viivitamatult teatama sellest Muinsuskaitseametit.
- Üldjärelvalvet teostab Muinsuskaitseamet.
- Muinsuskaitseamet võib planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse üksuse või huvitatud isiku taotlusel pikendada muinsuskaitse eritingimuste kooskõlastuse kehtivust ühe korra kuni viie aasta võrra.
- Säilitada olemasolevad vaated kasarmuhoonele planeeringualal edela ja lõuna osast (mitte hoonestada).
- Soovitatavalt konserveerida planeeritava ala edela osas oleva tulejuhtimispunkti (komandopunkti) varemed ja muldkehad ning tagada nende korrashoid.

² Muinsuskaitse eritingimused Tammelaane ja reformimata riigimaa detailplaneeringule, Kivisilla OÜ, Töö nr 37-17

- Soovitavalt heakorrastada planeeringualal edelaosas oleva merekaitsepatarei komandopunkti varemete ja muldkehade ümbrus, avada sellele vaated ja varustada infoviidaga. Isetekkelised puud ja võsa likvideerida.
- Säilitada planeeritava ala loodeosas olevad vana patarei tulepunkti muldkehad.
- Säilitada planeeritava ala põhjaosas paikneva komandopunkti asukohas oleva kaevu varemed.
- Soovitavalt konserveerida planeeritava ala põhjaosas paikneva komandopunkti asukohas oleva kaevu varemed ja tagada nende korrashoid.
- Soovitavalt heakorrastada planeeringualal põhjaosas paikneva komandopunkti asukohas oleva kaevu varemete ümbrus, mis jääb planeeritava rohevõrgustiku alale, avada sellele vaated ja varustada infoviidaga. Isetekkelised puud ja võsa likvideerida
- Mitte kavandada uushoonestust ehitismälestiste kaitsevööndisse.
- Uute hoonete arhitektuur lahendada kaasaegses võtmes, selgelt eristuvatena ajaloolistest hoonetest, kuid fassaadides kasutada traditsioonilisi, enamlevinud ehitus- ja viimistlusmaterjale (krohvipind, betoon, paekivi, puit, klaas, teras), et tekiks ühtne hoonetekompleks. Imiteeriva iseloomuga ning modernseid (plastik) materjale fassaadide kujundusel mitte kasutada. Vältida odava ilmega materjale (profiiplekk jms).
- Uued hooned ei tohi olla suurema mahu ja gabariitidega, kui ümbritsevad. Hoonestus kavandada põhimahus maksimaalselt 2-kordsena. Hoonete mahud liigendada nii, et hooned ei domineeriks visuaalselt kaitsealuste mälestiste üle.
- Planeeritaval alal haljastuse kavandamisel tagada vaatesuundade avatus.
- Planeeritavad sõiduteed katta mittetolmava katendiga.
- Tee rajamisel ning trasside paigaldamisel jälgida, et ei kahjustataks olemasolevaid tulepunkti varemeid.

Tabel 3. Muinsuskaitse eritingimused, millega planeeringus ei olnud võimalik arvestada

Muinsuskaitse eritingimus	Põhjendus
Ehitismälestised tuleb säilitada, parandada nende seisundit ja heakorda ning tagada nende hooldus.	Ehitismälestised asuvad planeeringualast väljaspool. DP-ga ei ole võimalik tingimusi seada planeeringualast välja.
Olemasolevatele puudele lähemal kui 3m kaevetöid teostada käsitsi, puudele ja põõsastele säilitada piisavad kasvutingimused vastavalt EVS 843:2003 nõuetele.	Selle tingimusega on võimalik arvestada kultuurimälestise kaitsevööndis ja säilitatavate puude puhul. Planeeritavad elamukrundid ja tee on kavandatud metsamaale. Sellises mahus kaevetööde tegemine ei ole mõistlik läbi viia käsitsi. Planeeringuga on määratud väärtuslikumad puud, mis säilitatakse ning ka väljaspool hoonestusalasid on haljastus kavandatud võimalusel säilitada.
Kaitsevööndisse ja planeeritava ala piirile jääv olemasolev Tammekivi tee tuleb rekonstrueerida. Kavandatav uushoonestus tõstab oluliselt tee kasutajate hulka. Lisaks kahjustavad uushoonestust teenindava infrastruktuuri rajamis- ja ehitustööd oluliselt Tammekivi tee praegust olukorda.	Tammekivi tee asub planeeringualast väljaspool. DP-ga ei ole võimalik tingimusi seada planeeringualast välja. Soovitus teede rekonstrueerimiseks on antud.

3.6. Teede liiklus ja parkimiskorraldus

Juurdepäas planeeringualale on Tammekivi tee L1-lt. Planeeritavate elamukruntide juurdepäasuks on planeeritud rajada uus tee (Pos 10, 15 ja 17), mis saab samuti alguse Tammekivi tee L1-lt.

Tee planeerimisel on lähtutud EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normist ja Viimsi Vallavalitsuse soovitudest. Tee minimaalne laius on 6 m, tee tuleb rajada kõvakattega ja tee peab olema läbitav ka operatiivsõidukite poolt. Seetõttu on planeeritud tupiku lõppu nõuetekohane ümberpöördekoht. Tee on planeeritud koos jalakäijate osaga. Eraldiseisvat jalakäijate teed ette nähtud ei ole. Pos 9 juurde on planeeritud teemaa laiendus, kuhu on lubatud rajada valvehoone koos alajaama ja tänavavalgustuse juhtimispludiga. Valvehoone rajamisega tagatakse alale turvalisus. Tee ja valvehoone täpne lahendus anda projekteerimise käigus. Tee jääb ehituskeeluvööndisse, kuid vastavalt LKS § 38 lg 5 p 10 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele (vt ptk 3.4.1). Seega tuleb tee määrata avalikku kasutusse.

Planeeringuala läbib Tiitsu tee 5 kinnistu juurdepäasutee, mis saab samuti alguse Tammekivi tee L1-lt. Planeeringuga säilitatakse olemasolev juurdepäas.

Olemasolevate Tammekivi tee L1 ja Tammekivi tee liikluskoormus kavandatava tegevusega suureneb, kuna piirkonda lisandub 9 üksikelamu krunti. Koormuse suurenemine ei ole eeldatavalt olulise mõjuga nii Viimsi valla, Randvere küla kui ka Tammekivi tee L1 kontekstis, kuna liiklusesse lisandub ligikaudu 18-27 sõiduautot. Soovitatav on edaspidi silmas pidada olemasolevate teede olukorda ja vajadusel näha ette teede rekonstrueerimine. Planeeringuga tehakse ettepanek Tammekivi tee õgvendamiseks planeeringuala kagunurga juures, kuna see jääb planeeringualast väljapoole. Tegemist on suhteliselt järsu kurviga, mida on vajalik suurematele sõidukitele juurdepäasu tagamiseks õgvendada. Nõuetekohane õgvendus mahub olemasoleva teemaa piiridesse. Ligipäasutee koridori puhastatakse ja tagatakse seeläbi parem nähtavus. Pikemas perspektiivis on kavandatud teed remontida ja osaliselt ümber ehitada ning rajada ka piirkonna kogujateede eraldi jalgteed.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek perspektiivse tee (Pos 11 ja 12) rajamiseks, et tulevikus oleks tagatud juurdepäas ka ümbritsevatele maaüksustele (Mäeotsa, Tammemetsa). Teele eraldi krunti ei moodustata ja selle rajamine lahendatakse servituudiga. Tee jääb ehituskeeluvööndisse, kuid vastavalt LKS § 38 lg 5 p10 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele (vt ptk 3.4.1). Tee asukoht joonisel on indikatiivne ja lahendus täpsustatakse projekteerimisel. Projekteerimisel arvestada vajadusel ka operatiivsõidukite juurdepäasuks vajalike nõuetega.

Parkimiskohti on sõiduautodele planeeritud 27 (ühel krundil 3). Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud normatiivist EVS 843:2016 „Linnatänavad“, mille kohaselt on väike-elamute alal eramute normatiiviks 3 kohta. Parkimine lahendada elamukrundi siseselt.

3.7. Perspektiivne terviserada, rannakindlustus ja puhkeotstarbelised objektid

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Lastesõbralik Viimsi“ toob välja põhimõtted, millega arvestada detailplaneeringu koostamisel. Ühe punktina on seal välja toodud rannikualade korrastamine, juurdepäasude tagamine, mis tähendab, et menetlevate detailplaneeringute käigus tuleb pöörata erilist tähelepanu juurdepäasude tagamisele rannaaladele, ranna-alade korrastamisele. Planeeringualal paiknevad mitmed pinnaseteed, mida hetkel kasutatakse terviseradadena. Planeeringuga on ette nähtud aktiivseks puhkamiseks mõeldud ala, millele on ette nähtud olemasolevate pinnasteede säilitamine ja perspektiivsete terviseradade rajamine, et olemasolevad pinnaseteed ühendada ühtseks võrgustikuks. Terviseraja ühe osana on ette nähtud Tammneeme ja Randvere külade ühendustee, mis kulgeb mere ääres. Küladevaheline ühendustee Tammneeme küla poolt jätkub perspektiivis Tammemetsa kinnistul ja Mereääre tee 62 kinnistul kulgeval kallasrajal või sellega piirneval merealal. Teed on planeeritud loodusliku pinnakattega, vajadusel kasutatakse

looduskeskkonda sobivat sidumata kulumiskihiga katendit nagu koorepuru või paekivisõelmed. Perspektiivsed ühendusteed Tammemetsa kinnistul ja Mereääre tee 62 kinnistul kulgeval kallasrajal või sellega piirneval merealal asuvad väljaspool detailplaneeringuala ja kavandatakse käesolevast detailplaneeringust eraldiseisvalt. Lisaks on ette nähtud Tammneeme jalakäijate ühendustee Tiitsu teega. Ühendusteed peavad jääma pinnasteedeks ja olema rajatud selliselt, et seda oleks võimalik läbida jalgsi ja jalgrattaga. Tegemist on avalikult kasutatavate teedega, mis jäävad enamjaolt ehituskeeluvööndisse, kuid vastavalt LKS § 38 lg 5 p10 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele.

Planeeringuala loodeosa mere ääres toimub mere poolt aktiivne murrutus, kuhu on suuremale osale alast paigutatud maakivid. Mere poolt aktiivselt murrutatavale alale nähakse ette rannakindlustus. Rannakindlustuse rajamise etapis on vajalik kaasata tööde kavandamise vastava ala pädev ekspert. Rannakindlustuse rajamisel tuleb kasutada looduslähedasi (nt maakivid) ja keskkonnale ohutuid materjale. Rannakindlustuse rajamine eeldab vee-erikasutusloa taotlemist juhul, kui rannakindlustus rajatakse viisil, mis eeldab tahkete ainete uputamist või heitmist Muuga lahte. Vee-erikasutusloa taotlemisel või ehitusloa väljastamisel hinnatakse, kas kavandatava tegevusega kaasneb oluline ebasoodne keskkonnamõju ja kas on vajalik läbi viia keskkonnamõju hindamine. Vastavalt LKS § 38 lg 5 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud ranna kindlustusrajatisele. Rannakindlustuse täpsem asukoht ja lahendus anda projekteerimisel. Projekteerimisel tuleb arvestada kõrgete veetasemete ja tormilainete asünkroonsust, millega on saavutatav kuluefektiivsus ja võimalikult vähene kahju keskkonnale.

Lisaks terviseradadele on planeeringus märgitud ka puhkeotstarbeliste objektide ala olemasoleva kiigu ja planeeritava rannakindlustuse juurde mere ääres. Neid rajatise on lubatud paigutada rannakindlustusele ja need kavandada viisil, mis võimaldab vaateid merele ja millel on puhkamist soodustav funktsioon. Puhkeotstarbelisteks objektideks on peamiselt mõeldud pingid ja kinnised prügikastid. Hooneid, välikäimlaid ja betoonist alusega rajatise alale ehitada ei ole lubatud. Lahendus antakse projekteerimisel. Rajatised eeldavad ehituskeeluvööndi vähendamist (vt ptk 3.4.1).

Kasutada tuleb ehitustehnilisi võtteid, mis välistavad olulise keskkonnamõju tekke, sealhulgas hajureostuse ja kallaste uhtumise.

Perspektiivsed terviserajad, sh ühendustee, ja rannakindlustus koos puhkeotstarbeliste objektide alaga on joonisele kantud indikatiivsena ning täpne lahendus anda projekteerimise käigus. Projekt on soovitatav kõigile objektidele koostada koos, et tekiks ühtne puhkamisele ja tervisespordile mõeldud ala.

3.8. Tehnovõrgud ja -rajatised

Planeeritavat ala läbivad olemasolevad veevarustuse- ja kanalisatsiooni torustikud ning maaküttetorustik, mis on planeeritud säilitada. Kavandatavate elamute tarbeks planeeritakse uued liitumised ja tehnovõrkude lahendused. Planeeringuga antakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mis täpsustub projekteerimise käigus.

3.8.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendamise aluseks on Imatra Elekter AS poolt väljastatud tehnilised tingimused (nr 160/17, 15.11.2017).

Tammelaane maaüksuse elektrivarustuseks nähakse ette uus läbijooksva skeemiga 10/0,4 kV alajaam (Pos 10). Alajaam saab toite kaabelliiniga Tihniku 10/0,4 kV alajaamast ja 10 kV lõpumastist. Planeeritavale alajaamale tuleb tagada vaba ligipääs.

Planeeritud elamukrundid saavad elektrivarustuse planeeritud alajaamast 0,4 kV maakaabliga. 0,4 kV võrk maaüksusel projekteerida ringvõrguna või radiaalliinina. Liitumispunktid on näidatud kruntide piirile ja sinna rajada transiit- ja liitumiskilbid.

Planeeritud lahendused täpsustada projektiga.

3.8.2. Tänavavalgustus

Tänavavalgustuse lahendamise aluseks on Viimsi Vallavalitsuse Kommunaalteenistuse poolt väljastatud tehnilised tingimused (nr 2018-01/14-9/1168-1, 05.03.2018).

Tänavavalgustuse juhtimiskilp on planeeritud uue alajaamaga samasse asukohta. Juhtimiskilbist projekteerida tänavavalgustus planeeritud elamute juurdepääsuteele ning terviseradadele. Juurdepääsutee äärde on planeeringus maakaabli asukoht näidatud. Terviseradade juurde on näidatud maakaablit perspektiivne asukoht. Täpne tänavavalgustusega varustatuse vajaduse ulatus lahendada projekteerimisel.

Projekteerimisel täpsustada planeeritud lahendust ja projekti koostamisel lähtuda Viimsi Vallavalitsuse Kommunaalteenistuse poolt väljastatud tehnilistest tingimustest (vt planeeringu lisad).

3.8.3. Sidevarustus

Sidevarustuse lahendamise aluseks on Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilised tingimused (nr 29418984, 03.12.2017).

Sideühenduse liitumispunktiks on Telia optilise valguskaabli maasidekaev F69S25M6, mis asub Randvere tee ja Tiitsu tee ristmikul. Liitumispunktist on planeeritud sidekaablitrass kuni elamukruntide piirini. Planeeritud lahendused täpsustada projektiga, ehitusprojekti koostamiseks taotleda uued tehnilised tingimused.

Projekteerimisel ja rajamisel arvestada järgmiste tingimustega:

- Sideühenduseks projekteeritavale hoonestusele projekteerida ja välja ehitada 1 avaline 100 mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni põhitrassid KKS-2 betoonist poolkaevudega ja individuaalsed 50 mm sisendid igasse hoonesse.
- Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1m.
- Projekteeritavad sidekaevud ei tohiks jääda sõidutee alale.
- Enne tööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad.
- Projektis näha ette kõik vajalikud tööd siderajatiste kaitsmiseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus, tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale.

3.8.4. Veevarustus- ja kanalisatsioon

Veevarustus

Tammelaane maaüksust läbib olemasolev veetorustik.

Vastavalt AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele (23.11.2017) asub olemasolev ühisveevärgitorustik De160 mm kinnistul Tammekivi tee 14 (89001:008:0140) ning veetorustik De110 mm Tiitsu teel kinnistu Tiitsu tee 1 piirkonnas.

Planeeringuala liitumine ühisveevärgiga on lahendatud planeeritava ringistava veetorustiku De110 mm PN10 baasil, mis on ühendatud Tiitsu teel ja kinnistul Tammekivi tee 14 olemasoleva veetorustikuga.

Planeeritava ringistava veetorustiku pikkus Tiitsu teel ja Tammekivi teel on umbes 860 m.

Planeeringualale planeeritava veetorustiku pikkus on umbes 436 m (krunt Pos 1 kuni Tammekivi teeni).

Vastavalt EVS 812:6-2012 on maksimaalne lubatud kaugus veetorustiku ringvõrgust tupiktorustikul hüdrantini 200 m, mis tähendab, et tupiktorustiku kavandamisel pole kruntide Pos 1-5 tuletõrjeveevarustus tagatud. Tagamaks planeeringuala kruntidele kvaliteetne mitteseisev joogivesi ning tuletõrjeveevarustus hüdrantide baasil, on veetorustiku ringistamiseks alal planeeritud 2 varianti:

- Variant 1 – veetorustiku ringistav torustik alates krundi Pos 1 eest, läbi krundi Pos 11, kuni olemasoleva veetorustikuni De160 mm Mäeotsa (89001:003:1748) kinnistul. Kirjeldatud veetorustiku lõigu pikkus on umbes 182 m.
- Variant 2 – veetorustiku ringistav torustik Tiitsu teelt läbi Tammemetsa (89001:003:1105) kinnistu ja läbi krundi Pos 2 planeeringuala põhiveetorustikuni. Planeeringualale on jäetud veetorustiku perspektiivne ühendus (pikkus ca 6 m kuni krundi pos 13 piirini) krundi Pos 1 ette võimalikuks perspektiivseks veetorustiku ringistuseks läbi krundi Pos 11. Kirjeldatud veetorustiku lõigu pikkus on umbes 380 m. Veetorustiku rajamine ja hooldus on keerulisemad kui Variant 1 korral.

Planeeringuala veevarustuse liitumispunkt (tehnilistes tingimustes tähistatud LP1) on kinnistul Tammekivi tee 14.

Planeeringuala arvutuslik maksimaalne veetarbimine on 2 m³/h.

Kruntidele on planeeritud liitumispunktid (maakraanid) kuni 1 m krundi piirist.

Planeeritava veetorustiku rajamissügavus on 1,8 m toru peale.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on tagatav veerõhk min 2,0 bar.

Kanaliseatsioon

Tammelaane maaüksust läbib olemasolev survekanaliseatsioonitorustik De160 mm.

Vastavalt AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele asub olemasolev isevoolne ühiskanalisatsioonitorustik De200 mm kinnistul Tammekivi tee 14 (89001:008:0140).

Planeeringuala kanalisatsiooni liitumispunkt (tehnilistes tingimustes tähistatud LP1) on isevoolne torustik kinnistul Tammekivi tee 14.

Planeeringuala reovesi kogutakse kokku planeeritava isevoolse torustikuga ning juhitakse planeeritavasse reoveepumplasse krundil Pos 10. Planeeritava isevoolse torustiku pikkus on 330 m.

Kruntidele on planeeritud liitumispunktid (liitumiskaevud või kontrollitorud) kuni 1 m krundi piirist.

Reoveepumplast pumbatakse reovesi planeeringualalt Tammekivi teele planeeritavasse isevoolsesse torustikku, mille kaudu reovesi juhitakse olemasolevasse isevoolsesse ühiskanalisatsioonitorustikku kinnistul Tammekivi tee 14. Planeeritava isevoolse torustiku pikkus Tammelaane teel on umbes 196 m.

Planeeritavasse reoveepumplasse planeeringualalt juhitav arvutuslik reovee kogus on 7 m³/d. Pumpla kuja on 10 m. Pumpla Q=5 l/s. Planeeritava reovee survetorustiku De110 mm pikkus on umbes 347 m.

Pumplale peab olema tagatud juurdepääs paakautoga.

Planeeritava isevoolse torustiku rajamissügavus on minimaalselt 1,4 m toru peale.

Planeeritava survetorustiku rajamissügavus on 1,8 m toru peale.

3.8.5. Sademevesi

Planeeringuala on kohati liigniiske, alal paiknevad kuivenduskraavid. Piirkonna põhjavesi on hästi kaitstud.

Planeeringuala sademe ärajuhtimine on ette nähtud lahendada planeeringualal asuvate olemasolevate kraavide baasil. Olemasolevad kraavid/eevoolud tuleb üle vaadata ja vajadusel korrastada.

Planeeritavatel krunditel on soovitatav rakendada sademevee taaskasutusmeetmeid, st sademevee kokku kogumine ja korduvkasutus. Naaberkruntidele sademevee juhtimine on keelatud, va selleks ette nähtud kraavidesse.

Krundile Pos 6 jääv olemasolev kraav on planeeritud rekonstrueerida uues asukohas krundi kaguküljega paralleelselt. Olemasolev krundi läbiv kraav (sh truup) umbes 63 m pikkusel lõigul kuni krundi Pos 12 piirini tuleb likvideerida. Planeeritava kraavi pikkus on 98 m. Lisaks tuleb rekonstrueerida (süvendada) 18 m olemasolevat kraavi.

Planeeringualal on Pos 17 lõunapoolses ääres, Tiitsu tee 5 kinnistu ja krundi Pos 7 vahelisel alal, sageli üleujutused ala maapinna suure langu tõttu. Nimetatud alale on planeeritud lisakraav (ca 120 m) paralleelselt olemasoleva pinnasteega, mis suubub planeeritavasse kraavi.

Vastavalt kehtivale Viimsi valla sademevee arengukavale 2016-2027 (vastu võetud 14.02.2017 Viimsi Vallavolikogu määrusega nr 3) pole planeeringuala piirkonda uusi sademeveesüsteeme ette nähtud.

Planeeringuala lääneküljel asuv olemasolev kraav teenindab vastavalt arengukavale ala Tammneeme tee, Haugi tee, Hallikivi tee ja selle ümbrust.

Sademe- ja pinnavee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

3.8.6. Soojavarustus

Planeeringualal kavandatavate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt projekteerimise etapis. Hoonete küttevõimalusena on ettenähtud ahiküte, maaküte, elektriküte või õhksoojuspumbad. Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme.

3.9. Tuleohutuse tagamine

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 07.04.2017.a. jõustunud määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist.

Tuletõrje veevarustus

Vastavalt EVS 812:6-2012 on planeeringuala välise tuletõrjevee normvooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul.

Planeeringuala tuletõrjeveevarustus on ette nähtud tagada planeeritavate hüdrantidega DN100 planeeritaval veetorustikul De110 mm. Planeeritavate ringistavate veetorustike väljaehitamine vastavalt peatükis 3.8.4. kirjeldatud Variant 1 või Variant 2 alusel on üheks põhiliseks eelduseks kogu planeeringuala tuletõrjeveevarustuse tagamisel.

Vastavalt AS-i Viimis Vesi tehnilistele tingimustele on peale ringistava veetorustiku väljaehitamist veevõrgust tagatav tuletõrjevee vooluhulk 10 l/s.

Planeeritavate hüdrantide asukohad on valitud vastavalt EVS 812:6-2012 toodud nõuetele.

Hüdrandid peavad asuma nii, et kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal (päästemeeskonna sisenemistee) kui 100 m kaustatavast tuletõrje veevõtukohest.

Hüdrandid tuleb paigaldada ja tähistada vastavalt Siseministri 18.08.2010 vastu võetud määrusele nr 37 Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule.

3.10. Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks. Servituudi vajadusega alad on vaja seada tehnovõrkude paigaldamise, kasutamise ja hooldamise ning juurdepääsude tagamiseks.

Servituutide seadmise vajadusega alad on kajastatud põhijoonisel. Servituudi seadmise vajadusega alad täpsustuvad tehnovõrkude ja juurdepääsuteede asukohtade selgumisel ehitusprojekti staadiumis.

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadused

Teeniv kinnisasi	Servituudi seadmise vajadus	Valitsev kinnisasi või isik, kelle kasuks seatakse
Pos 2	Planeeritav veetorustik	Tehnovõrgu valdaja
Pos 4, 5, 10, 11 ja 17	Olemasolev maaküttetorustik	Tiitsu tee 5 maaüksus (89001:003:1938)
Pos 12,13, 14,15 ja 16	Perspektiivne terviserada ja sellega seonduvad puhkeotstarbelised objektid	Viimsi Vallavalitsus
Pos 1, 2, 6, 11, 12, 13, 14, 15 ja 17	Olemasolevad ja planeeritud kraavid	Viimsi Vallavalitsus
Pos 11, 12, 13, 14, 15 ja 17	Perspektiivne tee ja planeeritav veetorustik	Viimsi Vallavalitsus ja tehnovõrgu valdaja

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu realiseerimisel kujuneb alast osaliselt aktiivse kasutusega puhke- ja tervisespordiala ning osaliselt privaatne elamuala.

Planeeritava ala turvalisuse tagamise meetmed:

- eristada selgepiirilisel erineva ruumilise kasutusega alad;
- vältida tiheda ja kõrge piirde rajamist, et säilitada piirkonna ülevaatlikkus;
- projekteerimisel lahendada kõigi maaüksuste valgustus, vältida pimedate nurgataguste tekkimist;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (prügikastid, märgid, valgustid);
- hoida planeeritav ala korras;
- tagada ala turvalisus. Turvatunnet elamualas on võimalik tõsta teele tõkkepuu paigaldamisega, et vältida kõrvaliste isikute sattumist alale, lisaks on lubatud tee kõrvale ehitada valvehoone ning planeeritavate elamukruntide piirile ja elamuala ümbritsevale üldmaale, mis jääb rohevõrgustikust välja, on lubatud rajada piirdeaed.

4. Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimine toimub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele ning detailplaneeringus sätestatule.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt.

Detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isiku ja valla vahel on sõlmitud planeerimisseaduse § 131 kohane notariaalne leping, millega on arendaja võtnud kohustuse detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamiseks.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist viiakse läbi maakorralduslikud toimingud: katastriüksuse jagamine ning kinnistusregistrisse vastavate kannete tegemine. Vastavalt lepingule antakse vallale tasuta üle detailplaneeringuga kavandatud üldkasutatava maa krunt Pos13.

Juurdepääsuteede ja tehnovõrkude väljaehitamine planeeringualal on reguleeritud notariaalselt sõlmitud lepinguga. Arendaja kohustub omal kulul detailplaneeringualal projekteerima ja välja ehitama detailplaneeringukohased teed, elektrivarustuse, sidevarustuse, välisvalgustuse, vee, sademevee, kanalisatsiooni jm tehnovõrgud. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt kinnistuomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isik kohustub projekteerima ja rajama terviseraja selliselt, et olemasolevad pinnasteed oleksid ühendatud ühtseks võrgustikuks ning tekiks Randvere ja Tammneeme külade ühendustee.

Kui planeeringualaga piirneva kohaliku Tammekivi tee seisukord halveneb arendusaladega seotud liikluskoormuse suurenemise tõttu, on tee parendamine arendaja kohustus. Tagada tuleb, et detailplaneeringu elluviimise järgselt oleks kohaliku Tammekivi tee seisund samaväärne detailplaneeringu kohase ehitustegevuse eelse olukorraga, st. vajadusel peab arendaja rekonstrueerima ja parandama ning parendama detailplaneeringu elluviimisega seotud ehitustegevuse käigus kahjustunud tee osad. Parendamise vajadus tekib, kui tee seisukord ei vasta liikluskoormuse kasvule ja tee ohutusnõuetele. Kohustuste ja ülesannete jaotus toimub vastavalt arendajate ja kohaliku omavalitsuse omavahelistele kokkulepetele.

Planeeringulahenduse elluviimisel ei tohi kaasneda negatiivset mõju inimeste tervisele ja tagatud peab olema võimalike ohutegurite ärahoidmine.

5. Planeeringu osaline kehtestamine

Detailplaneeringu osalise kehtestamisega moodustatakse maa-alal kolm loodusliku maa (HL) krunti:

- **pos 12** , krundi suurus 52 559 m², sihtotstarve üldkasutatav maa 100%
- **pos 13**, krundi suurus 11 085 m², sihtotstarve üldkasutatav maa 100%
- **pos 14**, krundi suurus 11 798 m², sihtotstarve üldkasutatav maa 100 %,

Kuigi detailplaneeringu osalise kehtestamisega hõlmatud kruntide planeeritud sihtotstarve vastab üldplaneeringukohasele maakasutuse juhtotstarbele, on detailplaneeringuga muudetud rohevõrgustiku teemaplaneeringut rohevõrgustiku koridori ja haljastu nr 34 laiendamise rannaäärsele alale ning on taotletud ranna ehituskeeluvööndi vähendamist puhkeotstarbeliste rajatiste püstitamiseks ranna ehituskeeluvööndisse. LKS § 40 lg 4 p 2 tulenevalt on ehituskeeluvööndi vähendamisel tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Keskkonnaamet on 16.04.2019 kirjaga nr 7-13/19/2949-3 nõustunud ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega krundil pos 13 tähistatud puhkealal puhkeotstarbeliste ehitiste püstitamiseks.

Krundile pos 12 on detailplaneeringuga lubatud ehitada avalikult kasutatav valgustusega terviserada ja tänavavalgustuse kaabel.

Krundile pos 13 on detailplaneeringuga lubatud ehitada avalikult kasutatav valgustusega tee/terviserada, tänavavalgustuse kaabel, rannakindlustus ja puhkeotstarbelised ehitised. Detailplaneeringu põhijoonisel on roheline ruudustikuga tähistatud ala, kuhu on lubatud rajada puhkeotstarbelised ehitised (pingid, kiik, prügikastid jmt).

Krundile pos 14 on lubatud ehitada avalikult kasutatav valgustusega terviserada ja tänavavalgustuse kaabel.

Kõik detailplaneeringuala osalise kehtestamisega hõlmatud krundid jäävad ranna piiranguvööndisse (200 m), ranna ehituskeeluvööndisse (vastavalt LKS§ 38 lg 2 on vööndi laius 200 m) ning veekaitsevööndisse (20 m). Ranna piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ning puhketingimuste säilitamine. Ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. **Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud ranna kindlustusrajatisele, tehnorajatisele ja avalikult kasutatavale teele.**

Detailplaneeringu terviklahenduse elluviimine on detailplaneeringu osalisel kehtestamisel osaliselt kehtestatavas osas tagatud. Detailplaneeringu osalise kehtestamise tulemusena säilib kõrghaljastus nii detailplaneeringu kehtestataval osal kui ka ülejäänud osal. Detailplaneeringu osalise kehtestamisega laiendatakse rohevõrgustiku teemaplaneeringukohast rohevõrgustiku ala, millel on looduskeskkonnale positiivne mõju. Detailplaneeringuga kehtestatav osa on kantud avaliku huvi eesmärgist täita arengustrateegia eesmäärke, sh säilitada rannaäärne mets ja hoida avatuna ulukite liikumisteed, panustades sellega ka üldisemalt ökosüsteemi tervikliku toimimise tagamisse.