

**VIIMSI VALD
LUBJA KÜLA
KINNISTU ALLIKA, RANDVERE TEE L6 JA
RANDVERE TEE 28
DETAILPLANEERING**

**Projekt nr 09-18
Seletuskiri ja joonised**

Tellijaja: Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1, Viimsi alevik
74001 Viimsi
Tel 6028860

Viimsi Haldus OÜ
Viimsi alevik Nelgi tee 1
Planeerija: Viire Ernesaks
Telefon: 6028863

September 2019

1.	ÜLDANDMED	3
1.1.	Planeeringu objekt ja asukoht:	3
1.2.	Tellija:	3
1.3.	Töövõtja:	3
1.4.	Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.5.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
1.6.	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	4
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
3.1.	Üldandmed.....	5
3.2.	Olemasolev maakasutus.....	6
4.	DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	6
4.1.	Vastavus üldplaneeringule	6
4.2.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	6
4.3.	Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded	7
4.4.	Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
4.5.	Keskkonnakaitselise tingimused.....	10
4.5.1	Radooniohust tulenevad nõuded	11
4.5.2	Mürakaitse	12
4.6.	Haljastus.....	14
4.7.	Vertikaalplaneerimine.....	15
4.8.	Jäätmekäitlus.....	15
4.9.	Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid	15
4.9.1.	Elektritrassi kaitsevöönd	15
4.9.2.	Sidetrassi kaitsevöönd	15
4.9.3.	Veetorstike kaitsevöönd	15
4.9.4.	Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd.....	15
4.9.5.	Riigimaantee kaitsevöönd.....	15
4.10.	Tuleohutusabinõud.....	16
5.	TEHNOVÕRGUD	16
5.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	16
5.2.	Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine	16
5.3.	Elektrivarustus	17
5.4.	Sidevarustus	17
5.5.	Välisvalgustus.....	17
5.6.	Küte.....	17
6.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED.....	18
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	18
8.	JOONISED	19
9.	MENETLUSDOKUMENTATSIOON	20
10.	KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU	21

1. ÜLDANDMED

1.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Lubja küla
Kinnistute Allika, Randvere tee L6 ja Randvere tee 28 detailplaneering

1.2. Tellija:

Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1
74001 Viimsi alevik
Tel. 6028860

1.3. Töövõtja:

Viimsi Haldus OÜ
Reg. kood 10618178, reg.nr EEP000176
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
Tel. 6028863
Planeerija: Viire Ernesaks

1.4. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Harju Maakonna planeering 2030+
- Viimsi Vallavolikogu otsus 15.mai 2018 nr 37 detailplaneeringu algatamise lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (kehtestatud 13.09.2005.a.)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009.a)
- Haabneeme klindiastangu maastikukaitseala kaitse-eeskiri

1.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Ehitusseadustik
- Teeseadus
- Jäätmeseadus
- Looduskaitseadus
- Rahvatervise seadus
- Tuleohutuse seadus
- Turvaseadus

- Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 55, 03.06.2015 „Energiatõhususe miinimumnõuded“
- Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ja EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded, kaitse müra eest “
- Keskkonnaministri 16. Jaanuari 2007. a määrus nr 4 " Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused"
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- Arhitektuurikonkursi võidutöö „Robin“ (Kavakava Arhitektuuribüroo)

1.6. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised uurimistööd (Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ 29.10.2018.a töö nr.TT5021)
- Geotehniline uuring I ja II etapp (IPT Projektijuhtimine OÜ 17.august 2018 töö nr.18-04-1420/1)
- Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne (PML Balti OÜ 26.06.2018)
- Allika kinnistu taimkatte ülevaade (OÜ Aktiniidia töö 44/18)
- Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamise koostas Akukon Eesti OÜ
- Solpro OÜ töö nr.250719 11250 Viimsi-Randvere tee ja Tammepõllu tee ristmik

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, muuta planeeringualal „Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu“ kohane maakasutuse juhtotstarve perspektiivsest väikeelamute maast üldkasutatavate hoonete jaoks ja metsamajandusmaast osaliselt puhkeotstarbeliseks jaoks ning osaliselt üldkasutatavate hoonete jaoks. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus kultuuri-, spordi-, haridus- ja teaduskeskuse hoone ehitamiseks ning endiste militaarobjektide ümberehitamiseks olemasolevas mahus kunsti-, kultuuri-, spordi- ja vaba aja veetmiseks mõeldud hooneteks. Lisaks määratakse detailplaneeringuga asukoht Karulaugu terviseradade pikendamiseks ja tingimused endise tuletõrjevõhoidla rekonstrueerimiseks.

Planeeritav ala asub tiheasustusalal, planeeringuala ligikaudne suurus on 6,0 hektarit. Viimsi valla kinnistute Allika, Randvere tee L6 ja Randvere tee 28 detailplaneeringu koostamise aluseks on Viimsi Vallavolikogu otsus 15.mai 2018 nr 37 detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Üldandmed

Planeeritav ala, ligikaudse suurusega 6,0 hektarit, asub Lubja külas, Randvere tee ja klindi vahelisel maa-alal, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Allika (89001:001:0728), transpordimaa sihtotstarbega kinnistu Randvere tee L6 (89001:001:0729) ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Randvere tee 28 (89001:010:3705). Planeeringuala on kaetud kõrghaljastusega ning jääb valdavas ulatuses Haabneeme klindiasangu maastikukaitsealale (kohaliku omavalitsuse kaitstav loodusobjekt).

Haabneeme- klindiasangu maastikukaitsealal kehtib Viimsi Vallavolikogu 13. oktoobri 2009.a määrusega nr. 22 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik" lisas 6 "Haabneeme-klindiasangu maastikukaitseala kaitse-eeskiri" sätestatud kaitsekord. Vastavalt kaitse-eeskirja §-le 3 on kaitseala valitseja Viimsi Vallavalitsus.

Maastikukaitseala eesmärk on kaitsta:

- 1) elupaigatüüpi, mida nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta nimetab I lisas. Selleks on *Tilio-Acerion*-kooslustega nõlvade, rusukallete ja jäärakute metsad (9180)
- 2) Piirkonnas olulist maastikuelementi klindiasangut

Lisaks paikneb kinnistul III kategooria kaitsealuse taimeliigi, karulaugu (*Allium ursinum*; keskkonnaregistri kood KLO9340076), leiukoht.

Planeeritav ala piirneb Veeteede Ameti halduses oleva Viimsi Liitsihi Ülemise Tuletorni kinnistuga Viimsi tulepaak 232 (kü 89001:010:0177). Kinnistul asub töötav navigatsioonimärk. Navigatsioonimärgi 50-meetrise raadiusega mõjupiirkond ulatub planeeritavale alale. Ehitustegevus navigatsioonimärkide vahetus läheduses ning mõjupiirkonnas tuleb kooskõlastada Veeteede Ametiga.

Planeeringualal paiknevad kasutusest väljast endised NSV Liidu Mere-Sõjalaevastiku Viimsi Kütusebaasi mahutid, praeguseks hetkeks on nendest säilinud vaid silikaattellistest kest. Kokku on klindiasangul 7 endist kütusemahuti (Ø 18..19m), planeeritavale alale jääb nendest 4. Kütusemahutitega samaaegsed on ka Randvere tee servas paiknev tuletõrjehoidla ning selle kaldal asuv pumbamaja ning mahuti vare (Ø 7m).

Viimsi Vallavalitsus tellis IPT Projektijuhtimine OÜ-lt Allika maaüksuse geotehnilise uuringu koos reostusuuringu ja pinnase radoonisisalduse määramisega (vt lisad).

Esimeses etapis teostati uuringud klindi jalamile planeeritava huvikooli asukohas. Uuritud alal saab pinnase seisundi lugeda heaks, kuna naftaproduktide summaarne sisaldus (C₁₀-C₄₀) ega PAH ühendite sisaldus ei ületa Keskkonnaministri määruses nr. 38 *Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases* toodud sihtarvu. Teises etapis selgitati välja geotehnilised tingimused mahutite alal, samuti reostus ja radooniuuring. Valdavalt oli pinnas mahutite sees ja/või ümber reostunud. Reostunud oli mahutite sees aluseks olev liiv, kust reostus on ilmselt liikunud koos pinnaseveega mööda nõlva mahuti alalt välja. Mahutitest väljaspool esines reostust ka maapinnast 5.4...5.5 m sügavusel (mahuti nr 2), mis võib viidata torustike lekkele.

Kõikides proovides määrati naftasaaduste summaarne sisaldus, lisaks kontrolliti selekteeritud proovides ka polütsükliiliste aromaatsete (PAH) ja monoaromaatsete süsivesinike (BTEX) sisaldust. Reostumata oli mahutist nr 6 võetud proov, ülejäänud proovides oli naftasaaduste summaarne sisaldus 930...4000 mg/kg, mis ületab elumaale sätestatud piirarvu (500 mg/kg). PAH ja BTEX summaarne sisaldus ei ületanud üheski proovis elumaa piirarvu. Mahutite piirkonnas ületab naftasaaduste summaarne sisaldus elumaa piirarvu, seega ilma saneerimata antud ala elumaa funktsioonis kasutada ei tohi. Reostunud pinnasest toimub vee abil pidev saasteainete väljakanne.

Pinnase radoonisisalduse mõõtmised teostati seitsmes uuringupunktis, tulemustest lähtus, et Allika kinnistu kuulub kõrge Rn-sisaldusega pinnaste kategooriasse. Normaalse tasemega olid vaid 2 uuringupunkti.

3.2. Olemasolev maakasutus

Allika (89001:001:0728), suurus 56728 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%
 Randvere tee L6 (89001:001:0729) suurus 127 m², sihtotstarve transpordimaa 100%
 Randvere tee 28 (89001:010:3705) suurus 3815 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%

4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

4.1. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuga kavandatav ei vasta „Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu“ kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on väikeelamute reservmaa (EVR) ja metsamajandusmaa (MM).

Planeeringuga kavandatav vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“, kuivõrd detailplaneeringuga ei kavandata uushoonestust teemaplaneeringuga reserveeritud rohekoridori (endised militaarehitised rekonstrueeritakse olemasolevas mahus).

4.2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve väikeelamute reservmaast üldkasutatavate hoonete jaoks ning metsamajandusmaast puhkeotstarbeliseks jaoks.

Planeeringuliste otsuste tulemusena on välja kujunenud, et korterelamupiirkond paikneb Randvere teest ühel pool ning üldkasutatavad hooned teisel pool. Üldkasutatavate hoonete reast on puudu huvikool, käesoleval hetkel on huviharidust pakkuvad koolid laiali mööda vald – kunstikool Madise teel, muusikakool Rohuneeme teel, huvikeskus Nelgi teel. Varasem vallavalitsuse plaan oli huvikool kavandada Viimsi alevikku praeguse vallamaja asukohale. Huvikool toomine olemasolevate koolide vahetusse lähedusse on õpilaste seisukohalt õigem ja loogilisem.

Arhitektuurikonkursi tulemusel väljavalitud projekt sobitub klindiserva väärikalt, avab huvitava maastikuga ala vallaelanikele ning on klindiäärse hoonete rivi lõpetuseks.

Planeeringuga kavandatud on kooskõlas Viimsi Vallavolikogu 13. oktoobri 2009.a määrusega nr. 22 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" ning teemaplaneeringu lisas 6 "Haabneemeklindiasstangu maastikukaitseala kaitse-eeskiri" sätestatud kaitsekorraga.

4.3. Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ja hoonestustingimused projekteerimiseks on antud joonisel AP-6. Detailplaneeringuga moodustatakse 2 krundi:

Krunt pos.1

Krundi kasutamise sihtotstarve on 50% haridus- ja lasteasutuste maa ning 50% puhke- ja spordirajatiste maa. Krundile on planeeritud huvikool (Noorte Talentide Kool). Parima lahenduse välja selgitamiseks korraldati arhitektuurikonkurss, mille võitis Kavakava Arhitektuuribüroo tööga „Robin“.

Krunt pos.1 jääb osaliselt Haabneeme klindiasstangu maastikukaitse alale, kuid planeeritav huvikool jääb maastikukaitseala piiridest välja.

Krundile pos.1 on lubatud ehitada 1 uus hoone (huvikool) ning rekonstrueerida Haabneeme klindiasstangul maastikukaitsealal paiknevad ehitised – tuletõrjevõhoidla, mahuti ning pumbamaja. Rekonstrueeritavatel ehitistel on lubatud 1 korrus (kõrgus ol.olev), olemasolevat ehitusalust pinda suurendada pole lubatud.

Planeeritava huvikooli hoone ehitusalune pind kuni 4500 m², korruselisus 4/-1. Planeeritav hoone on valdavalt 2 korruselise, hoone keskosas on 4-korruselise hooneplokk. Hooneel on 1 maa-alune korrus. Maksimaalne absoluutkõrgus 4-korruselises osas on 31m (18m maapinnast) ning kahekorruselises osas 23m (10m maapinnast).

Suurim lubatav brutopind krundil pos. 1 on 12060 m².

Planeeritava hoonega moodustab terviku maastikukaitseala kohale kavandatud ühendussild, mis viib tervisespordirajale, silla ehitusalune pind on kuni 500m².

Arhitektuurne lahendus peab ühtima konkursile esitatud võidutööga.

Detailplaneeringu põhijoonisel on eraldi alana tähistatud õueala.

Õuealalt toimub juurdepääs huvikoolile, paiknevad invaparkimiskohad ning kohad teatridekoratsioonide jm huvikooliga seotud inventari ja kauba laadimiseks. Õuealale paigaldatakse ka hoone funktsioneerimiseks tarvilikud rajatised (prügimaja, diiselgeneraatori katusealune). Rajatiste aukohad määratakse ehitusprojektiga.

Krunt pos.2 – krundi kasutamise sihtotstarve 95% puhke- ja spordirajatiste maa ning 5% haridus- ja lasteasutuste maa.

Krunt pos. 2 paikneb tervikuna Haabneeme klindiasstangu maastikukaitsealal. Uut hoonestust krundile ei rajata, lubatud on rekonstrueerida olemasolevad ehitised – endise NSV Liidu Mere-Sõjalaevastiku Viimsi Kütusebaasi mahutid (4 tk) ning pikendada olemasolevat tervisespordirada.

Rekonstrueeritavate mahutite ehitusalune pind on 1200 m² (4x300m²). Mahutite kõrgus on ca 11m, rekonstrueerimisel on lubatud kõrgust suurendada katusekonstruktsiooni võrra.

Katusekonstruktsiooni kõrgus võib olla kuni ¼ mahuti olemasolevast kõrgusest.

Erandina on lubatud kõrgem katusekonstruktsioon (kuppel) planetaariumina ette nähtud mahutile. Kuppel võib olla olemasolevast müüriosast (h=ca 11m) kuni 5m kõrgem.

Planeeritava ala kruntide maakasutuse määramisel on aluseks ruumilise planeerimise leppemärgid, mis on leitavad Viimsi valla kodulehelt

(<https://www.viimsivald.ee/index.php/teenused/planeeringud/planeeringute-leppemargid>).

Vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele on detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarbed järgnevad:

ÜL – haridus- ja lasteasutuste maa (kataster – ühiskondlike ehitiste maa)

PS – puhke- ja spordirajatiste maa (kataster – üldkasutatav maa)

Sulgudes on detailplaneeringu krundi kasutamise sihtotstarbele vastav katastriüksuse sihtotstarve.

Ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt (staadium eelprojekt).

Projekt peab vastama Viimsi Valla Ehitusmäärusele ning Majandus- ja taristuministri määrusele nr 97 (17.07.2015) "Nõuded ehitusprojektile".

Ehitustegevus kruntidel ilma ehitusloata on keelatud. Detailplaneeringus antud piirangute ja kohustuste täitmise järelevalvet teostavad selleks Viimsi valla ehitusmäärusega volitatud ametiisikud.

4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale huvikooli krundile (kr. pos 1) on 11250 Viimsi – Randvere teelt. Ristmiku nähti ette Tammepõllu teega põhjas paikneva reformimata riigimaa detailplaneeringuga, mis kehtestati Viimsi Vallavolikogu otsusega 15.detsember 2015nr 116. Ristmiku täpne lahendus määratakse järgnevate projektstaadiumitega. Detailplaneering arvestab OÜ Solpro poolt koostatud Viimsi vald, Haabneeme alevik ja Lubja küla 11250 Viimsi-Randvere tee ja Tammepõllu tee ristmiku eskiisiga (töö 250719), mis on koostatud koostöös Maanteeametiga.

Krundil pos.1 on vaid invaparkimiskohad ning kohad teatridekoratsioonide jm huvikooliga seotud inventari ja kauba laadimiseks.

Sõiduautode ning busside parkimine toimub Tammepõllu teega põhjas paikneva reformimata riigimaa detailplaneeringuga ettenähtud parklates. Nimetatud detailplaneeringuga moodustati transpordimaa sihtotstarbega krundid pos. 9 ja 13. Mõlemal krundil kokku on 183 parkimiskohta sõiduautodele, 6 parkimiskohta invasõidukitele ning 7 parkimiskohta bussidele. Käesolevaks hetkeks on detailplaneeringu alusel moodustatud katastriüksused Põldheina parkla P1 ja Põldheina parkla P2 antud munitsipaalomandisse. Nimetatud parklad ehitatakse välja enne huvikooli kasutusele võttu.

Huvikooli suurim parkimiskohtade vajadus on õhtusel ajal, kui huvikeskuses toimub kontsert või etendus. Kavandatav kontserdisaal on 500-kohaline.

Parkimismormatiiv vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 Linnatänavad on teatri-, kontserdi- ja universaalhalli puhul 1/5 (normatiiv istekohale). Sellest tulenevalt võib parkimiskohtade vajadus kuni 100 kohta. Parkimiskohtade vajadus on Põldheina parklate P1 ja P2 näol tagatud.

Lisaks jääb Hundi tee ääres paiknev pargi ja reisi parkla planeeritavast huvikoolis 600m kaugusele ning Viimsi staadioni parkla 400m kaugusele (110 kohta).

Huvikoolile juurdepääs on tagatud ka ühistranspordiga ning kooli lõunaküljele on kavandatud jalgrattaparkla.

Haabneeme aleviku avalikud parklad hakkavad olema ristkasutuses. Ülemaailmne planeerimissuund eelistab rohkemat ühistranspordi kasutust ning jalgrattateede rajamist.

Randvere tee äärsed jalg- ja jalgrattateed ühendavad Haabneeme alevikku Leppneeme, Tammneeme, Kelvingi, Randvere ja Lubja küladega. Haabneeme alevikus on jalg- ja jalgrattateede võrgustik suures osas välja ehitatud. Mööda Heki, Kesk ja Hundi teed pääseb Rohuneeme maanteele, mille servas paiknevad jalg- ja jalgrattateed ühendavad Haabneeme ka

Pringi, Püüsi ja Rohuneeme küladega. Kõik nimetatud ühendused on tagatud ka vallasiseliinidega (V1,V2,V3...)

Haabneeme alevikus asuvad põhikoolid ja lasteaiad paiknevad rajatava huvikooliga samal pool teed ning neid siduvad jalg- ja jalgrattateed on välja ehitatud. Rajada tuleb jalg- ja jalgrattatee Karulaugu bussipeatusest huvikoolini ning vastassuuna bussipeatus teisele poole teed.

Randvere tee äärde planeeritud kõnniteed bussipeatusteni ehitatakse välja esimese järjekorras koos ristmikuga. Huvikooli krundil paiknevad kõnniteed ehitatakse välja huvikooli valmimise hetkeks.

Planeeritava ala põhjaosasse näidatud perspektiivne kergliiklussild on seotud klindiasangule kavandatavate terviseradadega. Eesmärgiks turvaliselt ühendada klindi küljel kulgevad terviserajad teisele poole teed jääva elamurajooniga. Silla lahendus antakse terviseraja projektiga. Silla välja ehitamise perspektiiv on 7-10 aasta pärast.

Perspektiivne tunnel on üks võimalikkudest lahendustest pääsemaks turvaliselt üle Randvere tee. OÜ Solpro pakutud lahenduses puudub vajadus tunneli rajamiseks. Rajamise vajadust kaalutakse peale planeeritava ala terviklikku kasutuselevõttu lähtuvalt olemasolevatest ja lisanduda võivatest tegevustest.

11250 Viimsi – Randvere tee teekaitsevöönd on käsitletavas piirkonnas vastavalt EhS § 71 lõige 2 kohaselt 30m äärmise sõiduraja välimisest servast. Planeeritav ala jääb osaliselt 11250 Viimsi – Randvere tee teekaitsevööndisse, paiknedes 15m kaugusel äärmise sõiduraja välimisest servast. Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teomaniku nõusolek.

Detailplaneeringu joonisele on kantud OÜ Solpro poolt koostatud ristmikulahendus koos nähtavuskolmnurkadega. Nõutavad nähtavuskaugused on toodud joonisel AP-5.

Nähtavuskolmnurga alale ei tohi paigaldada nähtavust piiravaid objekte (nt piirded, hekid). Huvikooli paiknemine teekaitsevööndis ristmiku nähtavust ei takista.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud uute ristumiskohtade kavandamise, olevate ristumiskohtade ümberehitamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine planeeringu koostamise korraldaja kohustus, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti (PlanS § 131 lg 1).

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise (st uue juurdepääsutee kavandamise) või ristumiskoha rekonstrueerimise korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Müra leevendusmeetmetega seotud kulud kannavad kinnistute omanikud. Tee omanik (Maanteeamet) ei võta endale kohustusi võimalike maanteeliiklusest põhjustatud häiringute (nt müra, vibratsioon, õhusaaste) leevendamiseks.

4.5. Keskkonkakaitse tingimused

KSH eelhinnangu kohaselt ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik järgmistel põhjustel:

1. Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;
2. Teatud mõjuga on ka ehitustööd. Tegemist on tavapäraste ehitustöödega ja nende käigus tekkivate mõjude leevendamiseks on standardsed meetmed. Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
3. Hinnatav detailplaneering ei mõjuta teiste strateegiliste planeerimisdokumentide sisu ja koostamist. Tegemist ei ole strateegilise planeerimisdokumendiga, mis oleks seotud keskkonkaalutluste integreerimisega teistesse valdkondadesse, samuti puudub seos Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega;
4. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, lähtuvalt tegevuse iseloomust. Piirkonnas puuduvad kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 alad, samuti kultuurilise väärtusega vm tundlikud objektid ja alad. Planeeringu alale jääb kohaliku omavalitsuse kaitstav Haabneeme klindiasangu maastikukaitseala, mille kaitse-eesmärkidega planeering on kooskõlas.
5. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta erinevate mõjutegurite lõikes olulist keskkonnamõju, samuti puudub erinevate tegurite oluline kumulatiivne mõju nii looduskeskkonnale, inimese tervisele kui varale. Kavandatava tegevusega ei kaasne piiriülest mõju;

Planeeritava ala paikneb mitmekesise kõrghaljastusega kaetud klindiasang. Üldplaneeringu teemaplaneeringu "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" kohaselt on kogu kõrghaljastusega klindiasang rohevõrgustiku koridori ala.

Rohevõrgustiku aladel juhindub maakasutus järgmistest eesmärkidest:

- ökosüsteemide/elupaikade kaitse;
- loodusliku mitmekesisuse kaitse;
- liikide ja koosluste säilitamine,
- pinnase ja põhjavee kaitse,
- mikrokliima kaitse;
- inimõju kompenseerimine.

Viimsi Vallavalitsus tellis IPT Projektijuhtimine OÜ-lt Allika maaüksuse geotehnilise uuringu koos reostusuuringu ja pinnase radoonisisalduse määramisega (vt lisad).

Esimeses etapis teostati uuringud klindi jalamile planeeritava huvikooli asukohas.

Uuritud alal saab pinnase seisundi lugeda heaks, kuna naftaproduktide summaarne sisaldus (C₁₀-C₄₀) ega PAH ühendite sisaldus ei ületa Keskkonnaministri määruses nr. 38 *Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases* toodud sihtarvu.

Teises etapis selgitati välja geotehnilised tingimused mahutite alal, samuti reostus ja radooniuuring. Valdavalt oli pinnas mahutite sees ja/või ümber reostunud. Reostunud oli mahutite sees aluseks olev liiv, kust reostus on ilmselt liikunud koos pinnaseveega mööda nõlva mahuti alalt välja. Mahutitest väljaspool esines reostust ka maapinnast 5.4...5.5 m sügavusel (mahuti nr 2), mis võib viidata torustike lekkele.

Kõikides proovides määrati naftasaaduste summaarne sisaldus, lisaks kontrolliti selekteeritud proovides ka polütsükliiliste aromaatsete (PAH) ja monoaromaatsete süsivesinike

(BTEX) sisaldust. Reostumata oli mahutist nr 6 võetud proov, ülejäänud proovides oli naftasaaduste summaarne sisaldus 930...4000 mg/kg, mis ületab elumaale sätestatud piirarvu (500 mg/kg). PAH ja BTEX summaarne sisaldus ei ületanud üheski proovis elumaa piirarvu. Mahutite piirkonnas ületab naftasaaduste summaarne sisaldus elumaa piirarvu, seega ilma saneerimata antud ala elumaa funktsioonis kasutada ei tohi. Reostunud pinnasest toimub vee abil pidev saasteainete väljakanne.

Planeeritud maa-ala keskkonnanõuetelised abinõud on järgmised:

- mahutite kasutuselevõtu korral pinnasereostuse leviku blokeerimine siseruumidesse ja konstruktsioonidesse (nt PVD-geomembraani paigaldamine)
- jalgsi- ja autoliikluse keelamine väljaspool ettenähtud teid ning radasid
- kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile
- kuivenduskraavide puhastamine, rajamine
- jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu
- kõrghaljastuse säilitamine ja uue haljastuse rajamine
- juurdepääsuteede rajamine tolmuva kattega (väljaspool maastikukaitseala)
- vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöodeks sobivat pinnast.

4.5.1 Radooniohust tulenevad nõuded

Radooniuringud planeeritaval alal teostas PML Balti OÜ 26.06.2018 (vt lisad).

Radoon on looduslik kiirguse allikas. Peamine radooniallikas Eestis on pinnas. Põhjavesi ning kodumaised ehitusmaterjalid ei ole üldjuhul kõrge radoonisisaldusega. Radooni tekkimise aluseks on looduslik radioaktiivne lagunemine, mille käigus maapinna sees tekkiv gaasiline radoon võib levida kümnete meetrite kaugusele, jõudes maapinnale ja hoonete siseruumidesse. Mõnikord võib kõrge radoonisisaldusega olla ka põhjavesi ning looduslikud ehitusmaterjalid.

Radoon pääseb majja ehituse halva kvaliteedi ning hoone vananemisel tekkivate pragude tõttu. Radoonirikka õhu sissehingamisel suureneb kopsuvähki haigestumise risk. Seetõttu on äärmiselt oluline kaitsta ennast radoonist tekkiva ülemäärase kiirituse eest.

Pinnases oleva õhu radoonisisalduse piirnõrmed (aasta keskmine):

Radoonisisalduse tase	Radoonisisaldus Bq/kg	Radoonisisaldus Bq/m ³
Madal	<13	< 10 000
Normaalne	13-45	10 000 – 50 000
Kõrge	40-200	50 000 – 250 000
Ülikõrge	>200	>250 000

Planeeritaval alal teostati mõõtmised seitsmes uuringupunktis, tulemustest lähtus, et Allika kinnistu kuulub kõrge Rn-sisaldusega pinnaste kategooriasse. Normaalse tasemega olid vaid 2 uuringupunkti.

Haabneemes Allika maaüksusele ehitamisel on soovitatav arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ehitamise meetmete ja põhimõtetega.

Meetmed, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või

alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon).

4.5.2 Mürakaitse

Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamise koostas Akukon Eesti OÜ (vt lisad).

Planeeritava alani ulatuvad 2019.a ja 2030.a liiklussageduse alusel päevasel ajal Randvere tee poolel 60-65 dB maapinnal müraindikaatori L_d samatugevustsoonid. Katuseterrassile ja õuelale ulatub päevasel ajal valdavalt 45-49...50-54 dB suurune müratase ning olemasolevate Mahutite juurde, kuhu on planeeritud rajada õpperumid ulatub päevasel ajal valdavalt 50-54...55-59 dB suurune müratase.

Randvere tee poolel on tagatud keskkonnaministri 16.detsembri 2016.a määruse nr 71 II kategooria liikluse müra piirväärtus, kui arvestada märkust, et müratundliku hoone teepoolsel küljel kehtib päevasel ajavahemikul müra normtase 65 dB.

Randvere tee äärsel alal ja Haabneeme kooli poolses küljes, kus müratase on 60-65 dB, välitingimustes õppetööd ei toimu. Sinna ei ole kavandatud mänguväljakuid ega puhkealasid koos pargiinventariga. Sarnaselt Haabneeme koolile on Randvere tee äärne ala vaid juurdepääsuks, sest Randvere tee ääres kulgevad jalg- ja jalgrattateed ning paiknevad bussipeatused. Sissepääs huvikooli on hoone keskelt (müratase 55-60dB).

Kõik välitegevused toimuvad katuseterrassil ja õuealal, kus müratase on 45-54 dB. Katuseterrassil ja õuealal on tagatud II kategooria liikluse müra sihtväärtus.

Tagamaks siseruumides kehtestatud liikluse müra normtasemete täitmine, on vaja määrata hoonete fassaadidele mõjuvad liikluse müratasemed, mille tulemusel saab kehtestada fassaadidele vastavad heliisolatsiooni nõuded.

Planeeritava hoone fassaadideni mõjuvad 2019.a ja 2030.a liiklusandmete kohaselt päevasel ajal Randvere tee poole kuni $L_{pAeq}=65$ dB suurune müratase.

Ehituslike võtetega tuleb tagada siseruumides normtasemed. **Kavandatavasse hoonesse tuleb ette näha sundventilatsioon, millega seoses aknaid ei avata.**

Liikluse müra leevendamise meetmed:

- Hoone projekteerimisel arvestada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ toodud liikluse müra normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes, tabel 6.2

Hoone ja ruum	35
Kool ja muu õppeasutus	
Klassides, õppekabinettides, ülugemissaalides ja muudes õpperuumides	35
Nägemis- ja kuulmispuuetega õpilaste klassides, muusikaklassides	35(30)
Saalides, aulades	35

- Vastavalt EVS 842:2003 tabeli 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ toodule, peab kirjeldatud välismürataseme korral planeeritavate hoonete välismüra ühisisolatsiooniks arvestama $R'_{tr,s,w}=40dB$
- EVS 842:2003 põhjal tuleb ehitise välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui 25 m²
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul tuleb rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717, sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooninõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutavad aknakonstruktsioonid või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

Terviseameti nõuded detailplaneeringule:

- Tehnoseadmed (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valida ja paigutada selliselt, et nendest levivad müratasemed vastaksid planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel KeM määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud vastava mürakategooria tööstusmüra sihtväärtustele.
- Siseruumides peavad müratasemed vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemetele. Rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.
- Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel ületada kella 21.00-07.00 vahel KeM määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.
- Tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ või EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ ja EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ toodule.
- Detailplaneeringu materjalid sisaldasid ka radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne (Radoon.ee, 26.06.2018), mille kohaselt jääb planeeritav ala kõrge radoonisisaldusega pinnase piirkonda. Amet juhhib tähelepanu, et siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

4.6. Haljastus

Planeeritava hoone alla jääva ning lähiumbruse taimkatte ülevaate koostas OÜ Aktiniidia. Väljavõte OÜ Aktiniidia poolt koostatud taimkatte ülevaatest:

Suurem osa vaadeldavast alast on kaetud metsaga, ainult edelaosas on väike rohumaa. Siin on tegemist klindi all paikneva liigniiske laialehelise metsaga. Reljeef on tasane, maapind langeb lääne suunas (kõrguste vahe on ca 3 m). Ala lääneservas, Randvere tee ääres, on kuivenduskraav. See ala on olnud nõukogude ajal militaarses kasutuses. Sellest annab tunnistust ala läbiv betoonpostidega okastraataed. Planeeringuala on jaotatud kolmeks tsooniks



1. Niiske rohumaa, mille servades kasvavad põõsad ja keskosas on puude rühm. Rohustus domineerivad kõrgekasvulised kõrrelised (peamiselt sookastik). Puittaimedest leidub siin halli leppa, raagremmelgat ja harilikku lodjapuud. Rohumaa on olnud mõnda aega hooldamata ja selle pindala on viimastel aastatel pealetungiva põõsastiku tõttu vähenenud 1). Selle ala haljastuslik väärtus on madal.

2. Liigniiske metsastunud ala, milles peamiseks puuliigiks on hall lepp. Lõunapoolses osas leidub märkimisväärsel määral raagremmelgat ja teisi pajusid. Vähemal määral kasvab siin musta leppa ja sookaske. Põõsarindes on harilik toomingas, erinevad pajud ja must sõstar. Isegi põuase suve järel on siin muld märg. Alustaimestikust leidub tarnamättaid, laiguti angervaksa ja väikeseõiest lemmaltsa. Randvere tee ääres on kraav, mis mõjutab selle ala veerežiimi.

Selle ala haljastuslik väärtus on madal.

3. Kohati liigniiske, hõre mets, mida ilmestavad vanad mustad lepad, mis on sageli mitmetüvelised. Siin kasvavad mitmed laialehelised puuliigid nagu harilik saar, harilik jalakas, harilik vaher. Vähesel määral ka hall lepp. Põõsarindes leidub harilikku toomingat ja musta sõstart.

Selle ala haljastuslik väärtus on keskmine kuni kõrge.

Ühiskondlike ehitiste maa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt (pos.1) alates klindialusest kuivenduskraavist kuni Randvere teeni heakorrastatakse – planeeritava hoone ümber rajatakse avalik pargiala (detailplaneeringus tähistatud hoonestusala ja õuealana). Lähtuvalt dendroloogilisest ülevaatest jääb pargiks kujundatav ala esimesse ja teise tsooni, kus olemasoleva haljastuse väärtus on madal.

Ala täpne kujundus (nt teedevõrk, väikevormid, haljastus) lahendatakse hoone ehitusprojekti mahus. Kuivenduskraavist kuni klindiasstangu ülemise piirini lähtuda heakorratööde tegemisel Haabneeme klindiasstangu maastikukaitseala kaitse-eeskirjas sätestatust.

4.7. Vertikaalplaneerimine

Haabneeme klindiasangu maastikukaitsealal maapinda ei tõsteta, kuid tagada tuleb olemasolevate sademeveekraavide toimimine. Sademe- ja pinnavesi juhtida rekonstrueeritavasse tuletõrjeveehoidlasse ning selle täitumise korral Tammepõllu tee äärsesse eelvoolu, mis suubub Haabneeme lahte.

Maastikukaitsealast välja jääval Allika kinnistu osal (ca 0,7 ha) on kõrguste vahe on ~3m.

Maapind langeb läänesuunas, absoluutne kõrgus jääb vahemikku 12,16...15,41 m.

Selle ala täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide käigus, arvestades naaberkinnistu maapinna kõrgustega, projekteeritava hoone täpse paiknemisega, katendite liikide ja mahtudega ning kruntidele projekteeritud trasside täpsete asukohtadega ja kõrgustega. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistule (Randvere tee 18).

4.8. Jäätmekäitlus

Planeeritud ala jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale.

Konteinereid ei tohi paigaldada naaberkinnistule lähemale kui 3m. Prügikonteinerite tühendamise peab toimuma sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ning ümbruskonna reostamise. Olmejäätmed tuleb paigaldada mahutitesse selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei määriks konteinereid ning ei põhjustaks ohtu inimestele. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või tuleb anda üle töötlemiseks vastavat jäätmekäitlusluba omavale ettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

4.9. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

Detailplaneeringu alale planeeritavate tehnorajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus tehnovõrkude omanike kasuks.

4.9.1. Elektriitrassi kaitsevöönd

Mõlemale poole 0,4 kV ja 10 kV elektrikaablit on kaitsevöönd 1,0 m.

Mõlemale poole 0,4 kV elektriõhuliini on kaitsevöönd 2,0 m.

Seal võib töid teostada ainult AS Imatra Elekter loal.

4.9.2. Sidetrassi kaitsevöönd

Mõlemale poole sidetrassi on kaitsevöönd 1,0 m. Seal võib töid teostada Telia Eesti AS loal.

4.9.3. Veetorstike kaitsevöönd

Mõlemale poole veetrassi on kaitsevöönd 3,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

4.9.4. Reovee kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd

Mõlemale poole kanalisatsioonitrassi on kaitsevöönd 3,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

4.9.5. Riigimaantee kaitsevöönd

Riigimaanteed (11250 Viimsi - Randvere tee) teekaitsevöönd on käsitletavas piirkonnas on vastavalt EhS § 71 lõike 2 kohaselt 30m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teomaniku nõusolek.

4.10. Tuleohutusabinõud

Detailplaneering vastab Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17

„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Planeeritava hoone tuleohutusklass (TP-1 v. TP-2) täpsustatakse ehitusprojektiga.
- Hoone ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Projekteerimisel lähtuda standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012+ A1:2013
- Planeeritav hoone on IV kasutusviisiga
- Tuletõkkeseksiooni piirpindala on 1600 m² - 2400 m² (täpsustatakse ehitusprojektiga).
- Detailplaneeringus on arvestatud võimalusega, et hoone põlemiskoormus on üle 600 MJ/m².
- Normvooluhulk ühe tulekahju korral on 30 l/s 3 tunni jooksul.
- 15 l/sek on tagatud olemasolevate tuletõrjehüdrantide baasil Randvere tee 18 krundipiiril.
- 15 l/sek 3 tunni jooksul (162 m³) saadakse olemasoleva tiigi rekonstrueerimisel tuletõrje veevõtukohaks vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013.

Olemasolev tiik pindalaga 730m² asub planeeritavast hoonest 80m kaugusel. Tiigi planeeritav sügavus 3meetrit.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil lähtuvalt AS Viimsi Vesi AS tehnilistele tingimustele nr 5577.

Planeeritava ühiskondliku hoone – huvikooli arvestuslik veetarve on 15m³/ ööpäevas.

Liitumispunkt on planeeritud kinnistu edelapoolsesse nurka. Vastavalt tehnilistele tingimustele on tagatav veerõhk liitumispunktiis 2,0-2,5 bari. Lähim tuletõrjehüdrant asub planeeritud liitumispunkti juures. Vastavalt tehnilistele tingimustele on tagatav vooluhulk 15 l/s.

Planeeritava ühiskondliku hoone – huvikooli arvestuslik reoveekanaliseerimise kogus on 15m³/ ööpäevas. Liitumispunkt on planeeritud hoone läänepoolses küljes, mis on ettenähtud täpsustada edasise projekteerimise käigus. Reoveekanaliseerimise eesvool asub Tammepõllu teel. Liitumispunktist kuni eesvooluni tuleb rajada 138m reoveekanaliseerimise torustikku de200. Lähimineku Randvere tee alt teostatakse puurimise teel.

5.2. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine

Sademevete ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse kommunaalameti tehnilistele tingimustele. Kinnistut ümbritsevad täna sademeveekraavid, mis

planeerimislahenduse järgi säilitatakse. Täiendava projekteerimise käigus täpsustatakse kraavide kõrgusmärgid ja sademeveekraavid korrastatakse. Kinnistu sademevee eesvooluks on Tammepõllu teel olev sademeveetorustik de500 ja Randvere tee 17 kinnistule suunduv sademeveekraav.

Planeeringuga on ette nähtud pikendada Tammepõllu teel olev sademeveekanaliseerimine kuni Allika kinnistuni. Läbimine Randvere tee alt teostatakse puurimise teel. Edasise projekteerimise käigus täpsustada sademeveetorustiku läbimõõt ja vooluhulgad. Allika kinnistul asub sademeveetiik. Sademevee tiik on ettenähtud säilitada. Tiik puhastada setetest ja võsast, edasise projekteerimise käigus näha ette tiigile ülevool ja ülevoolust suunata vesi kinnistu sademevee liitumiskaevu.

Kinnistu sademeveetorude rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega. Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademevett ei tohi otse sademeveekanaliseerimise juhtida, rajada ühendused läbi kaevude. Tööprojekt tervikuna kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalametiga, kõigi olemasolevate maa-aluste ja maapealsete rajatiste (tehnoorkude) omanikega või valdajatega, maaomanike ja kasutajatega, kelle maakasutust või ehitusõigust projekt mõjutab.

5.3. Elektrivarustus

Planeeritava ühiskondliku hoone - huvikooli elektripaigaldiste varustamine elektrienergiaga on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 137/18 26.09.2018.a.

Ühiskondliku hoone elektrivarustuse toide on planeeritud 2 kaabliga olemasolevast Paenurme I 10/0,4 kV alajaamast. Hoonesse on ette nähtud väljastpoolt eraldi sissepääsuga kilbiruum, kuhu paigaldatakse kahesektsiooniline liitumiskilp ja tarbija peakilp.

Läbimine Randvere tee alt teostatakse puurimise teel.

Liitumispunktid Imatra Elekter AS-ga on liitumiskilbis tarbijate kaablite klemmidel.

Pärast projekteerimist ja võimsuste täpsustamist tuleb taotleda konkreetsed elektrivarustuse tehnilised tingimused.

5.4. Sidevarustus

Planeeritava ühiskondliku hoone - huvikooli sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS-i telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 31238497 28.11.2018.a.

Ühiskondliku hoone sideühenduseks on planeeritud 100 mm PVC-torudest sidekanaliseerimine koos KKC-tüüpi r/b kaevuga alates Põldheina teel olevast sidekanaliseerimise kaevust nr. 15913 kuni hooneni. Läbimine Randvere tee alt teostatakse puurimise teel.

5.5. Välisvalgustus

Randvere teel on olemasolev tänavavalgustus, krundisisene välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektiga.

5.6. Küte

Planeeritava hoone küte on lahendatud olemasoleva ja projekteeritava kaugküttevõrgu baasil lähtuvalt Adven Eesti AS tehnilistest tingimustest.

Detailplaneeringu joonisele on kantud OÜ Keskkonnaprojekt töö nr.191601 järgne kaugkütte torustik (eeldatav väljaehitamise aega 2019.a). Varem projekteeritud kaugküttetorustik läbib Allika kinnistu edelanurga. Detailplaneeringuga on ette nähtud kaugküttevõrgu jätk kuni liitumispunktini (2m planeeritava hoone seinast) ja edasi soojustorustik kuni hoone soojussõlmeni ning määratud servituudi vajadus Adven Eesti AS kasuks (l=5m).

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste osas on lähtutud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, Osa 1: Linnaplaneerimine” soovitustest ja nõuetest.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks ette nähtud abinõud:

- Heakorrastada planeeritav ala ja hoida krundid korrastatutena.
- Selgelt eristada juurdepääs, võimalusel sissepääsude arvu piiramine miinimumini.
- Lisaks juurdepääsuteede valgustamisele valgustada ka hoovialad liikumisanduritega varustatud valgustitega.
- Valvetehnika paigaldamine nii õuealal kui hoones.
- Uste lukustamine. Välisustena kasutada soovitavalt turvauksi.
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne) .

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused, saavutamaks detailplaneeringus kavandatud tulemus:

- Peale detailplaneeringu kehtestamist moodustakse detailplaneeringu alusel uued katastriüksused ning vormistatakse kinnistud
- Seatakse servituudid
- Projekteeritakse ja väljastatakse ehitusload ristmiku ja huvikooli ehitamiseks
- Ehitatakse välja ristmik koos parklatega ning huvikool
- Väljastatakse kasutusload
- Projekteeritakse ja väljastatakse ehitusload terviserajale ning endiste kütusemahutite ümberehitamiseks
- Ehitatakse välja terviserada ning kütusemahutid
- Väljastatakse kasutusload

8. JOONISED

5.1	Kontaktvöönd	AP-1
5.2	Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust	AP-2
5.3	Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu muutmise ettepanek	AP-3
5.4	Väljavõte teemaplaneeringust „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“	AP-4
5.5	Tugiplaan M 1:1000	AP-5
5.6	Detailplaneeringu põhijoonis M 1:1000	AP-6
5.7	Tehnovõrgud M 1:1000	AP-7
5.8	Kruntimisskeem M 1:2000	AP-8
5.9	Väljavõte Kavakava OÜ arhitektuurikonkursi tööst „Robin“	

9. MENETLUSDOKUMENTATSIOON

10. KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	Viimsi Vallavalitsus ehitus- ja kommunaalosakond	19.märts 2019	Kooskõlastame Teie detailplaneeringu sademevee lahenduse Siim Reinla Taristu vanemspetsialist Ehitus- ja kommunaalosakond	Vt e-kiri
2	Imatra Elekter AS	14.märts 2019	KOOSKÕLASTUS nr.6344 Ants Heinsaar Võrguteenuse spetsialist /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri
3	AS Viimsi Vesi Reg.10461699	13.märts 2019	Arvamus 6252 Vastavalt planeerimisseadus §133 esitab AS Viimsi Vesi pädevale asutusele arvamuse käesoleva detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega: 1. Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused. 2. Arvamus kehtib 2 aastat. Eero Antons /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri
4	Telia Eesti AS	11.märts 2019	PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR 31667557 Tiina Ojamaa /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri
5	Adven Eesti AS	12.märts 2019 20.märts 2019	Mati Rähni /allkirjastatud digitaalselt/ Raivo Melsas /allkirjastatud digitaalselt/	Vt digitaalallkirja kinnitusleht
6	Päästeameti Põhja Päästekeskus	7.2-3.14565-4 22.05.2019	Viktoria Tilk /allkirjastatud digitaalselt/	Vt digitaalallkirja kinnitusleht

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
7	Keskkonnaamet	03.05.2019 NR.6-2/19/5291-2	<p>Keskkonnaamet on tutvunud esitatud materjalidega ning kooskõlastab Viimsi vald, Lubja küla, kinnistute Allika, Randvere tee L6 ja Randvere tee 28 detailplaneeringu PlanS § 4 lõike 4 ja määruse nr 133 § 2 lõike 3 alusel.</p> <p>Siiski kuna planeeritavale alale jääb Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) kohaselt (seisuga 03.05.2019) III kategooria kaitsealuse liigi karulauk (<i>Allium ursinum</i>) leiukoht, siis palub Keskkonnaamet arvestada järgnevalt väljatooduga:</p> <p>.....</p> <p><u>Keskkonnaamet palub III kategooria kaitsealuse liigi karulauk leiukohale ehitiste ja kõnniteede/radade täpsemal planeerimisel projektmaterjalid seisukoha andmiseks esitada.</u></p> <p>Jaak Jürgenson juhataja Põhja regioon /allkirjastatud digitaalselt/</p>	Vt eraldi kiri
8	Terviseamet	27.11.2019 nr. 9.3-1/19/2789-9	<p>Amet on tutvunud esitatud detailplaneeringu materjalidega ning kooskõlastab detailplaneeringu tingimused, et detailplaneeringu elluviimisel täidetakse ülaltoodud tingimused ning alljärgnev:</p> <p><input type="checkbox"/> Tehnoseadmed (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valida ja paigutada selliselt, et nendest levivad müratasemed vastaksid planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel KeM määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud vastava mürakategooria tööstusmüra sihtväärtustele.</p> <p><input type="checkbox"/> Siseruumides peavad müratasemed vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud normtasemetele. Rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.</p> <p><input type="checkbox"/> Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel ületada kella 21.00-07.00 vahel KeM määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud asjakohase</p>	Vt eraldi kiri

			<p>mürakategooria tööstusmüra normtasel. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.</p> <p>□ Tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ või EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ ja EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ toodule.</p> <p>□ Detailplaneeringu materjalid sisaldasid ka radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne (Radoon.ee, 26.06.2018), mille kohaselt jääb planeeritav ala kõrge radoonisisaldusega pinnase piirkonda. Amet juhhib tähelepanu, et siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.</p> <p style="text-align: center;">Deve Andreson inspektor Põhja regionaalosakond /allkirjastatud digitaalselt/</p>	
9	Maanteeamet	02.10.2019 Nr.15- 2/18/37031-10	<p>Võttes aluseks planeerimiseaduse, ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse, kooskõlastab Maanteeamet Viimsi Haldus OÜ töö nr 09-18 „Viimsi vald Lubja küla kinnistu Allika, Randvere tee L6 ja Randvere tee 28 detailplaneering“ teadmise, et kooskõlastatavas planeerimislahenduses on määratud hoonetusala kauguseks riigitee 11250 katte servast min 15m, millega on tagatud minimaalsed nõutavad nähtavused ning vaheriba laius riigitee ja kergliiklustee eraldamisel on normidekohane (min 5m).</p> <p style="text-align: center;">Marten Leiten juhataja taristu teenuste osakond /allkirjastatud digitaalselt/</p>	Vt eraldi kiri

Ärakiri õige Viire Ernesaks