

Töö nr:
Huvitatud isik:

01/20
Rein Lepik
Viimsi Krundid OÜ

TAMMNEEME KÜLA, KINNISTU SUUR-LUTIKA DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 8

10129 Tallinn

Tel: 5224292

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Maastikuarhitekt

Ruumilise keskkonna planeerija,

kutsetunnistus nr 109263

Muinsuskaitse tegevusluba nr VS607/2012

maarja@ruumjamaastik.ee

Kaasautorid: Danel Taur

Triin Biesinger

Tallinn
2025

Sisukord

I SELETUSKIRI	3
1. Eesmärk	3
2. Koostamise alused	3
2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid	3
2.2 Uuringud	4
2.3 Maakasutust kitsendavad tingimused	4
3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega ja naaberkinnistute nimistu	5
4. Olemasoleva olukorra analüüs ja loodusliku olukorra kirjeldus	6
5. Planeeringuala maakasutus kehtivate üldplaneeringute järgi ja detailplaneeringu vastavusus kehtivatele üldplaneeringutele	7
6. Planeeringulahenduse idee kirjeldus, planeeringuala jagamine kruntideks ja kruntidele määratav ehitusõigus jm tingimused	10
6.1 Planeeritud ala kinnistu jagamine ja kruntide moodustamine	11
6.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused	11
6.3 Hoonete ehituslike ja arhitektuuriliste tingimuste määratlemine	12
6.4 Piirded, grillimisalad ja kaetud istumisnurgad ning kasvuhooned	14
7. Tänavate maa-alad ja liikumise ning liikluskorralduse põhimõtted	14
7.1 Pääs kallasrajale ja kallarajal liikumine	15
8. Haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted	15
8.1 Haljasala maaüksused	16
9. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus ning edasise projekteerimise põhimõtted	16
9.1 Elektrivarustus	16
9.2. Välisvalgustus	17
9.3 Veevarustus ja tuletõrjehüdrant	17
9.4 Kanalisatsioon	18
9.5 Sademevesi	18
9.6 Sidevarustus	18
9.6 Küttesüsteem	19
10. Vertikaalplaneerimine	19
11. Tuleohutuse tagamine	20
12. Olulise keskkonnamõju puudumine ja keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks	20
12.1 Keskkonnatingimused detailplaneeringu elluviimiseks	21
14. Piirangud ja servituutide seadmise vajadus	23
15. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped	25
16. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	25
II LISAD	27
III JOONISED	28

IV KOOSKÕLASTUSED	
V MENETLUSDOKUMENDID	

I SELETUSKIRI

1. Eesmärk

Detailplaneeringuala paikneb Harju maakonnas Viimsi vallas Tammneeme külas mere ääres olemasoleval tiheasustusalal väljakujunenud elurajoonis.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on:

- kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu elluviimine, mille tulemusel jagatakse olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega Suur-Lutika kinnistu 11 krundiks, et moodustada kuus ühepereelamumaa krunti, neli haljasmaa krunti ning üks transpordimaa krunt (detailplaneeringu koostamise käigus otsustati, et positsioonid 5-7 jäetakse menetletavast planeeringust välja, tabelites on kehtestamisest välja jääv osa markeeritud halli tekstiga).
- ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine kavandatud ühepereelamumaa kruntidele ning mereni juurdepääsu tagava jalgraja ettenägemine;
- heakorrastuse, haljastuse, kallasraja, juurdepääsu tee, parkimise ja ala tehnovõrkudega varustamise kavandamine.
- viia ellu 12. juunil 2019.a sõlmitud notariaalses lepingus Viimsi Vallavalitsuse, kinnistu omanike ning huvitatud isiku vahel kokkulepitu. Leping sätestab kokkulepped detailplaneeringu koostamise, rahastamise ning elluviimisega seonduvate kaudsete kulude hüvitamise, kavandatud teede, tehnovõrkude ja – rajatiste väljaehitamise jm. Leping on registreeritud valla majanduslepingute registris 13.06.2019 numbriga 2-10.2/572.

2. Koostamise alused

2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid

- Viimsi Vallavalitsuse 23.10.2019 korraldus nr 648 Tammneeme küla, kinnistu Suur-Lutika detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnistamine;
- Viimsi Vallavalitsusega 12.06.2019.a sõlmitud notariaalne leping;
- Planeerimisseadus jt planeerimist reguleerivad õigusaktid;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering kehtestatud 11.01.2000. a Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 1;
- Viimsi valla teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" kehtestatud 13.09.2005 Viimsi Vallavolikogu määrusega nr 32;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kehtestatud 13.12.2009 Viimsi Vallavolikogu määrusega nr 22;
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Lastesõbralik Viimsi“ kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 21.06.2011. a otsusega nr 43;
- Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri vastuvõetud 11.03.2014 Viimsi Vallavolikogu määrusega nr 8;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- Eesti Standard EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

2.2 Uuringud

Planeeringuala topo-geodeetiline mõõdistamine teostati TOP Geodeesia OÜ poolt 2020. aastal, töö nr GD-20-113. Lisatöö TOP Geodeesia OÜ poolt juuni 2022 kinnitamaks 1,5 m samakõrgusjoone asukoha õigust.

Puittaimestiku hinnangu (Lisa 6) koostas Dendro SJ OÜ 20.06.2020 aastal.

Suure-Lutika DP, Tammneeme radoonitaseme määramise ning radooniohtlikkuse hinnangu pinnases (Lisa 7) koostas Radoonitõrjekeskus OÜ 29.01.2020 aastal.

Viimsi vallas Tammneeme külas Suur-Lutika kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu koostas Lemma OÜ 2021 aastal (Lisa 8).

2.3 Maakasutust kitsendavad tingimused

Vastavalt veeseadusele on planeeringuala piires rannal veekaitsevöönd laiusega 20 m. Vastavalt looduskaitse seadusele (LKS) on Läänemerel ranna ehituskeeluvöönd tiheasustusalal 50 m ja piiranguvöönd laiusega 200 m ning keskkonnaseaduse üldosa seadusele on kallasrada 10 m. Vastavate vööndite laiuse arvestamise lähtejooneks on põhikaardile kantud veekogu piir ehk tavaline veepiir (põhikaardil olev rannajoon), mis on kajastuv detailplaneeringu joonistel. Kuna planeeringuala asub korduva üleujutusega alal, siis tulenevalt LKS §35 lg 4 koosneb ranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS §-des 37-39 sätestatud vööndi laiusest. Ranna ehituskeeluvöönd ala on määratud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardi alusel, kuid KSH eelhindangu koostamise ajal on Keskkonnaamet LKS § 35 lg 4 rakendamisel väljendanud seisukohta ning valla teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, et ehituskeeluvööndi laiust hakatakse lugema üle ujutatava ala piirist ehk 1,5 m samakõrgusjoonest.

DP koostamisel võeti eesmärgiks tagada, et kõik kavandatavad hoonestusalad asuks ülevapool 1,5 m samakõrgusjoont (ehk jäävad väljapoole üldplaneeringu teemaplaneeringu „*Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*“ kohast ehituskeeluvööndit). Sellega on tagatud, et hoonestusalad jäävad väljapoole Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohast 50 m ehituskeeluvööndit ning ka väljapoole 1,5 m samakõrgusjoonega tähistatud ehituskeeluvööndit.

Koostatud detailplaneering on ehituskeeluvööndi osas üldplaneeringut järgiv.

Kinnistul asuv mets ei ole kõrge loodusväärtusega ning metsateatistega on antud luba metsa aegjärgse ja sanitaarraieks. Ühegi Viimsi vallas kehtiva üldplaneeringu kohaselt antud alal metsamaa juhtfunktsiooniga maad ei ole ja väljapoole ehituskeeluvööndit on planeeringuala piires vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule olemasolev elumumaa (EV).

Vastavalt looduskaitse seadusele on ehituskeeluvöönd Eesti mandriosa mererannal asuval selgelt piiritletaval kompaktsel hoonestusega alal ehk tiheasustusalal 50 m laiune ja sellel ei ole ehituskeeluvööndi piires uute hoonete ja rajatiste ehitamine lubatud, kuid ehituskeeld ei laiene detailplaneeringu alusel rajatavatele tehnovõrgule ja rajatisele ning avalikult kasutatavale teele ja tänavale. Antud juhul siiski detailplaneeringus uusi teid ei kavandata, sest planeeringualal on osaliselt ehituskeeluvööndis olemasolev tee, mis vaid rekonstrueeritakse normidele vastavaks (muutmata selle asukohta) ning viiakse detailplaneeringu alusel asfaltkatte alla.

Vastavalt kehtivale Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule paikneb planeeringuala selgelt piiritletud tiheasustusalal koosseisus, kus see on määratud olemasolevaks väikeelamumumaks (üldplaneeringu kaardil tähistega „EV“, vt ptk 5, skeem 1) ja ehituskeeluvööndi ulatuses haljasmaaks (üldplaneeringu kaardil tähistega „AH“, vt ptk 5, skeem 1).

Planeeringualal asuvad Viimsi Vesi AS-le kuuluvad vee- ja kanalisatsiooni torustikud ja olemasolev reoveepumpla koos selle kaitsevööndiga. Planeeritud krundile jääb elektriõhuliin alla 1 kV (puudub

kooskõlastus Suur-Lutika maaomanikuga) ja elektrimaakaabelliin. Tehnovõrkudele kehtivad ehitusseadustikust tulenevad piirangud.

Piirangud ja kaitsevööndid on kantud joonisele nr 3 *Tugijoonis* ja kajastuvad joonisel nr 3 *Põhijoonis*. Piirangutega on arvestatud hoonestuse rajamiseks määratud ehitusalade määramisel. Detailplaneering võrreldes kehtivate üldplaneeringutega ehituskeeluvööndi muutmist ette ei näe ja on koostatud nii, et see arvestab teemaplaneeringus "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" määratud üleujutatava ala 1,5 m samakõrgusjoonega.

3. Planeeritud ala seosed külgnevate aladega ja naaberkinnistute nimistu

Planeeringualaga piirnevad järgmised kinnistud:

Aadress	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala
Lisviranna tee	89001:001:1660	transpordimaa 100 %	772 m ²
Kalevi tee 7	89004:001:0060	elamumaa 100 %	1256 m ²
Kalevi tee 9	89004:001:0070	elamumaa 100 %	1067 m ²
Kalevi tee 10	89004:001:0080	elamumaa 100%	1147 m ²
Kalvi tee 8	89004:001:0090	elamumaa 100%	1163 m ²
Luhavälja tee 10	89004:002:0430	elamumaa 100%	1361 m ²
Lääne-Lutika	89001:003:5870	maatulundusmaa 100%	3248 m ²
Lutika-Aasa	89001:003:6740	maatulundusmaa 100%	7902 m ²
Ees-Lutika	89001:003:0387	maatulundusmaa 50% elamumaa 50%	3202 m ²
Tammneeme tee 56 / Lutika	89001:003:0391	elamumaa 100%	1854 m ²
Tammneeme tee 58	89001:003:1013	elamumaa 100%	9146 m ²
Tammneeme tee 62	89001:003:1014	elamumaa 100%	1866 m ²
Tammneeme tee 64	89001:003:1477	elamumaa 100%	2169 m ²
Suur-Neemeotsa	89001:003:1476	maatulundusmaa 100%	7758 m ²
Neememasti	89001:003:0853	tootmismaa 100%	175 m ²

Detailplaneeringu ala lähipiirkonnas on maakasutuse sihtotstarbed rannal valdavalt elamumaa funktsiooniga, planeeringualast mandri suunas piirneb Suur-Lutika kinnistu maatulundusmaadega.

Ala naabruses on tegemist väljakujunenud tiheasustusega elamupiirkonnaga, kus domineerivad üksikelamukrundid. Lähiumbruses olevate hoonestatud elamukruntide suurused on vahemikus 854 – 9146 m² ja kruntide täisehituse protsent on vahemikus 5 – 24%. Vahetult ala naabruses asuvad elamud paiknevad ca 40 m kaugusel põhikaardile kantud veekogu piirjoonest ehk Läänemerest. Osad Viire tee äärsed elamumaad on hetkel hoonestamata. Olemasoleva hoonestuse kaugus rannajoonest jääb vahemikku 40-60 m. Piirkonna varasemalt hoonestatud alad on tänase regulatsiooni mõttes osaliselt EKV-s. Maa-ameti kitsenduste kaart ei arvesta ranna ehituskeeluvööndi puhul varasemates kehtivates planeeringutes vähendatud ala piire vastavalt LKS § 38 lõike 1 punktile 3 (vt Lisa 8 ptk 5.11).

Kontaktalal kehtestatud detailplaneeringud:

- Kalevi tee ja Kalevi tee 7, 9 ja 10 detailplaneering (2012). Detailplaneering on koostatud ühe elamumaa ja transpordimaa krundi moodustamiseks. Ehitusõigus määrati elamu ja kahe abihoone ehitamiseks;
- Neemeotsa maaüksuse detailplaneering (2000). Detailplaneering on koostatud nelja elamumaa krundi moodustamiseks. Ehitusõigus määrati moodustatud kruntidele elamu ja kahe abihoone ehitamiseks;
- Viire tee 1, 4, 6, 8, 10, 12 detailplaneering (2004). Detailplaneering on koostatud viie elamumaa ja kahe sotsiaalmaa ning ühe transpordimaa krundi moodustamiseks. Ehitusõigus on määratud

elamumaa kruntidele üksikelamu ehitamiseks, neljale krundile on ehitusõigus kavandatud ka ühe abihoone ehitamiseks.

4. Olemasoleva olukorra analüüs ja loodusliku olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele maatulundusmaa sihtotstarbega Suur-Lutika kinnistut (katastritunnusega 89001:003:5461, suurusega 3,39 ha ja sihtotstarbega 100% maatulundusmaa), mis asub Viimsi vallas Tammneeme külas Lisvi lahe ääres. Planeeritud kinnistu on eraomandis. Katastriandmeid on parandatud MaaKatS §19³ alusel. Kinnistu mereäärsete kruntide pindalad on vähenenud 0,23ha võrra, kinnistu kogupindala vähenes 6,4%.

Planeeringuala on hoonestamata, kuid sellel asub olemasolev tee, mida kasutavad juurdepääsuks hetkel ka naaberkinnistud ning Viimsi Vesi AS tehnorajatise hooldamiseks, rajatud on tehnotaristud (vt ptk 2 ja 9). Planeeringualal asuvad õiguslikel alustel rajatud olemasolev vee- ja kanalisatsioonitorustik ja reoveepumpla, mis kuuluvad Viimsi Vesi AS-le. Krundile jäävad varem rajatud maaomaniku kooskõlastusega olemasolev elektriõhuliin, mille võimsus on alla 1 kV ja Telia Eesti AS-ile kuuluv omavoliline sideehitis. Tehnovõrkudele kehtivad ehitusseadustikust tulenevad piirangud.

Planeeringualani ulatub olemasolev kasutatav (sh hetkel naabrite poolt aktiivselt kasutatav) juurdepääsu tee Tammneeme teelt, mis läbib eramaad (Lutika-Aasa 89001:003:6740).

Planeeritud kinnistul oleva tee kasutuseks ei ole seatud servituute, kuid reaalses elus kasutavad kinnistul olevat juurdepääsuteed kaheksa naaberkinnistu omanikku: Tammneeme tee 58, Tammneeme tee 62, Tammneeme tee 64, Tammneeme tee 70, Tammneeme tee 68, Väike-Neemeotsa, Suur-Neemeotsa ja Neememast ning rajatud pumpla teenindamiseks Viimsi Vesi AS.

Kinnistul ei ole varem kehtestatud detailplaneeringuid.

Kinnistu koosneb looduslikust rohumaast, muust maast ja looduslikust puistust.

Puistus kasvab väheväärtusliku või keskmise väärtusega kõrgemaid vanemaid puid ning võsa. Kinnistu rannajoon on varieeruv, ala idaosas on rand kõrgem ja lääneosas madal ja roostikune. Rannas ei ole ametlikku ujumiskohta, puhkeala ega supelranda, viimaseid pole märgitud ka üldplaneeringus ega teemaplaneeringutes.

Planeeringualal kasvava puistu kohta on koostanud puittaimestiku hinnangu (vt. lisa 6) arborist Sulev Järve 10.06.2020. Kinnistu lääne- ja loodepoolne osa on ajuti üleujutatav roostik, kus puittaimi ei kasva. Kinnistu lõunaosa on kohati liigniiske pinnasega lodu, kus kasvab erivanuseline sanglepik. Kinnistu keskosa suunas reljeef tõuseb, kus kasvavad mõned sanglepa grupid. Sanglepikus on teostatud võsa- ja alusmetsa raie, põõsarinne enamuses puudub ning alusmetsa moodustavad vaid mõned toomingad ja pihlakad. Puistu koosneb erivanuselistest sangleppadest. Tihedamates gruppides olevad puud on kõrgelt laasunud, sageli kõverate tüvedega. Lagedamal kasvavad (ilmselt vanemad) sanglepad on jämedama tüve ja kaharama võraga. Kõrge põhjavee tõttu on puude juurestik paiguti pinnapealne ning on esinenud tormiheidet. Väga väärtuslikke puittaimi uuritud alal ei tuvastatud, väärtuslikuks (II vkl) hinnati üks vana sanglepp. Olulisteks (III väärtusklass) hinnati enamvähem liigiomaselt arenenud võraga, terved või väheste kahjustustega ning elujõulised puud. Enamus puudest on väheväärtuslikud (väikese elusvõraga, kõveratüvelised, hõrenenud võraga või poolkuivanud - IV väärtusklassis), mida siiski võib sobivas kasvukohas säilitada, kui on tagatud nende ohutus.

Planeeringuala kohta on koostatud radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnases (vt. lisa 7) Radoonitõrjekeskus 29.01.2020. Vastavalt radooniohtlikkuse hinnangule jääb Suur-Lutika maaüksus kõrge radooniriskiga piirkonda, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiridesse 50-250kBq/m³.

5. Planeeringuala maakasutus ja ehituskeeluvöönd kehtivate üldplaneeringute järgi ja detailplaneeringu vastavasus kehtivatele üldplaneeringutele

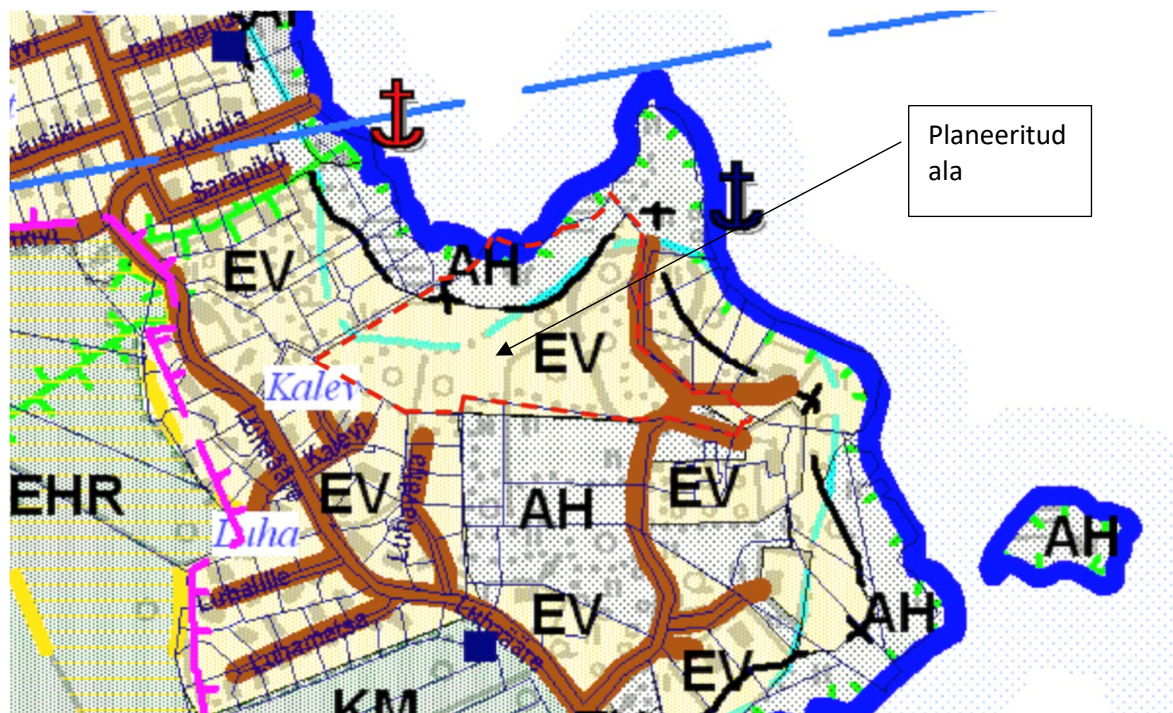
Viimsi valla mandriosa üldplaneering

Viimsi valla mandriosa üldplaneering on kehtestatud 11.01.2000 Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 1. Viimsi valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritud ala olemasoleval elamualal, millel on väikeelamute juhtfunktsioon (EV). Planeeringuala paikneb tihehoonestusalal, mis on ehituskeeluvööndi ulatuses (50 m rannast, vt skeem 1 kus on toodud must joon pluss märkidega) määratud loodusliku rohumaa (AH) sihtotstarbega alaks (vt AH ala asukoht skeem 1 ja Põhijoonis). Üldplaneeringu kohane üleujutatava ala piir on skeemil 1 märgitud sinakas-roheka katkendjoonega ja see ulatub osaliselt ala lääneosas 50 m ehituskeeluvööndist sisemaa suunas. Seda on detailplaneeringu koostamisel hoonestusalade kavandamisel järgitud.

Viimsi valla üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on valla eesmärgiks esmajärjekorras olemasolevate elumupiirkondade lõpuni väljaehitamine ja nende arendamine. Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on valla üldplaneeringu elluviimine tagades olemasoleval elamualal (EV) elamute ehitamine ja looduslikul rohumaal (AH) selle säilimine haljasala maana.

Kehtiv üldplaneering määrab ka alani juurdepääsu tee asukoha (vt skeem 1), kuid üldplaneeringus ei kajastu kõik ala olemasolevad siseteed (ala ida-lääne suunas läbiv sisetee).

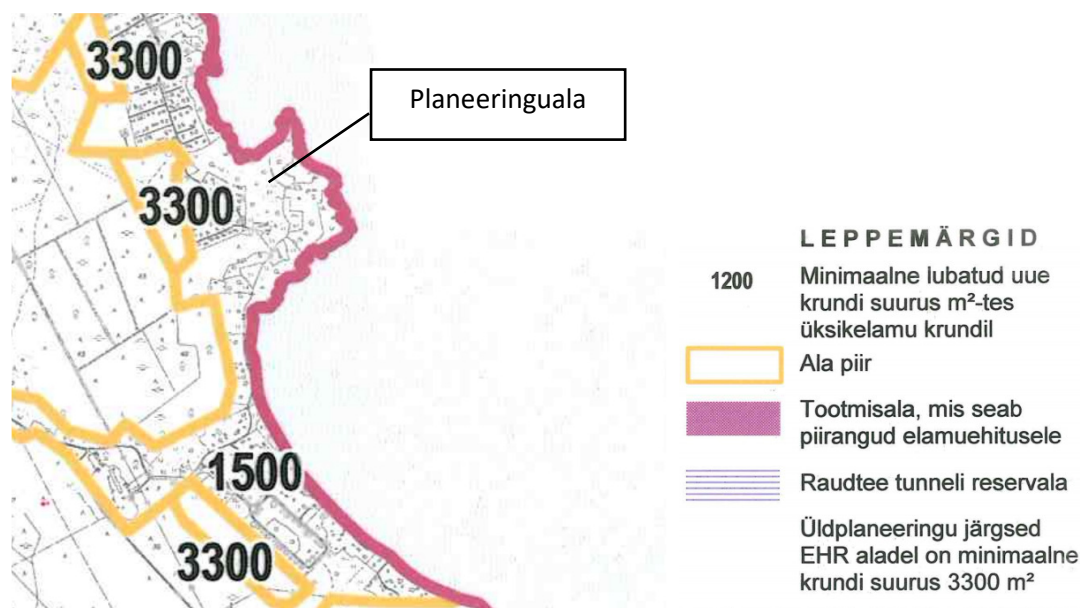
Kontaktvööndi analüüsi kaardilt (Joonis nr 2) ilmneb selgelt, et planeeritud ala paigutub loogiliselt olemasolevate elamumaa kruntide vahele ja haakub nendega. Detailplaneeringut on võimalik ellu viia arvestades kõiki Viimsi Valla mandriosa üldplaneeringu põhimõtteid ja detailplaneering ei tee ühtegi Viimsi Valla mandriosa üldplaneeringu muudatust ega täiendust.



Skeem 1. Planeeringuala asukoht Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus (tähistatud punase punktiirjoonega).

Viimsi valla teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine“

Viimsi valla teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ on kehtestatud 13.09.2005 Viimsi Vallavolikogu määrusega nr 32.



Skeem 2. Elamuehituse piirkonnad

Teemaplaneeringust tulenevad nõuded planeeritud alale elamute ehitamisel on järgnevad:

- uute elamukruntidel ei ole lubatud elamute ehitamine lähemale kui 7,5 m krundipiirist;
- uute elamukruntide ei ole lubatud suvilate või aiamajade ehitamine lähemale kui 5 m krundipiirist;
- aiamaja, suvila ja üksikelamu krundi täisehituse protsent ei või olla üle 20%;
- üksikelamu maksimumkõrguseks loetakse 8,5 m, kui kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti (alal puudub kehtiv detailplaneering, seega on nõue kohustuslik) olemasolevast maapinnast;
- minimaalne uue moodustatava ja hoonestada lubatava üksikelamu krundi suurus on planeeritud ala asukohas peab olema 1500 m²;
- hoonestus rannal ei tohi paikneda madalamal 1,5m samakõrgusjoonest.

Detailplaneering järgib kõiki eeltoodud teemaplaneeringu tingimusi.

Rannal oleva üleujutatava ala 1,5 m samakõrgusjoone määramisega täpsustas ja täiendas teemaplaneering varem kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut.

Kuna üldplaneeringute kohast ehituskeeluvööndit ja üleujutusala piiri järgitakse detailplaneeringu koostamisel, siis ei avaldu sellega uusi strateegilisi valikuid ega olulist keskkonnamõju. Ehitamine detailplaneeringus määratud alale, väljapool üldplaneeringu kohaseid ehituskeelualasid, ei avalda ka negatiivset mõju keskkonnale, mille selgitamiseks koostati detailplaneeringu menetlemise käigus eraldi keskkonnamõjude eelhindang Lemma OÜ poolt (vt Lisa 8). Kuivõrd detailplaneeringu lahendus järgib ehituskeeluvööndit, siis ei ole vajalik ka ehituskeeluvööndi vähendamine.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ on kehtestatud 13.10.2009 Viimsi Vallavolikogu määrusega nr 22. Teemaplaneeringu kohaselt paikneb planeeritud ala osaliselt võimaliku rohevõrgustiku koridori arengusuuna piirkonnas (vt skeem 3). Skemaatiliselt näidatud rohekoridori arengusuundadel tuleb arvestada detailsemate rohekoridoride loomise vajadusega edasiste valla osa üldplaneeringute, teemaplaneeringute, detailplaneeringute ja projektide koostamisel. Arengusuunal tuleb vastavalt teemaplaneeringule detailplaneeringus kavandada suuremad kinnistud ja hõredam hoonestus ning tagada avalikud haljastud. Teemaplaneering rõhutab, et eraomandis olevate kui ka avalike rohealade koostoimimine on rohestruktuuri kui terviku jaoks vältimatult oluline. Otsest rohekoridori loomade liikumiseks alal vaja

tagada ei ole, sest kahel pool planeeringuala jääksid loomad rannal liikudes lõksu. Antud rohekoridori arengusuund ei ole teemaplaneeringus kavandatud metsloomade liikumiseks vaid teemaplaneering rõhutab vajadust tagada ala kruntidele suur haljastuse osakaal, st koridori arengusuund peaks tagama taimestiku haakuvuse olemasoleva rannaga läbi planeeringuala.



Skeem 3. Planeeritud alal ei ole loodus- ja muinsuskaitseobjekte.

Planeeringualal olev Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane ehituskeeluvöönd (vt skeem 1, „AH” tähisega ala) jääb hoonestusvabaks ja toimib rannal oleva haljastuna. Alal säilitatakse kõik väärtuslikumad puud (vt Lisa 6) ja metsane osa alast säilitatakse.

Detailplaneeringu koostamisel on seega arvestatud lisaks üldplaneeringule ka teemaplaneeringutega „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad” ja Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Planeeritud alal üldplaneeringute alusel nõutav minimaalne elamumaa krundi suurus peab olema vähemalt 1500 m², mis on täidetud.

Planeeringuala elamumaa krundi täisehituse protsent planeeringuala piires ei või üldplaneeringute alusel olla üle 20%, vastavalt rohevõrgustiku teemaplaneeringule on detailplaneeringus kavandatud aga hõredam hoonestus ja madalam täisehitus. Kõigi moodustatud elamumaa kruntide täisehituse protsent on kavandatud väiksem kui 20%, jäädes vahemikku 7-15%. Lisaks on kavandatud neli üldkasutatava maa krunti, kuhu ei ole hooneid kavandatud ning kus säilib kogu olemasolev haljastus, ning mida mööda saab läbida olemasolevat kallast rada (vt ptk 7.1). Loodusliku haljasmaa kruntidel pos nr 8, 9, 13 ja 14 säilib praegune maakasutus – loodusliku haljasmaana.

Kavandatud hoonestusalad ei ole planeeritud lähemale kui 7,5 m krundipiirist. Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu, Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla ehitustingimuste määramine” ja Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik” põhimõtetega. Vt joonis nr 2 „Kontaktvööndi analüüs”.

6. Planeeringulahenduse idee kirjeldus, planeeringuala jagamine kruntideks ja kruntidele määratav ehitusõigus jm tingimused

Detailplaneeringu lahendus tugineb eesmärgile viia ellu Viimsi vallas kehtivate üldplaneeringute põhimõtted. Üldplaneeringu järgse maakasutus elluviimiseks jagatakse 3,39 ha suurune maatulundusmaa sihtotstarbega Suur-Lutika kinnistu 12 maaüksuseks, sh kuueks elamumaa, üheks transpordimaa ja neljaks üldkasutatava maa krundiks.

Planeeringus on määratud positsioonidele (edaspidi Pos) 1, 2, 3, 4, 10, 11 ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Pos 5 kuni 7 jäeti kehtestatavast detailplaneeringust välja. Nende positsioonide väljajätmise vajadus tulenes ehituskeeluvööndi teema täpsustamisest uutes koostamisel olevates üldplaneeringutes. Need krundid on kehtivas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus ja koostatavas uues Viimsi haldusterritooriumi üldplaneeringus elamumaa juhtotstarbega. Nende positsioonide osas on võimalik uue detailplaneeringu algatamine pärast uute üldplaneeringute kehtestamist ja/või ehituskeeluvööndi teema täpsustamist. Planeeringu elluviimisel tagatakse rannal oleva ehituskeeluvööndi püsimine hoonestusvabana ja nähakse ette keskmise suurusega naabruskonnaga haakuvad elamukrundid, mis täiendavad olemasoleva asustuse struktuuri ja ei muuda selle mustrit.

Planeeringulahenduse esialgse eskiisi ja detailplaneeringu koostamise järgselt on arvestatud võimalikult suures ulatuses olemasolevate elujõuliste puude säilitamisega ning hoonestusalad on kavandatud lagedamatele kohtadele.

6.1 Planeeritud ala kinnistu jagamine ja kruntide moodustamine

Planeeritud kruntide suurused on määratud allolevas tabelis. Planeeritud kruntide suurusi võib vajadusel täpsustada mõne ruutmeetri ulatuses kinnistute moodustamise käigus, arvestusega, et krundi pindala on vähemalt suurusega 1500 m² või rohkem.

Tabel 1. Planeeritud krundid ja nende suurus ning sihtotstarve

pos. nr.	krundi planeeritud sihtotstarve või sihtotstarbed (kü liik)	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse kinnistutest (nr) m ²	liidetavate- lahutatavate osade suurused m ²	osade senine sihtotstarve (kü liik)
1	E 100	1500	Suur-Lutika (89001:003:5461), suurus 3,39 ha	1500	M 100
2	E 100	1724	Suur-Lutika (89001:003:5461), suurus 3,39 ha	1724	M 100
3	E 100	1649	Suur-Lutika (89001:003:5461), suurus 3,39 ha	1649	M 100
4	E 100	1715	Suur-Lutika (89001:003:5461), suurus 3,39 ha	1715	M 100
5**	M 100	8642	Suur-Lutika (89001:003:5461), suurus 3,39 ha	8642	M 100
8	Üm 100	4635	Suur-Lutika (89001:003:5461), suurus 3,39 ha	4635	M 100
9	Üm 100	2442	Suur-Lutika (89001:003:5461), suurus 3,39 ha	2442	M 100
10	E 100	2539	Suur-Lutika (89001:003:5461), suurus 3,39 ha	2539	M 100
11	E 100	2877	Suur-Lutika (89001:003:5461), suurus 3,39 ha	2877	M 100
12	L95, T 5	2265	Suur-Lutika (89001:003:5461), suurus 3,39 ha	2265	M 100
13	Üm 100	2096	Suur-Lutika (89001:003:5461), suurus 3,39 ha	2096	M 100
14	Üm 100	1880	Suur-Lutika (89001:003:5461), suurus 3,39 ha	1880	M 100
	KOKKU	33963	KOKKU	33963	

EP - üksikelamu maa (*vastavalt lepingule ühepereelamu maa), HP - haljasala maa, HL - looduslik haljasala maa, LT - tee ja tänava maa, OV - vee tootmise ja jaotamise ehitise maa (*vastavalt lepingule tee ja tänava maa).

E - elumumaa, Üm - üldkasutatav maa, L - transpordimaa, T - tootmismaa, M - maatulundusmaa

* Viimsi Vallavalitsusega 12.06.2019.a sõlmitud notariaalne leping.

** - Pos nr 5 krundi hulka kuuluvad varasema lahenduse positsioonid nr 5-7

6.2 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Kruntide ehitusõigus ja muud krundi kasutamise põhinäitajad on määratud tabelis 2.

Tabel 2. Planeeritud kruntide ja maaüksuste ehitusõigus jt kasutustingimused.

Pos. nr	Krundi/maauksuse planeeritud suurus (m ²)	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind maapealne (m ²)	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind maa-alune (m ²)	hoonete arv krundil (põhihoone/abihoone)	hoonete suurim korruselisus (maapealsete/maa-aluste)	Põhihoone / abihoone suurim lubatud kõrgus seotuna ümbritsevast keskmisest	krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu % (DP liikide kaupa)	krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu % (KÜ liikide kaupa)	maapealne suletud brutopind kü sihtotstarvete kaupa m ²	maa-alune suletud brutopind kü sihtotstarvete kaupa m ²
1	1500	150	150	1/1	2/-1	8,5/5	EP 100	E 100	E300	E150
2	1724	250	250	1/1	2/-1	8,5/5	EP 100	E 100	E500	E250
3	1649	250	250	1/1	2/-1	8,5/5	EP 100	E 100	E500	E250
4	1715	250	250	1/1	2/-1	8,5/5	EP 100	E 100	E500	E250
5**	8642						M 100	M 100		
8	4635	0	0	0	-	-	HL 100	Üm 100	-	-
9	2146	0	0	0	-	-	HL 100	Üm 100	-	-
10	2539	180	250	1/1	2/-1	8,5/5	EP 100	E 100	E360	E180
11	2877	250	300	1/1	2/-1	8,5/5	EP 100	E 100	E500	E250
12	2265	10	-	0/1	1/-	-/5	LT 95, OV 5	LT 95, T 5	T10	-
13	2096	0	-	0	-	-	HL 100	Üm 100	-	
14	1880	0	-	0	-	-	HL 100	Üm 100	-	
Kokku	33963	2090	1950	10/11					E4160 T10	E1830

EP - üksikelamu maa (*vastavalt lepingule ühepereelamu maa), HL - looduslik haljasala maa, LT - tee ja tänava maa, OV - vee tootmise ja jaotamise ehitise maa (*vastavalt lepingule tee ja tänava maa).

E - elumumaa, Üm - üldkasutatav maa, L - transpordimaa, T – tootmismaa, M- maatulundusmaa

* Viimsi Vallavalitsusega 12.06.2019.a sõlmitud notariaalne leping.

Krundile on lubatud rajada kuni kaks 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonet/varjualust, nt grillmaja – hooned ei ole arvestatud krundi ehitisealuse pinna hulka, ega abihoonete arvestusse. 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned on lubatud ehitada kavandatud hoonestusalast väljaspoole, kuid mitte tänavapoolsele krundiosale ja ranna ehituskeeluvööndisse, tehnovõrgu kaitsealale. Naabrite vahelisel kokkuleppel on lubatud paigaldada kuni 20 m² hoone krundipiiril 4 m kaugusele või lähemale.

** - Pos nr 5 krundi hulka kuuluvad varasema lahenduse positsioonid nr 5-7

6.3 Hoonete ehituslike ja arhitektuuriliste tingimuste määratlemine

Kruntide ehitusõigus jt olulisemad näitajad on määratud tabelis 2 ptk 6.2. Lisaks tabelis määratule on elamute puhul kohustuslik järgida järgmiseid ehituslike arhitektuurilisi ja kujunduslike nõudeid hoonete projekteerimisel:

- hoonete arhitektuur peab olema moderne, kaasaegne, keskkonnasõbralik, energiasäästlik;
- hoonete ja abihoonete võimalikud viimistlusmaterjalid võivad olla puit, looduslik kivi, sile katusekivi, betoon, metall, krohv, klaas;
- välisfassaadide kujundamisel ja hoone põhikonstruktsioonis on keelatud kasutada ümar- ja ristpalki. Fassaadide viimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale (nt puitu imiteerivad plastist välisvoodrid, kivi imiteerivad plaadid vms), plastikut;
- hoone katuse tüüp võib olla madal kald (lame)- või viilkatus või nende kombinatsioon moodsal moel, katuse kaldeks on lubatud 4-45°. Kombineerides lamekatust ja viilkatust on soovitatav hoone 2-korruseline põhimahut projekteerida viilkatusega ja 1-korruseline hooneosa lamekatusega;
- soovitatav on planeeritud ala kujundada tumedas toonis katusekattega. Keelatud on rookatused, plastikkatused, kivi-imitatsiooniga katuseplekk. Katusekivi puhul soovitatav kasutada siledat kivi, mitte lainelist katusekivi;
- elamukrundil oleva põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus on 8,5 m olemasolevast maapinnast vastavalt krundi vertikaalplaneeringule;
- elamu põhihoone maksimaalne korruselisus on kuni 2 korrust (maa pealsed korrused);
- abihoonete maksimaalne korruselisus: 1 ja lubatud suurim kõrgus: 5 m;
- abihoone katuse tüüp ja toon lahendada põhihoonega sarnaselt moodustades ühtse terviku;
- plasti võib välisviimistluses kasutada vaid kasvuhoone seinas ja juhul kui see on valgust läbi laskev (nn pleksiklaas või polükarbonaadist siledapinnaline kihtplastik);
- hoonete kütte- ja ventilatsiooniseadmed tuleb paigaldada varjestatult kohtadesse, kus need ei kahjusta hoone tänavapoolse fassaadi vaadeldavust. Paigaldatavatest kütte- ja ventilatsiooniseadmetest tulenev müra ei tohi häirida naaberelanikke ja ületada seadusega ette nähtud normatiive;
- välistatud on kõikvõimalikud pseudo- ja maitsetu jäljendusarhitektuuri ilmingud arhitektuurses vormis, sobimatud värvilahendused ja ehitusmaterjalid ning muu selline.

Hoonete arhitektuur peab sobituma keskkonda ja hoone ehituslikud konstruktsioonid peavad arvestama tugevate tormide ja meretuultega (sh tuleb tagada aknad ja terrassiüksed, mis peavad vastu vertikaal suunas vihmadele).

Planeeritud ala elamute ja abihoonete arhitektuursed lahendused peavad moodustama ühtse ja tervikliku elukeskkonna ja/või sobituma piirkonda.

6.4 Piirded, grillimisalad ja kaetud istumisnurgad ning kasvuhooned

Piirete rajamisel elamukruntidele tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

- Piirded peavad kokku sobima samal krundil asuva elamu arhitektuurse lahenduse, materjalide valiku ja värvitooniga;
- Piirdeaedu ei või rajada isikliku kasutusõigusega alale (20 m veekogu piirist). Liikumist kallasrajal ja isikliku kasutusõigusega alal ei tohi olla takistatud;
- Metallaia (sh võrkaia) või osaliselt läbipaistva puitpiirde (sh laudis ja lippaet) maksimaalseks kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Kõrgemate piirete ning läbipaistmatute plankpiirete ehitamine on keelatud. Kruntide vahelise piirdena on soovitatud eelistatult kasutada võrkpiiredeid (sh kombineerituna hekiga). Tänavapoolse piirdeaia asukoht täpsustub trasside projekteerimisel ja ehitamisel nende kaitsevööndi ulatusest lähtuvalt. Piirdeaeda ei ole lubatud rajada tehnovõrkude servituutalasse;
- Keelatud on püstiste raudvarbadega aiad vms. teravate otstega aiad ning aedade katmine oksatraadi vms.
- Piiretes võib kasutada kuni 1,5 m kõrguseid müüre (paemüür, maakividest müür, krohvitud tehiskividest müür), kuid keelatud on krundi piirile kogu pikkuses müüri rajamine. Müüri osa võib igas krundi küljes olla kokku maksimaalselt 1/6 vastava krundi külje pikkusest.
- Lubatud on kombineerida piireid haljastusega (hekk vms) ja ka piirde asemele rajada vaid haljaspiirde. Haljaspiirde kõrgus kuni 1,5 m ja selle rajamisel tuleb arvestada, et heki kõrgus ei hakkaks varjutama naaberkurnil hooneid nii, et häiritud saaks eluruumide isolatsioon.

Kruntidele on lubatud rajada peenrakaste ja kasvulavasid kõrgusega kuni 0,5 m olemasolevast maa-pinnast ja kuni 3,0 m kõrguseid ning kuni 20 m² pindalaga vundamendita kergkonstruktsioonis kasvuhooneid (selline kasvuhoone võib olla lisaks krundile lubatud kahele hoonele). Üle 20 m² ehitusaluse pinnaga kasvuhoone loetakse lubatud abihooneks ja see peab asuma hoonestusala sees.

7. Tänavate maa-alad ja liikumise ning liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeritud ühepereelamu kruntidele ning loodusliku haljasala maaüksustele (Pos nr 9, mille kaudu toimub ka pääs avalikult kasutatava kallasrajani vt ptk 7.1) on kavandatud pos nr 12 krundilt, mille sihtotstarbeks on määratud transpordimaa 95% ja tootmismaa 5%. Omanike ja valla vahel on planeeringu elluviimiseks kokku lepitud avaliku kasutuse jm tingimused.

Pos nr 12 krundile on planeeritud vastavalt Viimsi Vallavalitsusega 12.06.2019.a sõlmitud notariaalse lepingu nõudele 4,6 m laiuse asfaltkatendiga tee, mis on ühendatud olemasolevalt juurdepääsu teelt Tammneeme teega. Haljasala maa kruntidele ei tagata avalikult teelt autoga juurdepääsu, valikraie või hooldustööde tegemiseks pääseb sinna läbi avaliku haljasala maa krundi pos nr 9.

Lähim ühistranspordipeatus paikneb ca 350 m kaugusel Luhaääre teel.

Planeering näeb ette hoonestatavatele kruntidele kolme parkimiskoha kavandamist krundi teenindamiseks. Kogu planeeritud ala hoonestusõigusega kruntide parkimiskohtade arv on 27.

Parkimine on kavandatud kruntide õuealal. Kruntidele Pos nr 1-4 ja Pos nr 10 ja 11 tuleb tagada vähemalt kaks parkimiskohta oma perele ja lisaks vähemalt üks parkimiskoht külalistele.

Krundisestest parkimiskohtade asukohad tuleb ära näidata hoone projekti juurde kuuluval asendi-plaanil vastavalt kavandatud hoonete paigutusele ja arhitektuursele lahendusele. Garaaži olemasolul peavad olema tagatud eeltoodud kolm parkimiskohta lisaks garaaži sisesele parkimisele, et garanteerida parkimiskohtade olemasolu ka juhul kui garaažis hoitakse muid asju (tööriistad, aia-töövahendid, hobisõidukid, kärud vms).

Transpordimaa krundile (pos nr 12) võib rajada teid ning paigaldada tehnilisi kommunikatsioone või muid tehnorajatisi (kraavid, pumplad, alajaamad, hüdrandid jms). Krundile on määratud ehitusõigus kuni 5 m kõrguse abihoone rajamiseks (pumpla vms).

Pos nr 12 transpordimaa krunt on määratud avalikuks kasutamiseks, krundil on parkimine keelatud.

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks on tee ääres kaitsevöönd, selles on keelatud hoonete ehitamine jm. tegevused vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Planeeringuala piires on tee kaitsevööndiks määratud 5 m.

Teede täpne asukoht määratakse edasise projekteerimise käigus.

7.1 Pääs kallasrajale ja kallasrajal liikumine

Kallasrada on planeeringuala piires 10 m laiune kaldariba, mis asub mererannal ja mida mööda kõik soovijad võivad vabalt liikuda. Vastavalt Keskkonnaseaduse üldosa seadusele on arvestatakse lamekaldal kallasraja laiust põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba. Kallasrada on üldkasutatav ja selleni pääs on tagatud planeeringuala keskel asuvalt haljasala maaüksuselt mööda pos nr 9 jalgrada.

Positsioon nr 8 ja 9 kruntidele on seatud kinnistusraamatusse eelmärge avaliku kasutuse tagamiseks vastavalt Halduslepingu punktile 8.

Lisaks eeltoodule on kavas seada isiklik kasutusõigus 20 m ulatuses merepiirist (vt ptk 14).

8. Haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted

Ala haljastamiseks nii haljasala maal kui kruntide sees istutada piirkonnale omaseid puu- ja põõsaliike, mis on vähenõudlikud ja kohalikku päritolu ning taluvad tugevaid tuuli. Haljasala maal (HL) ei ole lubatud hekkpiirete rajamine, mis takistab kruntidel vaba liikumist. Rannal peab arvestama haljastuse istutamisel ka rüsijää tekkimise riskiga.

Krundisisesel juurdepääsuteel teekatendiks on soovitatav kasutada looduslähedasi pinnakattematerjale: looduskivi, graniitsõelmeid või betoonkive, et tagada sademete imbumine pinnasesse. Lubatud on samuti murukattega sissesõiduteed (sh murukivi kasutamine). Pääsu kallasrajani võib lahendada ka laudkattega või puitprussidest teega, kuid selle rajamisel peab arvestama, et rajatav puitteest rada oleks vastupidav rüsijää liikumisele või kaitstud selle liikumise eest.

Väikevormide (prügikastid, kõrgematel postidel välisvalgustid vms) ja kasvuhoonete paigutus tuleb määrata hoone projekti koosseisus oleval asendiplaanil.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada puude ja põõsaste vähimaid lubatud kauguseid hoonetest, rajatistest ja üksteisest (normi aluseks võtta EVS 843:2003). Samuti tuleb arvestada ohutusnõuetega, et rajatav haljastus ei hakkaks takistama võimalikke päästetöid.

Jäätmete (sh komposteerivate jäätmete nagu puulehed, muru jne) ning mineraalsete (muld, kivid jne) jäätmete ladustamine haljasala maale või teemaale on keelatud.

Muru rajamisel on soovitatav tähelepanu pöörata selle liigirikkusele ja suure kasutusega kohtades (sissesõidu teed, teerajad) ka tallamiskindlusele.

Pärast planeeritavate hoonete ehitamise lõpetamist tuleb tagada krundi heakorrastamine hiljemalt kahe aasta jooksul alates üksikelamu ehitustööde lõppemisest. Heakorra tagamiseks peab krundi omanik aastaringselt puhastama ja korras hoidma (sh niitma) oma krundi ja sellega külgneval teel asuva puhastusala.

Krundi või maaüksuse heakorra ja krundiga külgneva puhastusala ja krundil asuva kallasraja heakorra eest vastutab krundi omanik (või omanikud).

Krundi omanik peab paigutama oma krundile prügikastid, rajama selleks hoiukoha ja tagama sorteeritud jäätmete vajaliku regulaarsusega äraveo vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.

8.1 Haljasala maaüksused

Säilitatavad looduslikud haljasalad on krundid positsiooniga nr 8, 9, 13 ja 14.

- positsioon nr 8 krundi suuruseks on määratud 4635 m²;
- positsioon nr 9 krundi suuruseks 2442 m²;
- positsioon nr 13 krundi suuruseks on 2096 m²;
- positsioon nr 14 krundi suuruseks on 1880 m².

Kokku on nimetatud positsioonide loodusliku haljasala maa kruntide pindala 11 053 m².

Detailplaneeringu algatamise korralduse lisaks olevas lähteülesandes on toodud, et moodustatakse 2 haljasala maa krundi pindalaga 4892 m² ja 4390 m², s.o kokku 9 282 m². Seega moodustatakse koostatud lahendusega rohkem haljasala maa krunte, kui detailplaneeringu algatamise korralduses ette nähtud. Algamise korralduses oli moodustatavate haljasala maa kruntidena silmas peetud halduslepingu lisaks oleva detailplaneeringu joonise krunte 1 ja 3 (täna need krundid 8 ja 9), kuivõrd need kattusid oma suuruselt üks-ühele algatamise korralduses nimetatud kruntide suurustega (kruntide suurused enne nende maakorralduslikku vähendamist). Detailplaneeringu menetluse käigus määrati vallavalitsuse nõudmisel haljasala maa kruntideks lisaks positsioonidele 8 ja 9 ka krundid positsioonidega 13 ja 14, mis halduslepingu sõlmimisel olid ette nähtud elamumaa funktsiooniga.

Haljasala maa krunte ei ole lubatud hoonestada ja aiaga ehituskeeluvööndi ulatuses piirata, kuid sinna võib istutada tuulevarju pakkuvaid hekke või põõsagruppe. Haljasala maa kruntidele ei ole lubatud rajada läbimatuid piirdehekke. Pos nr 8 ja 9 krundile on kavandatud 2m laiune jalgtee.

Põhijoonisel haljasala kruntidel olevate väikevormide jaoks ehitusala ei määrata, kuid järgida tuleb põhimõtet, et paigaldatavad väikevormid ei segaks talvist lume lükkamist (sh Põhijoonisel näidatud lumelükkamise alale).

9. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus ning edasise projekteerimise põhimõtted

Planeeritud ala varustatus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub tööprojekti koostamisel.

9.1 Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Imatra Elekter Aktsiaselts tehnilised tingimused nr 225/19 (vt. lisa 2). Planeeritud elektrivarustuse on lahendanud Crusta Projekt OÜ.

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud Kalevi (Viire) 10/0,4kV alajaama baasil. Selleks tuleb olemasolev alajaam rekonstrueerida või asendada uue HEKA tüüpi komplektalajaamaga. Planeeritud kruntide elektrivarustus tuleb lahendada ringtoitena soovitatavalt AXP-4G240 kaablitega. Kaablid tuleb paigaldada uutel lõikudel Ø160mm 750 N/m plasttorudesse. Tee piirkonda jäävatel lõikudel tuleb kasutada hargnemiskohtadel rasket tüüpi luukidega KKS-2 r/b kaevusid.

Tee alla tuleb paigaldada Ø160mm 750 N/m plast reservtoru perspektiivse 10kV kaabli paigaldamiseks.

Kruntide piiridele paigaldatakse läbijooksvad transiitkilbid ja nende kõrvale arvestikilbid. Tarbijate kaablid arvestikilbist majani paigaldab krundi valdaja.

Detailplaneering näeb ette võimaluse Tammneeme tee 58 kinnistu elektritoite tagamiseks olemasolevalt õhuliinilt. Õhuliinile määratakse servituudi seadmise vajadus. Õhuliini viimane mast toestatakse.

Olemasolev elektriõhuliin asendatakse maakaabliga samaväärse peakaitsmega tagamaks kokkuleppe olemasolul võrguvaldajaga elektritoide Tammneeme tee 64 ja Neememasti kinnistule. Õhuliin üle Suur-Lutika kinnistu on seadustamata (puudub kooskõlastus kinnistu omanikuga).

Imatra Elekter Aktsiaselts või tema õigusjärglane esitab Suur-Lutika kinnistul paikneva õhuliini püstitamisega seonduva dokumentatsiooni.

Tehnovõrkude koondplaanil on näidatud kaabelliinide ja liitumiskappide põhimõtteline lahendus. Täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus, mil täpsustatakse ka servituudi asukoht.

9.2. Välisvalgustus

Välisvalgustuse planeerimise aluseks on Viimsi valla teevalgustuse tehnilised tingimused nr 2019-11/14-9/5578-1 (vt. lisa 1).

Planeeritud välisvalgustuse on lahendanud Crusta Projekt OÜ.

Vastavalt Viimsi valla tehnilistele tingimustele on Suur-Lutika m/ü tee valgustusklass M5, tee valgustus lahendatakse 3000K valgustemperatuuriga LED valgustitega.

Lähtuvalt arvutustest valgustuseks on kavandatud kasutada 8 m kõrgusi koonilisi metallmaste 1 m konsoolidega (Tehomet või tehniliselt analoogne). Valgustimastide paigaldamiseks kasutatakse raudbetoon jalandeid (näiteks: Lujabetoni või analoog).

Valgustitena on soovitatav kasutada valgusteid Philips BGP-761, valgustemperatuuriga 3000 K. Kasutatavatel valgustitel peab olema tehase poolt tagatud valmidus Philips CityTouch süsteemiga ühilduvate juhtimisseadmete paigaldamiseks. Täpne lahendus kooskõlastada tellijaga enne valgustite tellimist.

Valgustid peavad omama käivitusseadmeid ja nende võimsustegur peab olema kompenseeritud vähemalt 0,95-ni ja valgustid peavad vastama tehnilistes tingimustes antud nõuetele. Paigaldamisel jälgida valgusti paigaldusnurka, et vältida valgustusreostust.

Toitekaabli ühendamisel valgustimasti kasutada valgustimasti ühenduskarpi 6 A sularitega.

Suur-Lutika m/ü tee välisvalgustuse lülitamiseks kasutatakse lülituskilpi, mis paigaldatakse välisvalgustuse masti juurde.

Välisvalgustuse lülituskilbile tuleb tagada elektritoide paigaldatavast liitumiskilbist. Välisvalgustuse lülituskilp tuleb varustada skeemiga ja kaablid markeerida.

Välisvalgustus on soovitatav projekteerida kaabliga AXP-4G16 mm² pinnases montaažtorus Ø75 mm.

Teedega ristumisel tuleb kaitsta kaablid täiendavalt PVC plasttoruga Ø110mm 750 N/m.

Tehnovõrkude koondplaanil on näidatud välisvalgustuse põhimõtteline lahendus. Täpsed valgustite asukohad, tüübid, tehnilised näitajad täpsustatakse projekteerimise käigus. Servituutide asukohad lähtuvad tehnovõrkude lahendusest.

9.3 Veevarustus ja tuletõrjehüdrant

Suur-Lutika kinnistule on sõlmitud ühisveevärgi ja – kanalisatsiooniga liitumise leping nr 4-1.2/2012/28, lisa nr 4.

Vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele on tagatav veehulk ja ärajuhitav reoveekogus kinnistu kohta max 0,8 m³/ ööpäevas.

Planeeritud Pos nr 1 elamumaa krundi veega liitumine on lahendatud pos nr 1 krundil planeeritud liitumispunktist. Planeeritud pos nr 2-11 elamumaa kruntide veega liitumine on lahendatud Pos nr 12 krundi olemasolevatest ja kavandatud liitumispunktidest. Planeeringus on ette nähtud vee ringistus läbi pos nr 5 ja 8, et oleks tagatud nõuetekohane tulekustutusvesi (ringistamine viiakse läbi käesoleva planeeringu elluviimisel). Ringistusega kaasnevad kõikvõimalikud kulud (sh projekteerimine, ehitamine, ehitusjärgselt olemasoleva olukorra taastamine, vormistamine jne), mis tasutakse AS Viimsi Vesi poolt (mitte mingil juhul maaomanike, detailplaneeringu koostaja poolt). Ehituse alustamisest teavitatakse ringistusega läbivaid kinnistu omanikke minimaalselt 10 päeva ette.

Täna on tulekustutusvesi 10l/s 3h jooksul tagatud olemasolevast hüdrantist pos nr 12 krundil.

Arvestades Viimsi valla arenguid ja elanikkonna juurdekasvu ei pruugi hüdrant pos 12 tulekustutusvett tagada kui vee tarbimine kasvab ja selleks rajatakse veetorustiku ringistus läbi pos nr 5 ja 8 Luhaääre teel olemasoleva veetorustikuga.

Tehnovõrkude koondplaanil on näidatud veevarustuse lahendus, mis on välja ehitatud, sh pos 5 (likvideeritakse juhul kui selgub, et pos 5 ei saa hoonestust rajada).

9.4 Kanalisatsioon

Suur-Lutika kinnistule on sõlmitud ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise leping nr 4-1.2/2012/28.

Planeeritud Pos nr 1, 2, 3, 4, 5, 10 ja 11 kruntide reoveed suunatakse pos nr 12 krundi olemasolevasse ühiskanalisatsiooni.

Tehnovõrkude koondplaanil on näidatud kanalisatsiooni lahendus, mis on välja ehitatud, sh pos 5 (likvideeritakse juhul kui selgub, et pos 5 ei saa hoonestust rajada).

9.5 Sademevesi

Sademe- ja drenivett ei tohi juhtida olmereovee kanalisatsioonisüsteemi. Sademevett võib koguda omal krundil kastmisveeks (nt tiigi vms kogumismahuti olemasolul), kuid selle ülevool ei tohi olla ühendatud olmekanalisatsiooniga.

Tehnovõrkude koondplaanil on näidatud sademevee kanalisatsiooni põhimõtteline lahendus, sademevee ärajuhtimise süsteemi projektlahendus tuleb kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse Ehitus- ja Kommunaalosakonnaga. Arvestada tuleb Viimsi Vesi AS-ga sõlmitud liitumise lepingu sisuga.

9.6 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS tehnilised tingimused NR 34181403 (vt. lisa 3).

Planeeritud lahenduse on koostanud Crusta Projekt OÜ.

Planeeritud Suur-Lutika m/ü tee piirkonnas asuvad maaomanikuga kooskõlastamata Telia Eesti AS'ile kuuluvad vasest maakaablid.

Suur-Lutika planeeritud sidekanalisatsioon ehitatakse välja planeeritud sidekaevust. Liitumiseks sisevõrguga ehitab võrguhaldaja omapoolse sidekanalisatsiooni planeeritud krundini, sidekaevuni SK-1. Sidekaevust krundil oleva hooneni ehitab sidekaabli maaomanik. Planeering on lahendatud Telia Eesti AS võrguga liitumise tingimuste baasil, kuid vajadusel võib liituda ka mõne muu teenusepakkuja

võrguga, kuid sel juhul tuleb võtta uued tehnilised tingimused ja arvestada olemasolevate võrguvaldajate kaablitega. Tänaastele vaskmaakaabliga ühendatud klientidele ehitab kinnistuni uued liitumised välja olemasoleva võrgu haldaja.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette liitumised planeeritud kruntidele ning Tammneeme tee 58, 64 ja 70 kinnistutele. Tammneeme tee 58 ja 64 olemasolevad vaskkaabel ühendused asendatakse võrguhaldaja poolt ja kulul.

Sidekanalisatsiooni ehitamisel tuleb kasutada r/b sidekaevude KKS-2 ülemisi pooli koos alusplaatidega. Sidekaevudel, mis jäävad haljasalale tuleb kasutada kahe kinnituspoldiga ja topeltkaanega kerget tüüpi teleskoopluuke.

Haljasalal peab luugi kaane kõrgus jääma 10 cm projekteeritud maapinnast kõrgemale (nõlva puhul arvestada kõrgema servaga).

Sidekanalisatsiooni ehituseks tuleb kasutada PVC OPTO Ø100 mm plasttorusid.

Teede tuleb all kasutada A-kat. plasttoru ja rohealal B-kat. plasttoru (torude planeeringud esialgsed pikkused on antud Tehnovõrkude koondplaanil).

Väljaviigud kaevudest tuleb teha kaevu otstest, selleks ettenähtud kohtadest. Projekteeritava sidekanalisatsiooniga külgnevatele kinnistutele tuleb teha hargnemised PVC OPTO Ø50mm plasttorudega. Hargnevad torustikud viiakse välja raudbetoon sidekaevude otstest. Tänavatele pööretel tuleks kasutada 2x45° ja 90° Ø100mm käänikuid.

Hargnemised tuleb sulgeda korkidega ja tähistatakse markerpallidega.

Paigalda tuleb fiiberoptiline kaabel, mille tõenäoliselt paigaldab Telia Eesti AS.

Tehnovõrkude koondplaanil on näidatud sidekaevu ja sidekanalisatsiooni põhimõtteline lahendus, Täpsed kaablikanaliseatsiooni ja sidekaevu asukohad, kaabli tüübid, servituudi vajadused jm tehnilised üksikasjad määratakse projekti koostamisel vastavalt liitutava sideteenuse pakkuja tehnilistele tingimustele. Sidevõrguga liitumine alal ei ole kohustuslik, kasutada võib ka mobiilseid sideteenuseid.

9.6 Küttesüsteem

Lubatud on kasutada õhk-vesi soojuspumpa, maakütet (maakütte kontuuri või spiraalkollektori baasil), pelletikütet, päikesekütet (sh nii päiksepaneelid kui päikese kollektorid) ning puitküte (sh ahiküte täiendava küttena). Puurkaevu baasil maaküte ei ole lubatud, et vältida üleujutuse korral merevee sattumist põhjavette ja tagada põhjavee kaitetus. Alal on keelatud õhusaaste vältimiseks kütmiseks kivisöe ja kütteõli kasutamine.

Hoonetele paigaldatavad ventilatsiooni- ja soojuspumbad ei tohi häirida naaberelanikke (müra) ja need ei tohi paikneda krundi tänavapoolses hoone osas.

Lahendus tuleb valida ja kirjeldada täpselt ehitusprojekti koostamisel.

10. Vertikaalplaneerimine

Kui hoonete projektides nähakse ette maapinna tõstmist, tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele ja säilivad vajalikud kuivenduskraavid. Maapinna tõstmine naaberkruundi piirile lähemal kui 5 m on ilma naabri kirjaliku eelkooskõlastuseta ja valla nõusolekuta keelatud.

Hoonete põranda nullkõrgus peab olema vähemalt +0,5 m olemasolevast maapinnast kõrgemal ja keldri või soklikorruse põrand ei tohi jääda allapoole merepinna keskmist taset arvestades tavalist Läänemere veepiiri.

Täidetud pinnasega kruntidele hoonete rajamisel tuleb arvestada täitepinnase eripäradega, et vältida hoonetes pragude teket. Krundil on lubatud maapinna planeerimisel kasutada hoonete rajamisel väljakaevatavat pinnast.

Vertikaalplaneerimise lahendus esitatakse krundi ehitusprojektis.

11. Tuleohutuse tagamine

Detailplaneeringus kavandatud hoonete tulepüsivusklass määrata edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP-3. Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele. Detailplaneeringus planeeritud hooned liigituvad tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi alla.

Projekteeritavate hoonete tuleohutuse osa lahendada vastavalt:

- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
- Siseministri 30.03.2017 määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Standardisari EVS 812 või uuem.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema aastaringselt tagatud vähemalt 3,5 m laiune juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Juurdepääsutee ehitise kustutamiseks vajaliku veevarustuse kohta peab olema tulekahju korral kergesti kättesaadav teave veejaotussüsteemist koos väliste veevõtukohtadega.

Hoonete projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

Olemasolev tuletõrje veehüdrant asub Pos nr 12 krundil. Juurdepääs hüdrantile tuleb hoida vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Isik peab kontrollima tema valduses oleva kinnisasja, ehitise, ruumi, seadme ja nende kasutamise ohutust ja nõuetekohasust jm tuleohutuse seaduses esitatud nõudeid.

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele.

Kohalik omavalitsus võib ehitusseadustikus sätestatud ehitusloa ja ehitise kasutusloa väljastada, kui asukohajärgne päästekeskus on ehitusprojekti või ehitise kasutusloa kirjalikult heaks kiitnud.

12. Olulise keskkonnamõju puudumine ja keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks

Detailplaneering võimaldab võtta üldplaneeringu järgse Tammneeme külas asuvale Suur-Lutika kinnistule üldplaneeringuga kavandatud väikeelamumaa kasutusele üksikelamute rajamiseks.

Keskkonnaohtlikke objekte (sh tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhusaastatust ning olulist jäätmeteket ja müratasemete suurenemist) alale ei kavandata ja detailplaneering Viimsi valla kontekstis olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe.

Strateegiline valik ala kasutamiseks tiheasustusviisil elamualana on tehtud juba üldplaneeringu ja selle teemaplaneeringute koostamise ajal. Käesoleva detailplaneering võimaldab viia selle varasema strateegilise valiku ellu. Eeltoodust lähtuvalt ei ole antud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamine vajalik ja oluliste keskkonnamõjude võimaliku avaldumise kontrolliks viidi enne planeeringu vastuvõtmist läbi ka keskkonnamõjude eelhindamine (Lemma OÜ töö, vt Lisa 8).

12.1 Keskkonnatingimused detailplaneeringu elluviimiseks

Olmejäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduskirjadele. Selleks tuleb pos nr 1, 2, 3, 4, 10 ja 11 krundid varustada prügikogumise konteineritega. Jäätmed kogutakse kokku sorteeritult. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine tuleb korraldada vastavat vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitustegevuse käigus tekkinud ehitusjäätmed on kohustuslik üle anda jäätmeluba omavale firmale.

Selleks, et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringuala sisesed teed koos tehnovõrkudega (teede ja tehnovõrkude rajamisel tuleb täita omanike ja valla vahel sõlmitud lepinguid, kus teede üleandmise kohustus jms. on täpselt reguleeritud).

Kompleksselt teiste kommunikatsioonide ja teega tuleb välja ehitada ka sademeveesüsteemid.

Edasisel projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada planeeringu puittaimede haljastulikus hinnangus toodud ettepanekutega (Puittaimestiku hinnang, vt. lisa 6):

- Ala korrastamisel (sh uute puude istutamisel) või raiete planeerimisel on soovitatav säilitada puud suuremate looduslikult väljakujunenud gruppidega, et oleks tagatud nende tormikindlus;
- Ehitus- või kaevetööde planeerimisel ning teostamisel tuleb kindlaks määrata säilitatavate puude juurestiku kaitseala, mille vähim raadius on 12-kordne puutüve rinnasläbimõõt. Üksikpuude ja gruppide juurestiku kaitseala tuleb juurestiku kahjustamise vältimiseks tööde teostamise ajaks piirata (tarastada või ümbritseda ajutise aiaga).
- Enne ehitustöid tuleks alal teha raiet, millega likvideeritakse kõik V ja need IV väärtusklassi puud, mis võivad ohustada alal liikujaid või materiaalseid väärtusi. Nii on võimalik tagada säilitatavatele puudele paremad kasvutingimused;
- Kui on põhjendatud vajadus puistut oluliselt harvendada, siis on soovitatav ehitiste lähedal kasvavatel puudel teostada hooldusõikusi, millega vähendatakse võra mahtu (ulatust) mõne meetri võrra. Seejuures ei tohi võra kärpida ühekülgselt (ühepoolseks kärbitud võra võib tormis viia puu murdumisele). Sellega välditakse puude tormiheite või suurte okste murdumise ohtu, samas säilitades puude loomuliku kasvukuju, elujõulisuse ja dekoratiivsuse. Mitmeharulistel puudel võib harude rebenemise või murdumise vältimiseks kasutada spetsiaalseid tugivõid;
- Kui on vajadus kändusid likvideerida, siis tuleks eelistada nende freesimist või madalaks saagimist, sest juurimine kahjustab oluliselt kõrvalolevate puude juuri;
- Kõik puuhooldustööd tuleb tellida arboristilt.

Kuna alal olev mets ei ole kõrge loodusväärtusega tihe mets, siis on detailplaneeringu elluviimisel välditav suurem puistut raiet, sest hoonestus on kavandatud looduslikesse häiludesse. Eelseatud keskkonnatingimused puistule tagavad puistut säilimise suuremas mahus kui lubatud raiemahu maa majandamisel maatulundusmaana (vt ka Lemma OÜ poolt koostatud KSH eelhinnangu ptk 4, vt Lisa 8).

Arvestada tuleb planeeringu käigus koostatud radoonitaseme määramise ning radooniohtlikkuse hinnang pinnases (Suure-Lutika DP, Tammneeme radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnases, vt. lisa 7) toodud ettepanekutega. **Edasisel elamute projekteerimisel tuleb:**

- Hoonete projekteerimisel arvestada radooni kaitsega so. kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud);
- Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid siseruumidesse tuleb hoolikalt hermetiseerida;
- Hoones tuleb ette näha nõuetele vastav ventilatsioon;
- Vundament tuleb projekteerida nii, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitesse ei ole soovitatav projekteerida).

Ehitusprojekti koostamisel arvestada radooni vähendamise meetmetega, lähtudes Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Tagamaks energiakokkuhoidu ja saavutamaks tõhusaid energialahendusi on soovitatav:

- Elamute kütmiseks ära kasutada passiivkütet, soojusvahetuspumpasid ja energiatõhusaid ehituslikke konstruktsioone, et tagada rajatava hoonestuse võimalikult väike mõju keskkonnale;
- Eelistada küttekollektoritega või spiraalitorudega maakütet (kinnine torustik, mis on reeglina jätkamata PEM plasttoru, mis asub pinnases ca 90-120 cm maapinnast allpool ja milles ringleb etanooli või metanooli ja vee segu). Soovitatav on maakütte väliskollektor paigaldada sissesõidutee ja parkimiskohtade ning hoovis oleva muruala alla vms. kohtadesse hoovis, mis jäävad nagunii kõrghaljastusest. Maakütte kavandamiseks ettenähtud ala tuleb määrata hoone projekti asendiplaanil ja sinna peale ei saa kavandada sügavale ulatuvate juurtega kõrghaljastust, samuti ei tohi maaküttetorusid viia puu võrade lähedusse (vt nõuded haljastusega arvestamiseks). Vältida tuleb torustiku paigaldamist liiga kõrgele või madalale, mis võiks põhjustada pinnase külmumist vms. probleeme. Õigesti paigaldatud maaküttetorustik on pinnasele ja loodusele ohutu;
- Eelistada võimalikult suure kasuteguriga pumpasid ja vesipõrandakütet (radiaatorküte vähendab maaküttepumba kasu). Vähendamaks negatiivset mõju põhjaveele ei ole antud kohas lubatud maakütte jaoks kasutada puurauke, et vältida põhjavette merevee sattumist;
- Kasutada päikesekütet ja paigutada nii elektri kui ka soojavee tootmiseks päikesepaneele hoonete (sh abihoonete) katusele;
- Õhksoojuspumpade vms küttepumpade kasutamisel eelistada võimalikult suure kasuteguriga pumpasid, et energiatarbimine oleks võimalikult väike;
- Õhksoojuspumba hoone väliste osade paigutamise vajadusega arvestada juba hoone projekteerimisel, et need jääks esteetiliselt viisakad.

Rajatavatele eluhoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus.

13. Kuritegevuse ennetamine

Hoone arhitektuurne lahendus, paiknemine krundil ja alade kaugvaadeldavus ning hoovi ja juurepääsu teede valgustatus tõstab turvalisust. Turvalisust aitab tõsta hoonesse valvesüsteemi paigaldamine ja selle ühendamise turvafirmaga, videovalve jms. Jälgida tuleks samuti hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Vandalismiakte ja sissemurdmiste riske vähendavad ka hoonete uste ja akende turvaliseks muutmise, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Turvalisuse tõstmiseks on soovitatav luua naabrivalve piirkond.

Autode parkimine omal krundil valgustatud kohas või garaažis vähendab autodega seotud kuritegevuse riske.

Kruntide välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja nende korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuriteohirmu ja vandalismi. Alade korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

14. Piirangud ja servituutide seadmise vajadus

Notariaalselt sõlmitud lepingust 12.06.2019 tulenev (Leping on registreeritud valla majanduslepingute registris 13.06.2019 numbriga 2-10.2/572):

- isiklik kasutusõigus AS Viimsi Vesi (registrikood 10461699) kasuks; tähtajatu isiklik kasutusõigus ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassi ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, omamiseks ja kasutamiseks;
- isiklik kasutusõigus Imatra Elekter Aktsiaselts (registrikood 10224137) kasuks; isiklik kasutusõigus Kinnistuga püsivalt ühendatud elektrivõrgu (liinirajatise) ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja kasutamiseks;
- Viimsi valla kasuks seatud tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus (IKÕ), ala suurus 4502 m², „Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Viimsi valla kasuks ööpäevaringse avaliku kasutuse tagamiseks koos õigusega teostada isikliku kasutusõiguse alal heakorratõid ja erinevaid ala hooldustõid, mis on vajalikud loodusliku rohumaa senise olukorra säilitamiseks ja supluskohta hoolduse tagamiseks (sh, kuid mitte ainult niitmine, haljastuse hooldusloikus). Isikliku kasutusõiguse alale on keelatud püstitada mistahes piiret või paigaldada piiravalt kive, paigaldada inventari (välja arvatud merepäästega seotud inventar) või lisada haljastust. Isiklik kasutusõigus ei anna Viimsi vallale õigust rajada kallasrajale supelranda, korraldada või lubada avalikke kogunemiste korraldamist, lubada või soodustada veemotosportiga tegelemist ega lubada mistahes muud müratekitavat tegevust (v.a hooldustööd ja hooldustehnika kasutamine) ega tule/lõkke tegemist või mistahes muud tegevust, mis läheks vastuollu loodusliku rohumaa funktsiooni või supluskohta teenindamisega.“.
- IKÕ ala ja elamumaa vahele (haljasala maale) ei rajata infrastruktuuri ega piirdeaedu.

Lepingus määratud piiranguvööndi ulatused on detailplaneeringus täpsustatud moodustatud kruntidele (vt. allpool positsioonide kaupa).

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 31 m²; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 130 m²; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 4 m²; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV ;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 285 m²; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV ;
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 74 m²; nähtus: sideehitis maismaal; Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 68 m²; nähtus: sideehitis maismaal; Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 15 m²; nähtus: sideehitis maismaal; Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 73 m²; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV; Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 397 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin; Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 4 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin; Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 9 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin; Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 33329 m²; nähtus: mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv; Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 12571 m²; nähtus: mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv; Piiranguvöönd: veekogu kallasrada; ulatus: 1761 m²; nähtus: mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv; Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 4237 m²; nähtus: mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv; Piiranguvöönd: ulatus: 35976 m²; nähtus: tiheasustusala (Viimsi valla mandriosa üldplaneering); Piiranguvöönd: ulatus: 35976 m²; nähtus: tiheasustusala (Viimsi valla mandriosa üldplaneering).

Detailplaneeringus moodustatud pos nr 12 transpordimaa krunt. Peale detailplaneeringu kehtestamist, katastriüksuse moodustamist ja sõidutee väljaehitamist, välisvalgustuse, sademevee ärajuhtimise lahenduse ning haljastuse rajamist andma tasuta üle Viimsi Vallale. Tee korrashoiu eest vastutab kinnistu omanik.

Avaliku kasutuse servituut on seatud pos nr 12 teemaa krundile ning jalgteel haljasala maa-alale (laiusega 2 m) kruntidel pos nr 8 ja 9.

Pos nr 1 on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- olemasolevale kanalisatsioonitorustikule kuni 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole;
- olemasolevale veetorustikule kuni 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole;
- planeeritud elektrikaablitele kuni 1 m kaablite telgjoonest mõlemale poole;
- planeeritud elektrikilbile kuni 2 m kilbist.

Pos nr 1 seada servituut järgmiste tehnovõrkude kasutamiseks Tammneeme 70 (89001:003:1478) krundi kasuks:

- planeeritud elektrikilbile kuni 2 m kilbist;
- planeeritud elektrikaablile kuni 1 m kaablite telgjoonest mõlemale poole.

Pos nr 1 seada servituudid järgmiste tehnovõrkude kasutamiseks Tammneeme tee 58 (89001:003:1013), Tammneeme tee 62 (89001:003:1014) ja Tammneeme tee 64 (89001:003:1477) kruntide kasuks:

- olemasolevale kanalisatsioonitorustikule kuni 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole;
- olemasolevale veetorustikule kuni 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole.

Pos nr 1 seada servituut järgmiste tehnovõrkude kasutamiseks Tammneeme tee 58 (89001:003:1013) krundi kasuks:

- plan. sidekaablile kuni 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole;
- elektrikaablile kuni 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole;
- elektriõhuliinile 2 m liini telgjoonest mõlemale poole.

Pos nr 1 seada servituut järgmise tehnovõrgu kasutamiseks Tammneeme tee 64 (89001:003:1477) krundi kasuks:

- plan. sidekaablile kuni 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole.

Pos nr 1 seada juurdepääsuservituudid juurdepääsutee kasutamiseks Tammneeme tee 58 (89001:003:1013), Tammneeme tee 62 (89001:003:1014) ja Tammneeme tee 64 (89001:003:1477) kruntide kasuks.

Pos nr 2, 3, 4 ja 5 seada servituut järgmise tehnovõrkude hooldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustikule kuni 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole;
- olemasolevale kanalisatsioonitorustikule kuni 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole.

Pos nr 5 krundile ulatub pos nr 12 krundil paikneva pumpla kuja ($r=20m$).

Pos nr 8 seada servituudid järgmiste tehnovõrkude rajamiseks ja hooldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- olemasolevale elektrikaablile kuni 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole;
- planeeritud elektrikaablitele kuni 1 m kaablite telgjoonest mõlemale poole;
- perspektiivsele veetorustikule kuni 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole.

Pos nr 9 krundile ulatub pos nr 12 krundil paikneva pumpla kuja ($r=20m$).

Pos nr 9, 10 ja 12 planeeritud ja olemasolevale säilivale sademeveekraavi osale seada servituudi vajadusega ala ca 240 m².

Pos nr 10 seada servituut järgmise tehnovõrku rajamiseks ja hooldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- planeeritud välisvalgustuskaablile kuni 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole;
- planeeritud sidekanalisatsioonile kuni 1 m kaablite telgjoonest mõlemale poole;
- Pos nr 10 krundile ulatub pos nr 12 krundil paikneva pumpla kuja ($r=20m$) ja pos 10 ja 11 ühine sadevee- ja drenaaži kaev pos 10, 11 ja 12 ristumiskohas.

Pos nr 11 seada servituut järgmise tehnovõrgu rajamiseks ja hooldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- planeeritud elektrikaablile kuni 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole;
- planeeritud välisvalgustuskaablile kuni 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole;

planeeritud sidekanalisatsioonile kuni 1 m kaablite telgjoonest mõlemale poole. Pos nr 11 seada servituut järgmise tehnovõrgu hooldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- olemasolevale veetorustikule kuni 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole.

Pos nr 8, 9, 13 ja 14 kruntidel paiknev kallasrada on vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seadusele avalikult kasutatav. Lisaks on kavandatud täiendav 10 m laiune avalikult kasutatav ala.

Pos nr 11 krundile ulatub pos 10 ja 11 ühine sadevee- ja drenaaži kaev pos 10, 11 ja 12 ristumiskohas.

15. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud esitatud järjekorras (arvestades sh Viimsi Vallavalitsusega 12.06.2019.a sõlmitud notariaalses lepingus sisalduvaid kokkuleppeid):

- pärast detailplaneeringu kehtestamist toimub katastriüksuste moodustamine ja maaüksuse katastriüksuse sihtotstarbe määramine vastavalt detailplaneeringus kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- pärast detailplaneeringu kehtestamist toimub vajalike servituutide seadmine ja detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel;
- Viimsi vallale antakse üle pos nr 12 transpordimaa krunt;
- peale eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringus kavandatud kruntide ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringus kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimine maaüksustel.
- Positsioon 5 (varasemad pos 5-7) jäetakse vastuvõetavast ja kehtestamisele suunatavast detailplaneeringust välja. Eraldi menetlust neil positsioonidel saab kaaluda pärast seda, kui on selgunud, milliseks kujuneb pooleliolevate üldplaneeringute menetlus (sh EKV ulatuse osas) kõnealuse ala osas. Koostatavas Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringus on eesmärk varem määratud üldplaneeringu alusel antud elamumaa pos 5 kuni 7 piires säilitada ja kas selle või Viimsi valla mandriosa ranna- ja merealade üldplaneeringu teemaplaneeringu käigus vähendada ehituskeeluvööndit. Omanikul on õigus esitada antud väljajäetava ala osas uus detailplaneeringu algatamise taotlus.

16. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringu elluviimisel on eesmärk vältida ja ennetada kahjusid kolmandatele osapooltele. Igakordsel maa omanikul tuleb tagada, et rajatavad teed, tehnovõrgud, hooned jt ehitised ei kahjustaks ega kitsendaks põhjendamatult naaberkruntide kasutamise võimalusi (vajalikud kitsendused ja piirangud on ette nähtud käesoleva või naabruses kehtivate detailplaneeringute või õigusaktide alusel nt servituudid, kaitsevööndid jms), nii ehitamise kui ka kasutamise käigus.

Teede ja tehnovõrkude ehitamise perioodil võib esineda ajutisi tõrkeid olemasolevate elamute juurdepääsu tagamisel. Nende esinemisest tuleb pos nr 12 olevat teed kasutavaid maaomanike ette teavitada ja sellist tõrget ei loeta kahjuks nende kruntide omanikele, sest korraliku tee rajamise järgset paraneb kruntide juurdepääsetavus ja kasvab nende väärtus kuna krundid saavad avaliku juurdepääsu, mis neil seni puudus. Kui ehitusööde aegne liikumistõrge on pikema iseloomuga, tuleb vajadusel tagada ehitajal kruntideni ajutised ehitusaegsed ligipääsud.

Kuni teemaa kinnistu pos nr 12 Viimsi Vallale üleandmiseni tagavad kinnistu senised omanikud omal kulul sõidutee avaliku kasutuse võimaluse ja korrashoiu.

Detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne eeldatavalt kaudseid ega otseseid kahjusid. Planeeringus realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

II LISAD

1. Viimsi valla teevalgustuse tehnilised tingimused 16.12.2019
2. Imatra Elekter Aktsiaselts tehnilised tingimused 17.12.2019
3. Telia Eesti AS tehnilised tingimused 04.09.2020. e-kiri 16.07.2020
4. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise leping nr 4-1.2/2012/28
5. AS Viimis Vesi tehnilised tingimused detailplaneeringule 16.03.2021
6. Puittaimestiku hinnang, koostas Dendro SJ OÜ 20.06.2020 aastal.
7. Suure-Lutika DP, Tammneeme radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnases, koostas Radoonitõrjekeskus OÜ 29.01.2020 aastal.
8. Viimsi vallas Tammneeme külas Suur-Lutika kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang, koostas Lemma OÜ 10.01.2022.a.

III JOONISED

Joonis nr 1	Asukohaskeem
Joonis nr 2	Kontaktvööndi analüüs
Joonis nr 3	Tugiplaan
Joonis nr 4	Põhijoonis
Joonis nr 5	Tehnovõrkude koondplaan

IV KOOSTÖÖ, ARVAMUSED JA KOOSKÕLASTUSED

[illegible]

1

V MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise avaldus 07.10.2013;
2. Kinnistu omanike ja Viimsi Vallavalitsuse vaheline leping detailplaneeringu koostamise tellimise, rahastamise ja teede ning tehnovõrkude üleandmise kohta 12.06.2019 a;
3. Viimsi Vallavalitsuse istungi protokoll 23.10.2019;
4. Viimsi Vallavalitsuse 23.10.2019 korraldus nr 648 Tammeneeme küla, kinnistu Suur-Lutika detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnistamine;
5. Viimsi Vallavalitsuse teade 30.10.2019 nr 10-10/4767 Tammneeme küla kinnistu Suur-Lutika detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta;
6. Ajalehekuulutus Harju Elus DP algatamise kohta;
7. Ajalehekuulutus Viimsi Teatajas DP algatamise kohta;
8. Muu planeeringu menetlemisega kaasnev kirjavahetus.