

**Töö nr 265**

**Harjumaa, Viimsi vald**

**Prangli saarel, Lääneotsa külas, kinnistute Tihiko, Uue-Vanatoa, Vanatoa, Metsarahva-Uuetoa, Mustikametsa, Liiserimetsa, Liiseri ja Looranna**

**DETAILPLANEERING**

TELLIJA: Viimsi Vallavalitsus

 Nelgi tee 1, Viimsi alevik

 74001 Viimsi vald

 Harju maakond

HUVITATUD ISIKUD: Julia Bergštein, Andres Osula, Anna-Maria Osula,

 Monica Luong-Nõmme,

 Osaühing Minigert (äriregistrikood 10460263)

 Saare OÜ (äriregistrikood 10844087)

 Valdur Kahro

 kahroracing@gmail.com

 tel: +372 5048275

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)

 MTR reg. nr EEP000601

 Keemia tn 4,10616 Tallinn

ARHITEKT: Külli Samblik

 kylli.s@mail.com

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri

 56605462

 meelis@opt.ee

**planeeringu koosseis:**

1. **menetlusdokumendid**
2. **seletuskiri**

[1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 4](#_Toc30412245)

[2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD 4](#_Toc30412246)

[3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc30412247)

[3.1 Üldplaneeringu muudatuse ettepanek 5](#_Toc30412248)

[4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc30412249)

[4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc30412250)

[4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc30412251)

[4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 7](#_Toc30412252)

[4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc30412253)

[4.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc30412254)

[4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7](#_Toc30412255)

[4.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc30412256)

[5. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc30412257)

[5.1. Krundijaotus 8](#_Toc30412258)

[5.2. Kavandatud krundi ehitusõigus 8](#_Toc30412259)

[5.3. Kavandatud ehitiste arhitektuurinõuded 8](#_Toc30412260)

[5.4. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad. Planeeritud hoonete kasutusotstarve 9](#_Toc30412261)

[5.5. Piirded 9](#_Toc30412262)

[5.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 9](#_Toc30412263)

[5.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 9](#_Toc30412264)

[5.8. Vertikaalplaneerimine 9](#_Toc30412265)

[5.9. Tuleohutusnõuded 10](#_Toc30412266)

[5.10. Servituutide seadmise vajadus 10](#_Toc30412267)

[5.11. Tehnovõrkude lahendus 10](#_Toc30412268)

[5.12. Veevarustus 10](#_Toc30412269)

[5.13. Tuletõrje veevarustus 11](#_Toc30412270)

[5.14. Reoveekanalisatsioon 11](#_Toc30412271)

[5.15. Sademete- ja pinnasevee ärajuhtimine 11](#_Toc30412272)

[5.16. Elektrivarustus 11](#_Toc30412273)

[5.17. Sidevarustus 12](#_Toc30412274)

[5.18. Soojavarustus 12](#_Toc30412275)

[5.19. Planeeringuala tehnilised näitajad 12](#_Toc30412276)

[6. KESKKONNA TINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 12](#_Toc30412277)

[7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED 13](#_Toc30412278)

[8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA 13](#_Toc30412279)

1. **LISAD**

Elektrilevi OÜ poolt 24.09.2019. a väljastatud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 333669

AS Viimsi Vesi poolt on väljastatud liitumise tingimused detailplaneeringule 11. oktoober 2019

Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilised tingimused nr 14-9/4488-1

Eksperthinnang loodusdirektiivi elupaikade ja teiste looduskaitseväärtuste olemasolule kinnistutele: Kivila (Tihiko üksuse lõunaosa), jagatud Mustikametsa ja Liiserimetsa kinnistu, Sinimustika (Metsarahva-Uuetoa lõunaotsa) ja Juuli-Kaido (jagatud Vanatoa). Koostaja Anneli Palo 2019.a.

.

**joonised**

1. Asukohaskeem AS-01 M 1: ~
2. Tugiplaan AS-02 M 1:1000
3. Ruumilise keskkonna analüüs AS-03 M 1:~
4. Põhijoonis AS-04 M 1:500
5. Tehnovõrkude koondplaan AS-05 M 1:500
6. **kooskõlastuste tabel koos kooskõlastustega**
7. **seletuskiri**

# DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

* Viimsi Vallavolikogu otsus 17. jaanuar 2017 nr 6 Prangli saarel, Lääneotsa külas, kinnistute Tihiko, Uue-Vanatoa, Vanatoa, Metsarahva-Uuetoa, Mustikametsa, Liiserimetsa, Liiseri ja Looranna detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine.
* Planeerimisseadus;
* Viimsi valla ehitusmäärus;
* Prangli saare üldplaneering;
* Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32.
* Viimsi Vallavolikogu 19.03.1996 määrusega nr 6 vastu võetud Viimsi valla jäätmekäitluseeskiri.
* siseministri30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
* olemasolevad arengukavad ning algatatud ja kehtestatud planeeringud;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* Looduskaitseseadus;
* muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

# DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

* Maa-ala plaan tehnotrassidega, osaühing OPTISET, töö nr V- 187/082008.a ja töö nr V-2189/16 koostatud 13.05.2016.a.
* Eksperthinnang loodusdirektiivi elupaikade ja teiste looduskaitseväärtuste olemasolule kinnistutele: Kivila (Tihiko üksuse lõunaosa), jagatud Mustikametsa ja Liiserimetsa kinnistu, Sinimustika (Metsarahva-Uuetoa lõunaots) ja Juuli-Kaido (jagatud Vanatoa). Koostaja Anneli Palo 2019.a

# PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

**Väljavõte kehtivast üldplaneeringu maakasutuse plaanist**



Plan.ala

**Väikeelamumaa (EE)**

**Kaitsealune maa (H)**

VÄIKEELAMUMAA on üksikelamu ehitamiseks eraldatud maa. Lisaks võib sellel maal olla abihooneid, garaaže, suvilaid ja aiamaju või aianduskrunte. Erandjuhul, kui see on detailplaneeringus eraldi välja toodud, võib sellele alale ehitada ka kaksikelamuid ja/või esmaseks elamupiirkonna teenindamiseks vajalike äri- või sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid (detailplaneering kajastab otseselt kaksikelamu, ridaelamu või äripinna ehitamise õigust).

KAITSEALUNE MAA, mille moodustavad olemasolevad metsad, kuhu on planeeritud puhke otstarbelised rajatised:

* Tenniseväljak
* Avalik supelrand ranna teenindusega

Saartel ehituskeeluvööndisse elamute või elamute abihoonete (v.a paadikuur) ehitamiseks tuleb koostada detailplaneering. Saartel tuleb detailplaneering koostada ka loodushoiualale ja looduskaitse või kohaliku kaitse alla jäävatele aladele elamute, suvilate või abihoonete (saunad, kuurid, garaažid jms) rajamiseks.

Detailplaneeringu lahendus on koostatud Prangli saare üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks kaitsealusest maast (kaitsemets) osaliselt hooajalise kasutusega elamumaaks ja perspektiivsest väikeelamumaast (võimalik elamuehituse hajaasustuse piirkond) osaliselt looduslikuks maaks ning ehitusõiguse määramiseks hooajalise kasutusega elamute (suvilate) ehitamiseks, juurdepääsu, liikluskorralduse, tehnovõrkudepaiknemise ja keskkonnanõuete ning haljastuse põhimõttelise lahenduse määramiseks.

Vastavalt Prangli saare üldplaneeringule võib üksikuid elamuid ja suvilaid ette näha ka väljapoole võimalikku elamuehituse hajaasustuse piirkonda, kui see on vastavuses saarel väljakujunenudhoonestustavadega või tuleneb ebasoodsatest looduslikest tingimustest.

Detailplaneeringuga ette nähtud elamumaad on kavandatud looduslikult kuivematele aladele ja olemasoleva teedevõrgu ja asustuse juurde, mis järgib asustuse olemasolevat asustusstruktuuri.

## Üldplaneeringu muudatuse ettepanek

Planeeringuga hõivatud ala on valdavas osas kaetud metsaga (männikud), mille vahele jäävad erineva ulatusega lagedamad alad. Suuremad lagedad alad paiknevad planeeringu põhjaosas kohati liigniisketele endistel heina- ja karjamaadel ning ala keskosas planeeringuga moodustava juurdepääsutee vahetus läheduses.

Detailplaneeringu lahendus muudab Prangli saare üldplaneeringu järgset maakasutust. Prangli saare üldplaneeringu järgi on planeeringuala põhjaosas paiknevad heina- ja karjamaad sobilikud hajapiirkonnas elamuehituse arendamiseks. Detailplaneeringu järgsed planeeritavad elamumaa krundid on valdavalt kavandatud üldplaneeringu järgi kaitsemetsa maa-alale, mille puhul tuleb jälgida metsa terviklikkuse säilitamist. Detailplaneering näeb hooajalise kasutusega elamumaa krundid ette osaliselt kaitsemetsamaale, kuna planeeringuala põhjaosas paiknevad endised heinamaad on kohati liigniisked ning asustuse kavandamisel lähtutakse olemasoleva teede võrgu ja hoonestuse lähedusest.

Avaliku huvides läbib planeeringuala pinnasekattega tee ja millele moodustatakse avalikuks kasutamiseks mõeldud tee krunt, mis ühendab Kelnase ja Prangli Lõunasadamat ning naaberkinnisasjadele juurdepääsutagamiseks.

Arvestades eespool toodud põhjendusi on mõistlik kaaluda Prangli saare üldplaneeringu järgse hajapiirkonnas elamuehituse arendamiseks sobilike alade piiride muutmist ja vajadust planeeringualast põhjapoole uute juurdepääsuteede kavandamist.

Väljavõte üldplaneeringu muutmise ettepaneku joonisest:



# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala paikneb Viimsi vallas Prangli saarel Lääneotsa ja Idaotsa külas. Planeeringualasse jääv Tihiko kinnistu on Lääneotsa külas ja teised viis planeeritavat kinnistut Idaotsa külas. Vaadeldavad külad jäävad Prangli saarekeskossa. Planeeringualast põhja ja itta jääb mets, lõunas on meri ja läänes suvituspiirkond sadamaga. Planeeritav ala on 200m kaugusel Prangli Lõunasadamast.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala moodustub kuuest kinnistust:

Tihiko, katastritunnus 89001:002:0405, (48100 m²), planeeringualasse jääva osa suurus u 7500m²;

Uue-Vanatoa, katastritunnus 89001:002:0336, (27700 m²), planeeringualasse jääva osa suurus    u 1000m²;

Vanatoa, katastritunnus 89001:002:0333, (18492 m²), planeeringualasse jääva osa suurus u 3600m²;

Metsarahva-Uuetoa, katastritunnus 89001:002:0363, (19343 m²), planeeringualasse jääva osa suurus u 4000m²;

Mustikametsa, katastritunnus 89001:002:0616, suurus 6133 m²;

Liiserimetsa, katastritunnus 89001:002:0365, suurus5373 m².

Planeeritav maa-ala on suures osas hoonestamata.

Hoonestatud on kinnistu Liiserimetsa:

suvila, ehitisregistri kood 121274742, ehitisealune pind 76,3 m², 2-korruselinesh.katusekorrus

abihoone, ehitisregistri kood 121274744, ehitisealune pind 31,8 m², 1-korruseline.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritavate kinnistute naaberkinnistuteks on suured maatulundusmaaga hoonestamata kinnistud v.a ärimaaga Mölgisalu kinnistu lõunas ja elamumaa sihtotstarbega kinnistud Metsarahva-Uuetoa ja Suuresoo Mäe põhjas ning Taga-Mölgitoa läänes. Suuresoo Mäe kinnistu on hoonestatud suvilaga.

Saar on hoonestatud valdavalt ühekorruseliste viilkatustega elamutega.

Viimistlusmaterjalidest domineerib laudis ja looduslik kivi.

Kõik esmaseks teenindamiseks vajalikud asutused on saarel esindatud.

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Prangli saarel on juurdepääs planeeritavale alale tagatud. Planeeritavale alale viib Mölgisalu tee (89001:002:0406), mis jätkub kinnistute sisese teena ja läbib planeeritavat ala. Teed on kitsad pinnasekattega juurdesõiduteed. Saare keskosast viib planeeritava alani Kelnase tee. Ühendus mandriga toimub Kelnase ja Prangli Lõunasadama kaudu. Perspektiivselt on ette nähtud lõplikult välja ehitada Prangli Lõunasadam, mis lühendab mereteed mandriga poole võrra.

## Olemasolev tehnovarustus

Detailplaneeringu alasse jäävad veetorustikud ja elektri madalpingekaabel, mis kulgevad pikki planeeringu ala läbivat teed ja lõppevad enne planeeringu ala idapiiri.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritavast alast on suurem osa kaetud metsaga (männikud). Kinnistul Tihiko on ka lisaks lepad ja teid ääristab võsa.

## Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad mere ja ranna kaitsevööndid ja tehnorajatise kaitsevöönd.

* Läänemere ranna piiranguvöönd 200m;
* meresaarte ehituskeeluvöönd 200m;
* elektrikaabli kaitsevöönd koridori laiusega 2m;
* veetorustiku kaitsevöönd koridori laiusega 4m.

Planeeringu ala jääb osaliselt Prangli hoiualale ja piirneb idast Prangli maastikukaitsealaga.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

Prangli saarel, Lääneotsa külas, kinnistute Tihiko, Uue-Vanatoa, Vanatoa, Metsarahva-Uuetoa, Mustikametsa, Liiserimetsa, Liiseri ja Looranna detailplaneeringu (algatatud Viimsi Vallavolikogu otsusega 17. jaanuar 2017 nr 6)eesmärk on muuta Prangli saare üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve kaitsealusest maast (kaitsemets) osaliselt hooajalise kasutusega elamumaaks ja väikeelamumaast (võimalik elamuehituse hajapiirkond) osaliselt looduslikuks maaks, et jaotada planeeritav hooajalise kasutusega elamumaa elamukruntideks ja määrata krundi ehitusõigus suvilate ehitamiseks.

Prangli saarel, Lääneotsa külas, kinnistute Tihiko, Uue-Vanatoa, Vanatoa, Metsarahva-Uuetoa, Mustikametsa, Liiserimetsa, Liiseri ja Looranna detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtestada detailplaneering kahes osas vastavalt 16.08. 2017 aastal Viimsi Vallavalitsuses Keskonnaametiga koostöös toimunud kohtumisele, milles soovitati planeerida ainult osaliselt planeeringuala põhja osa, mis jääb Prangli hoiuala ja Läänemere ranna ehituskeeluvööndi piirile. Esmalt kehtestada detailplaneering kinnistutele Mustikametsa ja Liiserimetsa ning osaliselt kinnistutele Tihiko, Vanatoa, Uue-Vanatoa ja Metsarahva-Uuetoa osas vt joonis AS-04Põhijoonis.

Detailplaneering on koostatudeesmärgiga 2,8 ha suuruse maa-alal olevate kuue kinnistu

jagamist ja osa sihtotstarbega maatulundusmaa kinnistute sihtotstarbe muutmist elamumaaks ja transpordimaaks; moodustatava elamumaaga krundile ehitusõiguse määramist kuni 2-korruselise suvila ehitamiseks. Määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalikud asukohad; ehitise ehituslikud tingimused; ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused; liikluskorralduse põhimõtted; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava, avalikult kasutatava tee vajadus.

Planeeritava ala ligikaudne suurus on 14,5 ha, millest kehtestamiseks esimeses etapist tehakse antud detailplaneeringuga ettepanek maa-alale suurusega u 2,8 ha.

## Krundijaotus

Planeeritavale maa-alale jääb 2 kinnistut (Mustikametsa ja Liiserimetsa) ja osaliselt 4 kinnistut (Tihiko, Uue-Vanatoa, Vanatoa ja Metsarahva-Uuetoa). Planeeringu lahendus näeb ette seitse krunti sihtotstarbega elamumaa (millest 1 liidetakse kinnistuga Taga-Mölgitoa (89001:002:0238) sihtotstarbega elamumaa) ja kaks krunti sihtotstarbega transpordimaa. Kavandatud on 6 elamumaa sihtotstarbega krunti, kuhu on võimalik hoonestada kahekorruselise suvilaga ja ühekorruseliste abihoonetega.

## Kavandatud krundi ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa

Hoonete suurim arv krundil 3 (1 elamu + 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 200 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus elamu – 7 m; abihoone – 5m.

## Kavandatud ehitiste arhitektuurinõuded

Detailplaneeringu lahenduses on kruntidele määratud hoonestusalad tee maa-alaga piirnevale alale. Arvestatud on ka planeeringualale jääva Prangli hoiualaga, kuhu hoonestusalad on ette nähtud vahetult piirialadele. Hoonestusaladel üksikhoonete paigutamisel valida hõredama või noorema ja vähemväärtusliku puistuga paigad. Kasutada suvilate rajamiseks häile või hõredama puistuga paiku.

Planeerimisel on lähtutud kruntide ehitusõiguse määramisel Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.”

Arhitektuursed üldnõuded elamutele:

Elamute puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse kohta. Selleks on vaja olemasolevates elamupiirkondades hoonete püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel ja looduslikele aladele uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavadest ja asukoha looduslikust eripärast.

Elumajade projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, katusekivi, valtsplekk). Tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).

Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone.

Uued ehitatavad suvilad on kavandatud maksimaalselt 150 m²hoone aluse pinnaga. Hoone ehitisalune pind võib olla suurem vaid terasside arvel . Suvilaga ühel krundil võib olla kaks abihoonet. Planeeritud ehitusõigus hoonetele võimaldab ehitada kahekorruselised, kaldkatusega suvilad ja ühekorruselised abihooned.

Projekteeritav hoone on ette nähtud lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga ning peab piirkonna hoonestusega moodustama ühtse tervikliku keskkonna. Kompaktsed, lihtsad arhitektuursed mahud looduslike viimistlusmaterjalidega tagavad sobivuse olemasolevasse miljöösse.

Katusekalle: 0 – 45°

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 7 m.

Välisviimistlus: betoon, klaas, looduskivi, krohv, puit

Katusematerjalideks: rullmaterjal, kivi ja plekk;

Piirded: puitpiire kõrgusega kuni 1,5 m õueala piiramiseks.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustata eraldi eskiisprojektiga, eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Viimsi valla ehitusameti arhitektiga eskiisi staadiumis.

## Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad. Planeeritud hoonete kasutusotstarve

**Planeeritud põhihoone kasutusotstarve:** suvila

**Abihoone kasutusotstarve:** garaaž, kuur, saun, väliköök jne.

**Maaüksuse koormusnäitajad:**

- kavandatud täisehitusprotsent on 10,0% – 1,7%

- kavandatud hoonestustihedus on 0,04.

## Piirded

Piirete rajamisel lähtuda Viimsi valla ja Prangli üldplaneeringust.

Piirdeaiad on läbipaistvad puitaiad ja ei tohi olla kõrgemad kui 1,5meetrit.

Piirdeaiad lahendatakse koos ehitusprojektiga

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringu lahenduses ei ole ette nähtudliikluskorralduse muutmist.

Planeeritavatele kruntidele tagab juurdepääsu Mölgisalu tee ja olemasolev pinnasekattega Mölgisalu tee pikendus läbi planeeritava ala. Planeeringulahendus uusi juurdepääsuteede rajamist ette ei näe.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastaval Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

Planeeritaval alal kasvavad valdavalt männid ja lepad. Vähesel määral kasvab sangleppi, pihlakaid ja sookaski. Uute hoonete asukoht valida hoonestusalas nii, et kogu olemasolev väärtuslik kõrghaljastus säilib. Käesolevaplaneeringuala kohta on samuti koostatud Anneli Palo poolt eksperthinnang 2019.aloodusdirektiivi elupaikade ja teiste looduskaitseväärtuste olemasolule kõikide kinnistute lõikes ja ehitustegevuseks on soovitav välja valida männi noore tiheda järelkasvuga kattunud puistulaigud, säästes hõredat, vanade puudega ja selle all sambla-samblikuga kaetud metsaosa.

Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteinerisse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides.

## Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane, kohati on üksikud madalamad kohad.

Madalam osa eristub ala keskosas, kus ala on kohati liigniiske.

Maapind on tõusuga kirdesse. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 2.15 – 4.50m.

## Tuleohutusnõuded

Hoonete ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklassidega ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass ja täpsemad tulekaitsenõuded määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus lähtudes kehtivatest normidest.

Detailplaneeringu lahenduses on kruntidele määratud võimalik hoonestussala arvestades tulekaitsenorme. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Vajalik väline tulekustutusvesi saadakse 200m kaugusel asuvast Prangli Lõunasadamast.

## Servituutide seadmise vajadus

Pos.3

* elektri madalpinge kaablitrassile 1m trassi teljest mõlemale poole pos. 4 omaniku kasuks;
* veetrassile2mtrassi teljest mõlemale poole pos. 4 omaniku kasuks.

Pos.5

* ol.ol. elektri madalpinge kaablile 1m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
* elektri madalpinge kaablitrassile trassi teljest mõlemale poole 1 m pos. 6 omaniku kasuks;
* ol.ol.elektri liitumiskilbile 2m laiuselt väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* ol.ol. veetorule 2mtrassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Pos.6

* ol.oleva elektrimadalpinge kaablile 1m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
* ol.ol. veetorule 2mtrassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Pos.7

* elektri madalpinge kaablitrassile 1m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja ja pos. 2 omaniku kasuks;
* elektri liitumiskilbile 2m laiuselt väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* veetrassile 2m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Pos.9

* elektri madalpinge kaablitrassile 1m trassi teljest mõlemale poole pos. 2 omaniku kasuks;
* ol.oleva elektri madalpinge kaablile 1m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
* ol.ol. elektri liitumiskilbile 2m laiuselt väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* veetrassile 2m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Vaadeldavas piirkonnas ei ole kanalisatsiooni ühistorustikke.

Täiendavad tehnovõrgud planeeritakse vastavalt normidele ja võrgu valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude ja rajatiste paiknemise põhimõtteline lahendus. Ehitusprojekti koostamise käigus täpsustuvad tehnovõrkude lahendused.

## Veevarustus

AS Viimsi Vesi poolt on väljastatud liitumise tingimused detailplaneeringule 11. oktoober 2019.

Täna on planeeritavatele kinnistutele tagatav veehulk: maks. 0,1m³/ ööpäevas. Suvekuudel esineb veevarustuse häireid, kuna tarbimine on suur ja saare veevarud väga limiteeritud. Veevarustuse kindlustamiseks on soovituslik rajada igale kinnistule oma salvkaev, mille asukoht täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

Veetrass on juba rajatud suures osas planeeritud elamumaa sihtotstarbega kruntidele, piki planeeritavat teed pos. 7.

Liitumispunktid on planeeritud krundi piirist väljas poole v.a kruntidel 6 ja 5 liitumispunktid, mis on juba varasemalt väljaehitatud. Planeeritud krundile pos. 3 on ette nähtud veetrassi servituut pos. 4 omaniku kasuks.

Planeeritud krundi piirist, mitte kaugemale kui 1 m, on ette nähtud liitumispunktid ühisveevärgiga, jäädes planeeritud kruntidele sihtotstarbega transpordimaa. Veerõhk liitumispunktis: ca 1.0 bari ja enne veemõõtjat tuleb paigaldada mudaeraldaja ja veemõõtjad plommib AS Viimsi Vesi.

## Tuletõrje veevarustus

Planeeringuga on ÜVK võrgu, sh tuletõrjehüdrandi tööpiirkonna ulatuses puudumisel, tulekustutusvee võtmisekohaks 200 m kaugusel asuv Prangli Lõunasadam, millele on sõlmitud avaliku kasutamise leping omavalitsusega.

## Reoveekanalisatsioon

Lähipiirkonnas puudub kanalisatsiooni ühistorustik. Planeeritud on iga krundi eelvooluks heitvete mahuti V=10,0 m³. Mahuti paigaldatakse krundile tee äärde, et oleks tagatud juurdepääs tühjendustöödeks. Mahuti on planeeritud klaasplastist.

## Sademete- ja pinnasevee ärajuhtimine

Detailplaneeringuga haaratud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 4.37 kuni 2.22 m vahele. Planeeringuala kõrgemad kohad asuvad põhjapool ning maapind langeb lõunasuunas mere poole.

Planeeringualal on ette nähtud sademevee immutamine pinnasesse kinnistu piirides.

Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi. Säästliku lahendusena on võimalik koguda sademevett mahutisse, tiiki vms rajatisse ja kasutada mahutitesse kogutavat vett kastmisveena. Ehitusprojekti staadiumis võib kaaluda maapinna hüdrogeoloogilise sobivuse korral imbväljaku lahendust. Katustelt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademevett ei tohi otse mahutisse või imbväljakule juhtida vaid tuleb rajada ühendused läbi kaevude

Arendusalale sademeveetorude rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega.

Ehitusprojekti staadiumis tuleb kirjeldada sademevee lahendus hoone projektis või eraldi kinnistu vee- ja kanalisatsiooniprojektis ning samuti esitada sademevete torustike läbimõõdud vastavalt arvutustele.

## Elektrivarustus

Elektrivarustuse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 24.09.2019. a väljastatud elektrivarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 333669.

Vastavalt tehnilistele tingimustele nähakse planeeritava maa-ala elektrienergiaga varustamiseks 5×3×16A (kokku 3×80A) näha ette projekteeritavatest liitumiskilpidest toitega projekteeritavatelt   0,4 kV maakaablitelt. Esimese projekteeritava jaotuskilbi toide näha ette sisse lõikega olemasolevasse maakaablisse nr 33040. Planeeritud maakaabelliinile on antud servituudivajaduse ala 1 m mõlemale poole liini võrguvaldaja kasuks. Pos. 4 liitumiskilp asub transpordimaal pos. 7 ja elektritrassi rajamiseks seatakse servituudpos.3 kinnistule pos.4 omaniku kasuks.

## Sidevarustus

Lähipiirkonnas ja ka planeeringu alal puuduvad siderajatised.

## Soojavarustus

Soojavarustus tuleb lahendada lokaalselt ja lisaks võib hoone katusele paigaldada päikesepatareid.

Üksikelamute soojavarustuse tagamiseks on otstarbekas kasutada ka õhk-vesi tüüpi soojuspumpa, mida kombineerida ahjuküttega

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava maa-ala suurus vastavalt algatamise korraldusele 14,5 ha

Kavandatud kruntide arv 19

Krunditud maa bilanss:

Elamumaa 68934 m² 47,5%

Maatulundusmaa 72753 m² 50,2%

Transpordimaa 3462 m² 2,3%

Käesoleva detailplaneeringu ettepanek ehk osaline kehtestamine (I etapp)

Planeeritava maa-ala suurus 2,8 ha

Kavandatud kruntide arv 9

Krunditud maa bilanss:

Elamumaa 22721 m² 88,0%

Transpordimaa 3164 m² 12,0%

# KESKKONNA TINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastust, jäätmeteke, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Välistatud on suurõnnetuse ohuga ettevõte, keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad tavapärasemalt ebameeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemalt suuremat müra ümbritsevale keskkonnale. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

# KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Detailplaneeringus on arvestatud ja soovitatakse kuritegevuse ennetamiseks järgmiseid meetmeid:

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

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

* Maaüksuse jagamine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutusele;
* tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
* ehituslubade väljastamine Viimsi Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks ja nende rajamine;
* kasutuslubade väljastamine rajatud tehnovõrkude, rajatiste ja teede osas.
* ehituslubade väljastamine detailplaneeringuga ettenähtud hoonete ehitamiseks ja nende rajamine;
* ehitatud hoonetele kasutuslubade taotlemine ja väljastamine Viimsi Vallavalitsuse poolt.

Seletuskirja koostas:

Külli Samblik

09.12.2019