



Uus-Jaani kinnistu detailplaneering

Uus-Jaani mü, Pringi küla,
Viimsi vald, Harjumaa

Töö nr:

2013-12-02DP

Kuupäev:

02.06.2020

Tellija ja koostamise korraldaja:

Viimsi Vallavalitsus

Huvitatud isik ja omanik

Maire Varjun

Projekteerija:



**RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI ■
BÜROO**

Raivo Tabri Arhitektuurbüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
Kontaktisik: Raivo Tabri
mob 5340 6087
tel 650 9415
fax 650 9414
info@tabri.ee

Tallinn 2020

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



**RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO**

**TELLIJA JA
KOOSTAMISE KORRALDAJA**

VIIMSI VALLAVALITSUS

HUVITATUD ISIK / OMANIK

MAIRE VARJUN

TÖÖ NR

2013 – 12 – 02 DP

ASUKOHT

PRINGI KÜLA, VIIMSI VALD, HARJU MAAKOND

OBJEKT / STAADIUM

**UUS-JAANI KINNISTU
DETAILPLANEERING**

1. SELETUSKIRI
2. GRAAFILINE OSA
3. PUISTU HINNANG
4. KINNISTU ALA TEEDE PROJEKT
5. MENETLEMISE DOKUMENDID
6. KOOSKÖLASTUSED

VOLITATUD ARHITEKT, TASE 7

**RAIVO TABRI
EEP001917**

ARHITEKT

SIIM SEPP

**RAIVO TABRI
ARHITEKTUURIBÜROO OÜ
JUHATUSE LIIGE**

RAIVO TABRI

KUUPÄEV

02. juuni 2020. a.

SISUKORD

1. SELETUSKIRI

1.1. Uus-Jaani detailplaneeringu seletuskiri	14 - lehel
--	------------

2. GRAAFILINE MATERJAL

2.1. Asukohaskeem	DP-01	
2.2. Tugiplaan	DP-02	M 1: 500
2.3. Uus-Jaani kinnistu ja lähiala kontaktvööndi analüüs	DP-03	M 1: 2500
2.4. Uus-Jaani kinnistu detailplaneeringu põhijoonis	DP-04	M 1: 500
2.5. Uus-Jaani kinnistu haljastuse plaan	DP-05	M 1: 500
2.6. Kontaktala planeeringud	DP-06	M 1: 5000
2.7. Uus-Jaani tehnovõrkude koondplaan	DP-07	M 1: 500
2.8. Üldplaneeringu väljavõte ja muudatuse ettepanek	DP-08	
2.9. Teemaplaneeringu väljavõte ja muudatuse ettepanek	DP-09	
2.10. Teemaplaneeringu seletuskirja muudatuse ettepanek	DP-10	
2.11. Sademevee valgala skeem	DP-11	
2.12. Uus-Jaani detailplaneeringu illustratsioon	DP-12	

3. KINNISTULE KOOSTATUD PUISTU HINNANG

3.1. Outsiders OÜ töö nr 17DH01 'Uus-Jaani puistu hinnang'	20 - lehel
3.2. Uus-Jaani puistu hinnangu I etapi raie mahud	1 - lehel

4. KINNISTU ALALE KOOSTATUD TEEDE PROJEKT

4.1. OÜ T-Model töö nr 016053 'Uus-Jaani kinnistu ala teede projekt' (EP)	12 - lehel
---	------------

5. MENETLEMISE DOKUMENDID

5.1. Rahandusministeeriumi detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuste lahendamine ja heakskiit	6 - lehel
5.2. Viimsi Vallavalitsuse pöördumine Rahandusministeeriumi poole järelvalvemenetluse jätkamiseks	2 - lehel
5.3. Külavanema pöördumine Viimsi vallavalitsuse poole	2 - lehel
5.4. Raivo Tabri Arhitektuuribüroo vastused Rahandusministeeriumi kirjas Uus-Jaani detailplaneeringule esitatud märkustele	6 - lehel
5.5. Viimsi Vallavalitsuse Ehitus- ja kommunaalosakonna juhataja kiri	2 - lehel

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering
Sisukord

5.6. Rahandusministeeriumi kiri	2 – lehel
5.7. Avalikul arutelul osalenute nimekiri	2 – lehel
5.8. Avaliku arutelu teavitus Viimsi Teatajas	1 – lehel
5.9. Avaliku arutelu teavitus Harju Elus	1 – lehel
5.10. Vastuvõtmise ja väljapaneku teavitus puudutatud isikutele	2 – lehel
5.11. Viimsi Vallavalitsuse Keskkonna- ja planeerimisosakonna juhataja Peeter Rüteli vastuskiri Kadri Käärt pöördumisele	2 – lehel
5.12. Viimsi Vallavalitsuse Keskkonna- ja planeerimisosakonna juhataja Peeter Rüteli vastuskiri ühispöördumisele	2 – lehel
5.13. Advokaadibüroo Alterna vandeadvokaat Epp Lumiste (Maire Varjuni volitatud esindaja) arvamus ühispöördumisele	10 – lehel
5.14. Ühispöördumises arvamuse tagasi võtnud isikud	2 – lehel
5.15. Ühispöördumine 12.11.2018 „Arvamus Pringi küla Uus-Jaani kinnistu detailplaneeringu kohta”	7 – lehel
5.16. Pringi külavanema Kadri Käärt pöördumine	2 – lehel
5.17. Avaliku väljapaneku teavitus Viimsi Teatajas	1 – lehel
5.18. Avaliku väljapaneku teavitus Harju Elus	1 – lehel
5.19. Avaliku väljapaneku teavitus puudutatud isikutele	4 – lehel
5.20. Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus	3 – lehel
5.21. Raivo Tabri Arhitektuuribüroo vastused Rahandusministeeriumi kirjas Uus-Jaani detailplaneeringule esitatud märkustele	2 – lehel
5.22. Rahandusministeeriumi kiri 16.04.2018, nr. 14-11/2363-2 Uus-Jaani detailplaneeringule täiendavate asutuste ja isikute määramiseks ning märkused	2 – lehel
5.23. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks	4 – lehel
5.24. Notar Priidu Pärna 'Võlaõiguslik isiklike kasutusõiguste seadmise leping 766'	10 – lehel
5.25. Uus-Jaani kinnistu DP eskiislahenduse avaliku tutvustamise teade 16.06.2017 Viimsi Teatajas	1 - lehel
5.26. Uus-Jaani kinnistu DP eskiislahenduse avaliku tutvustamise teade 16.06.2017 Harju Elus	1 - lehel
5.27. Viimsi Vallavalituse 12.06.2017 teade Uus-Jaani kinnistu detailplaneeringu eskiislahenduse avalik tutvustamine Viimsi vallamajas 28.06.2017	3 - lehel
5.28. Raivo Tabri arhitektuuribüroo vastused Viimsi Valla Planeerimiskomisjoni poolt esitatud märkustele 19. mai 2017	2 - lehel
5.29. Viimsi Valla Planeerimiskomisjoni poolt esitatud märkused, protokoll nr 13, 12.04.2017 Uus-Jaani kinnistu detailplaneeringule	2 - lehel
5.30. Teade Viimsi Teatajas (17.06.2016), 31.05.2016, otsus nr 67, Uus-Jaani kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine	1 - lehel
5.31. Teade Harju Elus (10.06.2016), 31.05.2016, otsus nr 67, Uus-Jaani kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine	1 - lehel
5.32. Viimsi Vallavalituse poolt väljastatud kaaskiri (09.06.2016 nr 10-10/2870) Uus-Jaani kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine detailplaneeringu eskiislahenduse avalik tutvustamine	2 - lehel
5.33. Viimsi vallavolikogu otsus nr 67, 31. mai 2016, Pringi külas, kinnistu Uus - Jaani detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine	3 – lehel

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering
Sisukord

s.h. lisa 1 - Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks	4 - lehel
s.h. lisa 2 - Viimsi alevikus, kinnistu Uus-jaani detailplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (KSH) eelhindang	6 - lehel
5.34. Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust	1 - lehel
5.35. Fragment Viimsi valla mandriosa teemaplaneeringust, "Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad"	1 - lehel
5.36. Väljatrükk Uus-Jaani kinnistu kinnisturaamatust registriosa nr. 3341702, 89001:003:0022	1 -lehel
5.37. Väljavõte maa-ameti kaardiserverist	2 - lehel
5.38. Uus - Jaani kinnistu topograafiline plaan, M 1: 500, koostatud 20.01.2014	1 - lehel
5.39. Imatra Elektri poolt väljastatud elektrivarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 143/16, 15.11.2016.a.	1 - lehel
5.40. AS Viimsi Vesi poolt väljastatud liitumise tingimused veevarustuse ja reovee trassidega Nr 5063, 23. november 2016	1 - lehel
5.41. Keskkonnaameti seisukoht Uus-Põldmäe ja Uus-Jaani kinnistute detailplaneeringute keskkonnamõtju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta	3 - lehel
5.42. Viimsi vallavalituse teade ametlikes teadaannetes, mis kajastab detailplaneeringu KSH mittealgatamist (teade avaldati Viimsi Teatajas ja Harju Elus)	1 - lehel

6. KOOSKÖLASTUSED

6.1. Imatra Elekter AS kooskõlastus nr 4072, 05.09.2017	2 - lehel
6.2. Viimsi Vesi AS arvamus 5448, 12.09.2017	1 - lehel
6.3. Terviseameti kooskõlastus DP-7778-2, 20.12.2017	4 - lehel
6.4. Päästeameti kooskõlastus 7.2-3.122826-2, 27.12.2017	2 - lehel
6.5. Keskkonnaameti kooskõlastus	2 - lehel

UUS-JAANI KINNISTU DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

0 ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Pringi küla
Uus-Jaani kinnistu detailplaneering

0.2. Tellija:

Viimsi Vallavalitsus,
Jaani kinnistu
Nelgi tee 1, Viimsi alevik
74001 Harjumaa

0.3. Huvitatud isik:

Maire Varjun
Jaani kinnistu
lk. 46204300376
tel +372 528 2557
E-post maire.varjun@mail.ee

0.4. Projekteerija:

Raivo Tabri arhitektuuribüroo OÜ
Reg. kood 11904035, reg. nr EEP001917
Tallinn 11317
Pärnu mnt 139C
Tel. +372 5340 6087
Volitatud arhitekt, tase 7
Arhitekt

Raivo Tabri
Siim Sepp

0.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid:

0.5.1. Viimsi vallavolikogu otsus nr 67, 31. mai 2017, Pringi külas, kinnistu Uus – Jaani detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmise.

LISA 1. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks

LISA 2. Viimsi alevikus, kinnistu Uus-jaani detailplaneeringu keskkonnamõjude Strateegilise hindamise (KSH) eelhindang;

0.5.2. Keskkonnaameti vastus kiri Viimsi Vallavalitsusele, „Seisukoht Uus-Põldmäe ja Uus-Jaani kinnistute detailplaneeringute keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta”, number/meie 9.05.2016 nr 6-5/16/136-2;

0.5.3. Viimsi vallavalituse teade ametlikes teadaannetes, mis kajastab detailplaneeringu KSH mittealgatamist (teade avaldati Viimsi Teatajas ja Harju Elus);

0.5.4. Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust

0.5.5. Viimsi valla mandriosa teemaplaneering, Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad

0.5.6. Uus-Jaani kinnistu topograafiline plaan, M 1: 500, koostatud 20.01.2014

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering

Uus-Jaani kinnistu, Pringi küla,
Viimsi vald, Harjumaa
Töö nr. 2013-12-02 DP
Kuupäev 02.06.2020

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI-
BÜROO

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Uus-Jaani kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Viimsi vallavolikogu otsus nr 67, 31. mai 2016, Pringi külas, kinnistu Uus – Jaani detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine.

- LISA 1. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks
- LISA 2. Viimsi alevikus, kinnistu Uus-jaani detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang

Uus-Jaani kinnistu planeeringu ala jääb Tallinna lahest ja Rohuneeme teelt ca 160-200 m kaugusele. Uus-Jaani kinnistu paikneb Pringi külas, kus ta moodustab Rummu tee ja Saluveere tee suhtes nurga krundi. Planeeritav maa-ala on reljeefilt tasane, kuid on kaetud kõrghaljastusega. Põhjas ja idas asub tihedama krundijaotusstruktuuriga elamurajoon, lõunas asuv hoonestus on hajusam – tegu on väljakujunenud hoonestusega elamupiirkonnaga. Juurdepääs planeeringualale toimub Rummu teelt ja Saluveere teelt.

Uus-Jaani kinnistu maa on sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, katastritunnusega 89001:003:0022 ning suurusega 6487m², asub Pringi külas, Viimsi vallas, Harju Maakonnas, mille omanikuks on Maire Varjun. Maire Varjun on Uus-Jaani (loodusliku rohumaa/maatulundusmaa) kinnistu omandanud perekondliku pärandi kaudu, vanaema käest.

2. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS, FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Uus-Jaani detailplaneering teeb ettepaneku Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks – üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala loodusliku rohumaa juhtotstarbega alal. Detailplaneeringuga määratakse planeeringualale väikeelamute maa/perelamumaa EP juhtotstarve. Samuti tehakse Uus-Jaani detailplaneeringu lahendusega ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ muutmiseks, kuivõrd planeeritav ala asub haljastul nr 11 (vt. Joonis detailplaneeringu projekt, osa 5. alapunkt 5.3). Teemaplaneeringu kohaselt on haljastu nr 11 väärtuslik loodusala tiheasustuse sees, millel on piisav suurus, et võimaldada täita ka ökoloogilist rolli elurajoonis. Haljastu annab võimaluse roheline võrgustiku sidumiseks detailsemal tasandil ning alale on keelatud ehitada hooned. Teemaplaneeringuga on lubatud paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid.

Tuginedes eelpooltoodule tehakse veel Uus-Jaani kinnistu detailplaneeringuga ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“ muutmiseks.

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering on üldplaneeringut muutev, mistõttu on vajalik keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktide 1 ja 3 tulenevalt läbi viia keskkonnamõtju eelhindang.

Keskkonnamõtju strateegilise hindamise eelhindang asub detailplaneeringu projektis, osa 5 all, kus on lähtutud KeHJS § 33 lg 3 tulenevalt ning lähtudes seaduse § 33 lg 3 – 6 sätestatud kriteeriumidest.

Keskkonnamõtju strateegilise hindamise eelhindangu põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõtju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik:

- Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõtjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;
- Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ala planeerimine olulist negatiivset keskkonnamõtju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariilukordade esinemise

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering

Uus-Jaani kinnistu, Pringi küla,
Viimsi vald, Harjumaa
Töö nr. 2013-12-02 DP
Kuupäev 02.06.2020

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO

tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

- Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.

– Planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

- Detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist.

- Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale.

Planeeritav ala asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering.

Uus-Jaani kinnistu planeeringu ala jääb Rohuneeme teelt ja Tallinna lahest ca 160-200 m kaugusele. Uus-Jaani kinnistu paikneb Pringi külas, kus ta moodustab Rummu tee ja Saluveere tee suhtes nurgakrundi. Planeeritav maa-ala on reljeefilt tasane, kuid on kaetud kõrghaljastusega. Põhjas ja idas asub tihedama krundijaotusstruktuuriga elamurajoon, lõunas asuv hoonestus on hajusam – tegu on väljakujunenud hoonestusega elamupiirkonnaga. Juurdepääs planeeringualale toimub Rummu teelt ja Saluveere teelt.

Detailplaneeringu lahendus kujundab ligikaudselt 0,65 ha suuruse planeeringuala ruumilise terviklahenduse, mis arvestab ümbritseva elukeskkonna ehitustavadega. Detailplaneeringuga moodustatakse Uus-Jaani kinnistule 5 pereelamumaa krunti, kuhu on õigus ehitada üks üksikelamu ja üks abihoone ning üks tee- ja tänavamaa krunt eratee tarvis. Moodustatud pereelamumaa krundile määrab detailplaneering ära ka krundi asukohast lähtuvalt hoone arhitektuursed tingimused, kujundades naabruses asuva elamualaga arvestava ruumilise terviklahenduse, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga.

Lisaks määrab käesolev planeering ära tehnovõrkude asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse lahenduse ning haljastuse põhimõttelise kujunduse, mis toetub Uus-Jaani kinnistule koostatud puistu hinnangule/dendroloogiale.

Uus-Jaani detailplaneeringu ala funktsionaalsed seosed „Kontaktala planeeringute” joonise DP-06 järgselt:

#	Nimetus	Plan. nr	Staat
1	JAANI III JA VII	DP 07-065	Algatatud
2	JAANI I JA IV	DP 07-064	Kehtestatud
3	JAANI VIII	DP 04-023	Algatatud
4	JALAKA TEE 6	DP 98-054	Kehtestatud
5	METSA TEE 9	DP 99-045	Kehtestatud
6	POOMI, SAARE, SALUVEERE TEE 9, RANNAPIIRI TEE 7	DP 07-058	Kehtestatud
7	PUGOMANNI (II MAATÜKK)	DP 01-112	Kehtestatud
8	PUGOMANNI MAATÜKK III	DP 02-062	Kehtestatud
9	RANNA AÜ	DP 96-008	Kehtestatud
10	ROHUNEEME TEE 56/56A	DP 98-056	Kehtestatud
11	ROHUNEEME TEE 58	DP 02-014	Kehtestatud
12	RUMMU TEE 14	DP 01-002	Algatatud

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering

Uus-Jaani kinnistu, Pringi küla,
Viimsi vald, Harjumaa
Töö nr. 2013-12-02 DP
Kuupäev 02.06.2020

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO

13	SAARE, MAATÜKK II	DP 03-096	Kehtestatud
14	SARAPUU TEE 5	DP 10-009	Kehtestatud
15	SARAPUU TEE 5 JA 6	DP 01-110	Kehtestatud
16	Sarapuu tee 6		Algatatud
17	SUUREVÄLJA AÜ	DP 00-056	Kehtestatud
18	TAMME TEE 7	DP 09-006	Kehtestatud
19	Uus-Jaani		Algatatud

3. PÕHJENDUSED VIIMSI VALLA MANDRIOOSA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEKS

3.1. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu muutmise vajadus tuleneb eesmärgist lahendada kogu lähipiirkonna sadevete ärajuhtimise süsteem, mis tagatakse Uus-Jaani kinnistut läbiva magistraalkraavi kaudu. Magistraalkraavile on projekteeritud 12,0 m laiune servituudi ala, millest mõlemale poole, keskmiselt 8,0m laiusest kraavist, jääb 2,0 m laiune vabalt ligipääsetav ala kraavi hooldamiseks ja teenindamiseks. Antud eesmärgi saavutamise kokkuleppeliseks tingimuseks on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase loodusliku rohumaa maakasutuse juhtotstarbe muutmine väikeelamute maaks/pereelamute maaks EP.

3.2. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu muutmise põhjendamiseks on koostatud joonis DP-11 „Sademevee valgala skeem”, mis selgitab kui oluline ja mis moel kaalub Uus-Jaani kinnistule jääva kraavi avalikku kasutusse andmine üles huvi Viimsi Valla üldplaneeringu muutmiseks.

Viimsi Vallavalitsus on 2019. a suve seisuga määranud Uus-Jaani kinnistut läbiva kraavi sademevee eesvoolu kraaviks. Kraav on primaarseks eesvooluks ca 5.9 hektari suurusele maa-alale. Uus-Jaani detailplaneeringu seletuskirjale ja graafilisele materjalile on lisatud samas kirjas toodud selgitus olemasolevast ja planeeritavast olukorrast sademevee ärajuhtimise süsteemile, mida kajastab „Sademevee valgala skeem” leht DP-11. Nagu joonisest DP-11 nähtub, siis Rannavälja tee kraavil puudub 2019. a seisuga töötav eesvool, millest tulenevalt esineb piirkonnas kinnistutel liigniiskust/uputust. Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakond näeb valgala 1, 2 ja 3 kraavi lahendusena arendusalale eesvoolu loomist läbi mida oleks võimalik kogu valgala 1,2,3 koos Rannavälja tee kraavi sademevee suunamist Uus-Jaani kinnistu sadekraavi/sademeveesüsteemi. Viimsi Valla kommunaalosakond on selgitanud milline roll on Uus-Jaani kinnistu sademeveekraavil, see et Uus-Jaani Kinnistul asuv kraav on perspektiivis oluline, olles 5,9 ha suuruse ala eesvooluks. Teisiti öeldes, kraavil on oluline roll tagamaks DP-11 joonisel kajastatud piirkonna liigniiskuse vähendamiseks ning tulevikus uputuste ja maapinnale tekkiva sademeveest tingitud üleujutuste vähendamiseks.

Viimsi vallavalitsus on ka 24.04.2019. a kirjas pidanud servituudi seadmist Uus-Jaani kinnistut läbivale niivõrd oluliseks avalikuks huviks, et on nõustunud üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmise. Arvestades eelnevalt esile toodud põhjendusi, on selge, et ca 118 majapidamist mõjutava sademevee probleemi lahendamine on valla jaoks oluline ja avalik huvi.

Uus-Jaani detailplaneeringu alale jääva sademevee kraavi vajalikkuse kohta on täiendavalt antud selgitused seletuskirja punktis 6.3.

3.3. Juba aastaid on Maire ja tema abikaasa hooldanud (võsast puhastanud) ja korrastanud (et ei tekiks kohalikku prügimäge) Uus-Jaani kinnistut ning krundile jäävat magistraalkraavi, mida võib nimetada niinimetatud Pringi küla eelvoolukraaviks. Nüüd, kus on kinnistut hooldatud juba 20 aastat ei ole need hooldustööd vilja kandnud, kuna kogu krunt on ikkagi sellise mahajäetud muljega, söötis ja võssa kasvanud endine rohumaa, mida ei saa enam nimetada kauniks looduskeskkonnaks. Arvestades eelpool toodud punktis 3.2. tooduga, on see samuti üks üldplaneeringu muutmise

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering

Uus-Jaani kinnistu, Pringi küla,
Viimsi vald, Harjumaa
Töö nr. 2013-12-02 DP
Kuupäev 02.06.2020

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO

põhjendus, et kinnistu omanik saaks kinnistu korda teha, hoonestada ning kasutusele võtta kui kvaliteetse elukeskkonna.

3.4. Et kõike seda ellu viia on Viimsi Vallavalitsus andnud loa korraldada Uus-Jaani kinnistu detailplaneering, mille käigus on siis käesoleva detailplaneeringu lahendusega leitud lõplik ja kõiki osapooli rahuldav tulemus.

3.5. Käesoleva detailplaneeringuga Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu muutmise selgituseks on graafilise materjali osale lisatud väljavõtte Viimsi Valla mandriosa üldplaneeringust, mis kajastab käesoleva detailplaneeringuga muudetud üldplaneeringu ala. Joonis „Üldplaneeringu väljavõtte ja muudatuse ettepanek” joonise number DP-08

Uus-Jaani kinnistul olev kraav on oluline terve Pringi küla sademevee probleemi lahendamiseks, liigniiskuse vähendamiseks ja sademevee kiiremaks välja viimiseks. Tegemist on erandjuhuga, mis õigustab üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamist.

4. PÕHJENDUSED VIIMSI VALLA MANDRIOSA ÜLDPLANEERINGU TEEMAPLANEERINGU „MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD JA ROHEVÖRGUSTIK” MUUTMISEKS

4.1. Uus-Jaani kinnistu detailplaneeringuga tehakse samuti ettepanek Viimsi valla mandriosa teemaplaneeringu „Miljööväertuslikud alad ja rohevörgustik” muutmiseks. Viimsi valla mandriosa teemaplaneeringu „Rohevörgustik ja miljööväertuslikud alad” muutmise põhjenduse paremaks/selgemalt plaanide ja seletuskirja osa fikseerimiseks on detailplaneeringu graafilise materjali osale lisatud väljavõtte Viimsi Valla mandriosa teemaplaneeringu „Rohevörgustik ja miljööväertuslikud alad” kohta, joonis „Teemaplaneeringu väljavõtte ja muudatuse ettepanek” nr. DP-09. Ja vastavalt joonis „Teemaplaneeringu seletuskirja muudatused” nr. DP-10. teemaplaneeringu seletuskirjale on käsitletud eraldi peatükis 2.3. „Haljastud” ning teemaplaneeringu kaardi tingmärgi järgi „Reserveeritud haljastu numbriga”, mida omakorda selgitab teemaplaneeringu seletuskirjas lk. 44, Ala nr 11 kohta antud selgitus.

4.2. Viimsi valla mandriosa teemaplaneeringu „Miljööväertuslikud alad ja rohevörgustik” järgi on Uus-Jaani kinnistule kavandatud haljastu, mida nimetatakse haljastuks avamaataimkattega alaks, millel on küll keskkonnakaitseline ja rekreatiivne tähtsus, küll aga haljastu ei moodusta Viimsi Valla mandriosa teemaplaneeringu tasandil eraldi rohevörgustiku ala. Seega teemaplaneeringut saab muuta, seda kehtivas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus määratud juhtfunktsiooni järgsel eesmärgil (nt. elamumaa) reserveeritud haljastu reservmaa võtta kasutusele elamumaana ja seda on võimalik planeerida juhul, kui Viimsi Vallavolikogu on konkreetse planeeringu algatanud otseselt käesolevat üldplaneeringu teemaplaneeringut muutva detailplaneeringuna (Viimsi valla mandriosa teemaplaneeringu „Miljööväertuslikud alad ja rohevörgustik” P.9 Rakendussätted alusel).

4.3. Lähtuvalt eelpoolt toodust on Viimsi Vallavolikogu otsusega 31. mai 2016.a. nr 67. otsustanud algatada Uus-Jaani kinnistu detailplaneeringu (P.1), mille alusel on tehtud ettepanek Viimsi Valla mandriosa üldplaneeringu põhilahendusse muutmiseks ja seda vastavalt Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 “Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas” §3 punkt 3 kohaselt.

4.4. Viimsi valla teemaplaneeringu muutmise põhjenduseks on samuti see, et Viimsi Vallavalitsus on 2019. a suve seisuga määranud Uus-Jaani kinnistut läbiva kraavi sademevee eesvoolu kraaviks. Kraav on primaarseks eesvooluks ca 5.9 hektari suurusele maa-alale. Uus-Jaani detailplaneeringu seletuskirjale ja graafilisele materjalile on lisatud samas kirjas toodud selgitus olemasolevast ja planeeritavast olukorrast sademevee ärajuhtimise süsteemile, mida kajastab „Sademevee valgalade skeem” leht DP-11. Nagu joonisest DP-11 nähtub, siis Rannavälja tee kraavil puudub 2019. a seisuga töötav eesvool, millest tulenevalt esineb piirkonnas kinnistutel liigniiskust/uputust. Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakond näeb valgala 1, 2 ja 3 kraavi lahendusena arendusalale eesvoolu loomist läbi mida oleks võimalik kogu valgala 1,2,3 koos Rannavälja tee kraavi sademevee suunamist Uus-Jaani kinnistu sadekraavi/sademeveesüsteemi. Viimsi Valla kommunaalosakond on selgitanud

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering

Uus-Jaani kinnistu, Pringi küla,
Viimsi vald, Harjumaa
Töö nr. 2013-12-02 DP
Kuupäev 02.06.2020

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



**RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO**

milline roll on Uus-Jaani kinnistu sademeveekraavil, see et Uus-Jaani Kinnistul asuv kraav on perspektiivis oluline, olles 5,9 ha suuruse ala eesvooluks. Teisiti öeldes, kraavil on oluline roll tagamaks DP-11 joonisel kajastatud piirkonna liigniiskuse vähendamiseks ning tulevikus uputuste ja maapinnale tekkiva sademeveest tingitud üleujutuste vähendamiseks.

Arvestades eelnevalt punktis 4.3. esile toodud põhjendusi, on selge see, et Uus-Jaani kinnistule jääv eesvoolukraav saab olema ca 118 majapidamist mõjutava sademevee probleemi lahendamiseks ja sellest tingitult on Uus-Jaani kinnistule jääv kraav valla jaoks oluline ja avalik huvi.

4.5. Viimsi valla mandriosa teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad” muutmise üheks põhjenduseks saab pidada samuti Uus-Jaani kinnistu detailplaneeringu planeeringu lahendust, mis näeb ette suures osas ilusate, valdavalt vanemate lehtpuude säilimise, et tagada peale planeeritud hoonestuse väljaehitamist väärtuslik looduslik keskkond, mis mõjuks planeeritud elukeskkonnas korrastatud ning kaunilt kujundatud loodusala. Planeeringuga lubatud maksimaalne ehitusalune pind 1200m² suurusel krundil on 240m², mis moodustab 20% ehituskrundi kogupindalast. Antud detailplaneeringu lahendusega tagatakse kogu planeeringuala suurele osale väärtusliku kõrghaljastuse säilimine, see olemasolev ökoloogiline roll, mida käsitleb teemaplaneering selleks, et tagada olemasoleva Rummu tänavaga piirnevale elamukvartalile detailsemal tasandil rohelise võrgustikuga sidumine.

5. LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamisel on planeerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Viimsi vallavolikogu otsus nr 67, 31. mai 2017, Pringi külas, kinnistu Uus – Jaani detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine.

LISA 1. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks

LISA 2. Viimsi alevikus, kinnistu Uus-jaani detailplaneeringu keskkonnamõjude Strateegilise hindamise (KSH) eelhindang;

- Keskkonnaameti vastuskiri Viimsi Vallavalitsusele, „Seisukoht Uus-Põldmäe ja Uus-Jaani kinnistute detailplaneeringute keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta”, number/meie 9.05.2016 nr 6-5/16/136-2;

- Viimsi vallavalituse teade ametlikes teadaannetes, mis kajastab detailplaneeringu KSH mittealgatamist (teade avaldati Viimsi Teatajas ja Harju Elus);

- Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust

- Viimsi valla mandriosa teemaplaneering, Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad

- Uus-Jaani kinnistu topograafiline plaan, M 1: 500, koostatud 20.01.2014

- Eesti Vabariigis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid

5.1. Asukoht

Uus-Jaani kinnistu, Pringi küla, Viimsi valla, Harju Maakond

Uus-Jaani kinnistu maa sihtotstarve on 100% maatulundusmaa

katastritunnus 89001:003:0022

kinnistu suurus 6487m²

5.2. Kitsendused maakasutusele

Planeeritav kinnistu asub „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad” haljastul nr 11.

5.3. Tehnovarustus

Uus-Jaani kinnistul tehnovarustust ei ole. Küll aga kinnistu läänepiirile jääb olemasolev magistraalkraav.

5.4. Maa kuuluvus

Kinnistu omanik on Maire Varjun.

5.5. Hoonestus

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering

Uus-Jaani kinnistu, Pringi küla,

Viimsi vald, Harjumaa

Töö nr. 2013-12-02 DP

Kuupäev 02.06.2020

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
 Registri kood 11904035
 MTR reg. nr. EEP001917
 Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
 tel +372 5340 6078
 info@tabri.ee



**RAIVO
 TABRI
 ARHITEKTUURI
 BÜROO**

Uus-Jaani kinnistu on hoonestamata. Vastavalt Maa-ameti kaardiserverile ei paikne planeeringualal ega selle läheduses ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega objekte

5.6. Teed

Uus-Jaani kinnistu jääb Rohuneeme teest ida poole ja külgneb põhjast Rummu teega ning idast Saluveere teega. Juurdepääs kinnistule toimub Rummu ja Saluveere teelt

5.7. Haljastus

Uus-Jaani kinnistu on kaetud kõrghaljastusega. Keskkonnaregistri andmeil alal kaitstavaid liike ja EL loodusdirektiivi kohaseid kaitset vajavaid elupaigatüüpe ei leidu

6. PLANEERIMISE ETTEPANEK

6.1. Kruntimise ettepanek

Uus-Jaani kinnistu jagatakse viieks ca 1200m² suuruseks pereelamumaa krundiks ja üheks eratee ja tänavamaa krundiks ning üheks tee- ja tänavamaa krundiks Pos. 7 „Saluveere tee T1”, mis antakse tasuta üle Viimsi Vallavalitusele olemasoleva Saluveere tee teemaale liitmiseks. Antud lahendusega tagatakse see, et olemasolev asfaltkattega tee ja planeeritavad kruntide piirid ei kattuks.

Planeeritud kahele elamumaa krundile näeb detailplaneering ette olemasolevale kraavile servituudiala, mis on kraavi teljest 4m kraavi ulatuseks ning 2,0m kraavi teenindamiseks, kokku 6,0m. Kraavi naaberkiinnistule Jaani näeb samuti planeering ette 4,0m laiuse kraavi ulatuse ja 2,0m laiuse kraavi teenindamise ala, kokku 6,0m laiuse servituudiala. Kokku on planeeritud kraavile 12,0m laiune servituudiala.

Arhitektuurne planeeringulahendus, mis näeb ette Uus-Jaani kinnistu jagamise viieks elamumaakrundiks on põhjendatud järgnevalt:

Detailplaneeringu koostamise protsess on arhitektile projekteerimistöö, mille mahus analüüsitakse ja hinnatakse planeeritavat kinnistut koos kogu piirkonna/planeeringu ala ümbrusega ning planeeringu koostamiseks väljastatud dokumentidega (näiteks, Viimsi Vallavolikogu otsus 31.05.2016 nr 67, Uus-Jaani detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine, mis annab/näeb võimaluse planeerida 5 elamukrunti) ja seadusandlusest tulenevate dokumentidega (näiteks Viimsi Valla mandriosa üldplaneering). Projekteerimistöö tulemusel ongi Uus-Jaani kinnistule väljatöötatud kõige optimaalsem ning piirkonda sobivaim ruumiline terviklahendus, mis tugineb ümbritsevale elukeskkonna ehitustavadele ja arvestab naaberkiinnistute suurusega, mida selgitab samuti joonis „Kontaktvööndi analüüs”.

Samuti on planeeringu lahenduses analüüsitud ja arvestab sellega, et Pringi külasse jäävalt avalikult ja külale oluliselt Rummu teelt on planeeringulahendusega ette nähtud ainult üks mahasõit siseteele, kust kaudu juba pääseb juurde planeeringuala kolmele krundile ja teine mahasõit on antud Saluveere teele, kust pääseb juurde planeeringuala teisele kahele krundile. Toome siinkohal esile, et hea tava järgi projekteeritud detailplaneeringu lahendused ei luba kõikidele planeeritud kruntidele juurdesõite Pringi küla/kvartali peateelt, mis käesoleval planeeringualal on Rummu tee. Uus-Jaani detailplaneeringu puhul on järgitud eelnevalt nimetatud head tava, kus juurdepääse planeeringuala kolmel krundile ei ole planeeritud peateelt/Rummu teelt. Seega käesolev planeeringulahendus (st viis elamukrunti) arvestab piirkonna liikluskorralduslikku olukorda.

Lisaks eelnevale, mõjutab kruntide arvu ka olemasoleva sademeveekraavi paiknemine Uus-Jaani Kinnistul. Kraavi paiknemise lahendus moodustab ca 10% planeeritava kinnistu maast, mida tuli samuti planeeringulahenduse juures käsitleda/arvestada.

Viimsi Vallavalitusele avalikuks tutvustamiseks esitatud Uus-Jaani kinnistu detailplaneeringu projekt on koostatud 2014 aastal mõõdistatud topo-geodeetilisele plaanile, kuna oli vaja näidata olemasolevat olukorda, mille põhjale oli koostatud dendroloogiline/puistu hinnang. Nüüd, kus on kinnistult likvideeritud mitteväärtuslikud puud, mida nägi ette puistu hinnang, siis koostatakse eriosainseneride ehitusprojektide ja maakorraldusliku krundijaotusplaani juurde uus topo-

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering

Uus-Jaani kinnistu, Pringi küla,
Viimsi vald, Harjumaa
Töö nr. 2013-12-02 DP
Kuupäev 02.06.2020

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO

geodeetiline mõõdistus, mis kajastavad uut olukorda kinnistul ning ja vastavalt antud topole nähakse ette need puud, mida tuleb likvideerida, et saaks ellu viia detailplaneeringu lahendus.

Planeeringu joonis "Haljastuse plaan" DP-05, annab edasi olemasolevat kõrghaljastuse, mis kajastab olukorda peale seda, kui on likvideeritud vastavalt puistu hinnangule need väheväärtuslikud puud.

6.2 Hoonestuse ja arhitektuursete tingimuste ettepanek viiele moodustatud pereelamumaa krundile:

- Moodustatud pereelamumaa krundile kavandatakse üks (1) üksikelamu ja kuni 1 abihoone;
- Üksikelamud rajada maksimaalselt kahekorruselised, kõrvalhooned ühekordsed;
- Planeeritavate üksikelamute maksimaalne kõrgus maapinnast 8,5 m, kõrvalhoonete kõrgus maapinnast kuni 5 m;
- Üksikelamu tuleb siduda detailplaneeringuga määratud krundi planeeritava hoonestusalale, nii et hoonestuse kaugus naaberkiinnistu hoonestusest oleks 15,0m;
- Abihooneid võib siduda planeeritava abihoone hoonestusalale. Abihoone hoonestusala võib ulatuda ka üksikelamu osa (näiteks garaaž, varikatus, väliköök vms.), mis vastab abihoonele esitatud ehitusõiguste nõuetele.
- Katuse harjajoon kas risti või paralleelne Rummu teega ja Saluveere teega;
- Üksikelamute ja abihoonete katusekallehoonestusele on 0-20°;
- Üksikelamute ja abihoonete ± 0.00 I korruse põrandapinnad on seotud maapinna absoluutkõrgusest + 6.00 m 0,3 – 0,5 m kõrgemale. Antud hoonestuse kõrguslik sidumine on soovituslik, mis arvestab projekteeritud kvartalisese erateega ning Rummu ja Saluveere teega;
- Hoonete välisviimistlusel kasutada kaasaegseid materjale, näiteks puit, termopuit, klaas, hea kvaliteediga ja teostusega krohvipinnad (Näiteks kirjukivi krohv Caparoli toode). Samuti võib kasutada modernsete majade projekteerimisel fassaadide välisviimistluseks veel peale eelpooltoodud materjalide näiteks teraspindu, komposiit-materjalist pindu ja tsementkiud materjalidest pindu jne.;
- Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada palki, ümar- ja freespalki;
- Piirdeaia võib kavandada max 1,5 m kõrgusega ning õhulise lahendusega terasest paneel või puidust lippaia lahendusega. Kinnistu sisepiirdeaiaid võivad olla klassikalised võrkpiirdeaiaid. Kruntidele projekteeritud piirete paiknemise lahendus on kajastatud Põhijoonisel, DP-04. Pos.1 ja Pos. 2 kruntide läänepoolse piirde rajamist servituudiala piirile võib ka mitte ette näha, sellisel juhul krundi läänepiir lõpeb kraaviga ning krundi omanik peab tagama servituudialal liikumise;
- Hoonetealuse pinna sisse arvestatakse ka kuni 20m² suuruse ehitusaluse pinnaga hooned;
- Rajatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega ning keskkonda sobituvatest ehitus- ja viimistlusmaterjalidest, ning samas peab see sobituma planeeritava elamualaga, et moodustuks Pringi külaga ühtne arhitektuurne terviklahendus.

6.3. Haljastus ja heakord

Detailplaneeringu lahendus näeb ette planeeringualale jääva väärtusliku kõrghaljastuse säilitamist. Soovitatav võimalusel säilitada väärtuslik kõrghaljastus samuti moodustatud kruntide hoonestusaladel. Detailplaneering näeb ette nende puude likvideerimise, mis jäävad kvartalisese tee teemaale. Hoonestusalale jäävate puude likvideerimise otsustavad kruntide omanikud koos arhitektiga siis, kui hakatakse elamuid projekteerima. Iga krundi omanik peab ise otsustama, kuidas oma krunti nii hoonestada, et oleks võimalik säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus.

Detailplaneeringu juurde koostatud puistu hinnang annab hea ülevaate kogu ol.ol. ja soovituslikult säilitatavast kõrghaljastusest.

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering

Uus-Jaani kinnistu, Pringi küla,
Viimsi vald, Harjumaa
Töö nr. 2013-12-02 DP
Kuupäev 02.06.2020

Raivo Tabri Arhitektuurbüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



**RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO**

6.4. Radooni uuringute nõue

Enne hoonete projekteerimist tuleb määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni eluruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks.

6.5. Mürast tulenevad tingimused

- Käesoleva planeeringuga planeeritud eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb rakendada Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõudeid. Kaitse müra eest.”
- Nõuded välispiirete heliisolatsiooni osas selliselt, et oleks tagatud Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” (RTL 2002, 38, 511) normeeritud müratasemed siseruumides.
- Rummu tee ja Saluveere tee omanik (Viimsi vald) on planeeringu koostajat/arendajat ja kruntide omanikke teavitanud võimalikust Rummu tee sõiduteel ja Saluveere tee sõiduteedel olevast liiklusest põhjustatud häiringutest ning millede kohta teede omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid sõiduteel liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.
- Otseselt detailplaneering ei näe ette detailplaneeringu alale müra vähendamise meetmeid, küll aga planeering näeb ette Rummu tee ja planeeritud kinnistute vahelisel alal olev kõrghaljastuse säilitamist, mis kindlasti vähendab nii liiklusemüra kui ka liiklusest tekkinud tolmu levikut hoonetele.

6.6. Teed ja platsid

Detailplaneeringu juurde on koostatud teedehituse projekt, mis kajastab teede ja platside ehitust.

Projekteeritud tupiktee lõppu on projekteeritud autode ümberpööramise plats 12x12m.

Kõik insenervõrgud on projekteeritud Rummu, Saluveere ja kvartalisesesele eratee teemaale.

5.6. Planeeringu lahendus näeb ette sademevee ja drenaaži trasside ehitamist, mis juhitakse olemasolevasse kraavi. Sademevee ja drenaaži trasside lahendused on antud VK joonisel.

7. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Planeeritava ala veevarustus ja reoveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele nr 5063, 23.10.2016.

7.1. Veevarustus

Planeeritava ala planeeritavate kinnistute veevarustus ligikaudu 2.5m³/d on vastavalt tingimustele lahendatud Rummu ja Saluveere teel paiknevast ühisveetorustikust. Väliskustutusvee vajadus 10l/s (kahe tunni jooksul) saadakse olemasolevatest ühisveetorustikul paiknevatest tuletõrjehüdrantidest (Rummu teel).

Välisveetorustikud projekteerida plastveetorudest PE PN 10 ning plastveetorule paigaldada signaalkaabel-avastuslint.

Sulgarmatuurina välisvõrgul kasutada kummikiilsibreid.

7.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeritava ala reoveekanaliseerimise eelvooluks on Rummu ja Saluveere teel paiknev reoveekanaliseerimise torustik. Arvutuslik reovee hulk on 2,5m³/d.

Kinnistute heitvee kanaliseerimisel on eelvooluks Planeedi tänaval ja Koidu tänaval asuv survetrass.

Kinnistu piirile on planeeritud liitumiskaevud.

7.3. Sademeveekanaliseerimine

Planeeritava ala sademevee eelvooluks on planeeringu ala lääneservas paiknev kraav. Selgituseks, Viimsi Vallavalitsus on 2019. a suve seisuga määranud Uus-Jaani kinnistut läbiva kraavi sademevee

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering

Uus-Jaani kinnistu, Pringi küla,

Viimsi vald, Harjumaa

Töö nr. 2013-12-02 DP

Kuupäev 02.06.2020

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
 Registri kood 11904035
 MTR reg. nr. EEP001917
 Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
 tel +372 5340 6078
 info@tabri.ee



**RAIVO
 TABRI
 ARHITEKTUURI
 BÜROO**

eesvoolu kraaviks. Sademevee valgala skeem näitab selgelt, et Uus-Jaani kinnistule jääb 2,5 m sügavune ja 8m laiune kraav, millele lisandub kraavi teenindusala 2+2m. Seega kokku jääb Uus-jaani kinnistule 12m laiune kraavimaa, mis on ca 15 ha suurusele elamualale sademevee eesvooluks, mis viib kõik piirkonna sademeveed Rummu tee äärde jäävasse sademeveekanaliseerimisele.

See, et Uus-Jaani kinnistul olev eesvoolu kraav on selline mõõtmetelt suur ja avatud kraavi pind, siis see annab just võimaluse vastu võtta suuri mahasadavaid vihma koguseid, mis tagab nii piirkonna elamute keldrite, kui ka madalamate kruntide maapinna üleujutustest puutumata jäämist.

Krundile jääva olemasoleva sademeveesüsteemi/kraavi olukorda selgitab detailplaneeringu graafilise materjali osale lisatud „Sademevee valgala skeem”, leht DP-11, mis näitab selget ära need 3 erinevat valgala 1-roheline; 2-kollane ja 3 oranž, mis kokku teenindavad 118 elamu ja antud piirkonna elamukruntide sademevee lahendust.

Nagu joonisest DP-11 nähtub, siis Rannavälja tee kraavil puudub 2019. a seisuga töötav eesvool, millest tulenevalt esineb piirkonnas kinnistutel liigniiskust/uputust. Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakond näeb valgala 1, 2 ja 3 kraavi lahendusena kogu 5,9 ha suurusele alale eesvoolu loomist läbi Uus-Jaani kinnistut läbiva kraavi mida kasutab/teenindab kogu joonisel kajastatud valgala 1, 2, 3 koos Rannavälja teele planeeritava kraavi sademeveega. Viimsi Valla kommunaalosakond on selgitanud milline roll on Uus-Jaani kinnistu sademeveekraavil, see et Uus-Jaani Kinnistul asuv kraav on perspektiivis oluline, olles 5,9 ha suuruse ala eesvooluks. Teisiti öeldes, kraavil on oluline roll tagamaks DP-11 joonisel kajastatud piirkonna liigniiskuse vähendamiseks ning tulevikus uputuste ja maapinnale tekkiva sademeveest tingitud üleujutuste vähendamiseks.

Juhul kui nimetatud kraavile ei oleks seatud servituuti valla kasuks, siis ei saaks Pringi küla sademevee probleemi terviklikult lahendada ega sademeveet suunata olemasolevasse sademeveekanaliseerimisele eesvoolu. Joonisel punaste nooltega märgistatud projekteeritav sademeveesüsteem suunab sademevee olemasolevasse sademeveekanaliseerimisele, mis läbib Uus-Jaani kinnistu. Seega Uus-Jaani detailplaneeringuga seatav servituut on osa terviklikust lahendusest.

Uus-Jaani kinnistul olev kraav on oluline terve Pringi küla sademevee probleemi lahendamiseks, liigniiskuse vähendamiseks ja sademevee kiiremaks välja viimiseks. Tegemist on erandjuhuga, mis õigustab üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamist.

8. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendatakse detailplaneeringu mahus vastavalt tehnovõrkude valdajate (Imatra Elekter AS) poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Uus-Jaani kinnistute elektrivarustuse lahenduse aluseks on Imatra Elekter AS tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.143/16, 15.11.2016.

Juhendmaterjalid:

Uus-Jaani kinnistule on planeeritud 5 tk individuaalelamut, peakaitsmetega 3L 25 A. Planeeritud on liitumine kilpides LK, igale majale oma arvestikoht; 2 tk 2-kohalist ja 1 tk 1-kohalist liitumiskilpi LK kinnistu hoonete piiridele, Rummu tee maaalasse on planeeritud liitumiskilp LK1 ja jaotuskilp JK1.

Kaablid on planeeritud kogu ulatuses kaitsetorudes, muidu 70 cm sügavusel aga tee all 1,0 m sügavusel tugevdatud kaitsetorus.

0,4 kV kaablitele on ettenähtud servituudid kõikidel kinnistutel, mida kaablid läbivad.

Liitumiskilbid on võimalikult planeeritud mitmekohalistena ja on planeeritud alati vabalt teenindatavad.

Liitumiskilpide LK 1, LK2, toide on planeeritud 0,4kv kaablitega toitega jaotuskilbist JK1. LJ3 toide on planeeritud otse alajaamast. 0,4kv kaabelliinid on planeeritud sõidutee äärde. Planeeritud: 0,4kv toitekaabli trassi pikkus 381m kaablina 0,4kv Al 4G120mm²., või vastavalt arvutustele võib olla ka peenema ristlõikega.

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering

Uus-Jaani kinnistu, Pringi küla,

Viimsi vald, Harjumaa

Töö nr. 2013-12-02 DP

Kuupäev 02.06.2020

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
 Registri kood 11904035
 MTR reg. nr. EEP001917
 Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
 tel +372 5340 6078
 info@tabri.ee



RAIVO
 TABRI
 ARHITEKTUURI
 BÜROO

0,4 kV jaotuskilpe JK on 1 tk ja liitumiskilpe LK on 3 tk.

0,4 kV jaotuskilbi toitekaableid 2x125 m kaabliga A120mm², trassi pikkusega 125 m.

Liitumiskilpide toitekaableid 256 m kaabliga A50÷A120mm².

TÄNAVAVALGUSTUS

Uus-Jaani kinnistu liiklustee äärde on planeeritud tänavavalgustus. Tänavavalgustus on planeeritud 6m kõrguste kooniliste metallmastidega betoonvundamendil. Kokku on lahenduses 2 masti. LED valgustid 21 W on paigaldusega masti tipule ja valgustusvõrk on maakaabliga plasttorus Ø75mm. Tänavavalgustuse ja elektrivarustuse kaablid on planeeritud paigaldada 0,7 m sügavusele ja ristumisel teedega 1,0 m sügavusele planeeritud teede pinnast.

Planeeritud: Tänavavalgustuse võimsus 0,042 kW.

Välisvalgustuse kaablile on planeeritud ühenduskoht. Rummu tee ääres olemasoleval õhuliini mastil, kus ühendatakse olemasoleva välisvalgustuse liiniga. Välisvalgustuse kaabli planeeritud trassi pikkus on 75 m.

9. SIDEVARUSTUS

Uus-Jaani kinnistutele planeeritavatele elamutele detailplaneeringu koostamisel on sidevarustuse lahenduseks pakutud kasutada mobiilside operaatorite tehnilisi lahendusi.

Viimsi vallas, antud piirkonnas pakuvad televisiooni ja internetiteenust ilma kaablivõrguta: Starman AS, Telia AS, Tele 2 ja Elisa Eesti AS. Majade sisene võrk kuulub maja projekti juurde ja lahendatakse majade projektlahendustega koos.

Detailplaneeringus on ettenähtud võimalik trass paiknemise lahendus sidekaablitele, ühendamisvõimalustega Rummu teel sidekanalisatsioonikaevudes. Kui tekib arendajal soov sidekaablitrassi rajada, siis on DP-ga trasside asukoht ette nähtud.

Sidekaablitrasside planeeritud pikkused on 108 m + 119 m = 227 m.

10. TULEOHUTUSE ABINÕUD

ALUS: Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015.a määrus nr.54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ EVS 812-6:2012/A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“ EVS 812-7:2008 Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

PLANEERITUD LAHENDUS

Uus-jaani kinnistu detailplaneeringus käsitletavat hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8 m. Juurdesõiduteede minimaalne laius on kavandatud 4,6 m.

Projekteeritud tupikteele on planeeritud minimaalselt 12x12m suurune überpööramisplats päästeauto tarvis

Tuletõrjese on lahendatud Rummu teele väljaehitatud tuletõrjeveevõtu hüdrantide baasil, mille veekogus vastab nõuetele, 10 l/s kahe tunni jooksul.

11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

11.1. Detailplaneeringu elluviimise kava juurde kuulub Tallinna Notari Priidu Pärna poolt koostatud „Võlaõiguslik isikliku kasutusõiguste seadmise leping“ kinnistut läbiva kraavi tarvis ja, mis on sõlmitud kinnistu omaniku Maire Varjuni ja Viimsi Vallavalitsusega.

11.2. Peale seda, kui Viimsi Vallavolikogu kehtestab Uus-Jaani kinnistu detailplaneering, siis saab huvitatud isik/omanik alustada detailplaneeringu järgse lahenduse elluviimist.

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering

Uus-Jaani kinnistu, Pringi küla,

Viimsi vald, Harjumaa

Töö nr. 2013-12-02 DP

Kuupäev 02.06.2020

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO

11.3. Uus-Jaani kinnistu omanik peab alustama ühe aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist detailplaneeringuga moodustatud kruntide vormistamiseks maakorralduslike toimingutega.

11.4. Detailplaneeringuga moodustatud tee- ja tänavamaa krunt Pos. 7 „Saluveere tee T1”, antakse üle Viimsi Vallavalitusele olemasoleva Saluveere tee teemaale liitmiseks. Antud toimingute tegemiseks sõlmib Uus-Jaani kinnistu omanik Viimsi Vallavalitusega notariaalse lepingu moodustatud teemaa „Saluveere tee T1” krundi tasuta üleandmiseks Viimsi Vallavalitusele.

11.5. Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb omanikul taotleda ehitusload kõikide insenervõrkude- ja rajatiste väljaehitamiseks (vesi, kanalisatsiooni, elekter, erakasutusega juurdesõidutee jne).

11.5.1. Kinnistu omanik ehitab välja insenervõrgud ja juurdesõidutee.

11.5.2. Kinnistu omanik/huvitatud isik kohustab tagama detailplaneeringuga määratud isiklike kasutusõiguste seadmete (servituutide) registreerimise kinnistusraamatus enne detailplaneeringuga ette nähtud insenervõrkudele ja hoonetele ehituslubade väljastamist.

11.6. Planeeringualale projekteeritud ja väljaehitatud erakasutusega juurdesõiduteele seatakse „Isiklike kasutusõiguste seadmise leping”, nende kinnistu omanikega, kes hakkavad kasutama antud juurdesõiduteed.

11.6.1. Erakasutusega juurdesõidutee hooldus korraldatakse nende kinnistu omanikega, kellele on seatud isiklik kasutusõigus.

11.7. Peale insenervõrkude ja juurdesõidutee väljaehitamist taotleb kinnistu omanik/huvitatud isik Viimsi Vallavalitusele antud rajatistele kasutusload. Peale kasutuslubade väljastamist annab omanik/huvitatu isik insenervõrgud üle järgnevatele ettevõtetele ja ametkondadele:

11.7.1. DP alale väljaehitatud elektrivarustuse liinid/võrk antakse üle Imatra Elekter AS'le;

11.7.2. DP alale väljaehitatud vee- ja kanalisatsioonitrassid antakse üle Viimsi Vesi AS'le;

11.7.3. DP alale väljaehitatud Rummu tee ja Saluveere tee äärde rajatud tänavavalgustus antakse üle Viimsi Vallavalitsusele.

11.8. Peale seda, kui kasutusload insenervõrkudele ja juurdesõiduteele on väljastatud, siis saavad/võivad detailplaneeringu järgi projekteeritud kruntide omanikud taotleda Viimsi Vallavalitusest ehituslubasid üksikelanute ja abihoonete ehitamiseks.

11.9. Detailplaneeringuga loodud elukeskkond saab lõplikult valmis siis, kui kruntidele ehitatud hoonete omanikud on taotlenud ning Viimsi Vallavalitsus väljastanud elanutele ja abihoonetele kasutusload. Seega iga krundi omanik peab taotlema ise kasutusloa oma üksikelanule ja abihoonetele.

12. KEHTIVAD PIIRANGUD

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

12.1. Elektritaristute kaitsevöönd:

Mõlemale poole mp elektrikaablit on kaitsevöönd 1,0m. Seal võib töid teostada Elektrilevi loal.

12.2. Veetorstike kaitsevöönd:

Mõlemale poole veetrassi- ja kanalisatsioonitrassi- kaitsevöönd on 2,0m, kus võib töid teostada trasside valdaja loal.

12.3. Kraavi servituudiala 12,0m

12.4. Hoonestuse lubatud kaugus tuletõrje veevõtukohtast on 30,0m.

12.5. Sidetrassi ehitust käesolev detailplaneering ette ei näe. Side ja interneti lahendus on projekteeritud õhu kaudu

13. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering

Uus-Jaani kinnistu, Pringi küla,

Viimsi vald, Harjumaa

Töö nr. 2013-12-02 DP

Kuupäev 02.06.2020

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO

13.1. Tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse. Jäätmed kogutakse ja hoiustatakse omal krundil. Regulaarse äraveo osas sõlmida leping seda teenust pakkuva firmaga.

13.2 Planeeritav tee rajatakse asfaltkattega.

Vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöodeks sobivat pinnast.

13.3 Planeeritud kruntidele (planeeringualale) on koostatud Uus-Jaani puistu eksperthinnang (dendroloogia) Outsiders OÜ töö nr 17DH01, mis annab teabe kasvava puistu väärtuse hindamiseks ning hea tava järgsed keskkonnateadlikud soovitusel, kuidas olemasoleva haljastusega mõistlik käituda.

13.4 Kuna Viimsi valla territoorium asub osaliselt kõrgendatud radooniohuga alal, siis sellest tingitult tuleb enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni eluruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks.

14. TERVISEKAITSENÕUDED

Juhindudes Terviseameti kirjast 20.11.2017 nr 9.3-1/7778 on Uus-Jaani detailplaneeringule sisse viidud vastavad parandused ja täiendused.

- Radoonisisaldus võib varieeruda võrdlemisi väikeste vahemaade (ca 100m) tagant üpriski oluliselt ning seetõttu tuleks planeeritaval maa-alal enne eluhoonete ehitamist kindlaks teha pinnase radooniriski suurus ning tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vajadusel EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” meetmeid. Seega enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni eluruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks;

- Uute eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” Nõuded välispiirete ühisisolatsiooni osas selliselt, et oleks tagatud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”(RTL 2002, 38, 511) normeeritud müratasemed siseruumides;

- Hoonete tehnoeadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoeadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” (KeM määrus nr 71) Lisa 1 normtasemed;

- Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada KeM määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Soovitame vajadusel vastavaid leevendusmeetmeid rakendada;

15. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

15.1. Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002. Kuritegevuse ja vandalismi riskide vähendamiseks on mitmeid võimalusi. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja – lahenduste kaudu viia miinimumini ebatavaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

15.2. Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

- kinnistule juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega.
- hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering

Uus-Jaani kinnistu, Pringi küla,

Viimsi vald, Harjumaa

Töö nr. 2013-12-02 DP

Kuupäev 02.06.2020

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
 Registri kood 11904035
 MTR reg. nr. EEP001917
 Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
 tel +372 5340 6078
 info@tabri.ee



RAIVO
 TABRI
 ARHITEKTUURI-
 BÜROO

- tänava ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid;
- piirkonna hea jälgitavus, nt. naabri- ja videovalve;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- hästivalgustatud teed;
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

Seletuskirja koostas: Raivo Tabri (volitatud arhitekt 7)

