



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2024-170
Juuni 2025

Tellijä: Viimsi Vallavalitsus

**VIIMSI VALLA HALDUSTERRITOORIUMI
ÜLDPLANEERING
SELETUSKIRJA EELNÕU**

Juhataja:

Erki Kõnd

Projektijuht/planeerija:

Teele Nigola

Objekti asukoht: Harju maakond, Viimsi vald
X= 6598250, Y= 547587

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Harju maakond, Viimsi vald
TÖÖ EESMÄRK:	Üldplaneeringu koostamine Viimsi vallale
TÖÖ LIIK:	Üldplaneering
TÖÖ TELLIJAJ:	Viimsi Vallavalitsus
Kontaktisik:	Endrik Mänd – peaarhitekt Tel (+372) 602 8978 endrik.mand@viimsi.ee
KOHALIK OMAVALITSUS: (korraldaja)	Viimsi Vallavalitsus Nelgi tee 1, Viimsi alevik Harju maakond
TÖÖ TÄITJAJ:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel (+372) 5665 1909 http://www.kobras.ee
Projektijuht / planeeringu koostaja:	Teele Nigola – maastikuarhitekt-planeerija Tel (+372) 518 7602 teele@kobras.ee
Kobras OÜ töögrupp:	Noela Kulm – keskkonnaekspert Erki Kõnd – projektijuht, projekteerija Priit Paalo – maastikuarhitekt-planeerija Anneken Pipar – geograaf-planeerija Siiri Rist – kartograaf Margit Lillema – keskkonnaekspert Raivo Laidma – planeerija Minea Kaplinski-Sauk – maastikuarhitekt Susanna Apri – kommunikatsiooni spetsialist – planeerija assistent
Kontrollijad:	Ene Kõnd – tehniline kontrollija Marite Kirpu – keeleline kontrollija

KOBRA OÜ LITSENTSID / TEGEVUSLOAD:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. MTR-i majandustegevusteated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
4. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektis asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitsejärelvalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
5. Kutsetunnistused:
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 222980 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus nr 176300 – Teele Nigola.

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS.....	13
1.1. VIIMSI VALLA HALDUSTERRITOORIUMI ÜLDPLANEERINGU EESMÄRK.....	13
1.2. ALUSDOKUMENDID ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISEKS	14
2. RUUMILISE ARENGU STRATEEGIA.....	16
3. RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED.....	20
3.1. ÜLDTINGIMUSED.....	20
3.2. DETAILPLANEERING	21
3.3. PROJEKTEERIMISTINGIMUSED	22
3.4. AVALIK HUVI.....	23
3.5. ARHITEKTUURIVÕISTLUSE KORRALDAMISE KOHUSTUSEGA JUHUD	24
3.6. TIHEASUSTUSALA	25
3.7. HAJAASUSTUSALA.....	25
4. MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED.....	25
4.1. ÜLDISED MAAKASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED	26
4.2. VÄIKEELAMUALA (EV)	30
4.3. KORTERELAMUALA (EK).....	35
4.4. ETTEVÕTLUSALA (AT).....	37
4.5. ETTEVÕTLUS- JA ROHEALA (AR)	42
4.6. ÜHISKONDLIKE EHITISTE ALA (Ü)	44
4.7. ARENGUALA (A)	46
4.8. SEGAKASUTUSEGA ALA (S)	48
4.9. ROHEALA (R).....	49
4.10. METSAALA (M)	51
4.11. VÄÄRTUSLIK AVAMAASTIKU ALA (V)	52
4.12. SUPELRANNAALA (SP).....	53
4.13. SADAMAALA (SD).....	54

4.14. KALMISTUALA (KL)	55
5. LOODUSKESKKOND JA KULTUURMAASTIK	56
5.1. ROHEVÖRGUSTIK	56
5.2. KAITSTAVAD LOODUSOBJEKTID	61
5.3. KOHALIKE KAITSELADE MOODUSTAMINE - INFORMATIIVNE	63
5.4. RMK KOGUKONNAALAD	64
5.5. PÕHJA- JA PINNAVEE KAITSE	64
5.6. ÜLEUJUTUS	65
5.7. EHTUSKEELUVÕONDI VÄHENDAMINE	67
5.8. RANNA KINDLUSTUSRAJATISED	68
5.9. EHTAMINE RADOONIOHTLIKUS PIIRKONNAS	68
5.10. VÄÄRTUSLIK MAASTIK JA MILJÖÖVÄÄRTUSLIK ALA	69
5.11. KAUNI VAATEGA KOHAD JA TEELÕIGUD	75
5.12. KULTUURIMÄLESTISED	77
5.13. KOHALIKU TÄHTSUSEGA KULTUURIPÄRAND	78
5.14. ARHEOLOOGIAPÄRANDIRIKKAD ALAD	78
5.15. VÄÄRTUSLIK PÕLLUMAJANDUSMAA	78
5.16. MAARDLAD	79
5.17. TERVISERAJAD	79
6. LIIKLUSVÖRGUSTIK	80
6.1. RIIGITEED	81
6.2. KOHALIKUD TEED	81
6.3. ERATEED	82
6.4. TEE KAITSEVÕOND	82
6.5. TEEDE AVALIK KASUTAMINE	83
6.6. JUURDEPÄÄSUD	83
6.7. KERGLIIKLUSTEED	84

6.8. SADAMAD JA MUUD VEELIIKLUSRAJATISED	85
6.9. RÖÖBASTEED.....	86
6.10. PARKIMINE.....	87
6.11. ÜHISTRANSPOORT	87
6.12. TUNNELIALA.....	87
7. TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED	88
7.1. ELEKTRIVÕRK	88
7.2. TAASTUVENERGIA	88
7.3. VEEVARUSTUS JA REOVEE ÄRAJUHTIMINE	91
7.4. SADEMEVESI	92
7.5. TULETÕRJE VEEVÕTUKOHAD	93
7.6. MAAPARANDUSSÜSTEEMID	94
7.7. SOOJAVARUSTUS	95
8. JÄÄTMEKÄITLUS	96
9. OLULISE RUUMILISE MÕJUGA EHITIS (ORME)	97
10. MÜRA NORMTASEMED	97
11. ASUSTUSÜKSUSE LAHKMEJOONE MUUDATUSE ETTEPANEKUD	99
12. ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	101
13. ETTEPANEKUD HARJUMAA MAAKONNAPLANEERINGU TÄPSUSTAMISEKS JA MUUTMISEKS	103
13.1. ROHEVÕRGUSTIKU TÄPSUSTAMINE.....	103

KAARDID:

1. Maakasutus – Viimsi poolsaar
2. Maakasutus – Prangli, Aksi ja Keri saared ja Naissaar
3. Loodus ja kultuur - Viimsi poolsaar
4. Loodus ja kultuur - Prangli, Aksi ja Keri saared ja Naissaar
5. Taristu - Viimsi poolsaar

6. Taristu - Prangli, Aksi ja Keri saared ja Naissaar
7. Asustusüksuse piiride muutmise ettepanekud

LISAD:

1. Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (OÜ Hendrikson & Ko, 2025)
 - 1.2 KSH lisana Viimsi valla üldplaneeringu KSH perspektiivse teedevõrgu mürakaart (OÜ Hendrikson & Ko, 2024)
2. Viimsi valla radoonisisalduse mõõtmine pinnasest (OÜ Tulelaev, 2024)
3. Viimsi valla üldplaneeringu koostamine, alusuuring – liiklus ja liikuvus (OÜ Stratum, 2024)
4. Viimsi valla üldplaneeringu koostamine, jätku-uuring – struktuurplaani realiseerimise liiklusriskid (OÜ Stratum, 2025)
5. Viimsi valla üldplaneeringu sotsiaal-majanduslik alusuuring (TÜ RAKE, 2024)
6. Viimsi valla väärtusliku ajaloolise miljööga alad ja nende kaitse- ning kasutustingimused (Minea Kaplinski-Sauk, 2024)
7. Viimsi valla maakasutuse analüüs (Kobras OÜ, 2024)
8. Naissaare ja Prangli väikesadamate, muulide ja lautrite eksperthinnang (OÜ Lainemudel, 2024)
9. Metsakasti-Äigrumäe maastikukaitseala, Mäealuse maastikukaitsealuse laienduse, Randvere maastikukaitseala, Rohuneeme maastikukaitseala laienduse ja Muuga maastikukaitseala loomise ettepanek (Viimsi Vallavalitsus, Lauri Klein 2024)

MÕISTED

Abihoone	Elamu juurde kuuluv majapidamise abiruume sisaldav hoone (näiteks puukuur, saun, garaaž, jäätmehoone, kasvuhoone, võrgukuur, paadikuur vms), varem kasutatud mõiste ka kõrvalhoone.
Arendamine/Arendustegevus	Hoonete, rajatiste ja haljastuse kavandamine ja rajamine maa-alal.
Arendusala	Hoonete, rajatiste ja haljastuse kavandamise ja rajamise maa-ala.
Avaliku huviga sõidutee	Valla- või eraomandis olev tee, mille kasutamiseks on avalik huvi ja eesmärk tagada liiklemise võimalus kõigile.
Avatud menetlus projekteerimistingimuste andmisel	<p>Avatud menetluse rakendamise eesmärk projekteerimistingimuste andmisel on eelkõige elanikkonna kaasamine.</p> <p>Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse pädevuses otsustada, kas projekteerimistingimuste andmise menetlus korraldatakse avatud menetlusena. Sama paragrahvi kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmine ehitusseadustiku § 27 lg 1 alusel korraldada avatud menetlusena.</p> <p>Avatud menetlus viiakse läbi haldusmenetluse seaduse 3. peatüki ja ehitusseadustiku 3. peatüki alusel. Avatud menetluses antavate projekteerimistingimuste eelnõu avalikustatakse kohaliku omavalitsuse kodulehel ja menetlusest teavitatakse nii kohaliku omavalitsuse veebilehel kui ka kohalikus ajalehes. Avaliku väljapaneku ajal on huvitatud isikul ja isikul, kelle õigusi võib projekteerimistingimuste andmine puudutada, õigus esitada eelnõu või taotluse kohta kirjalikke ettepanekuid ja põhjendatud vastuväiteid.</p>
Davosi süsteem	Terviklikku lähenemist toetav rahvusvaheliselt tunnustatud Davosi ehituskultuuri (sks k <i>Baukultur</i>) kvaliteedisüsteem. Süsteem kirjeldab kaheksat kvaliteedikriteeriumi: juhtimine, funktsionaalsus, keskkond, majandus, mitmekesisus, kontekst, kohataju ja ilu. Nende kaheksa kriteeriumi samaaegne terviklik koos rakendamine aitab selgemalt määratleda ja saavutada ehitatud keskkonna kvaliteeti. Süsteemi rakendamisel võetakse aluseks Euroopa ruumilooma ekspertrühma lõppraporti tööleht ja kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted. ¹
Ehitisealune pind	Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind, täpsem defineerimine juhindub kehtivatest õigusaktidest.
Ehitise kõrgus	Ehitise kõrguse defineerimisel juhindutakse kehtivatest õigusaktidest. Detailplaneeringutes ja projekteerimistingimustes määratakse ehitise kõrgus võimaluse korral ka absoluutse kõrgusena merepinnast.

¹ *Towards a Shared Culture of Architecture - Investing in a High-Quality Living Environment for Everyone*, Euroopa ruumilooma eksperdirühma lõppraport, 2021

Eritingimustega ala	Ala, millele kehtivad lisaks maakasutuse juhtotstarbe tingimustele lisatingimused või erinevad tingimused.
Hoonealune pind	Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal, täpsem defineerimine juhendub kehtivatest õigusaktidest.
Juurdepääs kallasrajale	Juurdepääs kallasrajale on eelkõige jalgsi kasutamiseks pääsuna kallasrajale.
Kaalutusotsus	Otsus, mida tuleb kaaluda ja sisuliselt põhjendada, miks tehakse või ei tehta üldpõhimõttega võrreldes erandeid.
Kaksikelamu	(varem kasutatud ka mõistet paarismaja vms) moodustavad kaks ühele krundile või kahe kõrvutiasetseva krundi piirile küljeti kokkuehitatud üksikelamut.
Katastriüksuse sihtotstarve	Õigusaktidega lubatud ja nendes sätestatud korras määratud katastriüksuse kasutamise otstarve või otstarbed.
Keskkonnahäiring	Inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sealhulgas keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnahäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata.
Keskkonnaoht	Keskkonnaoht on olulise keskkonnahäiringu tekkimise piisav tõenäosus (vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seadusele). Keskkonnaohu realiseerumist on kohustuslik vältida. Vältimispõhimõtte peamisi instrumente on keskkonnaloa ning asjakohased leevendusmeetmed, mis vähendavad keskkonnahäiringu tekkimise tõenäosust või olulisust. Keskkonnaohu talumise kohustus tekib vaid siis, kui on tagatud kolme järgneva tingimuse olemasolu: ülekaalukas huvi, alternatiivide puudumine, mõjude vähendamiseks rakendatakse meetmeid võimalikult suures ulatuses.
Korter	Ehituslikult piiritletud ühele perele elamiseks kasutatav elamu või selle osa.
Korterelamu	Kolme või enama korteriga elamu, mille korterid paiknevad üksteise kohal või kõrval. Näiteks ridaelamu, korruselamu, galeriimaja vms.
Krundi kasutamise sihtotstarve	Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe. Krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet.
Kõrghaljastus	Haljasala, mille moodustavad puud ja põõsad, mille täiskasvanud isendi kõrgus liigile ja sordile vastavalt on vähemalt 5 m. Kõrghaljastuse hulka ei loeta katuse- ja konteinerhaljastust. Kõrghaljastuse arvestuslik pindala on olemasolevate ja kavandavate puude ja põõsaste võrade projektsioon täiskasvanuna horisontaalpinnal. Noorte ja kavandavate taimede puhul lähtutakse liigile omasest keskmisest võra laiusest.
Külasüda	Prangli saarel asuv tihedama asustusega piirkond, mis on ajalooliselt välja kujunenud ning kus tuleb järgida külasüdamele kohaseid ehitustingimusi.
Lauter	Lauter on looduslikult sobiv randumiskoht, mis ei ole ehitis. Võib olla kasutamise hõlbustamiseks väheses ulatuses kohandatud. Viimsile eriomased lautritüübid –

	kaldaastangu iseloomust tulenevalt on runduk (tõstetud paadi hoiuala) ja paadiredel ehk tela (järsu kalda astanguga lautri ala).
Maakasutuse juhtotstarve	Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad.
Olemasolev ehitis	Üldplaneeringu kontekstis viitab ehitisele (nii hoone kui ka rajatis), mis on ehitatud õiguslikul alusel.
Olulise liiklussagedusega tee	Riigitee, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on enam kui 6000 sõidukit.
Paadisild	Valdavalt veekogule ujuvpontoonidel või veekogu põhja toetuvatel vaiadel, kargkastidel või kiviprismal rajatud platvorm, mille eesmärgiks on esmajoones väiksemate veesõidukite kinnitamine, kuid kaasnevalt ka suplemine, kalastamine ja muu sarnane veekogu kasutus. Paadisild on tavapäraselt rajatud kaldajoonest veekogu poole, kuid seda ühendab maismaaga ka vähesel määral ehituskeeluvööndisse ulatuv käigutee.
Paadivalgma	Paadi veeskamiseks ette valmistatud koht, kus võib asuda slipp (avaliku tee osana), kus on võimalik paati kinnitada nt paadisilla külge. Paadivalgma rajamiseks ei tehta olulisi pinnaseteid, sh olulisel määral veekogu süvendamist.
Piirdeaed	Piirdeaed on füüsiline tõke, mis eraldab ja kaitseb kinnisvara, eraldab krunte või määratleb territooriumi. See võib olla valmistatud erinevatest materjalidest nagu puit, metall, betoon või vörk ning võib olla erineva kõrguse ja kujundusega, sõltuvalt konkreetse piirkonna regulatsioonidest ning esteetilisest ja funktsionaalsetest vajadustest. Hekk saab asendada või täiendada piirdeaeda.
Rannapromenaad	Rannapromenaad on tavapäraselt jalutustee või jalakäijate puiestee koos istumiskohtade ja külgnevate kujundatud skvääridega. Üldplaneeringus kasutatakse mõistet promenaad veekoguäärse avaliku kasutusega sillutatud või kattega jalutustee kohta.
Ridaelamu	Ridaelamu moodustavad kolm või enam üksikelamut, mis on kinnisel hoonestusviisil üksteise külge ehitatud ja kus igal sektsioonil on oma katus ning kus kõikidel korteritel on tagatud sissepääs eluruumidesse õuest maapinnalt, esimese korrusega ühelt tasandilt. Ridaelamu korterid on omavahel ühendatud, näiteks tulemüüri, autogaraaži, autovarjualuse või katusega. Ridaelamu korterid ei tohi paikneda üksteise peal.
Rohevõrgustiku elemendid	Kindla ökoloogilise funktsiooniga ruumiüksused, millest rohevõrgustik koosneb: tugialad, koridorid, mikrokoridorid, sinivõrgustiku koridorid, perspektiivsed koridorid ja ülepääsud.
Täisehitusprotsent	Üldplaneeringu kontekstis on täisehitusprotsendi arvutamise aluseks kõigi krundile või katastriüksusele kavandatavate hoonete ehitisealuse pinna suhe krundi või katastriüksuse pindalasse protsentides.
Vaba ehitustegevus	Ehitustegevus, mille puhul ehitusseadustikust tulenevalt ei ole vajalik esitada ehitusteatist või taotleda ehitusluba. Maaomanikul tuleb järgida ehitisele ja ehitamisele kehtivaid õigusakte ja regulatsioone ning ehitamisel lähtuda üld- ja detailplaneeringutest.
Vana talukoht	Vana talukoha asukoht on määratud ajalooliste kaartide põhjal (nt Maa- ja Ruumiameti ajalooliste kaartide rakendus), tegemist on tervikliku talukompleksi

	asukoha markeerimisega, arvestuses ei ole eraldi paiknevad abihooned jms. Üldplaneeringus on eraldi infokiht, mis kajastab kaardianalüüsi tulemusi ² .
Varjend	Nõuetele vastav ruum, millel on vähemalt eraldi ventilatsioon ning alternatiivne elektrivarustus. Kui kehtestatakse riiklikud nõuded, tuleb neist lähtuda.
Varjumiskoht	Hoone keldris või esimesel korrusel paiknev akendeta kiviseintega ruum, mis on mõeldud eelkõige hoones elavate või töötavate inimeste varjumiseks.
Visuaalne reostus	Kavandatu või ehitatu sobimatusest (nt paigutus, mõõtmed, värvus, materjal vms) tingitud visuaalselt tajutav kultuuriline, ruumiline, esteetiline vms häiriv mõju nii ehitise kui ka ümbritseva hoonestuse, avaliku ruumi või looduskeskkonna suhtes.
Väiketootmine	Tootmistegevus, millega ei kaasne keskkonna häiringuid või esineb marginaalselt, sh olulist liikluskoormuse tõusu (nt õmblustöökoda, väike kondiitri- ja pagaritöökoda, käsitöökoda, väikeelektroonika tootmine jmt).
Õuemaa	Õuemaa on nii eraõu, mis kuulub funktsionaalselt eluhoonete, ärihoonete ja ühiskondlike hoonete juurde, kui ka tootmisõu, mis kuulub funktsionaalselt tootmishoonete juurde või on kasutusel laoplatsina, tegemist on aktiivses kasutuses oleva maa-alaga.
Üksikelamu	(varem kasutatud ka mõisteid eramu, väikeelamu, pereelamu, individuaal elamu või ühepereelamu vms) on ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Siia kuuluvad ka taluelamud (sh rehielamud) ja endised suvemajad, mis on kohandatud aastaringseks elamiseks. Üksikelamul ei ole kaksikelamu tunnuseid.
Üldjuhul	Mõistet „üldjuhul“ kasutatakse üldplaneeringus olukordade kirjeldamiseks, kus seatud maakasutustingimuste juures võib esineda põhjendatud või kaalukal juhul erisusi, mida pole võimalik ammendavalt loetleda. Mõiste „üldjuhul“ kuulub valdavalt sellisena rakendamisele, aga samas võimaldab kohalikul omavalitsusel erisusena ja põhjendatud kaalutluse korral esitada teistsuguseid nõudeid või lubada teatud tegevusi ning kohustab alati kaalutlema ja põhjendama, miks ei rakendata üldjuhuna määratud tingimusi. Vt ka kaalutlusotsuse mõiste.

² Viimsi asustuse kujunemine, kaardianalüüs, Minea Kaplinski-Sauk, 2024

LÜHENDID

KMH	Keskkonnamõju hindamine
KSH	Keskkonnamõju strateegiline hindamine
KeHJS	Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
EhS	Ehitusseadustik
PlanS	Planeerimisseadus
KOV	Kohalik omavalitsus
RMK	Riigimetsa Majandamise Keskus
ETAK	Eesti topograafia andmekogu

1. SISSEJUHATUS

1.1. VIIMSI VALLA HALDUSTERRITOORIUMI ÜLDPLANEERINGU EESMÄRK

Viimsi vald, asudes Tallinna läheduses ning olles üks kiiremini kasvavaid omavalitsusi Eestis, seisab silmitsi mitmete oluliste väljakutsetega seoses viimastel aastakümnetel toimunud kiire elanikkonna kasvu ja sellest tulenevate vajadustega tasakaalustada valla edasist arengut. Viimsi valla üldplaneeringu põhieesmärk on määratleda valla territooriumi ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused, mis toetavad tasakaalustatud, looduskeskkonnaga arvestavat ja kestlikku arengut. Üldplaneering on strateegiline dokument, mille kaudu kujundatakse valla tulevikuvision ning seatakse raamistik erinevate arengualade, sealhulgas elamuehituse, ettevõtluse, liikuvuse, rohevõrgustiku ja avaliku ruumi kujundamiseks. Üheks eesmärgiks on piirata elanikkonna kasvutempot arvestusega, et aastaks 2045 võiks valla elanike arv olla ligikaudu 30 000 inimest.

Elanike hulgas 2019. ja 2022. aastal läbi viidud rahulolu-uuring on välja selgitanud kogukonna visiooni koduvallast, mis võiks olla veelgi rohelisem, enam teenuseid pakkuv ja oluliselt aeglasemalt kasvav – viimast nii elanike arvu kui ka elamuehitust silmas pidades. Kogukonna peamised ootused valla arengule on järgmised:

- roheluse ja metsade säilitamine ning vajadusel selleks uute/täiendavate maastikukaitsealade moodustamine;
- rannalade parem kättesaadavus ja randade kasutamise võimaluste laiendamine ning randadele ja kallarasjale juurdepääsude tagamine ning supluskohtade ja rannapromenaadi rajamine;
- kergliiklusteede ehitamine ning erinevate tervise- ja rekreatsiooniradade võrgustiku rajamine;
- parkide ja haljasalade ning mänguväljakute rajamine;
- sportimisvõimaluste laiendamine ning küladesse staadionite ja spordiväljakute rajamine;
- hooletusse jäetud kruntide ja hoonete arendamiseks eelduste loomine;
- teenuskeskkonna, näiteks erinevate poodide, toitlustusasutuste, ilu- ja vabaajateenuseid pakkuvate ettevõtete arendamiseks eelduste loomine;
- ettevõtluse arengu, sealhulgas uute töökohtade loomise soodustamine;
- kooli- ja lasteaiakohtade pakumine, huvihariduse võimaldamine;
- vallasisesest ja piiriülese ühistranspordi parem korraldamine ning tasuta „pargi-ja-reisi“ auto- ja jalgrattaparklate ehitamine;
- Viimsi keskuse arendamine ja peatänava(te) rajamine;
- noorte ajaveetmise võimaluste parendamine;
- detailplaneeringute kehtestamise üle tugevama kontrolli kehtestamine (st järgima üldplaneeringut ning vältima üldplaneeringut muutvaid detailplaneeringuid; tooma selgemalt välja avalikku huvi; arvestama kogukonna vajadustega enam);
- valla elanike arvu soovitava piirmäära kokku leppimine;
- kohaliku kultuuri ja identiteedi arendamine, kogukonnatunde tekitamine ning valla maine ja juhtimise parandamine.

1.2. ALUSDOKUMENDID ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamine algatati [Viimsi Vallavolikogu 15.02.2022 otsusega nr 9](#).

Samaaegselt üldplaneeringuga toimub keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) protsess. Üldplaneering on võtnud arvesse KSH tulemusi ning sisaldab KSH raames välja töötatud meetmeid. Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiliseks hindajaks on OÜ Hendrikson & Ko.

Üldplaneeringu koostamisel lähtutakse Euroopa Liidu ja riigi tasandi strateegilistest arengudokumentidest, nagu [Euroopa Liidu kliimamuutustega kohanemise strateegia](#), riigi pikaajaline [arengustrateegia „Eesti 2035“](#), koostamisel olev [keskkonnavaldkonna arengukava 2030 \(KEVAD\)](#), Eesti mereala planeering ja [Harju maakonnaplaneering 2030+](#); [Harju maakonna arengustrateegia 2035+](#), ning tehakse koostööd koostamisel olevate maakonnaplaneeringu teemaplaneeringute (nt algatatud) koostajatega. [Harju maakonnaplaneeringu maavarade teemaplaneering](#)) koostajatega.

Üldplaneeringu koostamisel arvestatakse naaberomavalitsuste (Tallinna linn, Maardu linn ja Jõelähtme vald) strateegilisi arengudokumente nagu arengustrateegiad (nt [arengustrateegia Tallinn 2035](#)) ja kehtestatud üldplaneeringud ([Pirita linnaosa üldplaneering](#), [Maardu linna üldplaneering](#), [Jõelähtme valla üldplaneering](#)) ning tehakse koostööd koostamisel oleva üldplaneeringu ([Jõelähtme valla üldplaneering](#)) koostajaga.

Üldplaneeringu koostamisel on üle vaadatud järgmised kehtivad Viimsi valla üldplaneeringud ja üldplaneeringu teemaplaneeringud:

- Naissaare üldplaneering [1997];
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering [2000];
- Prangli saare üldplaneering [2000];
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ [2005];
- Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneering [2008];
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“ [2009];
- Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering [2011];
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi.“ [2011].

Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud Viimsi valla valdkondlikke arengukavasid, seades põhifookuse sellele, et üldplaneeringu lahendus oleks koosõlas Viimsi valla arengustrateegiaga aastani 2045, võttes arvesse strateegia visiooni sellest, kuidas Viimsi on ainulaadse asukohaga vald, kus mets ja meri põimuvad kaasaegse elu- ja ettevõtluskeskkonnaga ning see on elamiseks parim paik. Sihiks on võetud, et kahe strateegilise arengudokumendi tulemina loodaks terviklik ja ambitsioonikas tööriistakast valla arengu suunamiseks ja elukeskkonna parendamiseks järgneva paari kümnendi vältel.

Arvesse on võetud järgmisi üldplaneeringu koostamise raames valminud dokumente:

- Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (OÜ Hendrikson & Ko, 2025)
- Metsakasti-Äigrumäe maastikukaitseala, Mäealuse maastikukaitsealuse laienduse, Randvere maastikukaitseala, Rohuneeme maastikukaitseala laienduse ja Muuga maastikukaitseala loomise ettepanek (Viimsi Vallavalitsus, Lauri Klein 2024)
- Viimsi valla radoonisisalduse mõõtmine pinnasest (OÜ Tulelaev, 2024)
- Viimsi valla üldplaneeringu koostamine, alusuuring – liiklus ja liikuvus (OÜ Stratum, 2024)
- Viimsi valla üldplaneeringu koostamine, jätku-uuring – struktuurplaani realiseerimise liikluse mõjud (OÜ Stratum, 2025)
- Viimsi valla üldplaneeringu sotsiaal-majanduslik alusuuring (TÜ RAKE, 2024)
- Viimsi asustuse kujunemine, kaardianalüüs (Minea Kaplinski-Sauk, 2024)
- Viimsi valla maakasutuse analüüs (Kobras OÜ, 2024)
- Naissaare ja Prangli väikesadamate, muulide ja lautrite eksperthinnang (OÜ Lainemudel, 2024)
- Viimsi valla üldplaneeringu KSH perspektiivse teedevõrgu mürakaart (OÜ Hendrikson & Ko, 2024)

2. RUUMILISE ARENGU STRATEEGIA

Viimsi valla ruumilise arengu strateegia põhieesmärk on kujundada tasakaalustatud ja jätkusuutlik elukeskkond, mis vastab nii kohalike elanike kui ka ettevõtete vajadustele. Strateegia keskendub neljale võtmevaldkonnale: töökohtade paiknemine, teenuste võrgustikud, asustussüsteemi osad ja hierarhia ning asustussüsteemi seosed. Strateegia on välja töötatud Tartu Ülikooli RAKE meeskonna poolt Viimsi valla üldplaneeringu sotsiaal-majandusliku alusuuringu koostamise raames (2024). Lisaks sellele on strateegia ja lahendused kujundatud erinevate küsitluste ja uuringute põhjal, et tagada ruumilise arengu vastavus Viimsi elanike ja siinsete ettevõtjate soovidele. Kogukonna ootused on väljendatud läbi ülevallaliste küsitluste, üldplaneeringuga seotud kaasamiste ja uuringute, mis on olnud aluseks strateegia väljatöötamisel. See lähenemine tagab, et strateegia peegeldab tõeliselt kohaliku kogukonna vajadusi ja ootusi, luues seeläbi elukeskkonna, mis on kooskõlas Viimsi valla elanike ja ettevõtete pikaajaliste eesmärkidega. Sotsiaal-majanduslikus alusuuringus on Viimsi poolsaare ala käsitletud kolmeks piirkonnaks jaotatuna (vt Skeem 1).



Skeem 1 Viimsi poolsaare asustusüksused ja piirkonnad³

³ Aluskaart: Maa- ja Ruumiamet, Allikas: Viimsi valla üldplaneeringu sotsiaal-majanduslik alusuuring (TÜ RAKE, 2024)

Töökohtade paiknemine

- Strateegia suunab töökohtade arendamise eelkõige valla keskusala piirkonda (Miiduranna-Haabneeme) arendusalade multifunktsionaalsesse äri- ja tehnolinnakusse, mis muutub valla majandusliku keskuse südameks. Peamiselt on tegemist endiste või praeguste tööstusalade ja kasutusest langenud tootmiskvartalitega. Keskusala avamine ja avalikkusele laiendamine kasutusest langenud aladele või endiste tööstusalade ümberkujundamisega loob võimaluse kuni 600 000 m² mitteeluhoonete suletud netopinna loomist, mis omakorda aitab luua eeldused ca 5500 uue töökoha (märkus: tegemist on indikatiivse arvuga) tekkeks. Haabneeme piirkond koondab 70–80% valla töökohtadest, sealhulgas kontoritöökohad, mis vähendavad vajadust vallast välja pendeldamiseks ja aitavad seeläbi koostöimes hea ühistranspordivõrguga vähendada ummikute mõju Tallinna linna suunal.

Arvestades juba kehtivat ehitusõigust (ning maa ja hoonete alakasutatust), on Viimsi valla keskusala multifunktsionaalse äri- ja teenuskeskuse kõrval teiste oluliste ettevõtlusaladena eesmärgipärane arendada:

- Reinu tee ettevõtlusala (Pringi küla põhjapiiril ja Püünsi küla lõunapiiril) madaltiheda (1–2 korrust, 50% täisehitus) kaubanduse, teeninduse, väikeladude ja keskkonnahoidliku tootmise alana, millesse lõimitakse ka ühiskondliku kasutusega hooneid (sh lasteaia laiendus, külakeskus jms);
- Tammeõue väikeettevõtete ala Viimsi alevikus passaažitüüpi arendusena;
- Ampri tee ettevõtluspiirkonda Lubja külas;
- Aiandi tee ettevõtluspiirkonda Viimsi alevikus;
- erinevaid väiksemaid piirkondlikke ettevõtlusalasid (nt Tammneeme ettevõtlusala Tammneeme külas; Äigrumäe ettevõtlusala Muuga tee ääres; Laiaküla ettevõtlusala Vana-Narva mnt ääres).

Teenuste võrgustikud

Kaubanduse ja teenuste areng: Viimsi vallas toimub kaubanduse ja teenuste arendamine peamiselt valla keskusala (Miiduranna-Haabneeme tootmis- ja tööstusalad) arendusala raames, keskendudes jalgsi ja ühistranspordiga liikujatele. Tööhõive kasv, eriti kontoritöökohtade arvelt, suurendab oluliselt teenuste ja kaupade nõudlust, mis toob kaasa nende mitmekesisuse ja kvaliteedi tõusu. Rohelise äripargi loomine on keskuspiirkonna arendamise oluline komponent. Haabneeme Randvere tee kaubanduskeskustes suuri muutusi ei kavandata, tagades teenuste kättesaadavuse autokasutajatele. Piirkondlikes keskustes, nagu Randvere ja Püünsi, arendatakse väiksemaid kaubandus- ja teeninduskeskusi, et rahuldada kohalike elanike vajadusi kodu lähedal. Külades suunatakse esmatarbekaupade kaupluste loomist kogukonnakeskuste osana, kasutades paindlikke tegevusvorme nagu hooajaline kauplemine ja kauplemisautomaadid, erinevad väiksemad teenuskeskused (huubid).

Vaba aeg: Vaba aja taristu arendamisel keskendutakse valla tasandi kättesaadavusele, kusjuures oluline on Haabneeme piirkonna kultuuriasutuste tugevdamine ning vajadusel uute rajamine. Miiduranna-Haabneeme arendusalal luuakse erasektori eestvedamisel tingimused uute kultuuriasutuste, nagu kinode ja galeriide tekkeks. Sportimisvõimalusi laiendatakse eelistatult valla keskuskes või looduslikult sobivates asukohtades. Piirkonnakeskuste kultuurilise ja sportliku vaba aja võimalusi laiendatakse, kasutades koolikomplekside ruume.

Küladesse planeeritakse multifunktsionaalsed kogukonnakeskused, mis tagavad kohalike elanike kultuuri- ja vaba aja võimaluste kättesaadavuse. Haabneeme rand arendatakse välja valla esindusrannana ja mujal vallas tagatakse kodulähedased supluskohad ning igasse rannakülla väikesadamad või aluse vettelaskmiskohad.

Huviharidus ja noorsootöö: Laste ja noorte huvihariduse ja huvitegevuse tagamisel on keskne roll vallakeskuses asuvatel huvikoolidel ja noortekeskusel. Piirkondades tegutsevad nende filiaalid, mis kasutavad koolihoonete ruume, võimaldades noortele osaleda huvitegevustes lähedal asuvates ruumides. Külades arendatakse noortele suunatud tegevusi kogukonnakeskustes, tuginedes olulisel määral vabatahtlikule tööle.

Keskharidus: Seatakse eesmärk, et Viimsi vallas elavate ja keskharidust omandavate noorte osakaal suureneb, mis koos uute arendusalade välja arendamisega tagab selle, et üldplaneeringu elluviimise perioodil keskharidusteenuse nõudlus ei vähene (mis võimaldab seeläbi tagada mitmekesist haridusteenust), pigem suureneb mõõdukalt. Nõudluse rahuldamiseks arendatakse riigigümnaasium koostöös riigiga välja piirkondlikuks hariduskeskuseks, kus kombineeritakse gümnaasiumi-, kutse- ja rakenduslikku kõrgharidust. Piirkondliku hariduskeskuseks pakutakse (mh spetsialiseerumise alusel) haridusteenust kogu lähiregioonile.

Põhikoolid: Põhikoolide arendamisel on eesmärgiks tõsta Viimsi valla põhikoolides õppivate laste osakaalu. Vallasiseselt ei suurendata kodulähedast koolivõrku, põhikoolide senised ruumimustrid säilitatakse. Tulevikus võib tekkida vajadus klassikomplektide arvu suurendamiseks Haabneeme piirkonnas. Perspektiivis on vajalik uue kooli loomiseks hariduslike erivajadustega õpilastele, arvestades valla hariduspoliitika suundumusi. Randvere ja Püüksi piirkonnas on põhikoolis käimiseks üldjuhul vajalik ühistranspordi või perede isikliku mootorsõiduki kasutamine.

Lasteaiad: Alushariduses lasteaedade kasutuse piirkondlikud mustrid säilivad, kuid eesmärgiks on, et 70% valla lastest käiks munitsipaallasteaedes. Uusi lasteaedu rajatakse vastavalt vajadusele, näiteks Miiduranda või ka Haabneeme Kivila pargi äärsele alale, kui täiendav nõudlus ulatub vähemalt kuue rühmani. Leppneeme piirkonna lasteaedade teenusvajadus võib perioodi jooksul langeda alla kahe rühma taseme.

Sotsiaal- ja tervishoiuteenused: Viimsi vallas prognoositakse eakate elanike arvu olulist kasvu, mis suurendab sotsiaal- ja tervishoiuteenuste vajadust. Päevakeskuste loomine piirkonnakeskustes on oluline arengusuund, samuti kogukonnakeskuste ruumiprogrammi kohandamine eakate vajadustele. Arendatakse välja eakate toetatud elamise teenusmajade võrgustik, vähemalt üks teenusmaja igas uuringus esitatud piirkonnas. Prioriteetne on ka Haabneeme Rannapere hooldekodu laiendamine. Luuakse võimalused mh nn Maarja küla tekkeks (Äigrumäe, Prangli). Tervishoiuteenuste võrgustikku tugevdavad esmatasandi tervisekeskused vallakeskuses ja nende filiaalid piirkonnakeskustes. Vastavalt kohalike elanike ootustele võivad võrgustikku täiendada erameditsiiniteenused ja vajadusel erakorralise meditsiini üksus.

Asustussüsteemi osad ja hierarhia

Viimsi valla asustussüsteemis tugevdatakse valla keskuse funktsiooni täitvat asustust, mis hõlmab Haabneeme aleviku lõunaosa ja Viimsi aleviku lääneosa, osaliselt Miiduranna küla (Milstrandi ala ja Miiduranna sadam) ja väheses ulatuses ka Lubja küla lõunapoolset riba (Artium, Vimka). Keskuse laienemisel Haabneeme aleviku lõunaosa ja Miiduranna sadamaala alakasutatud aladele kavandatakse madaltihe, valdavalt kuni 4-korruselise (tsooniti ka madalam) multifunktsionaalne hoonestus, kus hoonestustihedus (keskmiselt 25%) võimaldab rohekoridoride säilitamist ja hoonete vahelise kõrghaljastuse rajamist, avalike alade loomist. Kasutusest langenud tööstusaladele ja seni osaliselt kasutuses olevatele tootmismaadele avatud vallakeskus, mis jääb

klindi ja mere vahele ning piirneb riigigümnaasiumiga põhjasuunas, Viimsi aleviku keskusega (vallamaja, kortermajad) idas ja Miiduranna sadamaalaga edelas, hõlmab umbes 2,5 km² ala, mille kaugeimad punktid asetsevad teineteisest maksimaalselt 2 km kaugusel. Olemuslikult kujundatakse alal välja aedlinlikku tüüpi sidusa 15-minuti asula, kus oluline osa eluks vajalikust on hästi kättesaadav jalgsi või kergliikuritega liikudes. Keskusala ca 13 000 elanikku ja ca 9000 töökohta (sh arvestades olemasolevat elanikkonda, kehtivaid ehitusõigusi ja üldplaneeringuga kavandavat) loovad eelduse teenuste ja kaubanduse kvaliteedi ja mitmekesisuse tõusuks vallas ning senisest oluliselt parema nõudluse valla ja Tallinna vaheliste kiirete ja mugavate ühistranspordiliinide tarvis. Seeläbi tekivad lisaks elanikele pakutavatele teenustele ka Viimsi ettevõtetele soodsad tingimused ja vajalik keskkond.

Piirkondlikke keskusi – Püünsit ja Randveret – arendatakse eelkõige funktsionaalselt, mitte ruumikasutuse mahtude kasvu arvelt. Piirkonnakeskuste ruumiliseks keskmeks on põhikool ja selle hoonesse lõimitud teenused (nt noorsootöö, huviharidus, rahvakultuur, sporditegevus). Püünsi piirkonnas on lahendamist vajavaks väljakutseks Reinu tee alguse alakasutatud tootmisala kujundamine äri- ja avalikke funktsioone (sh lasteaia ja/või kooli laiendus, kogukonnakeskus jms) ühendavaks piirkonnakeskuseks. Sellega kaasneks töökohtade arvu kasv piirkonnas (kuni 600 töökohta mahus, sõltuvalt ala kasutavate ettevõtete täpsematest tegevusaladest), kuid mitte elanike arvu kasv. Randvere kui piirkonnakeskuse rolli tugevdamiseks on vaja suurendada olemasolevate ja potentsiaalsete avalikus kasutuses hoonete ja rajatiste (kool, lasteaed, kogukonnakeskus, kauplus, rannaala) omavahelist sidusust nii (jalgsi) liikuja perspektiivist kui ka tunnetuslikult. Vajalik on tõsta nende sihtkohtade vahelise avaliku ruumi kvaliteeti.

Igas valla mandriosa külas (või suuremas asumis) on kogukonnakeskus – multifunktsionaalne kogukonnamaja koos välialadega või vaid välialad (simmaniplats, mänguväljak, spordilinnak, rannaala jms, sõltuvalt küla keskkonnast ja välja kujunenud kooskäimiskohast).

Saarte arengus keskendutakse olemasolevate väärtuste säilitamisele. Pranglil kui ajalooliselt järjepideva suurema püsielanikkonnaga saare puhul on eesmärgiks olemasolevate avalike teenuste (kool, rahvamaja, raamatukogu) hoidmine ja tegevustingimuste parandamine. Teenuste sulgemine toob endaga kõige tõenäolisemalt kaasa negatiivse arenguspiraali käivitumise (intensiivistumise), kus teenuste nõudlus väheneb veelgi. Arvestades seniseid rahvastikutrende ja tulevikuproгноose, on tugevalt soovitatav püsielanikkonna arvu kasvatamine ja selleks olemasolevate talukohtade taas kasutusele võtmine.

Naissaare arendamisel soovitame keskenduda puhkemajanduslikele väärtustele – arendada vaba aja, puhkemajanduse ja olmeteenuseid, kuid mitte avaliku sektori põhiteenuseid (haridus, sotsiaalne kaitse). Selliseid teenuseid vajava püsielaniku tekkimine saarele on mittesoovitatav arengutee, kuna killustab veelgi saarte vajadusteks suunatavat ressursi.

Asustussüsteemi seosed

Viimsi valla rahvastiku- ja majandusareng üldplaneeringu elluviimise perioodil suurendab, seda hoolimata töökohtade ja teenuste kasutuse koduläheduse määra kasvule, valla ja Tallinna vahelist liikumisvajadust. Oluline osa selles on Viimsi valla keskuse piirkonna multifunktsionaalse äri- ja teenuslinnaku töökohtadel, mis perioodi keskpaigaks (2036) tasakaalustab 50–70% osas valda sisse ja vallast välja suunatud töörande voogude mahud ning perioodi lõpuks kujundab olukorra, kus valda sisse suunatud igapäevane tööranne (kuni 8000) on samas suurusjärgus välja suunatud töörandega. Valla ja linnapiirkonna keskuse vaheliste liikuvusteenuste – eelkõige

ühistransporditeenuste – arendamise mõttes on nii mahtude kasv (ja kontsentreerumine valla lõunaosa keskusalale) kui ka voogude tasakaalustumine positiivne. See loob senisest oluliselt parema kontsentreeritud nõudluse uute liinide, olgu need kiirbussi- või trammiliinid, või kergraudtee ühendus Ülemiste kaudu Balti jaama (st Tallinna vanalinna ja Kalamaja linnaosaga), avamiseks.

Valla keskusala tugevnemine suurendab ka vallasiseste liikumismarsruutide tähtsust piirkondade ja külade ning vallakeskuse vahel – seda nii keskusala teenuste kasutamiseks kui ka ümberistumiseks Tallinnasse suunduvatele ühistranspordiliinidele. Arvestades, et külade ühistransporditeenuse nõudlus olulisel määral ei tõuse – kui, siis elanikkonna vananemise arvelt – siis säilib autokasutuse vajadus keskusalast väljaspool elavatel inimestel, mille vähendamise üheks meetmeks on pargi ja sõida alade rajamine olulistes ühistranspordipeatustes (lisaks lõpp-peatustele ka nt Metsakasti ja Äigrumäe kergraudtee peatuste) juurde.

Kogukonnakeskuste väljaarendamine suurendab küladesisest liikumist ning tõstatab senisest olulisemana jalgsi ja kergliiklusvahendiga liikumine mugavuse ja ohutuse külares.

3. RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED

3.1. ÜLDTINGIMUSED

Üldplaneering määrab maakasutuse juhtotstarbe ning maakasutus- ja ehitustingimused ehitustegevuseks. Üldplaneeringuga määratakse maakasutuse juhtotstarbe üldisel tasandil valla ruumilise arengu põhimõtetest lähtuvalt, st arvestades, milline on maakasutuse potentsiaal. Maakasutuse juhtotstarbega maa-ala piirid maakasutusplaanil on üldplaneeringu üldistusastmest tulenevalt ligikaudsed. Detailplaneeringuga, projekteerimistingimustega või maakorraldustoiminguga on võimalik üldplaneeringuga määratud maakasutust täpsustada ja seda ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.

Üldplaneering ei muuda automaatselt katastriüksuste sihtotstarvet ja funktsiooni. Maaomanik saab katastriüksuse maa-ala kasutada senisel sihtotstarbel ja funktsioonil seni, kuni ta seda soovib.

- Üldplaneeringu maakasutuse kõrvalotstarbe toetab juhtotstarvet ning selle rakendamine ei ole piiratud planeeringuala või katastriüksuse ulatusega. Üldplaneeringuga on kooskõlas maakasutus, mille korral ruumiline tervik (nt teedega piiratud kvartal), mille üle otsustab kohalik omavalitsus, on valdavalt kasutusel juhtotstarbe kohaselt.
- Üldplaneeringuga kehtestatud arengusuundi on kohustuslik arvestada uue arendustegevuse planeerimisel.
- Üldplaneeringus sätestatud üldistele maakasutus- ja ehitustingimustele peavad vastama ka ehitised, mille kohta ei ole nõutav ehitusteatris või ehitusluba.
- Projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb arvestada ala terviklahendusega, sh hoonestuse, teede, parkimise, tehnovõrkude, haljastuse jm vajalike olemasolevate või üldplaneeringus kavandatud tingimustega.
- Planeeringulahendus peab arvestama selle asukohast tulenevate kitsenduste, lähiala planeeringute ja projektidega ning moodustama ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt.

3.2. DETAILPLANEERING

Detailplaneering on ruumilist terviklahendust loov ja ehitusõigust määrav dokument eelkõige sellistel valla territooriumi aladel ja juhtudel, kus on rõhutatult otstarbekas avalikkuse kaasamine otsustusprotsessidesse selle ruumi kujundamisel. Vajadus selliseks kaasamiseks võib tuleneda näiteks kavandatava tegevusega kaasneva eeldatava mõju suurest territoriaalsest ulatusest või ajalisest kestusest, aga ka võimalike puudutatud isikute arvust, kelle huvisid ja/või õigusi kavandatav tegevus eeldatavalt võib riivata.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on peamiselt üldplaneeringus kavandatu elluviimine ning planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Üldplaneeringuga on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud (vt ptk 3.2.2).

3.2.1. Põhimõtted detailplaneeringu koostamisel

- Terviklahenduse loomise eesmärgil on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamist piisavalt suurel alal, mis tähendab, et see võib olla ulatuslikum, kui on detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegija soov.
- Omavalitsusel on õigus üldplaneeringus määratud juhtudel nõuda planeeritava maa-ala detailplaneeringu eskiislahenduse esitamist. Detailplaneeringu eskiislahendusena tuleb mõista planeeringu lahendust mahus, mis peab andma selgituse kavandatava ehitusõiguse ja asendiplaanilise lahenduse kohta. Eskiisis tuleb esitada kavandatav krundijaotus planeeringualal ja juurdepääsu põhimõtted. Eskiisis tuleb näidata servituutide ja/või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadust, võimaldamaks omavalitsusel hinnata planeeringu koostamisse kaasatavaid isikuid. Eskiislahenduse eesmärk on tagada juba võimalikult varases planeeringu koostamise staadiumis piisav koostöö kõigi huvitatud osapoolte vahel ja eeldatavalt lihtsustada detailplaneeringu lahenduse lõplikku väljatöötamist.
- Detailplaneeringus kruntide moodustamisel tuleb kaaluda vajadust juurdepääsu tagamiseks naabermaaüksustele, millel puudub juurdepääs avalikult teelt.

3.2.2. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad on kõik tiheasustusalad Viimsi poolsaarel ja Naissaar.

Kohalik omavalitsus võib olulise avaliku huvi olemasolul algatada detailplaneeringu ka alal või juhul, mida üldplaneeringus ei ole ette nähtud.⁴

Juhud, millal detailplaneeringu koostamine on kohustuslik Viimsi poolsaarel hajaasustusalal:

- ettevõtlusalal arendustegevuse kavandamisel;
- ERI1 tingimusega alal ehitusloakohustusliku hoone kavandamisel.

⁴ Õiguslik alus: Planeerimisseadus § 125

Juhud, millal detailplaneeringu koostamine on kohustuslik saartel:

- enam kui 30 m (kogukõrgus, sh rootorilabad) kõrguste tuulegeneraatorite kavandamisel;
- äri- ja/või tootmishoone ning ühiskondliku hoone või hoonekompleksi kavandamisel, kui sellest tulenevad negatiivsed mõjud (müra, saasteained, heitgaasid, liiklustiheduse kasv jms) võivad ulatuda väljapoole planeeritava kinnistu piiri;
- äri- ja/või tootmishoone ning ühiskondliku hoone kavandamisel üle 150 m² suuruse ehitisealuse pinnaga;
- miljööväärtuslikul alal katastriüksuste jagamisel hoonete ehitamise eesmärgil;
- enam kui 20 voodikohaga majutuskompleksi kavandamisel;
- kohaliku omavalitsuse kaalutusotsuse korral kahe või kolme uue majapidamise kavandamine Prangli väärtusliku maastiku hajaasustatud alal, vt ptk 5.10.3.

3.3. PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Projekteerimistingimused on seaduse alusel ehitusõiguse saamiseks määratavad tingimused⁵ ehitusloakohustusliku hoone koostamiseks, kui puudub seadusest tulenev või üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustus.

3.3.1. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena

Avatud menetlusena antakse projekteerimistingimused seaduses⁶ ja järgnevalt loetletud üldplaneeringuga määratud juhtudel:

- väikesadama kavandamisel, kui puudub vajadus detailplaneeringu koostamiseks;
- uue ehitusloakohustusliku äri- ja/või tootmishoone ning ühiskondliku hoone kavandamisel, kui puudub vajadus detailplaneeringu koostamiseks;
- kõrgemate kui 25 m kõrguste rajatiste (nt tehnorajatised) kavandamisel;
- päikesepaneelide maapinnale paigaldamise kavandamisel elektritootmisrajatisena;
- kuni 30 m kõrguse (kogukõrgus, sh rootorilabad) tuulegeneraatori püstitamisel;
- kohaliku omavalitsuse kaalutusotsuse korral kahe või kolme uue majapidamise kavandamine Prangli väärtusliku maastiku hajaasustatud alal;
- väärtusliku maastiku alal ja miljööväärtuslikul alal uue ehitusloakohustusliku elamu või elamu abihoone kavandamisel, täpsem käsitlus (vt ptk 5.10).

⁵ Ehitusseadustik § 26

⁶ Ehitusseaduslik § 31

3.4. AVALIK HUVI

Avalik huvi on defineerimata õigusmõiste. Selle määratlemine planeerimisprotsessis ja üldplaneeringu elluviimisel on suurel määral kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus.

Avalik huvi on ühiskonna kui terviku huvi, mis põhjendab otsustustes eelistusi, millega tagatakse üldised hüved või välditakse nendele tekkida võivat kahju. Avaliku huvi seisukohast on olulised sellised hüved, mida ei kasutata eratarbimiseks, vaid mis on kõigile kättesaadavad, nagu loodus, turvalisus, meri ja rand, avalik ruum, kultuur, tööhõive, haridus jms.

Otsustusprotsessis avalikule huvile toetumisel tuleb otsuses alati kaalutleda ja selgitada, milles avalik huvi seisneb. Tuleb kaalutleda, kuidas avalike ja üldiste huvide realiseerimine eraõigusliku isiku maal võimalikult vähimal viisil koormaks maa omanikku. Kui eraomandis olevat kinnisasja soovitakse avalikele huvidele viidates koormata, peab haldusakt sisaldama nii faktilist kui ka õiguslikku motivatsiooni.

Avaliku huvi tuvastamiseks tuleb analüüsida rajatisest tuleneva mõju suurust, ulatust, intensiivsust ja kestust. Mõju pakub laiemale avalikkusele huvi eelkõige siis, kui mõju ulatub kinnistu piirist kaugemale ehk rajatis mõjutab laiemat ümbrust. Olulist avalikku huvi ei saa eeldada, kui mõjutatud on ainult asukoha kinnisasi või naaberkinnisasjad. Mõjud võivad olla nii otsesed kui ka kaudsed.

Avaliku huviga ehitisteks võib pidada muuhulgas selliseid, mis pälvivad avalikkuse tähelepanu oma erakordsusega, nt ei ole selliseid ehitisi varem ehitatud või just vastupidi, neid on varem ehitatud ja on teada, et need on seetõttu avalikkuse huviorbiidis.

Juurdepääs avaliku huvi objektile ei tähenda tingimata tee kui rajatise olemasolu. See võib tähendada ka jalgrada ning juurdepääsu kasutamise aeg võib olla piiratud.

Terviserajad on küll avaliku huvi objektiks, kuid kaardile kantud trajektoorid on informatiivsed ning ei too kaasa maaomandi kitsendusi.

Konkreetsed tingimused avaliku huviga objektidele juurdepääsuks ja selle maa kasutamiseks avaliku huvi tagamiseks tuleb kokku leppida maaomaniku ja omavalitsuse vahel sõlmitava lepinguga.

Üldplaneeringuga peetakse avalikuks huviks:

- juurdepääsu⁷ tagamist kõigile avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kantud veekogudele, sh merele, looduskaitse üksikobjektidele ja kultuurimälestistele vähemalt jalgsi;
- juurdepääsu tagamist kõigile riigile ja omavalitsusele kuuluvatele ning neile teenuseid pakkuvatele hoonetele ja rajatistele, kus/millega osutatakse avalikke teenuseid (näiteks haridusasutused, kultuuriasutused, aga ka puurkaevud, puhastusseadmed, meremärgid, paadivalgmad, sadamad jms);
- mererannal hoonete ehitamisest hoidumine, mis ei ole mere ja rannaga funktsionaalselt seotud hooned (tegemist ei ole otseselt ei kallasraja ega ehituskeeluvööndi määratlemisega);

⁷ Digitaalsed ruumiandmed: yp_juurdep

- avaliku huviga teid (nii mootorsõidukite transpordiks kui ka kergliiklusteed), sh uued teed arenguala juhtfunktsiooniga aladel, optimaalse transpordivõrgustiku väljaehitamise tagamiseks;⁸
- juurdepääse avalikele haljasaladele ja puhkealadele, terviserajad ja rekreatsioonivõrgustik;
- sidusa ja toimiva haljasalade võrgustiku loomist (haljasribad, haljakud, pargid, puhvrid, puistud jms);
- kohalikku kaitseala, mis on loodud ökoloogilise tasakaalu säilitamiseks nii looduse kui ka inimeste elukeskkonna toimimist silmas pidades;
- RMK kogukonnaalasad, varasemalt kõrgendatud avaliku huviga alasid metsades ehk KAH-alasid;
- varjumisvõimaluse loomist.

Üldplaneeringuga avalikes huvides omandamise, sh sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus

Kui avalik huvi on nii ulatuslik, et seetõttu on tavapärane kinnisasja kasutamine oluliselt raskendatud või võimatu, siis võib kohalik omavalitsus teha ettepaneku kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamiseks.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 2 kohaselt on kinnisasja avalikes huvides omandamine kinnisasja omandamine üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitise eest. Sundvalduse seadmine seisneb kinnisasja koormamises sellise kinnisomandi kitsendusega, mis oma sisult vastab isiklikule kasutusõigusele.

3.5. ARHITEKTUURIVÕISTLUSE KORRALDAMISE KOHUSTUSEGA JUHUD

Eesmärgiga tagada ehitustegevuse kavandamisel ruumiliselt ja arhitektuurselt parim võimalik lahendus, määratakse üldplaneeringuga võistluse kaalumise kohustuse juhud. Arhitektuurivõistluse korraldamine otsustatakse iga kord projekteerimistingimuste või detailplaneeringu menetluse käigus ning on vastaval juhul kohustuslik. Kui detailplaneering on kehtestatud enne üldplaneeringut, siis kaalutakse võistluse korraldamise vajadust enne ehitusloa menetlust. Võistluse korraldamisel ja tulemuste selgitamisel lähtutakse valla poolt kehtestatud eraldiseisvast korrast.

Põhimõtted, millest tuleb võistluse korraldamise vajaduse kaalumisel lähtuda:

- kavandatava arendustegevuse asukoht (nt esinduslik asukoht aleviku või küla keskkuses);
- kavandatava arendustegevuse maht (nt eristub suuruse osas märgatavalt teistest lähipiirkonna hoonetest);
- kavandatava arendustegevuse funktsioon (suuremad ühiskondlikud või avaliku kasutusega hooned);
- avalike haljasalade rekonstrueerimine ja uute rajamine.

⁸ Digitaalsed ruumiandmed: yp_transp_tee, yp_transp_tee_rajatis

3.6. TIHEASUSTUSALA

Tiheasustusalad paiknevad üksnes Viimsi mandriosas. Selliselt käsitletakse alevikke ning kompaktse asustustriga piirkondi külades.

Tiheasustusalad on üldplaneeringus määratud nii looduskaitseaduse tähenduses kui ka maareformiseaduse tähenduses.

Tiheasustusala piir on määratud üldplaneeringus, see võib muutuda aleviku piiride muutumise korral, kuid mitte külade asustusüksuse piiride muutmise järel. Tiheasustusalasid iseloomustab tihe asustustriga ning seetõttu eristuvad tiheasustuses seatud ehitustingimused hajaasustusala tingimustest. Viimsi valla mandriosal on asustuse jätkuv areng ja ehitustegevus suunatud eelkõige tiheasustusalale eesmärgiga säilitada hajaasustuses loodusliku iseloomuga maakasutust.

3.7. HAJAASUSTUSALA

Hajaasustusala paikneb valla mandriosal väljaspool tiheasustusalasid ja kõigil saartel.

Ala iseloomustab hajus asustustriga ning metsa- ja põllumajandusmaastiku suur osakaal. Eraldi on hajaasustuses määratletud Prangli saare külasüdamed, mis paiknevad küll hajaasustuses, kuid millele kehtivad erinevad ehitustingimused, sest tegemist on muu saare piirkonnaga võrreldes selgelt eristuva sumbküla tüüpi asustustriga. Saartele ei ole üldplaneeringuga määratud tiheasustusala eesmärgiga toetada ehitustegevuse kavandamise lihtsust.

4. MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED

Maakasutuse juhtotstarbe⁹ all tuleb mõista üldplaneeringus määratavat maa-ala kasutamise valdavast otstarvest, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna. Juhtotstarbe ala piiritlemist kaardil tuleb käsitleda üldistatult. Piiriala üldistust tõlgendatakse projekteerimistingimuste, detailplaneeringu või teiste menetluste käigus.

Maakasutuse juhtotstarbega maa-ala piirid maakasutusplaanil on üldplaneeringu üldistusastmest tulenevalt ligikaudsed, üldjuhul ei ole maakasutuse juhtotstarbeid eristatud väiksematel kui veerand hektari suurustel aladel, erandid on tehtud põhjendatud juhtudel, kui tegemist on hajaasustuses paiknevate olemasolevate elamuõuedega.

Maakasutuse juhtotstarve on siduv maa-ala/krundi kasutamise sihtotstarbe ja katastriüksuse sihtotstarbe määramisel, kuid ei määra aega, mille jooksul tuleb maa planeeritud otstarbel kasutusele võtta.

Maa-alale on enamikel juhtudel lisaks juhtotstarbele määratud üks või mitu kõrvalotstarvet, mis funktsioonilt toetavad juhtotstarvet. Kõrvalotstarve on lubatud järgmistel eeldustel:

⁹ Digitaalsed ruumiandmed: yp_maakas

- sellega ei kaasne arvestatavaid mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms), kusjuures kohalik omavalitsus võib tegevuste kavandamisel asjakohasel juhul nõuda vastava hinnangu (nt müramodelleerimine, liiklusuuring) läbi viimist;
- kõrvalotstarbe hoonestus arvestab juhtotstarbe kohase hoonestuslaadiga;
- on võimalik lahendada kõrvalotstarbega kaasnev parkimisvajadus ja juhtotstarbele vastav haljastus.

Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist käsitletakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmisenä. Ulatuslik on enam kui 51% suurune muudatus üldplaneeringus kujutatud juhtotstarbega alast (kaardil kujutatud vastava viirutusega ala) ning see ei ole sõltuv detailplaneeringu ala suurusest. Erandina ei käsitleta ulatuslikuna mistahes ulatusega muutust, kui kõrvalotstarbe on roheala, metsaala või väärtusliku avamaastiku ala. Kui kõrvalotstarbe rakendamise eeldused ei ole täidetud, siis on tegemist üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega. Lubatud on ainult need kõrvalotstarbed, mis on juhtfunktsiooni juures määratud.

Juhtotstarbe piiritluse täpsuse määrab kohalik omavalitsus, st juhtotstarbe n-ö piiriala, kus võib olla asjakohane rakendada piirist „üle ulatuvaid“ põhimõtteid. Selliste kaalutusotsuste tegemisel eelistatakse loodusliku iseloomuga maakasutust (rohealad, metsaalad, väärtusliku avamaastiku alad) ning avalikuks puhkamiseks kavandatud ehitustegevusi hoonestatud alale. Detailplaneeringuala ulatuses, mis hõlmab erinevaid maakasutuse juhtotstarbega alasid (sh rohealad, metsaalad, väärtusliku avamaastiku alad), võib ka looduslike ja hoonestatud alade paigutust omavahel sobilikus ulatuses ja samades proportsioonides vahetada, kuid seda vaid juhul, kui see täidab kvaliteetse ruumilooma eesmärgi (Davosi süsteem), ning siinkohal on erandiks piirkonnad, kus looduslikel aladel on häiringute suhtes tundlike alade (nt kalmistu) puhverdamisel täita oluline roll.

Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve ei taga katastriüksusele ehitusõigust, kui seda ei luba muu õigusakt (detailplaneering, projekteerimistingimused, ehitusseadustik, looduskaitse seadus vms).

Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbed ning maakasutus- ja ehitustingimused on aluseks detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel ja ehitusteatisel kohustusega hoonete ehitamisel ning maakorralduslikel toimingutel. Üldplaneeringuga määratud tingimused kehtivad ka vaba ehitustegevuse (ehitusteatisel esitamise kohustuseta ja ehitusloa kohustuseta ehitiste ehitamise) korral.

4.1. ÜLDISED MAAKASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED

Üldised tingimused kehtivad kõigi maakasutuse juhtotstarvete kohta, välja arvatud juhul, kui erisused või täpsemad tingimused on välja toodud konkreetse maakasutuse juhtotstarbe peatükis.

Katastriüksuse jagamine

- Katastriüksuse jagamisel on omavalitsusel õigus küsida jagamise eesmärgi ja põhjendusi, et selgitada välja katastriüksuse sobivus soovitud sihtotstarbeks;

- kui katastriüksuse piirides on määratud kaks või rohkem maakasutuse juhtotstarvet, saab vajadusel detailplaneeringuga juhtotstarbe ulatust (piiriala tõlgendus ja maakasutuse ümberpaiknemise võimalus katastriüksuse piirides) täpsustada.

Taristu ehitamine

- Teede- ning tehnorajatiste ja -hoonete (parkla, tehnotaristu teenindushooned jms) ehitamine ei ole vastuolus ühegi üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbega, samuti on lubatud nende tarbeks eraldi kruntide moodustamine ja nendele katastriüksuse sihtotstarbe määramine kooskõlas ehitise kasutamise otstarbega, seda ka juhul, kui need ei teeninda üksnes arendusala, vaid ka kogu asustusüksust või piirkonda;
- terviserajad, kergliiklusteed ja nende taristu (nt pingid, viidad, varjualused, piknikukohad, metsaonnid, vaatetornid, atraktsioonid, valgustid, ratta- ja kergliikuri parklad) ehitamine ei ole vastuolus ühegi üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbega, samuti on lubatud nende tarbeks eraldi kruntide moodustamine ja nendele katastriüksuse sihtotstarbe määramine kooskõlas ehitise kasutamise otstarbega, seda ka juhul, kui need ei teeninda üksnes arendusala, vaid ka kogu asustusüksust või piirkonda;
- teede- ja tehnotaristu (elektriliinid, veejuhtmed, kaablid jne) rajamisel tuleb neid kavandada selliselt, et maastiku väärtust võimalikult vähe kahjustataks;
- kasutusest välja langenud tehnotaristu (nt alajaamad, puurkaevud jms) alad tuleb üldjuhul sõltumata juhtotstarbest edaspidi kasutusele võtta rohealadena;
- arendustegevusel tuleb arendajal tagada teede- ja tehnotaristuga varustatus (sh parklad ja juurdepääsuteed), mis on otseselt või funktsionaalselt konkreetse arendusega seotud, vastasel juhul on omavalitsusel õigus keelduda hoonele ehitusloa või kasutusloa väljastamisest.

Arhitektuuritingimused

- Soojuspumpasid, ventilatsiooniseadmeid ja teisi sarnaseid tehnoseadmeid ei ole üldjuhul lubatud paigaldada teeäärsele, need tuleb paigutada eelistatult sisehoovi ning erandjuhul (nt ristumiskohtade juures paiknevad hooned vms) kasutada esifassaadile või naaberhoone suunas paigutades esteetiliselt sobivat varjestust, sh hoone mahus lahendamine, ning müra või muid häiringuid vähendavat lahendust (sirm, kate, muu varjestus);
- keldrikorruse ehitamine on lubatud eeldusel, et seda võimaldavad hüdrogeoloogilised tingimused ning tegemist ei ole üleujutusriskiga alaga;
- vaba ehitustegevus peab järgima üldplaneeringuga seatud tingimusi;
- vaba ehitustegevuse reeglid juhul, kui detailplaneering on kehtestatud enne ehitusseadustiku kehtima hakkamist (1.07.2015), kus vaba ehitustegevust ei käsitleta: üldjuhul on vabaehitustegevusena hooned lubatud ehitada kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusalal või kui hoonestusala pole

planeeringus määratud, siis ehituskeelualast väljaspoole. Erandina lubatakse ühel krundil väljaspoole hoonestusala ehitada kuni kaks eraldiseisvat hoonet (näiteks jäätmehoone, kelder, puukuur, paadikuur, tööriistakuur, välikäimla, aiamaa, asjakohasel juhul kasvuhoone jne).

- rida- ja korterelamukruntidel, kus hoone asub ühel krundil, on lubatud vaba ehitustegevusena ehitada kuni kaks eraldiseisvat sellist ühiskasutatavaks otstarbeks ette nähtud hoonet (nt jalgratta- ja tööriistakuur, prügimaja, paviljon), mis võivad paikneda väljaspool detailplaneeringuga määratud hoonestusala või kui hoonestusala pole planeeringus määratud, siis ehituskeelualast väljaspoole;
- vaba ehitustegevuse kohaseid mahulisi rajatise (nt jäätmehoone, sõiduki varjualune, varikatus, kasvuhoone jms) tiheasustusalal juhul, kui krundi täisehitusprotsent on suurem kui 50%, ei ole lubatud rajada;
- üle 60 m² ehitisealuse pinnaga mahulised rajatised (nt jäätmehoone, sõiduki varjualune, varikatus, kasvuhoone jms) tiheasustusalal krundi kohta loetakse täisehitusprotsendi arvestusse,
- varjendi ja varjumiskoha ehitamine on lubatud projekteerimistingimuste alusel maa-aluse mahuna vajadusel lisaks detailplaneeringus ette nähtud ehitusõigusele (kohaldub detailplaneeringute puhul, mis on kehtestatud enne üldplaneeringu kehtima hakkamist);
- uute elamute küttesüsteem tuleb lahendada selliselt, et osaline soojavarustus oleks tagatud ka elektrikatkestuste ajal, et võimaldada elanike toimetulekut hädaolukorras;
- ranna- ja kaldaalal tuleb hoonestuse paigutamisel silmas pidada veetaseme võimalikku muutumist, samuti üleujutuste (sh erakorraliste) ohtu ja võimalikku ulatust madalal kaldal. Vajalik on arvestada võimalike kahjudega, mis võivad ehitisele sellisel alal kaasneda, vt ptk 5.6;
- projekteerimistingimuste andmisel ja detailplaneeringu koostamisel tuleb võimalusel määrata ehitise absoluutkõrgus.

Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused

- Maastikukujunduses ja haljastuses tuleb säilitada võimalikult palju olemasolevat, tervet ja elujõulist kõrghaljastust;
- katastriüksuste haljastusnõude täitmisel loetakse haljastatud alaks ka kiviktaimlad, viljapuuaiad, peenramaad, säästvad sademevee lahendused, katusehaljastus jms, terviklike pargialade või taskuparkide puhul arvestatakse haljastuse sisse ka mänguväljakud ja jalgteed ning muud välipuhkust võimaldavad rajatised;
- vertikaalplaneerimine kõrgusega rohkem kui 0,5 m ja lähemal kui 5 m naaberkatastriüksusest on lubatud vaid naabri kirjaliku kooskõlastuse alusel, eelduseks on, et veerežiimi naabermaaüksusel ei muudeta;
- võõrliikide levitamine on looduskaitseaduse (LKS) § 57 kohaselt keelatud. Kui detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamise ajal on alal teada võõrliigi kasvukoht, tuleb detailplaneeringu või

ehitusprojekti koostamisel tuua välja kohustuslikud suunised, millest tuleb ehitustegevusel lähtuda, et vöörlaiki tööde käigus teistele aladele ei levitataks. Suuniste andmisel tuleb lähtuda Keskkonnaameti juhtnööridest, mis on leitavad Keskkonnaameti koduleheküljelt või otse Keskkonnaametist küsides. Silmas tuleb pidada ka erinevates õigusaktides (nt Viimsi valla heakorra eeskiri) toodud kitsendusi;

- suure liikluskoormusega teede läheduses uute müratundlike alade/hoonete kavandamisel tuleb vajadusel koostada mürahinnang ning hinnata leevendavate meetmete rakendamise vajadust: nt hoonete kaugus teest, müratõkkeseinad ja/või rangemaid nõudeid hoonete välispiirde heliisolatsioonile (juhul, kui teepoolsele õuemaale aktsepteeritakse kõrgemat mürataset ning head tingimused tagatakse eelkõige siseruumides);
- uute müra suhtes tundlikuma funktsiooniga hoonete (eluhooned, koolid, lasteaiad, puhkehooned) rajamisel tuleb järgida asjakohast heliisolatsiooninõudeid käsitlevat standardit (2024. a seisuga on vastavaks standardiks „EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“) ning tagada head tingimused hoonete siseruumides;
- mürahäiringut põhjustavate ehitiste kavandamisel tuleb arvestada, et parima müra leevendava efekti annab müra tekitavate seadmete mõju suunamine müratundlikest aladest eemale, kasutades muuhulgas madala müratasemega tehnoloogilisi lahendusi, müraallika ehituslike meetmetega varjestamist või müratõkke rajamist, mis asub vahetult müraallika või müratundliku objekti läheduses. Müra leevendava meetme rajamisel või kasutusele võtmisel tuleb leevendava mõju tõhusust hinnata, nt modelleerimise või müra mõõtmise kaudu;
- arendustegevuse käigus tuleb arendajal tagada keskkonnanõuetele vastavus ning võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamise meetmed, mis on otseselt või funktsionaalselt konkreetse arendusega seotud.

Piirdeaiad

- Piirdeaed peab sobituma piirkonnas väljakujunenud laadiga, mis tähendab piirkonnas enim kasutusel olevat lahendust;
- piirdeaiad ei tohi kujuneda ohuks loomadele ja lindudele, nt keelatud on kasutada teravaid piirdekonstruktsiooni osasid;
- üldjuhul ei ole lubatud klaasist piirdeaiad, erandid on lubatud põhjendatud juhul kaalutlusotsusena (nt merele vaade ning lindudele hästi eristatav);
- piirdeaedade maksimaalne kõrgus on 1,5 meetrit, elamuala koosseisus olevatel haljasaladel või rohevõrgustiku osadel kuni 1,0 meetrit. Erandjuhul on kohaliku omavalitsuse loal lubatud ka kõrgemate kui 1,5 meetriste piirdeaedade rajamine (nt müratõkkeks, ohutuse tagamiseks tehnorajatise ümber, koduloomade ja -lindude liikumise piiramiseks, maapinna reljeefist tulenev vajadus erisuseks, naabrite vahelised kokkulepped vms);

- üldjuhul on piirdeaia osaliselt läbipaistvad eesmärgiga luua avatud, sõbralikku ja turvalist elukeskkonda – läbipaistvus suurendab turvalisust, sest võimaldab tänavaruumis paremat nähtavust, naabrivalve head toimivust jms;
- lubatud ei ole plekk- või puittara ehitamine piirdeaiana, erandjuhul on kohaliku omavalitsuse loal lubatud läbipaistmatud piirded, kui see osutub vajalikuks tolmu- ja müratõkke eesmärgil, vajadusel ka päikesepaneelide paigaldamisel;
- piirdeaed ja hekk ei tohi halvendada nähtavust ristmikul ning kohalikul omavalitsusel on õigus seada nähtavuskolmnurgale või nähtavusalale terves selle ulatuses piiranguid piirde või heki rajamiseks või seada nende kõrgusele tingimusi;
- piirde paigaldamisel teepoolsele küljele tuleb arvestada lumetõrjel tekkivate vallidega, mis võivad piirdeaeda kahjustada, kui see on teele liialt lähedal;
- kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga ning üle 1,5 m kõrgused piirded tuleb rajada ehitusprojekti alusel;
- üldjuhul tuleb piirdeaia väravad rajada sellise lahendusena, mis väldivad nende avanemise võimaluse avaliku tee suunas, erandid on lubatud juhul, kui avaliku tee paiknemise tõttu takistust teel liikumiseks ei kujune;
- kallasraja ulatuses ei ole lubatud piirdeid rajada. Mere ääres on lubatud piirdeaia kaugus tavalisest veepiirist 25 m tagamaks seeläbi loomade liikumist randlal.

4.2. VÄIKEELAMUALA (EV)

Väikeelamuala on üksik- ja kaksikelamute (ühe ja kahe korteriga elamute) ja ridaelamute ning nende juurde kuuluvate abihoonete ehitamiseks ette nähtud maa.

Väikeelamualal kehtivad järgmised maakasutus- ja ehitustingimused. Erisused **tiheasustusalal** ja **hajaasustusalal** on tingimuste erinevuse korral eraldi välja toodud. Väärtusliku maastiku ja miljööväärtuslike alade tingimused elamuehituseks (Prangli saar ja Leppneemes asuv ajalooline Lännemäe külaosa) on leitavad ptk 5.10.

Naissaarel väikeelamualal ehitusõiguse andmisel tuleb arvestada looduskaitseliste piirangutega ja vajadusel viia läbi täiendavad uuringud, mistõttu ei pruugi igal pool väikeelamuala juhtotstarbega alal olla võimalik ehitustegevust kavandada.

Viimsi valla mandriosal ja Naissaarel kehtib tingimus, et elamuid võib ehitada vaid elamuala juhtotstarbega maa-alal.

4.2.1. Väikeelamuala kõrvalotstarbed

- Ettevõtlusala, ühiskondlike ehitiste ala, roheala, metsaala, väärtuslik avamaastiku ala. Kõrvalotstarve on lubatud tingimusel, et see toetab põhiotstarvet ning ei too kaasa arvestatavat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni ja liikluskoormuse suurenemist; kohalikul omavalitsusel on põhjendatud juhul õigus ehituse kavandamise käigus detailplaneeringu lähtetingimuste seadmisel ja/või projekteerimistingimuste andmisel nõuda hinnangu andmist võimalike häiringute tekkeks;

- alal võivad asuda ka teised elamuid teenindavad abihooned ja rajatised, nagu kuur, garaaž, saun, pumpla, alajaam, mänguväljak, veesilm, tee jms;
- väikeelamualal elamukruntide moodustamisel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda planeeritaval alal maa reserveerimist avaliku ruumi jaoks kooskõlas otstarvetega roheala (R) ja ühiskondlike ehitiste ala (Ü), kuid mitte enam kui 25% planeeritavate elamukruntide pindalast, kusjuures selle hulka ei arvestata teenindavale liiklusele vajalikku ala.

4.2.2. Väikeelamuala katastriüksuse suurus

Üldpõhimõtted

- Elamuehituse jaoks katastriüksuste jagamist üldplaneering võimaldab, kuid kehtestab suunise, et jagamist eelistatult välditakse.

Tiheasustusosal

- Jagamise vajaduse korral on katastriüksuse suurus määratud tiheasustusosal piirkondade kaupa (Tabel 1) selliselt, et see vastab välja kujunenud ehituskeskkonnale. Katastriüksuse suurus sõltub konkreetse piirkonna krundistruktuurist, kusjuures kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda suuremaid krundisuursi tulenevalt eesmärgist saavutada kvaliteetne elukeskkond arvestades elamute ja haljasalade vaheldumise ning terviklike haljasalade kujundamise põhimõtetega;
- erandjuhtudel võivad katastriüksused olla väiksemad (kuni 15% Tabel 1 Tiheasustusosal elamuehituse katastriüksuste moodustamine alates järgmistest suurustest: toodud suurustest Tabel 1 (Tabel 1) juhul, kui planeerimisprotsessis leitakse ruumiliselt hea lahendus (nt põhjendatud erisustega ruumikorraldus, mis tingib sama planeeringuala ulatuses ühes piirkonnas keskmisest suuremaid ja teises piirkonnas sarnases mahus väiksemaid krunte moodustama, kuid arvestuslik keskmine krundisuurus planeeringuala ulatuses vastab üldplaneeringuga määratule; samuti võib rohevõrgustiku toimimise huvides olla asjakohane eraldada algselt üldplaneeringu tingimusele vastavate elamuehituseks planeeritud katastriüksuste koosseisust maad osaliselt roheala kasutuseks vms);
- ettenähtust väiksem katastriüksus on lubatud moodustada juhul, kui maaüksust jagatakse avalike funktsioonide täitmise eesmärgil (nt avalik tee, haljasala, tehnolahendus vms) ilma planeeringut koostamata;
- katastriüksuste liitmine suuremateks üksusteks on lubatud, et vähendada elamute tihedust ja tagada suurem privaatsus, ka sel juhul on piirkonnas määratud katastriüksuse suurusest väiksema moodustamine lubatud.

Tabel 1 Tiheasustusalal elamuehituse katastriüksuste moodustamine alates järgmistest suurustest:

Katastriüksuse suurus alates	1500 m ²	1200 m ²	1000 m ²
Küla/aleviku nimetus	Tammneeme Rohuneeme Pärnamäe Leppneeme Kelvingi Laiaküla Lubja	Haabneeme Viimsi Metsakasti Miiduranna Pringi Püünsi Randvere	Äigrumäe Muuga

Hajaasustusalal Viimsi poolsaarel ja Kräsuli saarel

Hajaasustusalal väikeelamualal hoonete ehitamisel peab olema täidetud vähemalt üks järgmistest põhimõtetest:

- elamuehituse eesmärgil jagamise vajaduse korral on katastriüksuse suurus vähemalt 1,5 ha (15 000 m²);
- elamuehituse eesmärgil olemasoleva katastriüksuse (üldplaneeringu kehtestamisele eelneval perioodil) hoonestamiseks peab hoonestatava katastriüksuse suurus olema piisavalt suur, kuid mitte vähem kui 1500 m², et kehtivaid seadusjärgseid kitsendusi ja üldplaneeringuga seatud maakasutustingimusi arvestades jääks ehitamiseks piisav kitsendustest vaba hoonestusala ning krundil paiknevatest hoonetest ja rajatistest tulenevad võimalikud kitsendused (nt puurkaevust või salvkaevust tulenev sanitaarkaitseala/hooldusala ja reoveepuhastist tulenevad kujad) ei koorma naabermaaüksusi või on saadud naabermaaüksuse omaniku kirjalik nõusolek seatava servituudi osas. Selleks, et oleks võimalik otsustada katastriüksuse suuruse piisavust, on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda hoone kavandamisel katastriüksuse hoonestamise eskiisi esitamist, eskiisil tuleb näidata vähemalt kavandatava õuema ja hoonestuse paigutus, vajalikud tehnovõrgud, juurdepääsuteed ning muud vajalikud lähteandmed. Plaan tuleb esitada koos projekteerimistingimuste või detailplaneeringu algatamise taotlusega;

Naissaarel

Elamuehituse eesmärgil jagamise vajaduse korral on katastriüksuse suurus määratud vähemalt 1 ha, kuid olemasoleva ja hävinud eluhoone kompleksi asukohas elamu ehitamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et moodustatakse üks krunt ühe olemasoleva või hävinud eluhoone kompleksi kohta.

Naissaarel on elamute ehitamine lubatud ühel järgmistest juhtudest:

- olemasoleva või hävinud eluhoone kompleksi asukohas;
- vähemalt 1 ha suurusel katastriüksusel;
- väiksemal kui 1 ha suurusel katastriüksusel kohaliku omavalitsuse põhjendatud kaalutusotsusel.

4.2.3. Väikeelamuala hoonete arv

- Ühele katastriüksusele on lubatud ehitada üks üksikelamu või üks muu elukondlik hoone ning kuni kaks ehitusteatis- või ehitusloakohustuslikku abihoonet tiheasustuses ja kuni viis hajaasustuses, lisaks vabaehitustegevus (nt asjakohasel juhul kasvuhoone, koerakuut, laste mängumaja, prügimaja vms);
- üksikelamut ei tohi jagada mitmeks korteriomandiks, erandid on võimalikud olemasoleva või üldplaneeringu kehtestamisele eelneval ajal detailplaneeringuga planeeritud kaksikelamu ja ridaelamu korral;
- olemasoleva elamu õuemaal on abihoonete ehitamine väikeelamualal lubatud, sõltumata katastriüksuse sihtotstarbest ja suuruselt, millel see paikneb.

4.2.4. Väikeelamuala hoonete paiknemine

Tiheasustusalal

- Tiheasustuses ei tohi abihooned paikneda põhihoonest tee pool, erandid on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusel lubatud nt prügimajale, garaažile, jalgrattakuurile vms funktsionaalselt põhjendatud juhul;
- tiheasustuses peab mistahes hoone kaugus katastriüksuse piirist olema võrdne vähemalt poole hoone kõrgusega. Kui hoone asub katastriüksuse piirile lähemal kui 4 meetrit, peab olema selleks eraldi võetud naabri kirjalik nõusolek (välja arvatud elektroonilises keskkonnas läbi viidud menetluse käigus naaberkinnistu kaasamise korral, nt riiklik ehtisregister EHR) ning vajadusel kasutusele võetud tuleohutust tagavad meetmed.

Hajaasustusalal

- Hajaasustusalal peab põhihoone kaugus katastriüksuse piirist olema vähemalt võrdne hoone kõrgusega;
- kui hoone asub katastriüksuse piirile lähemal kui 4 meetrit, peab selleks olema eraldi võetud naabri kirjalik nõusolek (välja arvatud elektroonilises keskkonnas läbi viidud menetluse käigus naaberkinnistu kaasamise korral, nt riiklik ehtisregister EHR) ning vajadusel kasutusele võetud tuleohutust tagavad meetmed.

4.2.5. Väikeelamuala täisehitusprotsent

- **Tiheasustusalal** on täisehitusprotsent 20;
- **hajaasustusalal** on täisehitusprotsent 10, kuid kõigi hoonete ehitisealune pind kokku ei ole lubatud rohkem kui 1000 m²;

- **Naissaarel** on täisehitusprotsent 10, kuid ühe hoone ehitisealune pind on lubatud kuni 250 m² ning kõigi hoonete ehitisealune pind kokku ei ole lubatud rohkem kui 600 m².

4.2.6. Väikeelamuala hoonete kõrgus

- Põhihoone suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit;
- **tiheasustusalal** on abihoone lubatud kõrgus kuni 5 meetrit;
- **hajaasustusalal** on lubatud abihoone kõrgus kuni 8,5 meetrit.

4.2.7. Väikeelamuala arhitektuuritingimused

- Olemasolevat elamut võib remontida, restaureerida ja renoveerida ning esialgsest mahust 33% suuremas mahus rekonstrueerida;
- olemasoleva kaksikelamu (kahe korteriga elamu), ridaelamu ja korterelamu taastamine olemasolevate korterite arvuga samas mahus on lubatud;
- üldplaneeringu kehtestamisele eelneval ajal kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõigus kaksikelamu, ridaelamu ja korterelamu ehitamiseks on lubatud realiseerida ja vajadusel projekteerimistingimustega täpsustada ning seda ei loeta vastuolevaks üldplaneeringuga;
- oluline on taotleda arhitektuurselt tervikliku ruumi kujundamist kasutades Davosi süsteemi ruumikvaliteedi hindamisel;
- päikesepaneelide hoonele paigaldamine on lubatud tingimusel, et need sobituvad hoone arhitektuuriga ja ei tekita visuaalset reostust;
- tee äärde kavandatavate elamukruntide planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada mahasõitude ohutusnõuetega, teeäärse tehnotaristu paiknemise jms.

4.2.8. Väikeelamuala haljastus ja heakord

- Hoonestatud katastriüksusest peab vähemalt 30% olema haljastatud, sh 10% katastriüksuse pinnast peab moodustama mitmerindeline kõrghaljastus eesmärgiga edendada elurikkust aedades, vähendada kuumasaarte teket ja sellega liikuda kliimamuutustega kohanemise suunas;
- kõrghaljastusega enam kui pooles ulatuses kaetud aladel asuvatele katastriüksustele hoonete kavandamisel tuleb tagada vähemalt 30% krundi ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine; täpne säilitatavate puude arv tuleb määrata detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamise käigus läbiviidava haljastuse inventariseerimise alusel. Eelistada tuleb sellist planeeringu lahendust, mis võimaldab olemasoleva kõrghaljastuse võimalikult kompaktselt säilimist;
- üle kümne krundiga elamuala planeerimisel tuleb tagada avaliku haljasala rajamine, mille suurus on vähemalt 10% planeeritavate elamukruntide kogupindalast.

4.3. KORTERELAMUALA (EK)

Korterelamu maa-ala on kahe või enama korteriga ühise sissepääsuga ja trepikojaga elamu ja ridaelamu ning nende juurde kuuluvate abihoonete ehitamiseks ette nähtud maa.

Uute korterelamute ehitamine on kavandatud üksnes Viimsi valla alevike aladel ning Maardu linnaga külgneval alal Laiakülas. Korterelamute kavandamine on lubatud varasemalt kehtestatud detailplaneeringute korral, kusjuures parema ruumilahenduse välja töötamise eesmärgil on võimalik uue detailplaneeringu koostamine samas või vähendatud mahu.

Korterelamuala võimaldab korterelamute kavandamist, kuid ei kohusta selleks, mistõttu võib ehitada kogu ulatuses ka väikeelamuid.

Korterelamualal kehtivad maakasutus- ja ehitustingimused on toodud alljärgnevalt.

Viimsi valla mandriosal kehtib tingimus, et elamuid võib ehitada vaid elamuala juhtotstarbega maa-alal.

4.3.1. Korterelamuala kõrvalotstarbed

- Ettevõtlusala, väikeelamuala, ühiskondlike ehitiste ala, roheala. Kõrvalotstarve on lubatud tingimusel, et see toetab põhiotstarvet ja ei too kaasa arvestatavat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni ning liikluskooormuse suurenemist;
- alal võivad asuda ka elamuid teenindavad teised abihooned ja rajatised, nagu kuur, garaaž, saun, pumpla, alajaam jms;
- elamukruntide moodustamisel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda planeeritaval alal maa reserveerimist avaliku ruumi jaoks kooskõlas otstarvetega roheala (R), ühiskondlike ehitiste maa (Ü), kuid mitte enam kui 25% planeeritavate elamukruntide pindalast.

4.3.2. Korterelamuala katastriüksuse suurus

- Elamuehituse jaoks katastriüksuste jagamist üldplaneering võimaldab, kuid pigem annab suunise võimaluse korral jagamist vältida;
- jagamise vajaduse korral on katastriüksuse suurused määratud tiheasustusosal piirkondade kaupa (Tabel 1) selliselt, et see vastab välja kujunenud ehituskeskkonnale, katastriüksuse suurus sõltub konkreetse piirkonna krundistruktuurist.

4.3.3. Korterelamuala hoonete arv

- Ühele katastriüksusele on lubatud ehitada üks väike- või korterelamu ning kuni kaks abihoonet, lisaks vaba ehitustegevus (nt asjakohasel juhul kasvuhoone, laste mängumaja, prügimaja, jalgrattakuur vms).

4.3.4. Korterelamuala hoonete paiknemine

- Abihooned peavad paiknema põhihoonega samal ehitusjoonel või tee poolt vaadates põhihoonest tagapool, erandid on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusel lubatud nt prügimajale, jalgrattakuurile vms funktsionaalselt põhjendatud juhul;

- hoone kaugus katastriüksuse piirist peab olema võrdne vähemalt poole hoone kõrgusega. Kui hoone asub katastriüksuse piirile lähemal kui 4 meetrit, peab olema selleks naabri kirjalik nõusolek ning vajadusel kasutusele võetud tuleohutust tagavad meetmed.

4.3.5. Korterelamuala täisehitusprotsent

- Täisehitusprotsent on 25%.

4.3.6. Korterelamuala hoonete kõrgus

- Põhihoone suurim lubatud kõrgus on 16 meetrit Haabneeme alevikus ja 12,5 m Viimsi alevikus;
- abihoone lubatud kõrgus on üldjuhul 5 m, kõrgemate hoonete rajamine peab olema põhjendatud ja saab toimuda vaid kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusena erandjuhul kuni 25% ulatuses eeltoodud kõrgusest.

4.3.7. Korterelamuala arhitektuuritingimused

- Uute ridaelamute planeerimine ei ole üldjuhul lubatud, erandid on võimalikud kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusena, kui piirkonna välja kujunenud struktuur seda toetab;
- oluline on taotleda arhitektuurselt tervikliku ruumi kujundamist kasutades Davosi süsteemi ruumikvaliteedi hindamisel;
- päikesepaneelide hoonele paigaldamine on lubatud tingimusel, et need sobituvad hoone arhitektuuriga ja ei tekita visuaalset reostust;
- kortermajadel ei ole piirdeaiaid üldjuhul lubatud, erandit saab rakendada vaid detailplaneeringus piirdeaia ette nägemisel põhjendatud juhul (nt suure liiklusega tee ja laste mänguväljaku lähedus vms).

4.3.8. Korterelamuala haljastus ja heakord

- Hoonestatud katastriüksusest peab vähemalt 30% olema haljastatud, sh 10% katastriüksuse pinnast peab moodustama mitmerindeline kõrghaljastus eesmärgiga edendada elurikkust aedades, vähendada kuumasaarte teket ja sellega liikuda kliimamuutustega kohanemise suunas;
- kõrghaljastusega enam kui pooles ulatuses kaetud aladel asuvatele katastriüksustele hoonete kavandamisel tuleb tagada vähemalt 30% krundi ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine; täpne säilitatavate puude arv tuleb määrata detailplaneeringu või projekteerimise käigus läbiviidava haljastuse inventariseerimise alusel. Soovitav on säilitada võimalusel kogu kõrghaljastus.

4.3.9. Korterelamuala parkimine

- Korterelamul tuleb omal krundil kavandada vähemalt 1,5 parkimiskohta korteri kohta, lisaks sellele tuleb ette näha viie korteri peale vähemalt üks täiendav külastajate parkimiskoht.

4.4. ETTEVÕTLUSALA (AT)

Ettevõtlusala on kaubandus-, büroo-, majutus-, toitlustus või muu teenindusotstarbeliste ehitiste jaoks kasutatav maa-ala ning tootmisega seotud tegevuse maa-ala, sh tööstus-, laohoone, põllumajanduse-, metsa-, jahi- ja kalamajandushoonete alune maa-ala. Ettevõtlusala on ka vallaülese tähtsusega tehnorajatiste ala, mis on seotud kütte-, vee-, gaasi- ja elektrivarustusega, sh gaasitankla, päikese- ja tuuleelektrijaamade jms taastuenergia jaamade, ringmajanduse- ja muu jäätmemajanduse ala.

Üldplaneering suunab majandusliku arengu ja kaubanduse arendamist eelkõige Miiduranna-Haabneeme arendusalale, kus prioriteediks on jalgsi ja ühistranspordiga liikumise soodustamine. Tööhõive suurenemine, eriti kontoritöökohtade arvelt, kasvatab märkimisväärselt valla keskusalateenuste ja kaupade nõudlust, mis omakorda suurendab teenuste ja kaupluste mitmekesisust ning kvaliteeti. Üldplaneering suunab ettevõtlust roheline äripargi loomisele.

Haabneemes Randvere tee äärsete kaubanduskeskuste osas olulisi muudatusi ei kavandata, üldplaneeringuga antakse võimalus nende püsimiseks ning võimalikuks arenguks, samuti tagatakse teenuste kättesaadavus autokasutajatele.

Piirkonnakeskustes nähakse ette väiksemaid kaubandus- ja teeninduskeskusi, järgides maalisele keskasulale omast iseloomu. Randveres on selline keskus juba olemas ja sarnane keskus on võimalik kavandada ka Püünsisse, soovitatavalt Reinu tee alguse äripiirkonna osana.

Külades tuleb soodustada esmatarbekaupade kaupluste teket, soovitatavalt kogukonnakeskuste osana. Arvestades nende kaupluste madalat ärilist tasuvust, suunab üldplaneering paindlike tegevusvormide, nagu hooajaline kauplemine ja kauplemisautomaatide kasutamine, rakendamist.

Naissaare ettevõtlusala arendamisel on suunis keskenduda puhkemajanduslikele väärtustele - arendada vaba aja, puhkemajanduse ja olmeteenuseid, kuid mitte avaliku sektori põhiteenuseid (haridus, sotsiaalne kaitse). Selliseid teenuseid vajava püsielaniku tekkimine saarele on mittesoovitav arengutee, kuna killustab veelgi saarte vajadusteks suunatavat ressursi.

Eritingimustega alal nr 4 Kirsi ja Pärnamäe tee nurgal on ettevõtlusala maakasutusega alal lubatud vaid veetootmisega seotud ehitiste kavandamine.

Muuga sadama piirkonna ettevõtlusala strateegilise staatuse tõttu on sellele määratud tingimused eraldi käsitletud ptk 4.4.10.

Ettevõtlusalal kehtivad maakasutus- ja ehitustingimused on toodud alljärgnevalt.

4.4.1. Ettevõtlusala kõrvalotstarbed

- Ühiskondlike ehitiste ala, roheala;
- ettevõtlusalale ehitatud hoonetesse ei ole lubatud seada korteriomandit. Samuti ei ole ettevõtlusalale lubatud rajada elamufunktsiooniga hoonet (sh ühiselamu tüüpi hooned või enam kui aastapikkust majutusteenust pakkuvad majutusasutused);
- juhul, kui ettevõtlusalal asub olemasolev õiguslikul alusel ehitatud elamu, siis on õigus selle rekonstrueerimiseks;

- kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda planeeritaval alal maa reserveerimist avaliku ruumi jaoks roheala kõrvalotstarbena, kuid mitte enam kui 15% planeeritavate ettevõtluse otstarbega katastriüksuste pindalast. Selline nõue võib olla vajalik rohevõrgustiku toimimise tagamiseks, kuumasaarte vältimiseks, puhveralade loomiseks tundlike (nt elamud) alade suhtes vms eesmärkidel.

4.4.2. Ettevõtlusala katastriüksuse suurus

- Üldplaneeringuga tingimusi ei seata. Määratakse vajadusel detailplaneeringuga.

4.4.3. Ettevõtlusala hoonete arv

- Üldplaneeringuga tingimusi ei seata. Määratakse vajadusel detailplaneeringuga.

4.4.4. Ettevõtlusala hoonete paiknemine

- Abihooned peavad paiknema põhihoonega samal ehitusjoonel või tee poolt vaadates põhihoonest tagapool, erandid on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusel lubatud nt prügimajale, jalgrattakuurile vms funktsionaalselt põhjendatud juhul;
- hoone kaugus katastriüksuse piirist elamuga külgneval alal peab olema võrdne vähemalt hoone kõrgusega. Kui hoone asub katastriüksuse piirile lähemal kui 4 meetrit, peab olema selleks naabri kirjalik nõusolek ning vajadusel kasutusele võetud tuleohutust tagavad meetmed.

4.4.5. Ettevõtlusala täisehitusprotsent

- Täisehitusprotsent on 50%.

4.4.6. Ettevõtlusala hoonete kõrgus

- Hoone lubatud kõrgus on üldjuhul kuni 12,5 m;
- erandina on Viimsi ja Haabneeme alevikus ja Miiduranna külas Muuli teest põhja poole jääval alal lubatud kõrgus kuni 16 m;
- erandina Miiduranna külas Muuli teest lõuna poole jääval alal 16 m, kuid rakendatakse tsoneerimise põhimõtet, mille järgi olemasolevate elamutega külgnevatel aladel on lubatud kõrgus kuni 10 m (2 korrust) ning arenguala keskele jääval alal kuni 16 m (4 korrust), millega tagatakse ajaloolise rannaküla ning sadama ja arenguala sujuv sidumine;
- Prangli saarel on lubatud kuni 8,5 m;
- eelpool määratud kõrgemate hoonete rajamine peab olema põhjendatud arhitektuursest ja ruumistruktuuri aspektist (maamärk vms) ja saab toimuda vaid kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusena erandjuhul kuni 15% ulatuses eeltoodud hoone kõrgusest;
- vajalik on kõrguslik liigendamine (nt detailplaneeringuga määratakse, et lubatud kõrgust võib hoonekompleksi või hoone puhul rakendada pooles ulatuses vms), muuhulgas tuleb arvestada naaberhoonete kõrgusega (st uue hoone kõrgus ei või olla naaberhoonest kõrgem kui 4 m);

- kaalutusotsusega määratakse detailplaneeringus siin peatükis määratud kõrgusest madalam kõrgus, kui see on asjakohane toetamaks piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi.

4.4.7. Ettevõtlusala keskkonnanõuded

- Elamualadega külgnevatele aladele on eelistatud elamuala toetav ettevõtlusvorm;
- keelatud on rajada keskkonnohtlikku tööstust, ohtikke aineid või suure riskiga tooret või valmistoodangut hoidvaid ladusid. Keelatud on keemia ja naftaproduktide töötlemine, ladustamine vms, v.a kodukeemia puhul, kui vastava produkti ohutus piirkonna elukeskkonnale on eelnevalt tõestatud ning jaemüügi ja põhjendatud juhul hulgimüügi korral valla kaalutusotsusel.
- saartel on soodustatud huvialaturismi (näiteks kultuuriturism, mereturism, loodusturism, sh linnuvaatlus, jätkusuutlik kalaturism, jahiturism Naissaarel jms) arendamine ning kaugtöö võimaluste loomine võimaldamaks tegeleda kaasaegse ettevõtlusega (sh tehnoloogiad, innovatsioon, sinimajandus¹⁰).
- tootmistegevuse ja jäätmekäitlusega seotud aladel tuleb ette näha meetmed pinnase ja põhjavee saastuse vältimiseks (nt sademevee kogumine ja taaskasutamine/puhastamine, reostusohlike tegevuste puhul kõvakattega väljakute rajamine, drenaažisüsteemid avariolukorras maha valguda võiva reostuse kogumiseks jmt);
- arvestada tuleb piirkonnas joogiveeks kasutatavate põhjaveekihtide reostuskaitstusega ja rakendada meetmeid, millega tuleb tagada eelkõige joogiveehaardeks olevate põhjaveekogumite maksimaalne reostuskaitstus. Ettevõtete riskianalüüside koostamisel tuleb arvestada põhjavee reostuse riskiga, erilist tähelepanu pöörata Prangli saarel, kus joogivesi varutakse osaliselt lokaalsete kaevude baasil ning esineb kaitsmata põhjaveega ala, vt ptk 5.5;
- tootmistegevuse kavandamisel tuleb kasutada veekeskonda säästvaid kaasaegseid tehnoloogiasid ja seadmeid;
- välisõhu kvaliteeti negatiivselt mõjutava (sh lõhnahäiringut põhjustava) tootmistegevuse planeerimine ei ole lubatud elamutega külgnevatel aladel;
- nii olemasolevatel kui ka uutel välisõhu kvaliteeti mõjutavate tootmistegevuste puhul tuleb soosida parima võimaliku tehnoloogia ja leevendavate meetmete kasutuselevõttu heitekoguste vähendamiseks;
- kui uue tootmistegevusega seotud ala arendamisega kaasnevad eeldatavalt negatiivsed keskkonnamõjud (sh mõju inimese tervisele ja heaolule), tuleb igakordselt hinnata kaasnevaid võimalikke mõjusid eelhindamise või KSH käigus, pöörates eritähelepanu kumulatiivsetele mõjudele.
- jäätmekäitlusega seotud tegevused peavad vastama säästva arengu ja ringmajanduse põhimõtetele;

¹⁰Sinimajandus juhindub Euroopa rohelisest kokkuleppesest ning eesmärk on saavutada kliimanetraalsus, taastada elurikkus ning rakendada nullsaaste ja ringmajanduse põhimõtteid. (Allikas: [Euroopa Komisjon 17. mai 2021](#)).

- jäätmekäitlusega seotud tegevustest tulenevad piirangud ei tohi ulatuda naaberkinnistutele ilma maaomanike nõusolekuta;
- tööstusmüra (sh sadamad, tuulikud, jäätmekäitus) puhul tuleb lähtuda eelkõige sellest, et uute tööstusettevõtete rajamisel või tööstustegevuse laiendamisel ei põhjustataks ülenormatiivset mürataset naaberaladel, vajadusel (olenevalt tööstuse iseloomust) tuleb eelnevalt hinnata kavandatava tegevusega kaasnevat võimalikku mõju ning rakendada leevendusmeetmeid (nt müra leviku tõkestamine, kellaajalised tööaja piirangud, töökorralduslikud meetmed);
- üldjuhul tuleb vältida uute müratundlike alade rajamist märkimisväärse müratasemega tööstusalade lähedusse või rakendada asjakohaseid mürakaitsemeetmeid. Eriti tähelepanelik tuleb olla ööpäevaringselt töötavate ettevõtete puhul (öised inimeste puhkeaega silmas pidavad müra normtasemed on oluliselt rangemad kui päevased normid);
- uue tööstusala kavandamisel defineerib kohalik omavalitsus vajadusel eriti tundlikud piirkonnad, kus tööstustegevusega kaasnev müra peab uute arendustegevuste korral vastama müra sihtväärtuse nõuetele (nt kui tööstusala naabruses asuvad ulatuslikud elamupiirkonnad, kus soovitakse häid keskkonnatingimusi säilitada ning vältida müraolukorra halvenemist), mis tagab paremad akustilised tingimused kui müra piirväärtusest lähtumise korral (piirväärtusest lähtumine on üldjuhul asjakohane olemasoleva müraolukorra hindamisel ning ka tiheasustusalal uute tööstusobjektide kavandamisel);

4.4.8. Ettevõtlusala arhitektuuritingimused

- Oluline on taotleda arhitektuurselt tervikliku ruumi kujundamist kasutades Davosi süsteemi ruumikvaliteedi hindamisel;
- hooned, mida kavandatakse väärtuslikul maastikul, peavad oma mahult ja välisilmelt olema kooskõlas ümbritseva keskkonnaga, kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda pädeva eksperdi poolt (nt arhitekt või maastikuarhitekt) 3D visualiseeringut sisaldava analüüsi koostamist, mis selgitab, kuidas kavandatud lahendus mõjutab hoonete kompleksile ja selle ümbrusele avanevaid vaateid avalikust ruumist (võimaluse korral tutvustatakse analüüsi avatud menetluse raames) ning määrab vajalikud meetmed;
- miljööväärtusliku ja ajaloolise külasüdame alal tuleb katused kavandada kahepoolse kalde ja räästaga;
- päikesepaneelide hoonele paigaldamine on lubatud tingimusel, et need sobituvad hoone arhitektuuriga ja ei tekita visuaalset reostust;
- üldjuhul ei ole lubatud piirded teepoolsel alal, piirded on lubatud ladudele, platsidele ja aladele, kus on see vajalik ohutusest tulenevalt.

4.4.9. Ettevõtlusala haljastus ja heakord

- katastriüksuse pindalast peab vähemalt 15% moodustama kõrghaljastatud terviklikult kujundatud maastik (nt park, skväär, puiestee, puuderida, kogukonnaaed, mänguväljak ja muu puhkeotstarbeline rajatis vms). Kui katastriüksusele kavandatakse või rekonstrueeritakse ulatuslikku kõvakattega

laoplatsti/teenindusõue, peab halveneva ruumilise mikrokliima kompenseerimiseks ja mõjude vähendamiseks rajama põõsaste või kõrghaljastusega eraldushaljastuse (nt võimaluse korral suuremate laoplatside liigendamine ja vähem kasutatavate alade katmine vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega). Olemasolevate tootmise alade puhul kehtib nõue vaid uuele lisanduvale mahule.

4.4.10. Muuga ettevõtlusala tingimused

- Kõrvalotstarve: sadamaala;
- katastriüksuse suurus: tingimusi ei seata;
- hoonete arv: tingimusi ei seata;
- hoonete paiknemine: tingimusi ei seata;
- täisehitusprotsent on 70 %;
- hoonete hoone suurim lubatud kõrgus on 24 m;
- keskkonnanõuded:
 - tootmistegevuse ja jäätmekäitlusega seotud aladel tuleb ette näha meetmed pinnase ja põhjavee saastuse vältimiseks (nt sademevee kogumine ja taaskasutamine/puhastamine, reostusohlike tegevuste puhul kõvakattega väljakute rajamine, drenaažisüsteemid avariilukorras maha valguda võiva reostuse kogumiseks jmt);
 - arvestada tuleb piirkonnas joogiveeks kasutatavate põhjaveekihtide reostuskaitstusega ja rakendada meetmeid, millega tuleb tagada eelkõige joogiveehaardeks olevate põhjaveekogumite maksimaalne reostuskaitstus. Ettevõtete riskianalüüside koostamisel tuleb arvestada põhjavee reostuse riskiga;
 - tootmistegevuse kavandamisel tuleb kasutada veekeskkonda säästvaid kaasaegseid tehnoloogiaid ja seadmeid;
 - välisõhu kvaliteeti negatiivselt mõjutava (sh lõhnaärringut põhjustava) tootmistegevuse planeerimine ei ole lubatud elamutega külgnevatel aladel;
 - nii olemasolevatel kui ka uutel välisõhu kvaliteeti mõjutavate tootmistegevuste puhul tuleb soosida parima võimaliku tehnoloogia ja leevendavate meetmete kasutuselevõttu heitekoguste vähendamiseks;
 - kui uue tootmistegevusega seotud ala arendamisega kaasnevad eeldatavalt negatiivsed keskkonnamõjud (sh mõju inimese tervisele ja heaolule), tuleb igakordselt hinnata kaasnevaid võimalikke mõjusid eelhindamise või KSH käigus, pöörates eritähelepanu kumulatiivsetele mõjudele.
 - jäätmekäitlusega seotud tegevused peavad vastama säästva arengu ja ringmajanduse põhimõtetele;

- jäätmekäitlusega seotud tegevustest tulenevad piirangud ei tohi ulatuda naaberkinnistutele ilma maaomanike nõusolekuta;
- tööstusmüra (sh sadamad, tuulikud, jäätmekäitus) puhul tuleb lähtuda eelkõige sellest, et uute tööstusettevõtete rajamisel või tööstustegevuse laiendamisel ei põhjustataks ülenormatiivset mürataset naaberaladel, vajadusel (olenevalt tööstuse iseloomust) tuleb eelnevalt hinnata kavandatava tegevusega kaasnevat võimalikku mõju ning rakendada leevendusmeetmeid (nt müra leviku tõkestamine, kellaajalised tööaja piirangud, töökorralduslikud meetmed);
- üldjuhul tuleb vältida uute müratundlike alade rajamist märkimisväärse müratasemega tööstusalade lähedusse (nt Muuga sadama läheduses) või rakendada asjakohaseid mürakaitsemeetmeid. Eriti tähelepanelik tuleb olla ööpäevaringselt töötavate ettevõtete puhul (õised inimeste puhkeajaga silmas pidavad müra normtasemed on oluliselt rangemad kui päevased normid);
- arhitektuuringimused: oluline on taotleda arhitektuurselt tervikliku ruumi kujundamist kasutades Davosi süsteemi ruumikvaliteedi hindamisel;
- haljastus ja heakord:
 - Muuga sadama ja sellega seotud tööstusalade ümber tuleb tööstusest lähtuvate häiringute puhverdamiseks säilitada kõrghaljastatud ala vähemalt 100 m laiuselt ümber tootmisala, aladel, kus see on looduslikult võimalik, tuleb säilitada 250 m haljaspuhver, et minimeerida tootmisala mõju elamupiirkonnale;
 - Muuga sadama mõjude kaugemale ulatumise tõttu (Randvere laht ja selle rannikupiirkond) on oluline toetada kõrghaljastuse rajamist mõjualal, mis aitab leevendada sadamaga seotud valgusreostust ja luua psühholoogilist barjääri teiste häiringute suhtes;
 - raudteest läänepoolsel alal peab vähemalt 15% moodustama kõrghaljastatud terviklikult kujundatud maastik (nt park, skväär, puiestee, puuderida, kogukonnaaed, mänguväljak ja muu puhkeotstarbeline rajatis vms). Kui katastriüksusele kavandatakse või rekonstrueeritakse ulatuslikku kõvakattega laoplatsti/teenindusõue, peab halveneva ruumilise mikrokliima kompenseerimiseks ja mõjude vähendamiseks rajama pöösaste või kõrghaljastusega eraldushaljastuse (nt võimaluse korral suuremate laoplatside liigendamine ja vähem kasutatavate alade katmine vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega). Muuga olemasoleval välja ehitatud ettevõtlusalal kõrghaljastuse nõue puudub.

4.5. ETTEVÕTLUS- JA ROHEALA (AR)

Äri- ja ühiskondlikule tegevusele suunatud maa-ala, kus vähemalt pooles ulatuses rajatakse/säilitatakse pargiala. Ala on ette nähtud kaubandus-, büroo-, majutus-, toitlustus või muu teenindusotstarbeliste ehitiste ja erinevate ühiskondlike ehitiste tarvis, mis on lõimitud rohealadega.

See maakasutuse juhtotstarve suunab roheala ja ettevõtlusala kombineerima selliselt, et pargid ja haljasalad on väärtustatud, eesmärgiga ühendada majandusareng looduskeskkonna suhtes sõbraliku keskkonnaga ning suunata ettevõtlust rohelise identiteedi toetamisele.

Naissaarel tuleb ala arendamisel läbi viia Natura hindamine vana loodusmetsa kooslusele alustades eelhindamisest ning liikudes vajadusel edasi asjakohase hindamise faasi. Natura hindamine selgitab välja, millises mahu ja millise lahendusega (sh vajadusel leevendavate meetmete rakendamisel) on võimalik ala arendamine välistades ebasoodsa mõju tekkimist Naissaare loodusala kaitse-eesmärkidele.

Eritingimustega alal nr 5 Haabneeme rannas on ettevõtlusala maakasutusega alal lubatud vaid väikesed randa teenindavad hooned (kohvik, saun, kiosk, WC).

4.5.1. Ettevõtlus- ja roheala kõrvalotstarbed

- Hoonetesse ei ole lubatud seada korteriomandit. Samuti ei ole lubatud rajada elamufunktsiooniga hoonet (sh ühiselamu tüüpi hooned või enam kui aastapikkust majutusteenust pakkuvad majutusasutused).

4.5.2. Ettevõtlus- ja roheala katastriüksuse suurus

- Üldplaneeringuga tingimusi ei seata. Määratakse vajadusel detailplaneeringuga.

4.5.3. Ettevõtlus- ja roheala hoonete arv

- Üldplaneeringuga tingimusi ei seata. Määratakse vajadusel detailplaneeringuga.

4.5.4. Ettevõtlus- ja roheala hoonete paiknemine

- Hooned paiknevad eraldatud kogumitena ümbritsetuna pargialaga.

4.5.5. Ettevõtlus- ja roheala täisehitusprotsent

- Täisehitusprotsent on 30%.

4.5.6. Ettevõtlus- ja roheala hoonete kõrgus

- Hoone suurim lubatud kõrgus on üldjuhul 12,5 m ja Prangli saarel 8,5 m, kõrgemate hoonete rajamine peab olema põhjendatud arhitektuursest ja ruumistruktuuri aspektist (maamärk vms) ja saab toimuda vaid kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusena erandjuhul kuni 15% ulatuses eeltoodud kõrgusest.

4.5.7. Ettevõtlus- ja roheala arhitektuuritingimused

- Oluline on taotleda arhitektuursest tervikliku ruumi kujundamist kasutades Davosi süsteemi ruumikvaliteedi hindamisel;
- üldjuhul piirdeid ei rajata, erandjuhul on kohaliku omavalitsuse loal lubatud üksikute alade piiramine turvalisuse eesmärgil.

4.5.8. Ettevõtlus- ja roheala haljastus ja heakord

- Hoonestatud katastriüksusest peab vähemalt 50% pindalast moodustama säilitatava ja/või kujundatud kõrghaljastusega avalikkusele suunatud pargiala eesmärgiga toetada rohevõrgustiku toimimist, vältida kuumasaarte teket ja pakkuda kasutajatele kvaliteetset ja tervendavat roheruumi aleviku keskuses;
- säilitatavate puude valik tuleb määrata detailplaneeringu või projekteerimise käigus läbiviidava haljastuse inventariseerimise alusel.

4.5.9. Ettevõtlus- ja roheala keskkonnatingimused

- Purjeka tee ääres ei ole rohevõrgustikuga külgneval alal lubatud piirdeaedade ehitamine.

4.6. ÜHISKONDLIKE EHITISTE ALA (Ü)

Valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande või muu sotsiaalteenuse-, kultuuri- ja spordihoonete maa-ala, riigikaitselise ehitise maa-ala.

Ühiskondlike ehitiste ala annab võimaluse avalike teenuste tagamiseks ja eesmärkide realiseerimiseks.

Üldplaneering suunab valla kultuurilise ja sportliku vaba aja taristu arendamist Haabneeme piirkonda, kus tuleb tugevdada olemasolevaid kultuuriasutusi, sportimisvõimalusi laiendada eelistatult valla keskuses ning looduslikult sobivates asukohtades. Kooli- ja lasteaia komplekside ruume tuleb tundide välisel ajal rohkem kasutusse võtta teistes funktsioonides, esmajoones kultuurilise ja sportliku vaba aja ringide tegevuseks.

Küladesse tuleb rajada multifunktsionaalsed kogukonnakeskused (sh kauplus, kõrts, tegevus- ja seminariruumid).

Noorsootöö ja huvihariduse arendamisel tuleb keskenduda vallakeskuse huvikoolidele ja noortekeskusele, laiendades nende tegevust piirkondlikult koolihoonetes ja kogukonnakeskustes. Huviringide valiku laiendamist vajavad eriti Randvere, Püünsi külad ja Prangli saar. Keskhariduse kättesaadavust tuleb suurendada, arendades välja piirkondlik hariduskeskus, kus kombineeritakse gümnaasiumi-, kutse- ja rakenduslikku kõrgharidust. Üldplaneering suunab kavandama piirkondlikku hariduskeskust, mis teenindaks kogu pealinnaregiooni.

Põhikoolide arendamisel lähtutakse kodulähedase koolikoha põhimõttest. Tuleb tagada, et enamus valla lastest õpiksid kohalikes koolides, selleks on vaja säilitada olemasolevad ruumimustrid ja vajadusel laiendada klassikomplekte Haabneemes. Seoses hariduslike erivajadusega õpilaste arvu kasvuga ja kaasava haridusega võib tekkida tulevikus vajadus hariduslike erivajadusega õpilaste jaoks eraldi kooli järele.

Sotsiaal- ja tervishoiuteenuste sihtrühma arvukus kasvab üldplaneeringu perioodil väga olulisel määral. Oluline on luua päevakeskuste teenuse arendamine piirkonnakeskustes (nt Püünsis vajadus uue päevakeskuse loomiseks) ja rajada eakate toetatud elamise teenusmajade võrgustik igas piirkonnas, mida on võimalik muuhulgas kavandada ka elamualadel. Üldplaneering annab suunise Haabneeme Rannapere hooldekodu laiendamiseks. Reserveeritud on ühiskondlike ehitiste alad hajaasustusaladel, et leida võimalus erivajadustega noorte jaoks nn Maarja küla kompleksi kavandamiseks. Sotsiaalteenustena käsitletakse ka munitsipaal- ja sotsiaalkortereid, mis on vajalikud pedagoogidele vt munitsipaaltöötajate elamispinna tagamiseks.

Tervishoiuteenuste võrgustiku peamiseks lüliks on tugevad esmatasandi tervisekeskused vallakeskuses, mida täiendavad tervisekeskuse filiaalid (õenduskabinetid, perearsti vastuvõturuumid) piirkonnakeskustes. Võrgustikku võivad täiendada laiema kliendibaasiga erameditsiiniteenused ning kohalike elanike ootustest lähtudes ka erakorralise meditsiini üksus.

Ühiskondlike ehitiste ala võimaldab rajada ka riigikaitselisi ehitisi (näiteks radarid jms).

Ühiskondlike ehitiste alal kehtivad maakasutus- ja ehitustingimused on toodud alljärgnevalt.

4.6.1. Ühiskondlike ehitiste ala kõrvalotstarbed

- Ettevõtlusala, roheala, kalmistuala. Kõrvalotstarve on lubatud tingimusel, et see toetab põhiotstarvet ja ei too kaasa arvestatavat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni ning liikluskoormuse suurenemist.

4.6.2. Ühiskondlike ehitiste ala katastriüksuse suurus

- Üldplaneeringuga tingimusi ei seata. Määratakse vajadusel detailplaneeringuga.

4.6.3. Ühiskondlike ehitiste ala hoonete arv

- Üldplaneeringuga tingimusi ei seata. Määratakse detailplaneeringuga.

4.6.4. Ühiskondlike ehitiste ala hoonete paiknemine

- Tiheasustusalal peavad abihooned paiknema põhihoonega samal ehitusjoonel või tee poolt vaadates põhihoonest tagapool, erandid on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusel lubatud nt prügimajale, jalgrattakuurile vms funktsionaalselt põhjendatud juhul;
- tiheasustuses peab hoone kaugus katastriüksuse piirist olema võrdne vähemalt poole hoone kõrgusega. Kui hoone asub katastriüksuse piirile lähemal kui 4 meetrit, peab olema selleks naabri kirjalik nõusolek ning vajadusel kasutusele võetud tuleohutust tagavad meetmed;
- hajaasustusalal peab põhihoone kaugus katastriüksuse piirist olema vähemalt võrdne hoone kõrgusega. Kui hoone asub katastriüksuse piirile lähemal kui 4 meetrit, peab olema selleks naabri kirjalik nõusolek ning vajadusel kasutusele võetud tuleohutust tagavad meetmed.

4.6.5. Ühiskondlike ehitiste ala täisehitusprotsent

- Täisehitusprotsent on 50%.

4.6.6. Ühiskondlike ehitiste ala hoonete kõrgus

- Hoone suurim lubatud kõrgus on üldjuhul 12,5 m ning Viimsi ja Haabneeme alevikes ja Miiduranna külas 16 m, Prangli saarel 8,5 m, kõrgemate hoonete rajamine peab olema põhjendatud arhitektuursest ja ruumistruktuuri aspektist (maamärk vms) ja saab toimuda vaid kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusena erandjuhul kuni 15% ulatuses eeltoodud kõrgusest.

4.6.7. Ühiskondlike ehitiste ala arhitektuuritingimused

- Oluline on taotleda arhitektuursest tervikliku ruumi kujundamist kasutades Davosi süsteemi ruumikvaliteedi hindamisel;

- hooned, mida kavandatakse väärtuslikul maastikul, peavad oma mahult ja välisilmelt olema kooskõlas ümbritseva keskkonnaga, kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda pädeva eksperdi poolt (nt arhitekt või maastikuarhitekt) 3D visualiseeringut sisaldava analüüsi koostamist, mis selgitab, kuidas kavandatud lahendus mõjutab öuele avanevaid vaateid avalikust ruumist (võimaluse korral tutvustatakse analüüsi avatud menetluse raames) ning määrab vajalikud meetmed;
- miljööväärtusliku ja ajaloolise külasüdame alal tuleb katused kavandada kahepoolse kalde ja räästaga;
- päikesepaneelide hoonele paigaldamine on lubatud tingimusel, et need sobituvad hoone arhitektuuriga ja ei tekita visuaalset reostust;
- ühiskondlikele hoonetele üldjuhul piirdeid vältida, erandiks on haridusasutused.

4.6.8. Ühiskondlike ehitiste ala haljastus ja heakord

- Hoonestatud katastriüksusest peab vähemalt 10% katastriüksuse pinnast moodustama mitmerindeline kõrghaljastus eesmärgiga puhverdada võimalikke häiringuid, liigendada kõvakattega alasid ning vähendada kuumasaarte teket.

4.7. ARENGUALA (A)

Aleviku keskuse piirkond, kuhu koonduvad erinevad avalikkusele suunatud maakasutused, sh kaubandus-, büroo-, majutus-, toitlustus või muu teenindusotstarbelised ehitised ja ühiskondlikud hooned lõimituna elukondliku kasutusega.

Arengualal keskendutakse mh vallakeskuse (st Haabneeme piirkonna) olemasolevate kultuuriasutuste tugevdamisele (nt uus raamatukogu hoone). Miiduranna-Haabneeme keskusel luuakse võimalus kultuuriasutuste - kinode, galeriide, jms – tekkeks, soodustatud on erinevate vabaaja tegevuste arendamine, sportimisvõimaluste mitmekesistamine, Miiduranna sadamas merega seotud tegevuste arendamine. Eelduslikult on Miiduranna-Haabneeme piirkonna arenedes vajadus ka uue lasteaia kavandamiseks ning samuti lasteaia ja kooli loomise võimalus. Arengualal on lubatud ehitada ettevõtluse, ühiskondliku või segakasutusega hooned, mille puhul eelnimetatud kasutused on ühendatud elukondliku kasutusega selliselt, et detailplaneeringus määratav elukondliku kasutuse (korterid) osakaal arenguala ulatuses ei ületa 40% kavandatavate hoonete mahust.

Selline maakasutus on kooskõlas multifunktsionaalse hoonestuse põhimõttega, mis tagab ruumi tõhusa kasutuse erinevatel ajaperioodidel. Keskusealal on avalikkusele suunatud kasutused eelistatud, kuid tagamaks arendushuvi ning teenustele kasutajaskonda on vajalik segakasutuse võimaldamine.

Arengualal on lubatud jätkata olemasoleva tootmistegevusega ning püstitada sellega seotud ehitisi eeldusel, et sellega ei kaasne olemasolevaga võrreldes täiendavaid häiringuid.

4.7.1. Arenguala kõrvalotstarbed

- Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda planeeritaval alal maa reserveerimist avaliku ruumi jaoks roheala maakasutuse juhtfunktsioonina, kuid mitte enam kui 15% planeeritavate arenguala juhtotstarbega katastriüksuste pindalast. Selline nõue võib olla vajalik rohevõrgustiku toimimise

tagamiseks, kuumasaarte vältimiseks, puhveralade loomiseks tundlike (nt elamud) alade suhtes vms eesmärkidel.

4.7.2. Arenguala katastriüksuse suurus

- Üldplaneeringuga tingimusi ei seata. Määratakse vajadusel detailplaneeringuga.

4.7.3. Arenguala hoonete arv

- Üldplaneeringuga tingimusi ei seata. Määratakse vajadusel detailplaneeringuga.

4.7.4. Arenguala hoonete paiknemine

- Abihooned peavad paiknema põhihoonega samal ehitusjoonel või tee poolt vaadates põhihoonest tagapool, erandid on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusel lubatud nt prügimajale, jalgrattakuurile vms funktsionaalselt põhjendatud juhul;
- hoone kaugus katastriüksuse piirist peab olema võrdne vähemalt poole hoone kõrgusega. Kui hoone asub katastriüksuse piirile lähemal kui 4 meetrit, peab olema selleks naabri kirjalik nõusolek ning vajadusel kasutusele võetud tuleohutust tagavad meetmed.

4.7.5. Arenguala täisehitusprotsent

- Täisehitusprotsent on 50%.

4.7.6. Arenguala hoonete kõrgus

- Hoone suurim lubatud kõrgus on Viimsi ja Haabneeme alevikes ning Miiduranna külas Muuli teest põhja poole jääval alal üldjuhul 16 m, kõrgemate hoonete rajamine peab olema põhjendatud arhitektuursest ja ruumistruktuuri aspektist (maamärk vms) ja saab toimuda vaid kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusena erandjuhul kuni 15% ulatuses eeltoodud kõrgusest;
- hoone suurim lubatud kõrgus Miiduranna külas Muuli teest lõuna poole jääval alal on 16 m, kuid rakendatakse tsoneerimise põhimõtet, mille järgi olemasolevate elamutega külgnevatel aladel on lubatud kõrgus kuni 10 m (2 korrust) ning arenguala keskele jääval alal kuni 16 m (4 korrust), millega tagatakse ajaloolise rannaküla ning sadama ja arenguala sujuv sidumine.

4.7.7. Arenguala arhitektuuritingimused

- Oluline on taotleda arhitektuurselt tervikliku ruumi kujundamist kasutades Davosi süsteemi ruumikvaliteedi hindamisel;
- Haabneeme alevikus ja Miidurannas on kohustus korraldada arhitektuurikonkurss;
- päikesepaneelide hoonele paigaldamine on lubatud tingimusel, et need sobituvad hoone arhitektuuriga ja ei tekita visuaalset reostust;
- üldjuhul piirdeid ei rajata, erandjuhul on kohaliku omavalitsuse loal lubatud üksikute alade piiramine turvalisuse eesmärgil.

4.7.8. Arenguala haljastus ja heakord

- Katastriüksuse pindalast peab vähemalt 20% moodustama kompaktne haljastatud ala (sh väljakud, skväärid ja pargid), millest enam kui pooles ulatuses peab moodustama mitmerindeline kõrghaljastus eesmärgiga puhverdada ettevõtlusest tingitud häiringuid, liigendada kõvakattega alasid, pakkuda kvaliteetset väliruumilahendust, parandada mikrokliimat ning vähendada kuumasaarte teket.

4.8. SEGAKASUTUSEGA ALA (S)

Saartel hajaasustuses paiknevad piirkonnad, kuhu koonduvad erinevad avalikkusele suunatud maakasutused lõimituna elukondliku kasutustega.

Segakasutusega ala võimaldab muuhulgas olemasolevate avalike teenuste (nt kool, rahvamaja, raamatukogu, päästetegevus) hoidmist ja tegevustingimuste parandamist ning ärilistel eesmärkidel hoonete kohandamist, uute kavandamist ja vajadusel piirkonnas elukondliku hoonestuse ehitamist. Tegemist on paindlikku kasutust võimaldava juhtotstarbega, kus on välistatud rohkete häiringutega seotud tootmine.

4.8.1. Segakasutusega ala kõrvalotstarbed

- Metsaala, väärtuslik avatud maastiku ala;
- kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda planeeritaval alal maa reserveerimist avaliku ruumi jaoks roheala maakasutuse juhtfunktsioonina, kuid mitte enam kui 15% planeeritavate katastriüksuste pindalast. Selline nõue võib olla vajalik rohevõrgustiku toimimise tagamiseks, puhveralade loomiseks tundlike (nt elamud) alade suhtes vms eesmärkidel.

4.8.2. Segakasutusega ala katastriüksuse suurus

- Üldplaneeringuga tingimusi ei seata. Määratakse vajadusel detailplaneeringuga.

4.8.3. Segakasutusega ala hoonete arv

- Üldplaneeringuga tingimusi ei seata. Määratakse vajadusel detailplaneeringuga.

4.8.4. Segakasutusega ala hoonete paiknemine

- Abihooned peavad paiknema põhihoonega samal ehitusjoonel või tee poolt vaadates põhihoonest tagapool, erandid on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusel lubatud nt prügimajale, jalgrattakuurile vms funktsionaalselt põhjendatud juhul;
- hoone kaugus katastriüksuse piirist peab olema võrdne vähemalt poole hoone kõrgusega. Kui hoone asub katastriüksuse piirile lähemal kui 4 meetrit, peab olema selleks naabri kirjalik nõusolek ning vajadusel kasutusele võetud tuleohutust tagavad meetmed.

4.8.5. Segakasutusega ala täisehitusprotsent

- Täisehitusprotsent on 30%.

4.8.6. Segakasutusega ala hoonete kõrgus

- Hoone suurim lubatud kõrgus on 8,5 m.

4.8.7. Segakasutusega ala arhitektuuritingimused

- Oluline on taotleda arhitektuurselt tervikliku ruumi kujundamist kasutades Davosi süsteemi ruumikvaliteedi hindamisel;
- hooned peavad oma mahult ja välisilmelt olema kooskõlas ümbritseva keskkonnaga, kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda pädeva eksperdi poolt (nt arhitekt või maastikuarhitekt) 3D visualiseeringut sisaldava analüüsi koostamist, mis selgitab, kuidas kavandatud lahendus mõjutab õuele avanevaid vaateid avalikust ruumist (võimaluse korral tutvustatakse analüüsi avatud menetluse raames) ning määrab vajalikud meetmed;
- miljöövärtusliku ja ajaloolise külasüdame alal tuleb katused kavandada kahepoolse kalde ja räästaga;
- päikesepaneelide hoonele paigaldamine on lubatud tingimusel, et need sobituvad hoone arhitektuuriga ja ei tekita visuaalset reostust.

4.8.8. Segakasutusega ala haljastus ja heakord

- Hoonestatud katastriüksusest peab vähemalt 10% katastriüksuse pinnast moodustama mitmerindeline kõrghaljastus eesmärgiga puhverdada avalikest funktsioonidest tingitud häiringuid, liigendada kõvakatttega alasid ning vähendada kuumasaarte teket.

4.9. ROHEALA (R)

Roheala on valdavalt loodusliku või inimtekkelise päritoluga taimkattega ala alevikus ning küla tiheasustusalal hea elukeskkonna tagamiseks ning kliimamuutustega kohanemiseks, mis on suunatud tervislike eluviiside toetamisele, haljastatud ja hoonestatud alade tasakaalu säilitamiseks, loodusliku mitmekesisuse ja rohevõrgustiku toetamiseks, erineva kasutusega alade vahel puhveralade loomiseks (nt poollooduslik- ja looduslik taimkatte kogum, park, parkmets, allee, mänguväljak, haljaspuhver, eraia haljastatud osa, jms), kus võib püstitada ehitisi puhke- ja virgestustegevuseks ja selle teenindamiseks; metsaseaduse mõistes on tegemist haljasala maakasutusega.

Roheala eesmärk on tiheasustusalal koosluste toimimise toetamine (elustiku pelgupaigad, elutingimuste stabiilsus, infovahetus, levik, suksessioon jne), kliimamuutustega kaasnevate negatiivsete mõjude ning ehitatud keskkonna mikrokliima ja negatiivsete ilmingute (kuumasaared, tuulekoridorid, üleujutused jne) leevendamine, ettevõtlusalade ja liikluse saastekoormuse puhverdamine (eelkõige tolmu, müra, heitgaasid, orgaanilised jäätmed), elanikele alternatiivsete liikumisvõimaluste pakkumine, sh ratsutamine ning muul viisil roheluses liikumise ja taastavate tegevuste (töövõime taastamine, lõdvestumine, puhkus ja meelelahutus, mis enamasti toimub looduses) võimaldamine, ehitatud ruumi liigendamine ja tasakaalustamine.

Roheala komponendid võivad olla nii suured (nt metsapark) kui ka väikesed (nt taskupark) ning sageli on need omavahel ühenduses (nt allee, hekk, haljasribad), et suurendada elurikkust ning tagada inimestele liikumisvõimaluste olemasolu.

Üldplaneeringus käsitletakse roheala juhtfunktsiooni nii avalikel kui ka mitteavalikel aladel ning seetõttu on tingimused sellest lähtuvalt erinevad.

Avaliku kasutusega rohealade planeerimisega tagatakse kodulähedaste mänguväljakute ja kogukonnaaedade rajamise võimalus ja lähiliikumispaidad, sh igast külast juurdepääs terviseradadele. Vaba aja taristu kujundamisel on fookus vallaelanikele hea kättesaadavuse tagamisel.

Vajalik on täiendavalt arvestada rohevõrgustiku tingimustega ptk 5.1, kus rohealad kattuvad võrgustiku elementidega.

Rohealal kehtivad maakasutus- ja ehitustingimused on toodud alljärgnevalt.

4.9.1. Roheala kõrvalotstarbed

- Väärtusliku avamaastiku ala, supelrannaala, ühiskondlike ehitiste ala.

4.9.2. Roheala hoonete paiknemine

- Hoone kaugus katastriüksuse piirist peab olema võrdne vähemalt poolega hoone kõrgusest. Kui hoone asub katastriüksuse piirile lähemal kui 4 meetrit, peab olema selleks naabri kirjalik nõusolek ning vajadusel kasutusele võetud tuleohutust tagavad meetmed.

4.9.3. Roheala täisehitusprotsent

Tingimused avalikus kasutuses aladele:

- täisehitusprotsent on 5% rohealasse jääva krundi või katastriüksuse osa krundi või katastriüksuse pindalast, kuid mitte enam kui 100 m².

Tingimused mitteavalikus kasutuses aladele:

- lubatud on eraaia kasutamise seotud ehitiste (nt võrgu- ja paaditarvikute kuur, põllumajanduslik abihoone) ehitamine, täisehitusprotsent on 5%, mida arvestatakse rohealasse jääva krundi osa pindalast.

4.9.4. Roheala haljastus ja heakord

Tingimused avalikus kasutuses aladele:

- võimalikult suures ulatuses säilitada looduslikku pinnast ning keskkonda, kusjuures eelistada olemasoleva väärtusliku kompaktse haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele või vastavalt maastikuarhitektuursele kujunduslahendusele;
- avalikuks kasutuseks ette nähtud väliatraksioonid tuleb funktsionaalselt ning juurdepääsudega siduda kogukonnakeskustega;
- säilitada olemasolev terve ja elujõuline (liigile omase kasvukuju ja tunnustega) kõrghaljastus;

- säilitada tuleb võimalikult palju olemasolevaid põlispuid¹¹. Kahjustunud, ohtliku ja surnud (enamus võrast või peajuurtest on tugevasti kahjustatud, eemaldatud või kuivanud) põlispuu(de) likvideerimisel teostada võimalusel asendusistutus;
- avalike alade puhul tuleb lahendada kergliiklejate juurdepääs maa-aladele ning avalikkusele suunatud puhkealade heakord ja ohutus, sh jäätmekäitlus;
- massiürituseks planeeritud aladel tuleb sündmuste organiseerimisel arvestada paiga taluvuskoormusega. Taluvuskoormuse korral analüüsida nii inimeste häiringu taset kui ka looduse taastumisvõimet;
- tuleb tagada võimalus asjakohase hooldustehnikaga ligipääsuks;
- katendite kavandamisel tuleb eelistada vett läbilaskvaid pinnakattematerjale;
- üldjuhul rohealal piirdeaedasad ei rajata, erandjuhul on kohaliku omavalitsuse loal lubatud turvalisuse eesmärgil (nt laste mänguväljak, koerte jalutusväljak, loomakasvatusega seotud piirded vms).

Tingimused mitte avalikus kasutuses aladele:

- haljastuslahenduse puhul eelistatakse kasvukohale omaseid taimeliike ning olemasoleva väärtusliku kompakse haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele;
- rannaaladel asuvatel rohealadel välditakse maastiku muutmist välja arvatud rannakindlustuse rajamise vajaduse korral;
- katendite kavandamisel tuleb eelistada vett läbilaskvaid pinnakattematerjale;
- kuumasaarte vältimiseks on oluline liigendada avatud alasid kõrghaljastusega;
- ettevõtlusalade naabruses on rohealadel sageli häiringuid puhverdav roll, mistõttu on oluline kavandada mitmekesise rindelisusega haljastust, vajadusel võib rohealal paikneda ka haljastusega kombineeritud mürasein.

4.10. METSAALA (M)

Metsaala on väljaspool väärtuslikke avamaastikke hajaasustusse jääv eeskätt metsakasvatamiseks mõeldud ning valdavalt metsamaa kõlvikuna maakatastrisse kantud maa-ala, mille otstarve kuulub säilitamisele, metsamajandamist toetavate ehitiste maa (tuletõrje veevõtt, metsakasvatuse piirded, juurdepääsud vms taristu), rekreatiivset tegevust ja põllumajandustegevust otseselt toetavate ehitiste maa (sh loomade varjualused).

Tegemist ei ole üldjuhul hoonestamiseks ette nähtud maakasutuse juhtotstarbega. Erisused on Prangli saarel, Rohuneeme külas eritingimustega alal ning põllumajandustegevust otseselt toetavate ehitiste puhul.

¹¹ Põlispuu on erakordselt suurte mõõtmetega või liigile omasest keskmisest kõrgema vanusega või bioloogilise ja/või kultuuriloolise tähtsusega nii kodumaisest kui ka võõrliigist puu.

Metsaalade maakasutuses on üheks suundumuseks rekreatsioonivõimaluste mitmekesistamine lähtudes looduslikest eeldustest (nt Rohuneeme, Tädu piirkonnad).

Vajalik on täiendavalt arvestada rohevõrgustiku tingimustega ptk 5.1, kus metsaalad kattuvad võrgustiku elementidega. Kaitsealadel jm kaitstavatel loodusobjektidel on ehitamine ja maakasutuse muutmine reguleeritud valdkondlike õigusaktidega.

Ehitustegevus Prangli saarel väärtuslikul maastikul on käsitletud eraldi ptk 5.10, kusjuures nimetatud peatükis kirjeldatud eritingimused kehtivad ka metsaala maakasutuse juhtotstarbega maal.

4.10.1. Metsaala kõrvalotstarbed

- Väärtuslik avamaastiku ala (eelkõige kohtades, kus metsaala hõlmab ajaloolisi avamaastiku alasid);
- Rohuneeme külas Kalmistu tee pikenduse, Kompostiväljaku tee ning Metsasihi tee pikenduse (Reinu teest põhjasuunas) vahele jääval alal (endine raketibaasi territoorium ja selle ringtee äärne ala koos niitudega) ja selle lähiümbruses on lubatud rekreatiivsel eesmärgil hoonestuse kavandamine (vt kaardil eritingimustega ala nr 1).

4.10.2. Metsaala täisehitusprotsent

- Kohalik omavalitsus võib põhjendatud juhul lubada hoonete ehitamist ning sel juhul on täisehitusprotsent 5%, kuid kõigi hoonete ehitisealune pind ei või olla lubatud rohkem kui 300 m².

4.10.3. Metsaala piirde

- Üldjuhul metsaalal piirdeaedasid ei rajata, erandjuhul on kohaliku omavalitsuse loal lubatud metsakasvatuse, põllumajandustegevuse või rekreatsioonitegevuse ohutuse eesmärgil.

4.11. VÄÄRTUSLIK AVAMAASTIKU ALA (V)

Väärtusliku avamaastikuna määratakse üldplaneeringuga haritav maa, püsirohumaa, väärtuslik põllumajandusmaa ning põllumajandustegevust otseselt toetavad ehitised (sh loomade varjualused). Avatud maastik on Viimsi kontekstis selle vähesuse tõttu eriliselt väärtuslik tagamaks maastiku mosaiiksust ning rohevõrgustiku toimivust.

Tegemist ei ole üldjuhul hoonestamiseks ette nähtud maakasutuse juhtotstarbega. Erisused on Prangli saarel ning põllumajandustegevust otseselt toetavate ehitiste puhul, et soodustada karjatamist.

Vajalik on täiendavalt arvestada rohevõrgustiku tingimustega ptk 5.1, kus avamaastikud kattuvad võrgustiku elementidega ning väärtusliku põllumajandusmaa tingimustega ptk 5.15. Kaitsealadel jm kaitstavatel loodusobjektidel on ehitamine ja maakasutuse muutmine reguleeritud valdkondlike õigusaktidega.

Ehitustegevus Prangli saarel väärtuslikul maastikul on käsitletud eraldi ptk 5.10, kusjuures nimetatud peatükis kirjeldatud eritingimused kehtivad ka väärtusliku avamaastiku maakasutuse juhtotstarbega alal.

4.11.1. Väärtuslik avamaastiku ala kõrvalotstarbed

- Metsaala, roheala.

4.11.2. Väärtuslik avamaastiku ala täisehitusprotsent

- Kohalik omavalitsus võib põhjendatud juhul lubada hoonete ehitamist ning sel juhul on täisehitusprotsent 5%, kuid kõigi hoonete ehitisealune ei või olla lubatud rohkem kui 300 m².

4.11.3. Väärtuslik avamaastiku ala piirded

- Üldjuhul väärtusliku avamaastiku alal piirdeaedasad ei rajata, erandjuhul on kohaliku omavalitsuse loal lubatud põllumajandustegevuse, rekreatsioonitegevuse jms ohutuse eesmärgil põhjendatud juhul.

4.12. SUPELRANNAALA (SP)

Maa-ala, kus asub avalik supelrand/supluskoht ning Haabneemes avalik rannapromenaad.

Supelrannaalade planeerimisega tagatakse vallas kodulähedased supluskohad, mis on eelkõige jalgsi ligipääsetavad ning mille arendamine toimub koostöös kohalike kogukondadega ning projekteerimistingimuste andmisel tehakse seda läbi avatud menetluse.

Pranglil supelrannaala arendamisel tuleb teha koostööd ala valitsejaga (Keskkonnaamet), et inimesi looduskaitsele suunata.

4.12.1. Supelrannaala kõrvalotstarbed

- Roheala, metsaala, väärtuslik avamaastiku ala.

4.12.2. Supelrannaala täisehitusprotsent

- Supelrannaala käsitletakse üldplaneeringus looduskaitseaduse tähenduses ja sellel alal on lubatud püstitada supelranna teenindamiseks vajalikke rajatisi (nt pingid, prügikastid, riietuskabiinid, palliplatsid, tualetid, vetelpääste info- ja varustusrajatised, valgustid, grillimiskohad jms).
- Üldjuhul on täisehitusprotsent 5%, kuid kõigi supelranna teenindamiseks vajalike hoonete (nt WC, vetelpääste jms teenindushoone) ehitisealune ei ole lubatud rohkem kui 40 m²;
- Haabneemes on erandina täisehitusprotsent 5%, kuid kõigi supelranna teenindamiseks vajalike hoonete (nt WC, vetelpääste, kohvik jms teenindusfunktsioon) ehitisealune ei ole lubatud rohkem kui 100 m².

4.12.3. Supelrannaala arhitektuuritingimused

Üldtingimused

- piirdeaedu ei rajata;
- ligipääsetavus tagatakse vastavalt vajadusele.

Haabneemes

- Haabneeme rand arendatakse välja valla esindusrannana, kuhu üldplaneeringuga antakse võimalus rajada rannapromenaad koos seda teenindavate hoonete ja rajatistega.

4.13. SADAMAALA (SD)

Sadamaala on sadamateenuse osutamiseks ning laevaliikluse ohutuse tagamiseks kavandatud maa-ala ja akvatoorium, sadamateenustena käsitletakse mh majutust, remonditeenuseid, paadi hoiustamist, puhkealasid, väliujulat, tuletõrje veevõtukohta jms.

Väikesadamate arendamisel on otstarbekas ühildada erinevad kasutusotstarbed (kalandus, turism, rekreatsioon jne). Tulenevalt turismipotentsiaalst on väikesadamate arendustegevuse üheks oluliseks eesmärgiks lisaks kohaliku kogukonna teenindamisele pakkuda külalissadama teenusstandardit. Sadama maa-alade planeerimise kaudu loob üldplaneering aluse parandamiseks Viimsi elanike ja külastajate meretranspordi võimalusi. Muuga sadama strateegilise staatuse tõttu on sellele alale määratud tingimused käsitletud eraldi loetelus ptk 4.13.9.

Igas rannakülas on planeeritud väikesadam ja/või paadivalgma eelkõige avalikuks, sh kogukonna kasutuseks.

Vastavalt sadamaseadusele peab sadam peab olema kantud sadamaregistrisse.

Täiendavalt on sadamate maakasutus- ja ehitustingimused määratud ptk 6.8 Sadamad ja muud veeliiklusrajatised.

Sadamaalal kehtivad maakasutus- ja ehitustingimused on toodud alljärgnevalt.

4.13.1. Sadamaala kõrvalotstarbed

- Ühiskondlike ehitiste ala, ettevõtlusala, roheala, metsaala, väärtusliku avamaastiku ala, supelrannaala;

4.13.2. Sadamaala katastriüksuse suurus

- Üldplaneeringuga tingimusi ei seata. Määratakse vajadusel detailplaneeringuga.

4.13.3. Sadamaala hoonete arv

- Üldplaneeringuga tingimusi ei seata. Määratakse vajadusel detailplaneeringuga.

4.13.4. Sadamaala hoonete paiknemine

- Hoone kaugus katastriüksuse piirist peab olema võrdne vähemalt poole hoone kõrgusega. Kui hoone asub katastriüksuse piirile lähemal kui 4 meetrit, peab olema selleks naabri kirjalik nõusolek ning vajadusel kasutusele võetud tuleohutust tagavad meetmed.

4.13.5. Sadamaala ehitisealune täisehitusprotsent

- Täisehitusprotsent on 30%.

4.13.6. Sadamaala hoonete kõrgus

- Üldjuhul on hoone suurim lubatud sadamates on 12,5 m;
- erandina on hoone suurim lubatud kõrgus Miiduranna, Rohuneeme, Leppneeme sadamatest 16 m;

4.13.7. Sadamaala keskkonnanõuded

- Sadamale tuleb tagada hea ligipääs nii veekogu kui ka maismaa poolt;

- projekteerimisel/planeerimisel on vajalik hinnata liikluskoormuse kasvu ja selle mõju elanikkonnale seoses sadama tegevusega ning võimaluse korral tõsta teede kvaliteeti viies need tolmuva katte alla;
- arendustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et veeseaduse kohaselt on igasugune setendi eemaldamine süvendamine, millega tuleb arvestada keskkonnalubade ja KMH vajaduse üle otsustamisel.

4.13.8. Sadamaala arhitektuuritingimused

- Oluline on taotleda arhitektuurselt tervikliku ruumi kujundamist kasutades Davosi süsteemi ruumikvaliteedi hindamisel.

4.13.9. Muuga sadamaala tingimused

- Kõrvalotstarve: ettevõtlusala;
- katastriüksuse suurus: tingimusi ei seata;
- hoonete arv: tingimusi ei seata;
- hoonete paiknemine: tingimusi ei seata;
- täisehitusprotsent on 70 %;
- hoonete hoone suurim lubatud kõrgus on 24 m;
- arhitektuuritingimused: oluline on taotleda arhitektuurselt tervikliku ruumi kujundamist kasutades Davosi süsteemi ruumikvaliteedi hindamisel;
- keskkonnanõuded:
 - sadamale tuleb tagada hea ligipääs nii veekogu kui ka maismaa poolt;
 - projekteerimisel/planeerimisel on vajalik hinnata liikluskoormuse kasvu ja selle mõju elanikkonnale seoses sadama tegevusega ning võimaluse korral tõsta teede kvaliteeti viies need tolmuva katte alla;
 - arendustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et veeseaduse kohaselt on igasugune setendi eemaldamine süvendamine, millega tuleb arvestada keskkonnalubade ja KMH vajaduse üle otsustamisel.

4.14. KALMISTUALA (KL)

Kalmistuala on kalmistu ja matmisega seotud hoone (kabel, tavandihoone, krematoorium) ja seda teenindavate rajatiste (sh teed, parklad) maa-ala.

Kalmistute rajamine, haldamine ja kasutamine on reguleeritud kalmistuseadusega ja looduskaitseadusega.

Kalmistualal kehtivad maakasutus- ja ehitustingimused on toodud alljärgnevalt.

4.14.1. Kalmistuala keskkonnanõuded

- Vastavalt kalmistuseadusele on kalmistutel võond¹², kuhu on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, välja arvatud kalmistut teenindav rajatis ja avalik tee. Võondi laius on 50 meetrit kalmistu välispiirist;
- kalmistute ümber 25 m ulatuses tuleb võimaluse korral säilitada kõrghaljastust (eemaldada on soovitatav vaid vanad ja haiged puud), selleks et vältida tuulekoridoride teket ning tormikahjustusi kalmistul.

5. LOODUSKESKKOND JA KULTUURMAASTIK

5.1. ROHEVÖRGUSTIK

Rohevörgustiku¹³ eesmärk on väärtuslike ökosüsteemide kaitse, säilitamine ning taastamine, säästlikkuse printsiibi järgimine looduskasutusel, elurikkuse kaitse ja säilitamine, kliimamuutuste leevendamine ja nendega kohanemine, stabiilse keskkonnaseisundi tagamine ning rohemajanduse (sh puhkemajanduse) edendamine.

Üldplaneeringuga määratud rohevörgustik koosneb tugialadest, koridoridest, mikrokoridoridest ja sinivörgustiku koridoridest. Samuti on määratud perspektiivsed rohevörgustiku koridorid ning konfliktalad kohtades, kus suuremad teed kattuvad rohevörgustikuga.

Rohevörgustik moodustab funktsioneeriva terviku, mille toimimine toetub tugialadele, mis moodustuvad kõrgema väärtusega looduslikest ja poollooduslikest aladest ning mille sidususe tagavad koridorid (sh mikrokoridorid ja sinivörgustiku koridorid).

Tugialad on enamasti loodus- või keskkonnakaitseliselt väärtustatud alad (kaitsealad, vääriselupaigad jne) ja/või kõrge elurikkusega ja/või kaitsealuste liikide ja/või rohevörgustiku seisukohalt olulisi ökosüsteemiteenuseid pakkuvad alad.

Koridorid on alad, mis ühendavad tugialasid ning mille eesmärk on tagada rohevörgustiku sidusus, aidata kaasa tugialade elurikkuse säilimisele ning vähendada elupaikade hävimise ja killustumise mõju elustikule.

Mikrokoridorid on eelkõige selgrootutele, kahepaiksetele, roomajatele, väikeimetajatele ja lindudele suunatud kitsamad alad, kus tuleb tähelepanu pöörata kõrghaljastuse ja bioloogilise mitmekesisuse tagamisele.

Sinivörgustiku koridoreid koosseisu on arvatud veekogud ja nende kaldaalad, sh ojad ja kraavid, mis mitmekesistavad rohevörgustikku ning toimivad teatud juhtudel ka sidusust loova elemendina eri alade vahel.

Perspektiivne koridor on ala, kus praegusel hetkel ei asu toimivat rohevörgustiku koridori, kuid edasisel planeerimisel/ projekteerimisel tuleb arvestada selle rajamise vajadusega.

Konfliktala on rohevörgustikuga kattuv teelõik, mille mõlemale poole on moodustatud 100 m laiune puhverala. Seejuures hõlmavad puhveralad vaid rohevörgustikuga kattuvaid alasid, kust on välja võetud olemasoleva

¹² yp_tingimus_kalmistuKV

¹³ Digitaalsed ruumiandmed: yp_rohev

hoonestusega alad. Konfliktalale jääval teelõigul tuleb suuremat tähelepanu pöörata loomadele võimalikult ohutu teeületuse võimaldamisele, maanteedel suurulukitega toimuvate liiklusõnnetuste riski vähendamisele ning liiklusohutuse suurendamisele.

Rohevõrgustiku määramisel võeti aluseks OÜ Sfäär Planeeringud 2021. aasta uuringus „Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kavandatud rohevõrgustiku toimivuse uuring“ (töö nr 20_1) tehtud ettepanekud, mida täiendati ja aktualiseeriti Kobras OÜ ja OÜ Hendrikson & Ko keskkonnaekspertide ning kohaliku omavalitsuse poolt. Uuringus toodud andmed on aluseks võetud üldplaneeringuga määratavate rohevõrgustiku elementide kirjeldamisel¹⁴. Uuringuga hõlmamata elementide puhul määrati hüved, liigid ja ohud lähimate rohevõrgustiku elementide ja visuaalse hinnangu alusel. Andmete selgitus: looduse hüved – suuremad hüvede klassid (rahvusvahelise CICES klassifikatsiooni järgi), mida rohevõrgustiku element praegu veel pakub. Liik – alusuuringutest jt olemasolevatest andetest tulenev info rohevõrgustiku elementi praegu veel kasutavate ulukite ja nahkhiirte liikide kohta. Ohud – peamised ohud, mis ohustavad rohevõrgustiku elemendi toimimist ja alandavad selle poolt pakutavate looduse hüvede kvaliteeti.

Viimsi Valla koosseisu kuuluvate väikesaarte puhul võeti arvesse alade asustatust ning ühenduse olemasolu mõne teise rohevõrgustiku elemendiga. Asustamata väikesaari, millel otsene ühendus teiste rohevõrgustiku elementidega puudub, rohevõrgustiku koosseisu ei arvatud, sest aladel kehtivad niigi Eesti Vabariigi seadusandlusest tulenevad piirangud, mis tagavad nende looduslikuna säilimise.

Rohevõrgustikku kuuluvatel looduskaitsealadel (kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad jne) on majandustegevus reguleeritud tulenevalt looduskaitseseaduses ja/või kaitse-eeskirjades sätestatud tingimustest.

Inimestel on oma tegevusega võimalik aidata kaasa rohevõrgustiku sidususele ning parandada liikide elutingimusi. Rohevõrgustikus on soovitatav olemasolevaid väikeveekogusid (tiigid, kraavid) säilitada ning vajadusel puhastada ja juurde luua, et võimaldada elupaiku elustikule, kes vähemalt ühel perioodil oma elust vajavad veekeskkonna olemasolu, näiteks kahepaiksed ja osad selgrootud. Tiheasustusalade planeerimisel peab kavandatav jalgradade struktuur olema piisava tihedusega, ühendades planeeritavad väikeelamud ümbritsevate rohealadega. Jalgradade ääres paiknevad põõsad ja puud pakuvad erinevate alade vahel liikuvatele loomadele varju ja ka elupaika. Samuti toimivad vett läbilaskva kattega haljastusega piirnevad jalgrajad elamualade vahel liikumiskoridoridena väikeulukitele ja teistele väikestele elusolenditele. Piirdeaedade rajamisel eelistada loomasõbralikke lahendusi, näiteks maapinnast kõrgemale tõstetud aiad, kust väiksemad ja keskmise suurusega loomad läbi pääsevad, suurulukite liikumisteedel kuni 0,5 m kõrgused hekid/tarad jms. Vältida teravate osadega piirdeaedu või pikkade ogadega hekitaimi, mis loomi vigastada võiksid.

Viimsis on rohevõrgustiku sidusus katkemas, mistõttu on oluline olemasolevate ühenduskoridoride säilitamine ning võimalusel uute rajamine, tagamaks tervikuna rohevõrgu kestlik toimimine. Üldplaneeringuga määratud

¹⁴ yp_rohev atribuuandiandmed

tingimuste täitmisega luuakse ruumilised eeldused hea elukeskkonna tagamiseks ja samas ka elurikkuse, populatsioonide ühendatuse ning ökosüsteemide säilimiseks.

Rohevõrgustiku maakasutus- ja ehitustingimused kohalduvad juhul, kui kaitseala kaitse-eeskiri ei sätesta teisiti.

Rohevõrgustiku üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- vältida tuleb olukorda, kus ehitustegevuse ajal laieneb ehitustegevuse mõju ka naaberkinnistule, kus paikneb rohevõrgustiku element, nt tuulega ehitusprügi kandumine naaberalale, materjalide ladustamine, ajutised teed, ehitusmasinate liikumine jne. Kaitsta piirnevaid rohevõrgustiku alasid ehitusaegsete mõjude eest, näiteks rajada ehitusalale ajutine kaitseaed, kust edasi pole ehituse ajal ehitusmaterjalide ladustamine, ehitusmasinate liikumine ning ajutiste teede ja platside rajamine lubatud. Ehitustegevus, sh ajutised kaitsepiirded ei tohi rohevõrgustiku elemendi toimimist katkestada;
- pädev asutus peab rohevõrgustiku puhul arvestama varasemate ja kavandatavate raiete kumulatiivset mõju rohevõrgustiku toimivusele. Juhul, kui kavandatavad raied seavad ohtu rohevõrgustiku toimivuse, on pädeval asutusel õigus seada raietele piiranguid või keelduda raie lubamisest;
- raiepiiranguid ei rakendata väärtusliku avamaastiku alal ja metsasihtides;
- kallasradade tõkestamine ei ole lubatud;
- keelatud on uute maaparandussüsteemide rajamine.

Soovituslikud maakasutustingimused rohevõrgustikus:

- metaelustiku mitmekesisuse tagamiseks on raiete käigus vaja säilitada surnud puid ning säilikipuid;
- metsade majandamisel tuleb senisest enam säilitada laialehiseid lehtpuid, samuti suuri ja vanu puid;
- metsade sidususe ja elurikkuse aspektist on vaja vältida suurte lagedate alade koondumist;
- metsaalade omavahelise parema sidususe tagamiseks ning väikestele loomadele paremate varje- ning liikumisvõimaluste tagamiseks on vaja avatud kooslusi läbivatel kraavidel jätta kummalegi poole 3 meetri laiune niitmata ala, kus kasvaks muuhulgas ka põõsaid;
- vältida vääriselupaikades uute teede ja radade kavandamist;
- vältida raieid lindude pesitsusrahu ajal (ajavahemikus 15.04-15.07);
- avatud koosluste säilimiseks tuleb neid niita või karjatada.

Rohevõrgustiku üldised tingimused tiheasustusalal:

- tiheasustusalale jäävas rohevõrgustikus (v.a metsaseaduse kohasel metsamaal) tuleb üldjuhul säilitada olemasolev kõrghaljastus. Lubatud on raied juhul, kui tegemist on surnud, haigete või ohtlike isenditega, puu/põõsas kahjustab olemasolevaid hooneid või takistab ehitustööde teostamist (vastavalt rohevõrgustiku elemendi kohta seatud maakasutus- ja ehitustingimustele), samuti pargi hoolduskavas ettenähtud raied ning poollooduslike koosluste taastamine. Erandina on eelpool nimetatud eesmärgil

raied lubatud kohaliku omavalitsuse kaalutluse tulemusel ning tingimusel, et raie läbiviimisel ei kahjustata rohevõrgustiku elemendi toimimist ja sidusust;

Maakasutus- ja ehitustingimused rohevõrgustiku tugialal

- uute ehitiste ehitamine ei ole lubatud, v.a Prangli saarel (vastavalt ptk 5.10.3 tingimustele), olemasolevate hoonetega õuemaal ning põhjendatud juhtudel tehnovõrkude, taristuobjektide ning eriotstarbeliste ehitiste, näiteks avalikuks kasutuseks rekreatiivsel eesmärgil kavandatud ehitiste, puhkealade lõkke- ja/või piknikuplatside, maatulundustegevuseks vajalike ehitiste (nt loomade varjualused, põllumajandushooned), terviseradade vms rajamise korral eeldusel, et tagatakse rohevõrgustiku tugiala sidusus ja kompaktsus;
- rohevõrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tugialas langeda alla 90% (arvestatakse üldplaneeringu kehtestamise seisuga rohevõrgustiku elemendi kohta, kui kavandatakse projekteerimise või planeerimise tegevust). Mittelooduslikeks aladeks loetakse Eesti topograafilise andmekogu (ETAK) kõlvikute kihte õu ja tee, hoone, muu rajatis ja muu kõlvik;
- kohalikul omavalitsusel on õigus huvitatud isikult nõuda rohevõrgustiku tugialal piirdeaedade rajamisel mõjuanalüüsi koostamist pädeva eksperdi poolt. Analüüsi koostamisel tuleb lähtuda rohevõrgustiku elemendi poolt pakutavatest hüvedest, elemendi sihtgrupist (liigid) ja ohustavatest teguritest¹⁵. Analüüsi tulemusel peab selguma, kas tarastamine ohustab rohevõrgustiku sidusust ja toimivust ning vajadusel nägema ette meetmed (sh piirde rajamise keeld), mille abil rohevõrgustiku toimivus säilitatakse;
- vajaduse korral määratakse detailplaneeringus või projekteerimistingimustes piirdeaedadest hoidumise servituudi vajadus;
- raadamine on üldjuhul keelatud, erandina on raadamine lubatud punktis 1 toodud juhul, olemasoleva tehnotaristu hooldustööde raames ning väärtuslikul avamaastikul;
- lageraie langi pindala võib maksimaalselt olla 2 ha ja turberaie langi pindala 4 ha;
- uuendusraie langi vahetus läheduses võib uuendusraiega alustada, kui puittaimestik langil on uuenenud, seejuures on turberaie langil turberaie lõpuni viidud ning puittaimestik uuenenud. Uuenenud metsaks loetakse vähemalt 3 m kõrgust puistut ning okaspuu enamusega noorendiku puhul 1,5 m kõrgust puistut. Vahetuks läheduseks loetakse 100 m vahemaad uuendusraie langi välispiirist.

Maakasutus- ja ehitustingimused rohevõrgustiku koridoris:

- rohevõrgustiku koridoride alal ei ole ehitamine üldjuhul lubatud, v.a Prangli saarel (vastavalt ptk 5.10.3 tingimustele), olemasolevate hoonete õuemaal. Põhjendatud juhul on lubatud tehnovõrkude,

¹⁵ yp_rohev atribuudiandmed

taristuobjektide ning eriotstarbeliste ehitiste rajamine, nt avalikuks kasutuseks rekreatiivsel eesmärgil kavandatud ehitised tingimusel, et ehitised ei takista rohevõrgustiku koridori toimimist;

- piirdeaedade rajamine on üldjuhul keelatud, põhjendatud juhul on võimalik erisuste tegemine, nt rekreatiivsel eesmärgil mänguplatside vms eriotstarbelistele aladele (sh ajutiste) piirdeaedade rajamisel, metsa- ning viljapuude ja -põõsaste kasvatusel, koduloomade turvalisuse huvides, karjamaade rajamisel. Loomadele ohtlike võrkaedade paigaldamine on keelatud. Juhul, kui tekib põhjendatud kahtlus, et piirde rajamine võib ohustada rohevõrgustiku sidusust ja/või toimivust, võib kohalik omavalitsus huvitatud isikult nõuda mõjuanalüüsi koostamist pädeva eksperdi poolt. Analüüsi koostamisel tuleb lähtuda rohevõrgustiku elemendi poolt pakutavatest hüvedest, elemendi sihtgrupist (liigid) ja ohustavatest teguritest¹⁶. Analüüsi tulemusel peab selguma, kas tegevus ohustab rohevõrgustiku sidusust ja toimivust ning vajadusel nägema ette meetmed, mille abil rohevõrgustiku toimivus säilitatakse;
- raadamine on üldjuhul keelatud, erandina on raadamine lubatud punktis 1 toodud juhul ja olemasoleva tehnotaristu hooldustööde raames;
- uuendusraie mandriosa rohevõrgustiku koridorides on keelatud, välja arvatud Keskkonnaameti metsakaitseeksperdi alusel, kus on kaalutud raie mõju rohevõrgustiku toimimisele, terviklikkusele, sidususele ja säilimisele. Rohevõrgustiku toimimine ei tohi raie tagajärjel ohtu sattuda;
- raiete järgselt ei tohi puistu täius langeda alla 50%.

Maakasutus- ja ehitustingimused mikrokoridoris ja sinivõrgustiku koridoris:

- olemasolev kõrghaljastus tuleb planeeritavate hoonete vahelisel alal maksimaalselt säilitada. Ehitustööde läbiviimisel jälgida, et pinnastööd ei kahjustaks säilitatavate puude juurestikku;
- kultuurmuru rajamisele tuleb eelistada olemasoleva alustaimestiku või niidukoosluste säilitamist/ehitustööde järgset taastamist või piirkonnale võimalikult omaste pinnakattetaimede liikide kasutamist (looduslike niidutaimede seemnesegud jne). Elurikkuse seisukohalt on oluline ka olemasoleva põõsa- ja puhmarinde säilimine;
- piirdeaedade planeerimisel eelistada väikeloomasõbralikke piirdeid (maapinnast kõrgemale tõstetud piirdeaiaid, kust väikese ja keskmise suurusega loomad läbi pääsevad), vältida teravate osadega piirdeaiaid ja pikkade ogadega hekitaimi.

Maakasutus- ja ehitustingimused perspektiivses rohevõrgustiku koridoris:

- perspektiivse rohevõrgustiku koridori alal detailplaneeringu koostamisel tuleb olemasolevad hooned määrata likvideerimisele;

¹⁶ yp_rohev atribuudiandmed

- perspektiivse rohekoridori alal ei ole uute ehitiste rajamine lubatud, v.a taristu- ja tehnovõrkude rajamine tingimusel, et rajatavad teed, tarad jms ei katkesta perspektiivset rohevõrgustiku koridori ja alal säilib perspektiiv rohevõrgustiku koridorina sidusalt toimida;
- pärast ehitiste likvideerimist istutada koridori haljastust, mis toetab rohekoridori toimimist – see tähendab muuhulgas loomadele varjumiseks põõsarinde ja kõrghaljastuse istutamist, ning järgida rohevõrgustiku koridorile kohalduvaid tingimusi.

Tingimused konfliktalal:

- konfliktalale jääval teelõigul ja selle naaberkinnistutel planeerimise, projekteerimise ja ehitustegevuse korral tuleb analüüsida metsloomadele läbipääsu rajamise vajadust ning vajadusel rajada loomadele võimalused tee ületamiseks (ökoduktid, mikroduktid, liikluskorralduslikud lahendused, maastikukujundus vms);
- konfliktalal on uuendusraied keelatud, v.a teekaitsevööndis liiklusohutuse tagamise eesmärgil teostatavad raied;
- konfliktalal on piirdeaedade rajamine üldjuhul keelatud, v.a tiheasustusalal liiklusohutuse huvides rajatavad piirded. Juhul, kui tekib põhjendatud kahtlus, et piirde rajamine võib ohustada rohevõrgustiku sidusust ja/või toimivust, võib kohalik omavalitsus huvitatud isikult nõuda mõjuanalüüsi koostamist pädeva eksperdi poolt. Analüüsi tulemusel peab selguma, kas tegevus ohustab rohevõrgustiku sidusust ja toimivust ning vajadusel nägema ette meetmed, mille abil rohevõrgustiku toimivus säilitatakse;
- konfliktalal tuleb sõidutee ja kergliiklustee valgustuse rajamisel puhul kasutada metsloomasõbralikke lahendusi;
- teadaolevatel loomade liikumisteedel ning loomadega seotud liiklusõnnetuste toimumise asukohtades on kohalikul omavalitsusel õigus võtta kasutusele meetmed liiklusohutuse suurendamiseks (sh piirkiiruse vähendamine, hoiatavad märgid loomade liikumise kohta, loomakoridoride tähistamine, ulukireflektoolid vms).

5.2. KAITSTAVAD LOODUSOBJEKTID

Kaitstavad loodusobjektid on vastavalt looduskaitseadusele: kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Aktuaalsed andmed kaitstavate loodusobjektide kohta tuleb igal konkreetsel juhul võtta Eesti Looduse Infosüsteemist, kuna andmed võivad ajas ja ruumis muutuda.

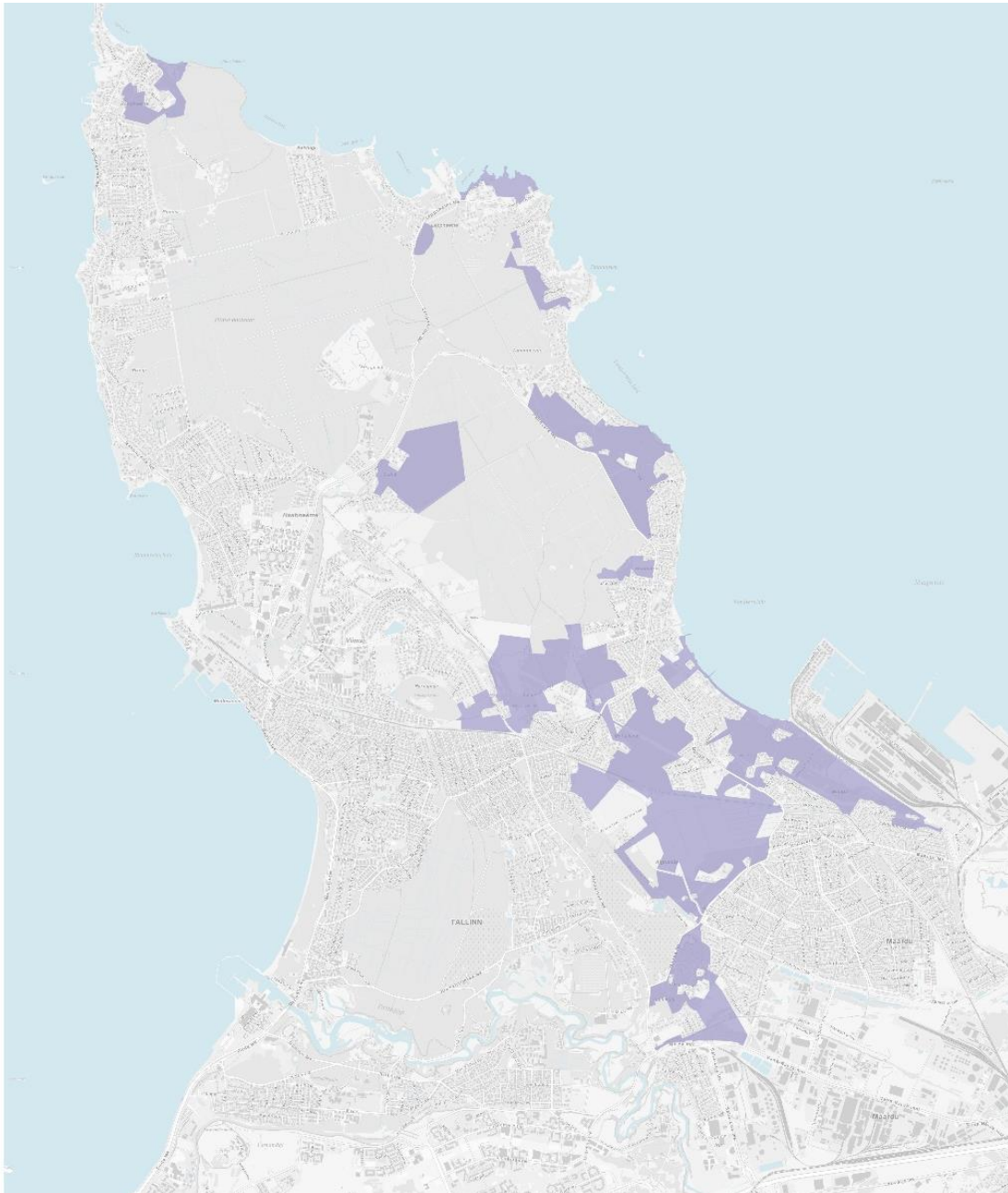
Ehitustegevust kaitstaval loodusobjektil reguleerib looduskaitseadus või kaitse-eeskiri. Ehitada saab ainult neid ehitisi ja teha saab ainult neid maakorraldustoiminguid, mida kaitse-eeskiri või looduskaitseadus võimaldab. Kaitstavatel loodusobjektidel on vaja küsida ehitustegevuseks, sh vaba ehitustegevuse korral, kaitstava loodusobjekti valitseja (üldjuhul kohalik omavalitsus või Keskkonnaamet) nõusolekut.

Natura 2000 alade puhul tuleb arvestada, et üldplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimine ei tohi Natura 2000 alade kaitse-eesmärke kahjustada. Ebasoodsa mõju ilmnemise tõenäosust on võimalik ära hoida ning

vähendada läbi keskkonnamõjude arvestamise detailplaneeringutes ja ehitusprojektides ning vajadusel ette nähtud leevendusmeetmete rakendamisega. Õigusaktidest tulenevalt tuleb ruumilise arengu ja kaasnevate tegevuste rakendajal igakordselt kaaluda tegevuse võimalikku ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku aladele ja vajadusel algatada keskkonnamõju hindamise menetlus ning viia läbi Natura hindamine vajalikus täpsusastmes.

5.3. KOHALIKE KAITSEALADE MOODUSTAMINE - INFORMATIIVNE

Üldplaneeringus kajastatakse informatiivselt kaardil kohalike kaitsealade moodustamise kava, kuid ettepanekut kaitsealade moodustamiseks ei tehta.



Skeem 2 Kohaliku kaitseala moodustamise kava.

5.4. RMK KOGUKONNAALAD

Kogukonnaalad¹⁷ on Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) haldusalas olevad riigimetsaalad, mille majandamisega kaasneb kõrgendatud avalik huvi.

Maakasutustingimused kogukonnaaladel:

- kohalikku omavalitsust ja raiealaga vahetult piirnevate hoonestatud kinnisasjade omanikke tuleb teavitada metsaraie plaanidest enne metsateatise esitamist;
- kavade kasvavate metsade majandamiseks ja uuendamiseks koostatakse koostöös kohaliku omavalitsusega;
- eriolukordade, tormi- ja muude oluliste metsakahjustuste tõttu tekkivatest töödest teavitab RMK omavalitsust eraldi ning need võivad tuua kavandatud töödesse muudatusi, eelnevate kokkulepete korral teavitatakse ka avalikkust muudatustest;
- radade, teede ja puhkerajatiste hooldamiseks on lubatud üksikute ohtlike ja haigete puude eemaldamine metsamajanduslike tööde kava väliselt;
- taristu rajamiseks ja selle hooldamiseks on lubatud läbi viia raadamine kooskõlastatult kohaliku omavalitsusega.

5.5. PÕHJA- JA PINNAVEE KAITSE

Viimsi vald kuulub Lääne-Eesti vesikonda. Vastavalt Maa-ameti 1:400 000 geoloogilisele baaskaardile on Viimsi vallas põhjavesi enamasti kaitstud, kuid poolsaare keskosas esineb nii keskmiselt ja nõrgalt kaitstud kui ka kaitsmata põhjaveega alasid. Samuti Prangli saarel on määratletud kaitsmata põhjaveega ala (Skeem 3).

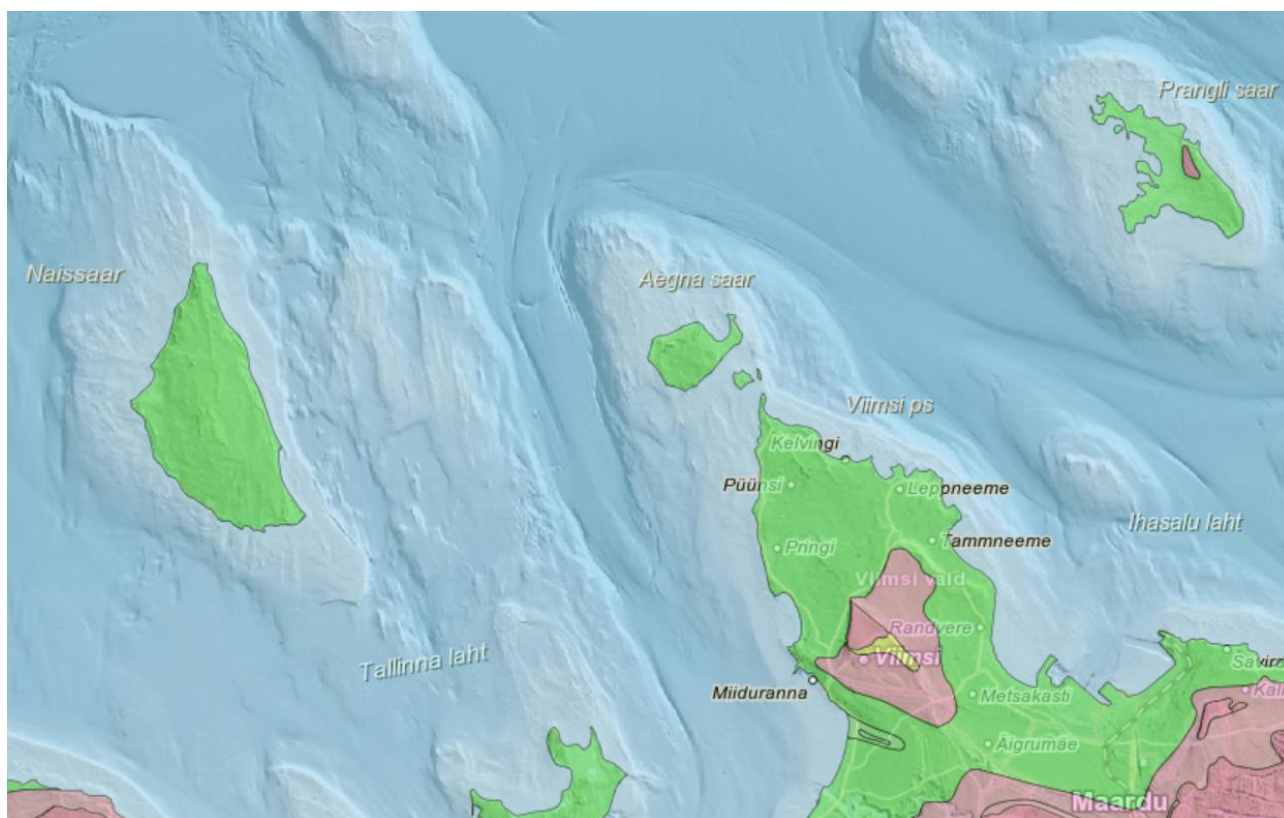
Arendustegevusel tuleb järgida veeseaduses ning selle alusel kehtestatud alamkihtides kehtestatud veekaitsenõudeid veekvaliteedi hoidmiseks ja parandamiseks ning Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskavas seatud/seatavaid eesmärgi ning meetmeid. Tagada tuleb põhja- ja pinnavee kaitse ohtlike ainete reostamise eest.

Üldised põhimõtted nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega aladel:

- põhja- ja pinnavee kasutamisel ja kaitse korraldamisel, sh detailplaneeringute ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavade koostamisel, uuesti läbi vaatamisel ja muutmisel tuleb arvestada veemajanduskavas toodud pinna- ja põhjavee ning kaitset vajavate alade kaitse keskkonnanäesmärkide saavutamiseks koostatud meetmeprogrammidega;
- kohustus on likvideerida ja mitte rajada uusi reostusohtrikke objekte;
- tuleb rakendada täiendavaid abinõusid pinna- ja põhjavee reostuse vältimiseks. Selleks tuleb detailplaneeringutes ning ehitusprojektides ette näha vastavad meetmed;

¹⁷ Digitaalsed ruumiandmed: yp_tingimus_KAHalad

- elamuehituse arendamisel tuleb eelistada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamist iseseisvatele lokaalsetele lahendustele;
- ka muu arendustegevuse, eelkõige tootmistegevuse kavandamisel tuleb võimalusel eelistada reovee juhtimist ühiskanaliseerimisele, kusjuures sademevee kogumine ja juhtimine peab toimuma reoveest lahkvoolselt;
- arendustegevusel tuleb tähtsustada pinna- ja põhjavee kaitse vajadust, seda reoveepuhastuslahenduste nõuetele vastavusse viimisega, saastunud sademevee kogumisega ja puhastamisega;
- uute tootmise maa-alade planeerimisel on vajalik arvestada läheduses asuvate pinna- ja põhjaveekogumitega ning vajadusega tagada nende igakülgne kaitse tootmisega kaasnevate mõjutuste eest;
- rakendada tuleb kõiki võimalikke ja majanduslikult mõistlikke meetmeid, millega tagatakse pinna- ja põhjaveekogumite maksimaalne reostuskaitstus.



Skeem 3 Viimsi põhjavee kaitstuse kaart. Heleroosa on nõrgalt kaitstud, tumeroosa on kaitsmata põhjaveega ala, kollane on keskmiselt kaitstud ning roheline on kaitstud ala.

5.6. ÜLEUJUTUS

Üleujutusega ala määramine ja ehituskeeluvööndi määratlemise eesmärk on looduskaitseadusest tulenevalt ühene – kaitsta randa ja kallast. LKS § 34 kohaselt on ranna ja kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Seega peab ka üleujutusega ala piiri

määramisel üldplaneeringuga alati silmas pidama looduskaitseaduses sätestatud ranna ja kalda kaitse eesmärki. Ehituskeeluvöönd rannal on mõeldud nii ranna ja kalda looduskoosluste säilimise tagamiseks kui ka üleujutusohuga ala määramise kaudu rannikul elavate inimeste vara ja tervise kaitseks.

Korduv üleujutusala on ala, mille puhul eelkõige mullastikust (ranniku sooldunud mullad) ja taimestikust (nt roostikud, madalamad rannaniidud) on võimalik järeldada, et tegemist on pidevalt teatud kindlate perioodide järel üleujutatava alaga. See tähendab, et üleujutus peaks toimuma sageli (tavaliselt kevaditi ja/või sügiseti). Korduva üleujutusega alana ei käsitleta ala, mis võib olla üle ujutatud erakordsete tormide või muude ebatavaliste juhtude puhul.

Looduskaitseaduse § 35 lõige 3¹ kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga.

Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduva üleujutusega ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja sellele liidetavast looduskaitse- ja veeseadusest tulenevatest vööndite laiusest.

Viimsi poolsaarel ning Viimsi valla saartel on põhjendatud arvestada korduva üleujutusala piiriks 1 m kalda kõrgusväärtusest. See tähendab, et isegi nendes rannalõikudes, kus maapind tõuseb kiiremini, on ehituskeeluvööndi lähtejooneks ikkagi korduva üleujutusega ala piir.

Üldplaneeringu rakendamisel tuleb arvestada, et korduva üleujutusala piiriks ja ehituskeeluvööndi arvestamise lähtejooneks ei kasutata jooksvalt muutuvat 1 m joont, vaid üldplaneeringus kehtestatud korduva üleujutusala joont.

Korduval üleujutusosal on uute elamute ehitamine keelatud. Lubatav on vaid nt sadamarajatiste ja teiste merele pääsuks vajalike rajatiste, paadikuuride ning puhkerajatiste jms ehitamine. Need on ehitised, mis oma iseloomust tulenevalt paiknevadki veekogu lähedal ja mille korral üleujutus ei tekita otsest ohtu inimeste tervisele ega põhjusta keskkonnareostust. Ehitised on lihtsama konstruktsiooniga ja veetõus neid niivõrd ei ohusta.

Üleujutuse riskiga alal, milleks Viimsi poolsaarel ja haldusterritooriumil asuvatel saartel võib lugeda 2,5 m kõrgusjoone, on ehitamine lubatud (ehituskeeluvööndiga kattuvalt tuleb arvestada ehituskeeluvööndisse ehitamise regulatsiooni), kuid seal peab ehitiste projekteerimisel arvestama üleujutuse ohuga ja rakendama meetmeid võimaliku üleujutuse talumiseks (nt konstruktsioonid rajada veekindlatena või hingavatena).

Tingimused asustuse suunamiseks:

- korduva üleujutusega alal (maapinna kõrgus kuni 1 m) peavad ehitustegevusele eelnema vajalikud uuringud edasistes planeerimis- ja projekteerimisetappides. Lisaks tuleb välja töötada meetmed, et tagada nii ehitise püsivus kui ka looduslike protsesside jätkumine;
- korduva üleujutusega alal ei ole lubatud maapinna täitmine soovitud hoonealuse kõrguse saavutamiseks;

- üleujutusohuga alal ehitamisel (maapinna kõrgus kuni 2 m) tuleb järgida ka keskkonnanõueteliseid meetmeid, nt reovee, põhjavee kaitstuse vms aspektides. Tagada tuleb reovee ja ohtlike ainete käitlus selliselt, et võimalike üleujutuste korral ei tekiks lekkeid või avarisiid, mistõttu satuks reovesi või ohtlikud ained keskkonda;
- arvestada tuleb, et lisaks üleujutusveele võib ehitistele purustusi tekitada ka jää randa liikumine.

5.7. EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMINE

Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine on erandlik võimalus, kui kavandatud tegevuse elluviimine väljaspool ehituskeeluvööndit ei ole võimalik või otstarbekas ning tagatud on seadusega sätestatud ranna ja kalda kaitse eesmärkide täitmine. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine toimub looduskaitseseaduses sätestatud alustel ja korras. Asukohtades, kus looduskaitseseadus võimaldab erandi rakendamist, ei ole ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut tehtud (näiteks tiheasustusalal hoonete vahele ehitamine jms.)

Kehtivates detailplaneeringutes tehtud ehituskeeluvööndi vähendamised ei ole hetkel alusinfona kantud kaardile, kuid sellele vaatamata kehtivad need jätkuvalt ka peale üldplaneeringu kehtestamist. Alusinfona on kaardile kantud vaid mere ääres ranna ehituskeeluvöönd, kalda ehituskeeluvööndit ei ole kaardil alusinfona kajastatud, see kehtib sõltumatult üldplaneeringust.

Üldplaneeringuga tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek kokku 43 alal ¹⁸:

- Viimsi poolsaarel on ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud 12 kohas tehtud juhtudel, kui on tegemist kehtivates detailplaneeringutes planeeritud hoonete ehitusõigusega asukohtades, kus looduskaitseseaduse muutumisega vms asjaoluga on nimetatud detailplaneeringute elluviimine võimatu ning varasemas planeerimisprotsessi ei ole seal ehituskeeluvööndit vähendatud. Vähendamise ettepanekud on tehtud valiku alusel ning üldplaneeringu koostamise raames on üksiku juhtumina läbi kaalutud detailplaneeringu ehitusõiguse elluviimise põhjendatus – valitud asukohtades on leitud, et ehitise kavandamine ei kahjusta ranna ja kalda kaitse eesmärke, samuti on tegemist kohtadega, mis on juba inimtegevusest varasemalt oluliselt mõjutatud või seal on inimene looduse ees eelistatud, sest asustumus on välja kujunenud tiheasustusalana ja see on ka seesugusena üldplaneeringus määratletud. Tegemist on asukohtadega, kus planeeringu kehtima jäämine on mõistlikum lahendus võrreldes kehtetuks tunnistamisega – seal puudub rohevõrgustik ning väärtuslikud looduskooslused;
- Viimsi poolsaarel on ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekute puhul Rohuneeme külas kahel juhul tegemist olulise avaliku huviga, andmaks võimaluse vaatetornide rajamiseks;
- Naissaarel on tehtud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek 21 alal piirkondades, kus on paiknenud vanad tänaseks valdavalt hävinenud külad. Peamiselt on tegemist Naissaare üldplaneeringus määratud

¹⁸ Digitaalsed ruumiandmed: yp_ekv. Joonise esitluskuju

tiheasustusaladega, kus ehituskeeluvööndi laius on 50 m. Käesolevas üldplaneeringus käsitletakse vanade hävinud külade asukohti hajaasustusalana, kuid võimaldamaks seal ehitustegevust ja vanade talukohtade taastamist, tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks, sellist käsitlust toetab ka Naissaare looduspargi kaitse-eeskiri;

- Kräsuli saarel on tehtud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek kokku viiel alal, vanade talukohtade taastamiseks võimaluse loomiseks;
- Pranglil on tehtud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek kahel alal piirkondades, kus on ajaloolised väljakujunenud külasüdamed ning kus on asjakohane ja vajalik saare asustuse arengu toetamine;
- Pranglil on lisaks eelnevale tehtud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek helikopteriplatsi rajamiseks Kelnase külas.

5.8. RANNA KINDLUSTUSRAJATISED

Poolsaare rannikule on planeeritud ranna kindlustusrajatiste vajadusega alad. Tegemist on looduskaitseaduse tähenduses tegevusega, mida on lubatud ehituskeeluvööndis planeeringu alusel kavandada¹⁹.

Kohustuslikud tingimused kindlustusrajatiste ehitamisel:

- kavandamisel tuleb tagada, et lahendused ei põhjustaks negatiivset mõju kindlustatud piirkonnast väljajäävate aladel, sh muudaks rannaprotsesse selliselt, et kindlustatud piirkonnast väljajäävatel aladel suureneks üleujutusohu;
- kavandamisel tuleb jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste (nt teetammid) taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu.

5.9. EHITAMINE RADOONIOHTLIKUS PIIRKONNAS

Radoon on keskkonnas esinev loodusliku päritoluga radioaktiivne gaas. Radoon on värvitu, lõhnatu ja maitsetu, õhust ligikaudu seitse korda raskem gaas. Pinnaseõhu radoonisisaldusel puudub iseseisev tähendus kiirgusohutuse seisukohast. Oluline on hoonete siseõhu radoonisisaldus, mille aasta keskväärtus hoone tavapärasel kasutamisel on õigusaktidega reguleeritud.

Kokku eristatakse nelja radooniohutaset: 1) madal (0–10 kBq/m³), 2) normaalne (10–50 kBq/m³), 3) kõrge (50–250 kBq/m³) ja 4) ülikõrge (>250 kBq/m³) (Petersell jt, 2017).

¹⁹ Looduskaitse seadus § 38.

Üldplaneeringu koostamise raames toimusid mõõtmised Viimsi valla territooriumil 87 mõõtmispunktis ajaperioodil 06.12.2023 ja 30.05.- 04.07.2024. Mõõtmised toimusid Viimsi valla territooriumil mandriosal ja kahel saarel: Prangli ja Naissaar (Viimsi valla radoonisisalduse mõõtmine pinnasest, OÜ Tulelaev, 2024).

Varasemate uuringute kohaselt²⁰ kuulub Viimsi valla mandriosa normaalse, kõrge ja eriti kõrge radooniriskiga piirkondade hulka. Normaalse radoonisisaldusega pinnas levib valdaval osal valla territooriumist, peamiselt Viimsi kõrgendikust (Lubja mäest) põhja, itta ja ka läände jäävatel aladel. Ligi kümnendiku valla territooriumist moodustavad alad, kus pinnaseõhu radoonisisaldus on kõrge või väga kõrge. Selleks on Viimsi kõrgendik ja sellega lõunast piirnev ala, samuti Põhja-Eesti klindivöönd. Naissaare ja Prangli saare radoonisisalduse kohta varasem info puudub.

2024. aastal OÜ Tulelaev poolt läbi viidud uuringu mõõtmistulemuste ja pinnase radooniohtlikkuse jaotuse järgi liigitub Viimsi valla territoorium normaalse ja kõrge radoonisisaldusega pinnasega alaks. Peamiselt on esindatud kõrge radoonisisaldusega alad.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrus nr 19 § 2 sätestab, et hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetase on 300 Bq/m³, kui valdkonda reguleerivates õigusaktides ei ole sätestatud teisiti. Rangem radoonisisalduse viitetase (väiksem kui 200 Bq/m³) kehtib koolieelsete lasteasutuste ja koolide ruumides (vastavalt Vabariigi Valitsuse 30.05.2013 määrusele nr 84 „Tervisekaitsenõuded koolidele”).

Ehitusprojekti koostamisel / ehitusõiguse määramisel aladel, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid²¹ või on teadaolevalt kõrge radooniriskiga alad, peab koostatav ehitusprojekt käsitlema radooniohu vältimise meetmeid.

5.10. VÄÄRTUSLIK MAASTIK JA MILJÖÖVÄÄRTUSLIK ALA

Väärtusliku maastikuna on üldplaneeringus käsitletud Prangli, Aksi ja Keri saart. Miljööväärtusliku alana on käsitletud kahte külasüdant Prangli saarel ning ühte külasüdant mandril Leppneeme külas (Lännemäe).

Naissaare saare käsitlemine väärtusliku maastikuna oleks samuti asjakohane, kuid arvestades asjaolu, et Naissaar asub tervikuna Naissaare looduspargis ning on sellest lähtuvalt hästi kaitstud objekt, ei ole seda tehtud.

Prangli saare väärtuslik maastik jaguneb hajaasustatud piirkonnaks ning kolmeks külasüdameks. Kaks kõige paremini säilinud külasüdant on täiendavalt määratletud miljööväärtuslike aladena. Ühele külasüdamele on antud väärtusliku maastiku ajaloolise külasüdame staatus.

Keri ja Aksi saared on asustusüksuse järgi mõlemad Prangli külade koosseisus ning sellest lähtuvalt hõlmatakse nad ka väärtusliku maastiku kontekstis Prangli saare hajaasustatud piirkonda.

²⁰ Viimsi valla mandriosa territooriumi pinnase radooniohtlikkuse hinnangu aruanne, Eesti Geoloogiakeskus, 2004

²¹ Digitaalne alusinfo puudub. Kasutada saab geoloogiateenistuse veebilehel interaktiivset kaarti. Interpoleeritud kaarti saab kasutada kuni mõõtkavani M1:300 000

Tingimuste rakendamisel saab kasutada ajalooliste kaartide põhjal läbi viidud uuringut „Viimsi asustuse kujunemine“ (Minea Kaplinski-Sauk), mille raames on koostatud infokiht vanade ja hävinud talude kohta.

5.10.1. Prangli väärtuslikul maastikul ajalooline külasüda

Prangli saarel on määratletud Kelnase külas piirkond, mida käsitletakse ajaloolise külasüdamena, sest hoonestuse struktuur ei ole säilinud teiste piirkondadega võrreldes nii algupärasena, toimunud on rohkem muutusi. Seetõttu on ehitustingimused mõnevõrra vabamad kui miljööväärtuslikel aladel.

Kohustuslikud maakasutus- ja ehitustingimused elamute ja nende abihoonete ehitamisel:

- täisehitusprotsent on 10%;
- hoonete paigutus peab koonduma ümber õue, hoonetel võib olla üks põhikorrus ja järsk (viilunurk: 40-45°) kahepoolse kalde ja räästaga viilkatus;
- hoone lubatud maksimaalne kõrgus on kuni 8,5 m;
- põhihoone ehitisealune pind kuni 200 m²;
- põhihoonena ümarpalkmaja ilma voodrita ei ole lubatud ehitada;
- avaliku kasutusega teede ääres tuleb kasutada saarele omaseid piirdeüüpe.

Soovituslikud maakasutus- ja ehitustingimused elamute ja nende abihoonete ehitamisel:

- abihooned põhihoonest madalamad;
- saare ajaloolisele taluarhitektuurile omane materjalikäsitus (sokkel: looduskivi, betoon, krohv; välissein: värvitud laudvooder, tahutud palk, looduskivi, krohv; katus: roog, kivi, plekk (valtsplekk, klassikprofiil, trapetsprofiil), laast, kimm, sindel, laud; laineplaat (tumedad pruunid ja mustad toonid).

Lisatingimused vana talukoha taastamisel ja uue hoone kavandamisel olemasolevas õues:

- kui järgitakse nii kohustuslikke kui ka soovituslikke ehitustingimusi, on võimalik ehitustegevuseks taotleda projekteerimistingimusi;
- kui järgitakse vaid kohustuslikke tingimusi, tuleb läbi viia avatud menetlus projekteerimistingimuste andmisel ning pädeva eksperdi poolt (nt arhitekt või maastikuarhitekt) koostada 3D visualiseeringut sisaldav analüüs, mis selgitab, kuidas kavandatud lahendus mõjutab õuele avanevaid vaateid avalikust ruumist (võimaluse korral tutvustatakse analüüsi avatud menetluse raames) ning määrab vajalikud meetmed.

Lisatingimused uue majapidamise kavandamisel:

- tuleb läbi viia avatud menetlus projekteerimistingimuste andmisel ning pädeva eksperdi poolt (nt arhitekt või maastikuarhitekt) koostada 3D visualiseeringut sisaldav analüüs, mis selgitab kuidas kavandatud lahendus mõjutab õuele avanevaid vaateid avalikust ruumist (võimaluse korral tutvustatakse analüüsi avatud menetluse raames) ning määrab vajalikud meetmed;

- elamuehituse eesmärgil hoonestatava katastriüksuse suurus peab olema piisavalt suur, kuid mitte vähem kui 3000 m², et kehtivaid seadusjärgseid kitsendusi ja üldplaneeringuga seatud maakasutustingimusi arvestades jääb ehitamiseks piisav kitsendustest vaba hoonestusala ning krundil paiknevatest hoonetest ja rajatistest tulenevad võimalikud kitsendused (nt puurkaevust või salvkaevust tulenev sanitaarkaitseala/hooldusala ja reoveepuhastist tulenevad kujad) ei koorma naabermaaüksusi või on saadud naabermaaüksuse omaniku kirjalik nõusolek seatava servituudi osas;
- kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda kavandatava majapidamise kompleksi eskiis esitamist, millel tuleb näidata vähemalt kavandatava õuema ja hoonestuse paigutus, vajalikud tehnovõrgud, juurdepääsuteed ning muud vajalikud lähteandmed. Plaan tuleb esitada koos projekteerimistingimuste, detailplaneeringu algamise taotluse või ehitusteatisega.

5.10.2. Prangli saare miljöövärtuslik külasüda

Piirkond, kus küla ajalooline struktuur on hästi säilinud ning kus selle väärtustamiseks on kujundatud arhitektuurilised tingimused. Määratud on hoone kohustuslik maht, vorm, paigutus ja ka kohustuslikud tingimused materjalidele, lisaks on esitatud soovituslikud tingimused. Eraldi on välja toodud tingimused Prangli saarel ja mandril asuvas Lännemäe külas.

Kohustuslikud maakasutus- ja ehitustingimused elamute ja nende abihoonete ehitamisel:

- täisehitusprotsent on 10%;
- hoonete paigutus peab koonduma ümber õue, hoonetel võib olla üks põhikorrus ja järsk (viilunurk: 40-45°) kahepoolse kalde ja räästaga viilkatus;
- hoone lubatud maksimaalne kõrgus on kuni 8,5 m;
- põhihoone ehitisealune pind kuni 200 m²;
- põhihoonena ümarpalkmaja ilma voodrita ei ole lubatud ehitada;
- saare ajaloolisele taluarhitektuurile omane materjalikäsitus (sokkel: looduskivi, betoon, krohv; välissein: värvitud laudvooder, tahutud palk, looduskivi, krohv; katus: roog, kivi, plekk (valtsplekk, klassikprofiil, trapetsprofiil), laast, kimm, sindel, laud; laineplaat (tumedad pruunid ja mustad toonid). Kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega ja arhitektuurselt sobiva lahenduse korral on lubatud uute tehnoloogiate kasutamine - näiteks päikeseenergiat salvestavad katuseplaadid, katusekivid vms;
- avaliku kasutusega teede ääres tuleb kasutada saarele omaseid piirdetüüpe.

Soovituslikud maakasutus- ja ehitustingimused elamute ja nende abihoonete ehitamisel:

- õue paiknemine avaliku tee kõrval;
- abihooned põhihoonest madalamad;
- värvitud laudvoodril on kasutusel saarele omased toonid;
- traditsioonilise raamijaotusega aknad, klassikalise stiiliga välisüksed.

Lisatingimused vana talukoha taastamisel ja uue hoone kavandamisel olemasolevas õues:

- kui järgitakse nii kohustuslikke kui ka soovituslikke ehitustingimusi, on võimalik ehitustegevuseks taotleda projekteerimistingimusi;
- kui järgitakse vaid kohustuslikke tingimusi, tuleb läbi viia avatud menetlus projekteerimistingimuste andmisel ning pädeva eksperdi poolt (nt arhitekt või maastikuarhitekt) koostada 3D visualiseeringut sisaldav analüüs, mis selgitab kuidas kavandatud lahendus mõjutab õuele avanevaid vaateid avalikust ruumist (võimaluse korral tutvustatakse analüüsi avatud menetluse raames) ning määrab vajalikud meetmed.

Lisatingimused uue majapidamise kavandamisel:

- tuleb läbi viia avatud menetlus projekteerimistingimuste andmisel ning pädeva eksperdi poolt (nt arhitekt või maastikuarhitekt) koostada 3D visualiseeringut sisaldav analüüs, mis selgitab, kuidas kavandatud lahendus mõjutab õuele avanevaid vaateid avalikust ruumist (võimaluse korral tutvustatakse analüüsi avatud menetluse raames) ning määrab vajalikud meetmed;
- elamuehituse eesmärgil hoonestatava katastriüksuse suurus peab olema piisavalt suur, kuid mitte vähem kui 3000 m², et kehtivaid seadusjärgseid kitsendusi ja üldplaneeringuga seatud maakasutustingimusi arvestades jääb ehitamiseks piisav kitsendustest vaba hoonestusala ning krundil paiknevatest hoonetest ja rajatistest tulenevad võimalikud kitsendused (nt puurkaevust või salvkaevust tulenev sanitaarkaitseala/hooldusala ja reoveepuhastist tulenevad kujad) ei koorma naabermaaüksusi või on saadud naabermaaüksuse omaniku kirjalik nõusolek seatava servituudi osas;
- kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda kavandatava majapidamise kompleksi eskiis esitamist, millel tuleb näidata vähemalt kavandatava õuema ja hoonestuse paigutus, vajalikud tehnovõrgud, juurdepääsuteed ning muud vajalikud lähteandmed. Plaan tuleb esitada koos projekteerimistingimuste, detailplaneeringu algatamise taotluse või ehitusteatisega.

5.10.3. Prangli väärtusliku maastiku hajaasustatud ala

Kohustuslikud maakasutus- ja ehitustingimused elamute ja nende abihoonete ehitamisel:

- täisehitusprotsent on 10%, kuid kõigi hoonete ehitisealne pind kokku ei tohi ületada 1000 m²;
- hoonete paigutus peab koonduma ümber õue, hoonetel võib olla üks põhikorrus ja järsk (viilunurk: 40-45°) kahepoolse kalde ja räästaga viilkatus;
- hoone lubatud maksimaalne kõrgus on kuni 8,5 m;
- põhihoone ehitisealne pind on kuni 250 m².

Soovituslikud maakasutus- ja ehitustingimused elamute ja nende abihoonete ehitamisel:

- abihooned põhihoonest madalamad;
- kasutusel on saarele omased piirdetüübid;

- saare ajaloolisele taluarhitektuurile omane materjalikäsitlus (sokkel: looduskivi, betoon, krohv; välissein: värvitud laudvooder, tahutud palk, looduskivi, krohv; katus: roog, kivi, plekk (valtsplekk, klassikprofiil, trapetsprofiil), laast, kimm, sindel, laud; laineplaat (tumedad pruunid ja mustad toonid).

Lisatingimused uue hoone kavandamisel olemasolevas õues:

- kui kohaliku omavalitsuse kaalutusotsuse tulemusel on tegemist maastikuliselt tundliku alaga (hea nähtavus avalikelt teedelt vms) tuleb läbi viia avatud menetlus projekteerimistingimuste andmisel ning pädeva eksperdi poolt (nt arhitekt või maastikuarhitekt) koostada 3D visualiseeringut sisaldav analüüs, mis selgitab, kuidas kavandatud lahendus mõjutab õuele avanevaid vaateid avalikust ruumist (võimaluse korral tutvustatakse analüüsi avatud menetluse raames) ning määrab vajalikud meetmed.

Lisatingimused uue majapidamise (elamu) kavandamisel:

- uue elamu kavandamine on võimalik järgmiste eeltingimuste täitmisel:
 - kavandatud hooned ei tohi killustada väärtusliku avamaastiku ala (võib jääda selle serva);
 - kavandatud hooned peavad jääma ajaloolise külasüdame ja miljööväärtuslike alade piiridest vähemalt 200 m kaugusele eesmärgiga säilitada vanade külasüdamete algne struktuur;
 - kavandatud elamu põhihoone peab jääma teiste talukohtade põhihoonetest vähemalt 100 m kaugusele või asuma vähemalt 1,5 ha suurusel katastriüksusel (üks kahest tingimusest peab olema täidetud eesmärgiga järgida hajaasustusele iseloomulikku külastruktuuri);
- kuni kahe uue majapidamise kavandamine on lubatud üldplaneeringu kehtestamise ajal olemasoleva hajaasutuses paikneva õuema kõrvale selliselt, et tekib kompaktne, maastikus ühe tervikuna tajutav hoonegrupp. Hooned tuleb paigutada tihedalt kokku nii, et terviku struktuur meenutab traditsioonilist talusüdant, kokku on lubatud põhihoonete (elamute) maksimaalne arv 3 ning koos abihoonetega hoonete koguarv maksimaalselt 9. Vajalik on kas avatud menetlusega projekteerimistingimuste menetlus või detailplaneeringu koostamine (kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus sõltuvalt asukoha maastikulisest tundlikkusest ja võimalikust avalikust huvist);
- kui tegemist on majapidamise loomisega uues asukohas, siis on lubatud rakendada eelnevas punktis kirjeldatud kolmest elamust koosneva grupi moodustamise põhimõtet, kuid kogu hoonete grupp peab olema lahendatud samasuguses arhitektuurses võtmes ja mõjuma tervikliku arhitektuurse kompleksina (ehitusprojekti tuleb esitada kogu tervik vähemalt eskiislahendusena koos) ning täidetud peab olema 100 m kauguse nõue naabruses asuvate elamute põhihoonetest. Vajalik on kas avatud menetlusega projekteerimistingimuste menetlus või detailplaneeringu koostamine (kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus sõltuvalt asukoha maastikulisest tundlikkusest ja võimalikust avalikust huvist);
- elamuehituse eesmärgil hoonestatava katastriüksuse suurus peab olema piisavalt suur, kuid mitte vähem kui 3000 m² (v.a kui kehtib 1,5 ha eeltingimus), et kehtivaid seadusjärgseid kitsendusi ja üldplaneeringuga seatud maakasutustingimusi arvestades jääb ehitamiseks piisav kitsendustest vaba

hoonestusala ning krundil paiknevatest hoonetest ja rajatistest tulenevad võimalikud kitsendused (nt puurkaevust või salvkaevust tulenev sanitaarkaitseala/hooldusala ja reoveepuhastist tulenevad kujad) ei koorma naabermaaüksusi või on saadud naabermaaüksuse omaniku kirjalik nõusolek seatava servituudi osas;

- kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda kavandatava majapidamise kompleksi eskiisi esitamist, millel tuleb näidata vähemalt kavandatava õuema ja hoonestuse paigutus, vajalikud tehnovõrgud, juurdepääsuteed ning muud vajalikud lähteandmed. Plaan tuleb esitada koos projekteerimistingimuste, detailplaneeringu algatamise taotluse või ehitusteatisega.

5.10.4. Lännemäe miljöövärtuslik külasüda

Kohustuslikud maakasutus- ja ehitustingimused elamute ja nende abihoonete ehitamisel:

- täisehitusprotsent on 10%;
- hoonetel võib olla üks põhikorrus ja järsk (viilunurk: 40-45°) kahepoolse kalde ja räästaga viilkatus;
- hoone lubatud maksimaalne kõrgus on kuni 8,5 m;
- põhihoone ehitisealune pind kuni 200 m².

Soovituslikud maakasutus- ja ehitustingimused elamute ja nende abihoonete ehitamisel:

- abihooned põhihoonest madalamad;
- taluarhitektuurile omane materjalikäsitus (sokkel: looduskivi, betoon, krohv; välissein: värvitud laudvooder, tahutud palk, looduskivi, krohv; katus: roog, kivi, plekk (valtsplekk, klassikprofiil, trapetsprofiil), laast, kimm, sindel, laud, laineplaat (tumedad pruunid ja mustad toonid).

Lisatingimused uue hoone kavandamisel olemasolevas õues:

- kui järgitakse nii kohustuslikke kui ka soovituslikke ehitustingimusi, on võimalik ehitustegevuseks taotleda projekteerimistingimusi;
- kui järgitakse vaid kohustuslikke tingimusi, tuleb läbi viia avatud menetlus projekteerimistingimuste andmisel ning pädeva eksperdi poolt (nt arhitekt või maastikuarhitekt) koostada 3D visualiseeringut sisaldav analüüs, mis selgitab, kuidas kavandatud lahendus mõjutab õuele avanevaid vaateid avalikust ruumist (võimaluse korral tutvustatakse analüüsi avatud menetluse raames) ning määrab vajalikud meetmed.

Lisatingimused uue majapidamise kavandamisel:

- Lubatud Lännemäe tee servas, mujal täiendavaid ehitusalasid miljöövärtuslikule alale ette nähtud ei ole.

5.11. KAUNI VAATEGA KOHAD JA TEELÕIGUD

Üldplaneeringuga määratakse maastikupildi rikkuse väärtustamise eesmärgil kauni maastikuvaatega teelõigud ja kohad²².

Eesmärgiga säilitada mälestistest, pärandkultuuriobjektidest ja ajaloolistest hoonetest tulenevat mitmekihilisust nii maastikus kui hoonestuses tuleb võimaldada mälestistele neile omase loomuliku keskkonna säilimine ja avanevad vaated. Lisatingimused ja vaatesuundade kirjeldused on toodud tabelis (Tabel 2).

Üldised tingimused ilusa vaatega kohtades ja teelõikudel:

- ehitusõiguse andmisel on kohalikul omavalitsusel õigus määrata ehitiste paiknemist, mõõtmeid ja haljastust puudutavaid tingimusi;
- keelatud on ehitiste rajamine vaatekoridori, mis oma mõõtmete või välimuse tõttu varjavad kaugvaateid või vähendavad vaadete esteetiliselt kvaliteeti (nt tuulegeneraator, mobiilsidemast jm maastikul ning linnaruumis visuaalselt domineeriv objekt);
- vaatekohtade metsastamine ja hekkidega piiramine ei ole lubatud;
- loodus- ja kultuurmaastiku vaadeldavuse säilitamiseks tuleb hooned sobitada maastikku senist asustusstruktuuri, looduslikke pinnavorme ja kõrghaljastust arvestavalt;
- üldplaneeringus näidatud asukohtades ja nende lähiümbruses tuleb planeerimise, projekteerimise ja ehitustegevuse korral analüüsida vaatekoha väärtust ja võimalusi selle säilitamiseks, vaadete asukohad tuleb kajastada dokumentides koos vaateanalüüsi ja sellest lähtuvate vajalike meetmetega, et vaadet säilitada või parendada;
- kauni vaatega teelõikude rekonstrueerimisel tuleb väärtustada nende ajaloolist olemust ja hoiduda nende väljakujunenud kuju, looklevuse ja tervikstruktuuri lõhkumisest ning õgvendamisest.

Tabel 2 Vaatekohad koos suundade kirjelduse ja lisatingimustega

Vaate nimetus objekti järgi	Vaatekoridori suund	Lisatingimus
Randvere kirik	Rannalt / merelt kirikutornile (Kaevuaia ranna suunalt); Schüdlöffeli teelt ja Kirikaia teelt vaade kirikule.	Merelt vaatele pole sektorit määratud, vältida kiriku torni varjamist uusehitistega.
Randvere avamaastik	Vaade Randvere avamaastikule Randvere teelt.	Säilitada avatud vaade Randvere avamaastikule Randvere teelt.

²² Digitaalsed alusandmed: Vaatekoridorid

Viimsi mõis	Aiandi teelt vaade mõisale (Aiandi tee 13 ja 15 hoone vahelt, Mõisa teelt), Pargi teelt vaade mõisale.	Aiandi tee äärsete mõisamoonakate majade vahele on lubatud madala abihoone püstitamist. Mõisa peahoone vaated peavad olema mõlemalt poolt avatud ja seniseid vaateid ei tohi kitsendada.
Viimsi ülemine tuletorn	Paenurme teelt vaade tuletornile, Tuletorni puiesteelt vaade tuletornile, Haabneeme alevikust (Tammede pargist, Randvere teelt) vaade tuletornile.	
Viimsi klint	Vaated Randvere teelt klindile hoonete vahelt lõigus Karulaugu tee kuni Artium (Randvere tee 6 ja 8, Randvere tee 8 ja Karulaugu tee 13, Karulaugu tee 13 ja Karulaugu tee 14, Karulaugu tee 14 ja Randvere tee 18 vahelistel lõikudel). Vaade Hundi teelt ja Hundi tee 31 parkla piirkonnast klindile.	Vaadeldavus tuleb tagada Randvere tee äärselt kergliiklusteelt, samuti ei tohi hoonete mahtu suurendada kui need ahendavad vaadet klindile.
Lubja maastik	Vaatekoridorid Lubja teelt maastikule Lubja tee 23 ja 25 vahelisel lõigul, Lubja tee 25 ja 31 vahelisel lõigul, samuti vaade Paenurme tee lõpust klindiastangult avamaastikule (Paenurme tee 36 ja Tuletorni pst vahelisel lõigul, Viimsi ülemise tuletorni ümbruse kõrgendikult).	
Mäealuse MKA maastik Lubja tee ääres	Lubja teelt Mäealuse MKA suunas lõigul Mäealuse tee kuni Pärtlepõllu tee 2.	
Pärnamäe veehoidla	Tiigi tee avatud lõigult vaade Pärnamäe veehoidlale.	Lubatud püstitada vaba-aja elemente, tiigi ääres tuleb säilitada puistut, vaade jääb avatuks.
Rannarahva Muuseumi hoone	Vaatekoridor Nurme tee algusest Rannarahva Muuseumi hoonele.	

Kimsi tee vaade	Vaade Kimsi teelt Haabneeme lahele.	
Viimsi Vabaõhumuuseumi Kingu talu	Vaade Rohuneeme teelt ajaloolisele Kingu talule.	Pääslahoone rajada arvestades vaatekoridori säilimist.
Rummu rand	Vaade Rummu ajaloolisele rannale, randlale, Rummu laurile.	
Rohuneeme rand, laht	Vaade Suur-Ringteelt Rohuneeme rannale, lahele.	
Jaani laht	Vaade Leppneeme teelt Võraia tee äärsele rannaroostikule, Jaani lahele.	
Tammneeme ranna-ala	Vaade Tammneeme teelt Tammneeme külaplatsile, ajaloolisele Tammneeme sadamaalale.	
Laiaküla maastik	Vaade Laiaküla klindiasangult klindialusele avamaastikule.	Vaate säilimine ja avamine.
Äigrumäe maastik	Vaade Äigrumäe avamaastikule ja niitudele Allikmäe teelt, Allikmäe-Ojamäe tee piirkonnast, Äigru tee lõpust, Kauri tee lõpust.	

5.12. KULTUURIMÄLESTISED

Kultuurimälestised on riikliku kaitse all olevad kinnis- või vallasasjad või nende osad või asjade kogumid või terviklikud ehitised, millel on ajalooline, arheoloogiline, etnograafiline, linnaehituslik, arhitektuuriline, kunstiline, teaduslik, usundilooline või muu kultuuriväärtus, mis on aluseks nende tunnistamisel mälestisena. Kinnismälestiste kaitset ja kasutamistingimusi reguleerib muinsuskaitseseadus. Viimsi vallas paiknevad riiklikud kultuurimälestised on alusfona kaardile kantud.

Kinnismälestise kaitseks on kehtestatud kaitsevöönd, mille mõte on tagada mälestiste säilimine ajalooliselt väljakujunenud maastikustruktuuris ja mälestist väärivas keskkonnas, vältida mälestist ja ümbritsevat keskkonda kahjustavaid tegevusi. Kui kinnismälestisele või selle kaitsevööndisse soovitakse ehitada või rajada teid, liine, trasse vm, tuleb kavandatav tegevus muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Eelistada tuleb kultuurimälestiste (ehitismälestiste) kasutusel hoidmist ja vajaliku funktsiooniga sobitamist uute hoonete kavandamisele.

Üldplaneeringuga ei tehta ettepanekuid kultuuripärandi objektide riikliku kaitse alla võtmiseks.

Üldplaneeringuga ei võeta kultuuripärandi objekte kohaliku kaitse alla.

5.13. KOHALIKU TÄHTSUSEGA KULTUURIPÄRAND

Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi all tuleb üldplaneeringus mõista selliseid objekte, mis ei ole riikliku kaitse all ega võetud kaitse alla kohaliku omavalitsuse tasandil, kuid on selged eelmiste põlvkondade elamisviisist jäänud nähtavad ainelise ja vaimse pärandi märgid, mis on kujundanud meie maakasutusmustrit.

Kohaliku tähtsusega kultuuripärandiobjektid²³ võivad olla näiteks arhitektuuriobjektid, maaehituspärandi objektid, looduslikud pühapaigad jms.

Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi objektide juures projekteerimistingimuste väljastamisel ja detailplaneeringute koostamisel tuleb vastavalt objekti olemusele kaalutleda vajadust nende objektide säilimise tagamiseks või hävimise aeglustamiseks, eksponeerimiseks, vaadete avamiseks ja säilitamiseks.

5.14. ARHEOLOOGIAPÄRANDIRIKKAD ALAD

Üldplaneeringuga määratakse arheoloogiapärandirikkad alad²⁴. Alade määramise eesmärgiks on vähendada arheoloogiapärandi hävimise riski. Alade määratlemise aluseks on Muinsuskaitseameti poolt koostatud analüüs. Arvestada tuleb, et seni avastamata ja prognoosimata muistised võib välja tulla ka väljaspool mälestisi ja arheoloogiaturundlike alasid. Arheoloogiapärandi avastamisel, sõltumata selle asukohast, ettenähtud tegevused sätestab muinsuskaitseseadus.

Arheoloogiapärandirikkal alal tuleb:

- KMH kohustusega tegevuste kavandamisel (ka juhul, kui KMH nõudest loobutakse) alati eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus;
- kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui algatatakse detailplaneeringut või ehitiste alla kaevatava ala pind on suurem kui 500 m².

5.15. VÄÄRTUSLIK PÕLLUMAJANDUSMAA

Väärtuslikuks põllumajandusmaaks määratakse üldplaneeringuga haritav maa ja looduslik rohumaa, mille tähtsus põllumajandusmaana on Viimsi valla kontekstis oluline.

Viimsis on põllumajanduslikus kasutuses olevate maade osakaal väike. Muldade boniteet on maakonna keskmise boniteediga võrreldes madal, mistõttu üksnes mulla boniteedi alusel ei ole asjakohane põllumajandusmaade väärtuse hindamine. Maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteet on määratud üldistatult ja ei lähtu põllumajandusmaa kohalikust valla konteksti arvesse võtvast väärtusest. Eelnevast tulenevalt on väärtuslike põllumajandusmaade piiritlemisel aluseks võetud PRIA toetusega kaetud alad ja Eesti põhikaardile märgitud haritavad maad. Välja on jäetud tiheasustusalad, detailplaneeringualad ning ortofoto põhjal tuvastatavad metsastunud alad. Saartel ei ole väärtuslikke põllumajandusmaid määratletud.

²³ Digitaalsed ruumiandmed: yp_KOVkultparand, yp_KOVkultparand_pko, yp_KOVkultparand_j

²⁴ Digitaalsed ruumiandmed: yp_tingimus_arheo

Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja selle kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on säilitada nende sihipärane põllumajanduslik kasutamine. Põllumajandusmaa kui piiratud ja taastumatu ressurss on väärtus, mida tuleb kasutada eelkõige toidu tootmise eesmärgil.

Järgida tuleb lisaks ka rohevõrgustiku tingimusi seal, kus väärtuslik põllumajandusmaa kattub rohevõrgustiku elementidega.

Väärtuslike põllumajandusmaade maakasutus- ja ehitustingimused:

- väärtuslik põllumajandusmaa tuleb säilitada põllumajanduslikuks kasutuseks ning harimiskõlblikuna;
- väärtusliku põllumajandusmaa kasutuselevõtt mittepõllumajanduslikul otstarbel on lubatud vaid avalikes või kogukonna huvides (nt teede jms taristu rajamiseks), kui vastavaid tegevusi ei saa ellu viia muul viisil;
- väärtuslikele põllumajandusmaadele ei planeerita üldjuhul ehitustegevust, erandiks on otseselt põllumajandustegevusega seotud funktsionaalsed ehitised (ehitustingimused vastavalt väärtusliku avatud maastiku maa-ala tingimustele);
- väärtuslike põllumajandusmaid ei metsastata, kuid mullastiku kaitseks, kliimakahjustuste leevendamiseks või põllumajandusmaa massiivi ruumikuju mitmekesistamiseks võib rajada või lasta looduslikult tekkida maastikuelementidel, nagu puuderida või -hekk, kiviaed või väike puudesalu.

5.16. MAARDLAD

Viimsi valla haldusterritooriumi maismaal osal ei asu maavarade registris ühtegi maardlat. Valla haldusterritooriumi territoriaalmeres asuvad kaks maavarade registris arvel olevat maardlat: Kuradimuna liivamaardla (registrikaart nr 805) ja Naissaare liivamaardla (registrikaart nr 780), kus on arvel aktiivne tarbevaru.

Üldplaneeringu kohaselt territoriaalmeres asuvate maardlate maavara säilitatakse kaevandamisväärsena ja maavarale juurdepääs säilib olemasoleva olukorrana. Uusi täiendavaid alasid, kus võiks tulevikus kaevandamisega tegeleda, planeeringuga ei kavandata.

5.17. TERVISERAJAD

Terviseradade all tuleb üldplaneeringus mõista jalgsi matkamiseks ja sportimiseks ettenähtud, looduses tähistatud radasid. Üldplaneeringu kaardile on terviseraja asukoht kantud põhimõttelise liikumissuunana ja informatiivselt ning see ei too kaasa piiranguid maaomanikule.

Terviseradade arendamise põhimõtted ja tingimused:

- radade rajamine on võimalik ainult maaomaniku nõusolekul ja temaga sõlmitava lepingu alusel. Lepingus peavad vähemalt olema määratud raja asukoht ning tingimused raja kasutamise ja hooldamise kohta;
- kõikidel juhtudel tuleb terviseraja rajamise kavatsusest teavitada kohalikku omavalitsust ja esitada selle raja asukohaplaan. Kavandatavad tingimused tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega, kui

kavandatav rada asub üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku alal ja väärtuslikul maastikul. Kui kavandatav terviserada asub looduskaitsealal, tuleb kavandatav rada ja selle kasutamise tingimused kooskõlastada ka kaitseala valitsejaga;

- radade tähistamine looduses on kohustuslik. Raja algus- ja/või lõpp-punktis peab olema avalikult kättesaadav info raja hooldamise eest vastutava isiku kohta.

6. LIIKLUSVÕRGUSTIK

Liiklusvõrgustikuna tuleb üldplaneeringus mõista erinevatest teedest, sh kergliiklusteedest ja juurdepääsudest koosnevat terviklikku ja erinevat liikumisviisi võimaldavat sidusat süsteemi, mis ühendab elukeskkonna, ettevõtluskeskkonna ja puhkekeskkonna. Tee võib olla ka ilma katendita rada.

Liikluskorralduse üldised põhimõtted:

- detailplaneerimisel kavandada iga 4-5 kinnistu järel ligikaudu 6 meetri laiune teemaa kergliiklusteede rajamiseks. Naaberplaneeringud tuleb omavahel kooskõlastada, et kergliiklustee teemaa kinnistud satuksid kohakuti;
- elamualal ei ole lubatud kavandada sirgeid teid, eriti autoliiklusele. Soovituslikult on pikim visuaalne sirge lõik 60 meetrit pikk. Visuaalset nähtavust saab läbi löigata mitmete võtetega: plaaniraadiused, suunamuutetakistused, haljastuse ja tänavamööbli elemendid, parkimise korraldamisega vaheldumisi teepooltel jms;
- tagada avalikult kasutatavad teed avalikult kasutatavatele aladele (puhkekohad, külaplatsid, supluskohad, vaatamisväärsused jne) juurdepääsu tagamiseks arvestades ka puuetega inimeste vajadusi;
- tehnovõrkude rajamine avalike teede sõidutee alla on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse kirjalikul nõusolekul ja riigiteede puhul on vajalik Transpordiameti nõusolek;
- riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks ning vaba ruumi olemasolul annab Transpordiamet nõusoleku seda maad kasutada. Samuti tehakse erandeid asula keskkonnas. Tehnovõrgu paigaldust tuleb hinnata igakordselt suuremas täpsusastmes geodeetilisel alusplaanil;
- ehitusloakohustuslike hoonete kavandamine tee kaitsevööndisse on põhjendatud liiklusseaduse mõistes asula liikluskeskkonnas ja olemasoleva hoonestusjoone olemasolul või hoonestusjoone pikendamisel. Nendel juhtudel on oluline, et arendaja arvestaks liiklusest tuleneva müra ja teiste häiringute (õhusaaste, vibratsioon) kahjuliku mõjuga ning vajadusel tagaks leevendavate meetmetega nõuetele vastavad keskkonnatingimused.

6.1. RIIGITEED

Riigitee on riigile kuuluv tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab Transpordiamet.²⁵

Olemasolevaid riigiteid käsitletakse üldplaneeringu kaardil alusandmetena²⁶

Ehituse- ja liikluskorralduse põhimõtted riigiteedega külgnevatel aladel:

- riigiteega külgneva ehitustegevuse kavandamisel detailplaneeringu koostamise kohustuseta alal tuleb reeglina kasutada juurdepääsuks kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega;
- Transpordiamet ei võta arendustegevuse vajadustest tingitud uute teelõikude rajamise ja riigiteede ümberehitamise kohustust kui riigiteede võrgustiku arengu seisukohalt selleks vajadus puudub;
- üldjuhul ei ole võimalik juhtida arendusalade sademevett riigitee kraavidesse. See on võimalik vaid põhjendatud juhtudel koostöös Transpordiametiga;
- riigiteede puhul tuleb vältida tehnovõrkude paigaldamist riigitee alusele maale. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks ning vaba ruumi olemasolul annab Transpordiamet nõusoleku seda maad kasutada. Samuti teeb Transpordiamet erandeid asula keskkonnas. Tehnovõrgu paigaldust tuleb hinnata igakordselt suuremas täpsusastmes geodeetilise alusplaani olemasolul ja menetleda seda kas läbi projekteerimistingimuste või detailplaneeringu;
- olulise liiklusedusega teede (OLT) äärde on kavandatud jalgratta- ja jalgrattateed mõlemale poole teed, mujal riigiteede ääres ühele poole teed, kusjuures üldplaneeringuga ei lahendata kavandatavate uute kergliiklusteede täpset paiknemist ja asukohta, st üldplaneering ei määratle, et millisel pool sõiduteed kergliiklustee peab paiknema.

6.2. KOHALIKUD TEED

Kohalik tee on tee²⁷, mille osas omaniku ülesandeid täidab kohaliku omavalitsuse üksus. Kohalik tee võib olla avalikuks kasutamiseks määratud eratee, kohaliku omavalitsuse üksusele kuuluv tee või kohaliku omavalitsuse volikogu otsuse kohaselt kohaliku omavalitsuse hallatav kohaliku liikluse korraldamiseks vajalik muu tee.²⁸

Üldplaneeringuga nähakse ette uusi kohalikke teid, sh lähtudes koostatud detailplaneeringutest ja transpordimaa otstarbel munitsipaliseeritud maadest.²⁹

Kohalikele teedele määratakse üldplaneeringuga tee kaitsevöönd (6.4).

²⁵ Ehitusseadustik § 92

²⁶ Digitaalsed alusandmed: E_501_riigitee_harjumk

²⁷ Digitaalsed ruumiandmed: yp_transp_tee

²⁸ Ehitusseadustik § 92

²⁹ Digitaalsed ruumiandmed: YP_transport_tee

Kohalike teede ehituse- ja liikluskorralduse üldised põhimõtted:

- kohalike teede, sh parklate rajamine ja teehooldustööde korraldamine toimub kohaliku omavalitsuse arengukava (teehoiukava) alusel;
- kohalike teede äärde tuleb asjakohasel juhul ja kohtades kavandada valgustus, ühistranspordipeatused, rajada taskuid rattaparklatele või istumiskohti jalakäiatele ning arvestada selleks otstarbeks tehniliselt vajaliku maa-alaga;
- teemaa planeerimisel tuleb arvestada jalgratturite ja jalakäijate ruumivajaduse võimaldamisega ning asjaoluga, et tehnovõrgud peavad mahtuma transpordi maa-alale, üldjuhul mitte sõidutee alla. Tehnovõrkude rajamine avalike teede sõidutee alla on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse nõusolekul;
- asjakohasel juhul tuleb rakendada liikluse rahustamise meetmeid;
- üldplaneeringuga on kohalike teede äärde kavandatud jalgratta- ja jalgrattateed, kuigi neid ei ole eraldi sõiduteede ääres markeeritud kaardi parema loetavuse huvides; üldplaneeringuga ei lahendata kavandatavate uute kergliiklusteede täpset paiknemist ja asukohta, st üldplaneering ei määratle, et millisel pool sõiduteed kergliiklustee peab paiknema.

6.3. ERATEED

Erateed on maaomanike eraomandis olevad teed, kus avalikkusele suunatud funktsioon puudub.

Eratee kasutamine toimub maaomaniku poolt määratud viisil.

Eratee võib seadusesette nähtud juhtudel määrata avalikuks kasutamiseks.³⁰ (vt ka ptk 3.4 ja 6.5)

Kui eratee kohta on määratletud üldplaneeringuga avalik huvi (vt ptk 6.5), on planeeritud ka võimalus teede äärde kergliiklusteede kavandamiseks, kuigi neid ei ole eraldi sõiduteede ääres markeeritud kaardi parema loetavuse huvides. Üldplaneeringuga ei lahendata kavandatavate uute kergliiklusteede täpset paiknemist ja asukohta, st üldplaneering ei määratle, et millisel pool sõiduteed kergliiklustee peab paiknema.

6.4. TEE KAITSEVÖÖND

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimesele ohtlikke mõjusid.

Arendustegevuse kavandamisel tuleb arvestada teekaitsevööndi ulatusega. Riigiteede kaitsevööndi ulatus ning tingimused lähtuvad vastavatest õigusaktidest ning neid ei määrata üldplaneeringuga.

Üldplaneeringuga määratakse:

- kohalike vallateede kaitsevöönd tiheasustusalal 10 m sõidurea välimisest servast, hajaasustusalal 20 m sõidurea välimisest servast;

³⁰ Õiguslik alus: Ehitusseadustik § 94

- avalikuks kasutamiseks määratud erateede tee kaitsevöönd määratakse maaomaniku ja kohaliku omavalitsuse vahel sõlmitavas lepingus kuni 10 m sõidurea välimisest servast.

Tingimused tee kaitsevööndis:

- tee kaitsevööndis keelatud tegevused ja tee kaitsevööndi kinnisasja omaniku kohustused ühtivad seadusjärgsete kinnisomandi kitsendustega;
- teekaitsevööndis ehitiste kavandamisel on liiklusest tingitud keskkonnahäiringute leevendamise meetmete rakendamine arendaja kohustus.

6.5. TEEDE AVALIK KASUTAMINE

Avalikult kasutatav tee on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Eraldi on üldplaneeringus määratletud avaliku huviga sõiduteed, mille hulka kuuluvad kohalikud teed ja erateed.³¹

Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igaüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Avalikkusele ligipääsetav võib olla ka eratee, mis on tee omaniku poolt määratud avalikkusele suunatud funktsiooniga jamis ei ole riigitee või kohalik tee³² Avalikuks kasutamiseks on ka kaitseala sihtkaitse- ja piiranguvööndis või hoiualal olevad või kaitstava looduse üksikobjekti juurde viivad teed ja rajad, mis on päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning nende olemasolu korral peab kinnisasja valdaja tagama nimetatud ajal inimeste juurdepääsu kaitstavale loodusobjektile.³³

Erateede avalikuks kasutamiseks määramine toimub seaduses sätestatud korras³⁴ lähtudes avalikust huvist (vt ptk 3.4) ja arvestades kohaliku omavalitsuse poolt määratud kriteeriume. Üldiseks eesmärgiks on avalikult kasutatava teedevõrgu laiendamine teemaa-alade omandamise, avalikuks kasutamiseks määramise lepingute sõlmimise, sundvalduse seadmise ja sundvõõrandamise teel.

Üldplaneering määratleb **avaliku huviga sõiduteed**, mille hulka kuuluvad nii kohaliku omavalitsuse kui eraomandisse kuuluvad mootorsõidukiga liiklemiseks ette nähtud teed³⁵ ning mille suhtes on vajadus tagada nende kasutamise võimalus avalikkusele ning see võib tuua kaasa avalikuks kasutamiseks määramise lepingute sõlmimise, sundvalduse seadmise ja sundvõõrandamise.

6.6. JUURDEPÄÄSUD

Üldplaneering näeb ette juurdepääsude vajaduse kallarajale³⁶ ja muudele avaliku huviga objektidele³⁷, kuhu vahetu juurdepääs riigiteede ja kohalike teede kaudu puudub.

³¹ Digitaalsed ruumiandmed: yp_transp_AHtee

³² Ehitusseadustik § 92

³³ Looduskaitseseadus § 15

³⁴ Ehitusseadustik § 94

³⁵ Digitaalsed ruumiandmed: yp_transp_AHtee

³⁶ Kallasrada - Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse §38

³⁷ Digitaalsed ruumiandmed: Yp_juurdep. Juurdepääsud on kajastatud üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisel

Juurdepääs ei tähenda tingimata tee kui rajatise olemasolu. See võib tähendada ka jalgrada ning juurdepääsu kasutamise aeg võib olla piiratud.

Kui katastriüksuse piir ulatub veekogu veepiirini, ei tohi piirdeaed (sh haljastus) takistada inimeste ja loomade liikumist kallasrajal. Kallasrada peab olema läbitav, mh kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest alates. Vajadusel korraldatakse piirdest üle liikumisest kõrgvee perioodil teisaldatav astmestik, lisaväravad vms. Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada (tulenevalt keskkonnaseadustiku üldosa seadusest).

Kallasraja laius on mererannas kümme meetrit ning teistel veekogudel neli meetrit. Kallasraja laiust arvestatakse üldjuhul lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba, erandiks on kallasraja ümberjuhtimised vastavalt planeeringutele, sadamate erisus jms.

Üldise põhimõtte kohaselt tuleb kallasrajale juurdepääsu võimalus tagada maksimaalselt 500 m vahekaugusega juurdepääsude vahel. Üldplaneeringu kaardil on tähistatud võimalikud juurdepääsud.

Tingimused juurdepääsude tagamisel:

- juurdepääsude tagamisel tuleb lähtuda ptk 3.4 Avalik huvi sätestatud põhimõtetest;
- juurdepääsuks looduskaitse üksikobjektidele, kultuurimälestistele, kohaliku tähtsusega kultuuripärandile, kus avalik juurdepääs puudub, tuleb lähtuda igaüheõigusest, kui üldplaneeringuga ei ole ette nähtud teisiti või üldplaneeringus sätestatud põhimõtete alusel maaomanikuga sõlmitud lepinguga ei ole ette nähtud teisiti;
- konkreetsed tingimused avaliku huviga objektidele juurdepääsuks ja selle maa kasutamiseks avaliku huvi tagamiseks tuleb kokku leppida maaomaniku ja omavalitsuse vahel sõlmitava lepinguga või määratakse sundvalduse või sundvõõrandamise seadmisel;
- juurdepääsud kallasrajale tuleb tähistada viitadega.

6.7. KERGLIIKLUSTEED.

Kergliiklusteed on jalgrattaga, tasakaaluliikuri, robotliikuri ja jalakäija liiklemiseks ettenähtud eraldi tee või teeosa, mis on asjakohaste liiklusmärkidega tähistatud. Sõiduteega teede ristmikul on kergliiklustee tee osa. Kergliiklusteede planeerimine üldplaneeringus väljendab nendes asukohtades tee kasutamise suhtes avalikku huvi.

Üldplaneering kavandab olemasolevaid ja planeeritavaid jalgratta- ja jalgteid³⁸ ühise sidusa, teineteist täiendava ja mootorsõidukitele ette nähtud teedega koos toimiva võrgustikuna, kusjuures sõiduteede (riigitee, kohalik tee, eratee) äärde on kavandatud kergliiklusteed, kuid neid ei ole kaardil parema loetavuse huvides tähistatud. Tähistatud on kergliiklusteed asukohtades, kus paralleelselt ei ole olemas või planeeritud

³⁸ Digitaalsed ruumiandmed: yp_transp_KLT

autoliikluseks ette nähtud sõiduteed. Üldplaneering ei piira kuidagi täiendavate teede kavandamist, mis lähtuvad nende arendamiseks seatud üldistest põhimõtetest ja tingimustest.

Kergliiklusteede arendamise põhimõtted ja tingimused:

- arendamise üldiseks põhimõtteks on võrgustiku turvalisus, pidevus ja sidusus kogu liiklusvõrgustikuga tervikuna;
- üldplaneeringuga ei lahendata kavandatavate uute kergliiklusteede täpset paiknemist ja asukohta, st üldplaneering ei määratle, millisel pool sõiduteed kergliiklustee peab paiknema. Asukohad, katend, laius jms tuleb asjakohasel juhul täpsustada detailplaneeringus ja/või ehitusprojekti.

6.8. SADAMAD JA MUUD VEELIIKLUSRAJATISED

Üldplaneering käsitleb sadamaid sadamaregistri andmete alusel³⁹ ning täiendavalt vastavalt vajadusele uute sadamate planeerimiseks.

Üldplaneering määrab sadamate, olemasolevate ning võimalike uute paadivalgmate asukohad uuringu „Naissaare ja Prangli väikesadamate, muulide ja lautrite eksperthinnang“ ja kohaliku omavalitsuse poolt antud sisendi alusel.⁴⁰

Paadivalgmana tuleb üldplaneeringus mõista paadi veeskamiseks ette valmistatud kohta, kus võib asuda slipp (avaliku tee osana) ning kus on võimalik paati kinnitada nt paadisilla külge. Paadivalgma rajamiseks ei tehta olulisi pinnasetoide, sh olulisel määral veekogu süvendamist. Paadivalgma jaoks ei ole vajalik EKV-d vähendada, kuna vastavalt LKS § 38 lg 6 on lubatud lautri ja paadisilla rajamine ning lg 5 p-le 10 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detail- või üldplaneeringuga kavandatud avalikule teele ning slippi käsitletakse selles kontekstis avaliku teena.

Lautrina tuleb üldplaneeringus mõista üldjuhul looduslikest kividest üksikute veesõidukite sildumiseks/andumiseks kohandatud kohta. Olemasolevaid ega kavandatavaid lautrikohti üldjuhul ei ole üldplaneeringu kaardil välja toodud. Valik lautreid on üldplaneeringus käsitletud kui pärandkultuuriobjektid ning on sel juhul kaardile märgitud.

Võimaluse korral on nii paadivalgma kui ka lautri juures teenindav ehitist (nt paadikuur, võrgukuur), mille jaoks on vajalik läbi viia ehituskeeluvööndi vähendamine.

Ehitustegevus navigatsioonimärgi vahetus läheduses (50 m raadiuses märgist) ja selle mõjupiirkonnas (märgi nähtavuse suunal merelt vaadatuna, sealhulgas ka märgi taga, kui see häirib navigatsioonimärgi või selle tule eristamist) kooskõlastatakse Transpordiametiga.⁴¹

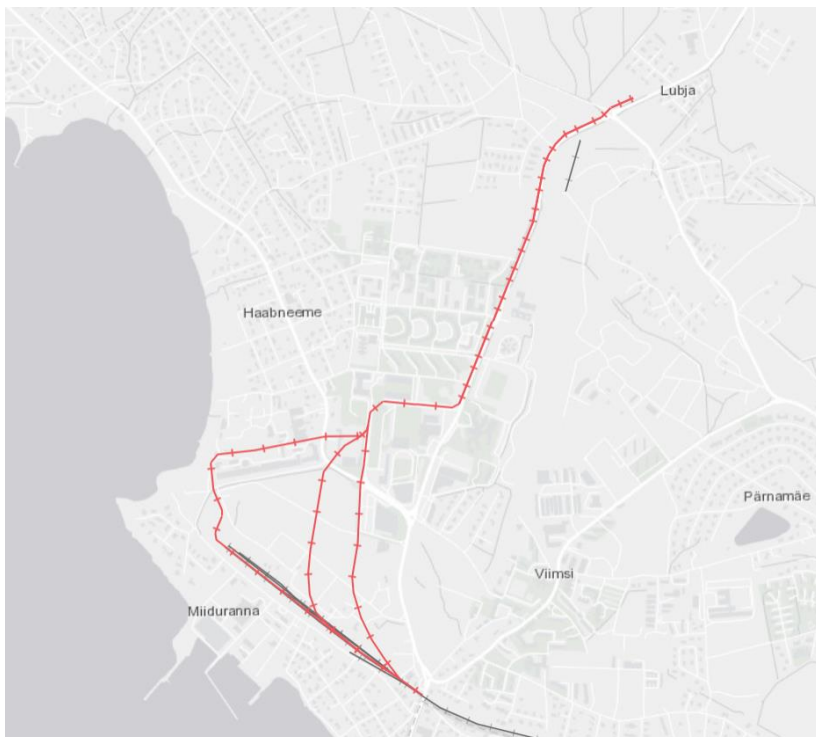
³⁹ Digitaalsed ruumiandmed: YP_transp_vee_sadam. Sadama mõiste sadamaseaduse tähenduses

⁴⁰ Lainemudel OÜ. 2024 a töö nr 2024.

⁴¹ Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas §4

6.9. RÖÖBASTEED

Üldplaneering käsitleb olemasolevaid rööbasteid ETAK andmete alusel.⁴²



Skeem 4 Perspektiivne trammitee

Trammitee on üldplaneeringus ette nähtud kolme võimaliku alternatiivina (Skeem 4), mistõttu edaspidisel planeerimisel tuleb läbi viia alternatiivide võrdlus ja valida sobivam koridor⁴³, mille tervikule koostatakse detailplaneering. Alternatiivide kavandamisel on lähtutud liiklusringide alusuuringust.⁴⁴

Võimalik rongiühendus Tallinna linnaga saab kulgeda mööda olemasolevat raudteed.

Eeldatavalt saab olema tegemist nn „bussrongiga“, mis koosneb tavaliselt ühest vagunist.

Tramm/rong – võimalik on rajada innovatiivne hübriidlahendus, mille puhul sama vagun kasutab mõlemat trajektoori ning funktsioon muutub sõltuvalt rööbastee tüübist, millel see kulgeb.

Oluline on rongiühenduse juures see, et annab võimaluse ühendada Viimsi ka Tallinna kesklinnast lääne poole jääva alaga, näiteks Kitseküla peatus asub kesklinnas ja Kristiine keskusesse on Kitseküla peatusest 1 km.

Täiendavalt on võimalik taastada raudteeühendus Naissaarel, kusjuures saarel on raudtee esmaseks eesmärgiks olla turismiattraksioon.

⁴² Digitaalsed alusandmed: E_502_roobastee_harjumk

⁴³ Digitaalsed ruumiandmed: yp_transp_roobastee

⁴⁴ Inseneribüroo Stratum 2025

6.10. PARKIMINE

Üldplaneeringuga käsitletakse olemasolevaid parklaid⁴⁵ ja võimalikke uusi asukohti täiendavate parklate rajamiseks liikluse ja liikuvuse alusuuringu⁴⁶ alusel.

Parkimiskorralduse üldised põhimõtted ja tingimused:

- liiklejate ohutuse ning riigiteede ja kohalike teede nõuetekohase hoolduse tagamiseks tuleb parkimist avalikel teedel vähendada;
- parkimine tuleb lahendada kavandatava hoonega (elukondlike hoonete puhul nii elanike kui külaliste parkimiskohad) samal katastriüksusel või lähiümbruses asuval katastriüksusel, kui selleks on omanikuga vastav kokkulepe;
- lubatud on maa-aluste parklate ehitamine eeldusel, et seda võimaldavad hüdrogeoloogilised olud;
- avalike puhkealade kavandamisel tuleb võimaluse olemasolul parkimine kavandada puhkealaga samal teepoolel;
- uute parklate rajamisel tuleb neid ruumiliselt liigendada haljastusega (põõsad, puud, hekid) ja kasutada looduslähedasi lahendusi, et vältida autoparklate domineerimist ümbritseva maastiku üle, vältida kuumasaarte teket ja toetada kvaliteetse ruumi kujunemist ja arvestada inimeste liikumismugavusega;
- uute parklate kavandamisel on kohalikul omavalitsusel õigus kohapõhiselt määrata kohustusliku haljastuse osakaal parkimisala liigendamiseks, parkimisala visuaalse ruumimõju vähendamiseks, sademeveelahenduste tagamiseks jms.

6.11. ÜHISTRANSPOORT

Ühistranspordi all tuleb mõista tasulist sõitjatevedu, mida teostatakse eelkõige liiniveo, juhuveo või taksoveo korras, ning tasulist sõiduki ja selle haagise vedu laeva- väikelaeva- parvlaevaliinidel.⁴⁷

Ühistransporti korraldab kohalik omavalitsus vastava arengukava alusel, lähtudes eelkõige olemasolevast ja planeeritavast avalikult kasutatavast teedevõrgust. Üldplaneering loob eeldused rööbastranspordi rolli suurendamiseks sõitjateveos ja seega võimaluse leevendada teedevõrgu lokaalset liikluskoormust.

6.12. TUNNELIALA

Helsingi-Tallinna tunnelile reserveeritud ala.

Ala on ette nähtud tunneli ehitamiseks. Kaardile on kantud kui eritingimusega ala nr 2.

⁴⁵ Digitaalsed ruumiandmed: YP_transp_tee_rajatis.

⁴⁶ Inseneribüroo Stratum. 2024

⁴⁷ Alus: ühistranspordiseadus

7. TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED

Üldplaneeringuga määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste üldine asukoht ja nendest tekkivad kitsendused. Tehnovõrkude- ja rajatiste kaitsevööndi ulatus ning tegutsemise kord lähtub vastavatest õigusaktidest ning neid ei määrata üldplaneeringuga.

7.1. ELEKTRIVÕRK

Üldplaneering kajastab olemasolevat elektrivõrku ETAK andmete ja tehnovõrgu omaniku andmete alusel.⁴⁸

Üldplaneering näeb ette planeeritava uue 110kV (Iru-Viimsi) maakaabelliini.⁴⁹

Kõik ristumised Eleringi taristuga ja kaitsevööndis planeeritavad tegevused tuleb kooskõlastada Eleringiga.

Ehitisi, hooneid ja rajatise ei või ehitada õhuliini sihialasse. Sihiala laius 110 kV liini teljest on 16 m.

7.2. TAASTUVENERGIA

Taastuvenergia all tuleb üldplaneeringus mõista energiaressurssi, mida saab kasutada lakkamatult ja/või mis taastub ökosüsteemi aineringete käigus ilma, et selle kogus inimtegevuse mõjul väheneks. Taastumine eeldab, et neid ressursse ei kasutataks rohkemal määral, kui neid juurde tekib.

7.2.1. Tuuleenergia

Üldised põhimõtted ning tingimused tuuleenergia tootmiseks:

- valla mandriosas ei ole tuulegeneraatorite paigaldamine lubatud, välja arvatud kuni 5 m kõrguse tuulegeneraatori paigaldamine hoone katusele või kuni 10 m kõrguse tuulegeneraatori püstitamine maapinnale;
- Kräsulil, Pranglil ja Naissaarel on saare varustuskindluse tagamiseks lubatud detailplaneeringu alusel rajada üks enam kui 30 m kõrgune tuulegeneraator;
- saartel on lubatud lisaks väiketuulikute rajamine kõrgusega kuni 30 m;
- kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda tuulegeneraatorite kavandamisel visualiseeringu (nt fotomontaaži tehnikas või 3d mudelina) koostamist ning müra ja varjutuse modellerimist;
- tuulikute kavandamisel tuleb elamute juures tagada öise müra sihtväärtus;
- vajadusel määratakse varjutuse häiringu leevendamiseks sobivad meetmed (nt tuuliku perioodiline seiskamine);
- mistahes kõrgusega elektrituuliku püstitamine tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga. Sobiva asukoha, kõrguse ja täpsemate riigikaitse tingimuste välja selgitamiseks on soovitatav alustada

⁴⁸ Digitaalsed alusandmed: E_601_elektriliin_j (Allikas: ETAK), ER_liin_j, ER_alajaam_a (Allikas: Elering AS)

⁴⁹ Digitaalsed ruumiandmed: YP_tehno_j

koostööd Kaitseministeeriumiga võimalikult varases elektrituuliku planeerimise või projekteerimise etapis. Mistahes kõrgusega elektrituulik võib vähendada riigikaitseliste ehitiste töövõimet;

- rajatise asukoht tuleb kooskõlastada riigitee omanikuga juhul, kui rajatise kõrgus on suurem kui kaugus äärmise sõiduraja välimisest servast. Tuulegeneraatorite kavandamisel tuleb arvestada, et tuulegeneraator ei tohi avalikult kasutatavatele teedele (sõltumata nende funktsioonist, liigist, klassist ja lubatud sõidukiirusest) paikneda lähemal kui $L = (H + 0,5D)$ (sealjuures H = tuuliku masti kõrgus ja D = rootori ehk tiiviku diameeter);
- raudtee lähedusse kõrgete rajatiste (nt tuulik, sidemast) kavandamisel tuleb need raudtee kaitsevööndi (raudtee kaitsevöönd ulatub 30m kaugusele rööpme teljest) servast paigutada vähemalt rajatise tipukõrguse kaugusele.

7.2.2. Päikeseenergia

Üldised põhimõtted ning tingimused päikeseenergia tootmiseks:

- tiheasustusaladel ei ole maapinnale maaraamidele paigaldatavad päikeseelektrijaamad (PEJ) lubatud, v.a ettevõtlusala juhtfunktsiooniga alal;
- ettevõtlusala juhtotstarbega alal võib PEJ suurust ja kaugust kinnisasja piirist piirata kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega. Piirnemisel kohaliku teega tuleb lähtuda teekaitsevööndi ulatusest, kui projekteerimistingimuste või detailplaneeringuga pole määratud muud nõuet;
- hajaasustusalal väikeelamualal võib maaraamidel päikeseelektrijaama kõrgus olla maksimaalselt 5 m maapinnast ja see peab asuma vähemalt 10 m kaugusel naaberkatastriüksuse piirist. Elamu ja kohaliku tee vahele on PEJ lubatud juhul, kui PEJ on teelt avaneva vaate suhtes varjatud hekiga või piirdega. Elamuga hoonestamata elamualal ei ole PEJ rajamine lubatud;
- hajaasustusalal võib PEJ rajada kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega, kuid PEJ ei tohi hõlmata enam kui 10% katastriüksuse pindalast ning ei tohi olla enam kui 1 ha suuruse pindalaga;
- väärtuslikul maastikul poolsaarel ja miljööväärtuslikul alal ei ole maaraamidel päikeseelektrijaama rajamine lubatud;
- miljööväärtuslikel aladel tuleb viilkatustele päikesepaneelid paigutada paralleelselt katuse kaldega ning otse vastu katust, kusjuures lubatud on uute tehnoloogiate kasutamine (päikeseenergiat salvestavad katusekivid, värvid, aknakatted jms), kui on arvesse võetud hoone arhitektuuriga sobivust;
- uute hoonete ehitamisel ja rekonstrueerimisel on soositud päikeseenergiat salvestav katusekatte materjal;
- PEJ-d ehitiste katustel ja fassaadilahendustes peavad sobima projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate üldiste tingimustega ja piirkonna arhitektuurse ruumilahendusega. Sobivuse hindajaks on kohalik omavalitsus. Korterelamute puhul tuleb ehitusprojekt koostada tervet hoonet arvestades;

- päikeseelektrijaam peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele. Nõuetele mittevastav päikeseelektrijaam võib vähendada riigikaitseliste ehitiste töövõimet;
- kui piirdeaedadele paigaldatakse päikesepaneel, tuleb need sobitada üldise katastriüksust läbiva kujunduslaadiga, ei tohi häirida tee liiklust (nt peegeldus vms), peab olema tagatud teel liiklejate ohutus, vältida tuleb visuaalset reostust ning tuleb jälgida piirdeaedadele esitatud üldisi nõudeid ptk 4.1., riigitee kaitsevööndisse jäävatel piirdeaedadel ei ole päikesepaneelide paigaldamine lubatud.

7.2.3. Maasoojus

Maasoojuse taristu rajamine on võimalik järgmistel tingimustel:

- Viimsi vallas on kasutamiseks lubatud kinnised horisontaalsed ja vertikaalsed maasoojussüsteemid;
- maasoojuspuuraugud ei tohi põhjustada põhjavee seisundi halvenemist ega avaldada negatiivset mõju läheduses asuvatele puurkaevudele või -aukudele, salvkaevudele, maakasutusele ning ökosüsteemidele. Kohaliku omavalitsuse nõudmisel tuleb vertikaalse maasoojussüsteemi rajamise taotluse korral esitada hüdrogeoloogiline uuring, kus on käsitletud puuraukude mõjud põhjaveele ja piirkonna kaevudele;
- maasoojuspuuraukude lahendus peab olema teiste tehnosüsteemide lahendustega võrreldud ja nad peavad omavahel sobima selliselt, et nende väljaehitamine ja toimimine ei segaks üksteist ja võimaldaks teha nende hooldust ja remonti, asjakohasel juhul tuleb ette näha maasoojuspuuraukudele hooldusala;
- maasoojuspuuraukude planeerimisel tuleb tagada olemasoleva kõrghaljastuse, kaitsealuste puude, põõsaste ja taimede säilimine, kusjuures maasoojuspuuraugu kaugus väärtusliku või kaitsealuse puu, põõsa, taime võrast peab olema vähemalt 2 meetrit;
- maasoojuspuuraugu kaugus naaberkinnistul asuvast puuraugust, puurkaevust või salvkaevust peab olema vähemalt 10 meetrit;
- soojuspuuraugu kaugus katastriüksuse piirist peab olema vähemalt 5 m;
- hoone alla rajatavad energiapuurkaevud/energiavaiad tuleb lahendada hoone ehitusprojekti mahus ühe tervikuna;
- maasoojuskontuuri kaugus kinnistu piirist peab olema vähemalt 2 meetrit, lähemale kui 2 meetrit naaberkinnistu piirist maasoojuskontuuri rajamine on lubatud naaberkinnistu omaniku nõusolekuga;
- detailplaneeringus või ehitusprojekti peab olema näidatud maasoojussüsteemi kontuuride paiknemise ala ja põhimõtted;
- veekogusse on lubatud maasoojussüsteemi rajamine, kui veekogu on kogu ulatuses rajatava maasoojussüsteemi omaniku valduses või on saadud veekoguga seotud naaberkatastriüksuste kirjalik nõusolek süsteemi rajamiseks.

7.3. VEEVARUSTUS JA REOVEE ÄRAJUHTIMINE

Reoveekogumisala on piirkond, kus elanikkond ja/või majanduslik tegevus on piisav asula reovee kogumiseks ja reoveepuhastisse juhtimiseks või keskkonda heitmiseks.

Reoveekogumisala moodustamisel⁵⁰ lähtutakse põhjaveekihi kaitstusest ja reoveekogumisala koormusest, arvestades sotsiaal-majanduslikku kriteeriumit, pinnaveekogumite seisundit ning veekaitse eesmärke. Viimsi valla haldusterritooriumil asub üks reoveekogumisala⁵¹: RKA0370010 (Tallinn ja ümbrus, üle 2000 ie).

Üldplaneeringuga kantakse alusinfona peale kehtivad reoveekogumisalad. Planeeringu koostamise ajal on alad muutmisel ning seetõttu kajastatakse neid alasid kaardil peale muudatuste kehtima hakkamist.

Üldplaneeringuga määratakse perspektiivsed ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga kaetavad alad (ÜVK-alad).⁵²

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonina tuleb üldplaneeringus mõista ehitisi ja seadmete süsteemi ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses.

Üldplaneeringuga eristatakse tingimusi ÜVK-alal ja väljaspool seda ala. ÜVK-alal toimub ala arendamine kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava alusel. Kogu valla territooriumil on veevarustuse ja kanalisatsiooni rajamise tingimuste seadmise eesmärgiks kvaliteedinõuetele vastava joogivee kättesaadavuse ja keskkonnakaitse tagamine, eelkõige reostuskoormuse vähendamine põhjaveele.

Tingimused ÜVK alal:

- ÜVK alal moodustataval uuel krundil, mille ehitusõigus eeldab vee- ja reoveekanalisatsiooni lahendust, on kohustus liituda ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga;
- kui olemasoleva ühisveevärgiga ja/või – kanalisatsiooniga liitumine on ebamõistlikult kallid ja/või selle arendamise eeldatav ajakava kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arengukavas ei ole määratud, siis määrab kohalik omavalitsus detailplaneeringu koostamise lähteseisukohti andes piirkonna/kvartali, mille raames tuleb ühisveevärgi ja kanalisatsioon lahendada moodustatavatel kruntidel ühiselt ning luua võimalus tulevikus ühisveevärgiga liitumiseks;
- kui ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumise eeldused on loodud, peab vee-ettevõtja lubama liituda ja tarbimiskoha omanik on seaduses määratud juhtudel kohustatud liituma ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Edasise kasutusega puurkaevud ning kogumismahutid tuleb vastavalt nõuetele likvideerida;
- uue ja oluliselt rekonstrueeritava hoone ehitamisel tuleb osaliselt rakendada säästvaid veelahendusi (sadamevee kogumine, hallvee ringsüsteem vms).

⁵⁰ Reoveekogumisala määratakse kliimaministri käskkirjaga.

⁵¹ Digitaalsed alusandmed: KR_reoveeala

⁵² Õiguslik alus ÜVVKs § 14 lg 1 p 12

Tingimused väljaspool ÜVK ala:

- veevarustuse tagamiseks tuleb projekteerimistingimuste andmisel või detailplaneeringu koostamise koosseisus igakordselt hinnata, kas veevarustust on võimalik tagada mõne naaberkinnisasja maal asuva olemasoleva puurkaevu baasil. Kui see ei ole võimalik, võib kohalik omavalitsus anda nõusoleku uue puurkaevu rajamiseks. Puurkaevu rajamise korral tuleb hinnata, kas rajatava puurkaevu baasil on võimalik varustada mõnda teist lähedalasuvat majavaldust. Sellega tuleb soodustada ühiskasutatavate veehaarete rajamist.

7.4. SADEMEVESI

Sademevesi on sademetena langenud ning ehitiste, sh kraavide kaudu kogutav ja ärajuhitav vesi.⁵³

Sademevee hulkade muutus pikaajaliselt on kliimamuutuste indikaator, mis võib väljenduda nii sadude perioodilises intensiivistumises, kui ka põuaperioodide kestuse pikenemises. Sademevesi on ökosüsteemiteenus, mida saab ära kasutada looduskeskkonna ja elanike heaolu suurendamiseks.

Vallas on rajatud kraave ligikaudu 270 km ja sademeveetorustikku ligikaudu 175 km ulatuses.⁵⁴ Saartel sademeveetorustik puudub, kuid on olemas kuivenduskraavid, mis ei kuulu maaparandusregistrisse, mille olemasolu, säilitamine ja puhastamine on olulised selleks, et vältida saarte hoonestatud piirkondades liigniiskuse teket.

Sademeveelahenduste tingimused ja üldised põhimõtted:

- üldiseks põhimõtteks on sademevee maksimaalne võimalik immutamine selle tekkekohal eesmärgiga sademevee löökkoormuse vähendamine eesvooludele ja sademeveekanaliseerimisele. Asjakohasel juhul tuleb kasutusele võtta meetmed sademevee puhastamiseks (rasva- ja õlipüüdurid);
- detailplaneeringu koostamisel ja ehitusprojektides tuleb lahendada sademevee kogumine ja ärajuhtimine lähtudes sademevee valgalast⁵⁵ ja looduslikest eesvooludest. Enne ala väljaarendamist on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda vastavat ehitusprojekti ning detailplaneeringus eraldi skeemi, mis selgitab lahenduse toimimist ning vastavalt sellele määrata kaasatavate isikud, kellega ehitusprojekt kooskõlastatakse;
- sademevee juhtimine naabermaaüksusele ei ole üldjuhul lubatud, erandid on lubatud põhjendatud juhul ja vastavate kokkulepete alusel maaomanikuga;
- ehitusprojektides ja detailplaneeringutes tuleb asjakohasel juhul käsitleda lahendusi sademevee kogumiseks põuaperioodidel kastmisveena kasutamiseks ja sellega koormuse vähendamiseks ühisveevärgile;

⁵³ Veeseadus § 129

⁵⁴ Allikas: KOV. Viimsi valla sademevee arengukava

⁵⁵ Digitaalsed alusandmed: VAAL_valgala, VAAL_suubla_p. Allikas: KOV

- riigitee püsivuse tagamiseks ei tohi sademevett üldjuhul juhtida riigitee muldesse ja veeviimaritesse. See on võimalik vaid Transpordiameti nõusolekul ja tingimustel. Sademevee suunamiseks munitsipaalomandis oleva tee kraavi tuleb see igakordselt kohaliku omavalitsusega kooskõlastada. Tehnilised tingimused selleks väljastab kohalik omavalitsus.

7.5. TULETÕRJE VEEVÕTUKOHAD

Tuletõrje veevõtukoht on veeallika juures olev aasta ringi kasutatav rajatis, mille kaudu võetakse vett pääste- ja demineerimistöodeks ning veekahuri täitmiseks. Ehitisel, millele on kehtestatud tuleohutusnõuded, peab olema nõuetele vastav veevõtukoht.⁵⁶

Valla territooriumil on tuletõrje veevarustus valdavalt tagatud olemasoleva avaliku hüdrantide võrgustikuga⁵⁷ (v.a saared) ja juurdepääsuga mereveele. Olemasolevatel eraomandis olevatel kruntidel asuvatest tuletõrje veemahutitest üldplaneeringus objektiivne ülevaade puudub.

Sadamaaladele on kavandatud tuletõrje veevõtukohtade rajamine.

Lähtudes ÜVK arengukavast on tuletõrje veevarustuse tagamiseks planeeritud täiendavate hüdrantide rajamine.⁵⁸

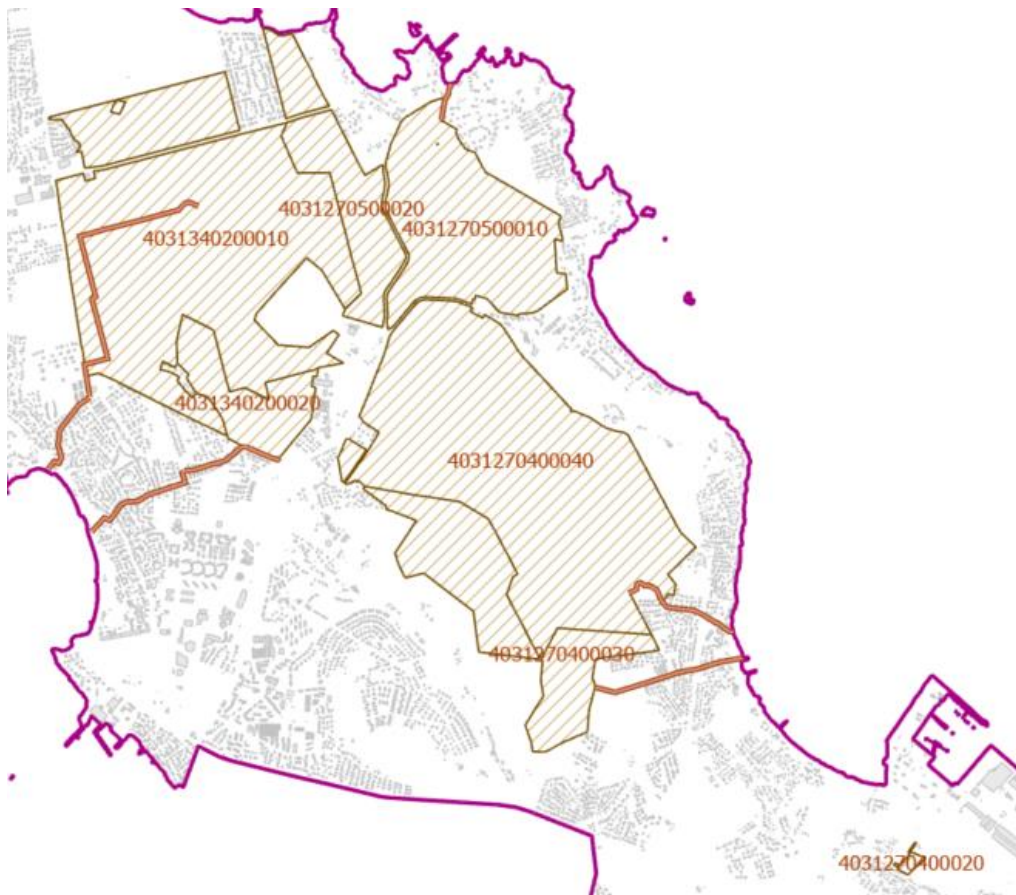
⁵⁶ Alus: Tuleohutuse seadus

⁵⁷ Digitaalsed alusandmed: AK_hydrant_point. Allikas: KOV.

⁵⁸ Digitaalsed ruumiandmed: YP_tingimus_tvk.

7.6. MAAPARANDUSSÜSTEEMID

Maaparandussüsteem on maatulundusmaa viljelusväärtuse suurendamiseks ja keskkonnakaitseks vajalike ehitiste kogum.⁵⁹



Skeem 5 Maaparandussüsteemide eesvoolud ja reguleeriva võrguga alad Viimsi vallas.

Olemasolevaid maaparandussüsteemiga alasid käsitletakse üldplaneeringus lähtudes avaandmetest.⁶⁰ Üldplaneeringuga täiendavaid kitsendusi olemasolevatele maaparandussüsteemidele ei määrata.

Maaparandussüsteemi projekteerimise, ehitamise ja maaparandushoiu nõuded sätestab maaparandusseadus. Üldplaneeringuga uute maaparandussüsteemide asukohti ei määrata.

⁵⁹ Maaparandusseadus § 3

⁶⁰ Digitaalsed alusandmed: msr_eesvool_20240801, msr_vork_20240801

7.7. SOOJAVARUSTUS

Kaugküttepiirkond on üldplaneeringu alusel kindlaksmääratud maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus.⁶¹



Skeem 6 Kaugküttepiirkond Viimsi vallas

Valdavas osas omavalitsuse territooriumil tagatakse soojavarustus lokaalselt/individuaalkütte baasil. Kaugküttepiirkond asub Viimsi-Haabneeme piirkonnas.⁶² Kaugküttepiirkonnas ei ole üldjuhul maaküte lubatud primaarkütte allikana, välja arvatud juhul, kui hoonel puudub kohustus liituda kaugküttevõrguga.

Soojamajanduse arendamise aluseks on kohaliku omavalitsuse volikogu poolt kehtestatav soojamajanduse arengukava. Vastavalt otstarbekusele ja kooskõlas soojamajanduse arengukavaga võib kaugküttepiirkonna ulatust muuta kohaliku omavalitsuse volikogu otsusega ning sellist muudatust ei käsitleta üldplaneeringu muutmisena.

⁶¹ Õiguslik alus: kaugkütteseadus

⁶² Digitaalsed ruumiandmed: yp_tingimus_kkyte.

8. JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmekäitlus on jäätmete kogumine, vedamine, taaskasutamine, sealhulgas sortimine, ja kõrvaldamine, sealhulgas vahendamine või edasimüümine.

Jäätmekäitluskoht on jäätmeseaduse¹ mõistes tehniliselt varustatud ehitis jäätmete kogumiseks, taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks ja ka maa-ala, kus jäätmete taaskasutamine võimaldab parendada mullaviljakust, maa-ala keskkonnaseisundit või selle kasutusvõimalusi, või maa-ala, kus tehakse jäätmete taaskasutamise või kõrvaldamise toiminguid, milleks ehitise olemasolu ei ole vajalik.

Prügila on jäätmekäitluskoht, kus jäätmed ladestatakse maa peale või maa alla.

Ebaseaduslikult tekkinud jäätmete ladestamise kohad majapidamiste juures, metsa all, vanades karjäärides jm tuleb likvideerida.

Jäätmemajanduse arendamise põhimõtted:

- jäätmekäitluse maa-alade kavandamisel ei tohi jäätmekäitlusega seotud piirangud ulatuda naaberkinnistutele ilma maaomanike nõusolekuta;
- jäätmekäitluse korraldamine toimub vastavalt jäätmekavale ja jäätmehoolduseeskirjale;
- jäätmekäitlus peab vastama keskkonnanõuetele ning säästva arengu, ringmajanduse ning jäätmehierarhia põhimõtetele;
- korraldada tuleb jäätmete liigiti kogumine ning luua selleks võimalused;
- ringmajanduskeskuse lahendus töötatakse välja koostöös kohalike elanikega;
- vastavalt veeseadusele ja selle alusel kehtestatud õigusaktidele tuleb heitvee puhastamiseks sätestatud nõuete kohaselt ette näha meetmed jäätmekäitluse maa-alal tekkiva saastunud sademevee kogumiseks ja puhastamiseks kohapeal või juhtimiseks lähimasse sobivasse reoveepuhastisse, kui Keskkonnaamet ei sätesta teisiti;
- ehitamisel endistele tööstusobjektidele, sh põllumajanduslike tööstusobjektide alale, tuleb täpsustada jääkreostuse esinemine ning vajadusel enne ehitustegevust näha ette tegevused, mis tagavad ehitusaluse pinnase vastavuse kehtivatele piirnormidele;
- jääkreostuse likvideerimisel ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda;
- suurõnnetuse ohuga või ohtliku ettevõttega seotud planeeringu või ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kemikaalseadusest tulenevatest erinõuetest maakasutuse planeerimisel ja ehitise projekteerimisel.

9. OLULISE RUUMILISE MÕJUGA EHITIS (ORME)

Oluline ruumiline mõju on mõju, mille tõttu muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate arv, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine- või tööjõuvajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile.⁶³

Üldplaneeringuga ei nähta ette ühtegi olulise ruumilise mõjuga ehitise kavandamist. Olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks tuleb koostada eriplaneering planeerimisseaduses sätestatud alustel ja korras. Asjakohaste uuringute vajadus määratakse eriplaneeringu koostamiseks väljastatavates lähteseisukohtades.

10. MÜRA NORMTASEMED

Atmosfääriõhu kaitse seaduse järgi on välisõhus leviv müra inimtegevusest põhjustatud ning välisõhus leviv soovimatu või kahjulik heli, mille tekitavad paigsed või liikuvad allikad. Välisõhus leviva müra hulka ei kuulu: olmemüra, meelelahutusürituste müra; töokeskkonna müra; riigikaitse tegevusega tekitatud müra.

Eestis on keskkonnamüra normtasemed kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 vastu võetud määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Müra normtasemete kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele on näidatud järgnevas tabelis (Tabel 3).

Tabel 3 Müra kategooriate liigitus.

Müra kategooria	Üldplaneeringu alusel
I kategooria – virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad	supelrannaala, kalmistuala
II kategooria – haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandenasutuste ning elamumaa-alad, maatulundusmaa õuemaad, rohealad	ühiskondlike ehitiste ala ⁶⁴ , väikeelamuala, korterelamuala, roheala
III kategooria – keskuse maa-alad	arenguala, segakasutusega ala, ettevõtlus- ja roheala (ET)
IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad	ühiskondlike hoonete maa-ala ⁶⁵

⁶³ Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määrusega nr 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“

⁶⁴ haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalkandenasutuste puhul

⁶⁵ v.a II kategooria all toodud

Maatulundusmaal õuemaadel (ka uue elamu kavandamisel) kehtib II kategooria müra normtase.

Uute müratundlike alade (I-IV kategooria, vt Tabel 3) planeerimisel seni hoonestamata aladele väljaspool tiheasustusala tuleb rakendada keskkonnaministri 16.12.2016 vastu võetud määrusega nr 71 sätestatud müra sihtväärtust. Sihtväärtuse rakendamise nõue kehtib ka pärast 2002. aastat realiseeritud planeeringutele, mis on juba pidanud arvestama oma tegevuse planeerimisel tollal kehtinud taotlustasemetega. Sihtväärtuse peab tagama detailplaneeringute puhul huvitatud isik ja projekteerimistingimuste puhul maaomanik.

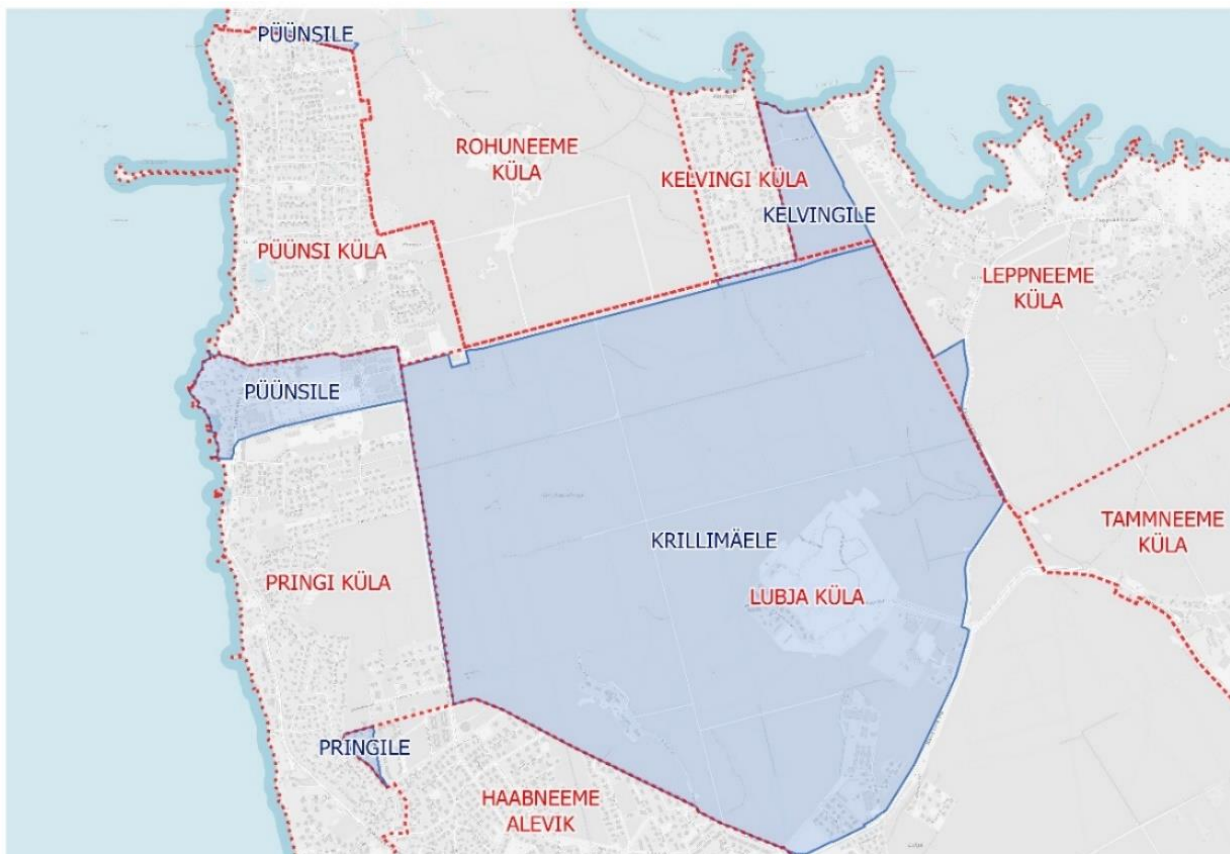
Ettevõtlusalal kehtib mürakategooria vaid ühiskondlike ehitiste kavandamisel.

Sellise planeeringu või ehitusprojekti koostamisel, mille elluviimisega võib kaasneda müra normtaseme ületamine, tuleb hinnata tekitatava müra suurust ja leviku ulatust (mürataseme modelleerimine spetsiaalse tarkvara abil), arvestades koosmõju olemasoleva mürafooniga ning kavandada vajadusel mürataseme vähendamise meetmed. See kehtib nii uute müra tekitavate objektide planeerimisel või projekteerimisel kui ka hiljem võimaliku müraprobleemi ilmnemisel.

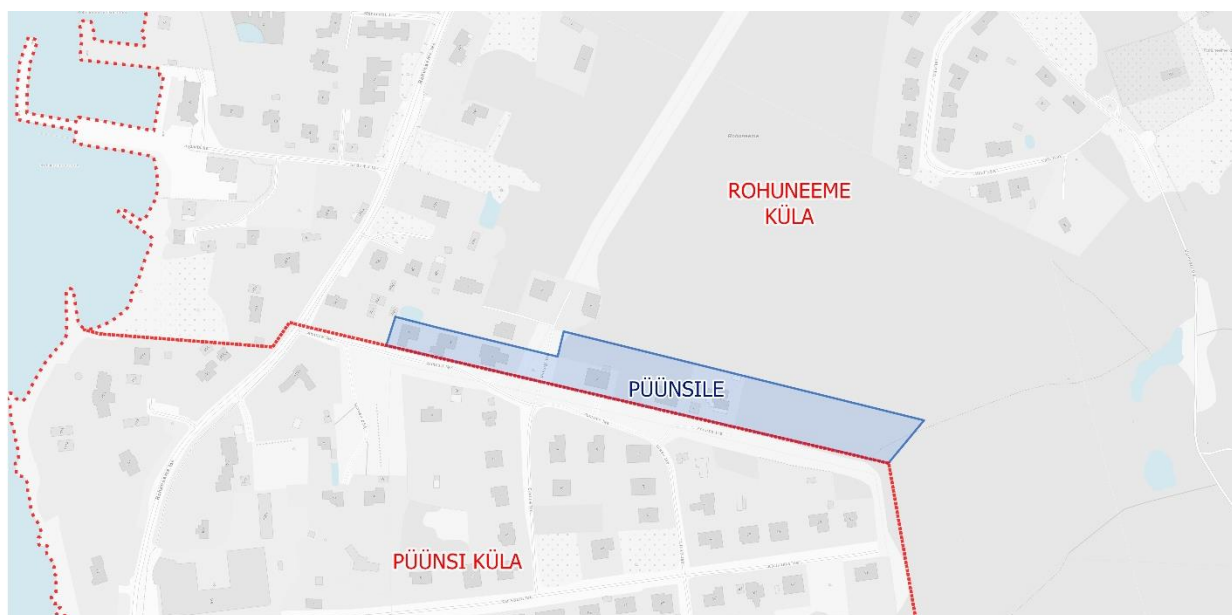
- Müratundlikele aladele või nende lähedusse tehnoseadmete paigaldamisel (nt õhksoojuspumbad jms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse normatiividele. Tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust.
- Planeeringu koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb arvestada müraallikatega. Müraallikaks ei loeta metsaraie või muu metsamajandamisega seotud töid ja tegevusi.

11. ASUSTUSÜKSUSE LAHKMEJOONE MUUDATUSE ETTEPANEKUD

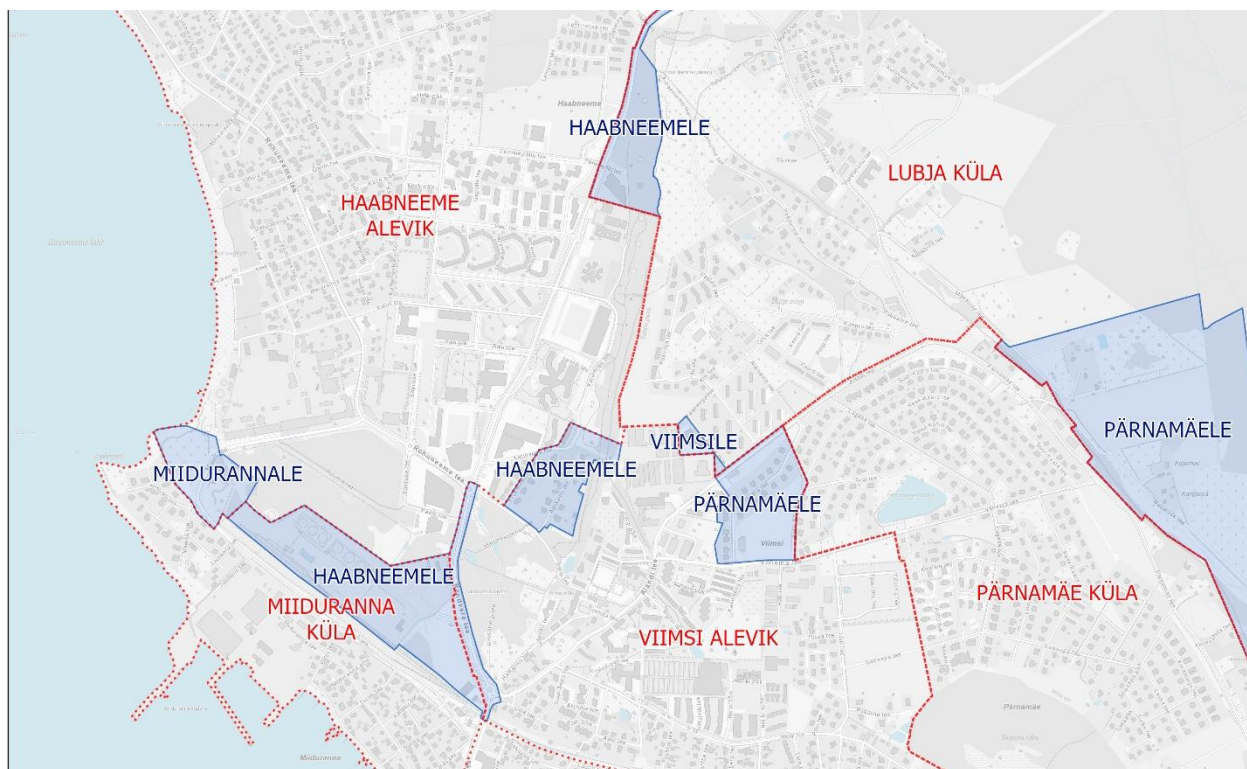
Muudatuse ettepanekud puudutavad Viimsi mandriosal asuvaid asustusüksusi ning on kujutatud järgnevatel skeemidel.



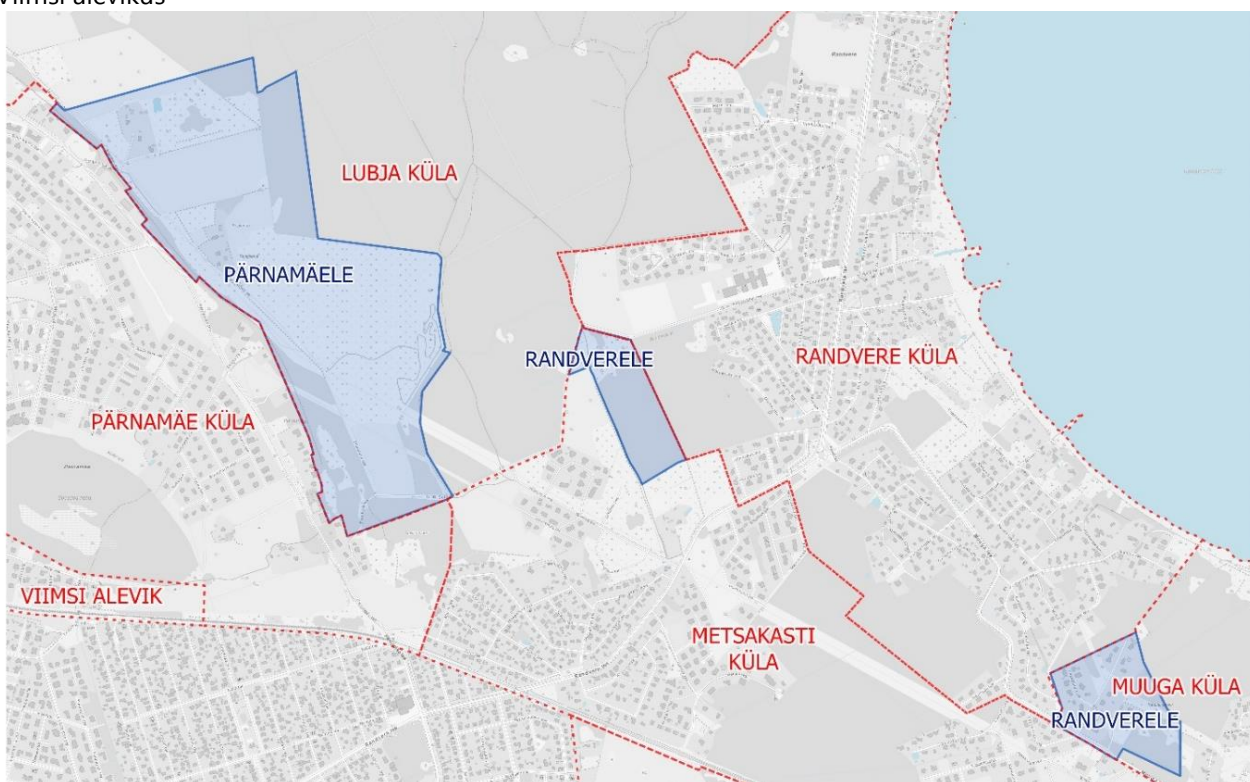
Skeem 7 Asustusüksuse piiri muutmise ettepanekud Kelvingi, Lubja, Püünsi, Rohuneeme ja Pringi külas



Skeem 8 Asustusüksuse piiri muutmise ettepanek Püünsi ja Rohuneeme külas



Skeem 9 Asustusüksuse piiri muutmise ettepanekud Lubja, Miiduranna, Pärnamäe külas ning Haabneeme ja Viimsi alevikus



Skeem 10 Asustusüksuse piiri muutmise ettepanekud Lubja, Pärnamäe, Randvere, Muuga, Metsakasti külas

12. ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE

Üldplaneeringu elluviimise all tuleb mõista igasugust arendustegevust, mis lähtub üldplaneeringuga määratud ruumilise arengu põhimõtetest ja on kooskõlas üldplaneeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimustega.

Üldplaneeringu elluviimise ajalist järjekorda määravaks dokumendiks on kohaliku omavalitsuse arengukava. Samuti sõltub see arendajate huvist ajas ja majanduskeskkonnast.

Planeeringu rakendamine avalikes huvides toimub üldjuhul kohaliku omavalitsuse eelarve vahenditest, millele püütakse leida kaasfinantseerimise võimalusi. Ettevõtluse ja elamu maa-alade arendamine toimub reeglina arendaja soovil ja rahastamisel.

Üldplaneeringuga mittekooskõlas olevate, üldplaneeringut muutvate tegevuste menetlusnormid ning nende realiseerimise võimaluse selgitatakse välja planeerimisseaduses sätestatud menetlusnormide alusel.

Üldplaneeringu elluviimisel läbi detailplaneeringu koostamise arvestatavad põhimõtted

- Detailplaneeringu koostamise tellib ja finantseerib planeeringu koostamisest huvitatud isik. Erandid sätestatakse seadusega. Planeeringu koostamise algatamine või mittealgatamine otsustatakse vastavalt pädevusele vallavalitsuse või vallavolikogu poolt pärast planeeringu koostamise ja finantseerimise reguleerimiseks koostatava lepingu sõlmimist.
- Kui detailplaneeringuga kavandatakse avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning tehnorajatised, siis sellist planeeringut ei kehtestata omavalitsuse poolt enne, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel on sõlmitud planeeringukohaste rajatiste väljaehitamise leping.
- Detailplaneeringu koostamisele asudes tuleb arvestada planeeringu koostamise korraldaja poolt väljastatavate lähteseisukohtadega, st tingimustega selle konkreetse planeeringu koostamiseks.

Kesksed väljakutsed ja tegevusvajadused üldplaneeringu ruumilise arengu stsenaariumi elluviimisel

Koostatud ruumilise arengu strateegia ettepanek on kogukonna ootuste, eeldatavate mõjude ja teostatavuse vahelist tasakaalupunkti otsiv kompromissettepanek, kuid ka sellisena pakub see suuri väljakutseid valla ruumilisele arendamisele.

- Valla põhjaveevarude ammendumine ning vajadus (seda ka olemasoleva asustuse tarvis ja kehtiva ehitusõiguse realiseerimiseks) leida kasvava joogi- ja tarbevee vajaduse rahuldamiseks alternatiiv põhjaveele. Lisanduva nõudluse kontsentreeritus ja paiknemine Tallinna halduspiiri lähedal soosivad koostöö laiendamist Tallinna linna ja AS Tallinna Veega.
- Multifunktsionaalsete ärilinnakute arendamise konkurents Tallinna linnastus on suur. Seetõttu on vajalik tugeva äri- ja ruumiplaani olemasolu uue keskusalala välja arendamisel, mis on kinnistuomanike ja

arendajate poolt aktsepteeritud. Samuti suurendab edu tõenäosust see, kui kohalik omavalitsus võtab ise initsiatiivi arendustegevuse algatamiseks ja juhtimiseks.

- Ärilinnaku konkurentsivõime oluliseks teguriks on head transpordiühendused Tallinnaga. Arendustegevuse konkurentsivõimet toetaks ühenduste ennetav välja ehitamine, enne kui töökohtade ja elanike mastaap ja sellega seotud nõudlus on välja kujunenud. See tähendab aga riske liinide avamisel ja eriti avamiseks vajalike taristuinvesteeringute tegemisel. Ühistranspordiliinide nõudluse kasvu tagamiseks ei ole piisav üksnes potentsiaalsete tarbijate arvu kasv, vaid ka nende liikumisharjumuste muutus (suunavad meetmed ja väärtuskasvatus selleks).
- Vallakeskuse tähtsuse säilitamise ja kasvuga kaasneb vallasiseste paindlike liikuvuslahenduste loomise vajadus (kergliikusteed, kergliikurid). Väljakutseks on, kuidas ühildada vallasisene hajutatud liikumisenõudlus kontsentreeritud liiklusvoogudega vallast välja ja valda sisse. Lähiperspektiivis tähendab see ühistranspordi liinivõrgu ja reisiplaanide kohandamist kooskõlas muutuva vajadusega, pargi ja sõida lahenduste pakkumist ÜT peatuste läheduses. Keskpikas perspektiivis on oluline taristuinvesteeringutega luua kergliiklusele eelis autoliikluse ees – rajada lühemad, turvalised ja ilusad otseühendused piirkondade ja vallakeskuse vahel. Valla keskuslal (st Haabneeme, Viimsi, Miiduranna, osalt ka Lubja küla) ehitatakse välja rohelised liikumiskoridorid. Liikuvustaristu arendamisel tasub silmas pidada ka kaugema perspektiivi võimalusi, mis avanevad isejuhtivate autode ja kergliikurite (sh ilmastikukindlate) kasutusele võtmisega, mis loob suurima muutuse just vallasiseses liikumisvõimalustes. Viimsi vald oma asustuse suhtelise kompaktsuse, elanike tiheduse ja tänavaruumi piisavuse kombinatsioonis omab parimaid eeldusi selliste tehnoloogiate varaseks kasutusele võtmiseks.
- Strateegia ettepanekus sisalduv elanike arvu (möödukas) kasv ja keskusala arendamise küllalt suur mastaap tekitavad vägagi tõenäoliselt osa elanikkonna seas hirme ja vastuseisu kavandatud arengutele. Seda saab leevendada arenguplaanide sisulise kvaliteedi tagamisega ning järjepideva kommunikatsiooniga, milles rõhutatakse keskusala arendamise vajalikkust rahvastikuarengute stabiliseerijana ning kasusid vallaelanikele (teenuste ja töökohtade koduläheduse kasv). Seda kõike peab toetama kaasaegne, avatud ja õiglane planeerimiskultuur, mis järgib planeerimiseaduses sätestatud planeerimise põhimõtteid Eestis. Vahetute naabruskonfliktide ennetamiseks tuleb keskusala ruumilahendustes tähtsustada hoonestuse üleminekualasid ja rohelisi puhvertsoone.
- Rahvastiku vananemine eriti väljaspool keskusala suurendab (seda ka üldise individualistliku elulaadi domineerimisel) kogukondliku elu olulisust, vastava taristu loomist küldes kogukonnamajade jms kujul.
- Tallinn-Helsingi tunneli rajamine jääb eeldatavalt üldplaneeringu kehtivusperioodist välja, kuid asustuse ruumilise arengu seisukohast see pigem tugevdaks ja täiendaks uue keskusala välja kujunemise järgselt valla kui pealinnapiirkonna ühe osa atraktiivsust töökohtade ja teenuste asukohana.

13.ETTEPANEKUD HARJUMAA TÄPSUSTAMISEKS JA MUUTMISEKS

MAAKONNAPLANEERINGU

13.1. ROHEVÕRGUSTIKU TÄPSUSTAMINE