



Marina Invest OÜ  
MTR reg-nr EEP003428  
Registrikood 12316820  
Ülikooli 4A, 51003 Tartu  
tel +372 508 3165  
e-post [urmas@marina-invest.ee](mailto:urmas@marina-invest.ee)  
koduleht [www.marina-invest.ee](http://www.marina-invest.ee)

## Töö nr 133-25 DP

Äigrumäe küla, Viimsi vald, Harjumaa

# ÄIGRUMÄE KÜLAS, MÄNNISAARE KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

### I köide

Planeeringu  
koostamise korraldaja: **Viimsi Vallavalitsus**

Huvitatud isik: **Laura Kask  
Talvi Mäeunt  
Ülle Kuimet**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Planeerija: **Laura Andla**  
diplomeeritud maastikuarhitekt  
MSc (diplomi nr MD 002413)

**Tartu  
2026**

## PLANEERINGU KOOSSEIS

### SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk .....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	4
2.1. Dendroloogiline hinnang .....	4
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	5
4. Planeeringu lahendus .....	6
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	6
4.2. Krundi ehitusõigus .....	6
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	6
4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus .....	7
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	7
4.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	8
4.7. Ehitistevahelised kujad .....	8
4.8. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....	8
4.8.1. Veevarustus .....	8
4.8.2. Tuletõrje veevarustus .....	8
4.8.3. Heitvee kanalisatsioon .....	8
4.8.4. Sademevesi .....	8
4.8.5. Elektrivarustus .....	9
4.8.6. Sidevarustus .....	9
4.8.7. Soojavarustus .....	10
4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	10
4.9.1. Müra .....	10
4.9.2. Jäätmekäitlus .....	11
4.9.3. Radoon .....	11
4.9.4. A-katergooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohuala .....	11
4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	11
4.11. Servituutide vajaduse määramine .....	12
4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	12
4.13. Planeeringuga kaasnevad mõjud .....	13
4.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	13
4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	13
4.16. Planeeringu elluviimine .....	13
5. Kooskõlastuste ja koostöö koondtabel .....	15

### JOONISED

1. Situatsiooniskeem M 1:10 000
2. Tugiplaan M 1:500
3. Kontaktvööndi analüüs M 1:2000
4. Põhijoonis M 1:500
5. Tehnovõrgud M 1:500
6. Ruumiline illustratsioon

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala jagamine neljaks üksikelamukrundiks ja üheks teekrundiks ning üksikelamukruntide ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Planeeringuga lahendatakse ka juudepääs, parkimine, haljastus, tehnovõrkudega varustatus ja heakord.

Männisaare katastriüksus on moodustatud Viimsi Vallavolikogu 09.05.2017 otsusega nr 28 „Äigrumäe külas, kinnistu Männikusalu detailplaneeringu osaline kehtestamine“ kehtestatud Männikusalu detailplaneeringu alusel. Männikusalu detailplaneeringuga ei määratud planeeritud elamukrundile ehitusõigust, kuid elamukrundi moodustamisega loodi eeldus ehitusõiguse määramiseks üldplaneeringu kohase detailplaneeringu tingimusteta algatamiseks siis, kui maaomanikul sellekohane soov tekib. Käesoleva planeeringuga soovatakse Männisaare katastriüksus kruntideks jagada ja määrata üldplaneeringu kohane ehitusõigus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbega, milleks on väikeelamumaa (EV).

Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mille kohaselt on elamuid lubatud ehitada üksnes üldplaneeringu kohasele elamumaa juhtotstarbega alale, üksikelamukrundi minimaalne suurus planeeringuala piirkonnas on 1500 m<sup>2</sup>.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt asub planeeringuala rohevõrgustiku puhveralal. Teemaplaneeringu ptk-s 2.2.1 sätestatu kohaselt tohib puhveralale uusehitisi lubada vastavalt erinõuetele, mis on toodud teemaplaneeringu ptk-s 2.2.2.4 „Maakasutus- ja ehitustingimused rohevõrgustiku puhveralal“. Kuivõrd planeeringuala asub üldplaneeringu kohasel elamumaa juhtotstarbega alal, siis ei sisalda detailplaneering vastuolu rohevõrgustiku teemaplaneeringuga.

### Lähtedokumendid

Viimsi Vallavalitsuse 8. detsember 2025 a. korraldus nr 462 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine Äigrumäe külas, Männisaare katastriüksusel“.

### Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Nullpunkt Projekt OÜ tööd (töö nr 36, möödistatud detsembris 2025. a).

### Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid

- Harjumaa maakonnaplaneering 2030+;
- Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering (kehtestatud 12. aprill 2011);
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (kehtestatud 13. oktoober 2009);
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering “Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” (kehtestatud 13. september 2005);
- Planeerimisseadus;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Planeeringu koostamisel arvestatakse kõikide asjakohaste kehtivate määruste ja õigusaktidega.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala hõlmab Männisaare (89001:001:0915, 7814 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa) katastriüksust Viimsi vallas Äigrumäe külas Harju maakonnas. Planeeringuala on hoonestamata.

Planeeringuala piirneb loodest Männiveere katastriüksusega, idast Männikusalu katastriüksusega ja lõunast Allikmäe tee L1 katastriüksusega. Planeeringuala piirinaabrite andmed on toodud tabelis 1.

**Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid**

<b>Katastriüksuse nimi</b>	<b>Tunnus</b>	<b>Sihtotstarve</b>
Männiveere	89001:001:0914	maatulundusmaa 100%
Männikusalu	89001:001:0918	maatulundusmaa 100%
Allikmäe tee L1	89001:001:0916	transpordimaa 100%

Juurdepääs planeeringualale on tagatud Allikmäe teelt. Allikmäe tee ääres on olemasolev valgustatud kergliiklustee.

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi kohaselt on planeeringuala piirkonnas esindatud sookurg, suurkoovitaja ja rukkirääk. Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmete kohaselt leidub piirkonnas rohkelt teisigi II ja III kategooria kaitsealuseid liike.

Planeeringuala näol on tegemist rohumaaga, mille idapoolses servas on kasvab vähesel määral kõrghaljastust (vt ptk 2.1.) Planeeringuala maapind on tasane. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 17,55 m – 18,80 m.

Ligikaudu pool planeeringualast jääb A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualale (AS DBT Muuga Terminal).

Olemasolev olukord on näidatud joonisel 2.

### 2.1. Dendroloogiline hinnang

Männisaare katastriüksusele on 2026. aasta jaanuaris koostatud dendroloogiline hinnang (Aktiniidia OÜ, töö nr 4/26). Välivaatlused viis läbi PhD botaanik-dendroloog Ülle Jõgar. Välitööde käigus hinnati vaadeldaval alal kokku 22 dendroloogilist objekti, millest 10 olid üksikpuud, viis koosnesid kahest ja üks kolmest lähestikku kasvavast puust, kaks olid puude read ja kolm põõsad ning üks puude ja põõsaste rühm. Dendroloogilise hinnangu koostamisel on lähtutud Tallinna Linnavalitsuse 20.06.2020. a määruses nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ sätestatud nõuetest.

Praegune haljastuse olukord Männisaare kinnistul on rahuldav. Siin kasvab suhteliselt vähe erinevaid liike – inventuuri käigus registreeriti kuue taksoni leidumine. Segapuistus domineerivad kuldkaased, mis on aru- ja sookase looduslik hübriid. Kuna puud kasvavad siin kohati väga tihedalt, on paljudel ühepoolsed või osaliselt kattuvad võrad. Siinsed puud on kõik suhteliselt noored ja sarnase haljastusliku väärtusega, mis on keskmine kuni madal.

I ja II väärtusklassi kuuluvaid dendroloogilisi objekte välitööde käigus ei leitud.

III väärtusklass määrati 12 dendroloogilist objekti, millest 8 on üksikpuud, üks koosneb kahest ja üks kolmest puust ning kaks on puude read. Keskmise haljastusliku väärtusega üksikpuud on 9 kuldkaaske, üks harilik mänd ja üks harilik kuusk. Mõlemad puude read koosnevad kuldkaaskedest.

IV väärtusklass määrati 10 dendroloogilist objekti, millest kaks on üksikpuud, neli koosnevad kahest lähestikku kasvavast puust, kolm on pöösad ja üks puude ning pöösaste rühm. Madala haljastusliku väärtusega on üksikpuudest üks harilik kuusk ja üks kuldkaas, kahekaupa kasvavatest puudest kaks on kuldkaas, üks koosneb raagremmelgast ja kuldkaasest ning üks raagremmelgast ning hallist lepast. Pöösad on pajud. Madala haljastusliku väärtusega puittaimi võib säilitada kui biomassi, aga need oleks soovitatav pigem eemaldada ja asendada väärtuslikumate istikutega.

V väärtusklassi kuuluvaid dendroloogilisi objekte välitööde käigus ei leitud.

### 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Äigrumäe külas linnulennult ca 10 km kaugusel Tallinna kesklinnast. Planeeritava ala asukoht Äigrumäe külas on toodud joonisel 1 „Situatsiooniskeem“.

Lähim toidupood jääb planeeringualast ca 700 m kaugusele lõunasse Muuga tee äärde. Lähimad koolid, lasteaiad ja muud teenused jäävad planeeringualast ca 5 km kaugusele Randvere ja Pärnamäe külla.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad peamiselt üksikelamud ning avatud niidualad ja metsamaad.

Planeeringualast läänes ca 70 m kaugusel on Viimsi Vallavolikogu 08.10.2002 otsusega nr 203 kehtestatud **Käära maaüksuse detailplaneering**. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli jagada maaüksus kruntideks, määrata kruntidele ehitusõigused üksik- ja ridaelamute ehitamiseks. Planeeringuga kavandati 57 üksikelamu maa ja kaks ridaelamu maa krunti suurustega vahemikus 1200 – 2500 m<sup>2</sup>. Lisaks planeeriti krundid teede, tehnorajatiste ja haljasalade tarbeks. Elamumaa kruntide täisehitusprotsendiks on planeeritud 15%, lubatud hoonete maksimaalseks kõrguseks 9 m ning maksimaalseks korruselisuseks 2. Hoonete katusekaldeks on määratud 35°, katuse värvuseks tumepruun, tumepunane ning välisviimistlusena on ette nähtud heledas toonis puit või krohvipinnad või värvitud kivimüüritis. Planeeringu lahendust ei ole asutud ellu viima ning planeeringukohaseid krunte ei ole tänaseks moodustatud.

Planeeringualast loodes ca 350 m kaugusel on Viimsi Vallavalitsuse 27.09.2023 korraldusega nr 282 kehtestatud **Äigrumäe külas, kinnistu Suure-Allikmäe detailplaneering**. Planeeringu koostamise eesmärgiks oli planeeritava kinnistu maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine maatulundusmaast üksikelamumaaks, üksikelamukruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine üksikelamute ning abihoonete ehitamiseks. Planeeringu alusel on moodustatud 33 üksikelamukrunti suurusega vahemikus 1500 – 2300 m<sup>2</sup>. Planeeringuga määrati üksikelamukruntidele ehitusõigus ühe põhihoone ja kahe abihoone ehitamiseks. Põhihoone on lubatud ehitada kahe maapealse korrusega, suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 meetrit. Abihooned on lubatud ühe maapealse korrusega, suurima lubatud kõrgusega 5,0 meetrit. Üksikelamukruntide suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m<sup>2</sup>. Maa-aluseid korruseid ei ole hoonetele planeeritud. Ehitusõigust ei ole veel realiseerima asutud. Katusekalde on määratud kvartalite kaupa – 1. kvartal viilkatused 20-35°, 2. kvartal lamekatused 0-15° ning 3. kvartal viilkatused 30-45°. Katusekatte värvid on soovitatavalt tumedad.

Kehtiva teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt jääb planeeringuala kagunurka rohekoridor, mis lõuna pool on kõrghaljastusega ning kirde suunas kõrghaljastuseta. Nimetatud rohekoridoride funktsionaalne roll on seotud planeeringualal registreeritud kaitsealuste liikide leiukohtade kaitsega. Koostamisel oleva üldplaneeringu lahenduse kohaselt jääb Männisaare kinnistu tervikuna rohevõrgustikust välja.

Käesolev planeeringu lahendus lähtub üldplaneeringust ning varemplaneeritud krundi- ja hoonestusstruktuurist ning arhitektuurinõuetest.

Kontaktvööndi funktsionaalseid seoseid kajastab joonis 3.

#### 4. PLANEERINGU LAHENDUS

Planeeringu ruumilise arengu eesmärk on kujundada piirkonda arhitektuuriliselt sobituv, terviklik ja funktsionaalselt toimiv neljast üksikelamust koosnev elamuala, mis arvestab ümbritseva keskkonna, kehtivate detailplaneeringute ning üldplaneeringus seatud põhimõtetega. Selle eesmärgi täitmiseks on planeeritud hoonestustingimuste ja arhitektuurinõuete osas aluseks võetud kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud (vt ptk 3). Vastavalt on planeeritud hoonete kõrguseks põhihoonel 8,5 m ning abihoonetel 5 m, hoonete arvuks 3 (1 põhihoone ning kuni 2 abihoonet) ning maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks 300 m<sup>2</sup>. Arhitektuurinõuete osas on planeeritud katusekaldeks 20-35° ning katusetüübiks viilkatus. Arhitektuurinõuded on täpsemalt kajastatud peatükis 4.10. Planeeritud kruntide struktuur lähtub piirkonnas väljakujunenud struktuurist ning on planeeritud korrapärasena. Lähipiirkonnas on olemasolevate ja varemplaneeritud üksikelamu kruntide suurused vahemikus 1200 – 2500 m<sup>2</sup>. Üldplaneering näeb ette minimaalseks elamukrundi suuruseks 1500 m<sup>2</sup>. Planeeritud kruntide suurused (1513 - 1951 m<sup>2</sup>) lähtuvad piirkonnas olemasolevate kruntide suurustest ning üldplaneeringust.

Planeeringu lahendus on täpsemalt kirjeldatud edasistes peatükkides ja näidatud joonistel.

##### 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kokku kavandatud viis krunti – neli üksikelamu maa krunti ja üks tee ja tänava maa krunt.

Moodustatavate kruntide piirid on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

##### 4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, 4) hoonete suurim lubatud suhteline ja absoluutkõrgus.

Planeeringuga määratakse ehitusõigus nelja üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Ehitusõigus on toodud põhijoonisel (joonis 4).

##### 4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundile hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusalad on antud suuremad kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Väljaspoole hoonestusalasid on ehitusõigusega määratud hoonete püstitamine keelatud.

Põhihoonete hoonestusalad on planeeritud naaberkrundipiirist minimaalselt 7,5 m kaugusele ning tänavapoolsest küljest 5 m kaugusele. Eraldi tingimärgiga on tähistatud abihoonete hoonestusala, mis on planeeritud naaberkruntide piirist 1 m kaugusele ning tänavapoolsest krundipiirist 5 m kaugusele. Abihoonete rajamisel naaberkrundile lähemal kui 4 m, on vajalik naaberkrundi omaniku kirjalik nõusolek. Abihooned ei tohi paikneda põhihoone esifassaadist eespool. Kavandatud hoonestusalade suurused, piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

#### 4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on planeeritud Allikmäe teelt. Kruntidele juurdepääsuks on planeeritud tee ja tänava maa krunt POS 5. Planeeritud teemaa koridori laius on 15 m. Planeeritud sõidutee on 5,5 m lai ning ühele poole sõiduteed on planeeritud haljasribaga eraldatud 2 m laiune kõnnitee (vt põhijoonisel lõige A-A'). Allikmäe teest ca 70 m kaugusele on planeeritud sõidutee laiend (mõõtudega 14,5 m x 12,0 m), mille abil on tagatud päästetehnika autode überpööramisvõimalus. Täpsed tänavaelementide parameetrid pannakse paika projekteerimisel.

Juurdepääsutee asukohta valikult on arvestatud liiklusohutust ning Männisaare krundi konfiguratsiooni. Põhijoonisel (joonis 4) on toodud planeeritava tee ja Allikmäe tee ristumiskohas nähtavuskolmnurk vastavalt Kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ tabelile 18. Nähtavuskolmnurka ei jää nähtavust piiravaid takistusi.

Põhijoonisel on näidatud juurdepääsude orienteeruvad asukohad, mis täpsustatakse hoonete projektiga. Parkimine lahendada oma kinnistu piirides vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud normatiividele, mille kohaselt tuleb väike-elamute alal elamu kohta ette näha vähemalt 3 parkimiskohta.

#### 4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette kokku kolme haljastusliku objekti likvideerimine: neist kaks on IV väärtusklassi objekti ja üks III väärtusklassi objekti. Tegemist on väheväärtuslike pajude ning keskmise haljastusliku väärtusega kuldkaskede reaga. Objektide likvideerimine on vajalik juurdepääsutee rajamiseks. Väljaspool hoonetusala tuleb säilitada kogu olemasolev kõrghaljastus. Hoonetusala sees on lubatud puid likvideerida hoonete püstitamiseks või tehnovõrkude (sh maaküttekontuuri) rajamiseks. Likvideeritavatele puudele tuleb teostada asendusistutus vastavalt kehtivale korrale. Ehitusprojekti staadiumis fikseeritakse muuhulgas ka säilitatav / likvideeritav haljastus, asendusistutuskohustus ning projekteeritav uushaljastus vastavalt Viimsi valla raie- ja hoolduslõikusloa andmise korrale.

Säilitatavate puude juurestiku kaitsealale hoonestust, kõvakatteid ega tehnovõrke mitte kavandada. Säilitatavate puude juurestiku kaitsealal maapinna kõrgust mitte muuta.

Elurikkuse suurendamiseks on planeeritud täiendava kõrghaljastuse istutamine. Soovituslik on ka kavandada muid rohetegeid näiteks tiik, püsiv toitumiskoht talvituvatele lindudele, haljaskatus, rikkalik taimevalik erinevatele linnu-, putuka- ja liblikaliikidele jmt. Lisanduva kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- tehnovõrkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;
- kõrgekasvuliste ja laia võraga puude kaugus hoonetest peab olema vähemalt 5 m;
- arvestada võimalikult suure hooldusmugavusega, sobivusega olemasoleva haljastuse ja kohapealsete kasvutingimustega;
- eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist.

Põhimõtteline planeeritava kõrghaljastuse paiknemine on toodud põhijoonisel. Istutavate puude ja põsaste konkreetne paiknemine, arv ja liigid tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Planeeritud teemaalt kokku kogutava lume võimalik ladustamisala on toodud põhijoonisel. Elamukruntidel kokku kogutav lumi tuleb ladustada oma krundi piirides. Vallitatud lumi ei tohi takistada jalakäijate, jalgratturite ja sõiduautode liikumist ega piirata sealset nähtavust.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Viimsi valla heakorraeeskirjast.

#### **4.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Planeeringuga ei ole ette nähtud üldise maapinna üldise kõrguse muutmist. Lubatud on maapinda tõsta üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoonete alla jäävatel krundi osadel. Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimisel juhinduda printsiibist, et säilitatavate puude juurestiku kaitsealal on maapinna kõrguse muutmise keelatud. Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone projektiga.

#### **4.7. Ehitistevahelised kujud**

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" 8 meetrit, olenemata hoone tuleohutusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetele.

#### **4.8. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

##### **4.8.1. Veevarustus**

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS-i Viimsi Vesi poolt 23.03.2026 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 7091.

Planeeringuala veega varustamiseks on planeeritud olemasolevast Allikmäe tee peatorustikust De160mm väljavõte. Ühepereelamu maksimaalne veetarbimine on 0,3 m<sup>3</sup>. Planeeritud veetorustike võimalik paiknemine on toodud joonisel 5.

##### **4.8.2. Tuletõrje veevarustus**

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Tuletõrje veevarustus on tagatud planeeringuala piirist ca 20 m kaugusel Allikmäe tee ääres paikneva olemasoleva hüdrandi baasil.

##### **4.8.3. Heitvee kanalisatsioon**

Heitvee kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS-i Viimsi Vesi poolt 23.03.2026 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 7091.

Heitvee kanalisatsioon on lahendatud vaakumkanalisatsiooni baasil. Eesvooluks on planeeritud Allikmäe tee ääres paiknev olemasolev vaakumkanalisatsioonitorustik De200mm. Torustikku on planeeritud pikendada planeeringualani. Planeeringuala sisene torustik on planeeritud De110mm. Planeeritud kanalisatsioonitorustike võimalik paiknemine on toodud joonisel 5.

Sademe- ja pinnavee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

##### **4.8.4. Sademevesi**

Sademevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna poolt 28.04.2026 väljastatud tehnilistele tingimustele nr SV-1588-1.

Planeeringuala kinnistute sademevee ärajuhtimiseks on teemaa krundile POS 5 kavandatud sademeveekanalisatsioon. Alternatiivina on lubatud rajada kraav. Kõikidele planeeritud elamukruntidele on kavandatud liitumispunkt. Planeeringuala sademevee eesvooluks on planeeritud teemaa Allikmäe tee L1 (tunnus 89001:001:0916) sademeveekraav.

Elamukruntide puhul üksikinnistu kõva kattega pindadelt (sh parkla) koguda sademevesi kokku ning juhtida teemaa sademeveekanaliseerimise läbi säästlike sademevee lahenduste, millega kogutakse vesi kokku olmetarbimise eesmärgil (tualettruumides WC loputuskastides kasutamiseks, muru kastmiseks vms) või aeglustatakse ning ühtlustatakse sademevee vooluhulk enne selle ärajuhtimist.

Elamukruntide puhul üksikinnistul täiendava säästliku lahendusena on soovitatav kinnistule rajada kõva kattega pindadelt kokku kogutud sademevee käitlemiseks parkla puhul vett läbilaskev katend.

Lisainformatsiooni säästlike lahenduste kohta on võimalik leida järgmiselt lingilt: [https://urbanstorm.viimsivald.ee/wpcontent/uploads/2021/08/urbanstormteavik\\_EST\\_veebifail.pdf](https://urbanstorm.viimsivald.ee/wpcontent/uploads/2021/08/urbanstormteavik_EST_veebifail.pdf)

Sademeveelahendus tuleb tuua välja tee projekti või eraldi kinnistu vee- ja kanalisatsiooni koosseisus. Kinnistu sademeveetorude rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega. Torustike läbimõõdud esitada projektis vastavalt arvutustele.

Elamukruntide puhul üksikinnistu vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumist naaberinnistutele.

Sademe- ja drenaaživett ega pinnasevett ei tohi juhtida olmereovee kanalisatsioonisüsteemi.

#### **4.8.5. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks AS-i Imatra Elekter poolt 27.03.2026 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-34811H.

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on võimalik uue kavandatava komplektalajaama baasil. Alajaam on ette nähtud planeeritava sõidutee POS 5 äärde krundile POS 4. Alajaama maakasutusõigus on tagatud servituudialana. Alajaama teenindamiseks peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliini sisselõikega alajaamade AJ13887:(Viimsi) ja AJ13888:(Viimsi) vahelisest kaablist KPL21885, mis asub Äigru teel. Uute kruntide elektrivarustuseks on planeeritud alajaamast 0,4 kV maakaabelliinidega liitumiskilbid kruntide piirile. Liitumiskilbid peavad alati olema vabalt teenindatavad.

Krundisise elektrivarustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides.

Lubatud on päikesepaneelide kasutamine. Eelistada tuleb päikesepaneele, mis asendavad tavapäraseid katusekatte- ja fassaadimaterjale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

**Tänavavalgustus** lahendatakse normides nõutud tingimustele vastavate valgustitega. Valgustus peab olema selline, et see tagaks ohutu liikluse, samas ei tohi häirida ümbruskonna majade elanikke ega pimestada teedel liiklejaid.

#### **4.8.6. Sidevarustus**

Sidevarustus on lahendatud operaatorineutraalse sidetaristu baasil. Selleks on transpordimaa krundile POS 5 kavandatud sidevarustuse tagamiseks reservtoru paigaldamine, mis võimaldab tarbijal liitumist erinevate sideoperaatoritega.

#### **4.8.7. Soojavarustus**

Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Täpne soojavarustuse lahendus anda projekteerimisel.

Õhksoojuspumpasid, ventilatsiooniseadmeid ning teisi sarnaseid tehnoseadmeid ei ole lubatud paigaldada tänava poolsele fassaadile, need tuleb paigutada sisehoovi ja kasutada varjestust.

#### **4.9. Keskkonnaningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub.

Ehitustegevused tuleb käsitleta maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Tulenevalt Looduskaitseaduse § 55 lg 6 ja alal esinevate ning keskkonnaregistrisse kantud kaitsealuste linnuliikide pesitsusaegse häirimise vältimise tingimustest, on keelatud alal esinevate kaitsealuste linnuliikide elupaigas häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal. Ettevaatusprintsipi alusel tuleb mürarikaste pinnase-, kaeve- ja raietööde teostamisel arvestada kaitsealuste liikide pesitsusperioodiga (suunised Keskkonnaametilt) ning teostada mürarikkad pinnase-, kaeve- ja raietööd enne pesitsusperioodi või selle järgselt.

#### **4.9.1. Müra**

Planeeritud hoonete välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 ja Eesti Standardis 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele.

Projekteeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumpad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning sellega, et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elumääral keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

Planeeritud hoonete välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 ja Eesti Standardis 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele.

Liiklusrast tekitatud hoonesisest müra saab vajadusel vähendada. Soovitav on kasutusele võtta järgmised meetmed hoonesisese müra leevendamiseks:

- hoone seinakonstruktsioonid planeerida tõhusa heliisolatsiooniga;
- akende valikul hoone teepoolse küljele tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Soovitav on kasutada kolmekordseid õhkuvahega klaaspakettaknaid;
- hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja võimalusel kavandada vaikset siseruumi nõudvad ruumid mitte riigiteepoolsele küljele;
- õhusaaste vähendamiseks on võimalik hoonetesse paigaldada õhupuhasustega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteemid.

#### **4.9.2. Jäätmekäitlus**

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning olmejäätme äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale ning sõlmitakse leping piirkonda teenindava firmaga.

#### **4.9.3. Radoon**

Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks.

Madala radoonitaseme tagamiseks hoones tuleb tagada hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine. Radooniriski vähendamiseks tuleb ette näha esimese korruse põrandaaluse tuulutamine ja isoleerimine vastava kilega. Hoones tagada nõuete kohane ventilatsioon. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrusest nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ ning Eesti Standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

#### **4.9.4. A-katergooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohuala**

Planeeringuala jääb ca pooles ulatuses A-katergooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte (AS DBT Muuga terminal) ohualasse. Ohuala raadiuseks on 2843 m. AS DBT Muuga terminalis käideldakse granuleeritud ammooniumnitraati, mis on põlemist soodustav ning teatud tingimustes võib ka plahvatada. Arvestades planeeringuala kaugust ohtlikkust ettevõttest, on otsese suurõnnetuse mõju tõenäosus madal. Projekteerimisel tuleb arvestada ohualast tulenevate nõuetega ning vajadusel kasutusele rakendada vastavaid meetmeid.

#### **4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et selle arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne ning sobituma ümbritsevasse keskkonda. Abihooned ja piirded peavad põhihoonega arhitektuuriliselt sobima ja moodustama terviku.

**Tabel 2. Arhitektuurinõuded planeeritud ehitistele**

<b>Katusekalle</b>	20-35°, varikatuseid ning varjualuseid on lubatud rajada ka katusekaldega 0-20°
<b>Katusetüüp</b>	viilkatus
<b>Katusekatte materjalid</b>	kivi, plekk või muu kvaliteetne materjal
<b>Katusekatte värv</b>	soovitavalt tumepruun, tumepunane, must
<b>Harja suund</b>	Põhihoonel teega paralleelselt või risti. Abihoonetel vaba.
<b>Harja suund</b>	Põhihoonel teega paralleelselt või risti. Abihoonetel vaba.

<b>Välisviimistlusmaterjalid</b>	puitlaudis, tellis, kivi, betoon, krohv Eelistada naturaalseid, vastupidavaid, kvaliteetseid ja antud keskkonda sobivaid materjale. Lubatud ei ole kasutada odavaid imiteerivaid materjale (plastiklaudis, plekk-kivi vms) ega ümarpalki või ristseotisega freeskantpalki.
<b>Hoonete minimaalne tuleohutusklass</b>	TP3
<b>Piirded</b>	Piirdeaia lubatud kõrgus kuni 1,2 m. Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine on keelatud. Piirdeaiaga paralleelselt võib rajada heki, mille kõrgus võib ületada 1,2 m, maksimaalselt kuni 2 m. Piirded peavad stiililt ja kasutatava materjali osas sobituma hoonetega. Lubatud piirete materjalid on puit-, metall- ja võrkpiire. Piirde liik täpsustatakse hooneprojekti koostamisel. Piirdeid võib rajada mööda katastriüksuse piire. Piirded tuleb rajada minimaalselt 2 m kaugusele sõidutee servast. Piirde rajamine väljaspoole krundipiiri ei ole lubatud.
<b>+/- 0.00 sidumine</b>	0,3-0,7 m maapinnast

#### 4.11. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Tabelis nr 3 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud tehnovõrkude joonisel (joonis 5). Planeeritud teemaa krunt (POS 5) määratakse avalikku kasutusse ning võõrandatakse tasuta Viimsi vallale.

**Tabel 3. Servituutide vajadus**

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
<b>POS 4</b>	Elektrivõrgu valdaja (Imatra Elekter AS)	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjale planeeritud alajaama.

#### 4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb detailplaneeringu rakendamisel jälgida järgmisi meetmeid:

- tagada rajatavate hoonete ning ümbritsevate elamute vaheline hea nähtavus;
- eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissebustumise riski;
- tagada ala hea hooldus ja korrashoid, vajalik on pidev järelvalve;
- selgelt eristatav juurdepääs;
- tagumiste juurdepääsude jmt murdvaraste jaoks kergesti ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine.

#### **4.13. Planeeringuga kaasnevad mõjud**

##### Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumine toob kaasa uute elanike lisandumise ning seeläbi suureneb ka kohalike teenuste tarbimine. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

##### Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

##### Sotsiaalsed mõjud

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

##### Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringulahenduse realiseerimine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, mis ei ületa normatiivseid tasemeid. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevatele keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis võib eeldada, et negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

#### **4.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Planeeringu alale ulatub avalikult kasutatava tee (Allikmäe tee) kaitsevöönd 10 m. Tee kaitsevööndis tegutsemisel peab lähtuma kehtivatest seadustest ja määrustest.

#### **4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

#### **4.16. Planeeringu elluviimine**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringuala ehitusõigused realiseerib kinnistu igakordne omanik.

Detailplaneeringu realiseerimise ehitusetapid:

1. kruntideks jagamine;
2. servituutide, isiklike kasutusõiguste vms seadmine;
3. tehnovõrkude, rajatiste ja juurdepääsutee projekteerimine, ehitamine ja neile kasutuslubade väljastamine;
4. transpordimaa (POS 5) tasuta üleandmine Viimsi vallale;
5. planeeritavate hoonete ehitusprojektide koostamine ning ehituslubade taotlemine;

- 
6. ehituslubade väljastamine elamukruntide hoonetele;
  7. planeeritud hoonete väljaehitamine;
  8. kasutuslubade väljastamine elamukruntide hoonetele.

Ühendused tehnovõrkudega projekteerib, rajab ja rahastab kinnistu igakordne omanik kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega.

**5. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL****Tabel 4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte**

Jrk	Kooskõlastav ettevõtte/ isik	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse originaali asukoht	Nõusoleku andja nimi
1.	Imatra Elekter AS	25.06.2026 nr 35484	Lisades	Maie Erik
<b>Märkused</b> * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.				
2.	AS Viimsi Vesi	25.06.2026 nr 9616	Lisades	Ilona Pärkna
<b>Märkused</b> 1. Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused. 2. Sademevee lahendus kooskõlastada Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonnaga. 3. Arvamus kehtib 2 aastat. Kui antud aja jooksul ei ole detailplaneeringut kehtestatud, kaotab käesolev arvamus kehtivuse ning alale arvestatud veeressurss vabaneb teistele kinnistutele.				
3.	Päästeamet			
<b>Märkused</b>				