

## **Töö nr DP13922**

**Harju maakond**  
**Viimsi vald**  
**Lubja küla**

# **LUBJA KÜLAS, INGLI JA VIIMSI TULEPAAK 232 KINNISTUTE DETAILPLANEERING**

### **I köide**

Planeeringu  
koostamise korraldaja:

**Viimsi Vallavalitsus**

Huvitatud isik:

**MTÜ Lubja Külaselts**

Tellija:

**Viimsi Vallavalitsus**

Büroo juhataja:

**Urmas Makrjakov**

Planeerija:

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

## DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

### SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	4
2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	4
2.2. Kehtivad piirangud ja kitsendused .....	7
2.3. Dendroloogiline hinnang .....	7
2.3.1. Metoodika .....	7
2.3.2. Puittaimestiku üldandmed .....	9
2.3.3. Puittaimestiku haljastuslik väärtus.....	9
2.3.4. Kokkuvõte .....	10
3. PLANEERINGUALA EHITUSLIKUD SEOSD ÜMBRUSEGA.....	11
4. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE .....	12
5. PLANEERINGU LAHENDUS .....	15
5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendatus .....	15
5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	16
5.3. Krundi ehitusõiguse määramine .....	16
5.4. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	17
5.5. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine .....	17
5.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine .....	18
5.7. Ehitistevahelised kujud .....	18
5.8. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine .....	18
5.9. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted .....	19
5.10. Planeeringuga kaasnevad mõjud .....	19
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	20
5.12. Servituutide vajaduse määramine .....	21
5.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	22
5.14. Muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal .....	22
5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	22
5.16. Planeeringu rakendamise tingimused .....	23

### GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem	joonis 1
2. Tugiplaan	joonis 2
3. Kontaktvööndi analüüs	joonis 3
4. Dendroloogiline hinnang	joonis 4
5. Eskiisjoonis	joonis 5

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

### Eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmine pereelamumaast ja osaliselt haljasala maast, puhke- ja virgestusmaast ning kaitsehaljastuse maast kultuuri- ja spordiasutuse maaks (ÜK) ja äri- ja teenindusettevõtte maaks (Ä) ning ärimaast (B) haljasala maaks (HP), puhke- ja virgestusmaaks (PP) ja kaitsehaljastuse maaks (HK). Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus kogukonnakeskuse, välilaululava ja avalikult kasutatava terviseraja ehitamiseks, sh lahendatakse juurdepääsud ja liikluskorralduse põhimõtted, hoone tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja maa-ala haljastamise põhimõtted.

### Lähtedokumendid

- Viimsi Vallavolikogu 18.10.2022. a otsus nr 36 „Lubja külas, kinnistu Ingli detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Viimsi Vallavolikogu 18.10.2022. a otsus nr 36 lisa 1 „Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks“;
- Viimsi Vallavolikogu 13.04.2024. a otsus nr 14 „Viimsi Vallavolikogu 18.10.2022 otsuse nr 36 „Lubja külas, kinnistu Ingli detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ muutmise“;
- Viimsi Vallavolikogu 25.06.2025. a otsus nr 16 „Lubja külas, kinnistute Ingli ja Viimsi tulepaak232detailplaneeringukeskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

### Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud järgmisi töid:

- OÜ SBB poolt septembris 2022. a koostatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500 (töö nr T-99-22);
- Reib OÜ poolt juulis 2021. a koostatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500 (töö nr TT-6028);
- Reib OÜ poolt novembris 2019. a koostatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500 (töö nr TT-5390).

### Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 11. jaanuar 2000);
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtsuslikud alad ja rohevõrgustik“ (kehtestatud 13. oktoober 2009);
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (kehtestatud 13. september 2005);
- Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneering (kehtestatud 29. aprill 2008);
- Harju maakonnaplaneering 2030+ ;
- Lubja klindiastangu maastikukaitseala kaitse-eeskiri;
- Haabneeme klindiastangu maastikukaitseala kaitse-eeskiri;
- Planeerimisseadus.

Planeeringu koostamisel arvestatakse kõikide kehtivate määruste ja õigusaktidega.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Harju maakonnas, Viimsi vallas, Lubja küla lääneserva keskosas. Planeeringuala suurus on 17 113 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu ala hõlmab Ingli ja Viimsi tulepaak 232 kinnistuid, mille andmed on toodud alljärgnevas tabelis (tabel 1). Detailplaneeringu mõjuala ulatub osaliselt kinnistule Randvere tee 20a.

**Tabel 1.** Planeeringuala andmed

<b>Katastriüksuse nimi</b>	<b>Pindala</b>	<b>Tunnus</b>	<b>Sihtotstarve</b>
Ingli	10029 m <sup>2</sup>	89001:001:1552	maatulundusmaa 100%
Viimsi tulepaak 232	7084 m <sup>2</sup>	89001:010:0177	transpordimaa 100%

Planeeringuala jääb osaliselt Lubja klindiastangu maastikukaitsealale (KLO5100012) ning osaliselt Haabneeme klindiastangu maastikukaitsealale (KLO5100011). Tegemist on kohaliku tasandi kaitsealadega, mille valitseja on Viimsi vald. Lubja klindiastangu maastikukaitseala kaitse-eeskirja § 4 punkti 3 kohaselt on kaitsealal hoonete ehitamine lubatud kaitseala valitseja nõusolekul. Haabneeme klindiastangu maastikukaitseala kaitse-eeskirja § 4 lõike 2 punkti 2 kohaselt on kaitsealal kaitseala valitseja nõusolekul ehitamine lubatud, eelistatud on puhke- ja õppesihtotstarbeliste rajatiste ehitamine vaiadele, so maapinna kohale, kuna ainult nii on võimalik vältida muld- ja taimkatte kahjustamist.

Planeeringualast läände ca 20 meetri kaugusele jääb III kategooria kaitsealuse liigi karulaugu (*Allium ursinum*) leiukoht.

Ingli kinnistu on hoonestamata. Viimsi tulepaak 232 kinnistul asub kelder ning Viimsi sihi ülemine tuletorn kaitsevööndiga 50 m (vt foto 1). Tuletorni kõrgus maapinnast on 13,4 m ning absoluutkõrgus 66 m.

Planeeringuala kagu osa läbivad keskpinge õhuliinid ning Viimsi tulepaak 232 kinnistul asub madalpinge õhuliin, mis on elektrivarustuseks olemasolevale tuletornile.

Rajatistest paiknevad planeeringualal varikatusega laululava, tantsupõrand ja istepingid (vt foto 2), mis on aktiivses kasutuses. Viimsi tulepaak 232 kinnistu kirde osas paikneb Vimka mäepargi mäetõstuk. Planeeringuala on kohalike elanike jaoks oluline paik - tegemist on kooskäimiskohaga, kus on aastaid korraldatud jaanipäevapidustusi ja muid rahvalikke kogunemisi.

Planeeringuala piirinaabrite andmed on toodud tabelis 2.

**Tabel 2.** Planeeringuala piirinaabrid

<b>Katastriüksuse nimi</b>	<b>Tunnus</b>	<b>Sihtotstarve</b>
Randvere tee 20a	89001:010:1552	üldkasutatav maa 95%, ühiskondlike ehitiste maa 5%
Randvere tee 28	89001:010:3705	maatulundusmaa 100%
Tammiku	89001:010:3709	üldkasutatav maa 100%
Lubjalossi	89001:001:0374	üldkasutatav maa 100%
Väike-Papli	89001:010:1554	maatulundusmaa 100%
Tuletorni puiestee L2	89001:001:1050	transpordimaa 100%

<b>Katastriüksuse nimi</b>	<b>Tunnus</b>	<b>Sihtotstarve</b>
Lubja tee 31	89001:010:8730	maatulundusmaa 100%
Kõrgemäe põld 1	89001:010:1404	maatulundusmaa 100%

Juurdepääs avalikult teelt on võimalik Tuletorni puiestee kaudu, kus maapinna kõrguste vahe on väga suur. Planeeringuala lääne osa läbib terviserada (vt foto 3).

Planeeringualal kasvab kõrghaljastust (vt ptk 2.3). Planeeringuala mõjualasse jääval Randvere tee 20a kinnistul kasvab klindimets. Randvere tee 20a kinnistul asuvad endised kütusemahutid (vt foto 4).

Planeeringuala maapind on suhteliselt tasane. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 48,00 m – 50,99 m. Tuletorni ümbruses on ca 3 m kõrgune kõrgendik (absoluutkõrgus 53.95).

Olemasolev olukord on näidatud joonisel 2.



**Foto 1.** Vaade Viimsi tulepaak 232 kinnistul paiknevale Viimsi sihi ülemisele tulerotnile Ingli kinnistu poolt (oktoober 2022).



**Foto 2.** Planeeringualal asuv olemasolev laululava  
tantsupõranda ja istepinkidega (november 2022).



**Foto 3.** Vaade planeeringuala lääneosa läbivale  
terviserajale põhjast (november 2022).



**Foto 4.** Vaade planeeringualt väljapoole, lääne piirilt edela suunas. Klindiasangu alumises osas on näha endine kütusemahuti (november 2022).

## 2.2. Kehtivad piirangud ja kitsendused

- Lubja klindiasangu maastikukaitseala (KLO5100012);
- Haabneeme klindiasangu maastikukaitsealale (KLO5100011);
- Elektri õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
- Elektri õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit;
- Viimsi sihi ülemise tuletorni kaitsevöönd 50 m.

## 2.3. Dendroloogiline hinnang

### 2.3.1. Metoodika

Käesoleva detailplaneeringu käigus koostati Ingli kinnistul kasvava puistu osas dendroloogiline hinnang. Viimsi tulepaak 232 kinnistul ei ole dendroloogilist hinnangut läbi viidud, kuna seal täiendavat hoonestust ette ei ole nähtud ning olemasolev haljastus säilitatakse.

Dendroloogilise inventuuri välitööd viis läbi dendroloog Urmas Roht 27.01.2023. Dendroloogilise hinnangu tulemusena on koostatud puistu dendroloogilise hinnangu joonis (joonis 4) ja tabel (planeeringu lisades).

Dendroloogiline inventeerimine koostati valdavalt üksikpuude kaupa. Gruppidega hinnati peamiselt samast liigist ja sarnase tervisliku seisukorraga puid. Takseerühikud nummerdati

ja kanti alusplaanile koos üksiktaimede ja taimegruppide võrade piirjoontega. Üksikpuudel mõõdeti rinnasümberruut 1,3 m kõrguselt maapinnast ning puu kõrgus. Mitmeharulisel puul, mis hargnes madalamalt kui 1,3 m, mõõdeti eraldi kõigi harude ümberruut. Suurematel puude gruppidel anti rinnasümberruutude ja kõrguste vahemik. Kõikidele välitöödel käsitletavatele puudele anti väärtushinnang, mille aluseks on 5-astmeline skaala, mis lähtub järgmistest väärtusklassidest (Tallinna Linnavalitsuse 20.06.2020 määrus nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“):

(1) Eriti väärtuslik puu (**I väärtusklass**) vastab vähemalt ühele alljärgnevale tunnusele:

- 1) dekoratiivse ja/või pikaealise puuliigi eriti suur, elujõuline ja liigiomase kasvukujuga isend;
- 2) puu, mis on dendroloogiline haruldus või millel on ajalooline või kultuurilooline väärtus;
- 3) looduskaitse all olev puu;
- 4) kaitsealuse liigi elupaik.

(2) Väärtuslik puu (**II väärtusklass**) vastab vähemalt ühele alljärgnevale tunnusele:

- 1) dekoratiivne ja/või ennustatavalt pikaealine ning terve või väheste kahjustustega elujõuline puu;
- 2) dekoratiivse ja/või pikaealise puuliigi noor elujõuline isend;
- 3) terve ja liigiomase juurdekasvuga puu, mis on istutatud haljastusprojekti, -joonise või -skeemi järgi;
- 4) olulise maastikulise või ökoloogilise tähtsusega puu. Väikese ohuhinnanguga (sobivas kohas kasvav) elustikupu.

(3) Oluline puu (**III väärtusklass**) vastab vähemalt ühele alljärgnevale tunnusele:

- 1) terve või väheste kahjustustega ebasümmeetrilise võraga puu;
- 2) alt kuni 1/5 ulatuses laasunud koonilise võraga elujõuline okaspuu;
- 3) puu, mille kahjustused või kasvuhäired ei mõjuta õige hoolduse korral selle dekoratiivsust ja eluiga;
- 4) puu, mis on osa ökoloogiliselt efektiivsest haljastusega kohast;
- 5) väikese ohuhinnanguga (sobivas kohas kasvav) elustikupu.

(4) Väheväärtuslik puu (**IV väärtusklass**) vastab vähemalt ühele alljärgnevale tunnusele:

- 1) puu, mis kahjustab või hakkab tulevikus kahjustama puud, mis on liigi või asukoha poolest väärtuslikum;
- 2) puu, mis on eluea lõpul kas vanuse või kahjustuste tõttu;
- 3) puu, mis on allasurutud seisundis;
- 4) linnahaljastuse seisukohalt väheväärtuslik puu, mida võib säilitada kui biomassi, kuid mis on soovitatav likvideerida või asendada väärtuslikuma puuliigiga.

(5) Likvideeritav puu (**V väärtusklass**) vastab vähemalt ühele alljärgnevale tunnusele:

- 1) kuivanud, elujõuetu või ohtlik puu;
- 2) puu, millel on selles asukohas väike ökoloogiline tähtsus;
- 3) puu, mis on tugevasti kahjustunud varju, haiguste, kahjurite, vigastuste vms tõttu;
- 4) puu, mis varjab ja kahjustab I ja II väärtusklassi puid või muud väärtuslikku haljastust.

### 2.3.2. Puittaimestiku üldandmed

Välitööde käigus hinnati kokku 187 dendroloogilist objekti. Inventeeritava alal leidis kokku 11 erinevat taksonit puittaimi, millest 9 on kodumaised. Taksonite nimekiri on toodud tabelis 3. Liikidest enim esindatud on harilik saar (*Fraxinus excelsior*) ning harilik jalakas (*Ulmus glabra*), kuid esindatud on ka harilik vaher (*Acer platanoides*), aruakask (*Betula pendula*), harilik haab (*Populus tremula*), raagremmelgas (*Salix caprea*), aedõunapuu (*Malus domestica*), hall lepp (*Alnus incana*), viirpuu (*Crataegus* sp), harilik pärn (*Tilia cordata*) ning harilik toomingas (*Prunus padus*).

**Tabel 3. Taksonite nimekiri**

Jrk. nr.	Kodu- maisus	Lühend	Taksoni eestikeelne nimi	Taksoni ladinakeelne nimi
1	+	Va	Harilik vaher	<i>Acer platanoides</i>
2	+	Lv	Hall lepp	<i>Alnus incana</i>
3	+	KsA	Arukask	<i>Betula pendula</i>
4		Vp	Viirpuu sp	<i>Crataegus</i> sp
5	+	Sa	Harilik saar	<i>Fraxinus excelsior</i>
6		Õp	Aedõunapuu	<i>Malus domestica</i>
7	+	Hb	Harilik haab	<i>Populus tremula</i>
8	+	Tm	Harilik toomingas	<i>Prunus padus</i>
9	+	ReRa	Raagremmelgas	<i>Salix caprea</i>
10	+	Pä	Harilik pärn	<i>Tilia cordata</i>
11	+	Ja	Harilik jalakas	<i>Ulmus glabra</i>

### 2.3.3. Puittaimestiku haljastuslik väärtus

Enim esineb alal väheväärtuslikke puid – IV väärtusklass (59,4%). IV väärtusklassi hinnati 39 harilikku saart, 20 harilikku vahtrat, 20 harilikku jalakat, 15 raagremmelgat, 5 harilikku haaba, 4 aedõunapuud, 3 halli leppa ning 1 harilik toomingas. Puude gruppidest hinnati IV väärtusklassi 1 harilikku vahtra ja hariliku saare grupp (nr 108), 1 hariliku saare ja harilikku jalaka grupp (nr 172), 1 hariliku saare ja halli lepa grupp (nr 155) ning 1 hariliku jalaka, hariliku vahtra ning hariliku jalaka grupp (nr 138).

Keskmise väärtusega puittaimi (III väärtusklass) esineb 29,4%. III väärtusklassi hinnati 18 harilikku jalakat, 16 harilikku saart, 7 raagremmelgat, 5 harilikku vahtrat, 4 aedõunapuud, 1 harilik pärn, 1 harilik haab, 1 arukask ja 1 viirpuu. Puude gruppidest hinnati III väärtusklassi 1 hariliku jalaka ja hariliku saare grupp (nr 174). Haljastuse seisukohalt on tegemist oluliste puudega, mida võimalusel säilitada tuleks.

V väärtusklassi puid esineb alal 7,5%. V väärtusklassi hinnati 10 harilikku saart, 2 harilikku vahtrat, 1 raagremmelgas ja 1 harilik jalakas.

Väärtuslikke puid (II väärtusklass) esineb 3,7%. II väärtusklassi hinnati 4 harilikku jalakat, 2 harilikku haaba ja 1 arukask.

Inventeeritaval alal ei esine I väärtusklassi puid.

#### **2.3.4. Kokkuvõte**

Haljastuse olukord planeeringualal on rahuldav. Suurem osa alal kasvavatest puudest on haljastusliku väärtuse seisukohalt väheväärtuslikud (IV väärtusklass). IV väärtusklassi kuuluvaid puittaimi võib säilitada kui biomassi, kuid võib soovi korral likvideerida. V väärtusklassi kuuluvaid puid on alal kokku 14. V väärtusklassi puud kuuluvad likvideerimisele. III väärtusklassi puid ja puude gruppe leidis alal kokku 55. Väärtuslikuks (II väärtusklass) hinnati 7 puud. II ja III väärtusklassi kuuluvad puittaimed on soovitatav säilitada. I väärtusklassi kuuluvaid puid inventeeritaval alal ei leidu.

Kokku kasvas inventeeritaval alal 11 erinevat taksonit, millest 9 on kodumaised.

### 3. PLANEERINGUALA EHITUSLIKUD SEOSSED ÜMBRUSEGA

Lubja küla jääb Tallinna kesklinnast ca 10 km kaugusele kirdesse. Planeeringuala asub Lubja küla edela osas Lubja klindiastangul. Planeeritava ala asukoht on toodud joonisel 1 „Situatsiooniskeem“.

Planeeringuala on Lubja külarahva jaoks oluline paik. Tegemist on kohaga, mis on aktiivses kasutuses erinevate ürituste korraldamisel. Lisaks on tegemist ainulaadse asukohaga, mille avamine avalikuks kasutamiseks on oluline. Planeeringuala arendamine esteetiliselt ja korraldatud avalikuks ruumiks tõstab piirkonna väärtust ning muudab selle atraktiivsemaks.

Planeeringualaga piirnevad kinnistud on hoonestamata. Planeeringuala piirneb kagust (Tuleorni puiestee L2) transpordimaaga, idast (Väike-Papli) ja lõunast (Lubja tee 31, Kõrgemäe põld 1) maatulundusmaaga ja kirdest (Tammiku, Lubjalossi) ning läänest (Randvere tee 20a) ühiskondlike ehitiste maa ja üldkasutatava maaga. Lubja klindiastangu piirkonna üldplaneering näeb ette planeeringualast kagu suunas pereelamumaa ning ida suunas haljasala maad, puhke- ja virgestusmaad ning kaitsehaljastuse maad. Väljavõtte üldplaneeringust on toodud skeemil 2 ning joonisel 3.

Planeeringualast põhja ca 100 m kaugusele jääb kaitsealune üksikobjekt Viimsi koobas (KLO4001081). Planeeringualast edelasse ca 220 m kaugusele on 2022. aastal ehitatud huvikooli hoone (Viimsi Artium) ehitisealuse pinnaga 4077,3 m<sup>2</sup> ning kõrgusega maapinnast 16,4 m ning absoluutkõrgusega 31 m. Lisaks paikneb Randvere tee ääres veel mitmeid ühiskondlikke hooned (Haabneeme Kool, Viimsi Päikeseratta lasteaed). Planeeringualast ca 520 m kaugusele edelasse jääb veel ka Põhjakonna trepp, millel on oluline roll Haabneeme ja Lubja külade ühendamisel. Planeeringualast kagusse ca 160 m kaugusele ja lõunasse ca 320 m kaugusele jäävad olemasolevad elurajoonid, mis on hoonestatud üksik- ja ridaelamutega. Planeeringuala ja olemasolevate elurajoonide vahelisele alale näeb üldplaneering samuti ette pereelamumaa funktsiooniga ala.

Planeeringualale lähim ühistranspordi peatus (Vainu) asub umbes 400 m kaugusel kirdes Lubja tee ääres.

Naaberalad on valdavalt hoonestamata ning pole välja kujunenud ühtset arhitektuurset stiili ega ehitusjoont. Eeltoodust lähtuvalt on jäetud arhitektuurilised tingimused küllaltki vabaks ning kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.

Planeeringulahendus sobitub olemasolevasse olukorda, kuna seal on juba aastaid korraldatud jaanipäevapidustusi ja muid rahvalikke kogunemisi. Tegemist on külarahva jaoks olulise kohaga, mille arendamine ja heakorrastamine aitab tugevdada küla identiteeti ja kohalike elanike elukvaliteeti.

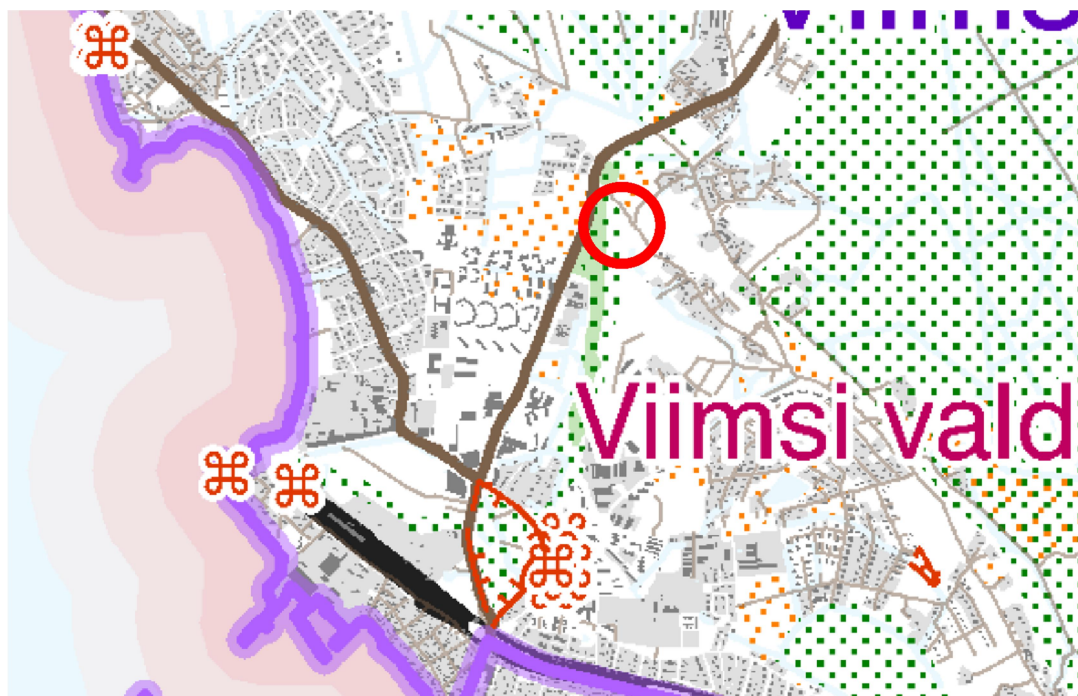
Lähipiirkonna funktsionaalsed ja ehituslikud seosed on ära toodud joonisel 3.

#### 4. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

**Harju maakonnaplaneeringu 2030+** kohaselt jääb planeeringuala linnalise asustusega alale ning osaliselt rohelse võrgustiku alale. Planeeringu koostamise käigus on arvestatud maakonnaplaneeringus rohelse võrgustiku toimimiseks seatud põhimõtete ja tingimustega järgmiselt:

- Detailplaneeringuga on tagatud minimaalne rohevõrgustiku vajalik laius, mis on määratud üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (vt skeem 3).
- Hoonestus planeeritakse väljapoole maakonnaplaneeringuga määratud rohelse võrgustiku ala (vt skeem 1).
- Planeeritud hoonete ja rajatiste asukohad lähtuvad rohelisest võrgustikust ning ei häiri selle funktsionaalset toimimist. Kuivõrd planeeringualale on varasemalt rajatud laululava koos tantsupõranda ja istepinkidega ning see on olnud külarahva poolt aktiivses kasutuses, siis on planeeringuala juba inimtegevusest mõjutatud olnud ning kavandatava tegevusega täiendavat negatiivset mõju rohelsele võrgustikule ei avaldata.

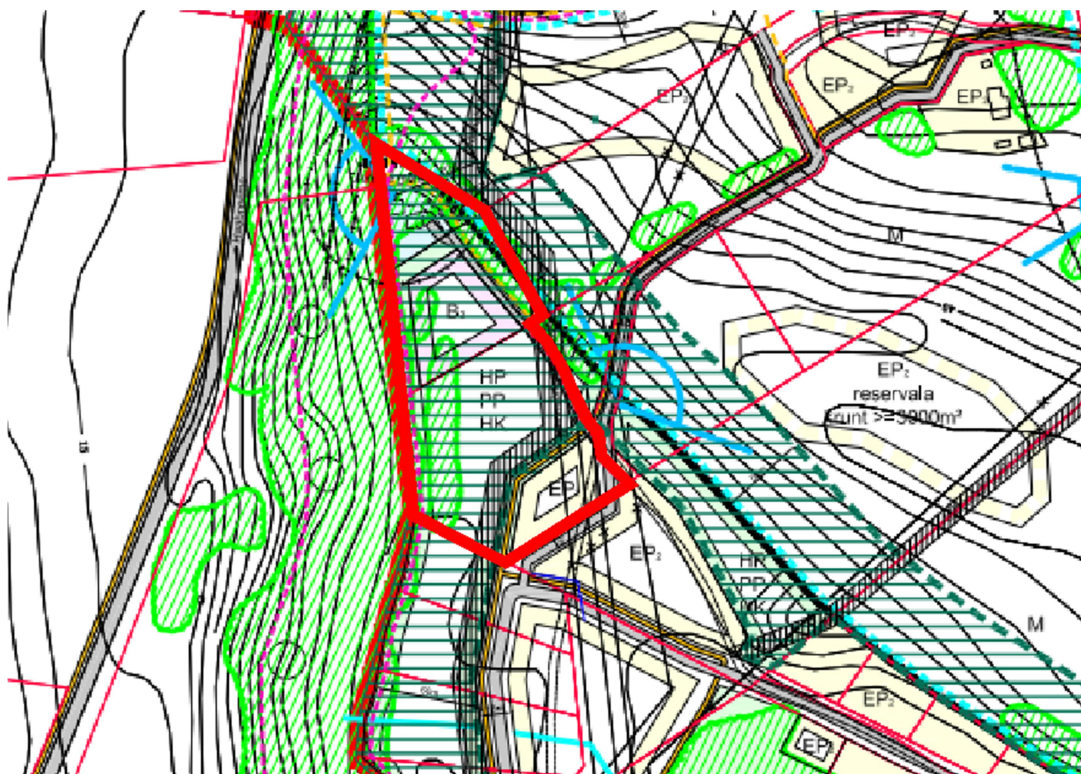
Eeltoodust lähtuvalt saab järeldada, et kavandatava tegevusega ei avaldu negatiivset mõju rohelse võrgustiku säilimisele ning toimimisele. Detailplaneering on kooskõlas maakonnaplaneeringuga.



**Skeem 1.** Väljavõte Harju maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardist. Planeeringuala asukoht on tähistatud punase ringiga.

**Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringu** kohaselt on Ingli kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud pereelamumaa ja haljasala maa, puhke- ja virgestusmaa ning kaitsehaljastuse maa ning Viimsi tulepaak 232 kinnistu juhtotstarbeks

kaubandus-, teenindus-, ja büroohoonete maa (vt skeem 2). Detailplaneeringuga kavandatav ei vasta üldplaneeringu kohastele maakasutuse juhtotstarvetele.

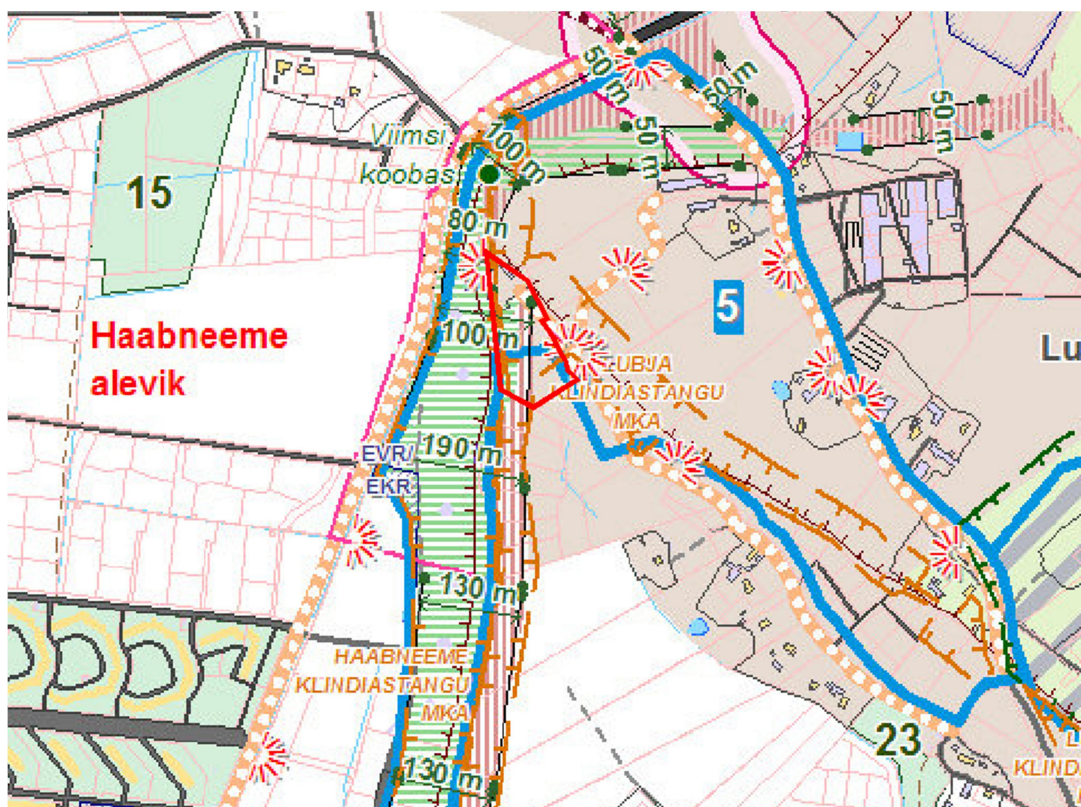


**Skeem 2.** Väljavõte Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringu kaardist.  
Planeeringuala asukoht on tähistatud punase joonega. B<sub>2</sub> – kaubandus-, teenindus-, ja büroohoonete maa, EP<sub>2</sub> - pereelamumaa, HP - haljasalamaa, PP - puhke- ja virgestusmaa, HK - kaitsehaljastuse maa.

**Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“** kohaselt jääb planeeringuala reserveeritud rohevõrgustiku puhveralale, kuhu on seatud järgmised maakasutus ja ehitustingimused:

- Puhveralal on lubatud maakasutust muuta ainult vastavalt kehtivas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus määratud juhtfunktsioonile.
- Puhveralale uusi suuremahulisi (üle 100 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja enam kui kahe korrusega) tootmis- ja äriobjekte ei ehitata ega laiendata.
- Rohevõrgustiku puhveralal on eelistatud ja lubatud väikeelamute rajamine hoonestamiseks ettenähtud aladel.
- Lubatud on ehitada ka elumupiirkondi teenindavaid väikesemahulisi ja vähest mõju omavaid ühiskondlikke- ja ärihooneid, millega ei kaasne autoliikluse intensiivistumine, ei suurene müratase ega parkimisvajadus.

Planeeritav tegevus ei vasta toodud tingimustele ning eeltoodust lähtuvalt tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek muuta Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringut maakasutuse osas ning Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringut „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ osas, mis reguleerib ehitustingimusi puhveralal.



**Skeem 3.** Väljavõte üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljöväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kaardist. Planeeringuala asukoht on tähistatud punase joonega.

## 5. PLANEERINGU LAHENDUS

Planeeringu lahendusega määratakse ehitusõigus kogukonna hoone ning välilaululava rajamiseks. Planeeringualale on planeeritud kogukonna hoone, lipuväljak, välilaululava, tervisespordirada ning lõkkeplats. Põhijoonisel on esitatud hoonete ja rajatiste illustratiivsed asukohad ja tsoneerimine. Täpne lahendus määratakse projektis.

Lisaks lahendatakse juurdepääsud, parkimisvõimalused, heakorra- ja haljastustingimused, määratakse servituudi vajadusega alad ning arhitektuurilised tingimused.

Planeeringu lahendus on täpsemalt kirjeldatud edasistes peatükkides ja näidatud joonistel.

### 5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendatus

Viimsi Vallavolikogu 29.04.2008 määrusega nr 7 kehtestatud Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringu kohaselt on Ingli kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud pereelamumaa ja haljasala maa, puhke- ja virgestusmaa ning kaitsehaljastuse maa ja Viimsi tulepaak 232 kinnistu juhtotstarbeks kaubandus-, teenindus-, ja büroohoonete maa (vt skeem 2).

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Ingli kinnistu sihtotstarve üldkasutatavate hoonete maaks ning Viimsi tulepaak 232 kinnistu haljasala maa, puhke- ja virgestusmaa ning kaitsehaljastuse maaks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik” muutmiseks osas, mis reguleerib ehitustingimusi puhveralal (vt ptk 4). Ülejäänud osas vastab detailplaneering üldplaneeringule.

Üldplaneeringu muutmise ettepanek tehakse lähtudes järgmistest asjaoludest:

- Planeeringu koostamise eesmärgiks on alale multifunktsionaalse kogukonnakeskuse rajamine, mis täidab olulist rolli avalike teenuste osutamisel Lubja külas ja selle lähiümbruses. Planeeringulahenduse elluviimine mõjub positiivselt nii kohalikule elanikkonnale kui ka üldisele avalikkusele kuivõrd tegemist on ainulaadse asukohaga Viimsi valla ühel kõrgeimal kohal, mille avamine avalikuks kasutamiseks on oluline.
- Planeeringuala asub külaharva jaoks olulises kohas, kus juba praegu korraldatakse aktiivselt erinevaid üritusi. Kuna tegevust planeeritakse juba külaharva poolt aktiivses kasutuses olevale alale, mis on juba inimtegevusest mõjutatud, siis kavandatava tegevusega täiendavat negatiivset mõju rohelisele võrgustikule ei avaldata.
- Planeeringualast kirdesse jääb üldkasutatav maa, kus asub Viimsi mäepark. Planeeritav üldkasutatavate hoonete ja haljasala maa moodustab olemasoleva üldkasutatava maaga ühtse terviku.
- Planeeringuga luuakse võimalus ühendada klindiastangu alumine ja ülemine osa ning seeläbi on võimalus siduda erinevad olulised objektid (nt Viimsi Artium) omavahel.
- Planeeringuga on tagatud üldplaneeringu teemaplaneeringus „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik” määratud minimaalne rohevõrgustiku vajalik laius.
- Planeeritav hoonestus ja parkimine jäävad väljapoole Lubja klindiastangu maastikukaitseala.
- Planeeringuga kavandatav toetab Viimsi valla arengustrateegiat, mille üheks eesmärgiks on aktiivse kogukonna elu arendamine Viimsis.

Detailplaneering on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringuga (vt ptk 4).

## 5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kokku kavandatud kolm krunti – üks reisijaid teenindava transpordihoonet maa-ala (LJ) krunt, üks haljasala maa (HP) krunt ning üks kultuuri- ja spordiasutuse maa (ÜK) ja äri- ja teenindusettevõtte maa (Ä) krunt.

Planeeringuga jagatakse Viimsi tulepaak 232 kinnistu kaheks krundiks (POS 1 ja POS 2). Inglise kinnistu (POS 3) piire ei muudeta.

Moodustatavate kruntide piirid on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 5).

## 5.3. Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete lubatud maksimaalne absoluutkõrgus;
- 5) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast.

Kruntidel POS 1 ja POS 2 on ette nähtud olemasolev hoonestus säilitada ning täiendavat ehitusõigust planeeritud ei ole. Krundile POS 3 on planeeritud välilaululava ning kogukonna hoone. Planeeritud välilaululava suurim lubatud ehitisealune pind on 350 m<sup>2</sup> ning absoluutkõrgus 62.00 m. Kuni 1/4 ulatuses laululava ehitisealusest pinnast on lubatud laululava teenindavate kinniste ruumide rajamine. Planeeritud kogukonna hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 920 m<sup>2</sup>. Hoone on planeeritud liigendatud korruselisusega – 40% hoone ehitisealusest pinnast on planeeritud 2-korruselisena (abs 57.00 m), 25% on planeeritud 3-korruselisena (abs 61.00 m) ning 35% on planeeritud 4-korruselisena (abs 65.00 m). Lisaks on planeeritud hoonega ühendatud konsoolne osa ehitisealuse pinnaga ligikaudu 500 m<sup>2</sup> ning absoluutkõrgusega 54.00 m. Konsoolse osa eesmärk on ühendada klindiaastangu alumine ning ülemine osa. See on planeeritud kuni Randvere tee 20a kinnistul asuva endise kütusemahutini, kus on võimalik näiteks liftiga alla sõita. Kogukonna hoone ning konsoolse osa võimalik paiknemine on toodud eskiisjoonisel. Täpne lahendus antakse edasisel projekteerimisel.

Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel 5.

Likvideerimisele kuuluvad planeeringualal asuvad varikatusega laululava, tantsupõrand ja istepingid.

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarbed on vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ järgnevad:

- 12130 – toitlustushooned
- 12200 – büroohooned
- 12300 – kaubandus- ja teenindushooned
- 12615 – klubi, rahvamaja

Kohalikul omavalitsusel on õigus projekteerimisel lubada täiendavaid otstarbeid, mis vastavad Tartu linna üldplaneeringule ja sobivad piirkonda.

#### 5.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Väljapoole hoonestusala võib ulatuda hoonega ühendatud konsoolne osa tingimusel, et see on maapinna kohal vaiadel.

Krundile POS 1 on määratud hoonestusala (1) olemasolevale tuletornile. Täiendavat hoonestust krundile ei ole ette nähtud.

Krundile POS 2 on määratud hoonestusala (2) olemasolevale keldrile. Täiendavat hoonestust krundile ei ole ette nähtud.

Krundile POS 3 on määratud kaks eraldi hoonestusala – välilaululava (3) ning kogukonna hoone jaoks (4). Kogukonna hoone jaoks on planeeritud hoonestusala väljapoole Lubja klindiastangu maastikukaitseala.

Kavandatud hoonestusalade piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 5).

#### 5.5. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine

Juurdepääs planeeringualale avalikult teelt on võimalik Tuletorni puiesteelt. Hetkel on juurdepääs planeeringualale pinnastee kaudu. Juurdepääsuks on vajalik rajada tee Tuletorni puiesteelt ning Paenurme teelt. Ühendustee Paenurme teelt kulgeb läbi eramaa (Lubja tee 31) ning vajalik on servituudi seadmine tee ehitamiseks ja avalikuks kasutamiseks. Perspektiivselt on ette nähtud ka ühendus Paelille teega. Võimalik perspektiivse tee asukoht on näidatud joonisel 3.

Planeeringuala lääne külge, kust kulgeb olemasolev jalgrada, on ette nähtud rajada 3 meetri laiune tervisespordirada, mis on avalikuks kasutamiseks.

Planeeritud kogukonna hoone normikohane parkimine on lahendatud krundisisest planeeringuala kagu osas jäädes väljapoole Lubja klindiastangu maastikukaitseala. Hoone võimalikest lubatud kasutamise otstarvetest lähtuv normatiivne parkimiskohtade arv on toodud tabelis 4 vastavalt Eesti Standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) ja võimalik paigutus näidatud põhijoonisel (joonis 5). Planeeritud parkla katendina on kõvakate ette nähtud ainult osaliselt. Ülejäänud osas on planeeritud tugevdatud murukate. Sõiduautode täpne parkimiskohtade arv ning katendid täpsustatakse hoone projekteerimise käigus vastavalt standardile.

**Tabel 4. Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv**

<i>Krundi aadress</i>	<i>Hoone liik</i>	<i>Hoone suletud brutopind</i>	<i>Parkimisnormatiiv</i>	<i>Normatiivne parkimiskohtade arv</i>
<b>POS 3</b>	Restoran, kohvik	1140 m <sup>2</sup>	1/270	5

<b>Krundi aadress</b>	<b>Hoone liik</b>	<b>Hoone suletud brutopind</b>	<b>Parkimisnormatiiv</b>	<b>Normatiivne parkimiskohtade arv</b>
<b>POS 3</b>	Asutused	700 m <sup>2</sup>	1/100	7
	Teater, kontserdi- ja universaalhall	800 m <sup>2</sup>	1/15 (normatiiv istekohale)	22
<b>Kokku</b>				<b>34</b>

Suuremate ürituste korral on võimalik parkida avalikes parklates. Randvere tee ääres asub mitmeid avalikke parklaid, mis jäävad planeeringualast kuni 400 m kaugusele. Avalike parklate asukohad on toodud kontaktvööndi analüüsi joonisel (joonis 3).

Planeeringuala põhimõtteline liiklusskeem on kujutatud joonisel 4.

## 5.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine

Lahendatakse planeeringu põhilahenduse faasis.

Planeeringuala läbivad õhuliinid nähakse ette likvideeritavaks ning asendatakse maakaabliga, mille täpne asukoht määratakse projekteerimisel. Põhimõtteline maakaabli paiknemine on toodud põhijoonisel.

Vastavalt meresõiduohutuse seadusele on navigatsioonimärgi lähedusse või mõjupiirkonda keelatud paigaldada tulesid, mis segavad navigatsioonimärgi eristamist (§ 48 lg 4). Detailplaneeringu ala välisvalgustuse lahendus (sh lava valgustuslahendus) kogu ulatuses tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

## 5.7. Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutusküja laiuks sätestab siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ vähemalt kaheksa meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutusküja laius on alla 8 meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.

Hoonete tuleohutusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga.

## 5.8. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Arhitektuurilised tingimused on toodud planeeringu põhijoonisel (vt joonis 5).

Hoone tuleb projekteerida ja ehitada head ehitustava järgides. Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et selle arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, ümbritsevat keskkonda arhitektuuriliselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning keskkonda sobivaid materjale. Hoone peab olema vaadeldav igast küljest.

Hoone +/- 0,00 määratakse projekteerimise etapis.

## 5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal kasvab kõrghaljastust (vt ptk 2.3). Vastavalt dendroloogilisele hinnangule on tegemist valdavalt IV väärtusklassi kuuluva haljastusega. Leidub ka III ja II väärtusklassi kuuluvaid puid, mis võimalusel tuleks säilitada. Likvideeritav ning säilitatav haljastus täpsustatakse hoone projektiga, kui on täpsemalt paigas hoonestuse ning rajatiste asukoht. Rajatiste ja hoonestuse asukoha valikul tuleb lähtuda väärtuslikuma kõrghaljastuse paiknemisega (III ja II väärtusklassi puud). Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada. Planeeringuala põhimõtteline haljastusskeem on kujutatud joonisel 5.

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.

Istutavate puude ja põõsaste konkreetne paiknemine, arv ja liigid tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Planeeritud parkimisaladelt ja majandusõuelt kokku kogutav lumi tuleb ladustada krundisiseselt. Vallitatud lumi ei tohi takistada sõiduautode parkimiskohtade kasutamise võimalust ja jalakäijate liikumist.

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna olulist tõstmist. Lubatud on reljeefi ühtlustamine ehitustingimuste parandamiseks ning parkimisaladel sadevee ärajuhtimiseks. Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Planeeringuala vertikaalplaneerimine on ette nähtud lahendada vastava projektiga. Vertikaalplaneerimise lahendus peab arvestama naaberkruuntide maapinna kõrgustega.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Viimsi valla heakorra eeskirjast.

## 5.10. Planeeringuga kaasnevad mõjud

### Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumine avaldab positiivset majanduslikku mõju eelkõige läbi uute töökohtade loomise. Positiivne majanduslik mõju avaldub ka piirkonna heakorrastamise näol. Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. 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

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on kogukonna jaoks heakorrastatud koosviibimispaiga loomine. 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

Planeeringuala jääb osaliselt Lubja klindiasangu maastikukaitsealale (KLO5100012) ning osaliselt Haabneeme klindiasangu maastikukaitsealale (KLO5100011). KSH eelhinnangu alusel planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt negatiivset mõju kaitstavatele loodusobjektidele.

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.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

## **5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Viimsi Vallavolikogu 25.06.2025. a otsuse nr 16 alusel ei ole planeeringualal algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon, 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.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on planeeringualal kõrge radoonisisaldusega pinnas (150-250 kBq m<sup>2</sup>). Enne hoone projekteerimist tuleb määrata pinnase radoonisisaldus ning vastavalt mõõtmistulemustele tuleb vajadusel rakendada meetmeid radooni siseruumidesse imbumise 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 Eesti Standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

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

Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt on piirkonnas põhjavesi valdavalt kaitsmata ning seetõttu tuleb ehitustegevust kavandades arvestada, et tööde tegemiseks kasutatavad masinad oleksid tehniliselt korras ning vältida tuleb võimalikku pinnase- ja põhjaveereostust.

Kõvakattega pindadelt ja katuselt ärajuhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019. a määrusega nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele. Parklalt kokku kogutav sademevesi tuleb vajadusel puhastada õli-liivapüüduriga.

Planeeritavate tegevustega ei ületata piirkonna keskkonnataluvust. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmete kogumise korraldab vastava krundi valdaja. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Prügikonteinerite arv ning paiknemine täpsustatakse hoone projekteerimise faasis. Olmejäätmed tuleb paigutada sorteeritud jäätmetest eraldi. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud *jäätmeseaduse* nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

Välisvalgustuse paigutamisel tuleks arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleks kavandada leevendavaid meetmeid.

## 5.12. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudi vajadusega alad on toodud põhijoonisel (joonis 5).

**Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus**

<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Valitsev kinnisasi/isik</b>	<b>Servituudi sisu</b>
POS 2	Viimsi vald	Tervisespordirada on õigus avalikult kasutada, ehitada, teenindada ning hooldada läbi teeniva kinnisasja.
POS 3	POS 1, POS 2	Krundi igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed.

<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Valitsev kinnisasi/isik</b>	<b>Servituudi sisu</b>
Lubja tee 31 (89001:010:8730)	Viimsi vald	Paenurme teed on õigus avalikult kasutada, ehitada, teenindada ning hooldada läbi teeniva kinnisasja.

### 5.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur“.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- elav keskkond;
- hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud;
- hoone jagamine seksioonideks;
- korrashoid.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevus riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne arhitektuur, materjalid ja värvid vähendavad vandalismohtu;
- kasutada tugevaid ning vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- planeeritud hoone varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega;
- parkla jälgimine videovalve abil vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine või eemaldamine peale rünnakut vähendab vahejuhtumite kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

### 5.14. Muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritava maa-alal

Planeeringualale ulatuvad kitsendused, mis on seotud tuletorni, tehnovõrkude kaitsevööndite ning Lubja klindiastangu maastikukaitseala ja Haabneeme klindiastangu maastikukaitsealaga.

Vastavates vööndites ning kaitsealadel tegutsemisel tuleb lähtuda kehtivatest seadusest, määrustest ja eeskirjadest.

### 5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne valdaja. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

## 5.16. Planeeringu rakendamise tingimused

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

Planeeringuala ehitusõigused realiseerib kinnistu igakordne omanik.

Detailplaneeringu realiseerimise ehitusetapid:

- Olemasolevate rajatiste lammutamine;
- Servituudilepingute sõlmimine;
- Püsikattega juurdepääsuteede, kõnniteede ja parkimisalade rajamine;
- Planeeritud hoone ja tehnovõrkude (kuni liitumispunktideni) ning -rajatiste rajamine;
- Haljastuse rajamine.

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