

**Harjumaa, Viimsi vald, Pringi küla
KATASTRÜKSUSTE RUMMU TEE 2 JA JAANITALU TEE
DETAILPLANEERING**



PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

Viimsi Vallavalitsus, registrikood 75021250
Nelgi tee 1, Viimsi alevik
74001 Viimsi vald
Harju maakond

HUVITATUD ISIK:

Maire Varjun

PLANEERIJAJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
MTR reg-nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA
SELETUSKIRJA KOOSTAJA:

Ive Pungar

PROJEKTIJUHT:

Meelis Kähri
tel +372 56 605 462
meelis@opt.ee

KÖITE SISUKORD:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD.....	3
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	3
4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	3
4.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus	4
4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	4
4.6. Olemasolev haljastus.....	4
4.7. Kehtivad piirangud.....	4
5. RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK	4
5.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs.....	4
5.2. Vastavus Viimsi valla üldplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” (elamuehituse teemaplaneering)	4
6. PLANEERINGU ETTEPANEK	6
6.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus	6
6.2. Kavandatud kruntide ehitusõigus.....	6
6.3. Kavandatud kruntide arhitektuurinõuded.....	7
6.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
6.5. Haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted	7
6.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted ja sademevee ärajuhtimine.....	8
6.7. Tuleohutusnõuded	8
6.8. Servituudi seadmise vajadus	8
6.9. Tehnovõrkude lahendus	9
6.9.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	9
6.9.2. Elektrivarustus	9
6.9.3. Sidevarustus	9
6.9.4. Soojavarustus	9
6.9.5. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded	10
6.10. Planeeringuala tehnilised näitajad	10
7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	10
7.1. Radooniohutuse tagamine	11
8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	11
9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	12
10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	12

III LISAD

IV JOONISED

1. Asukohaskeem	AS-01	M 1: ~
2. Tugiplaan	AS-02	M 1:500
3. Ruumilise keskkonna analüüs	AS-03	M 1:~
4. Põhijoonis	AS-04	M 1:500
5. Tehnovõrkude koondplaan	AS-05	M 1:500

V KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

- Planeerimisseadus;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000. a otsusega nr 1;
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”, kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik”, kehtestatud Viimsi vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22;
- Viimsi valla jäätmekäitluseeskiri, vastu võetud Viimsi Vallavolikogu 20.09.2022 määrusega nr 15;
- Viimsi Vallavalitsuse 30.06.2021 korraldus nr 300: „Pringi küla, katastriüksuste Rummu tee 2 ja Jaanitalu tee detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
- siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- olemasolevad arengukavad ning algatatud ja kehtestatud planeeringud.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

Topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 on mõõdistatud OSAÜHING G.E.POINT poolt 08.01.2021, töö nr 20-G583.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk kahe katastriüksuse kuueks jagamine. Planeeringuga määratakse krundi ehitusõigus, hoonete arhitektuurilised, kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobituses kujundavad naaberkatastriüksustega ruumilise terviklahenduse. Samuti piiritletakse hoonestusalad, määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Moodustatavatele kruntidele pos 1 ja pos 2 määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone, pos 3 osas ühe üksikelamu ja nelja abihoone püstitamiseks. Pos 4, 5, 6 krundid on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala suurus on 10 126 m² ja see paikneb Pringi küla rannikualal väljakujunenud elamupiirkonnas, hõlmates elamumaa sihtotstarbega Rummu tee 2 (89001:003:1894) ja Jaanitalu tee (89001:003:1896) katastriüksust. Planeeringuala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Juurdepääs katastriüksustele on Rummu ja Jaanitalu teelt.

Naaberkatastriüksused on valdavalt hoonestatud 1 – 2-korruseliste üksikelamutega.

4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Katastriüksus on hoonestatud. Olemasolevat hoonestust ei muudeta.

Ehitisregistri andmetel paiknevad katastriüksusel järgnevad ehitised:

Üksikelamu	ehitisregistri koodiga 120718977, ehitisealuse pinnaga 393,5 m ²
Kuur	ehitisregistri koodiga 116022048, ehitisealuse pinnaga 51,0 m ²
Abihoone	ehitisregistri koodiga 116022046, ehitisealuse pinnaga 88,0 m ²
Kuur	ehitisregistri koodiga 116022047, ehitisealuse pinnaga 32,0 m ²
Kelder	ehitisregistri koodiga 116022049, ehitisealuse pinnaga 28,0 m ²

4.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb põhjasuunal Rummu tee (89001:003:1762) transpordimaa sihtotstarbega maaüksusega.

Ida- ja lõunasuunal piirnevad planeeringualaga Pöögi tee 1 (89001:001:1975), Pöögi tee 3 (89001:001:1976), Saluveere tee 6 (89001:003:1036), Tammesalu tee 7 (89001:003:1033), Tammesalu tee 5 (89001:001:1378), Tammesalu tee 3 (89001:001:1376) elamumaa sihtotstarbega maaüksused.

Läänesuunal piirnevad planeeringualaga Jaanilille tee ääres Jaanitalu tee 8 (89001:001:1787), Jaanitalu tee 6 (89001:001:1785), Jaanitalu tee 4 (89001:001:1786) ja Jaanitalu tee 2 (89001:003:1893) elamumaa sihtotstarbega maaüksused. Enamus maaüksused on hoonestatud.

4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeritavale alale on juurdepääs 11251 Viimsi-Rohuneeme teelt Rummu tee ja Jaanitalu tee kaudu. Jaanitalu tee on kohalik tee, mis lõpeb tupikuga.

4.5. Olemasolev tehnovarustus

Jaanitalu tee alal ja Rummu teel on väljaehitatud vee- ja kanalisatsioonitorustik, sademevee kanalisatsioonitorustik, sidekaabel ja elektriõhuliin. Liitumispunktid paiknevad tänava alal.

Katastriüksusele on ehitatud maaküttetorustik.

4.6. Olemasolev haljastus

Katastriüksusel kasvab üksikuid kõrgekasvulisi puid.

4.7. Kehtivad piirangud

- Kalda piiranguvöönd 200 m;
- õhuliini kaitsevöönd 4 m ulatuses.

5. RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK

5.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Pringi külas, Rummu tee 2 ja Jaanitalu tee katastriüksuste detailplaneeringu koostamise eesmärk on ala jagamine kuueks krundiks, määrata ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Planeeringuala suurus on 10126 m² ja selle jagamisel moodustatavate kruntide suurused vastavad üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” (Elamuehituse Teemaplaneering) kohasele üksikelamukrundi miinimumsuurusele.

Piirkond paikneb tiheasustusalal ja on sobilik elamute ehitamiseks: olemas on hea infrastruktuur (planeeringuala piirile on projekteeritud kõik vajalikud kommunikatsioonid), puhkamiseks on head võimalused, piirkonnas on kergliiklusteed, puhke- ja /või virgestusalad.

Kontaktvööndi analüüsist saab järeldada, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

5.2. Vastavus Viimsi valla üldplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” (elamuehituse teemaplaneering)

Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve on elamumaa.

Viimsi valla üldplaneeringu kohaselt on valla eesmärk esmajärjekorras olemasolevate elamupiirkondade lõpuni väljaehitamine ja nende arendamine. Üldplaneeringu kaardil on toodud reserveeritud väikeelamute maa tiheasustusaladel: Rohuneemes Suur-Ringtee tee ääres, suurem osa Püünsi küla territooriumist, Pringi küla, Haabneemes klindi ja Viimsi-Randvere maantee vahelisel alal ning teisel pool maanteed, Lubja külas, Metsakasti, Äigrumäe ja Laiaküla küldes ning kõigis kolmes idaranniku külas. Hajaasustusviisiga elamuehitusalad on reserveeritud tiheasustus- ja haljasalade vahele Pringi ja Lubja külas, Laiakülas ning Leppneemes ja Tammneemes. Korteralamute maad on reserveeritud Haabneeme alevikus ja Pringi külas. Rannaküla miljööväertusega ala on Randveres.

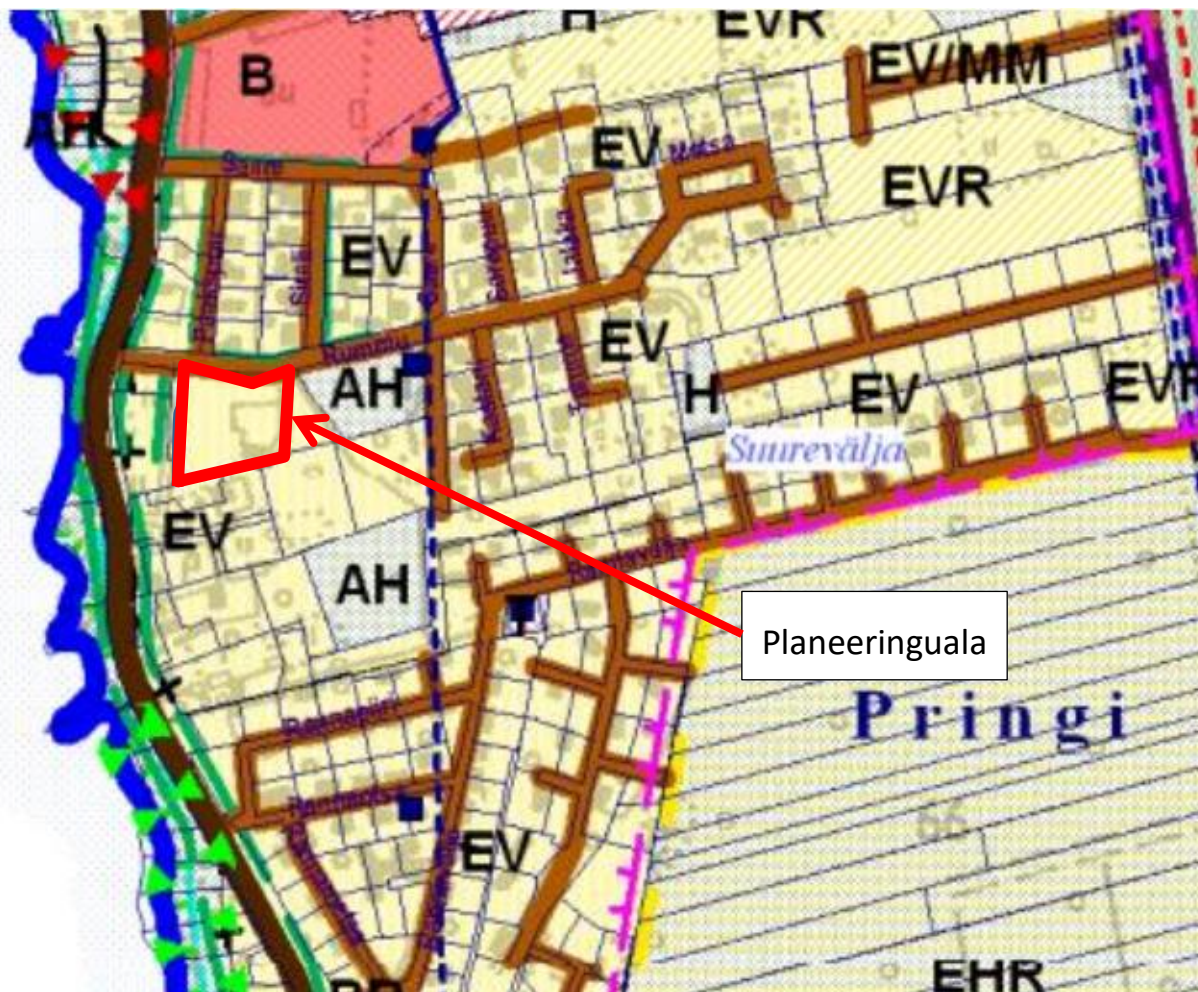
Maaüksuste hoonestamine aitab luua traditsioonilise asustusstruktuuri. Tihedama asustuse tõttu suureneb turvalisus. Selline muster, kus elamud on kobarana koondatud ühe juurdepääsutee äärde,

aitab hoida loodusressursse, sest hoonestatakse olemasoleva asutuse vahele jääv ala. Hoonestada plaanitakse olemasoleva asustuste vahele jääv üpris väike ala, millel on eeldused hoonestamiseks väga head. Planeeringuala maaüksused on sobilikud elamute ehitamiseks: olemas on hea infrastruktuur (planeeringuala piirile on välja ehitatud kõik kommunikatsioonid), puhkamiseks on head võimalused, piirkonnas on kergliiklusteed, puhke ja / või virgestusalad.

Detailplaneering vastab Viimsi valla üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamute maa (EV), samuti on detailplaneering kooskõlas kehtiva teemaplaneeringu "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted." määratud üksikelamukrundi suuruse miinimumnõudega, mis antud asukohas on 1200 m².

Alale on planeeritud kolm elamumaa sihtotstarbega krunti. Pos 3 osas on lähtutud olemasolevast hoonestusest ja sinna kuuluva maakütte kontuurist lähtuvalt ja krundi suurus on planeeritud 7200 m².

Ülejäänud kaks krunti on planeeritud suurusega 1255 m² ja 1385 m². Väiksemad krundid on planeeritud planeerimiskomisjoni ettepanekut arvestades, et osaliselt laiendada avalikult kasutatava tee maa ala ja moodustada eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt.



Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardilt.

Planeeringuala läbib Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljöväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohane rohevõrgustiku arengusuund.

Teemaplaneeringu „Miljöväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22) kohaselt tuleb rohevõrgustiku arengusuuna koridori alal detailplaneeringuga kavandada suuremad kinnistud ja hõredam hoonestus. Viimsi vald loeb detailplaneeringu teemaplaneeringuga kooskõlas olevaks, kui planeeritavate elamukruntide minimaalne suurus on 1 500 m² ja krundil paikneb kuni kaks hoonet.

Käesolevas detailplaneeringus on elamumaa sihtotstarbega kruntide suurusleks planeeritud pos 1 – 1 255 m², pos 2 – 1 385 m² ja pos 3 – 7 200 m². Krundid pos 1 ja pos 2 jäävad alla valla automaatse vastavuse piiri (1 500 m²), kuid planeeringulahendus on teemaplaneeringu eesmärkidega kooskõlas alljärgnevatel põhjustel.

Planeeritud krundid vastavad kehtiva Viimsi valla elamuehituse teemaplaneeringu nõuetele: Pringi külas on elamukrundi lubatud minimaalne suurus 1 200 m². Krundid pos 1 (1 255 m²) ja pos 2 (1 385 m²) ja vastavad piirkonna väljakujunenud krundistruktuurile.

Planeeringuala kolme elamumaa krundi kaalutud keskmiseks suuruseks kujuneb ligikaudu 3 280 m², mis ületab 1 500 m² min.krundi suuruse nõuet. Planeeringuala põhiosa moodustab suure rohealaga pos 3 (7 200 m²), mis tagab rohevõrgustiku arengusuuna läbivuse ja sidususe planeeringualal.

Kõigile elamumaa kruntidele on planeeritud maksimaalselt kaks hoonet (üksikelamu ja üks abihoone), mis vastab valla nõutud hõredama hoonestuse tingimusele.

Planeeritav hoonestus ei sega rohevõrgustiku koridori kõrghaljastuse säilimist. Olemasolevad puud ja haljastus säilitatakse ning teemaplaneeringu nõuete kohaselt tagatakse sidusalt kulgeva kõrghaljastuse olemasolu rohevõrgustiku koridori alal.

Eeltoodust tulenevalt ei halvenda käesolev detailplaneering rohevõrgustiku toimimist ega katkesta selle sidusust. Planeeringulahendus on kooskõlas teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ põhimõtete ja eesmärkidega.

6. PLANEERINGU ETTEPANEK

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on katastriüksuse jagamine, krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine. Ühe krundi osas säilib olemasolev hoonestus.

Alale on planeeritud kolm elamumaa ja kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Hoonete suuruse kavandamisel on lähtutud Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“.

Üksikelamu suurim lubatud kõrgus on 8,5 m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel 5,0 m. Planeeritud ehitusõigus hoonetele võimaldab ehitada kahekorruselised, maa-aluse korrusega viil- või lamekatusega elamu ja ühekorruselise abihoone. Planeeritavate elamute hoonestusala kaugus naaber katastriüksuste (elamukruntide) piiridest on 7,5 m ja transpordimaa kruntide piiridest 5,0 m.

Abihoone hoonestusala kaugus naaberkrundi piirist on määratud 4,0 meetrit.

Detailplaneeringus näidatud hoonete asukohad krundil on soovituslikud ja täpsustuvad ehitusprojekti koostamise käigus.

6.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringulahendusega muudetakse olemasolevat katastriüksuse jaotust.

6.2. Kavandatud kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigus määratakse planeerimisseaduse § 126 lg 4 p 5 kohaselt:

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	1 üksikelamu ja 1 abihoone
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	250 m ²
Hoonete suurim lubatud korruselisus	elamu 2k/ -1k; abihoone 1k
Hoonete suurim lubatud kõrgus	põhihoone 8,5 m; abihoone 5 m

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	1 üksikelamu ja 1 abihoone
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	250 m ²
Hoonete suurim lubatud korruselisus	elamu 2k/ -1k; abihoone 1k
Hoonete suurim lubatud kõrgus	põhihoone 8,5 m; abihoone 5 m

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	1 üksikelamu ja 4 abihoonet
Hoonete suurim lubatud korruselisus	elamu 2k/ -1k; abihoone 1k
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	565 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	põhihoone 8,5 m; abihoone 5 m

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa100%
--------------------------------	-------------------

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa100%
--------------------------------	-------------------

Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa100%
--------------------------------	-------------------

6.3. Kavandatud kruntide arhitektuurinõuded

maksimaalne kõrgus maapinnast:	8,5 m põhihoone, 5 m abihoone;
välisviimistlus:	puitvoodrit, tellist, krohvi, looduslikku kivi ja ilmastikukindlat ehitusplaati
katusekalle:	20 – 45°;
katusekatte materjalid:	rullmaterjal, kivi, plekk;
piirded:	kõrgusega kuni 1,5 m.

Piirdeaia suurim kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud. Piirded on planeeritud krundi piirile.

6.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Rummu ja Jaanitalu teelt. Jaanitalu tee (pos 4) teemaa laius on 12 meetrit ja planeeringuga määratakse tee avalikuks kasutuseks.

Autode parkimine on ette nähtud lahendada krundisiseselt. Ühele krundile on ette nähtud minimaalselt kolm parkimiskohta.

Arvutustes on lähtutud Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”.

Autode ümberpööramise võimalus on lahendatud nii Rummu teel kui Jaanitalu tee lõpus paikneval manööverdamisplatsil.

6.5. Haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada võimalikult maksimaalses ulatuses. Planeeritava elamumaa krundi pos 1 alal on ette nähtud osade olemasolevate viljapuude likvideerimine hoonestusalas. Planeeringulahendusega nähakse ette täiendava kõrghaljastuse rajamine elamukruntidele (sh arvestatakse olemasolevat olukorda). Planeeritavate üksikelamu kruntidele pos 1 ja pos 2 tuleb rajada iga 300 m² kohta üks kõrghaljastuslik element rinnasdiameetriga 6 cm.

Kõrghaljastuses kasutada tamme, harilikku pööki, künnapuud, mändi, lehist, hobukastanit, pärna, pähklipuud, saart, vahtrat, toomingat, arukaske, pooppuud, harilikku jalakat, hõbehaaba või teisi väärtuslikke puuliike. Vältida jugapuid, elupuid ning puuliikide kitsavõralisi või pöõsa vorme. Kasutada võib ka viljapuid. Viljapuid võiks kasutada kuni poole kõrghaljastuse rajamise kohustuse ulatuses. Kõrghaljastuses kasutada erinevaid puuliike ning võimalusel istutada krundile hajutatult. Võimalik on kuni ühe kõrghaljastusliku elemendi asendamine ka vähemalt 4 m² ehisaia või tarbeaia (lilled või pöõsad;

soovituslikult õitsevad ja vilja kandavad) loomisega, milles kasutatakse vähemalt neli erinevat liiki. Kõrghaljastust mitte rajada teistele rajatistele lähemale kui 2 m (sh katastriüksuse piir ja maaküte).

Soovituslik on võimalusel kasutada ka teisi elurikkust suurendavaid meetmeid nagu näiteks: lindude pesakast, väiketiigi rajamine, köögiviljapeenra rajamine (sellised meetmed võivad samuti vähendada kõrghaljastuse nõude ulatust).

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt jäätmehoolduseeskirjale (Viimsi Vallavolikogu 20.09.2022 määrus nr 15: „Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri”).

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mis asuvad kõvakattega alusel vahetult krundi sissesõidutee ääres. Asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Elamukruntidel näha ette orgaaniliste jäätmete kompostimine. Soovituslik on liituda pakendite kohtkogumise teenusega.

6.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted ja sademevee ärajuhtimine

Sademevee äravoolu lahendamiseks on 17.08.2021 väljastatud Viimsi vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna poolt tehnilised tingimused nr 14-9/4150-1.

Planeeringuala kõvakattega pindadelt koguda sademevesi kokku ning juhtida Rummu tee sademeveesüsteemi läbi rajatava eesvoolu. Katastriüksuste piirile on välja ehitatud sademeveekaevud. Eesvoolu juhtida sademevesi kruntidelt läbi säästlike sademevee lahenduste millega kogutakse vesi kokku olmetarbimise eesmärgil (muru kastmiseks vms) ja aeglustatakse ning ühtlustatakse sademevee vooluhulk.

Alternatiivse säästliku lahendusena on võimalik rajada kõva kattega pindadelt kokku kogutud sademevee käitlemiseks kogumismahuti või hüdrogeoloogilise sobivuse korral imbväljaku.

Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat krundi sademevett ei tohi otse sademevee- kanalisatsiooni, mahutisse või imbsüsteemi juhtida, rajada ühendused läbi kaevude.

Hoonete rajamisel ja laiendamisel maapind tasandada nii, et sademevesi ei valguks naaber maaüksustele ja teemaale.

Täpne sademevee lahendus antakse järgnevas projekteerimise staadiumis hoone ehitusprojekti või eraldi katastriüksuse vee- ja kanalisatsiooniprojektis.

6.7. Tuleohutusnõuded

Hoonete ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklassidega ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabe- vahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

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

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Tagatav tuletõrjevesi 10 l/s on lahendatud olemasoleva hüdrandiga. Lähim hüdrant paikneb Rummu teel (Paakspuu tee 1 nurgal) katastriüksuse vastas tänaval.

6.8. Servituudi seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustada.

Pos 1 ja pos 2

Servituudi vajadusega ala planeeritud:

- elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos 6

- elektri- ja sidekaabelliinile, 2 m laiuselt, võrguvaldaja kasuks.

Planeeritud tehnovõrkude ja liitumispunktide paigutus on esmane ja kuulub täpsustamisele ehitusprojektiga.

6.9. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse osas lähtutakse Viimsi valla mandriosas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavast aastateks 2024 – 2036.

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel arvestatakse olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning lähtutakse tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Kõik planeeritavad tehnovõrgud on ette nähtud planeeringualal teemaade alale.

Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude esmane lahendus.

Tehnovõrkude lahendused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

6.9.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi poolt 21. märts 2025 väljastatud tehnilistele tingimustele 03.08.2021/6941.

Tagatav veehulk ja ärājuhitav reovee kogus krundi kohta on 0,3 m³/ööpäevas.

Planeeritud krundi pos 1 osas säilivad olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitorustiku liitumispunktid Rummu teel.

Pos 2 ja pos 3 olemasolevad ühinemispunktid paiknevad Jaanitalu teel.

Ala reovee kanalisatsiooni ja ÜK liitumispunktid täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Täiendavad tingimused:

1. Enne järgnevat projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused.
2. Sademevee lahendus kooskõlastada Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonnaga.

6.9.2. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS poolt 04.06.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-32712H.

Detailplaneeringu ala toide näha ette olemasoleva alajaama RUMMU:(Viimsi) baasil. Nimetatud olemasoleva alajaama fiidri F2 õhuliini mastist 16 (Jaanitalu tee katastriüksus) näha ette eraldi 0,4 kV maakaabelliin krunt pos 1 ja 2 jaoks.

Planeeritud kruntide elektrivarustuseks paigaldada krundi pos 1 ja 2 piiridele kahekohaline 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piirile Jaanitalu teele.

Pos 3 osas säilib olemasolev liitumiskilp LK201807 Rummu tee 2 krundil.

Liitumiskilpidele on tagatud ööpäevaringne vaba ligipääs.

Kaabelliinidele ja liitumiskilpidele on planeeritud servituudi seadmise vajadusega ala.

6.9.3. Sidevarustus

Sidevarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS poolt 30.05.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 39677642. Rummu tee 2 katastriüksusele on rajatud sideõhuliin ja paigaldatud VMOHBU 3×2 tüüpi sidekaabel. Pos 3 sideühenduse osas muudatusi ei tehta.

Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud uued sidekanalisatsiooni sisestused lähtuvana Rummu teel asuvast sidekaevast nr 10517.

Hoonete sisevõrgud projekteerida ehitusprojekti staadiumis.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas määratakse projekteerimise järgmistes etappides.

Täiendavad tingimused:

Trasside projekteerimisel ja rajamisel tuleb tagada vastavus EVS 843:2016 nõuetele.

6.9.4. Soojavarustus

Planeeritava elamu soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi. Maakütte paigaldamine lubatud ainult soojuspuuraukude baasil.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms).

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia

standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitatav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlustega.

Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele. Maasoojussüsteem peab asuma vähemalt 2 meetri kaugusel krundi piirist ning puu vertikaalprojektsioonist 2 meetri kaugusel ning arvestada planeeritava ala geoloogilisi tingimusi.

Õhksoojuspumpade väliseid agregate mitte paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrval katastriüksusele lähemale kui 2 m, terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele.

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete 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. Lahendused täpsustatakse hoonete projekteerimise etapis.

6.9.5. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded

Ehitusseadustik § 65 sätestab järgmist:

(1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitist vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.

(2) Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusega nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja liginullenergiahoone, energiatõhususele.

6.10. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	10126 m ²	
Kavandatud kruntide arv	6	
Krunditava ala maa bilanss:		
elamumaa	9840 m ²	90%
transpordimaa	986 m ²	10%
Täisehituse %	7 – 20%	
Korruselisus	2 / -1	
Plan. parkimiskohtade arv	9	

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 nimekirja kohaselt.

Planeeringualale ega selle lähialale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega kaitstavate looduse üksikobjekte.

Planeeringuga muudetakse maakasutuse juhtotstarvet looduslikust rohumaast väikeelamute ja transpordimaaks sarnaselt ümbritsevate katastriüksuste maa sihtotstarbele.

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

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevatele keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Välistatud on

suurõnnetuse ohuga ettevõtte, keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad tavapärasemalt ebameeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemalt suuremat müra ümbritsevale keskkonnale.

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

7.1. Radooniohutuse tagamine

Vastavalt Harjumaa radoonikaardile on Viimsis keskmisest kõrgema radoonisisaldusega pinnas. Planeeringualal on radoonikaardi andmetel normaalse radoonisisaldusega pinnas.

Radooni hoonesse imbumise vältimiseks tuleb enne hoone ehitusprojekti koostamist tellida radoonitaseme mõõtmine ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks.

Meetmed, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

- hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, nõuetekohane ventilatsioon;
- tihendama ja hermetiseerima peab kõikide torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

Planeeringualal tuleb arvestada Eesti standardis EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” antud ehitamise põhimõtetega.

8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Planeeringualale kavandatakse 3 elamuühikut. Uute kogukonnaelanike näol, millega kaasneb ka avaliku ruumi loomine kogukonna elanikele, on positiivne sotsiaalne mõju.

Jalgratta- ja jalgteede võrgustiku selles piirkonnas võimaldab tagada inimeste liikuvuse olulistesse sihtkohtadesse, nt kool, lasteaed vms mootorsõidukit kasutamata.

Uute elanike lisandumine piirkonda tõstab koormust taristule minimaalselt. Piirkonnas on rajatud enamus vajalikust taristust.

Piirkonnas on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid, välja ehitatud on asfaltteed), hea transpordiühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega ning ka puhkamisvõimaluste olemasolu. Olemas on jalgratta- ja jalgteede võrgustik. Ühistransport piirkonnas on omavalitsuse poolt korraldatud ja lähimad bussipeatused on Rohuneeme teel.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel suureneb kohalikke teenuseid ja tooteid kasutavate isikute arv.

Planeeringu elluviimisel lahendatakse lisaks planeeringualale tehnovõrke. Seega on detailplaneeringu majanduslik mõju piirkonna arengu vaates positiivne.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et uue ja kaasaegse hoonestuse rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju.

Planeeringulahenduses määratud tingimustel ehitustegevus kujundab osaliselt ümber ja arendab edasi olemasolevat väljakujunenud elukeskkonda.

Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond.

Planeeringuga antud lahenduse mõju rohevõrgustiku arengusuuna koridorile on minimaalne kuna on planeeritud üks suurem krunt koos suure õuealaga.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolekordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust, nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

Detailplaneeringus on arvestatud ja soovitatakse kuritegevuse ennetamiseks järgmisi meetmeid:

- krundile rajada piirdeaiaid;
- autode parkimine oma krundile rajatud parklas;
- hoonele paigaldada vastupidavad ukse ja aknad jne;
- sissepääsude juures kasutada videovalvet;
- juurdepääsute ja siseõu varustada valgustusega;
- mittesüttivad prügikonteinerid.

Kindlasti soodustab turvalisuse tunde teket üldine heakorrastatus. Korrashoid, eriti kui elanikud ise on motiveeritud aitama kutselisi hooldus- ja koristusorganisatsioone avalikus kasutuses olevate kruntide korrashoiul, suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu. Ülejäänud oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

- katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- planeeringujärgsete servituutide ja transpordimaa kruntide pos 4, 5 ja 6 vallale tasuta üleandmise osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine;

- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel¹.

¹ Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad tehnoõrgud ja rajatised.

Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatavehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maakasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjukolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnoõrgud vms samuti ebamõistlikult pikka aega teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).