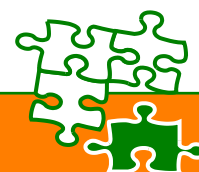




VIIMSI VALD. PRINGI KÜLA.  
KINNISTUTE RANNAVÄLJA TEE 2,  
AASRANNA, TÜÜRI JA  
OSALISELT RANNAVÄLJA TEE  
DETAILPLANEERING.

OÜ Head 2023



VIIMSI VALD. PRINGI KÜLA.  
KINNISTUTE RANNAVÄLJA TEE  
2, AASRANNA, TÜÜRI JA  
OSALISELT RANNAVÄLJA TEE  
DETAILPLANEERING.

ALGATATUD: 8. juuni 2022. a Viimsi Vallvalitsuse korraldusega nr 240  
VASTUVÕETUD: .....  
KEHTESTATUD: .....  
KEHTESTAJA: Viimsi Vallavalitsus

ÜLEANTUD: 09.05.2023  
KORRIGEERITUD: 06.06.2023  
TÖÖ NUMBER: 2022\_039  
TELLIJA: **Ebbe Käo**  
address: Rannavälja tee 2, Pringi küla, Viimsi  
PROJEKTIJUHT: Kaur Lass .....

## SISUKORD

<b>SISUKORD .....</b>	<b>3</b>
<b>SISSEJUHATUS.....</b>	<b>5</b>
<b>1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS .....</b>	<b>6</b>
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA PLANEERINGUALA SUURUS .....	6
1.2 KONTAKTVÖÖNDI ISELOOMUSTUS .....	7
1.3 HALJASTUS JA VALLA ROHEVÖRGUSTIKUGA ARVESTAMINE .....	8
<b>2 DETAILPLANEERINGUGA MÄÄRATAVAD TINGIMUSED.....</b>	<b>9</b>
2.1 DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGUTELE .....	9
2.2 AVALIKES HUVIDES MAADE VAHETUS RANNAVÄLJA JA RANNAVEERE TEE OMAVAHELISE ÜHENDUSE TAGAMISEKS JA ROHEVÖRGUSTIKU ARENGUSUUNAGA ARVESTAMINE.....	10
2.3 MAA-ALA JAGAMINE KRUNTIDEKS, HOONESTUSALA SEES HOONE ASUKOHA VALIKU PÕHIMÕTTED, LUBATUD HOONETE TÜÜBID JA EHITUSÕIGUS .....	11
2.3.1 <i>Elamumaa (E) ja ärimaa (Ä) krundid.....</i>	<i>11</i>
2.3.2 <i>Hoonete arhitektuursed tingimused.....</i>	<i>12</i>
2.3.3 <i>Piirded ja kasvuhooned.....</i>	<i>13</i>
2.4 HALJASTUSE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED.....	14
2.5 TRANSPORDIMAA (L), LIIKLUSKORRALDUS, PLATSID JA PARKIMINE .....	15
2.6 VERTIKAALPLANEERIMINE JA HOONETE NULLKÕRGUSE VALIK .....	16
2.7 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS .....	16
2.7.1 <i>Veevarustus.....</i>	<i>17</i>
2.7.2 <i>Kanaliseatsioon.....</i>	<i>18</i>
2.7.3 <i>Sademevesi.....</i>	<i>19</i>
2.7.4 <i>Elektrivarustus.....</i>	<i>19</i>
2.7.5 <i>Välisvalgustus.....</i>	<i>20</i>
2.7.6 <i>Sidevarustus.....</i>	<i>20</i>
2.8 TULEOHUTUSNÕUDED, PÄASTEAUTODE JUURDEPÄÄS JA KUJAD.....	21
2.9 SOOJAVARUSTUS.....	22
<b>3 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS . 23</b>	<b>23</b>
3.1 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS .....	23
3.2 RADOONIOHUGA ARVESTAMINE .....	26
3.2.1 <i>Tingimused turvalisuse tagamiseks ja kuritegevuse riski vähendamiseks.....</i>	<i>26</i>
3.3 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA JA PÕHIMÕTTED .....	27
3.3.1 <i>Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja .....</i>	<i>27</i>
<b>FOTOD .....</b>	<b>29</b>

## LISAD

LISA 1. PRINGI KÜLA, RANNAVÄLJA TEE 2 JA AASRANNA KINNISTUTE HALHASTUSE HINNANG (SFÄÄR PLANEERINGUD 16.08.2022, TÖÖ NR 22/10)

LISA 2. AS VIIMSI VESI TEHNILISED TINGIMUSED 12.08.2022 NR. 6496

LISA 3. AS IMATRA ELEKTER TEHNILISED 19.12.2022 A TEHNILISED TINGIMUSED NR. TT-15143H

## OTSUSED JA MENETLUSDOKUMENDID

ALGATAMISE KORRALDUS JA LÄHTE LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS  
PLANEERIMISKOMISJONI OTSUS ESKIISI ARUTELU MITTEVAJALIKKUSEST JA LAHENDUSE SOBIVUSEST  
TEATED JA AVALIKU ARUTELU PROTOKOLL, VASTUVÕTMISE JA KEHTESTAMISE OTSUSED JMS  
KRONOLOOGILISES JÄRJESTUSES

## KOOSKÕLASTUSED JA PLANEERINGU KOHTA ESITATUD ARVAMUSED

KOOSKÕLASTUSTE KOOPIAD JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

## SKEEMID JA JOONISED

ASENDISKEEM	
TUGIJOONIS .....	M 1:500
PÕHIJOONIS .....	M 1:500
KRUNTIDE MOODUSTAMISE SKEEM .....	M 1:500
TEHNOVÕRKUDE JOONIS .....	M 1:500
ILLUSTRATSIOON	

## SISSEJUHATUS

**Kinnistute Rannavälja tee 2, Aasaranna, Tüüri ja osaliselt Rannavälja tee detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 8. juuni 2022 korraldusega nr 240 (vt OTSUSED).**

Detailplaneeringuala hõlmab Viimsi vallas Pringi külas järgmised kinnistud:

- Rannavälja tee 2 (katastritunnus: 89002:002:0015),
- Aasaranna (katastritunnus: 89002:002:0011),
- Tüüri (katastritunnus: 89002:002:1352) ja
- osa Rannavälja teest (katastritunnus: 89001:001:0302).

**Detailplaneering koostatakse eesmärgiga muuta planeeringuala kruntide piire ja moodustada krundid, mille maakasutuse sihtotstarbed vastavad Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohastele maakasutuse juhtotstarvetele. Detailplaneeringuga moodustatakse üks ärimaa krunt, kaks üksikelamumaa krunti, millest üks on ehitusõigusega, ning üks teemaa krunt.**

Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ärikrundil oleva ärihoonele ja ühele elamukrundile ühe uue üksikelamu ja abihoone ehitamiseks. Teisele elamumaa sihtotstarbega krundile, mille suurus jääb 186 m<sup>2</sup>, ehitusõigust ei määrata, sest krunt planeeritakse naaberelamukrundiga liitmiseks. Detailplaneering annab ka kruntide juurdepääsude ja tehnovõrkude põhimõttelised asukohad.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste varem koostatud planeeringute ja arengu dokumentidega:

- Viimsi Vallavolikogu 11. jaanuari 2000.a otsusega nr. 1 kehtestatud *Viimsi valla mandriosa üldplaneering*;
- Viimsi Vallavolikogu 13. septembri 2005.a määrusega nr. 32 kehtestatud *Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted"*;
- Viimsi Vallavolikogu 13. oktoobri 2009.a määrusega nr. 22 kehtestatud *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik"*;
- Viimsi Vallavolikogu 21. juuni 2011.a otsusega nr. 43 kehtestatud *Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi“*;
- *Viimsi valla ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni arendamise skeem*.

Detailplaneeringu aluseks olev aluskaart M 1:500 on mõõdistatud OÜ Hades Geodeesia poolt juulis 2022.

Detailplaneeringu lahendus valmis OÜ Head, Viimsi Vallavalitsuse ja tellija vahelises koostöös. OÜ Head tänab Viimsi Vallavalitsuse, AS-i Imatra Elekter ja AS-i Viimsi Vesi töötajaid ning tellijat osutatud abi ja meeldiva koostöö eest käesoleva planeeringu koostamisel.

OÜ Head poolt tegelesid detailplaneeringu koostamisega planeerimiseksperit Kaur Lass (arhitekt, MA) ja maastikuarhitekt Piret Põllendik (OÜ Sfäär Planeeringud).

# 1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS

## 1.1 Planeeritava ala asukoht ja planeeringuala suurus

Planeeritav ala asub Viimsi poolsaare lääneosas Pringi külas ja jääb Rannavälja tee ja Rohuneeme tee (riigimaantee T-11251) ristmiku kagu nurka (vt *skeem 1*).



Skeem 1. Planeeritava ala (tähistatud punase katkendjoonega) asukoht Pringi külas (väljavõte Maa-Ameti ortofotost koos katastri piiridega, 2022 aasta seisuga).

**Detailplaneeringualasse hõlmatud kinnistute katastritunnused, sihtotstarbed ja pindalad on:**

- Rannavälja tee 2 (katastritunnus: 89002:002:0015, 100% ärimaa, pindala 557 m<sup>2</sup>),
- Aasaranna (katastritunnus: 89002:002:0011, 55% ärimaa ja 45% sotsiaalmaa, pindala 2785 m<sup>2</sup>),
- Tüüri (katastritunnus: 89002:002:1352, 100% maatulundusmaa, pindala 171 m<sup>2</sup>) ja
- osa Rannavälja teest (katastritunnus: 89001:001:0302, 100% transpordimaa, kogupindala 16 829 m<sup>2</sup>, planeeringusse on haaratud sellest ca 430 m<sup>2</sup> eesmärgiga korrigeerida Tüüri kinnistu, Aasaranna kinnistu ja Rannavälja tee kinnistute omavahelisi piire, et ühendada omavahel avalike teede kinnistud).

Eeltoodud planeeringualas olevatest kinnistutest on hoonestatud Rannavälja tee 2 ühe kahekorruselise hoonega (vt fotod). Teised kinnistud on hoonestamata. Aasaranna kinnistu on kogumahus ja Tüüri osaliselt piiratud aiaga.

Planeeringu algatamiseelse kokkuleppe järgi on üks planeeringu eesmärke kinnistupiiride korrektoori läbi kokku viia Rannavälja tee ja Rannaveere tee kinnistud, mille vahelise ühenduse hetkel katkestab Tüüri kinnistu. Eesmärk on vahetada sarnase suurusega maaüksused Tüüri kinnistu omaniku ja Viimsi valla munitsipaalomandis oleva Rannavälja kinnistu vahel nii, et tekiks avalike teede omavaheline ühendus, millega laheneb ühtlasi ka autoga avaliku juurdepääsu puudumise probleem Aasaranna

kinnistule avalikult teelt (täna on osale Tüüri kinnistule seatud tee osas servituut). Lahenduseks on vajalik Tüüri kinnistu, Aasranna kinnistu ja Rannavälja tee kinnistu omanike omavaheline koostöö.

Planeeritav maa-ala on hoonestamata ja Aasranna kinnistu osas osalise kõrghaljastusega tasane maa. Tüüri kinnistu ja Rannavälja kinnistu on valdavalt lagedad, kuid seal kasvavad üksikud ilupuud ja põõsad.

Rannavälja tee ja Rannavalli tee vahel on praegu olemasolev jalgrada, selle kasutamiseks on Viimsi Vallavalitsusel Tüüri kinnistu omanikuga kokkulepe, kuid kinnistu ise ei ole munitsipaalomand.

Detailplaneeringuga tehtavad kinnistu piiri korrektuurid arvestaks olemasolevaid aedu ja säilitaks senise jalgsi ja jalgrattaga läbipääsu Rannavälja teelt Rannavalli teele, kuid seda juba nii, et kogu liikumisteed saaks toimuda avalikul teel.

## 1.2 Kontaktvööndi iseloomustus

Planeeritav ala piirneb läänest Viimsi-Rohuneeme teega (riigimaantee T-11251, katastritunnus 89001:024:0005) ja põhjast olemasoleva Rannavälja teega (katastritunnus: 89001:001:0302). Mõlemal kinnistul on olemasolevad kõvakattega sõiduteed.

Idas on piirinaabriks Rannavälja tee 4 (katastritunnus: 89002:002:0560) ja Rannavalli tee 4 (katastritunnus: 89002:002:0110) kinnistud ja lõunas Rannavalli tee (katastritunnus: 89002:002:0028), Rannaveere tee 5 (katastritunnus: 89002:002:0240) ning Rannaveere tee 7 (katastritunnus: 89002:002:0400) ja Rohuneeme tee 48 f (katastritunnus: 89002:002:1351) kinnistud. Rannavalli tee on kõvakattega sõidutee ning kõik muud siinses lõigus loetletud kinnistud on hoonestatud üksikelamutega.

Planeeritavalt alalt on hea väljapääs nii Rannavälja kui ka Rannaveere teele aga puudub otsene autoga kinnistult väljasõidu võimalus Aasranna kinnistult avalikule teele, sest Rannavälja tee lõik Rannavälja tee 2 ja Rannavälja tee 4 aedade vahel on alla 4 m laiune. Aasranna kinnistult saab avalikus kasutuses olevale Rannaveere teele läbides Tüüri kinnistu.

Planeeritavast alast lääne pool asub Rohuneeme tee on asfaltkattega riigimaantee, teemaa laiusega ca 24 m. Selle tee kaitsevööndi laius on mõlemal pool sõiduraja telge 30 m.

Planeeringualast põhja suunas, ca 100 m kaugusel asub Rohuneeme tee ääres asub bussipeatus „Suurevälja“.

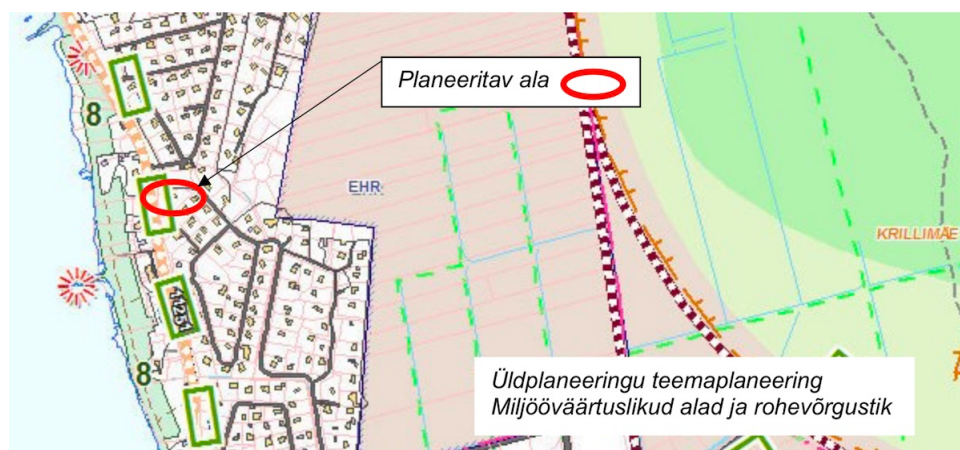
Lähim suur alevik on Haabneeme alevik, kus on mitu lasteaeda ja koolid (Viimsi kool, Viimsi Riigigümnaasium), milleni on ca 10 minuti teekond autoga. Lähim lasteaed asub Vardi tee ääres ja on Laanelinnu lasteaed.

Lähimad poed ja söögikohad on Rohuneeme tee ääres ja lähimad suurimad kaubanduskeskused Haabneeme alevikus.

Kehtiva *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga* on planeeringualale kavandatud ärimaa ja elamumaa.

### 1.3 Haljastus ja valla rohevõrgustikuga arvestamine

Planeeringuala ei ole 13.10.2009.a määrusega nr. 22 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" järgi rohevõrgustiku otsene osa, kuid jääb selle kavandatava rohekoridori arengusuuna serva; rohekoridori arengusuund on üldplaneeringu kaardil rohelise katkend noole/joonega ja kulgeb piki Rohuneeme tee serva (vt skeem 2).



Skeem 2 Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" kaardist. Detailplaneeringualast läände jääb rohekoridori arengusuuna ala, et tagada Rohuneeme tee ääres tee äärne haljastus.

Rohuneeme tee ääres kasvab nii Rannavälja tee 2 kui ka Aasranna kinnistul kõrghaljastus, mis on kavas säilitada nii müra leevendamiseks kui ka rohekoridori arengusuuna tagamiseks.

Planeeringuala haljastust on põhjalikult hinnatud välitööde käigus ja hinnangu tulemused kajastuvad eraldi töös *Pringi küla, Rannavälja tee 2 ja Aasranna kinnistute haljastuse hinnang* (OÜ Sfäär Planeeringud töö nr 22/10, Tallinn 16.08.2022; vt lisa 1). Välivaatluste alusel selgus, et planeeritavatel kinnistutel on 6 teise väärtusklassi puud, mis ei sega kinnistu täiendavat jagamist ja hoonestamist ning mitmeid III väärtusklassi puid, mille asukohad jäävad väljapoole kavandatavaid hoonestusalasid. Lisaks on kinnistute Rohuneeme tee poolses otsas kõrghaljastus, mida tuleks säilitada arvestades ülalmainitud teemaplaneeringu nõudeid. Haljastuse säilitamiseks ja hinnanguga arvestamiseks on seatud tingimused ptk 2.4 ja ptk 3.1.



## 2 DETAILPLANEERINGUGA MÄÄRATAVAD TINGIMUSED

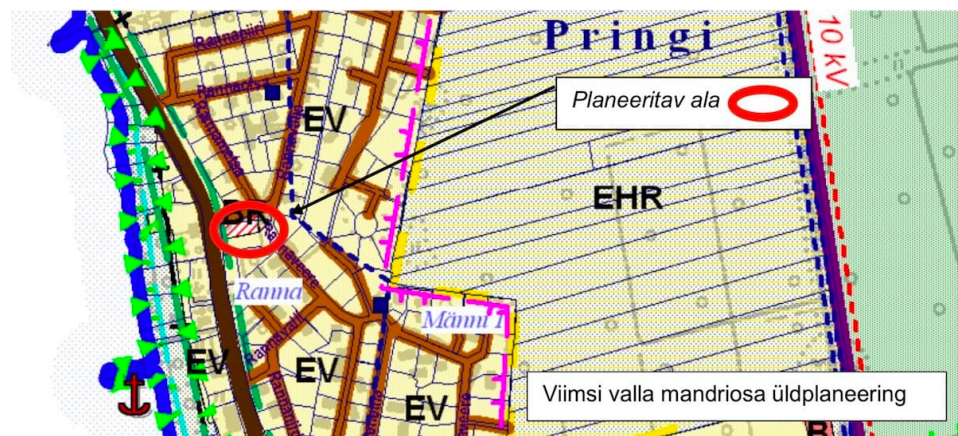
Planeeringulahendust ja kruntide ehitusõiguseid kajastab lisaks seletuskirjale *Põhijoonis* ning tehnovõrkude lahendust *Tehnovõrkude joonis*.

Planeeringualal elluviidud lahenduse illustreerimiseks on koostatud *Illustratsioon*.

### 2.1 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringutele

Käesolev detailplaneeringulahendus on koostatud vastavalt kehtivale *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule* (koostaja AS Entec 1999), milles Rannavälja tee 2 kinnistu on reserveeritud ärimaaks ja Aasranna kinnistu põhiosas väikeelamute maaks (EVR) ja Rannavälja 2 kinnistu poolses servas ärimaaks (BR).

Planeeringualale moodustatava hoonestava elamukrundi ja ärimaa asukoht on vastavuses eelviidatud üldplaneeringuga (vt *Skeem 3*),



Skeem 3. Väljavõte kehtivast Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust.

Kõikide kavandatud üksikelamute kruntide suurused on vastavuses üldplaneeringu teemaplaneeringus "*Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*" määratud elamukruntide miinimumsuurustega, milleks selles piirkonnas on 1 200 m<sup>2</sup> (vt *algatamise otsuses olevad lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks, lk 2*).

Lähtetingimustes seati nõue määrata elamukrundi miinimumsuuruseks 1500 m<sup>2</sup>, sest elamukrundi lääneservas peab säilima olemasolev kõrghaljastus. Seega, **koostatav detailplaneering viib ellu elamuehituse teemaplaneeringus olevaid maakasutuse ja ehitustegevuse põhimõtteid ja järgib lähteülesande nõuet.**

*Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik"* (vt *Skeem 2*) järgi jääb planeeringuala lääneserv Rohuneeme maantee äärde kavandatava rohekoridori arengusuuna serva (vt *skeem 2* ja selle kohal olev selgitus lk 8). Samas on *Viimsi*

valla mandriosa üldplaneeringu järgi planeeringualal ette nähtud üksikelamu ehitamise võimalus seni hoonestamata Aasranna kinnistule. Aasranna kinnistust moodustataksegi vastavalt kehtivale *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule* elamumaa ja ärimaa (osa kinnistust liidetakse Rannavälja tee 2 ärimaaga, vastavalt üldplaneeringus olevale maakasutuse juhtfunktsioonide piiridele).

**Arvestades Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja kahe eelviidatud teemaplaneeringu koosmõju, viib selline lahendus ellu üldplaneeringutes määratud maakasutuspehõhimõtteid. Uus üksikelamu lisandub olemasolevasse elamupiirkonda ja ei omaks olulisi kaugvaateid.**

## 2.2 Avalikes huvides maade vahetus Rannavälja ja Rannaveere tee omavahelise ühenduse tagamiseks ja rohevõrgustiku arengusuunaga arvestamine

**Avalik huvi on tagada Rannavälja ja Rannaveere tee omavaheline ühendus eramaid läbimata (täna on kaks teed omavahel eraldatud eraomandis oleva Tüüri kinnistuga, millele on seatud valla kasuks tee servituut).**

Detailplaneering näeb ette Rannavälja tee kinnistu piiride korrektuuri nii et sellega liidetakse osa Tüüri kinnistust (lisanduva maa pind on 32 m<sup>2</sup>, vt siin ja edaspidi ajutised maaüksused *kruntide moodustamise* skeemil ajutine krunt 4a). Vald loovutab eraomanikele vastu Rannavälja teest 22 m<sup>2</sup> (ajutine krunt 1 a) liitmiseks Rannavälja tee 2 ärimaaga ning 10 m<sup>2</sup> (ajutine krunt 3b) liitmiseks Tüüri kinnistuga. Valla loovutatav ala pind on kokku 32 m<sup>2</sup>. **Piiride muutmine viiakse läbi nii, et Rannavälja tee kogupindala (ehk munitsipaalomandi senine suurus) sellest ei muutu.**

Eraomanike puhul saab Tüüri omanik Aasranna kinnistu arvelt juurde 37 m<sup>2</sup> (ajutine krunt 3a) ja Viimsi vallalt 10 m<sup>2</sup> (ajutine krunt 3b), seega Tüüri maaüksuse uus suurus on planeeringu elluviimisel 186 m<sup>2</sup> senise 171 m<sup>2</sup> asemel, kinnistute vaheline lisamaa 15 m<sup>2</sup> arveldatakse Tüüri ja Aasranna kinnistu omanike vahel vastavalt nendevahelisele kokkuleppele. Kinnistupiiride korrastamine vähendab siin kinnistute nurki ja haakub Tüüri kinnistul oleva aiaga. Tüüri kinnistu omaniku soov oli siin oma aed säilitada ja looduses on aia väljaaste liikumist rahustav ning ei sega Rannaveere tee pikenduse kasutamist.

**Krundipiiride muutumise ja maade vahetuse tulemusel kaob Rannavälja ja Rannaveere teed eraldanud Tüüri kinnistu senisel kujul.** Muutuse tulemusel hakkab Rannaveere teelt hakkab pääsema autoga Krundile-4 (mis on senise Rannavälja tee tinglik osa suurusega 437 m<sup>2</sup>, mitte eraldi maaüksus, seda krunti võib alternatiivselt liita ka Rannaveere teega, sest see on sõidutee osana Rannaveere tee pikendus) ja Aasranna kinnistust moodustatavale elamumaale ning Rannavälja tee 4 kinnistule planeeringualast idas ilma erakinnistuid läbimata. Avalik huvi on aga siin juures Rannavälja ja Rannaveere tee otseühendus jalgsi ja jalgrattaga liikumiseks mööda avalikku teemaad (läbi Krundi-4). Ühendustee nähakse ette murukivikattega ja avatakse liikumiseks lisaks kergliiklusele liikumiseks mõlemas suunas ka operatiivsõidukitele (sh

päästeautodele). Tavasõidukite liikumist murukivikattega teele ei lubata ja sissesõit piiratakse mõlemas otsas keelava liiklusmärgiga (sissesõidu-keelumärk).

Autoliikluseks Rannavälja teelt Rannaveere teele liikumist ei avata, selleks on Rannavälja tee 2 ja Rannavälja tee 4 vaheline maa-ala liiga kitsas ning igapäevaseks autoga läbipääsuks puudub siin otsene vajadus.

**Samuti on avalik huvi tagada rohevõrgustiku arengusuund mikrokoridorina Rohuneeme suunas Rohuneeme tee ääres ja selle elluviimiseks säilitatakse planeeringuala lääneosas kõrghaljastus (vt *Põhijoonis*). Rohuneeme teelt planeeringuala kinnistutele ei lubata mahaõite, et mitte luua rohekoridori arengusuuna peale haljasriba läbivaid tõkendeid.**

### 2.3 Maa-ala jagamine kruntideks, hoonestusala sees hoone asukoha valiku põhimõtted, lubatud hoonete tüübid ja ehitusõigus

Detailplaneering **näeb** ette jagada planeeritav maa-ala järgmiselt:

1. **Üheks ärimaa krundiks** (Tähis “B” – kataster: ärimaa, vt *Põhijoonis* Krunt-1) suurusega 1689 m<sup>2</sup>;
2. **Kaheks üksikelamu krundiks** (Tähis “E” - kataster: elamumaa, vt *Põhijoonis*), neist üks (Krunt-3) on mitte hoonestatav elamumaa suurusega 186 m<sup>2</sup>, mis on kavas liita Rannaveere tee 7 kinnistuga (Tüüri kinnistu ka Rannaveere tee 7 kinnistutel on sama omanik) ja teine hoonestatav elamumaa suurusega 1638 m<sup>2</sup> (Krunt-2);
3. **Üheks liiklusmaaks**, mis on Rannavälja tee osa (Tähis “L” – kataster: transpordimaa), mis on kokku pindalaga ca 16 829 m<sup>2</sup> ja millest planeeringusse on haaratud tingliku krunt-4 ala (ülejäanud Rannavälja tee osas käesolev planeering muutuseid ei kavanda ega muuda ka tee kasutust, liikluskorraldust, tehnovõrke jms).

**Munitsipaalomandis olevate kinnistute pindala jääb planeeringu elluviimisel samaks. Avalik huvi on siin piiride korrektuur, et tagada jala ja jalgrattaga ning operatiivautodega (sh päästeautodega) Rannavälja teelt otse Rannaveere teele pääs.**

Planeeringulahendus ja iga krundi suurus ning ehitusõigus jt näitajad on määratud *Põhijoonisel* toodud ehitusõiguse jt näitajate kastides ning tabelis. Samuti on seal näidatud arvestamisele kuuluvad kaitsetsoonid, juurdepääsud kruntidele jms. Planeeringu elluviimise põhimõtted on käsitletud ptk 3.3 ja ajutiste kruntide kohta on koostatud *Kruntide moodustamise skeem*.

#### 2.3.1 Elamumaa (E) ja ärimaa (Ä) krundid.

Planeeringualal on ette nähtud moodustada üks uus hoonestatav väikeelamumaa, **Krunt-2, üksikelamu rajamiseks** (vt *Planeerimisjoonis*). Krunt-2 suurus on 1638 m<sup>2</sup> ja sihtotstarbeks on **100% elamumaa** (tähis “E”, kataster: elamumaa). Lisaks nähakse ette olemasoleva Rannaveere tee 7 kinnistuga liidetav mitte hoonestatav elamumaa maaüksus, Krunt-3 (suurusega 186 m<sup>2</sup>), millele ehitusõigust ei anta ja mis moodustatakse eesmärgiga võimaldada see liita olemasoleva elamumaaga

Rannaveere tee 7 (eraomandis olevate maade vahetamise tingimused lepatakse nende omanike vahel kokku eraldi).

**Lubatud hoonete summaarne maksimaalne ehitusalune pindala Krunn-2 on kokku kuni 200 m<sup>2</sup> ja sinna on lubatud ehitada üks kuni kahekorruseline üksikelamu ja üks ühekorruselise abihoone nii, et see ei paikne krundi lääneosa rohevõrgustiku alal ja peab paiknema abihoonetele lubatud hoonestusalas (vt *Põhijoonis*, kõrghaljastusega ala rohevõrgustiku mikrokoridori tagamiseks).**

Ärimaale võib rajada ühe põhihoone (majutusteenuseid pakkuv hoone) ja ühe abihoone, kusjuures viimane ei tohi asuda krundi lääneosas oleval rohevõrgustiku alal ja peab paiknema abihooone hoonestusalas (vt *Põhijoonis*, kõrghaljastusega ala rohevõrgustiku mikrokoridori tagamiseks).

Ärimaa krundil on maksimaalne ehitusalune pindala kokku kuni 200 m<sup>2</sup>.

Uuel elamul ja mõlema krundi abihoonetel võib olla soklikorrus. Ärimaal olev põhihoone on soklikorruseta.

### 2.3.2 Hoonete arhitektuursed tingimused

**Uued hooned planeeringualal võivad olla kas üksikelamuid või abihooned. Olemasoleva hoonena säilib ärimaal olev hoone.**

Rajatav üksikelamu peab paiknema vähemalt 7,5 m krundi piirist.

**Olemasolev majutuseks kasutatav ärihoone paikneb moodustatava ärimaa Rannavälja tee poolses servas. Hoone laiendamisel või abihooone ehitamisel peab selle laiendatav osa paiknema põhihoone hoonestusalas.**

Lubatavad uute hoonete liigid on üksikelamu ja abihoone.

**Üksikelamu** (siia alla käivad ka varem kasutatud mõisted *eramu*, *väikeelamu*, *pereelamu*, *individuaalelamu* või *ühepereelamu* vms) on ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata.

Üksikelamu peab mahtuma *Põhijoonisel* määratud põhihoone hoonestusala sisse ja asuma krundi piiridest vähemalt 7,5 m kaugusel.

Ärimaal juba olevale hoonetele võib juurde ehitada abihoone, sest uue kujuga krunt on selleks piisava suurusega.

**Kõigi põhihoonete suurimaks lubatud kõrguseks on kuni 8,5 m olemasolevast maapinnast** (sh soklikorrus ja katus ning kõik katusel olevad konstruktsiooni osad sh päikesepaneelid jms v.a antennid).

**Abihoone** (varem kasutatud ka mõistet *kõrvalhoone*) on üksikelamu või ärihoone juurde kuuluv majapidamise abiruume sisaldav hoone. Abihooneks loetakse ka vundamendiga üle 20 m<sup>2</sup> pindalaga kasvuhoonet.

**Abihoone kõrgus võib olla kuni 5 m maapinnast** (sh soklikorrus ja katus ning kõik katusel olevad konstruktsiooni osad) ja see võib asuda *Põhijoonisel* määratud abihooone hoonestusalas.

### **Tulepüsvusklass võib kõigil hoonetel olla TP 1 kuni TP 3.**

*Põhijoonisel* on märgitud hoonestusalad tegelikuks hoonete rajamiseks vajalikest aladest suurematena. See annab arhitektile ja tulevasele omanikule vabaduse valida hoonete paigutamiseks krundi eripära (nt säilitatav kõrghaljastus, maakivid, avatus päikesevalgusele jms) paremini arvestavad kohad. Hoonestuse rajamisel võib juhinduda vabaplaneeringu põhimõttest, uus elamu peaks haakuma arhitektuurset vormilt ja käsitluselt Rannavälja tee 2 oleva hoonega ehk olema modernistlik ja kas valges või tumedas värvigammas.

Hilisemate abihoonete projekteerimisel tuleb leida lahendused, mis sobituvad juba valminud põhihoonetega. Vältima peab vastanduvaid ja üksteisega mitte kokku sobivaid arhitektuurseid lahendusi. See tähendab, et kui ühe hoone puhul on kasutatud nt betooni ja puitu, siis samasugustest materjali(de)st võiks olla ehitatud ka abihooned. Samuti peab omavahel harmoneeruma või kontrastide toel kokku sobima planeeringualal olevate hoonete värvigamma. Soovitav on eelistada valget, musta või pruuni toone või looduslikke puidu toone (õlitatud puit, lakitud puit, looduslikes toonides immutatud puit jms).

Soovitav on hooned rajada võimalikult energiatõhusad.

Arvestades naabruse hoonestuslaadi on alal keelatud palkidest välisviimistlusega elamud ja abihooned.

**Hooned võivad olla lamekatusega (kalle kuni 10 kraadi) või ühepoolse katuse kaldega vahemikus 20° või 45°. Planeeringualal ühtse ilme tagamiseks ei ole lubatud viilkatused.**

Valtspleki kasutamine on lubatud. Keelatud on profiilplekk katused. Profiilpleki kasutamine on lubatud vaid seda parapett katuste korral, kui profiilplekk on varjatud konstruktsioonis (nt madala kaldega parapetiga autovarikatused vms) ja see on konstruktiivselt õigustatud.

Planeeringualal on kõigi hoonete välisviimistluseks keelatud kasutada plastikust välisvoodreid (sh puitu imiteeriv plastvooder) ja profiilplekki. Plasti võib kasutada kasvuhoone seinas ja vaid siis kui see on valgust läbi laskev (nn pleksiklaas või polükarbonaadist siledapinnaline kihtplastik).

### **2.3.3 Piirded ja kasvuhooned**

**Piirete rajamisel elamukruntidele tuleb arvestada järgmiste tingimustega:**

- Piirdena on lubatud metall või võrkaiad ja piirded peavad kokku sobima samal krundil asuva elamu arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga või Rannaveere tee 7 kinnistu puhul seal oleva aiaga.
- Metalliaia (sh võrkaiad) või osaliselt läbipaistva puitpiirde (sh laudis ja lippaed) maksimaalne kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Kõrgemate piirete ning läbipaistmatute plankpiirete ehitamine on keelatud.

Väljapool Rannavälja tee 2 ja Aasranna kinnistu piire olevad piirdeaiad tuleb planeeringu elluviimise käigus, hiljemalt uuele elamule kasutusloa väljastamise ajaks, ümber tõsta krundi piiresse. Olemasolev Tüüri

kinnistu aia seadustamine võimaldatakse selle praeguses asukohas ja krunt-3 piire jääb ühendatuks Rannaveere tee 7 kinnistuga.

Kruntidele on lubatud rajada peenrakaste ja kasvulavasid kõrgusega kuni 0,8 m olemasolevast maapinnast ja kuni 3 m kõrguseid ning kuni 20 m<sup>2</sup> pindalaga vundamendita kergkasvuhooneid (selline kasvuhoone võib olla lisaks krundile lubatud kahele hoonele). Kasvulava või alla 20 m<sup>2</sup> kergkasvuhoone võib paikneda mistahes krundi osas, v.a kõrghaljastusega ala rohevõrgustiku mikrokoridori alal.

**Vundamendiga ja/või üle 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kasvuhoone loetakse abihooneks.**

## 2.4 Haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted

**Olemasolevatest puudest tuleb säilitada kõik II ja III väärtusklassi puud. IV klassi väheväärtuslike puud võib maha võtta ja enne uue elamu rajamist Krundil 2 tuleb likvideerida V klassi puu.**

*Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringus "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik"* on piki Rohuneeme teed planeeritud rohekoridori arengusuund. Teemaplaneeringu kohaselt on rohekoridori arengusuund defineeritud järgmiselt: "kaardil skemaatiliselt kujutatud rohekoridori vajalik perspektiivne arengusuund, kus koridori loomise vajadusega tuleb arvestada edasiste planeeringute koostamisel". Koridori arengusuuna alal planeeritavate kinnistute osas on tegemist dendroloogiliselt väheväärtusliku puustuga (vt Lisa 1), kuid elurikkuse säilitamiseks ja perspektiivse Rohuneeme tee äärse puhkeotstarbelise rohekoridori tagamiseks on ette nähtud olemasolev looduslik haljastus massiivina säilitada (vt *Põhijoonis*, kõrghaljastusega ala rohevõrgustiku mikrokoridori tagamiseks). Eemaldada on lubatud haiged ja murdumisohtlikud puud või oksad.

Puude dekoratiivsust võiks eksponeerida ja tagada neile võimalikult head kasvu- ja valgustingimused. Vältida tuleb kaevetöid ja ehitusmasinatega liikumist säilitavate puude juurestiku kaitsevööndis (vt nõuded ptk 3.1).

Tänavahaljastuse puhul peab arvestama, et see ei segaks tee hooldust ja lume lükkamist.

Ala haljastamiseks nii haljasala maal kui kruntide sees sobivad puud ja põõsad, mis on vähenõudlikud ja soovitatavalt kohalikku päritolu.

Krundisese juurdepääsutee teekattematerjalina on soovitatav kasutada looduslähedasi pinnakattematerjale: looduskivi, graniitsõelmeid või betoonkive, et tagada sademevete imbumine pinnasesse. Lubatud on samuti murukivid või murukattega sissesõiduteed.

Operatiivautodele ja kergliiklusteele avatud 3,0 m laiune teelõik nähakse ette murukivikattega, et tagada keskkonnasäästlikud lahendused ja rohealade säilimine ning sademeeve pinnasesse imbumine.

**Haljastuse rajamisel tuleb arvestada puude ja põõsaste vähimaid lubatud kauguseid hoonetest, rajatistest ja üksteisest (normi aluseks võtta *EVS 843:2003*). Samuti tuleb arvestada ohutusnõuetega, et rajatav haljastus ei hakkaks takistama võimalikke päästetöid.**

Õuemuru ja mänguväljaku muru rajamisel on soovitatav tähelepanu pöörata selle liigirikkusele ja suure kasutusega kohtades (sissesõidu teed, teerajad) ka tallamiskindlusele.

**Pärast planeeritavate hoonete ehitamise lõpetamist tuleb tagada krundi heakorrastamine hiljemalt kahe aasta jooksul alates üksik-elamu ehitustööde lõppemisest. Heakorra tagamiseks peab krundi omanik aastaringselt puhastama ja korras hoidma (sh niitma) oma krundi ja sellega külgneval teel asuva puhastusala.**

Krundi omanik peab paigutama oma krundile prügikastid, rajama selleks hoiukoha ja tagama sorteeritud jäätmete vajaliku regulaarsusega äraveo vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.

## 2.5 Transpordimaa (L), liikluskorraldus, platsid ja parkimine

Planeeritavale alale on juba varem tagatud juurdepääs Rannavälja teelt, kuid see juurepääs on kitsas. Parem ja laiem juurdepääs on Rannaveere teelt, kuid Aasranna kinnistu juures puudub tee katend ja tee vajab välja ehitamist.

Avalikult kasutatava tee maa-ala korrigeerimiseks moodustatakse eraldi ajutised katastriüksused (tee maaga liidetavad on toodud tähisega "L", kataster transpordimaa, muutuse tulemusel Rannavälja tee kinnistu koondsuurus ei muutu).

Transpordimaa maaüksus(te)le ei ole antud ehitusõigust hoonete rajamiseks.

**Transpordimaa maaüksustele võib rajada teid ja parklaid ning paigaldada tehnilisi kommunikatsioone või muid tehnorajatisi (kraavid, pumplad, alajaamad, hüdrandid, liitumiskapid jms).**

Rannaveere tee kõvakattega osa kuulub pikendamisele senise tee laiusest (vt *põhijoonis*). Operatiivautode läbipääsu tagamiseks ja kergliikluse jaoks tagatakse 3,0 m laiune murukivikattega uus teelõik, mis ühendab Rannaveere ja Rannavälja teed. Murukivi on valitud, et rahustada liiklust (sh mopeedide ja mootorratastega alalt läbi kihutamist) ja tagada ühtlasi keskkonnasäästlikud lahendused roheala säilitamiseks ning võimaldada samas ka kohapeal sademevee pinnasesse imbumist. Murukivilõigul piiratakse liikumist tavaautodele (sissesõidukeelumärk vms).

**Rannaveere tee laiust ei ole kavas muuta ja juurdetulev tee lõik tuleb rajada senise teega sama laiusega. Rannaveere tee laius on ca 3,2 kuni 4 m.**

Krundisestest juurdepääsude täpsed asukohad tuleb kindlaks määrata elamu puhul selle juurde kuuluval krundi asendiplaanil ja elamu juurdepääsutee peab olema vähemalt 3,5 m laiune.

**Nii äri- kui elamukrundi parkimine tuleb tagada krundi siseselt. Olemasoleva ärimaal asuva hoone parkimiskohad (2 tk, näidatud põhijoonisel) on Rannavälja tee ääres omal kinnistul tagatud.**

**Uuele elamukrundile tuleb tagada vähemalt kaks parkimiskohta.** Krundisestest parkimiskohtade asukohad elamumaal tuleb ära näidata hoone projekti juurde kuuluval asendiplaanil vastavalt kavandatud

hoonete paigutusele ja arhitektuursele lahendusele. Garaaži olemasolul peavad olema tagatud eeltoodud kaks parkimiskohta lisaks garaaži sisesele parkimisele, et garanteerida parkimiskohtade olemasolu ka juhul kui garaažis hoitakse muid asju (tööriistad, aiatöövahendid, hobisõidukid, kärud vms).

Planeeringus on kindlaks määratud teemaa, mis on õigusaktidega kehtestatud korras määratud tee koosseisus olevate rajatiste ja ka tehno- võrkude paigutamiseks ja teehoiu korraldamiseks.

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks on tee ääres kaitsevöönd, selles on keelatud hoonete ehitamine jm. tegevused vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Planeeringuala piires on tee kaitsevööndiks määratud 5 m, kuid tee kaitsevööndis on lubatud aiad ja haljastus, kui need on kooskõlastatud tee omanikuga.

**Planeeringualale rajatav lisajupp Rannaveere teest peab olema mustkatttega ja see on avalikus kasutuses. Tee all kulgevad või selle alt viidavad kommunikatsioonid (sh vajadusel sidekanalisatsiooni toru) tuleb rajada enne teekatendi paigaldamist.**

**Teede täpne asukoht, katend, kuju jms määratakse edasise projekteerimise käigus ja planeeringulahendust võib projekteerimisel korrigeerida.**

## 2.6 Vertikaalplaneerimine ja hoonete nullkõrguse valik

**Krundi olemasoleva maapinna taseme tõstmisel enam kui 0,2 m võrra tuleb vertikaalplaneerimise lahendus anda hoone projekti koosseisus oleval asendiplaanil või avaliku tee kohta koostatud projektis.**

Kui hoonete projektides nähakse ette maapinna tõstmist (sh. praeguste vallide ja süvenditega elamukruntide tasandamise järgselt), tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naaber- kinnistutele ja säilivad vajalikud kuivenduskraavid. Maapinna tõstmine naaberkrundi piirile lähemal kui 5 m ja enam kui 20 cm on ilma naabri kirjaliku eelkooskõlastuseta ja valla nõusolekuta keelatud.

Sadevee juhtimine teemaale või naaberkinnistutele ei ole lubatud.

**Hoonete põranda nullkõrgus peab olema vähemalt +0,2 m olemasolevast maapinnast.**

## 2.7 Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus

**Planeeringuala varustamine tehnovõrkudega lahendati vastavalt võrgu valdajalt saadud tehnilistele tingimustele, arvestades olemasolevaid liitumisi ja vastavuses üldplaneeringu juhiste.**

Tulenevalt *planeerimisseadusest* on *tehnovõrkude joonisel* määratud tehnovõrgu või -rajatise asukoht planeeringus tehniliselt ja majanduslikult otstarbekamal (ning nende kinnisasja omanike, kelle kinnisasjadel



planeeritav tehnovõrk või -rajatis paiknema hakkab, huve võimalikult vähesel määral kahjustaval) viisil.

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilist side- või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveeadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

**Kõik planeeringuga kavandatud uued tehnovõrgud ja Rannavälja tee murukivikattega osa ja Rannaveere tee pikendus tuleb projekteerida ning valmis ehitada enne elamule ehituslubade väljastamist.**

### 2.7.1 Veevarustus

Planeeritav ala paikneb AS-i Viimsi Vesi ühisveevarustuse piirkonnas ja Rannavälja 2 hoonel on olemas liitumisleping veevarustuse tagamiseks. Rannavälja 2 kinnistule tagatav veehulk on täna kuni 1,0 m<sup>3</sup>/d.

Olemasolev veetrass De110mm läbib Rannaveere teed Rannaveere teega ühendavat teelõiku, paiknedes Rannaveere tee 4 poolisel tee maa serval. Rannavälja tee senise tupiklõigu juures on tagatud Rannavälja tee 2 ärihooneni mineva ühendustrassil oleva maakraani vaba teenindamine tee maalt ja selleks tuleb seada IKÕ servituut *tehnovõrkude joonisel* näidatud mahus AS Viimsi Vesi kasuks. **Servituut tuleb seada hiljemalt uue elamumaa ja ärimaa krundi piiride muutmise ajal. IKÕ seatakse Viimsi Vesi kasuks ka tänavamaal olevale veetrassile, kuid vastav ala ei ole näidatud avaliku tee piires servituudi alana.**

AS Viimsi Vesi on detailplaneeringule väljastanud liitumise tingimused 12.08.2022 (vt Lisa 2). Planeeritava ala veevarustus tuleb projekteerida ja teostada vastavalt neile tehnilistele tingimustele. Alternatiivina saab uus elamu veevõrgu osas liituda ka AÜ Ranna trassiga. Olemasolev Ranna AÜ puurkaevuni kulgev torustik on olemas krundi naabruses ja läbib Rannavälja tee 2 kinnistu idaserva (see trass on olemas ja kasutatav juhul kui AS Viimsi Vesi ei näe ehitusloa taotlemise hetkel võimalust ühisveevärgiga liitumiseks).

**Kuna Rannaveere tee 7 kinnistu liitumispunktid on Tüüri kinnistu aiaga piiratud osal (jäävad tulevikus elamumaale) tuleb need ümber tõsta avalikule tee maale ja taganda nendeni juurdepääsud.**

Rannavälja tee 2 idaosa läbivad olemasolev, veel kasutuses olev, veetrass, mis kuulub AÜ Ranna. Trassile ei ole seatud servituuti ja kui seda trassi asutakse kasutama tuleb AÜ-ga Ranna saavutada vajadusel servituudi seadmiseks kokkulepe. Juhul kui kasutatakse AS Viimsi Vesi võrke ja AÜ Ranna otsustab veeteenuse pakkumise piirkonnas lõpetada, siis ei ole trass pikemas perspektiivis enam vajalik ja see jäetakse maha.

Aasranna kinnistul on seni puudunud liitumispunkt. Krunt-2 kavandatud elamumaa puhul tuleb kavandada liitumiseks väljavõtte olemasolevatest veetorustikest Rannavälja teel ja Rannaveere tee ühenduslõigul, tänavatorustik veele on De110mm. **AS Viimsi Vesi poolt tagatud veehulk ühe eramu kohta on 0,4 m<sup>3</sup>/d ja tagatav rõhk on 2,0 bari.**

Kinnistute veevärgi ja kanalisatsiooniga liitumine ÜVK-ga peab vastama Viimsi valla ÜVK kasutamise eeskirjale ja Viimsi Vesi tehnilistele nõuetele.

Elamukrundile tuleb rajada vee tarnetorud ja liitumispunktid tee maale kuni 1 m kaugusele kinnistupiirist.

Veevarustuse põhimõtteline esialgne lahendus on toodud *tehnovõrkude joonisel*. Trassi asukohta võib hilisemal projekteerimisel lähtuvalt elamu asukohast krundil-2 täpsustada.

***Tehnovõrkude joonisel* on näidatud veevarustuse trasside põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud, kruntide veesisendi täpne paiknemine täpsustatakse ja liitumispunktide asukohad (nii krunt-2 kui Rannaveere tee 7 kinnistul) määratakse edasise projekteerimise käigus. Lõplikult fikseeritakse liitumispunkt teenuslepingus.**

Planeeringu järgse uue krundi (krunt-2) reaalseks liitumiseks ÜVK-ga väljastatakse liitumistingimused peale detailplaneeringu kehtestamist.

## 2.7.2 Kanalisatsioon

Planeeritav ala paikneb AS-i Viimsi Vesi ühiskanalisatsiooni piirkonnas ja Rannavälja 2 hoonel on olemas liitumisleping kanalisatsioonitrassiga ja kanali trass kulgeb Rannavälja teel. Rannavälja tee 2 kinnistul olemasoleva ärihoone ärajuhitav reoveekogus on kuni 1,0 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

AS Viimsi Vesi on detailplaneeringule väljastanud liitumise tingimused 12.08.2022 (vt *Lisa 2*).

Aasranna kinnistul on seni puudunud liitumispunkt. Planeeringuala olme-reovee kogus on võrdne veetarbimisega. **Krunt-2 tuleb kavandada liitumiseks väljavõtte Rannavälja teed Rannaveere teega ühendaval teelõigul olevast olemasolevatest kanalitorustikust De250mm ja sealt ärajuhitav reoveekogus on arvestuslikult 0,4 m<sup>3</sup>/d.**

**IKÕ seatakse Viimsi Vesi kasuks ka tänavamaal olevatele kanalitrassidele, kuid neid ei ole joonistel näidatud avaliku tee piires servituudi aladena.**

Reoveekanalisatsiooni esialgne lahendus on toodud *tehnovõrkude joonisel*. Trassi asukohta võib hilisemal projekteerimisel, lähtuvalt hoone asukohast, täpsustada.

**Sademe- ja dreneaživett ei tohi planeeringualal juhtida olmereovee kanalisatsioonisüsteemi.**

***Tehnovõrkude joonisel* on näidatud kanalisatsiooni trasside põhimõtteline asukoht. Kanalisatsioonitoru täpne asukoht ja liitumis-**

**punkt (nii krunt-2 kui Rannaveere tee 7 kinnistul) määratakse kindlaks edasise projekteerimise käigus.**

Planeeringu järgse uue krundi reaalseks liitumiseks ÜVK-ga väljastatakse liitumistingimused peale detailplaneeringu kehtestamist. **Lõplikult fikseeritakse liitumispunkt teenuslepingus.**

### 2.7.3 Sademevesi

Kuna uus elamukrunt on minimaalsest nõutust suurem, siis sademevesi kogutakse krundile kavandatud kastmistiiki või kogumismahutisse (tiigi või kogumismahuti asukoht tuleb määrata hoone projekti koosseisus oleva asendiplaanil).

Olemasoleva ärihoone sademevee lahedusi ei muudeta.

Sademe- ja drenivett ei tohi juhtida olmereovee kanalisatsioonisüsteemi ja teemaale (sh riigimaantee kinnistule).

**Sademeveett tuleb koguda omal krundil kastmisveeks (nt rajada tiik vms kogumismahuti) ja mahuti või tiigi ülevoolust tulev vesi tuleb krundi piires immutada, milleks võib näha kruusakihiga vms viisil rajatud maa-aluse imbala. Imbala kaetakse murukattega vms hoovile sobival viisil.**

### 2.7.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringuga käsitletaval maa-alal on seni elektrit tarbinud Rannavälja 2 hoone, liitumiskilp asub hoone läheduses.

Uue, senisele Aasranna kinnistule, kavandatava elamu elektrivarustuse lahendamiseks on AS Imatra Elekter väljastanud 19.12.2022 a tehnilised tingimused nr. TT-15143H (vt Lisa 3).

**Uue elamu ja senise ärimaal oleva hoone liitumiskilp ja ümber tõstetav Rannaveere tee 7 liitumiskilp peavad olema alati vabalt teemaalt teenindatavad. Elamu elektritarbija liitumispunktid on kavandatud asuma liitumiskapis elektritarbija toitekaabli klemmidel kuhu tuleb paigaldada ka arvesti.**

Elektrienergia saamiseks on vajalik enne alale hoonete projekteerimise alustamist sõlmida võrguhaldajaga liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Alale on planeeritud üks uus ühepereelamu, liitumisega 25A (1F) ja liitumine toimub pingel 230 V. Liitumispunkti läbilaskevõimsus piiratakse kaitselülitiga 3x25A. Liitumispunkt Imatra Elekter AS-ga on kavandatud liitumiskilbis LK tarbija toitekaabli otstel. **Imatra Elekter AS paigaldab uue elamu jaoks liitumiskilbi Aasranna ja Rohuneeme tee 48F kinnistute piiri lähedal asuva transiitkilbi TRK-3 kõrvale.**

Liitumiskilbist oma peakilpi ehitab tarbija oma vajaduste vastava liini.

Aasranna kinnistut läbiva 0,4 kV Rannaveere tee 7 toiteliin tuleb asendada kaabelliiniga Rannaveere tee 7 kinnistu ja krunt 3 (sh ajutiste kruntide 3 a ja 3b) piires (1 m krundi piirist seespool ja ) ning paigaldada uus liitumiskilp Praeguse Aasranna ja Tüüri kinnistu nurgale tee maale.

Aasranna kinnistul olev valgustus ja elektripost tuleb tõsta ümber tee maale ja luua sealt ühendus kilbini. Posti asukoht on illustratiivne ja seda võib Krunt 2 Rannaveere/Rannavälja tee poolse ala piires nihutada.

**Elamu ja ümbertõstetava Aasranna kinnistut läbiva 0,4 kV toiteliini kaabelliiniga asendamise elektriprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa väljastamist võrgu valdajaga. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigalise kasutuselevõtu teatise esitamist võrguvaldajale.**

*Tehnovõrkude joonisel on näidatud kaabelliinide ja liitumiskappide põhimõtteline lahendus. Kaablite ja kappide täpsed asukohad ja servituudi vajadused (sh IKÕ) täpsustatakse ja määratakse lõplikult edasise projekteerimise käigus.*

**Kehtestatud detailplaneeringu alusel tuleb esitada täpsustatud avaldus edasise projekteerimise läbiviimiseks.**

### 2.7.5 Välisvalgustus

Alal on Viimsi Vallavalitsusele kuuluv tänavavalgustuslamp, mis asub olemasoleval elektripostil.

**Planeeritaval maa-alal võib senise elektriposti küljes oleva valgusti asendada või ümber tõsta paigaldades, valgusti väljapoole krunti 2 tõstetava uue elektriposti külge.** Uus elektriposti planeeritud esialgne asukoht tee maal on näidatud joonisel (vt selgitused ptk 2.7.4).

Tänavavalgusti ümber tõstmisele eelnevalt tuleb selleks küsida tehnilised tingimused Viimsi Vallavalitsuselt.

Kruntide sisese ala välisvalgustuse lahendavad kinnistute omanikud vastavalt oma soovidele, kuid seejuures tuleb vältida avalikul teel liiklejate pimestamist tugevate suunatud prožektorite valgusega.

### 2.7.6 Sidevarustus

Planeeritaval maa-alal oleval hoonel on sidevarustus sidekaabliga. Uue elamu sidevarustuse lahendamiseks on kavas kasutada esialgu mobiilseid lahendusi (mobiilne internet, traadita internet, antenni või satelliidi vahendusel telepildi vastuvõtt jne). Vajadusel võib liituda Rannavälja ja Rannavalli teel oleva sidekaabliga (Telia sidekanali kaev ja sidekapp asuvad Rannavälja tee 2 ja Rannavälja tee 6 vahel olemasoleva elektriposti juures) ja selleks tuleb kaabelühenduse loomiseks küsida võrgu haldajalt tehnilised tingimused. Kui sidekaabel kavandatakse võib selleks ette näha sisestuse planeeritud elamukrundile. Sidekaabliga liitumise vajadus tuleb otsustada enne tee ehitust, et selle saaks rajada enne teekatendite paigaldamist. Alternatiivina võib paigaldada tee alt läbi viimiseks tee projekteerimisel sidekanalisatsioonitoru, millest saab kaabli hiljem läbi vedada ilma teed üles kaevamata.

Joonisel olen Rannavälja tee 7 sidekaabel ei ole Rannavälja tee 7 omaniku sõnul kasutusel ja ta ei osanud kinnitada kas kaabli olemasolu Aasranna kinnistul on tõene. Kaabel on seega märgitud *tehnoloogilisel* likvideeritavaks kokkuleppel Rannavälja tee 7 omanikuga.

**Krunt-2 sidevarustuse lõplikuks lahendamiseks kaabelühendusega on vajalik tellida täiendavad tehnilised tingimused võrgu haldajalt sidevahenduse tööprojekti koostamiseks.**

## 2.8 Tuleohutusnõuded, päästeautode juurdepääs ja kujud

Hoonete vahel tuleb tagada vastavalt konkreetsete hoonete tulepüsivusklassile nõutud kujud. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste projekteerimisel tuleb aluseks võtta EVS 812-1:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 1*, EVS 812-2:2005 *Ehitiste tuleohutus. Osa 2* ja EVS 812-3:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 3*.

Hoonete tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 m juurdesõidutee.

**Juurdepääs igale ehitisele ja hüdrantile tuleb hoida vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.**

Vastavalt standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 tabelile 1 on kuni 8-korruselisel I kasutusviisiga hoonete, põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m<sup>2</sup> ja tuletõkkeseksiooni eeldatava piirpindalaga kuni 800 m<sup>2</sup>, vajalik tuletõrjevahendite väliskustutuseks 10 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus on 3 h.

**AS Viimsi vesi poolt tagatav tuletõrjevahend on täna 10 l/sek ja lähim hüdrant paikneb Rohuneeme tee 65 juures.**

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Isik peab kontrollima tema valduses oleva kinnisasja, ehitise, ruumi, seadme ja nende kasutamise ohutust ja nõuetekohasust jm *tuleohutuse seaduses* esitatud nõudeid.

Hoonete tulepüsivuse määramise aluseks on Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrjevahendite varustusele*. Tuletõrjevahendite lahenduse koostamisel on aluseks võetud Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrjevahendite varustus*.

Üksikelamumaa krundile on lubatud ehitada üks põhihoone ja lisaks ka soovi korral üks abihoone. Lubatud maksimaalne korruselisus on põhihoonete osas kuni 2 korrust ja abihoonetel 1 korrust.

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 lisa 1 liigituvad kruntidele planeeritud ehitised tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi hooneteks. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

**Tuleohutuskujud ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonetele või rajatisele.**

**Kohalik omavalitsus võib ehitusseadustikus sätestatud ehitusloa ja ehitise kasutusloa väljastada, kui asukohajärgne päästikeskus on ehitusprojekti või ehitise kasutusloa kirjalikult heaks kiitnud.**

## 2.9 Soojavarustus

Olemasoleval ärimaal paikneva hoone soojavarustus on lahendatud pelletkütte baasil (hoovis asub pelletite mahuti, mida täidetakse Rannavälja tee tupiklõigult).

Elamu soojavarustus on kavandatud kas maa-, õhk-, elektri- või pelletkütte baasil, mida vajadusel kombineeritakse kaminatega vms puiduküttega (kaminad, pliigid, pelletküte) ning päikeseküttega.

Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittersaastavaid küteliike.

Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh välisõhu eelsoojendamine, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms). **Iga hoone soojavarustuse lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.**

Gaasivarustust planeeringualal ette ei nähta. Siiski, vajadusel on võimalik hiljem soovi korral projekteerida alale gaasitrass ja ette näha ühendusi krundini. **Sellisel juhul tuleb küsida projekteerimiseks tehnilised tingimused piirkonnas gaasivarustust pakkuvalt ettevõttelt ja tagada trassi rajamisel teekatendi ja teemaal oleva haljastuse taastamine.**

### 3 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Detailplaneering võimaldab võtta üldplaneeringu järgse Rannaveere tee lõpus asuva üldplaneeringu järgse väikeelamumaa kasutusele ühe uue üksikelamu rajamiseks ja loob eeldused moodustada Rannavälja tee ja Rannaveere tee ühendamiseks vajalik transpordimaa.

Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering Viimsi valla kontekstis olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. **Strateegiline valik ala kasutamiseks tiheasustusviisil elamu- ja ärikerundina on tehtud juba üldplaneeringu ja selle teemaplaneeringute koostamise ajal. Käesolev detailplaneering võimaldab viia selle varasema strateegilise valiku ellu. Eeltoodust lähtuvalt ei ole antud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik.**

Ala on elamuehituseks sobilik, sest seal puuduvad olulised ehituslikud piirangud. Olulist väärtust omav kõrghaljastus Rohuneeme tee ääres on säilitatav ja ala asub olemasolevate elamute ning lasteaia jm oluliste objektide suhtelises läheduses.

Järgmises peatükis on seatud keskkonnatingimused detailplaneeringu elluviimiseks. Lisaks on vastavalt lähtetingimustele seatud ka kuritegevuse riski vähendavad tingimused *ptk 3.2.1*.

#### 3.1 Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks

**Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel tuleb täita järgmisi keskkonnatingimusi:**

- Selleks, et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: enne elamule ehitusloa andmist tuleb rajada planeeringualasisene uus teelõik ja murukivikatttega kergliiklustee, mis on avatud operatiivautode liikumiseks koos elamule vajalike tehnovõrkudega (teede ja tehnovõrkude rajamisel tuleb täita omanike ja valla vahel sõlmitud lepinguid, kus teede üleandmise kohustus jms. on täpselt reguleeritud).
- Planeeringuga kavandatud kahel ehitusõigusega krundil tuleb säilitada Rohuneeme tee poolne kõrghaljastus. Säilitatavate puude all tuleb tagada maapinna säilimine võimalikult looduslähedasel kujul. Kõikide säilitatavate puude läheduses tuleb vältida pinnase olulist tõstmist või langetamist (üle 5 cm) vahetult võra alla jääval alal. See viiks puude hävinemiseni. Säilitatava puu kasvu tagamiseks võib vajadusel kasutada tugimüüre. Säilitatavate puude naabruses tuleb vältida raskete ehitusmasinate kasutamist.
- Olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalseks säilitamiseks tuleb ehitustegevuse käigus välistada tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele. Ehitustööde läbiviimise ajal on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Vältimaks okste rebenemist, tuleb ehitusala läheduses lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad. Seejuures ei tohi aga puu võra kärpida ühepoolseks.

- Ehitustegevuse läbiviimisel tuleb paigaldada säilitatavatele puudele tüvekaitseid või ümbritseda puud kergaedadega, säilitatavate puude gruppide puhul võib kogu grupi piirata ühe piirdeaiaga. Pärast ehitustööde lõppu eemaldatakse kõik ajutised piirded ja kaitseid ning veendutakse, et puud ei ole ehitustööde käigus vigastada saanud.
- Juurte kaitseks masinate tallamise vastu tuleb vajadusel asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puust vms. materjalist kilbid (kusjuures puu juurestiku kaitseala arvutatakse järgmiselt: tüve rinnasläbimõõt  $cm \times 0,12 =$  kaitsevööndi raadius meetrites). Tüve ümbrus tuleb vajadusel ehitustööde ajaks piirata või panna puutüve ümber plangud. Puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, sest muidu tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele. Kui puude juured saavad siiski pinnasetöödel kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrasid.
- Materjale, töövahendeid, pinnast jm ei tohi ladustada säilitatavate puude juurestiku kaitsealale. Kui ruumipuudus sunnib materjalide ladustamist puu juurestiku kaitsetsooni, tuleb puualune pind katta 20 cm paksuse liiva- või kergkruusa kihiga, mille peale asetatakse puidust restid materjalide ladustamiseks. Ehituse lõppedes tuleb restid ja kaitsekiht koristada.
- Pärast uue elamu ja abihoonete valmimist tuleb krundid heakorrastada ja rajada haljastus ja piirdeaed nii, et see arvestaks olemasoleva haljastuse eripäraga.
- Elamute kütmiseks on soovitatav kasutada passiivkütet, soojusvahetus-pumpasid ja energiatõhusaid ehituslikke konstruktsioone, et tagada rajatava hoonestuse võimalikult väike mõju keskkonnale. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus.
- Elamukrundil võib kasutada soojuspumpasid. Lubatud on küttekollektoritega maakütet (kinnine torustik, mis on reeglina jätkamata PEM plasttoru, mis asub pinnases ca 90-120 cm maapinnast allpool ja milles ringleb etanooli või metanooli ja vee segu) aga nii, et selleks ei eemaldata Rohuneeme tee poolset kõrghaljastust. Soovitatav on maakütte külmaaine kollektor paigaldada sissesõidutee ja parkimiskohtade ning hoovis oleva muruala alla vms. kohtadesse hoovis, mis jäävad nagunii kõrghaljastusest. Maakütte kavandamiseks ettenähtud ala tuleb määrata hoone projekti asendiplaanil ja sinna peale ei saa kavandada sügavale ulatuvate juurtega kõrghaljastust. Vältida tuleb torustiku paigaldamist liiga kõrgele või madalale, mis võiks põhjustada pinnase külmumist vms. probleeme. Õigesti paigaldatud maaküttetorustik on pinnasele ja loodusele ohutu. Soojuspumpade kasutamisel tuleb eelistada võimalikult suure kasuteguriga pumpasid, et energiatarbimine oleks võimalikult väike. Õhksoojuspumba hoone väliste osade paigutamise vajadusega tuleb arvestada juba hoone projekteerimisel, et need jääks esteetiliselt viisakad. Soojuspumba puhul tuleb eelistada vesipõrandakütet (radiaatorkütte vähendab maaküttepumba kasu). Antud kohas ei ole lubatud maakütte jaoks kasutada puurauke.
- Lubatud on kasutada päikesekütet ja paigutada nii elektri kui ka soojavee tootmiseks päikesepaneele hoonete katusele või hoovi aladele.
- Alal on keelatud kivisõe ja kütteõli kasutamine hoonete kütmiseks, et vältida õhusaastet fossiilsete kütuste põletamisest.



- Ehitustööde ajal tuleb arvestada naabruses elamute olemasoluga. Seetõttu tuleb arvesse võtta öösel kehtivaid rangemaid müranorme. Vältimaks naabruskonna elanike öörahu tuleb vältida müra põhjustavaid töid hilisõhtusel ja öisel ajal kell 21.00 kuni 08.00. Nii ehitamise ajal kui ka hoonete projekteerimisel ja kasutamisel kuuluvad arvestamisele müra piirtasemed, mida reguleerib Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*.
- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb Rohuneeme teega tuleb planeeringu elluviimisel arvestada mürahäiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Rannavälja tee ja Rohuneeme tee liiklusest põhjustatud häiringud ulatuvad elamukruntide territooriumile, mistõttu elamute projektide koostamisel tuleb tagada siseruumides müra piirtasemed, vastavalt Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusele nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*. Samuti tuleb hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standard EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*. nõudeid ning tagada, et siseruumides ei ületata sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 sätestatud müra normtasemeid. Leevendamismeetmena liiklusemüra summutamiseks rajatavas elamus kasutatakse insener-tehnilisi meetmeid (müra summutavad seinad ja akna konstruktsioonid).
- Õhusaaste probleeme alal ei esine, sest ala on lage ja hea õhuvahetusega ja ainsaks potentsiaalseks õhusaaste allikaks piirkonnas on autoliiklus. Elamute jt hoonete kauguseks Rohuneeme teest on tagatud vähemalt 30 m ja olemasoleval ärihoonel 41 m. Elamute rajamisel kruntidele peavad maaomanikud arvestama, et tee omanik ei võta endale kohustusi detailplaneeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Kõik müraleevendusmeetmed peab lahendama hoone rajaja omal kulul.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja sõlmida prügi regulaarse äraveo leping (sagedusega vähemalt üks kord kuus) kehtivat jäätmeluba omava firmaga. Vastava lepingu olemasolu on hoonele kasutusloa saamise eelduseks.
- Jäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Viimsi Vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja organiseerima liigiti kogutud jäätmete (sh. ehitusaegsete ehitusjäätmete) viimise selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidest (sh. ohtlike jäätmete kogumispunkti) või ehitusjäätmete vastuvõtu kohta väljapool valda. Ohtlikud jäätmed ja ehitusjäätmed tuleb koguda tavajäätmetest eraldi. Jäätmeseadust ning Viimsi valla heakorra- ja jäätmehoolduseeskirja järgides on tagatud keskkonnahäiringute mitteesinemine planeeritaval maa-alal.
- Alal on soovitatav enne elamu rajamist läbi viia radooniohu uuring (juhul kui varem on lähikruntidel uuring tehtud võib lähtuda ka sellest), sest täpsed andmed radooniohust on teadmata ja sõltuvalt uuringu

tulemustest vajadusel rakendada meetmeid radooni siseruumidesse lekkimise takistuseks (vt *ptk 3.2*).

**Kõigi eeltoodud keskkonnatingimuste ja planeeringuga kehtestatavate nõuete täitmisel käesoleva detailplaneeringu elluviimine eeldatavalt olulist mõju kaasa ei too.**

## 3.2 Radooniohuga arvestamine

Viimsi poolsaare keskosa kuulub radooniohtlike alade hulka Eestis. Radoon tungib aluspinnasest hoonetesse nendel aladel kus lasub oobolusliivakivi ja/või diktüoneemakilda kiht. Planeeritavate maatüskuste täpne radoonisisaldus ei ole teada.

Viimsi Vallavalitsuse tellimusel on Eesti Geoloogiakeskus OÜ teinud valla territooriumi pinnaseõhu Rn sisalduse uuringu, kus vaadeldi 4 punkti. Selle töö käigus tehtud mõõtmise tulemusel on Pringi küla piirkonnas pinnaseõhu radooni sisaldus 20-41 kBq/m<sup>3</sup>. Mõlemad näitajad on normaalsest kõrgemad. **Ruumiõhu radoonisisalduse piirnorm ei tohi ületada 0,2 kBq/m<sup>3</sup>, selle ületamise vältimiseks tuleb kasutusele võtta abinõud.**

Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standardi EVS 840:2009 *Radooniohutu hoone projekteerimine* nõudeid ning tagatakse radooni sisaldus siseõhus ei ületa 200 Bq/m<sup>3</sup>.

**Radooniohutu hoone ehitamise üldnõuded on järgmised:**

- Hoone tarindites tuleb vältida ehitusmaterjalide kasutamist, mille gamma ja raadiumi indeks on suuremad kui 1;
- Hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;
- Radoonitõkke kihti läbivate tarindite ning kommunikatsioonide ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad (kasutades tihendit või elastset vuugitäidet vms);
- Vajalik on vältida pragude tekkimist radoonitõkkes.

Radooni hoonesse tungimist aitab vältida hea õhuvahetus. Kasuks tuleb:

- Tuulutatav maja alune (või postidel asuv maja) või ventileeritav esimese korruse põrandaalune;
- Esimese korruse põrandasse paigaldatud radoonitõke ja põranda rajamine raudbetoonist vms.

### 3.2.1 Tingimused turvalisuse tagamiseks ja kuritegevuse riski vähendamiseks

**Hoonete turvalisuse** tagavad arhitektuurne lahendus, lukustatavad ukсед ja aknad jms. Turvalisust aitab tõsta hoonesse valvesüsteemi paigaldamine ja selle ühendamine turvafirmaga, videovalve jms. Jälgida tuleks samuti hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukсед ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja lamineeritud turvaaknad vms), see vähendab sissemurdmise kiirust ja vähendab seeläbi selle õnnestumise

riski. Piirkonna turvalisust aitab tõsta kruntide piiramine aiaga ja naabri-valve rakendamine.

**Korrashoid** on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on järelevalve. Seega tuleks ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada. Head mõju avaldab ala regulaarne koristamine (ennekõike tee äärte niitmine ning prahivaba hoidmine), mille tulemusena on tahtliku kahjustamise tõenäosus palju väiksem.

**Nähtavus ja vaateväli.** Soovitav on vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalikke peidupaiku. Hea vaateväli ja valgustatus ning nähtavus hoonete akendest vähendab varguse riski.

### 3.3 Detailplaneeringu elluviimise kava ja põhimõtted

**Planeeringu elluviimine toimib kinnistu omaniku poolsetel initsiatiivil vastavalt kohaliku omavalitsuse ja planeeringuala omaniku vahel sõlmitud kokkuleppele.**

**Planeeringu elluviimisel viiakse läbi enne elamule ehitusloa andmist järgmised tegevused:**

- Maaüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarvetele, kusjuures jagamise kulud kannab planeeringust huvitatud isik;
- Servituutide seadmine vastavalt detailplaneeringus määratud servituudi vajadusele – sealjuures tuleb ettenähtud servituudid seada koheselt planeeringuala kruntideks jagamisel;
- Detailplaneeringu alusel rajatavate teede ja tehniliste taristute (veetrass, kanalitrass, elektrikaablid ja elektriliinid, sidekanalisatsioon, välisvalgustus) väljaehitamine toimub detailplaneeringus elamukrundile hoone ehitamisest huvitatud isiku finantseerimisel enne elamule ehitusloa väljastamist;

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on detailplaneeringuga kavandatud uue elamukrundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse elamu ehitusõiguse realiseerimist (sh. ehitusloa väljastamine nii elamule kui ka selle abihoonele). Olemasoleva ärihoonele abihoone ehitamine ärimaal on lubatud ka ilma elamule vajalike teid ja tehnovõrke rajamata kuid seda eeldusel, et abihoone kasutab ära ärimaal oleva hoone liitumisi ja juurdepääsu.

#### 3.3.1 Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisel on eesmärk vältida kahjusid kolmandatele osapooltele. Igakordsel maa omanikul tuleb tagada, et rajatavad teed, tehnovõrgud, hooned jt ehitised ei kahjustaks ega kitsendaks põhjendamatult naaberkruntide kasutamise võimalusi (vajalikud kitsendused ja piirangud on ette nähtud käesoleva või naabruses kehtivate detailplaneeringute või õigusaktide alusel nt servituudid, kaitsevööndid jms), nii ehitamise kui ka kasutamise käigus.

Teede ehitamise perioodil võib esineda ajutisi tõrkeid naabruses olemasolevate elamute juurdepääsu tagamisel. Nende esinemisest tuleb puudutatud kruntide omanikke ette teavitada ja sellist tõrget ei loeta kahjuks nende kruntide omanikele. Kui ehitusööde aegne liikumistõrge on pikema kestvusega kui üks nädal, tuleb vajadusel tagada ehitajal kruntideni ajutised ehitusaegsed ligipääsud.

Juhul kui planeeringu elluviimisel tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud kolmandale osapooltele hüvitama kahju põhjustanud ehitist või krunti omanud kinnisasja omanik.

Kui kahju põhjustab juba avalikus kasutuses oleval teel ehitust läbi viiv ehitaja või teekasutaja, siis lasub kahju kandmise vastutus ehitajal või teekasutajal (siiski, liikluskindlustuse olemasolul võib korvata liiklusõnnetusest tuleneva kahju selle kahju põhjustaja poolne kindlustusandja; ehitustööde puhul võib korvata kahju ehitustöid kindlustanud kindlustusandja).

## FOTOD

Vaated olemasolevale olukorrale planeeringualal (kõik fotod Kaur Lass).



*Foto 1: Vaade planeeringualal olevale teerajale, mis ühendab Rannaveere tee ja Rannavälja tee (foto Rannaveere teelt Rannavälja tee suunas). Taamal paistab Rannavälja tee ääres olev olemasolev hoone (vt foto 2). Esiplaanil on Rannaveere tee 7 krundile viiv värav, mis asub osaliselt Tüüri kinnistul ja mille kaugemal olev värav jääb täna Rannavälja tee osale, esiplaanil olev sissesõidu ala pinnasteena on Tüüri kinnistul ja on eraomand maatulundusmaana.*



*Foto 2: Vaade planeeringualale asuvale olemasolevale hoonele Rannavälja tee nurgas asuval ärimaal. Fotol on esiplaanil Rannavälja tee lõik, mis suundub Rannaveere tee suunas ja läheb üle jalgrajaks (foto 2 on foto 1 vastassuunast). Hoone arhitekt on Emil Urbel. Fotol on vasakul esiplaanil Telia sidekapp.*