

**VIIMSI VALD
LUBJA KÜLA
ALAJAAMA TEE 2
KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

Projekt nr PR06-25

**Detailplaneeringu
joonised ja seletuskiri**

Tellijaja: Levinson OÜ
Tulbiaia 16, Viimsi alevik
74001 Viimsi vald
Tel 504 7436

Viimsi Haldus OÜ
Nelgi tee 1, Viimsi alevik
Planeerija: Viire Ernesaks
Telefon: 5650 2487

Märts 2026

1.	ÜLDANDMED.....	3
1.1.	Planeeringu objekt ja asukoht:	3
1.2.	Tellija:	3
1.3.	Töövõtja:	3
1.4.	Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.5.	Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	3
1.6.	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud (vt lisad 1 - 4).....	4
2.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
2.1.	Üldandmed	4
2.2.	Olemasolevad hooned	5
2.3.	Olemasolevad rajatised	5
2.4.	Olemasolev haljastus.....	5
3.	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	6
4.	PLANEERITAVA ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	6
5.	DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	7
6.	Vastavus Harju maakonnaplaneeringule 2030+	7
6.1.	Vastavus Lubja küla klindiastringu piirkonna üldplaneeringule ja üldplaneeringu teemaplaneeringutele „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“.....	7
6.2.	Kruntide moodustamine	8
6.3.	Krundi ehitusõigus	8
6.4.	Liiklus- ja parkimiskorraldus	9
6.5.	Keskkonnakaitselised tingimused	9
6.6.	Keskkonnamüra tasemete hindamine.....	10
6.7.	Insolatsiooni nõuded	11
6.8.	Radooniohust tulenevad nõuded	13
6.9.	Haljastuslahendus.....	13
6.10.	Vertikaalplaneerimine	14
6.11.	Jäätmekäitlus	14
6.12.	Piirangud ja kaitsevööndid	14
6.13.	Tuleohutusabinõud	14
7.	TEHNOVÕRGUD	15
7.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon	15
7.2.	Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine	15
7.3.	Elektrivarustus.....	16
7.4.	Sidevarustus	16
7.5.	Välisvalgustus	16
8.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED	16
9.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	16
10.	JOONISED.....	17
11.	MENETLUS	18
12.	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDLOETELU	19

1. ÜLDANDMED

1.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Lubja küla
Alajaama tee 2 katastriüksuse detailplaneering

1.2. Tellija:

OÜ Levinson
Tulbiaia tee 16
74001 Viimsi alevik
Tel 504 7436

1.3. Töövõtja:

Viimsi Haldus OÜ
Reg-kood 10618178, reg-nr EEP000176
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
Tel 5650 2487
Planeerija: Viire Ernesaks

1.4. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Harju maakonnaplaneering 2030+
- Viimsi Vallavalitsuse 25.märts 2025. a korraldus nr 123 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta
- Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneering (kehtestatud 29.04.2008. a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009. a)

1.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Ehitusseadustik
- Jäätmeseadus
- Looduskaitseadus
- Rahvatervise seadus
- Tuleohutuse seadus
- Turvaseadus
- Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“

- Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasemete mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Keskkonnaministri 03.10.2016. a määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“
- Keskkonnaministri 03.06.2022. a määrus nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine
- Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liidu ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend

1.6. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud (vt lisad 1 - 4)

- Alajaama tee 2 dendroloogiline hinnang (Aktiniidia OÜ töö nr 14/25)
- Ehitusgeodeetilise uurimistöö aruanne (A Geo OÜ)

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Üldandmed

Planeeritav ala hõlmab Lubja küla Alajaama tee 2 katastriüksuse (katastritunnusega 89001:001:0619, sihtotstarbega tootmismaa 100%, suurusega 6541 m²). Maa- ja Ruumiameti (MaRu) andmetel on Alajaama tee 2 kõlvikuliselt 100% õuemaa ning katastriüksusele ulatub elektripaigaldise kaitsevöönd 122 m² ulatuses. Planeeritav ala asub Alajaama ja Aiandi tee nurgal juurdepääsuga Alajaama teelt (vt kuvatõmmis MaRu fotolaost).



2.2. Olemasolevad hooned

Alajaama tee 2 katastriüksusel paikneb olemasolev hoone (soojak) ehitisealuse pinnaga 17,0 m² (ehitisregistri kood 116063025) ning mitmed ehisregistris kajastamata soojakud.

2.3. Olemasolevad rajatised

Katastriüksusel paikneb laoplatz, mida kasutatakse erinevate ehitismaterjalide ladustamiseks. Tehnovõrgud Alajaama tee 2 katastriüksusel puuduvad. Olemasolev tehnotaristu (vesi, kanalisatsioon, sademesi, side, elekter, gaas) paiknevad planeeritava ala kontaktvööndis Lubja tee ja Aiandi tee maa-alal.

Katastriüksusele ulatub elektripaigaldise kaitsevöönd 122 m² ulatuses.



Foto: Viire Ernesaks

2.4. Olemasolev haljastus

Planeeritava ala dendroloogilise hindamise koostas Aktiniidia OÜ (vt lisad).

Väljavõte dendroloogilisest hinnangust:

Haljastuslik väärtus määrati 67 dendroloogilisel objektil. I ja II väärtusklassi kuuluvaid dendroloogilisi objekte välitööde käigus ei leitud. III väärtusklass määrati 32 dendroloogilist objekti. Siia väärtusklassi kuuluvad 30 puud ja 2 põõsast. Puudest üle poole (18 tk) ja üks põõsas asuvad naaberkinnistutel piiri vahetus naabruses. Vaadeldaval kinnistul on keskmise haljastusliku väärtusega seitse kaske (plaanil nr 3 ja 5 – 10), kaks harilikku vahtrat (nr 38 ja 47), kaks harilikku saart (nr 28 ja 42), üks harilik mänd (nr 33) ja üks põõsakujuuline harilik toomingas (nr 41). Kõik keskmise haljastusliku väärtusega dendroloogilised objektid on soovitatav võimaluse korral säilitada.

IV väärtusklass määrati 33 dendroloogilist objekti, millest 15 on üksikpuud, neli puude ja üks põõsaste rühmad ning ülejäänud 13 põõsad. Puudest on madala haljastusliku väärtusega kümme raagremmelgat (plaanil nr 15 – 18, 23 – 27, ja 40), kaks halli leppa (nr 31 ja 32), üks

harilik saar (nr 67), üks aedõunapuu (nr 39) ja üks kask (nr 2). Madala haljastusliku väärtusega puittaimi võib säilitada kui biomassi, aga need oleks soovitatav eemaldada ja asendada väärtuslikumate istikutega. Siberi kontpuu põõsaste rida Aiandi tee ääres võiks noorendada, sest noored võrsed on erksama värviga.

Vväärtusklassi määrati kaks dendroloogilist objekti, mis on üks vigastatud tüvega kask (plaanil nr 4) ja üks osaliselt kuivanud raagremmelgas (nr 22). Need puud kuuluvad likvideerimisele.

*Vaadeldava ala rohttaimestik on suurel määral inimtegevusest mõjutatud. Jaanus Paali Eesti taimkatte kasvukohatüüpide klassifikatsiooni alusel on kogu uuritava alal tegemist ruderaaltaimkonnaga (7.), täpsemalt õuede ja teeservade taimestu klassiga (7.2.). Erinevaid rohttaimeliike registreeriti 46 (rohttaimede nimekiri lisa 5), millest viis olid metsistunud kultuurtaimed ja kaks invasiivsed võõrliigid. Võõrliikidest kasvavad siin Kanada kuldvits (*Solidago canadensis*) ja harilik tõlkjas ehk rakvere raibe (*Bunias orientalis*). Kanada kuldvits kuulub "Looduslikku tasakaalu ohustavate võõrliikide nimekirja" (Keskkonnaministri määrus nr 126, vastu võetud 07.10.2004). Harilik tõlkjas on nimetatud 2005. aastal välja antud Keskkonnaministeeriumi väljaandes „Invasiivsed võõrliigid Eestis“.*

Vaadeldaval alal puuduvad looduskaitse väärtusega taimeliigid ja kooslused.

3. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Lubja külas, Alajaama tee 2 (tootmismaa, 89001:001:0619, 6541 m²) katastriüksuse detailplaneeringu algatamise eesmärk on äri- ja tootmishoonestuse planeerimine Alajaama tee 2 katastriüksusele. Detailplaneeringuga piiritletakse hoonestusala, määratakse krundi ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused, määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted ning muud planeerimisseaduse §-s 126 lõikes 1 nimetatud kohased ülesanded.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb olukorrast, kus aastakümneid laoplatina kasutuses olnud tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus vajab piirkonda sobivat ruumilist terviklahendust. Detailplaneeringu elluviimisel korrastub planeeringuala, samuti luuakse seeläbi juurde kodulähedasi töökohti.

4. PLANEERITAVA ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala jääb Alajaama tee ja Kaare tee vahelisse kolmnurka, kus Lubja küla klindiasstangu piirkonna üldplaneeringuga on määratud kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete ning tootmishoonete maa. Kontaktvööndis paiknevad mitmeotstarbelised ärifunktsiooniga alad, mida iseloomustab aktiivne kasutus ning hea ligipääsetavus. Äri- ja tootmisfunktsiooni lõpetab Paelille tee 1 kinnistul asuv AS Viimsi Vesi veetöötlusjaam. Ülejäänud klindipealne ala on valdavalt elamumaa juhtfunktsiooniga, luues piirkonnas vajaduse töökohtade ja teenuste järele.

Detailplaneeringuga antakse võimalus püstitada Alajaama tee 2 katastriüksusele kaasaegne multifunktsionaalne hoone (tüüpiliselt tuntud kui stockoffice), mille koosseisu kuuluvad lao- ja tootmispinnad, esinduspinnad ning kontoriruumid. Selline ruumiline lahendus soodustab erinevate tegevuste koosseksisteerimist ja loob mitmekesise linnaruumi, kus töö, teenused ja tootmine on omavahel integreeritud.

Multifunktsionaalsed piirkonnad on linnaplaneerimises hinnatud, kuna need elavdavad avalikku ruumi ja suurendavad turvalisust läbi suurema kasutustiheduse ja erinevatel

kellaegadel toimiva elu- ja töökeskkonna. Samuti toetavad need uute töökohtade tekkimist ning aitavad vähendada tööalast pendelrännet, pakkudes võimalusi töötada elukoha lähedal.

Kinnistule on tagatud hea juurdepääs Alajaama teelt. Piirkonda iseloomustab arenenud teedevõrk, mis võimaldab kaubavoogude ja teenuste sujuvat toimimist. Aastakümneid laoplatina kasutuses olnud tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus vajab piirkonda sobivat ruumilist lahendust ja heakorrastamist, millele käesolev detailplaneering loob kaasaegse ja vajaduspõhise lahenduse.

5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

6. VASTAVUS HARJU MAAKONNAPLANEERINGULE 2030+

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub Alajaama tee 2 katastriüksus linnalise asustusega alal. Linnaline asustus tähistab kompaktse asustuse arenguks sobilikku ala, mida iseloomustavad maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, tootmisalad, äripinnad, tihedale asustusele omased puhkealad), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning arvukate teenuste ja töökohtade olemasolu kohapeal.

6.1. Vastavus Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringule ja üldplaneeringu teemaplaneeringutele „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“

Detailplaneering on Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringu kohane. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt jääb Alajaama tee 2 katastriüksus alale, mille juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B1,2) ja haljasmaa (HP).

Haljasmaa juhtotstarve paikneb katastriüksuse Aiandi tee poolisel osal ning ühtib Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" kohase reserveeritud haljastuga nr 24.

Haljastu nr 24 annab teemaplaneeringu kohaselt võimaluse kõrghaljastusega puhverriba rajamiseks (kaitseks teest tulenevate negatiivsete mõjude eest) ning maastiku liigendamiseks.



Alajaama tee 2 detailplaneering on kooskõlas ka koostamisel oleva Viimsi valla üldplaneeringuga.

 ettevõtlusala

Koostamisel üldplaneeringus on ettevõtlusala on kaubandus-, büroo-, majutus-, toitlustus või muu teenindusotstarbeliste ehitiste jaoks kasutatav maa-ala ning tootmisega seotud tegevuse maa-ala, sh tööstus-, laohoone, põllumajanduse-, metsa-, jahi- ja kalamajandushoonete alune maa-ala.

6.2. Kruntide moodustamine

Planeeritav ala koosneb Alajaama tee 2 katastriüksusest, täiendavaid krunte ei moodustata.

Pos nr	Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Moodustatakse katastriüksusest (katastritunnus)	Liidetavate-lahutatavate osade suurus (m ²)	Osade senine katastriüksuse sihtotstarve
1	ÄV 100	6541	Alajaama tee 2 (89001:001:0619)	-	Tootmismaa 100%

6.3. Krundi ehitusõigus

Pos nr 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Väikeettevõtluse hoone ja tootmise hoone maa
Krundi planeeritud suurus:	6541 m ²
Krundi täisehitusprotsent:	27,50%
Suurim ehitisealune pind:	1800 m ²
Hoonete arv krundil:	1
Hoone max korruselisus (maapealne/maa-alune):	2/-
Hoone lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 8 m
Kavandatud parkimiskohtade arv:	18

Arhitektuursed tingimused:

1. Hoone **arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne, selge geomeetriaga ja kõrge visuaalse kvaliteediga**. Oluline on hoone esinduslikkus tänavapoolsetelt külgedelt (Alajaama tee ja Aiandi teelt), arvestades selle võimalikku nähtavust avalikust ruumist ja rolli piirkonna visuaalse ilme kujundamisel.
2. Hoone fassaadid peavad olema **liigendatud ja materjalide ning tekstuuride poolest varieeruvad**, vältides monotoonseid ja ühetaolisi seinapindu. Erinevate funktsioonide (kontor, ladu, tootmine) visuaalne eristamine on soovitatav – näiteks esinduspindadele rohkem klaaspindasid ja kõrgema viimistlus kvaliteediga materjale, lao- ja tootmispindadele stabiilsem ja tagasihoidlikum lahendus.
3. Katused **võivad olla kas lame- või viilkatusega 0-10°**. Lamekatuste puhul tuleb tähelepanu pöörata tehnosüsteemide (nt ventilatsiooniagregaadid, jahutusseadmed) varjamisele või esteetiliselt integreerimisele. Soovitatav on võimaldada katusepinnal päikesepaneelide paigaldamist.
4. Ettevõtte logo või nime eksponeerimine hoonel peab olema arhitektuurselt läbimõeldud, mõõdukates proportsioonides ja valgusreostust vältiv. Reklaamide ja valgusreklaamide paigaldamine peab alluma kohaliku omavalitsuse määrustele.
5. Öise nähtavuse ja turvalisuse parandamiseks tuleb hoone juurdepääsualad ja esinduslikud fassaadiosad varustada arhitektuurselt integreeritud välisvalgustusega. Valgustuslahenduse kavandamisel mitte tekitada valgusreostust ning valgustusest tingitud häiringuid piirinaabritele.

Orienteeruv piirde asukoht on määratud detailplaneeringu põhijoonisel, see täpsustatakse ehitusprojektiga. Piirde projekteerimisel arvestada järgnevate põhimõtetega:

Alajaama tee poolsele krundipiirile piiret ette nähtud ei ole, samuti ei piirata Aiandi tee äärset haljasala. Piirdega võib ümbritseda hoone alates esifassaadi nurkadest ning hoone külgedele ja taha jääva teenindusala. Alajaama tee 8 poolsele krundipiiril on piire ettenähtud tagasiastmega, et piirdest väljapoole mahutada lehtpuuhekk (nt kontpuu).

Soovitab piirde tüüp: keevispaneelidest 1.5m kõrgune piirdeaed.

Planeeritava ala kruntide maakasutuse määramisel on aluseks krundi kasutamise sihtotstarbe leppemärgid, millele vastavalt on detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarve:

ÄV – Väikeettevõtluse hoone ja tootmise hoone maa

6.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav hoone on paigutatud krundi keskele. Hoone ette on kavandatud 18 parkimiskohta sõiduautodele, lisaks veel parkimiskohad hoone perimeetril. Teenindav transport on suunatud ühesuunaliselt ümber hoone. Juurdepääsu asukohad (sisse- ja väljasõit krundilt) asukohad võivad muutuda ehitusprojekti koostamise käigus, kuid juurdepääsuteed ei tohi kavandada Aiandi tee äärsele haljasalale.

Viimsi vallas ei ole kehtestatud eraldi parkimisnormatiivi. Seetõttu on lähtutud standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelis 9.1 väikeelamute alale esitatud väärtustest.

Lähim ehitise liik on tööstusettevõtte ja ladu, kus väikeelamute ala parkimisnormatiiv on 1/90 st 1 parkimiskoht iga suletud brutopinna m² kohta.

Hoone brutopind määratakse ehitusprojektiga, ehitusprojekti koostamisel arvestada detailplaneeringus toodud parkimisnormatiiviga.

Detailplaneeringu joonisele on kantud OÜ Esprii poolt koostatud Alajaama tee sõidutee ja kergliiklustee eskiisprojekti (töö nr 220506) alusel sõidutee ja kergliiklustee. Käesoleval hetkel on kergliiklustee sõidutee Alajaama tee 1, 3 ja 5 poolsele küljel, eelpool nimetatud eskiisprojektiga nähakse ette kergliiklustee ka Alajaama tee 2 ja Alajaama tee 8 poolsele küljele ning sõidutee sirgendamine ja laiendamine. Täpsed ristlõiked ja teede asukohad antakse järgnevates projektstaadiumites, kuid detailplaneeringus on arvestatud servituudi vajadusega perspektiivsele kergliiklusteele, mis eskiisprojekti alusel jääb Alajaama tee 2 katastriüksusele.

6.5. Keskkonnakaitselised tingimused

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- kanaliseerimine
- jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu, taaskasutuse propageerimine;
- olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine ning uue rajamine;
- teede- ja platside rajamine tolmuva kattega;
- võimalikult suures mahus ehitustsoonis asuva rajamistöödeks sobiva pinnase ärakasutamine ala vertikaalplaneerimisel;
- võõrliikide – kanada kuldvits ja harilik tõlkjas – likvideerimine, võõrliikide kasvukohas asuvat pinnast mitte kasutada ala vertikaalplaneerimisel;

6.6. Keskkonnamüra tasemete hindamine

Tehnoseadmed ja leevendusmeetmed

Välisõhus leviv müra on atmosfääriõhu kaitse seaduse tähenduses inimtegevusest põhjustatud ning välisõhus leviv soovimatu või kahjulik heli, mille tekitavad paiksed või liikuvad allikad. Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestab müra siseriiklikud normtasemed liiklus- ja tööstusmürale.

Eesti siseriiklikud normväärtused väliskeskkonnas on sätestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 lisas 1, mille järgi tehnoseadmete müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust. Tööstusmüra sihtväärtus II kategooria aladel (haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeametuse ning elamu maa-alad, rohealad) on **50 dB päeval ja 40 dB öösel**.

Tehnosüsteemide projekteerimisel tuleb arvestada, et ventilatsiooni- ja jahutusseadmete välisosasid ei suunata eluhoonete/büroohoonete poole ja/või need tuleb varustada mürasummutitega. Samuti tuleb arvestada, et trafod, alajaamad ja õhksoojuspumbad, mis on paigutatud müratundliku hoone lähedusse võivad põhjustada mürahäiringuid.

Kirjeldatud erinevate nõuete täitmiseks tuleb planeeritava hoone tehnokommunikatsioonide välisosad projekteerida hoone sellistesse osadesse, kus nende mõju ümbritsevale keskkonnale ja lähimatele müratundlikele hoonetele oleks minimaalne. Kusjuures tuleb valida seadmed, mille müra karakteristikud tagavad vastavate nõuete täitmise või kasutada müra levikut piiravaid konstruktsioone (nt müra kaitseekraanid seadmete vahetus läheduses) või tehnilisi lahendusi (nt mürasummutid).

Liiklusest tulenev müra

Planeeringualal kavandatava ärihoone kasutamisega seotud krundisisene ja krundile suunduv sõidukiliiklus, sealhulgas parkimisalade kasutamine, teenindus- ja kliendiliiklus, ei tohi põhjustada välisõhus leviva müra normtasemete ületamist planeeringualaga piirneval elamualal ega ridaelamute fassaadide juures.

Liiklusest tuleneva müra mõju elamualale hinnatakse vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, rakendades elamuala kohta kehtivaid II kategooria liikluse müra normtasemeid nii päeval (07.00–23.00) kui ka öisel (23.00–07.00) ajal.

Elamute fassaadide juures kehtivad järgnevad liikluse müra piirväärtused: **60 dB päeval ja 55 dB öösel**.

Krundisisene sõidukiliiklus käsitletakse liikluse müra ja selle levik elamute suunas tuleb hoone ja liikluskorralduse kavandamisel arvesse võtta. Vajadusel rakendatakse projekteerimise käigus liiklusest tuleneva müra leevendusmeetmeid, sealhulgas parkimis- ja sõidualade paiknemise optimeerimist, liikluskorralduslikke lahendusi ning hoonestuse ja haljastuse kasutamist müra leviku vähendamiseks.

Ehitusaegne tegevus

Ehitusseadustiku § 12 lõike 3 kohaselt tuleb ehitamisel arvestada mõjutatud isikute õigustega ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu. Ehitamisega kaasneb paratamatult teiste isikute õiguste riive, mis väljendub muuhulgas ka ehitamisega kaasnevas müras ja vibratsioonis. Taolisi riiveid tuleb mõistlikus ulatuses taluda, kuid riive tekitaja peab hoolitsema selle eest, et riive oleks võimalikult väike. Ehitusseadustiku § 39 lõike 1 kohaselt annab ehitusloa kohalik omavalitsus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti ning ehitamise nõuetele vastavuse kontrollimine on kohaliku omavalitsuse ülesanne.

Ehitismürale rakendatakse ajavahemikul kell 21.00–7.00 piirväärtusena asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Päeval ajal (7.00–21.00) ehitustöödest tulenevale mürale normtasemeid kehtestatud ei ole. Tööstusmüra piirväärtus öisel ajavahemikul on II kategooria aladel 45 dB. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kell 07.00–19.00. Impulssheli on määruse tähenduses alla 1 sekundi kestev heli.

Ehituse ajal on soovitatav elamualade/ärialade läheduses rakendada järgmisi müravastaseid meetmeid:

- tööde ajastamine ja planeerimine – väga mürarikaid töid mitte planeerida öhtusele ja öisele ajavahemikule ning puhkepäevadele;
- vajadusel teostada müra ja/või vibratsioonitasemete monitooring;
- ehitustegevusel kasutada vaiksemaid masinaid;
- müravastasteks meetmeteks on veel hoolikas töö ja avalikkuse/kohalike elanike teavitamine mürarikastest töödest;
- vajaduse korral kasutada müra vähendavaid tehnoloogiaid, näiteks ajutised ja teisaldatavad ekraanid, summutid, korpused (nt seadmete ümber kummimati paigaldamine vms);
- jälgida, et ehitusaegsed ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002. a määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ §-s 3 toodud piirväärtuseid;
- ehitustegevusel kasutatavate seadmete ja masinate regulaarne korrashoid ja hooldus;
- vältida tarbetut masinate töötamist, lülitada seadmed välja, kui nende kasutamine pole vajalik;
- võimalusel kasutada elamualade läheduses tagurdussignaali puhul alternatiivseid variante, mis ei tõstaks müratasemete häiringuid, nt muutuva helitugevusega signaalid või häired – neid tuleb hinnata igal üksikjuhul eraldi ning tuleb arvestada võimalike ohutusprobleemidega.

Samas tuleb arvestada, et osade tööde või asukohtade puhul on müra ja vibratsiooni kontroll ja vähendamine väga keeruline.

6.7. Insolatsiooni nõuded

Insolatsiooninõuete täitmise osas tuleb lähtuda Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liidu eestvedamisel valminud ruumi otsese päikesevalguse ehk insolatsiooni kestuse arvutamise juhendist ning arvestada ka EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

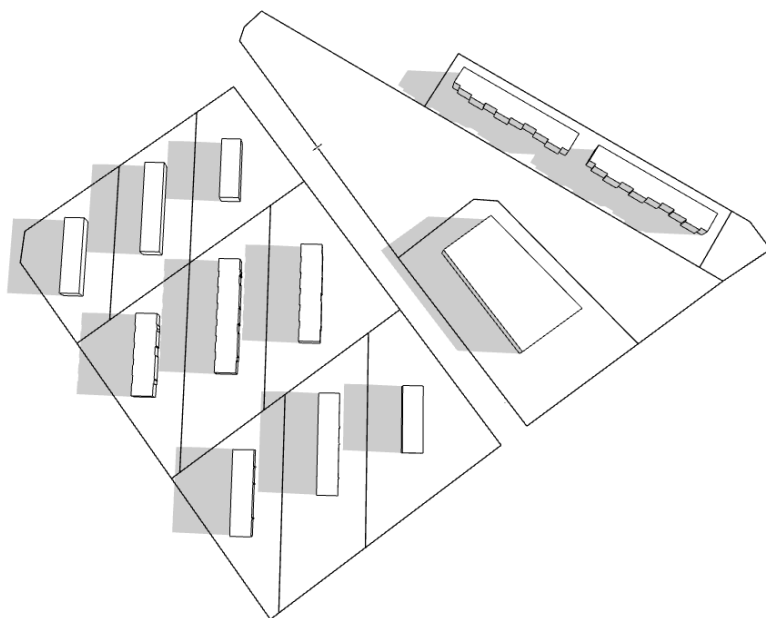
Ruumi otsese päikesevalguse kestuse arvutamise juhend lähtub Eestis väljakujunenud praktikast – heast tavast – ning baseerub vanal kehtinud standardil EVS 894. „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“. Insolatsiooninõuded peavad olema täidetud nii projekteeritavate uute hoonete kui ka olemasolevate naaberelamute osas, olenemata uue hoone asukohast hoonestusalal. Ehitusprojekti koostamisel arvestada insolatsiooninõuetega.

Tagatud peab olema piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas.

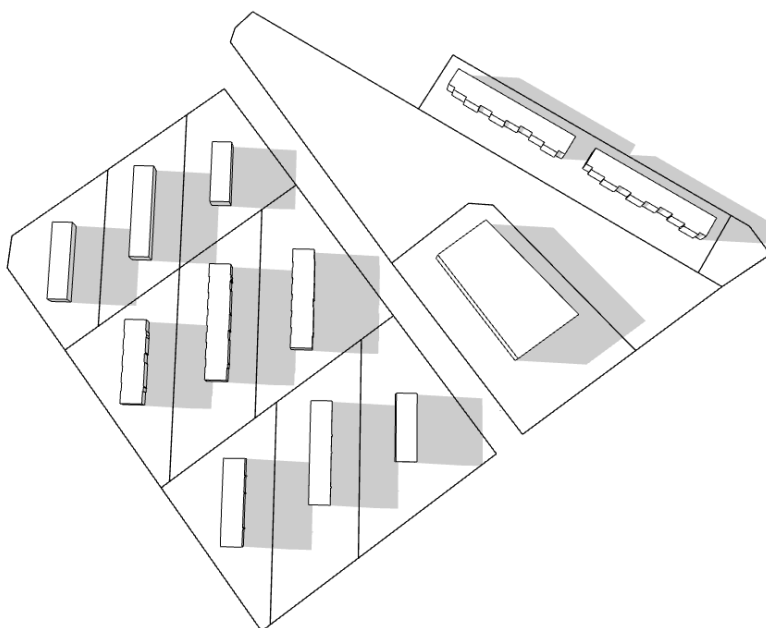
Detailplaneeringu mahus on koostatud kavandatava ärihoone poolt tekitatava varju analüüs 22. aprill. Analüüs on koostatud programmiga Archicad 22. Arvestatud on kogu hoonestusala poolt tekitatava varjuga, hoonestusala kõrguseks on võetud maksimaalne lubatav kõrgus 8 meetrit.

Insolatsioonikestvuse arvutustes aluseks võetaval ajavahemikul 22.aprill kuni 22.august ärihoone vari ridaelamute fassaadideni ei ulatu.

Ehitusprojekti mahus tuleb insolatsiooni teemat käsitleda ning koostada täpsem mudel lähtuvalt hoone tegelikust kujust.



22.aprillil kell 07.00



22.aprillil kell 18.00

6.8. Radooniohust tulenevad nõuded

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne, õhust raskem gaas. Mõõtühikuks on Bq/m³ (bekrell kuupmeetri kohta). Radoon imbub ruumidesse majaalusest pinnasest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel.

Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskus %, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb detailplaneeringu maa-ala kõrge ja väga kõrge radooniriskiga piirkonda, mistõttu tuleb kasutada hoonete ehitamisel radoonikaitse meetmeid, juhindudes Eesti standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ajakohasest versioonist ning teha vajadusel pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et tagada hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus-ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetas“ nõuetele.“

6.9. Haljastuslahendus

Olemasolev haljastus Alajaama tee 2 katastriüksusel on isetekkeline ning linnahaljastuse vaatepunktist väheväärtuslik. Aiandi tee ääres olemasolev kõrg- ja madalhaljastus (III väärtusklass) säilitakse, kuna kavandatakse loodusliku ilmega haljasala, kus kõrghaljastus on võimalik säilitada grupina.

Aiandi tee äärset haljasala tuleb laiendada ning kujundada sinna minipark, lisades kõrg- ja madalhaljastust (nt liivpaju, sarapuu punaselehelisi sorte) ja kujundades lillepeenraid. Kavandatav minipark koos Alajaama tee 8 ja Nurmenuku katastriüksuste haljasaladega ning teiste Aiandi tee äärsete rohealadega moodustavadki teemaplaneeringujärgse haljastu nr 24, mille ülesandeks on sõiduteest tulenevate negatiivsete mõjude vähendamine ning maastiku liigendamine.

Alajaama tee äärde planeeritud kergliiklustee serva (OÜ Esprii töö nr 220506) on ette nähtud 5m laiune kõrghaljastusega haljasriba, sinna istutada tänavapuid, mille istik on vähemalt 2m kõrguse sirge tüvega.

Planeeritaval alal kasvavad invasiivsed võõrliigid – kanada kuldvits ja harilik tõlkja, tuleb likvideerida. Planeeritavate hoonete ja rajatiste ehitamisele ette jäävad III ja IV väärtusklassi puud võib likvideerida, raieloa aluseks on ehitusprojekt. III klassi puude likvideerimisel määratakse asendusistutuse kohustus.

Täpne haljastuse lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis, lähtuda tuleb järgmistest õigusaktidest:

- Viimsi Vallavolikogu 13.08.2024 määrus nr 19 “Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“
- Viimsi Vallavalitsuse 25.09.2024 korraldus nr 421 „Haljastusühiku keskmise maksumuse kehtestamine“
- Viimsi Vallavalitsuse 25.09.2024 korraldus nr 420 „Asendusistutusleping üldtingimuste kehtestamine“

6.10. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus, arvestades naaberkinnistute maapinna kõrgustega, projekteeritavate hoonete täpse paiknemisega, katendite liikide ja mahtudega ning kruntidele projekteeritud trasside konkreetsete asukohtade ja kõrgustega.

6.11. Jäätmekäitlus

Planeeritud ala jäätmekäitlus tuleb lahendada vastavalt Viimsi Vallavolikogu 20.09.2022. a määrusele nr 15 „Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja kehtestamine“.

Jäätmemahutite asukohad ja suurused määratakse ehitusprojektiga. Olmejäätmed tuleb paigaldada mahutitesse selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei määriks konteinereid ega põhjustaks ohtu inimestele. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

Lammutusjäätmed ja ehituse käigus tekkivad jäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või tuleb anda üle töötlemiseks vastavat jäätmekäitlusluba omavale ettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks. Ehitusjäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale.

6.12. Piirangud ja kaitsevööndid

Detailplaneeringu alale planeeritavate avalikult kasutatavate tehnorajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus või servituut tehnovõrkude omanike kasuks.

Planeeringu põhijoonisele on kantud servituudi vajadus Aiandi tee äärsele rohealale laiusega 20 ning perspektiivsele kergliiklusteele Alajaama tee servas (IKÕ Viimsi valla kasuks).

6.13. Tuleohutusabinõud

Detailplaneering vastab siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ja põlevpakendis seadmeid.
- Hoone ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja päästkeskusega.
- Projekteerimisel lähtuda standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Arvestada siseministri 18.02.2021. a määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- Tuletõrje veevarustus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/A1+A2.

- Planeeritav hoone on VI kasutusviisiga.
- Projekteeritava hoone tulekustutusvee vajadus määrata ehitusprojektiga, arvestades kehtivate seaduste, määruste, standardite ja normidega.
- Tagatav välistulekustutusvesi piirkonnas on 10 l/sekundis 3 tunni jooksul (olemasolevad hüdrandid). Lähim olemasolev hüdrant (10 l/s) paikneb Alajaama tee ja Aiandi tee nurgal.
Kui vajaminev normvooluhulk on üle 10 l/sekundis tuleb planeeritavale alale paigaldada maa-alused tuletõrjeveemahutid.

7. TEHNOVÕRGUD

7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kinnistu omanikul on kehtiv ühisveevärgi ja -kanalisatsioonileping nr 1-2.6/2022/549 Viimsi Vesi As-ga, mis on sõlmitud 14.12.2022.a

Tegu on ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ajutise liitumislepingu Alajaama tee 2 kinnistu ühisveevärgi ja – kanalisatsiooniga liitumiseks vajalike toimingute tegemiseks ja Poolte õiguste ja kohustuste sätestamiseks. Liitumisleping on ajutine ajutise veevarustuse tagamiseks ja reovee ära juhtimiseks kinnistul. Juhul kui kinnistule detailplaneeringut ei kehtestata muutub leping kehtetuks.

Tagatav veekogus ja ühiskanalisatsiooni juhitav reovee kogus – max 2,0 m³/ööpäevas.

Tagatav veerõhk liitumispunktis- min 2 bari

7.2. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine

Sademevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele nr SV-1558-1.

Kinnistu kõva kattega pindadelt (sh parkla) kogutakse sademeveed kokku ning juhtakse teemaa sademeveekanalisatsiooni läbi säästlike sademevee lahenduste, millega kogutakse vesi kokku olmetarbimise eesmärgil (tualettruumides WC loputuskastides kasutamiseks, muru kastmiseks vms) või aeglustatakse ning ühtlustatakse sademevee vooluhulk enne selle ärajuhtimist.

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

Kinnistu sademeveetorude rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega. Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademevett ei tohi otse valla sademeveesüsteemi, mahutisse või imbsüsteemi juhtida, rajada ühendused läbi kaevude.

Kinnistu vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.

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

Sademevee puhastamiseks tuleb vajadusel paigaldada liiva- ja õlipüüdur (kui hooneid kasutatakse näiteks autoremonditöökodadena, autopesuladena, metallitöökodadena vms kasutusotstarvetel, mis võivad kujutada ohtu sademevee seisundile).

Paigaldamise korral projekti koosseisu lisada liiva- ja õlipüüduri hooldusjuhend.

Täpne sademeveelahendus antakse ehitusprojekti koosseisus.

7.3. Elektrivarustus

Kinnistu omanikul on kehtiv võrguettevõtjaga (Imatra Elekter AS) sõlmitud võrguteenuse leping nr 30506024, mis on sõlmitud 11.02.2022 tähtajatult. Elektrivõrgu liitumiskilp paikneb kinnistu piiril ning peakaitse suurus on 3×32 A.

Ehitusprojekti koostamise käigus täpsustatakse kavandatava hoone prognoositav elektrienergia tarbimine. Vajaduse korral esitatakse võrguettevõtjale taotlus peakaitse suurendamiseks.

7.4. Sidevarustus

Planeeritava hoone sidevarustus lahendatakse vastavalt Radionet OÜ telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele.

7.5. Välisvalgustus

Alajaama teel ja Aiandi teel on olemasolev teevalgustus. Krundisisene hoonestus lahendatakse hoone projekti koosseisus.

8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste osas on lähtutud Eesti standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ soovitustest ja nõuetest.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks ette nähtud abinõud:

- Tagada püsiv heakord Alajaama tee 2 krundil.
- Rajada piirdeaed.
- Selgelt eristada juurdepääs.
- Lisaks juurdepääsutee valgustamisele valgustada ka hooviala liikumisanduritega varustatud valgustitega.
- Valvetehnika paigaldamine nii õuealal kui ka hoones.
- Uste lukustamine. Välisustena kasutada soovitavalt turvauksi.
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne).

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt, saavutamaks detailplaneeringus kavandatud tulemus, on vajalik teostada järgmised tegevused:

- Koostatakse ehitusprojektid
- Taotletakse ehitusload
- Teostatakse ehitustööd
- Väljastatakse kasutusload

10. JOONISED

10.1.	Kontaktvööndi analüüs	AP-1
10.2.	Väljavõtte üldplaneeringust	AP-2
10.3.	Tugiplaan M 1:500	AP-3
10.4.	Detailplaneeringu põhijoonis tehnoorkudega M 1:500	AP-4
10.5.	Illustratsioon	

11. MENETLUS

12. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDLOETELU

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	Imatra Elekter AS	18.03.2026	ARVAMUS nr 34816 Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Maie Erik /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri
2	AS Viimsi Vesi	18.03.2026	Arvamus 9509 1. Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused. 2. Arvamus kehtib 2 aastat. Ilona Pärkna Võrkude- ja arendusosakonna juht /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri
3	Viimsi Vallavalitsus Ehitus- ja kommunaalosakond	16.03.2026	Kooskõlastan, seletuskirjas kenasti kajastatud sademevee tehnilisi tingimusi ja täpne lahendus antakse siis ehitusprojekti koosseisus. Margus Sööt taristuspetsialist ehitus- ja kommunaalosakond	Vt e-kiri
4	Päästeameti Põhja Päästekeskus			
5				

Ernesaks