



VIIMSI VALD. PRINGI KÜLA KINNISTUTE
TAGA-KRISTJANI, SUUR-PRAAGA,
TAGA-TELLI JA RIIGI RESERVMAA
PIIRIETTEPANEKUGA ALA AT0804280264
DETAILPLANEERING.

OÜ Head 2014



**VIIMSI VALD. PRINGI KÜLA KINNISTUTE
TAGA-KRISTJANI, SUUR-PRAAGA,
TAGA-TELLI JA RIIGI RESERVMAA
PIIRIETTEPANEKUGA ALA
AT0804280264 DETAILPLANEERING.**

ALGATATUD: 21.06.2013 a Viimsi Vallavalitsuse korraldusega nr 763
VASTUVÕETUD:
KEHTESTATUD:
KEHTESTAJA:

ÜLEANTUD: 29.12.2014
KORRIGEERITUD: 16.02.2015 ja 06.11.2015
TÖÖ NUMBER: 2010_018
TELLIJAD: Taga-Kristjani, Suur-Praaga ja Taga-Telli kinnistute omanikud
PROJEKTIJUHT: Kaur Lass

SISUKORD

SELETUSKIRI

SISSEJUHATUS	5
1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS	7
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA PLANEERINGUALA SUURUS.....	7
1.2 KONTAKTVÕÕNDI ISELOOMUSTUS.....	8
1.3 PÄÄS ALALE, LÄHIM BUSSIPEATUS JA MUUD OLULISED OBJEKTID NING ÜLDPLANEERINGUGA KAVANDATUD UUE TEE ASUKOHT	9
1.4 RELJEEF JA MAAPIND.....	10
1.5 HALJASTUS JA VALLA ROHEVÕRGUSTIKUGA ARVESTAMINE	11
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	13
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID JA PÕHIMÕTTED.....	13
2.2 KRUNTIDEKS JA MAAÜKSUSTEKS JAOTAMINE	13
2.2.1 <i>Elamumaa krundid (EP)</i>	14
2.2.2 <i>Transpordimaa maaüksused (LT)</i>	14
2.3 HOONETE ARHITEKTUURSED TINGIMUSED	15
2.4 PIIRDED, GRILLIMISALAD JA KAETUD ISTUMISNURGAD NING KASVUHOONED.....	16
2.5 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE	17
2.6 VERTIKAALPLANEERIMINE JA HOONETE NULLKÕRGUSE VALIK	21
2.7 RADOONIOHUGA ARVESTAMINE.....	21
2.8 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS	22
2.8.1 <i>Veevarustus</i>	22
2.8.2 <i>Tuletõrjerveevarustus</i>	23
2.8.3 <i>Kanalisatsioon</i>	23
2.8.4 <i>Sademevesi</i>	24
2.8.5 <i>Elektrivarustus</i>	25
2.8.6 <i>Tänavavalgustus</i>	26
2.8.7 <i>Sidevarustus</i>	27
2.8.8 <i>Sooja- ja gaasivarustus</i>	27
2.9 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	28
2.10 PLANEERINGU ELLUVIIMISE PÕHIMÕTTED JÄTKUVALT RIIGI OMANDIS OLEVAL MAAL.....	29
3 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	30
3.1 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS.....	30
3.1.1 <i>Tingimused turvalisuse tagamiseks</i>	34
4 SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVATE KINNISOMANDI KITSENDUSTEGA ARVESTAMINE PLANEERITAVAL ALAL	35
4.1 TEEMAA PIIRID JA TEEKAITSEVÕÖND	35
4.2 MÜRANORMID	36
4.3 TULEOHUTUSNÕUDED	36

4.4	EHTUSKEELUVÕOND JA MAAPARANDUSSÜSTEEMI EELVOOL	37
4.5	SERVITUUDID JA KAITSEVÕONDID NING NEIST TULENEVAD EHTUSKEELUALAD.....	38
FOTOD.....		39

LISAD

- LISA 1. AS VIIMSI VESI TEHNILISED TINGIMUSED
- LISA 2. AS IMATRA ELEKTER TEHNILISED TINGIMUSED
- LISA 3. VIIMSI VALLAVALITSUSE POOLSED TEHNILISED TINGIMUSED SADEMEVEE LAHENDAMISEKS

OTSUSED JA MENETLUSDOKUMENDID

- ALGATAMISE KORRALDUS JA LÄHTEÜLESANNE PLANEERINGU KOOSTAMISEKS
- TEATED JA AVALIKU ARUTELU PROTOKOLL JMS
- VASTUVÕTMISE OTSUS
- AVALIKUSTAMISE TEATED
- KEHTESTAMISE OTSUS (LISATAKSE HILJEM)

KOOSKÕLASTUSED

- KOOSKÕLASTUSTE KOPIAD JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL (LISATAKSE HILJEM)

SKEEMID JA JOONISED

- ASENDISKEEM
- TUGIJOONIS M 1:1000
- PLANEERIMISJOONIS (KAJASTAB TEID PLANEERINUALA VÄLJAARENDAMISE II ETAPIS) M 1:1000
- TEHNOVÕRKUDE JOONIS (KAJASTAB TEID PLANEERINUALA VÄLJAARENDAMISE II ETAPIS) M 1:1000
- TEEDE SKEEM PLANEERINGUALA VÄLJAARENDAMISE I ETAPIS M 1:1000
- ILLUSTRATSIOON (KAJASTAB TEID PLANEERINUALA VÄLJAARENDAMISE II ETAPIS)

SISSEJUHATUS

Pringi külas asuva Taga-Kristjani, Suur-Praaga, Taga-Telli kinnistute ja Riigi reservmaa piiriettepanekuga ala AT0804280264 detailplaneering algatati 21.06.2013 Viimsi Vallavalitsuse korraldusega nr 763 (vt OTSUSED). Töö koostamise aluseks oli sama korraldusega kinnitatud lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeritavaks alaks on Viimsi vallas Pringi külas asuvad Taga-Kristjani (89001:003:0134), Suur-Praaga (89001:003:0136), Taga-Telli (89001:003:0139) kinnistud ja Riigi reservmaa piiriettepanekuga ala AT0804280264 (pindala ca 17 010 m²) ning Vardi tee lõik (jätkuvalt riigi omandis olev maa pindalaga ca 5 800 m²). Vardi tee lõik lisandus planeeringu alasse peale esimest planeeringu eskiisi arutelu, et tagada planeeringualani uus peamine transporditee. Kõigi 3 planeeringusse haaratud kinnistu tänane maa kasutamise sihtotstarve on elamumaa. Riigi reservmaa piiriettepanekuga alal ja Vardi tee alal ei ole sihtotstarvet määratud. Planeeringuala suurus on kokku on ca 7 ha. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus, teede ja tehnosüsteemide asukohad, vajalikud kitsendused ning servituudid jms planeeringu alal.

Detailplaneering viiakse läbi vastavuses *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga*, kus planeeringuala juhtotstarve on hajaasustusviisil elamupiirkonnas olev elamumaa (üldplaneeringu kaardil tähistatud EHR). Lisaks jääb planeeringualale ala läbiv uus Vardi tee lõik, mis on samuti üldplaneeringu järgi kavandatav perspektiivne tee. Kõigi elamukruntide suurused on antud vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringus "*Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*" ettenähtud kruntide miinimumsuurusele. Planeeringu alusel võimaldatakse rajada alale 16 väikeelamumaa krunti uute üksikelamute rajamiseks koos planeeringuala läbivate uute teedega ja haljastutega.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste varem koostatud planeeringutega:

- *Viimsi valla mandriosa üldplaneering*;
- Üldplaneeringu teemaplaneering "*Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*";
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "*Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik*";
- *Viimsi valla ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni arendamise skeem*;
- *A/Ü Suurevälja detailplaneering*
- *Pugomanni maatükk III detailplaneering*.

Lisaks on arvesse võetud ka Viimsis kehtivaid ja koostamisel olevaid uusi üldplaneeringu teemaplaneeringuid. Aluskaart on mõõdistatud OÜ Hades Geodeesia poolt 2013 aastal sügisel ja 2013/2014 aasta talvel (Vardi tee lõik).

Planeering valmis OÜ Head ja Viimsi Vallavalitsuse vahelises koostöös. OÜ Head poolt tegeles detailplaneeringu koostamisega planeerimis-

ekspert Kaur Lass ja maastikuarhitekt Liina Roostoja (jooniste koostaja). Töösse olid kaasatud tellija esindajatena ka kõigi kinnistute omanikud. Koostööd tehti ka Riigi Maa-Ametiga, kes oli maaomaniku esindaja riigi reservmaa piiriettepanekuga ala ja Vardi teele jääva teelõigu osas.

OÜ Head tänab Viimsi Vallavalitsuse ja Riigi Maa-Ameti töötajaid osutatud abi ja meeldiva koostöö eest käesoleva planeeringu koostamisel.

Samuti täname meeldiva koostöö eest OÜ-d Entec Eesti (VK insener Marko Laid), OÜ-d FutuPlan (jooniste koostaja Liina Roostoja), AS-i Imatra Elekter ja AS-i Viimsi Vesi.

1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Planeeritava ala asukoht ja planeeringuala suurus

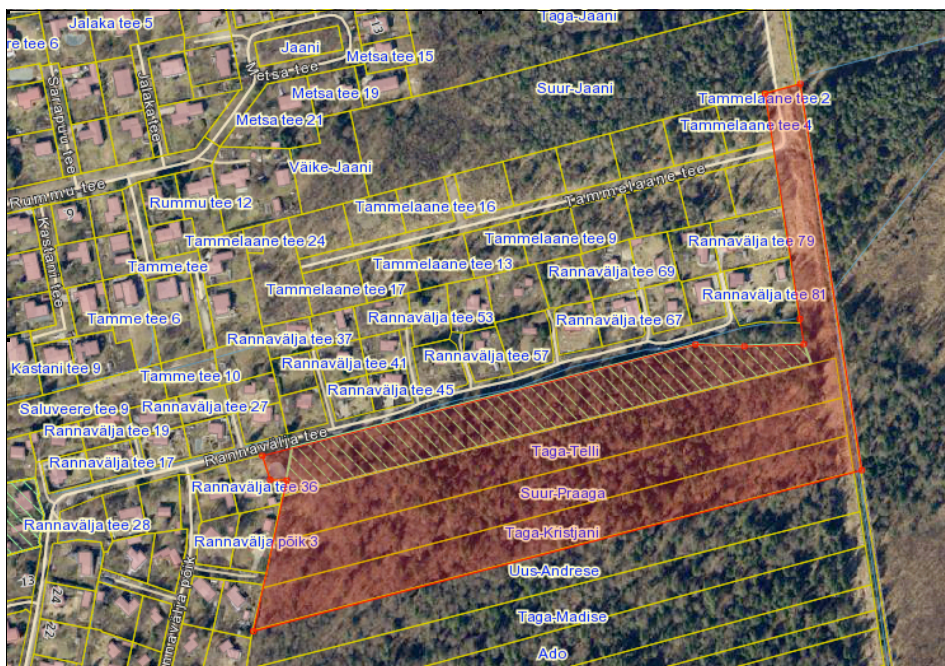
Planeeritav ala asub Viimsi vallas Pringi külas ja hõlmab järgmised kinnistud:

1. Taga-Kristjani (89001:003:0134, 100% elamumaa, suurus 15 332 m²),
2. Suur-Praaga (89001:003:0136, 100% elamumaa, suurus 15 542 m²) ja
3. Taga-Telli (89001:003:0139, 100% elamumaa, suurus 16 196 m²).

Lisaks on planeeringusse haaratud riigi reservmaa piiriettepanekuga ala AT0804280264 (pindala ca 15 430 m²) ja Vardi tee uus lõik. Planeeringuala pindala on kokku ca 70 400 m²

Planeeringualal olevad kinnistud on Viimsi valla elanikele tagastatud elamumaad. Kogu planeeringualal kasvab hetkel segamets. Ala on hoonestamata ja piiramata.

Planeeritav ala (vt *Skeem 1*) jääb olemasoleva väikeelamukvartali serva (endine suvila-ala, kus osad suvilad on ümber ehitatud elamuteks). Ala piirneb põhjast olemasoleva Rannavälja teega, mis hetkel on tupiktee.



Skeem 1. Planeeritava ala asukoht Viimsi vallas (väljavõtte maa-ameti ortofotost koos katastri piiridega, planeeringuala on tähistatud punase joonega).

Kaitstavaid objekte ja maardlaid planeeringualal ei asu. Planeeringu ala kinnistute idaotsi ja nn Vardi tee pikenduse ala läbivad maagaasi jaotustorustik Viimsi B3 ning 1-20 kV elektriõhuliinid.

1.2 Kontaktvööndi iseloomustus

Planeeritaval alal olevatest kinnistutest idas asub kraav (jätkuvalt riigi omandis oleval maal), mis on planeeringuala piiriks ja riigimets (Viimsi Metskond 79). Planeeringualast lõunas asuvad erametsa alad, kuhu on samuti *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga* kavandatud hajaasustusviisile elamumaad. Planeeritavast lääne ja põhja suunda jääb suvila- ja elamuala kuhu on seni olnud juurdepääs tagatud vaid Rannavälja teelt.

Planeeringuala piirinaabriteks olevad katastriüksused ja alad ning nende kirjeldus:

- Idas on piirinaabriks: Metsamaa katastriüksus Viimsi Metskond 79 (katastritunnusega 89001:003:0292, 100% maatulundusmaa; *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus* on seal kaitsemets);
- Lõunas on piirinaabriks katastriüksus: Uus-Andrese (katastritunnusega: 89001:003:0903, 100% maatulundusmaa; *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus* on sinna ettenähtud perspektiivne väikeelamute maa hajaasustusviisil);
- Läänes on piirinaabriteks: Rannavälja põik 5 (katastritunnusega: 89002:001:0370, 100% elamumaa), Rannavälja põik (katastritunnusega: 89002:001:0019, 100% transpordimaa, ühtlasi on sealt juurdepääs Suur-Praaga kinnistule), Rannavälja põik 3 (katastritunnusega: 89002:001:0330, 100% elamumaa) ja Rannavälja tee 36 (katastritunnusega: Rannavälja tee 36, 100% elamumaa) katastriüksused ning jätkuvalt riigi omandis oleval maal asuv tiik (sihtots-tarbema maa, puudub kinnistu); Kõik need maatükid on *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus* kajastatud kui väikeelamute maad (EV), kuid hoonestatud on neist vaid eelloetletud katastriüksused. Jätkuvalt riigi omandis oleval maal asub kasutusest välja langenud tuletõrje veevõtu tiik, mis on piiratud lagunenu aiaga.
- Põhjas on planeeringuala vahetuks naabriks jätkuvalt riigi omandis olev Rannavälja tee (tee nr 8900158, tee ja selle varem kavandatud pikendus ei jää planeeringualale). Rannavälja tee on *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus* kajastatud kui kohalik tee ja käimas on selle munitsipaliseerimise protsess (planeeringu kehtestamise eel kanti Rannavälja tee alune maa katastrisse katastritunnusega 89001:001:0302 ja sellest sai munitsipaalomand).
- Lähtuvalt vajadusest tagada planeeringualale peamine juurdepääs mujalt, kui olemasolevalt suhteliselt kitsalt Rannavälja teelt, laiendati planeeringuala nn Vardi tee lõiguga Rannavälja tee 81 (katastritunnusega: 89002:001:0001) lõunanurgast kuni Suur-Jaani (katastritunnusega 89001:003:0025) maaüksuse piirini põhjas. Sellele alale jääb lühike olemasolev tee lõik, mis viib läbi planeeringuala Tammelaane teeni. Selle uue teelõigu maa-ala piirinaabriteks on Rannavälja tee 81 (katastritunnusega: 89002:001:0001, 100% elamumaa), Rannavälja tee 79 (katastritunnusega: 89002:001:0570, 100% elamumaa), Tammelaane tee 1 (katastritunnusega: 89001:003:0968, 100% elamumaa), Tammelaane tee 19 (katastritunnusega: 89001:003:0988, 100% transpordimaa, kinnistul asub Tammelaane tee), Tammelaane tee 4

(katastritunnusega: 89001:003:0972, 100% elamumaa), Tammelaane tee 2 (katastritunnusega: 89001:003:0969, 100% tootmismaa, kinnistul asub alajaam) ja Suur-Jaani katastriüksus (katastritunnusega 89001:003:0025, 100% maatulundusmaa) ning katastriüksus Viimsi Metskond 79 (katastritunnusega 89001:003:0292, 100% maatulundusmaa). Kõik eeltoodud elamumaad on *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus* kajastatud kui perspektiivsed väikeelamute maad (EVR) ja Vardi tee pikendus on kajastatud kui perspektiivne kohalik maantee. Viimsi Metskonna maa on kajastatud kui kaitsemets (KM).

1.3 Pääs alale, lähim bussipeatus ja muud olulised objektid ning üldplaneeringuga kavandatud uue tee asukoht

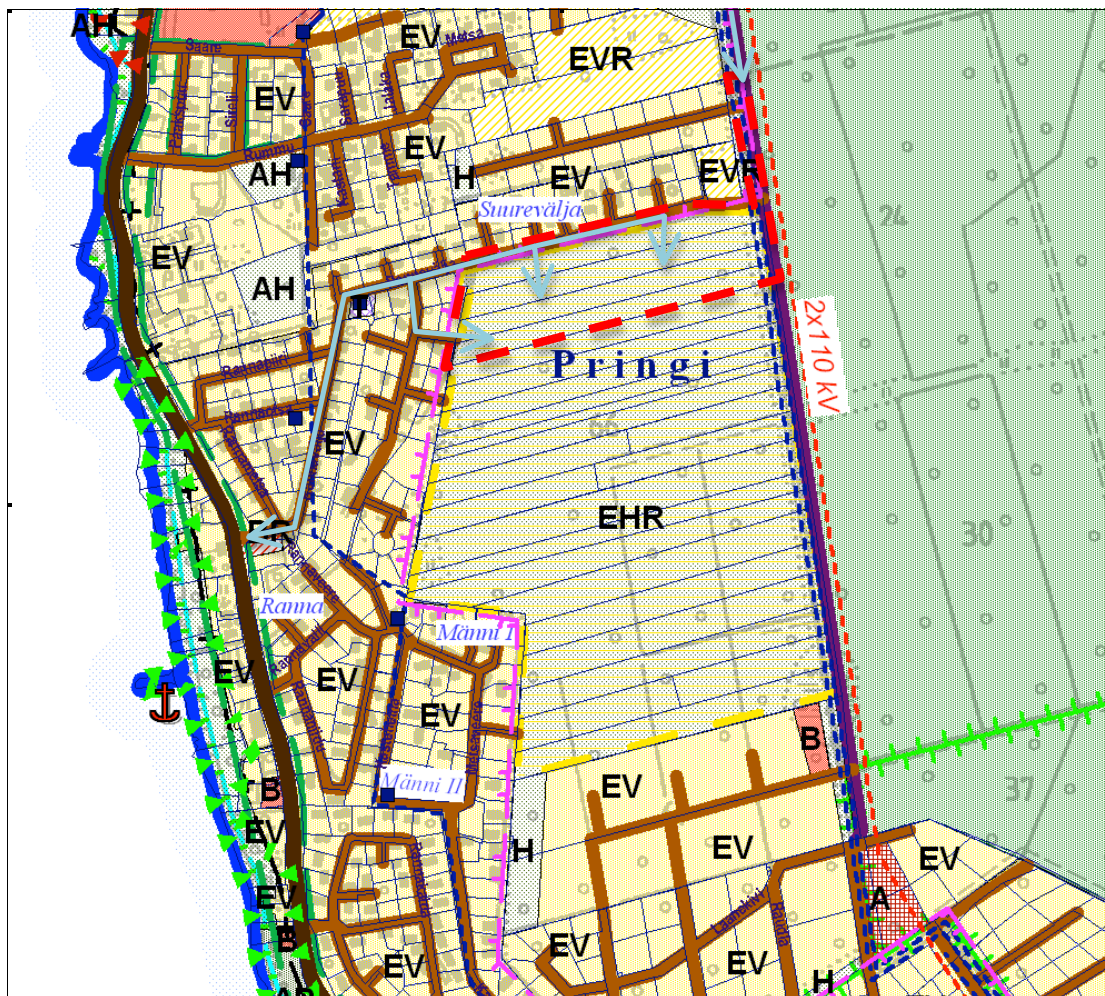
Planeeringualale pääseb hetkel nii Rohuneeme teelt (riigimaantee T-11 251) Rannavälja tee kaudu (vt *Skeem 2* ja *foto 1*) kui ka suurema ringiga Reinu teelt Tammelaane teeni rajatud teelõigu kaudu. Hetkel autoga olemasolevatele elamumaa kinnistutele (Taga-Kristjani, Suur-Praaga, Taga-Telli) enamasti ei pääse. Kevadperioodil võib planeeringuala idaservas olevat pinnasrada pidi pääseda planeeringuala kinnistuteni Reinu tee kaudu, sest Tammelaane teeni tuleb asfaltkatendiga tee ja sealt edasi kuival ajal sõidetav pinnasrada. Suur-Praaga kinnistuni pääseb ka Rannavälja põik teelt (vt *Skeem 2*, *foto 6*). Hea juurdepääs on riigi reservmaale, kuhu pääseb olemasolevalt ca 3,5 m laiuse pinnatud kattega Rannavälja teelt, kuid ka sinna puuduvad juurdepääsud autoga (maa-ala lahutab teest olemasolev kraav).

Lähim regulaarliini ühistranspordipeatus on planeeringualast ca 700-900 m kaugusel Rohuneeme tee ääres (ca 12-20 min jalgsikäiku sõltuvalt valitud marsruudist ja liikuja kiirusest).

Planeeritavast alast ca 1 km kaugusel asub Laanelinnu lasteaed. Lähim kool on Püünsi kool (ka selle juures tegutseb lasteaed) ca 1,3 km kaugusel.

Lähimad poed ja söögikohad on Rohuneeme teel ja kaubanduskeskused ning gümnaasium asuvad Haabneeme alevikus ca 4 km kaugusel. Valla administratiivne keskus - Viimsi alevik - jääb planeeringualast ca 6 km kaugusele.

Kehtiva *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga* on planeeringualale kavandatud uus üldkasutatav tee, mis läbib planeeringuala idaserva (vt lilla joon *Skeem 2*). See tee on kavandatud rajada olemasoleva Vardi tee pikendusena Reinu teeni. Teelõik Tammelaane teeni on täna juba välja ehitatud. Tagamaks tulevikus piisavalt laia tee maad, kuhu saaks rajada ka kergliiklustee ja jalgte, on Viimsi Vallavalitsus selleks hoidnud ca 26 m laiust teekoridori. Selline tee laius tagab selle, et sinna mahuvad lisaks teedele ka olemasolev kuivenduskraav, elektriliinid, gaasitrass, uued rajatavad tehnilised kommunikatsioonid.



Skeem 2. Väljavõtte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust. Planeeritav ala on tähistatud punase katkendjoonega. Olemasolevad juurdepääsud Rohuneeme teelt ja Reinu tee suunalt on tähistatud helesinise nooljoonega. Lilla joon EHR ja metsa ala vahel idas tähistab uut teed, mis ühendab Reinu tee ja Vardi tee.

1.4 Reljeef ja maapind

Planeeritava ala reljeef on tasane, maaüksuste Rannavälja tee poolses küljes põhjapiiril (vt foto 1, 3 ja 4) ja planeeringuala idapiiril kulgevad kuivenduskraavid. Enamjaolt on kraavid hooldamata. Naabritelt saadud info kohaselt on Rannavälja tee äärne kraav kevadeti suurvee ajal kohati ääreni vett ääreni täis ja ajab vahetevahel ka üle.

Planeeringuala mets on suveperioodil suhteliselt kuiv, kui sõltuvalt aastaajast võib esineda aeg-ajalt pikemalt ka liigniiskust. Maapinna niiskuse probleem on suurim kevadisel lume sulamise perioodil ja pikemate saju-perioodide korral.

Planeeringuala loodenurgas asub endine tuletõrje veevõtu tiik, mis ei ole sellel otstarbel enam kasutusel ja on piiratud aiaga.

Planeeringuala läänepoolse osa metsa alla on naabruses elavad elanikud vedanud üksjagu oksid jm aiandusest tekkivaid komposteeruvaid haljajätmeid (vt foto 2).

1.5 Haljastus ja valla rohevõrgustikuga arvestamine

Planeeringualal kasvab olemasolev segamets. Valdavalt domineerivad lehtpuud (kask, lepp, haab, pihlakas jne), kuid kohati esineb ka suuremaid puudesalku, kus domineerib kuusk (vt foto 3 ja 5). Paljud kuused on sellistes kohtades alt kuivanud okstega või ilma oksteta ehk ülekasvanud ja liiga tihedalt koos. Enamjaolt on mets siiski keskmise või hõrendama tihedusega. Metsas esineb üksjagu lamapuitu ja langenud puid. Puistu on hooldamata ja esineb isekülvset uuendust.

Alusmetsas on palju võsa (vt foto 2). Alustaimestik on valdavas osas alast üsna lopsakas (esineb sõnajalga, mustikaid, vaarikat, jänese kapsast jms) kuid kuusemetsaga aladel vähene (peamiselt esineb jänese kapsast ja samblike, vähesel määral ka muid taimi, sest kuused varjavad maapinna päikese eest, vt foto 5).

Metsa all on üksjagu palju kivisid. Paljud neist on dekoratiivsed.

Planeeringualal ei ole miljöövärtuslikke alasid, väärtuslikke maastikke ega ka vaatekoridore. Alal ei ole samuti kaitstavaid objekte või taimeliike.

Alal ei ole Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik" järgi otsene rohevõrgustiku osa, kuid jääb selle puhveralale (vt skeem 3).



Skeem 3. Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik". Detailplaneeringuala jääb Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu EHR tähisega alale olles puhveralaks väga intensiivse kasutusega elamualade ja ida poole jääva riigimetsa vahel (viimane on rohevõrgustiku tuumala). Läbi planeeringuala ei ole kavandatud rohekoridore.

Vastavalt teemaplaneeringu "*Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*" ptk 2.2.2.4 on puhveralal asuvate maaüksuse (sh katastriüksuse) sihtotstarbe muutmine lubatud, kui "minimaalne maaüksuse suurus, millele antakse ehitusõigus lähtub kehtestatud teemaplaneeringust *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted ja Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust.*" Üldplaneeringu teemaplaneering "*Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*" toob välja, et "Puhveralal võib maa- kasutust tulevikus muuta ainult, kas kehtivas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus määratud juhtfunktsioonile vastavalt (nt elamuehituse reservmaa võtta kasutusele elamumaana, tagades sealjuures nt rohevõrgustiku koridori toimimise) või maatulundusmaaks või haljasalaks ja pargiks vms haljastuse olemasolu tagaval viisil kasutatavaks üldmaaks või veekogu maaks või kaitsealuseks maaks. Täpne maa-ala kasutuselevõtt täpsustatakse detailplaneeringus." Seega planeeringualal on võimalik haljastuse tagamiseks lubada vaid vähemalt 3300 m² suurusega elamukrunte. Väiksemaid elamukrunte ei ole lubatud, seda lähtuvalt ala asukohast intensiivses kasutuses oleva elamuala ja rohevõrgustiku tuumalaks oleva Viimsi valla keskosa metsa vahel. Puhverala jätkub planeeringualast idas ja selleks on ka planeeringualast 50 m ulatuses ida suunas jääva metsa-ala serv.

2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

2.1 Planeeringu koostamise eesmärgid ja põhimõtted

Käesolev detailplaneeringu lahendus on koostatud vastavalt kehtivale *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule* (koostaja AS Entec 1999), milles Taga-Kristjani, Suur-Praaga ja Taga-Telli ning nende ja Rannavälja tee vahele jääva riigi reservmaa piiriettepanekuga ala AT0804280264 juhtotstarbeks on antud perspektiivne väikeelamute maa hajaasustusviisil (EHR). Vardi tee on üldplaneeringus kavandatud uue perspektiivse teena.

Üksikelamute kruntide suurused on antud vastavuses üldplaneeringu teemaplaneeringus "*Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*" ettenähtud kruntide miinimumsuurustele, milleks selles piirkonnas on 3 300 m². Detailplaneering viib ellu kehtivates üldplaneeringutes olevat maakasutust ja ehitustegevust.

Planeeringu eesmärk on võimaldada rajada alale 16 vähemalt 3300 m² suurusega väikeelamumaa krunti uute üksikelamute rajamiseks koos planeeringuala läbivate uute avalikult kasutatavate teedega. Planeeringu elluviimisel on eesmärk arvestada alal kasvava metsa osalise säilitamise vajadusega. Selleks on planeeringuala sees määratud kohaliku tähtsusega rohealad (sh põhja-lõuna suunalised rohekoridorid). Selliselt arvestab planeering ka Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "*Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*" põhimõtteid ja seal kujundatud rohelist võrgustikke arendades neid edasi lokaalsel tasandil. Teemaplaneeringus alale rohekoridore ette nähtud ei olnud, kuid kuna ala on puhveralal (vt täpsemalt ptk 1.5) on nende jätmine alale mõistlik.

Käesolevas peatükis kirjeldatud lahendust saab näha *Planeerimisjoonisel* ja võimalikku elluviidud lahendust kajastab lisatud *Illustratsioon*.

2.2 Kruntideks ja maaüksusteks jaotamine

Detailplaneeringu alusel moodustatakse olemasolevast 3 kinnistust ja jätkuvalt riigi omandis olevast maast kokku 16 uut elamukrunti (pos 1 kuni 16) ja 6 tee maaüksust (pos 17, 17-1, 18, 18-1 ja 19 ning 19-1) ning 2 üldkasutatava maa maaüksust (sotsiaalmaa, pos 20 ja pos 20-1) ja üks tootmismaa krunt alajaamale (pos 21).

Moodustatavad krundid ja maaüksused on seletuskirjas ning joonistel nummerdatud. Jätkuvalt riigi omandis olevale ja hiljem avalikku kasutusse jäävale ning munitsipaalomandisse antavale maale on moodustatud nõ ajutised krundid (17-1, 18-1, 19-1, 20-1), mis hiljem on kavas liita vastava suurema krundiga (vastavalt pos 17-1 positsiooniga 17 jne). Ajutised maaüksused on vajalikud alal maareformi läbiviimiseks.

Järgnevatel alapeatükkides on toodud kruntidele kavandatav ehitusõigus ning kruntide ja maaüksuste maakasutuse põhimõtted (sh vajadusel seatud kvaliteetse elu- ja looduskeskkonna loomiseks vajalikud kitsendused ja reeglid).

2.2.1 Elamumaa krundid (EP)

Planeeringualal on kokku 16 üksikelamumaa krunti (EP) ühepereelamute rajamiseks. Krundid 1 kuni 16 on suurusega 3300 m² kuni 3835 m² (vt *Planeerimisjoonis*). Kruntide sihtotstarbeks on 100% elamumaa (EP, üksikelamumaa). Kõigil elamukruntidel on kohutus säilitada osaliselt mets (vt *Planeerimisjoonisel* roheala tingmäärgiga alad).

Lubatud hoonete summaarne maksimaalne ehitusalune pindala on enamuse kruntidel 300 m², kuid kruntidel 1, 8, 9 ja 16 250 m². Lubatud hoonete arv enamuse kruntidel on kuni 3 ja kruntidel 1, 8, 9 ja 16 kuni kaks (lubatud hoonetest ainult üks on ühepereelamu, ülejäänud on abihooned vt selgitus ptk 2.3). Kruntide 1, 8, 9 ja 16 ehitusõigus on antud väiksem, et tagada hoonestatava ala ja Rannavälja tee vahel vähemalt 10 m laiuse kõrghaljastusega riba säilimine.

Kõigile elamumaa kruntidele on lubatud ehitada ainult ühepereelamuid (igal krundil võib asuda vaid üks elamu ehk põhihoone) **korruselisusega kuni kaks korrust ja maksimaalse kõrgusega kuni 8,5 m olemasolevast maapinnast** (sh soklikorrus ja katus ning kõik katusel olevad konstruktsiooni osad sh päikesepaneelid jms v.a antennid) **ja ühe korruselisi abihooned** (vastava krundi ehitusõiguse katis lubatud hoonete arvust ühe võrra vähem arv) **kõrgusega kuni 5 m olemasolevast maapinnast** (sh soklikorrus ja katus ning kõik katusel olevad konstruktsiooni osad).

Kruntidele ei ole lubatud suhteliselt niiske maapinna tõttu keldrikorruste rajamine.

2.2.2 Transpordimaa maaüksused (LT)

Alale rajatavatele teedele moodustatakse eraldi maaüksused. Tee maaüksustele ei ole antud ehitusõigust hoonete rajamiseks. **Transpordimaa maaüksustele võib rajada teid ning paigaldada tehnilisi kommunikatsioone või muid tehnorajatisi (kraavid, pumplad, alajaamad, hüdrandid jms).**

Elamuala siseteede maaüksuste laiuseks on tagatud 12 m (pos 18, 18-1 ja 19 ning 19-1). Planeeringuala põhja-lõuna suunas läbiva Vardi tee maa-ala laiuseks on tagatud 26 m (pos 17 ja 17-1 summaarne laius idast-läände) vastavalt lähteülesandes nõutule. Vardi tee maa-alaal paiknevad lisaks teele ka säilitatav gaasitrass, kõrgepingeliinid ja maaparanduse magistraalkraav. Magistraalkraav ja ka Vardi tee maa-ala enamuse alast (Ala Suur-Jaani maaüksusest põhjas kuni riigi reservmaa piiriettepanekuga alani AT0804280264) on hetkel jätkuvalt riigi omandis oleval

maal. See maa on kavas liita tee maaga (pos 17) peale munitsipaliseerimist, mistõttu on sinna kavandatud ajutine krunt pos 17-1.

2.3 Hoonete arhitektuursed tingimused

Hoonetest on planeeringualale lubatud rajada ainult ühepereelamuid ja nende abihooned.

Ühepereelamu (siia alla käivad ka mõisted *eramu*, *väikeelamu*, *pereelamu*, *individuaalelamu* või *üksikelamu* vms) on ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Planeeringualale kavandatud uusi ühepere-elamuid ei või ehitada omavahel üle krundi piiride kokku ja need peavad mahtuma *Põhijoonisel* määratud hoonestusala sisse.

Abihoone (ehk *kõrvalhoone*) on ühepereelamu juurde kuuluv majapidamise abiruume sisaldav hoone (näiteks puukuur, saun, garaaž, vundamendiga kasvuhoone, nende kombinatsioon vms). Abihoone peab ühepereelamumaal mahtuma *Põhijoonisel* määratud hoonestusala sisse. Abihooned võib krundil olla ühe võrra vähem, kui on krundil lubatud hoonete maksimaalne arv joonisel antud ehitusõiguse jt näitajate kastis. See tähendab, et **kruntidel 1, 8, 9 ja 16 võib olla vaid üks abihoone** (abihoonet ei pea rajama, kui seda ei soovita) ja **teistel elamukruntidel kuni kaks abihoonet**.

Abihoone kõrgus võib olla kuni 5 m maapinnast.

Tulepüsimisklass võib kõigil hoonetel olla TP 1 kuni TP 3.

Planeerimisjoonisel on märgitud hoonestusalad tegelikult hoonete rajamiseks vajalikest aladest suurematena. See annab arhitektile ja omanikule vabaduse valida hoonete paigutamiseks krundi eripära (nt säilitatav kõrgjaljastus, kraavid, kivid, avatus päikesevalgusele jms) parimini arvestavad kohad. Hoonestuse rajamisel võib juhendada vabaplaneeringu põhimõttest, st hoone kuju, maht ja paiknemine sõltub eeskätt krundil olevast kõrgjaljastusest jt looduslikest eripäradest. Soovitav on, et hoone juurdepääsutee poolne fassaad oleks valdavalt kas tee suunaline või paigutatud põhiilmakaarte järgi.

Hilisemate hoonete projekteerimisel tuleb leida lahendused, mis sobituvad juba valminud kõrvalkruntide hoonestusega. Vältima peab vastanduvaid ja üksteisega mitte kokku sobivaid arhitektuurseid lahendusi.

Kõikide hoonete ehitamisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihoone) peavad omavahel kokku sobituma. See tähendab, et kui ühe hoone puhul on kasutatud nt kivi ja puitu, siis samasugustest materjali(de)st võiks olla ehitatud ka abihooned. Samuti peab omavahel harmoneeruma ühel krundil olevate hoonete värvigamma. Kohustuslik on arvestada ka naaberhoonete värvidega. Soovitav on eelistada valget, musta, pastelseid toone või looduslike puidu toone (õlitatud puit, lakitud puit, looduslikes toonides immutatud puit jms). Loodusega vastandumise vältimiseks ja harmoonilise keskkonna tagamiseks on keelatud neonvärvide kasutamine mistahes hoone osadel. Samuti ei ole

hoonete ja väikevormide vms valgustamiseks lubatud kasutada neoontoonides valgust või vahelduvate värvidega või vilkuvat valgustust.

Soovitav on hoonete projekteerimisel ja ehitamisel kavandada võimalikult palju kohalikke ning looduslähedasi materjale ja miljösse sobivat ehitusstiili (viimaste hoonete rajamisel tuleb arvestada esimeste stiili). Samuti on soovitatav hooned rajada võimalikult energiatõhusad.

Arvestades naabruse hoonestuslaadi on alal keelatud ümarpalkidest (nii tahatud kui freespalgid) välisviimistlusega elamud ja abihooned. Lubatud on kandiliste prusside kasutamine abihoonetel ja elamutel, kuid nn kandilistest palkidest elamu peab olema palkmajale omaste väliste tappideta (traditsionaalsele rehielamu nurgale sarnanevad tapid).

Hooned võivad olla lamekatusega või viilu kaldega kuni 45°. Lubatud on kasutada ka ühepoolse kaldega katuseid. Soovitav on katuseharja suund kavandada põhja-lõuna või ida-lääne suunalisena või siis risti teega või tee suunalisena. Nii abihoonetel kui ka elamutel võib kasutada mätas-katuseid. Keelatud on aga kõik profiilplekk katused peale kivi või valtsplekki imiteerivate plekkkatuste. Profiilpleki kasutamine on lubatud vaid parapett katuste korral, kui profiilplekk ei jääb varjatud konstruktsiooniks (nt madala kaldega parapetiga autovarikatused või grillnurga katused) ja see on konstruktiivselt õigustatud. Valtspleki kasutamine on lubatud.

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

2.4 Piirded, grillimisalad ja kaetud istumisnurgad ning kasvuhuoned

Piirete rajamisel elamukruntidele tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

- Metallaia (sh võrkaia) või osaliselt läbipaistva puitpiirde (sh laudis ja lippaed) maksimaalseks kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Kõrgemate piirete ning läbipaistmatute plankpiirete ehitamine on keelatud.
- Keelatud on raudvarbaiad vms teravate otstega aiad katastriüksus Viimsi Metskond 79 poolsetel kruntidel (krundid 13-14), et välistada kitsede jt metsloomade hukkumist aiast üle hüppamise katsel.
- Piirded peavad kokku sobima samal krundil asuva elamu arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga.
- Piiretes võib kasutada kuni 1,5 m kõrguseid müüre (paemüür, maa-kividest müür, krohvitud tehiskividest müür), kuid keelatud on krundi piirile kogu pikkuses müüri rajamine. Müüri osa võib igas krundi küljes olla kokku maksimaalselt 1/5 vastava krundi külje pikkusest ja see ei tohi paikneda roheala (metsa säilitamise kohustusega ala) sees. Piirde müüri võib ühendada välikaminade või ahjudega (sellisel juhul võib müür olla vahetult välikamina või ahju juures kuni 6 m ulatuses ka kõrgem, kui 1,5 m) kui need ei oma katust ega ole lähimatele säilitatavatele puudele lähemal kui 8 m. Müüride asukohad tuleb sellisel juhul näidata elamuprojekti koosseisus antaval asendiplaanil ja kujundus

määrata elamuprojekti vahel olevatel joonistel või koostada selleks eraldi projekt.

Pos 1 peab aed asuma Rannavälja tee teises küljes olevate kinnistute Rannavälja tee 33, 43 ja 45 Rannavälja tee poolsest piirist 15 m kaugusel. Aedade rajamine Rannavälja tee äärde ei tohi takistada Rannavälja tee maale jääva olemasoleva kuivenduskraavi tööd.

Pos 13 kuni 16 aed tuleb kruntide idapiiril paigutada nii, et torustike servituudiala jääb aiast välja ehk Vardi tee poolt peab aed asutama servituudi ala võrra tagasi krundi sisemuse suunas. Sealjuures peab aed Vardi tee ääres kruntide pos 13 kuni 16 paiknema vähemalt 2 m kaugusel vee ja kanali trassidest. Sellised piirangud on kohustuslikud, et tagada vajadusel torustike hooldamine Vardi tee maalt aeda lõhkumata.

Kruntide 3 ja 4, 6 ja 5, 11 ja 12 piirded võib omavahel kas jätta rajamata või paigutada aiad kraavi lõunakaldale (kraav jääb hooldatavaks kruntidelt 4, 5 ja 6 kuna seal asub krunt hoonestusalast põhjas, mis ei ole reeglina sama intensiivse kasutusega hooviala kui kruntide 3, 6 ja 11 lõunakallas). Aia rajamine ei tohi takistada kraavi toimimist.

Kruntide 1-4 ja 9-12 idaservades olev aed (sh väravad) tuleb rajada tagasiastega krundi piirist elamu poole nii, et see asuks tee äärde ette nähtud kuivenduskraavi läänekaldal. Selline lahendus tagab krundi hooldamine tee maalt. Rajatud aiad kuivenduskraavi lääne kaldal tuleb ette näha ühele joonele.

Katusega kaetud grillimisalad või istumisalad tuleb rajada elamu või abihoone külge või eraldiseisva hoonena ja need peavad asuma krundil oleva hoonestusala sees.

Vundamendita kasvuhooned ja kasvulavad võivad paikneda väljapool roheala (metsa säilitamise kohustusega ala). Kruntidele on lubatud rajada peenrakaste ja kasvulavasid kõrgusega kuni 0,8 m olemasolevast maapinnast ja kuni 2,5 m kõrguseid ja kuni 16 m² pindalaga ilma vundamendita kerg-kasvuhooneid (selline kasvuhoone võib olla lisaks krundile lubatud kahele või kolmele hoonele). **Vundamendiga ja üle 16 m² kasvahoone loetakse lubatud kahe abihoone hulka kuuluvaks ja see peab asuma hoonestusala sees.**

2.5 Liikluskorraldus ja parkimine

Juurdepäas planeeritavale alale on ettenähtud esialgu, planeeringu elluviimise I etapis, ainult põhja-suunast Reinu tee kaudu ja rajatava uue Vardi tee kaudu. Tulevikus on alale juurdepäas võimalik ka lõuna poolt Vardi tee hetkel veel puuduva lõigu kaudu, kui on valminud ühendus Laanelinnu lasteaia juurest Reinu teeni ja täidetud siinses peatükis toodud nõuded.

Vardi teelt on kavas rajada planeeringualani *Uus-Andrese, Ado, Suuraiametsa ja Mardi kinnistute detailplaneeringu* alalt uus kogujatee, mis on planeeringuala peamiseks juurdepääsuks.

Planeeringu elluviimise I etapis rajatakse kruntide 1 ja 8 ning 9 ja 16 vahelisele tee maale ainult kergliiklustee nii, et seda ei saa läbida autoga. Samuti rajatakse krunt 16 ja Rannavälja tee 81 vahele planeeringu elluviimise I etapis ainult kergliiklustee nii, et seda ei saa läbida autoga. Vt eeltoodud kajastav *teede skeem planeeringuala väljaarendamise I etapis*. Planeeringu elluviimise I etapp kestab kuni Vardi tee avamiseni liikluseks Laanelinnu lasteaia ja Reinu tee vahelisel lõigul. Alles peale eeltoodud ulatuses Vardi tee liiklusele avamist ja soovitatavalt ka ehitustegevuse lõpetamist planeeringualal, võib planeeringu elluviimise II etapis realiseerida planeeringu liikluslahenduse *tehnojoonisel* ja *põhijoonisel* kajastatud lõplikul kujul. II etapi liikluslahenduse elluviimise korraldab Viimsi Vallavalitsus.

Lähtuvalt Rannavälja tee kitsusest ja sealse piirkonna elanike huvist tagada teel turvaline liiklus, ei ole ehitusaegse transpordi jaoks planeeringualal lubatud kasutada Rannavälja teed. Selle tagamiseks ongi koostatud *teede skeem planeeringuala väljaarendamise I etapis*. Selle kohaselt lähiaastatel Rannavälja teed läbivaks liikluseks ei avata. Siiski luuakse Rannavälja tee ja Vardi tee vahele ning Planeeringuala siseste tupikute (krunt 18 ja 19) ja Rannavälja tee vahele pos 18-1 ja 19-1 kergliiklusteed, et tagada jalgsi- ja jalgrattaga liikumise võimalus Rannavälja tee ning pos 18 ja 19 olevate uute teede vahel. **Planeeringu elluviimise I etapis tuleb leida võimalused autoliikluse füüsiliseks takistamiseks planeeringualal olevatelt teedelt (sh Vardi teelt) Rannavälja teele.** Selleks tuleb asetada planeeringuala piiri lähedusse pos 18-1 ja pos 19-1 ning ka Rannavälja tee ja Vardi teega kohtumise kohta (Vardi tee maa piiril vastu Rannavälja teed) mootorsõidukite liiklust takistavad maakivid, metallpiirded vms füüsilised takistused nii, et tagatud oleks ainult kergliiklejate läbipääs.

Rannavälja tee puuduv lõik Vardi teeni on kavandatud planeeringu elluviimise I etapis ainult kergliiklusteena ja II etapis lisaks ka avalikult kasutatava sõiduteena. See teelõik jääb munitsipaalomandis olevale maale ja selle tee kuju jms lahendatakse Viimsi valla poolt koostatava eraldi projekti alusel vastaval *teede skeemile planeeringuala väljaarendamise I etapis*, kus on toodud selle kergliiklustee võimalik kuju ja paigutus (selle kohast liiklusskeemi tuleb järgida kuni Vardi tee avamiseni liikluseks Laanelinnu lasteaia ja Reinu tee vahelisel lõigul). Planeeringu *põhijoonisel* ja *tehnojoonisel* on toodud teede võimalik illustratiivne kuju planeeringu elluviimise II etapis, kui on Vardi tee on avatud liikluseks Laanelinnu lasteaia ja Reinu tee vahelisel lõigul.

Seoses Rannavälja tee planeeringu koostamisega sama aegselt toimunud munitsipaliseerimise protsessiga ei haaratud Rannavälja tee maad planeeringusse. Rannavälja tee puuduva teelõigu (krundi 16 ja Rannavälja tee 81 vahel olev uus teelõik) rajamise eesmärk on planeeringu elluviimise II etapis võimaldada seniste ohtlike olukordade kaotamist (puudub kiire juurdepääs õnnetuse korral, puudub alternatiivne juurdepääs Rannavälja tee elamutele) ja viia ellu valla teede arendamisel võetud põhimõtet – vältida pikki tupikteid. Uus teelõik võimaldab Rannavälja tee elanikel kaugemas tulevikus (planeeringu elluviimise II

etapi realiseerimisel) Vardi tee liiklusele avamise järel pääseda sealt otse Laanelinnu lasteaiani ja sealt edasi Hundi tee kaudu Haabneeme suunas.

Kogu ehitusaegne transport planeeringualale tohib toimuda ainult mööda Reinu teed ja sealt planeeringualani ulatuvalt uuel Vardi tee lõigult (erandina on lubatud Rannavälja tee maal asuvate olemasolevate trasside ja planeeringualal olevate uute trasside ühendustööd ja vajadusel ka Rannavälja tee äärse kraavi süvendamine, et tagada planeeringus olemasoleva puistu säilitamine, kuid vastavate tööde aeg Rannavälja teel ja kasutatava kergema ehitustehnika valik tuleb enne tööde teostamist kooskõlastada Viimsi Vallavalitsusega).

Kuni Reinu tee ja Vardi tee vahelise uue teelõigu rajamiseni ei ole lubatud planeeringualale uute hoonete ehitamine, et välistada ehitusaegne transport Rannavälja teel. Samuti peab kõikide planeeringuala siseste teede ja trasside rajamiseks ning alalt pinnase äraveoks või alale ehitusmaterjalide juureveoks olema esmalt välja ehitatud Vardi tee lõik Reinu teest planeeringualani. Planeeringualale hoonete ehitamise alustamiseks peab valmis olema ka Vardi teelt planeeringu alani rajatav uus kogujatee planeeringualale, mis rajatakse läbi Uus-Andrese, Ado, Suuriametsa ja Mardi kinnistute (teed võivad olla planeeringuala siseste trasside ja teede ehitamise ajal olla olemas ka ilma lõpliku asfaltkatteta). Vajadusel võib trasside ja teede ehitust planeeringualal läbi viia ka idalääne suunalise ajutise tee kaudu planeeringualal olevatel kinnistutel, kuid kruntidel olevate hoonete ehitusload väljastatakse alles peale Reinu teelt planeeringualani ulatava Vardi tee lõigu ja *Uus-Andrese, Ado, Suuriametsa ja Mardi kinnistute detailplaneeringu* alale kavandatava uue kogujatee valmimist.

Eeltoodud liikluspiirangud on kehtestatud, sest Rannavälja tee äärsete elanike andmetel on olemasolev Rannavälja tee kitsas ja selle kandevõime nõrk. Samuti tekitab Rannavälja tee ääres kulgev kraav olukorra, kus tee ei saa laiendada, et vastu võtta senisest suuremaid liikluskoormuseid. Siiski võivad kruntide 1, 8, 9 ja 16 elanikud kasutada Rannavälja teed liikluseks sõiduautoga koju ja sealt ära ka planeeringu elluviimise I etapis elamute valmimise järgselt, kuid sealjuures ei või kruntidele 1, 8, 9 ja 16 vedada ehitusmaterjale veoautodega ega suunata raksetehnikat nende kruntideni või sealt ära Rannavälja tee kaudu. Kruntide 1, 8, 9 ja 16 peamine juurdepääs tagatakse siiski planeeringualale kavandatud uutelt põhja-lõuna suunalistelt teedelt (tupikust kuni krundi piirini rajatakse planeeringu elluviimise I etapis ajutine juurdepääsutee).

Rannavälja tee ääres olevatel pos 1 tuleb aedade omavaheliseks vahekauguseks kahel pool teed tagada Viimsi Kommunaalameti nõudel vähemalt 15 m.

Teemaaks kavandatud kruntide pos 17, 17-1, 18, 18-1 ja 19 ning 19-1 kohta tuleb koostada liikluslahenduse projekt nii, et iga tee lõik oleks lahendatud kogu ulatuses (planeeringuala piirist piirini). Planeeringu elluviimise I etapis tuleb seda teha vastavuses planeeringu vahel oleva *teede skeemiga planeeringuala väljaarendamise I etapis*. Liiklus-

lahendus peab olema selline, et on välistatud pos 18-1 ja 19-1 ning krundi 16 ja Rannavälja tee 81 vaheliste kergliiklusteede kasutamine auto-liikluseks (paigaldatud on metall või muud tõkendid autode liikumiseks või takistatud teele sõit tee eraldamisega sõiduteest äärekivi abil vms).

Planeeringuala siseste teemaa-alade laiusteks pos 18, 18-1, 19 ja 19-1 on planeeritud 12 m. Tee pos 18 ja 19 peab olema rajatud kui elamuala sisetee (kvartali sisene tee) ja selle teekatendi laius peab olema 4,6 m. Nende teede jätkamisel lõuna suunas peaks tee väljapool planeeringuala olema kergelt looklev, et vältida pikki sirgeid lõike, mis soosivad kihutamist. Seetõttu on ka planeeringuala piires nendele teedele kavandatud suuna muutused.

Pos 18 ja 19 peaksid uued teed paiknema tee maa ühel küljel, et jätta võimalus vajadusel hiljem tee katendi laiendamiseks või kõnnitee rajamiseks (tee ühel küljel peab olema 2 m laiuse kõnnitee rajamist võimaldav vaba ala). Pos 18-1 ja 19-1 rajatakse kergliiklustee võimaliku kõnnitee poolsesse külge 2 m teena, et võimaldada planeeringu elluviimise II etapis sinna kõrvale rajada sõidutee. Ka Rannavälja tee uus lõik rajatakse I etapis ühele küljele 2 m laiuse kergliiklusteena nii, et selle kõrvale saab hiljem planeeringu elluviimise II etapis valla poolt rajada sõidutee (sõidutee võib rajada ja avada liikluseks alles siis, kui Vardi tee on liikluseks avatud Laanelinnu lasteaia ja Reinu tee vahelisel lõigul).

Pos 17-1 ja 17 kavandatud Vardi tee teekatend peab olema 7 m laiusega. Vardi tee on kavandatud kaherealise sõiduteega. Vardi tee äärde on ette nähtud tee idaküljes 2,5 m laiune jalg- ja jalgrattatee (ehk kergliiklustee, mis ehitatakse välja kohaliku omavalitsuse poolt) ning tee lääneküljes 2,5 m kõnnitee (mis kuulub väljaehitamisele planeeringuala maaomanike või nende volitatud arendaja poolt). Joonistel kajastatud tee asukohta võib vajadusel Pos 17-1 ja 17 piires hilisema projekteerimise käigus täpsustada või muuta.

Vardi tee ääres tuleb säilitada maaparandussüsteemi eelvooluks olev kraav. Selle kraavi vett ei suunata läbima planeeringuala ida-lääne suunas.

Kõik planeeringualale rajatavad teed (sh kergliiklusteed planeeringu elluviimise I etapis) peavad olema asfaltkattega ja avalikus kasutuses.

Hoonetele juurdepääsuteede laiused peavad olema vähemalt 3,5 m, kuid ei tohi kavandatud kraavide truubiga ületamise vajaduse korral olla enam kui 6 m laiused, et tagada kuivenduskraavide takistusteta toimimine lume sulamise ja tugevamatel sajuperioodidel. Krundi sissesõidutee aluse truubi läbimõõt peab olema vähemalt Ø500 mm.

Kõikide elamukruntide parkimine tuleb tagada krundi siseselt. Igale krundile tuleb tagada vähemalt kaks parkimiskohta ja lisaks vähemalt kaks parkimiskohta külalistele. Krundi siseste parkimiskohtade asukohad tuleb ära näidata hoone projekti juurde kuuluval asendiplaanil vastavalt kavandatud hoonete paigutusele ja arhitektuursele lahendusele. Garaaži olemasolul peavad olema tagatud eeltoodud neli kohta lisaks garaaži sisesele parkimisele, et garanteerida parkimiskohtade

olemasolu ka juhul kui garaažis hoitakse muid asju (tööriistad, aia-töövahendid, hobisõidukid, kärud vms).

Pos 17, 17-1, 18, 18-1, 19 ja 19-1 paiknevatel avalikel teedel on parkimine keelatud (lubatud on ajutine lühiajaline parkimine pos 18, 18-1, 19 ja 19-1 asuva krundi sissepääsu teel eeldusel, et auto ei ulatu sõiduteele või selle ääres olevale kõnniteele ja ei takista talvel lumekoristustööid sh kõnniteel, kui see on rajatud). Teemaale ei tohi paigaldada lume lükkamist takistavaid kive või paigaldada muid selliseid takistusi. Tee maale istutatav haljastus (puude ja põõsaste valik ning asukohad plaanil) tuleb kooskõlastada enne istutamist Viimsi Vallavalitsuse kommunaalvaldkonna spetsialistiga.

Planeerimisjoonisel näidatud metsarajad peaks olema ca 2 m laiuselt puude vabad loodusliku kattega jalgteed (kattteks võib olla kas liiv, kruus, graniidi, paekivisõelmed, mulds vms). Metsarajad ei pea olema sirged nagu joonisel. Need võivad olla looklevad ja peavad olema rajatud nii, et olemasolevat haljastust kahjustataks võimalikult vähe. Radade eesmärk on võimaldada piirkonna elanikele jalutamist ning alternatiivseid liikumissuundi. Metsaradu ei ole lubatud asfalteerida. Kohta, kus metsarada ületab kraavi võib rajada kas puitsilla või paigutada truubi.

2.6 Vertikaalplaneerimine ja hoonete nullkõrguse valik

Kohtades kus maapind on niiskem võib krunte tõsta maksimaalselt 0,5 m. Planeeringuala krundidel ei ole lubatud olulises mahus maapinna tõstmine. 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.

Planeeritav maa-ala on tasane. Kui hoonete projektides nähakse ette maapinna tõstmist, tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele ja säilivad vajalikud kuivenduskraavid. Maapinna tõstmine naaberkrundi piirile lähemal kui 5 m ja enam kui 20 cm on ilma naabri kirjaliku eelkooskõlastuseta keelatud.

Tee maa-alal on keelatud planeeringujärgsete kuivenduskraavide sulgemine (paigutamine torustikku v.a sissesõidu koht krundile vt täpsemalt ptk 2.8.4). Lubatud on kraavide ümbersuunamine (nt Rannavälja tee uue lõigu osas), kuid enne olemasoleva kraavi sulgemist peab olema uus kraav rajatud.

Ala vertikaalplaneeringu koostamisel tuleb arvestada metsa säilimisega selleks ette nähtud aladel. Selleks tuleb täita ptk 3.1 seatud keskkonnanõugetingimusi. Hoonete põranda nullkõrgus peab olema vähemalt +0,3 m olemasolevast maapinnast.

2.7 Radooniohuga arvestamine

Viimsi poolsaare keskosa kuulub radooniohtlike alade hulka Eestis. Radoon tungib aluspinnasest hoonetesse nendel aladel kus lasub oobolus-

liivakivi ja/või diktoneemakilda kiht. Planeeritavate maaüksuste 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/m³ ja täitepinnases 108 kBq/m³ (normaalne oleks 10-50 kBq/m³). Mõlemad näitajad on normaalsest kõrgemad. Ruumiõhu radoonisisalduse piirnorm ei tohi ületada 0,2 kBq/m³, selle ületamise vältimiseks tuleb kasutusele võtta abinõud.

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.

2.8 Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus

Planeeringuala varustamine tehnovõrkudega on graafiliselt kajastatud *tehnovõrkude joonisel*.

Tulenevalt *planeerimisseaduse* § 22¹ määratakse tehnovõrgu või -rajatise asukoht planeeringus tehniliselt ja majanduslikult otstarbekal ning nende kinnisaja omanike, kelle kinnisasjadel planeeritav tehnovõrk või -rajatis paiknema hakkab, huve võimalikult vähesel määral kahjustaval viisil.

Kõik planeeringuga kavandatud tehnovõrgud tuleb projekteerida ja valmis ehitada enne elamutele ehituslubade väljastamist.

2.8.1 Veevarustus

Planeeritav ala paikneb AS-i Viimsi Vesi ühisveevarustuse piirkonnas. AS Viimsi Vesi on detailplaneeringule väljastanud liitumise tingimused 02.09.2013 nr 3809 (vt *Lisa I*).

Veevarustuse lahendus on toodud *tehnovõrku joonisel*.

Planeeritava ala veevarustus tuleb teostada olemasolevast piki Rannavälja teed kulgevast veetorustikust. Selleks tuleb välja ehitada kaks harutorustikku, mis hakkavad kulgema mööda planeeringuala siseteid (planeeringu elluviimise I etapis rajatakse kruntide 1 ja 8 ning 9 ja 16 vahele vaid kergliiklustee, kuid trasside asukoha valikul peab arvestama

võimalusega, et sinna rajatakse hiljem, planeeringu elluviimise II etapis ka sõidutee, vt lisainfo ptk 2.5). Planeeritava ala veetorustike läbimõõt peab olema vähemalt Ø 100 mm. Harutorustikud peavad olema projekteeritud planeeritava ala lõunapiirini nii, et neid oleks võimalik tulevikus jätkata elamuehituse arendamiseks planeeritavast alast lõuna poole.

Kogu planeeritava ala joogivee maksimaalne arvutuslik vooluhulk on ca 6,6 m³/d, 0,45 l/s.

Harutorustikele on ette nähtud paigutada kaks tuletõrjehüdranti, et tuletõrjevesi oleks tagatud ka siis, kui tulevikus ei rajata veetorustikke planeeritavast alast lõuna poole jäävatele maaüksustele. **Veevarustuse projekti koostamiseks tuleb taotleda AS-lt Viimsi Vesi tehnilised tingimused ning projekti lahendus kooskõlastada AS-ga Viimsi Vesi.**

Tehnovõrkude joonisel on näidatud veevarustus trasside põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud ja kruntide veesisendid täpsustatakse ning määratakse edasise projekteerimise käigus, võttes aluseks kinnistute arvutusliku veetarbimise ja hüdrantidele vajaliku vooluhulga ning rõhu.

2.8.2 Tuletõrjeevarustus

Tuletõrjeevarustuse lahenduse tegemisel on lähtutud Eesti Standardist *EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*.

Planeeritavale alale rajatavate hoonete korruselisus on kuni 2 korrust ja tulepüsivusklass TP1 kuni TP3. Vajalik tuletõrjeevee vooluhulk planeeritaval alal on 10 l/s. Vajalik vooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul. Kustutusvee saamiseks on planeeritud maa-alale rajada kaks tuletõrjehüdranti ja kasutada Rannavälja tee ääres olemasolevaid hüdrante. Planeeritud hüdrandid tuleb rajada 2,5 m kaugusele sõidutee servast.

Tuletõrjeevarustus ja hüdrantide asukohad täpsustatakse ja määratakse lõplikult kindlaks veevarustuse projekti koosseisus.

2.8.3 Kanalisatsioon

Planeeritav ala paikneb AS-i Viimsi Vesi ühiskanalisatsiooni piirkonnas. AS Viimsi Vesi on detailplaneeringule väljastanud liitumise tingimused 02.09.2013 nr 3809 (vt *Lisa I*).

Reoveekanalisatsiooni lahendus on toodud *tehnovõrkude joonisel*.

Reoveekanalisatsiooni eelvooluks on olemasolev Rannavälja tee Ø160/Ø200 mm kanalisatsioonitorustik (planeeringu elluviimise I etapis rajatakse kruntide 1 ja 8 ning 9 ja 16 vahele vaid kergliiklustee, kuid trasside asukoha valikul peab arvestama võimalusega, et sinna rajatakse hiljem, planeeringu elluviimise II etapis ka sõidutee, vt lisainfo ptk 2.5). Eelvoolu torustiku rajamissügavusest ja maapinna kõrgusmärkidest tingituna on võimaldatud vajadusel rajada reoveepumpla, milleks on seatud servituudi ala krundile pos 3. Reovesi kogutakse kruntidelt kokku

isevoolset ning suunatakse vajadusel reoveepumplasse, kust pumbatakse edasi Rannavälja tee kanalisatsioonitorustikku. Reoveepumpla võimalik asukoht on kavandatud kõrvalasuvatest elumajadest vähemalt 10 m kaugusele, et oleks tagatud nõutav kuja. Juhul kui tööjooniste koostamisel selgub, et pumplat ei ole vaja, ei pea seda rajama. AS Viimsi Vesi eelistab võimalusel reoveekanaliseerimise juhtimist ise voolset Rannavälja põik kinnistule (vt teostusjoonis töö nr EG-62/1). Kuna kanalisatsiooni rajamiseni antud alal jõutakse pigem 4-6 aasta perspektiivis (ca 2020) tuleb lõplik valik pumpla või ise voolse kanalisatsiooni jaoks teostada edasise projekteerimise käigus koostöös AS-iga Viimsi Vesi.

Kruntide liitumisühenduste asukoha valikul tuleb arvestada AS Viimsi Vesi nõudega, et liitumispunktid peavad asuma tänavamaalal. Liitumisühenduste rajamine kinnistuid läbivalt ida-lääne suunaliselt ühiskanalisatsiooni-torustikult ei ole lubatud.

Planeeringuala idapoole jäävad olemasolevad ühiskanalisatsiooni magistraalsurvetorustikud tuleb planeeritud Vardi tee alt tõsta tee serva.

Lähtuvalt planeeritavast ühepereelamute arvust võib detailplaneeringu alale asuda elama 16 peret. Võttes elanike keskmiseks arvaks ühe pere kohta 3 elanikku, on perspektiivne elanike arv ca 48 inimest. Võttes tekkivaks reoveekoguseks ca 120 l ühe elaniku kohta ööpäevas, saame piirkonna arvutuslikuks heitvee vooluhulgaks ca 6,6 m³/d.

Planeeritud kanalisatsioonitorustiku edaspidisel projekteerimisel tuleb sügavuse määramisel arvestada, et vastavalt *Viimsi valla mandriosa ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni perspektiivskeemile* on planeeritava ala kanalisatsioonisüsteem eelvooluks ka naaberladele.

Sademe- ja drenaaživett ei tohi planeeringualal juhtida olmereovee kanalisatsioonisüsteemi.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud kanalisatsiooni trasside põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud ja kruntide liitumispunktid täpsustatakse ja määratakse ehitusprojekti käigus võttes aluseks kinnistult arvutuslikult tekkiva reovee vooluhulga.

2.8.4 Sademevesi

Viimsi Vallavalitsus on detailplaneeringule väljastanud sademevee tehnilised tingimused 03.06.2014 nr 2-2/733-eel14 (vt Lisa 3).

Praegusel hetkel puuduvad detailplaneeringu alal sademevee lahendused. v.a ala põhjapiiril paiknev Rannavälja tee sademeveekraav. Kuna ala on osaliselt liigniiske, siis ei tohi olemasolevaid kraave sulgeda (kraavi ümbersuunamisel peab enne selle sulgemist olema valminud ümbersuunatav lõik). Samuti ei tohi olemasolevaid ja planeeritud kraave hiljem rajada torusse. Üle kraavide võib soovi korral ehitada puitsildu. Truubi võib paigutada vaid metsaraja ja kruntide sissesõiduteede alla.

Hoonete rajamisel ja vertikaalplaneeringu koostamisel tuleb arvestada, et kevadeti suurvee ajal võib vesi kraavides ulatuda maa-

pinnani. Kruntide sissesõiduteede alla tuleb paigutada vähemalt Ø500 mm läbimõõduga truubid.

Ala serva metsa pool läbiv magistraalkraav on maaparandussüsteemi eesvool ja sellele kehtib *looduskaitseeadusest* § 37 ja § 38 tulenevalt ehituskeeluvöönd 25 m ja piiranguvöönd 50 m. Piirangud on kantud joonistele.

Sademevesi (katustelt ja krundi siseteedelt) immutatakse pinnasesse. Planeeritavad avalikult kasutatavad teed pos 17, 18 ja 19 tuleb rajada sellise profiiliga, et sademevesi valgukuks teelt teeäärsetele haljasaladele või kinnistutele planeeritavasse kraavi. Sademevee ärajuhtimiseks alalt on ette nähtud rajada kraavid piki kinnistute piire. Neid ei tohi torutada ja kraavi servituut tuleb kanda kinnistusraamatusse koos kraavi torutamise keeluga. Kraavid suunatakse läänepoolse teeni, mis tagab jalgsi pääsu planeeringualale Rannavälja põik teest. Sealt edasi on vajalik paigaldada sademeveetorustik. Vastavalt tehnilistele tingimustele soovitati rajada torustik läbimõõduga Ø600 mm. **Torustiku täpne läbimõõt tuleb täpsustada edaspidise projekteerimise käigus. Rannavälja põik teele planeeritava torustiku kaudu tuleb sademevesi suunata Rannavälja tee ja Rannavälja põik kinnistute vahelisse sademeveekraavi. Sademevee võib sinna suunata ja alale võib sademevee kraavid rajada alles siis, kui suublaks oleva kraavi (või osaliselt torustikus kulgeva kraavi) eevool on rekonstrueeritud ja tagatud on lisanduva sademevee vastuvõtmise võimalus ning juhtimine mereni.** Suublaks olev kraav kulgeb paralleelselt mööda Rannavälja teed ja Rannavälja põigu kinnistuid ning edasi paralleelselt Kasteheina teega kuni Rannaniidu tee 14 kinnistuni. Rannaniidu tee 14 kinnistust kuni mereni on kraav torutatud.

Elamutele planeeringualal ei väljastata ehituslubasid enne kui sademeveesüsteemide eelvoolud on rekonstrueeritud.

Alal oleva endise tuletõrjevõetõu tiigi võib ümberkujundada laugemate nõlvadega tiigiks või likvideerida juhul kui tiik ei ole vajalik sajuveesüsteemi toimimise osana. Vastav otsus tehakse Viimsi Vallavalitsuse poolt, kui tiigi alune maa on saadud munitsipaalomandisse.

Sademe- ja dreanaazivett ei tohi juhtida olmereovee kanalisatsioonisüsteemi. Sademevee ärajuhtimise lahendus tuleb kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse Kommunaalametiga.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud sademeveesüsteemi põhimõtteline lahendus ja hinnangulised põhja-kõrgusmärgid. Kraavide asukohad ja lõplikud põhja kõrgusmärgid ning torude täpsed asukohad ja läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus.

2.8.5 Elektrivarustus

Detailplaneeringuga käsitletaval maa-alal puudus eelnev elektrienergia tarbimine, mistõttu tuleb rajada perspektiivsete tarbijate vajaduseks täiesti uus jaotusvõrk. Elektrivarustuse lahendamiseks on AS Imatra Elekter väljastanud 24.09.2013a tehnilised tingimused nr. 136/13 (vt *Lisa 2*).

Taga-Kristjani, Suur-Praaga ja Taga-Telli kinnistutele planeeritavate elamute varustamiseks elektrienergiaga on piirkonda ette nähtud uus 10/0,4 kV läbijooksva skeemiga komplektalajaam, millele on ette nähtud eraldi krunt (Kruntpos 21).

Tarbijate varustamine elektrienergiaga nähakse ette 0,4kV kaabelliinidega läbi transiit- ja liitumiskilpide. 0,4 kV võrk on planeeritud ringvõrguna, erandina võib kasutada radiaalliine. Jaotus- ja liitumiskilbid paigaldatakse kinnistute piiridele või vahetult piiride lähedusse.

Planeeringu koostamisel on arvestatud naabruses asuvate olemasolevate ja perspektiivsete tarbijate koormustega ning ümbruskonna detailplaneeringu(te)s kavandatud elektrilahendustega.

Joonisel on näidatud teede ristlõigetel ja muudel kaablikulglatel tehnovõrkude paiknemine kaevikus koos teiste kommunikatsioonidega.

Tehnovõrkude joonisel on määratud kaabelliinidele servituudi alad. Kruntil 17 ja 17-1 on määratud tehnovõrkude jaoks koridor ja servituudi ala laiusena 3 m 10 kV elektriakaablitele piki planeeritava Vardi tee pikendust kogu planeeringuala laiusena. Planeering võimaldab asendada 10 kV õhuliinid maakaablitega. Liinide maakaablitega asendamine lahendatakse eraldi projekti alusel. Vajadusel võidakse õhuliinide maakaablistesse panek teostada koos naaberalade planeeringute elluviimisega.

Transiit- ja liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritarbija liitumispunktid on kavandatud asuma liitumiskapis elektritarbija toitekaabli klemmidel.

Elektrienergia saamiseks on vajalik enne alale hoonete projekteerimise alustamist sõlmida võrguhaldajaga liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Imatra Elekter AS-i elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks on vajalik maa-ala omanikul sõlmida OÜ Jaotusvõrguga maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud kaabelliinide ja liitumiskappide ning alajaamade põhimõtteline lahendus. Täpsed asukohad ja servituudi vajadused määratakse edasise projekteerimise käigus.

2.8.6 Tänavavalgustus

Planeeritaval maa-alal tuleb rajada ühepoolne tänavavalgustus Vardi tee äärde. Muude teede ääres nähakse ette tee äärde valgustuse välja ehitamise võimalus. Teiste trasside ja võrkude projekteerimisel tuleb vastava maa-vajadusega (kaablikoridorid) arvestada ja kaabelliinidele tuleb vajadusel edasise projekteerimise käigus määrata servituudid.

Kinnistute sisese ala välisvalgustuse lahendavad kinnistute omanikud vastavalt oma soovidele, kuid seejuures tuleb vältida avalikul teel liikleajate pimestamist tugevate prožektoritega.

Tänavavalgustuse lahendamiseks võib olla vajalik hilisema projekteerimise käigus tellida valgustust hooldavalt või haldama hakkavalt firmalt konkreetsed valgustuse tehnilised tingimused ja nende

alusel koostada projekt. Detailplaneeringus toodud välisvalgustuse lahendust võib vajadusel edasise projekteerimise käigus muuta.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud kaabelliinide ja valgustite ning juhtimiskilpide esialgne põhimõtteline lahendus.

2.8.7 Sidevarustus

Planeeritaval maa-alal sidekanalisatsioon puudub. Sidevarustuse lahendamiseks on kavas kasutada esialgu mobiilseid lahendusi (mobiilne internet, traadita internet, antenni või satelliidi vahedusel telepildi vastuvõtt jne).

Planeeritaval maa-alal on lubatud rajada tänavate äärsesse tsooni hiljem sidekaablid (sidekanalisatsiooni toru selleks on planeeritud ja selle paigutus kajastub *Tehnojoonisel*, hiljem tuleb juurde kavandada tee maale elamukrundi serva side jaotuskappide asukohad). Kui sidekaablid kavandatakse võib samuti ette näha sisestused igale planeeritud elamukrundile.

Maa-ala sidevarustuse lõplikuks lahendamiseks on vajalik tellida täiendavad tehnilised tingimused võrgu haldajalt sidelahenduse tööprojekti koostamiseks.

2.8.8 Sooja- ja gaasivarustus

Soojavarustus on kavandatud ennekõike kas maa-, õhk- või elektrikütte 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 mitteraastavaid kütteliike. 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.**

Gaasivarustus on planeeritavas piirkonnas olemas. Planeeringuala läbib olemasolev gaasitrass, mis asub nn Vardi tee alal. **Olemasolevad gaasitrassid on kantud joonistele. Kruntidele Pos 17 ja 17-1 teede ja tehnovõrkude projekte koostades tuleb arvestada vajadusega säilitada seal olemasolevad gaasitrassid. Enne tee projekteerimise algust tuleb olemasoleva trassi ristumiste või trasside tee kehandisse projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused gaasitrassi omanikult (AS Gaasivõrgud).**

Vajadusel on võimalik projekteerida hiljem gaasitrassid kruntideni. **Sellisel juhul tuleb küsida projekteerimiseks tehnilised tingimused piirkonnas gaasivarustust pakkuvalt ettevõttelt.** Lahendus gaasitrassist hooneteni antakse sellisel juhul hoone projekti asendiplaanil. Samas ei soosi gaasi kasutamist trasside välja ehitamise maksumus. Kuni gaasi saadakse hetkel vaid Venemaalt, on kaheldav ka varustuskindlus ja hinna stabiilsus. Juhul kui gaasivarustus soovitakse hiljem projekteerida peab

gaasitorustik planeeritaval territooriumil kulgema teemaal. Gaasitrassi projekteerimisel on majanduslik tasuvus olemas ennekõike siis, kui sellega soovivad liituda enamus planeeritavate kruntide omanikke.

2.9 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Pärast planeeritavate hoonete ehitamise lõpetamist tuleb tagada krundi heakorrastamine.

Ala haljastamiseks sobivad puud ja põõsad, mis on vähenõudlikud ja kohalikku päritolu ning kraavide läheduses ka niisket pinnast taluvad. Haljastus tuleb valida nii, et see harmoneeruks planeeritava maa-alal kasvavate puude liigilise koosseisu kui ka ümbritseva maastikupildiga.

Kruntidel tuleb säilitada rohealadel olev mets (seal on metsa säilitamise kohustus). Säilitada tuleb vähemalt 70% senisest kõrg-haljastusest *Planeerimisjoonisel* tähistatud rohealal. Puude hävimisel kuivenduse või ehitustegevuse mõjul vms juhul tuleb sinna istutada uus kõrghaljastus. Soovitatav on eelistada uute puude valikul ennekõike mändi ja kaske, mis on lähipiirkonna piirkonna metsale omased ja dekoratiivsed, kuid lubatud on ka muude lehtpuude kasutamine (haab, vaher, tamm jne).

Rohealad (ehk metsa säilitamise kohustusega alad) valiti nii, et kõrg-haljastusega ala moodustaks rohekoridori. Naabruses tulevikus läbi viidavate detailplaneeringute koostamisel on mõistlik tagada nende rohekoridoride sidusus. Koridoride laius põhja-lõuna suunal on ca 60-100 m. Kuna need ei ole loomade liikumise transiitkoridorid, siis võib rohekoridor olla krundi piiridel piiratud aiaga. Aed ei sega lindude, putukate, seemnete jms liikumist.

Planeeringualal on kaks haljasala maa maauksust (pos 20 ja 20-1), mis on võimalik soovi korral hiljem liita ja mida kasutatakse ühtse tervikuna (nende omavahelisele piirile ei või rajada aedu). Pos 20 ja 20-1 alal on eesmärk säilitada võimalikult palju senist loodusilmelist metsa, rajades sinna vaid põhja-lõuna suunalise jalgraja metsarajana (vt ptk 2.5). Metsaraja asukoht joonisel on illustratiivne, seda ei pea rajama joonisel näidatud kohta ega ka sirgjoonelisena. Metsaraja asukoha valikul ja rajamisel tuleb pigem rõhk panna olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse (terved puud) säilitamisele.

Rohealal ehk säilitatava metsa alal teeradade (k.a metsarajad) rajamisel on soovitatav kasutada ennekõike multši ja liiva või suurte kivideta kruusa. Kruntide sees olevatel teeradel võib kasutada ka graniitkillustikku või looduslikku kivi.

Kruntide sisese juurdepääsutee teekattmaterjalina on soovitatav kasutada looduslähedasi pinnakattmaterjale: paekivi, graniitsõelmeid, liiva või betoonkive, et tagada sademevete imbumine pinnasesse. Lubatud on samuti murukivid või murukattega sissesõiduteed. Kruntide sees ja metsaradade rajamise ei ole lubatud kasutada asfaldi ja teede pindamist, mis ei lase läbi sademevett (sademevee suurte koguste valgumine ühte kohta võib halvendada ala niiskusrežiimi).

Väikevormide (prügikastid, kõrgematel postidel välisvalgustid vms) ja kasvuhoonete paigutus tuleb määrata hoone projekti koosseisus oleval asendiplaanil.

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 rajamisel on soovitatav tähelepanu pöörata selle liigirikkusele ja suure kasutusega kohtades (sissesõidu teed, teerajad) ka tallamis-kindlusele. **Rohealadel, kus on metsa säilitamise kohustus, tuleb vähemalt 50% ulatuses selle pindalast säilitada ka metsale omane alustaimestik.** Samas võib sinna osaliselt rajada väiksemaid muru-alasid, liikumisradasid või krundi siseseid laste mängu väljakuid või mängu-alasid, kui need on sobitavad olemasoleva kõrghaljastuse vahele.

Heakorra tagamiseks peab krundi omanik aastaringelt puhastama ja korras hoidma (sh niitma) oma krundi ja sellega külgneval teel asuva puhastusala ning tema krundi piires olevate kraavide kaldad.

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

2.10 Planeeringu elluviimise põhimõtted jätkuvalt riigi omandis oleval maal

Jätakuvalt riigi omandis olevale maale (riigi reservmaa piiriettepanekuga ala AT0804280264) elamumaa ostjatel on kohustus osaleda teede ja tehnovõrkude rajamises peale maa ostmist ning kohaliku omavalitsuse nõudmisel sõlmida ehitusseaduse § 13 kohane leping. Juhul kui teed ja trassid on teiste maa-ala naaberelamumaade omanike kulul varem rajatud on krundi ostjatel kohustus hüvitada kulud proportsionaalselt oma omandi suurusele (ehk 1/16 ulatuses kogu planeeringuala sisestest kuludest). Vastav kohustus pannakse Maa-Ameti poolt krundi müügi tingimuste juurde.

Planeeringuala sees on jätkuvalt riigi omandis olevatele teedele moodustatud ajutised krundid: pos 17-1, 18-1 ja 19-1 eesmärk on need peale moodustamist liita vastavalt tee kruntidega pos 17, 18 ja 19. Planeeringualal on moodustatud ajutine maaüksus haljasalale pos 20-1. Selle osas alustab kohalik omavalitsus pärast detailplaneeringu kehtestamise maamunitsipaalomandisse andmise menetluse ja juhul kui krunt pos 20 antakse üle munitsipaalomandisse saab krundid pos 20-1 ja pos 20 omavahel soovi korral liita.

Pos 17-1, 18-1 ja 19-1 ette nähtud teed ning pos 20-1 ettenähtud jalgteed rajatakse tervikuna koos post 17, 18, 19 ja 20 kavandatavate vastavate rajatistega.

3 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Detailplaneering võimaldab võtta olemasoleva elamumaa elamumaana kasutusele ja loob eeldused alale rajad kruntide juurdepääsuks vajalik transpordimaa. Käesolevas detailplaneering loob eelduse rajatakse uus, hajusa struktuuriga elumupiirkond. Viimsis ja Tallinna ümbruses on müügis suhteliselt vähe ilusal metsa alal asuvaid suuri ja privaatsust pakkuvaid krunte. Ala arendamisel tuleb seega metsa säilimisele rõhku panna. Nii on võimalik tagada, et arvestatav osa olemasolevast puistust säilib ja ei hävi kaeve- ja ehitustööde käigus. Ennekõike tuleb selleks jälgida pinnase tõstmisel siinses planeeringus toodud reegleid.

Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering Viimsi valla kontekstis olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. **Strateegiline valik ala kasutamiseks hajaasustusviisile ehk vähemalt 3300 m² suuruste kruntidega elamualana on tehtud juba üldplaneeringu ja selle teemaplaneeringute koostamise ajal. Käesoleva detailplaneering võimaldab viia selle varasema strateegilise valiku ellu. Planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadust on kaalutletud planeeringu algatamise otsuses ja leitud, et antud juhul ei ole eraldi hindamise koostamine vajalik.**

Ala on elamuehituseks sobilik, sest alal puuduvad olulised ehituslikud piirangud (magistraal kraavi kaldal oleva ehituskeelualaga saab arvestada nagu ka trasside piirangu vöönditega ja olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitsealaga) ja see asub olemasolevate elamute ning lasteaia jm oluliste objektide suhtelises läheduses.

3.1 Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel tuleb täita järgmised keskkonnatingimusi:

- Selleks, et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringuala sisesed teed koos tehnovõrkudega (teede ja tehnovõrkude rajamisel tuleb täita omanike ja valla vahel sõlmitud lepinguid, kus teede üleandmise kohustus, aeg jms on täpselt reguleeritud). Teede rajamisel tuleb arvestada ptk 2.5 nõuetega teede rajamise järjekorra osas, et vältida Rannavälja tee äärsete elamute elukeskkonna halvenemist.
- Kompleksselt teiste kommunikatsioonide ja teega tuleb välja ehitada sademeveesüsteemid. Selleks on alale kavandatud kraavid. Olemasolevat magistraalkraavi ala idaservas Vardi tee maa-alal ei tohi sulgeda ja juhul kui on vaja rajada juurdepääs metskonna maale (Viimsi Metskond 79 kinnistule) tuleb järgida truubi paigaldamisel ptk 2.8.4 toodud nõudeid.
- Ehitustööde ajal (eriti Rannavälja tee äärsel alal ja juhul kui alale on rajatud juba esimesed uued elamud) tuleb arvestada naabruses asuvate

elamute olemasoluga. Seetõttu tuleb arvesse võtta öösel kehtivaid rangemaid müranorme ja vältida müra põhjustavaid töid kella 21.00 ja 8.00 vahelisel ajal, mil see häiriks kõige enam naabreid. 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*. 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.

- Olemasolevate puude säilitamise võimalikkus sõltub hoone kujust ja täpsest paigutusest ja kavandatud vertikaalplaneeringust krundil. Seetõttu on soovitatav iga hoone projekti koostamisel selgitada välja krundil olevate puude ja põõsarinde seisund ja vajadused raieteks ning võimalikeks haljastuse uuendusteks. Puude säilitamisel tuleb alati lähtuda puu tervislikust seisukorrast. Säilitamist vajavate puude või puudegruppide paiknemisest lähtuvalt tuleb valida parim võimalik asukoht hoone, teede ja parklate rajamiseks. Maapinna tõstmisel või langetamisel peab lisaks arvestama ka ptk 2.6 ettenähtud tingimusi.
- Maapinna tõstmisel või langetamisel olemasolevate puude juures peab arvestama, et puu võra all maapinna kõrguse järsk muutmine võib viia puu hävinguini. Soovitatav on väärtuslike puude all ja rohealal servas vajadusel kasutada tugimüüre või nõlvasid nii, et puude alune maapinna tase säiliks senisel kõrgusel. Siiski peab maapinda puude naabruses tõstes järgima, et puud ei jääks auku nii, et augul puudub vee äravoolu võimalus. Sellisel juhul võib puude juurestiku pidev ülejutamise saada puule hukatuslikuks.
- Maha on soovitatav võtta vaid otseselt ehitatavate hoonete (hoone välisperimeetrist 5-12 m kaugusele jäävaid puid), rajatavate teede ja parklate alla jäävaid puid, samuti haigeid või kidura kasvuga puid. Kuna ala niiskusrežiimi muudetakse ja osa puistust võetakse maha, on soovitatav võtta maha suuremõõtmelisemad ja kõrgemad kuused. Kuused on pinnapealse juurestikuga ja seetõttu võivad tormimurrus ümber kukkudes tekitada suuri kahjustusi naabruses olevatele puudele ja hoonetele. Keskmist või madalamat kasvu kuused rohealadel (metsa säilitamise kohustusega ala *põhijoonisel*) on siiski soovitatav säilitada nagu ka dekoratiivsed kuused, mis on kasvanud nii, et neid saab üksikpuuna või puude grupina hoonetest ohutus kauguses säilitada.
- Rannavälja tee ääres tuleb säilitada vähemalt 10 m laiune kõrg- haljastusega puudevöönd. Säilitatavate puude või asendusistutuse kasuks tuleb valik teha lähtuvalt olemasoleva haljastuse heakorrast, maapinna taseme muutmisest ja puude ohutusest rajatavatele hoonetele.
- Haljastuse raiel hoonete läheduses tuleb veenduda, et säilitatavad puud (millel allpool puudub võra) ei jääks tuulte käes hoonete vahetus naabruses liiga palju kõikumama. Metsas kasvanud puude jäämine üksikpuuks võib tekitada olukorra kus puud võivad tormis murduda. Selle vältimiseks on parem säilitada rohkem puid ja vältida intensiivset raiet. Nii toimivad puud tuule mõju leevendava haljastusena. Juhul kui

ohtlikud puud on vaja siiski maha võtta tuleb hoonetest kaugemal kui 20 m need asendada uute noorte puudega. Päikesekütte või päikese-paneelide kasutamisel hoonete katustel on lubatud hoone lõunaküljes väljapool roheala (säilitatava metsaga ala) jäävat haljastust eemaldada ja asendada madalama haljastusega nii, et see ei varjutaks liigset otsest päikesevalgust paneelidele kevadisel ja sügisel ajal. Vastav puude langetamise vajadus peab olema kajastatud hoonete projekti koosseisus oleva asendiplaanil.

- Rohealadel (metsa säilitamise kohustusega ala *põhijoonisel*) Keelatud on lageraie. Rohealadel võib läbi viia ainult valikraiet ja kõrghaljastuse osakaalu langemisel alla 70% vastava krundi roheala pindalast tuleb istutada asemele asendushaljastus. Asendushaljastus peaks olema omane siinse piirkonna metsa kasvukoha tüübile. Puurindes on soovitatav asendusistutuse rajamisel eelistada mändi, vahtrat, kaske ja haaba vms puid, mis on omased lähipiirkonna metsale. Samuti sobib antud planeeringualal kasutada sarapuud.
- Vältimaks säilitamisele kuuluva alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.
- Välistada tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele. Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu, tuleks asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puu tüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist tuleb intensiivse liikumisega kohtades ehitusala naabruses lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks.
- Pärast uusehitise valmimist tuleb elamukrunt heakorrastada hiljemalt kahe aasta jooksul peale kasutusloa saamist ja rajada hoonete ümbrusesse uus madalhaljastus (hoovimuru, ilutaimed). Säilitatava metsaga ala võib hoida loodusilmelisena, seal ei ole vaja tingimata koristada murdunud oksid jms. Siiski on otstarbekas likvideerida murdunud puud ja oksad (senised murdunud puud ja ka hilisemate võimalike tormikahjustuste tagajärjed).
- Iga krundi ja sellega vahetult külgnevaid tee maa-alal olevaid kraave tuleb edaspidi perioodiliselt puhastada krundi omanikul. Vardi tee alal oleva magistraalkraavi hoolduse peab tagama kohalik omavalitsus (või riik). Kraave on keelatud sulgeda või panna torusse (v.a juurdepääsu teede alused truubid, milleks on antud juhised ptk 2.8.4) ilma Viimsi Vallavalitsuse kommunaalvaldkonna eest vastutava ametniku kirjaliku loata ja AS Viimsi Vesi kirjaliku eelkooskõlastuseta.
- Säästva arengu põhimõtete järgimise ning keskkonnasõbralike lahenduste kasutamise eesmärgil ei ole planeeritud elamute kütmiseks lubatud kivisöekütte kasutamine; rajatavaid hooneid hakatakse kütma pellet-, maa- või elektriküttega, mida vajadusel kombineeritakse

kaminat ja pliitidega. Alal soovitakse kasutada passiivküte ja päikeseküte ja energiatõhusaid ehituslike konstruktsioone.

- Maakütte kasutamisel planeeringualal on lubatud kasutada maakollektorit (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) ja kogu kollektor peab mahtuma täielikult elamukrundil roheala välisele alale. Küttekollektorite torustiku paigaldamine ca 1 m vahedega krundile võib olla osadel kruntidel komplitseeritud, sest elamukruntidel on kõrghaljastus. Juhul kui see on nii saab nendel kruntidel kasutada nn kompaktkollektorit (nt IVT kompaktkollektor). Maakütte kasutamist alal soodustab see, et maapind on niiske, mistõttu tagatav on hea kasutegur. Soovitav on maakütte külmaaine kollektor paigaldada sissesõidutee ja parkimiskohtade ning hoovis oleva muruala alla vms kohtadesse hoovis, mis jäävad nagunii kõrghaljastuseta. Maaküte 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. Eelistada tuleb reeglina võimalikult suure kasuteguriga pumпасid (eelistatult väikese kontuuri tõttu ventilatsiooni- ja soojustpumpa kombineerivaid lahendusi) ja vesipõrandaküte (radiaatorküte vähendab maaküttepumba kasu). Antud kohas ei ole lubatud maakütte jaoks kasutada puurauke.
- 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 firma poolt – 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 läbi viia radooniohu uuring (juhul kui varem on Pringi külas oleval üldplaneeringu järgsel EVR alal 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 2.7). Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõudeid ning tagatakse radooni sisaldus siseõhus ei ületa 200 Bq/m³.

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

3.1.1 Tingimused turvalisuse tagamiseks

Hoonete turvalisuse tagavad arhitektuurne lahendus, lukustatavad uksed 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 uksed 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 naabrivalve 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. Hea mõju avaldab ala regulaarne koristamine (ennekõike tee äärte ja kraavi pervede 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.

4 SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVATE KINNISOMANDI KITSENDUSTEGA ARVESTAMINE PLANEERITAVAL ALAL

Järgnevalt on kajastatud olulisemad seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused. Välja on toodud piirangu kehtestav seadus või määrus ja piirangu iseloom. Seaduste või määruste muutmisel võivad siinsed nõuded muutuda. Nõudeid on kajastatud eesmärgiga jätta jälg, milliste õigusaktide versioonide järgi on detailplaneeringu koostatud, sest Eestis muutuvad seadused jt õigusaktid sageli. Õigusaktide muutmisel võib olla vajalik järgida uuemat õigusakti versiooni.

4.1 Teemaa piirid ja teekaitsevöönd

Alus: Teeseadus (RT I 1999, 26, 377; 93, 831; 2001, 43, 241; 50, 283; 93, 565; 2002, 41, 249; 47, 297; 53, 336; 61, 375; 63, 387; 2003, 79, 530; 88, 594; 2004, 84, 569; 2005, 11, 44; 40, 312; 61, 479; 2006, 30, 232; 2007, 12, 66; 14, 70; 15, 76; 45, 319; 63, 398; 66, 408; 2008, 56, 314; 2009, 15, 93; 25, 150; 28, 170; 39, 262; 62, 405; 2010, 22, 108; 17.03.2011, 1; 17.03.2011, 2; 29.12.2011, 1; 22.12.2013, 1; 13.03.2014, 4; 29.06.2014, 1; 12.07.2014, 1; 12.07.2014, 4; 29.06.2014, 109);
Teede- ja sideministri 28.09.1999. a määrus nr 55, *Tee projekteerimise normid* (RTL 2000, 23, 303; 2004, 65, 1088; 08.07.2011, 1; 08.06.2012, 1; 23.07.2014, 1);
Teede- ja sideministri 28.09.1999. a määrus nr 59, *Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded* (RTL 1999, 155, 2173; 2003, 100, 1511);
Majandus- ja kommunikatsiooniministri 25.02.2005. a määrus nr 26, *Riigimaanteede nimekiri ja riigimaanteede liigid* (RTL 2005, 28, 390; 114, 1759; 2006, 47, 847; 2007, 8, 128; 2008, 7, 76; 72, 1011; 100, 1429; 2009, 61, 884; 2010, 3, 45; 19.01.2011, 9; 08.03.2012, 8; 27.03.2013, 5; 19.02.2014, 1).

Tee on maantee, tänav, metsatee, jalgteed ja jalgrattateed või muu sõidukite või jalakäijate liiklemiseks kasutatav rajatis, mis võib olla riigi või kohaliku omavalitsuse või muu juriidilise isiku või füüsilise isiku omandis. Teemaa on maa, mis õigusaktidega kehtestatud korras on määratud tee koosseisus olevate rajatiste paigutamiseks ja teehoiu korraldamiseks.

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- maha võtta, ümber tõsta, juurde panna või kinni katta liiklusmärke ja muid liikluskorraldusvahendeid või eemaldada nendelt katteid;

- teha teel ilma ehitusloata teehoiutöid, samuti mistahes teehoiuväliseid töid, paigutada sinna töövahendeid, materjale jms tegevusega kaitsevööndis ei tohi halvendada liiklustingimusi teel;
- ehitada nähtavust piiravaid hooned või rajatisi ning rajada istandikku;
- ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa uuendamiseks lageraiet;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuväliseid töid.

Planeeringualal on teemaa kaitsevööndiks määratud 5 m. **Planeeringualal ei ole tee kaitsevööndisse lubatud ehitada ühtegi hoonet v.a vajadusel alajaamad vms tehnorajatisi varjavad väikehooned või ehitised.**

4.2 Müranormid

Alus: Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511);

Välismüra ja ruumides lubatud müra osas tuleb lähtuda Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusest nr 42, toodud arvulistest suurustest. **Hoonete omanik või valdaja on kohustatud tagama müranormide täitmise arvestades olemasolevaid ja projekteeritud või projekteeritavaid teesid.**

4.3 Tuleohutusnõuded

Alus: *Tuleohutuse seadus* (RT I 2010, 24, 116; 30.12.2010, 2; 25.03.2011, 1; 29.12.2011, 1; 16.04.2013, 2; 22.12.2013, 1; 13.03.2014, 4; 29.06.2014, 1; 12.07.2014, 1; 29.06.2014, 109); Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315, *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded* (RT I 2004, 75, 525; 2007, 53, 357).

Juurdepääs ehitisele ja hüdrandile tuleb hoida vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tuletõrjeveevarustuse kohta vt ptk 2.7.2.

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 jt *tuleohutuse seaduses* esitatud nõudeid.

Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele hoonetele eraldatakse hooned üksteisest tuleohutuskujadega. Juhul, kui hoonetevahelise kuja

laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus.

Kohalik omavalitsus võib ehitusseaduses sätestatud kirjaliku nõusoleku anda ning ehitusloa ja ehitise kasutusloa väljastada, kui asukohajärgne päästekeskus on ehitusprojekti või ehitise kasutusloa kirjalikult heaks kiitnud.

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*.

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

4.4 Ehituskeeluvöönd ja maaparandussüsteemi eelvool

Alus: *Looduskaitseadus* (RT I 2004, 53, 373; 2005, 15, 87; 22, 152; 2006, 30, 232; 2007, 25, 131; 62, 396; 2008, 34, 211; 56, 314; 2009, 3, 15; 28, 170; 35, 232; 50, 336; 53, 359; 2010, 22, 108; 29, 151; 38, 231; 43, 255; 10.03.2011, 2; 10.06.2011, 3; 29.12.2011,1; 14.02.2013, 2; 05.04.2013, 2; 13.03.2014, 4; 29.06.2014, 1; 08.07.2014, 3; 29.06.2014, 109);
Veeseadus (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241, 240; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352; 2004, 28, 190; 38, 258; 2005, 15, 87; 37, 280; 67, 512; 2006, 28, 211; 2007, 1, 1; 62, 369; 66, 408; 2009, 1, 2; 3, 15; 20, 131; 37, 251; 49, 331; 2010, 8, 37; 22, 108; 43, 254; 22.12.2010, 1; 10.03.2011, 2; 25.03.2011, 1; 08.07.2011, 4; 21.12.2011, 1; 22.12.2012, 13; 16.05.2013, 1; 27.06.2013, 1; 13.12.2013, 4; 22.12.2013, 1; 13.03.2014, 4; 06.05.2014, 3; 29.06.2014, 1; 08.07.2014, 3; 29.06.2014, 109)
Maaparandusseadus (RT I 2003, 15, 84; 2004, 32, 227; 2005, 37, 284, 2007, 12, 66; 24, 129; 2008, 16, 114; 2009, 3, 15; 34, 224, 54, 363, 56, 375, 57, 381);
Keskkonnaministri 24.12.1996. a. määrus nr 64, Veekaitse nõuete kehtestamine maaparandussüsteemide ehitamisel ja ekspluateerimisel (RTL 1997, 14, 87; 1999, 34, 415).

Kalda kaitse eesmärk on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgala maaparandussüsteemi eesvoolul on kalda piiranguvööndi laiuseks 50 m ja ehituskeeluvööndi laiuseks 25 m. Piirkonda läbiv magistraalkraav on märgitud eesvooluks ja selle

piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd on kantud *Planeerimisjoonisele* ja *Tehnovõrkude joonisele*.

Lähtuvalt Looduskaitseaduse § 38 ei laiene ehituskeeld kalda kindlustusrajatistele (kraavi kaldad) ja piirdeaedadele ning detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrkudele ja -rajatistele ning avalikult kasutatavale teele ja tänavale.

4.5 Servituudid ja kaitsevööndid ning neist tulenevad ehituskeelualad

Alus: *Asjaõigusseadus* (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34, 185; 52, 303; 93, 565; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 17, 95; 78, 523; 2004, 20, 141; 37, 255; RT I 2005, 39, 308; 59, 464; 2007, 24, 128; 2008, 59, 330; 2009, 30, 178; 37, 251; 68, 463; 2010, 8, 37; 22, 108; 26, 128; 38, 231; 06.12.2010, 1; 06.12.2010, 1; 21.03.2011, 4; 29.06.2011, 1; 23.04.2012, 1; 13.03.2014, 3; 08.07.2014, 3; 29.06.2014, 109);

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RT I 1993, 72/73, 1021; 1999, 44, 510; 2000, 51, 325; 88, 576; 2001, 24, 133; 31, 171; 42, 234; 94, 582; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 51, 355; 78, 523; 81, 546; 2004, 14, 91; RT III 2004, 13, 160; 2005, 39, 308; 2006, 19, 148; 2007, 24, 128; 2008, 59, 330; 2009, 37, 251; 2010, 38, 231; 72, 543; 29.06.2011, 1; 23.04.2012, 1).

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 surve-seadmestikku 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.

Eelmises lõikes sätestatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist reaalservituudiga.

Reaalservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

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

Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena.

FOTOD

Fotod kajastavad olukorda planeeringualal ja selle naabruses juulis ja septembris 2013.



Foto 1: Vaade Rannavälja teele. Foto: Kaur Lass.



Foto 2: Vaade alusmetsale planeeringuala lääneosas. Foto: Kaur Lass.



Foto 3: Vaade alusmetsale planeeringuala idaosas Rannavälja teelt. Esiplaanil on Rannavälja tee ääres kulgev kuivenduskraav. Foto: Kaur Lass.



Foto 4: Vaade tulevase Rannavälja tee pikenduse alale. Fotol keskosas olev heinane ala on umbe kasvanud kuivenduskraav. Fotol olev aed piirab Rannavälja tee 81 krunti. Foto: Kaur Lass.



Foto 5: Vaade kuusemetsa alustaimestikule ja puudele. Foto: Kaur Lass.



Foto 6: Vaade Rannavälja põik teelt planeeringualale olevale pääsule (pääs alani peaks olema üle liivahunniku). Siit hakkab planeeringualale suunduma metsarada. Foto: Kaur Lass.