

**VIIMSI VALD
VIIMSI ALEVIK
NELGI TEE 25 KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

**Detailplaneeringu seletuskiri ja joonised
Projekt nr 05-24**

Tellijä: Viimsi Vallavalitsus

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

August 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)	4
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
3.1.	Üldandmed	4
3.2.	Olemasolevad hooned	5
3.3.	Olemasolevad rajatised	6
3.4.	Olemasolev haljastus.....	6
4.	DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	6
4.1.	Vastavus Harju maakonnaplaneeringule 2030+.....	6
4.2.	Vastavus Viimsi valla üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	6
4.3.	Krundi moodustamine	7
4.4.	Krundi ehitusõigus	7
4.5.	Liiklus- ja parkimiskorraldus	8
4.6.	Keskkonnakaitselised tingimused	8
4.7.	Radooniohust tulenevad nõuded	9
4.8.	Haljastuslahendus.....	9
4.9.	Vertikaalplaneerimine	9
4.10.	Tuleohutusabinõud	9
5.	TEHNOVÕRGUD	10
5.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon	10
5.2.	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	10
5.3.	Elektrivarustus.....	10
5.4.	Välisvalgustus	10
5.5.	Gaasivarustus	10
6.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED	10
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	11
8.	JOONISED	12
9.	MENETLUS.....	13
10.	LISAD.....	14
11.	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDLOETELU	15

1. ÜLDANDMED

1.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Viimsi alevik
Nelgi tee 25 katastriüksuse detailplaneering

1.2. Tellija:

Viimsi Vallavalitsus
Tel 602 8800

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 Vallavolikogu 16.04.2024 otsus nr 35 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 11.01.2000. a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009. a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (kehtestatud 13.09.2005.a.)

1.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Ehitusseadustik
- Jäätmeseadus
- Looduskaitseseadus
- Tuleohutuse seadus
- Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- 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

1.6. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud (vt lisad)

- Maa-ala plaan tehnoorkudega (OÜ AderGeo, töö nr M070524 04.05.2024)
- Dendroloogiline hinnang (Aktiniidia OÜ, töö nr 5/24 07.05.2024)
- Nelgi tee 25 katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Lemma OÜ)

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Viimsi alevik, Nelgi tee 25 katastriüksuse (katastritunnus 89001:010:9980, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 1103 m²) detailplaneeringu eesmärk on muuta maa kasutamise sihtotstarvet maatulundusmaast elamumaaks ning anda ehitusõigus ühe üksikelamu ning abihoone püstitamiseks katastriüksusel, mille suurus on väiksem kui lubatud elamumaa krundile üldplaneeringu teemaplaneeringus „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“.

Detailplaneeringuga piiritletakse hoonestusala, määratakse tehnoorkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud kohased ülesanded.

Nelgi tee 25 katastriüksus paikneb üldplaneeringu kohaselt tihehoonestusalal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Üldandmed

Planeeritav ala piirneb lõunast Nelgi tee katastriüksusega (89001:010:3452, transpordimaa 100%), läänest Nelgi tee 23 katastriüksusega (89001:010:2885, ärimaa 80% ja tootmismaa 20%, 2240 m²) ning idast Nelgi tee 27 katastriüksusega (89001:010:9540, elamumaa 100%, 2726 m²). Põhjast piirneb planeeringuala Rabaääre katastriüksusega (89001:001:0301, üldkasutatav maa 75%, veekogude maa 25%, 5085 m²).

Sõidukite juurdepääs Nelgi tee 25 katastriüksusele on võimalik Nelgi teelt. Katastriüksus on piiratud võrkaiaga. Kõrghaljastusest on Nelgi tee 25 katastriüksusel elupuuekk, üks harilik saar ning astelpajupõõsas, hoov on osaliselt kaetud muruga, osaliselt pinnasega.

Planeeringuala ümbritseb põhjaküljel loodusliku ilmega Rabaääre katastriüksus, millel paikneb Soosepa raba äärne väike veekogu. Planeeringuala idaküljel paikneb Nelgi tee 27 üksikelamu ning lääneküljel Nelgi tee 23 katastriüksusel paiknevad äri- ja tootmishooned. Planeeringualast lõunas üle Nelgi tee paikneb väikeelamute piirkond.

Planeeringualaga piirnevatel katastriüksustel kehtib üks detailplaneering – Viimsi Vallavalitsuse 09.04.2019 korraldusega nr 199 on kehtestatud Viimsi alevik, Nelgi tee 23 detailplaneering, millega planeeriti krundile väikeettevõtlus- ja laohoone.

Nelgi tee 25 katastriüksusel ei ole kehtivat detailplaneeringut. Nelgi tee 25 katastriüksusel on Viimsi Vallavalitsuse 22.02.2013 korraldusega nr 255 algatatud detailplaneering, mille menetlus on seiskunud.

Käesoleval hetkel puudub õiguslik alus elamu püstitamiseks maatulundusmaale ning maatulundusmaa muutmiseks elamumaaks ilma detailplaneeringut koostamata. Viimsi valla järelevalveosakond tuvastas 2023. aastal Nelgi tee 25 katastriüksusel õigusliku aluseta püstitatud hoone. Nelgi tee 25 katastriüksusele on taotletud ehitusõigust läbi projekteerimistingimuste, mis väljastati Viimsi Vallavalitsuse 30.11.2020 korraldusega nr 738. Viimsi vald on projekteerimistingimuste väljastamisel teinud vea, kuna need on väljastatud õigusliku aluseta ja nende alusel ei saanud Nelgi tee 25 katastriüksuse omaniku esitatud ehitusteatist õiguspäraselt menetleda. Kuna ehitusteatist ei menetletud, ehitas omanik katastriüksusele hoone, mis ei asu põhigabariitides projekteerimistingimustega ettenähtud asukohas.

Viimsi valla planeerimiskomisjon on 02.10.2019 ja 06.03.2024 hinnanud, et ehitusõiguse andmine Nelgi tee 25 katastriüksusele on võimalik vaid üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Arvestades, et Nelgi tee äärne piirkond on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus perspektiivne elamumaa, naabruses asuvad katastriüksused on valdavalt elamutega hoonestatud ning vahetud naabrid on andnud katastriüksusele elamu ja abihoone rajamiseks nõusoleku, ei ole põhjendust Nelgi tee 25 katastriüksusele üksikelamu ja abihoone püstitamise keelamiseks.

3.2. Olemasolevad hooned

Abihoone ehitustööd Nelgi tee 25 katastriüksusel on lõppjärgus. Püstitatud on 58 m² ehitisealuse pinnaga abihoone. Õiguslik alus abihoone püstitamiseks puudub. Lisaks nimetatud abihoonetele paiknevad Nelgi tee 25 katastriüksusel ehitussoojak ja aiamaja (10 m²), mis tuleb peale ehitustööde lõpetamist katastriüksuselt teisdaldada.



Olemasolev abihoone (foto Viire Ernesaks)

3.3. Olemasolevad rajatised

Nelgi tee 25 katastriüksusele on püstitavate hoonete tarbeks välja ehitatud: vee- ja kanalisatsioonitorustikud, elektrikaablid ning killustikkattega tee. Naaberkatastriüksusel Nelgi tee 23 asuva alajaama tõttu läbivad Nelgi tee 25 katastriüksust madalpinge ja kõrgepinge elektrimaakaablid, millele on detailplaneeringuga määratud servituudi vajadus võrguvaldaja kasuks.

3.4. Olemasolev haljastus

Hindamaks Nelgi tee 25 kinnistul ja selle vahetus naabruses kasvavate puudele ja põõsaste seisukorda telliti dendroloogiline uuring Aktiniidia OÜ-lt (vt lisad 1).

Välitööde käigus hinnati vaadeldaval alal kümme dendroloogilist objekti, millest kuus olid üksikpuud ja neli hekid. Dendroloogilistest objektidest kolm asuvad Nelgi tee 25 kinnistul ja seitse selle vahetus naabruses. Nelgi tee 25 katastriüksusel asuvad elupuuhekk (III väärtusklass) ja kaks astelpajupõõsast (IV väärtusklass). Hoov on osaliselt kaetud muruga ja osaliselt pinnasega.

4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

4.1. Vastavus Harju maakonnaplaneeringule 2030+

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub Nelgi tee 25 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.

Maakonnaplaneeringu eesmärk on koondada kahaneva rahvastiku tingimustes asustust sh ressursse (teenuste tarbijaid, tööjõudu, tehnilist infrastruktuuri, ettevõtlust) ja arendada edaspidi juba välja kujunenud kompaktseid polüfunktsionaalseid asustusalasid. Polüfunktsionaalsed alad aitavad paremini säilitada ka neid ümbritsevate maapiirkondade elujõulisust.

4.2. Vastavus Viimsi valla üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on osa Nelgi tee äärsest piirkonnast väikeelamute reservmaa (EVR). Aastal 2000 koostatud üldplaneeringus on põhimõte, et esmajärjekorras tuleb keskenduda olemasolevate elamupiirkondade arendamisele, seejärel vajadusel hõlmata reservmaad.

Viimasel kümnendil on planeerimise fookuses valglinnastumise pidurdamine ning olemasolevate asulakeskuste tihendamine. Nelgi tee 25 katastriüksus asub Viimsi alevikus väljakujunenud taristuga elamupiirkonnas. Tagatud on tehnovõrkudega ja teenustega varustatus ning rekreatsioon (Soosepa raba). Sisuliselt on tegu olemasoleva elamupiirkonna arendamisega/tihendamisega.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt paikneb Nelgi tee 25 katastriüksus reserveeritud rohevõrgustiku puhveralal. Teemaplaneeringu kohaselt on rohevõrgustiku puhveralal väikeelamute püstitamine lubatud hoonestamiseks ettenähtud aladel vastavalt kehtivale Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule ja üldplaneeringu

teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“.

Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ määrab muuhulgas elamumaa krundi minimaalse lubatud suuruse, mis on teemaplaneeringu kohaselt 1200 m². Elamumaa kruntide miinimumsuurused on toodud skeemil „Elamuehituse piirkonnad“. Nelgi tee 25 katastriüksuse suurus on 1103 m², mis on 97 m² võrra vähem kui teemaplaneeringus lubatud elamukrundi miinimumsuurus. Muus osas vastab koostamisel olev Nelgi tee 25 katastriüksuse detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringu tingimustele (nõuded hoone asukohale krundil, elamu kõrguse tingimused jne).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve väikeelamute reservmaast (EVR) väikeelamute maaks (EV) ning anda ehitusõigus üksikelamu ja abihoone ehitamiseks üldplaneeringu teemaplaneeringus „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ lubatud elamukrundi miinimumsuurusest (1200 m²) väiksemale katastriüksusele.

Nelgi tee 25 katastriüksus suurus on nõutavast elamukrundi miinimumsuurusest 97 m² väiksem, kuid Nelgi tee 25 katastriüksus (endine Kristjani katastriüksus) oma mõõtmes on moodustatud 1999. aastal ehk enne üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (kehtestamist) ning lisaks on suurem osa Nelgi tee ja Soosepa raba vahele jäävatest katastriüksustest juba hoonestatud.

Arvestades eeltoodut ja seda, et planeeritav üksikelamu koos abihoonega sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, on käesoleval juhul üldplaneeringu muutmise põhjendatud.

4.3. Krundi moodustamine

Pos nr	Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Moodustatakse katastriüksusest (katastritunnus)	Liidetavate-lahutatavate osade suurused (m ²)	Osade senine katastriüksuse sihtotstarve
1	EP 100	1103	Nelgi tee 25 (89001:010:9980)	-	Maatulundusmaa 100%

4.4. Krundi ehitusõigus

Pos nr 1

- | | |
|--|--------------------------------|
| - Krundi kasutamise sihtotstarve: | Üksikelamu maa |
| - Krundi suurus: | 1103 m ² |
| - Krundi täisehitusprotsent: | 20% |
| - Suurim ehitisealune pind: | 220 m ² |
| - Hoonete arv krundil: | 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone) |
| - Üksikelamu maksimaalne lubatav korruselisus (maapealne/maa-alune): | 2/-1 |
| - Üksikelamu lubatud suurim kõrgus: | maapinnast 8,5 m |
| - Abihoonete lubatud suurim kõrgus: | maapinnast 5 m |
| - Kavandatud parkimiskohtade arv: | 3 sõiduauto |

Krundile on määratud ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks. Üksikelamu ja abihoone hoonetusala on määratud 7,5 m kaugusele Nelgi tee 23 ja Nelgi tee 27 katastriüksustest, 6 m kaugusele Nelgi tee katastriüksusest ning 3 m kaugusele Rabaääre katastriüksusest. Abihoone võib Nelgi tee 23 ja Nelgi tee 27 katastriüksuste piiridele ehitada lähemale kui 7,5 m. Abihoone hoonetusala on joonisel eraldi tähistatud ja see lähtub tuleohutuskujast.

Nelgi tee piirkonnas on erineva välisviimistlusega valdavalt viilkatustega elamud, seetõttu planeeritavate elamute ja abihoonete välisviimistlusmaterjalidele piiranguid (v.a ümarpalk välisviimistluses) ei seata, kuid soovituslik on viilkatus vahemikus 15–40 kraadi. Abihoone peab koos üksikelamuga moodustama ühtse arhitektuurse terviku. Kuna abihoone on valmimas, millel on puitlaudisega fassaad ja valtsplekist viilkatus, siis peab planeeritav üksikelamu sobituma abihoonega.

Krundi võib ümbritseda kõigist külgedest 1,5 m kõrguse piirdeaia, piirdeaia rajamine ei ole kohustuslik. Piirdena võib kasutada ka hekki. Planeeritavat ala teenindavaid rajatisi mitte paigaldada Rabaääre katastriüksusele.

4.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Sõidukite juurdepääs Nelgi tee 25 krundile on Nelgi teelt. Nelgi tee sõidutee on 4,7 m laiune, asfaltkattega ja valgustatud. Kergliiklustee puudub. Teekoridori laius on 16 m. Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus „Harjumaa kergliiklusteed“ on Nelgi tee äärde ette nähtud kergliiklustee. Teekoridori laius 16 m võimaldab Nelgi tee äärde rajada kergliiklustee, käesolevas detailplaneeringus kergliiklustee rajamist ei käsitleta.

Parkimine lahendatakse Nelgi tee 25 krundil, teemaa-ala haljasalale parkida pole lubatud.

Detailplaneeringu põhijoonisel on määratud orienteeruv mahasõidu asukoht Nelgi teelt (pääs krundile). Detailne mahasõidu lahendus (parameetrid, katend) lahendatakse ehitusprojekti raames. Mahasõidu katend peab olema vähemalt samaväärse Nelgi tee katendiga. Mahasõidu rajab katastriüksuse omanik.

4.6. Keskkonnakaitselised tingimused

Nelgi tee 25 katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostas OÜ Lemma. Eelhinnangust (vt lisad 2) lähtub et, arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju ja KSH läbiviimine ei ole vajalik.

Nelgi tee 25 krundi hoonestamisega kaasnevad mõjud on väikesed ja valdavalt ehitusaegsed, jäävad planeeringuala ja selle lähinaabrite ulatusse ega kahjusta inimeste tervist, vara ning ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muudatusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- Kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile;
- Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine ja uue haljastuse rajamine;
- Juurdepääsutee rajamine tolmuva kattega;
- Jäätmekäitlus (sh ehitusjäätmed) vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale;
- Võimalikult suures mahus ehitustsoonis asuva rajamistöodeks sobiva pinnase ärakasutamine ala vertikaalplaneerimisel.

4.7. Radooniohust tulenevad nõuded

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne õhust raskem gaas. Radoon imbub ruumidesse majaanusest 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 radoonitaset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskuspotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ja selle kasutamine ning akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50–500 kBq/m³), mistõttu tuleb hoonete ehitamisel kasutada radoonikaitse meetmeid, juhindudes Eesti standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ajakohasest versioonist ning vajadusel teha pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et tagada hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ nõuetele.

4.8. Haljastuslahendus

Nelgi tee 25 krundil kasvab olemasolevast kõrghaljastusest vaid (elupuuhekk ja kaks astelpajupõõsast).

Siiani on keskendutud ehitustöödele ning krundi haljastamiseni ei ole jõutud, bioloogilise mitmekesisuse toetamiseks on soovitatav istutada nii ilupõõsaid kui ka viljapuid ning rajada lillepeenraid.

4.9. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus, arvestades naaberkinnistute maapinna kõrguste, projekteeritavate hoonete täpse paiknemise, katendite liikide ja mahtude ning krundile projekteeritud trasside konkreetsete asukohtade ja kõrgustega.

4.10. Tuleohutusabinõud

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

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdesõiduteed ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tee 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.
- Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja päästkeskusega.
- Projekteerimisel tuleb lähtuda standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Planeeritavad hooned (üksikelamu koos abihoonega) on I kasutusviisiga.

- Planeeritavate hoonete tulekustutusvee vajadus on 10 l/sek 3 tunni jooksul.
- Piirkonna tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasolevate tuletõrjeveehüdrantide baasil. Lähim hüdrant (10 l/sek) paikneb Nelgi tee 23 katastriüksuse piiril ca 30 m kaugusel planeeritavast üksikelamust.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritav Nelgi tee 25 katastriüksus on liitunud ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga. Torustikud olemaseoleva abihoone ja planeeritava üksikelamu tarbeks on välja ehitatud. AS Viimsi Vesi poolt tagatav veehulk ja ärajuhitav reoveekogus ühele elamukrundile on kuni 0,3 m³/ööpäevas.

5.2. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademevee ärajuhtimine lahendatakse vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele.

5.3. Elektrivarustus

Nelgi tee 25 katastriüksusel on olemas liitumisleping Imatra Elekter AS-ga, mis tagab elektrivarustuse kogu krundile. Detailplaneeringu kohaselt lahendatakse planeeritava üksikelamu elektripaigaldiste varustamine elektrienergiaga olemasoleva võrguühenduse kaudu.

5.4. Välisvalgustus

Nelgi teel on olemasolev välisvalgustus. Krundisisene välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektiga.

5.5. Gaasivarustus

Nelgi tee ääres paikneb Adven Eesti AS gaasitorustik. Planeeritav elamu on võimalik ühendada gaasivõrku, lahendus antakse ehitusprojektiga.

6. 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:

- Heakorrastada planeeritav ala;
- Selgelt eristada juurdepääs;
- Lisaks juurdepääsutee valgustamisele valgustada ka hooviala liikumisanduritega varustatud valgustitega;
- Valvetechnika paigaldamine nii õuealale kui ka hoonetesse;
- Uste lukustamine;
- Välisustena kasutada soovitatavalt turvauksi;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne).

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt, et saavutada detailplaneeringus kavandatud tulemus, peab katastriüksuse omanik teostada/tellima järgmised tegevused:

- Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine
- Ehitusprojektide koostamine
- Ehitamine, sh elamukrundile juurdepääsu välja ehitamine Nelgi teelt
- Kasutuslubade taotlemine

8. JOONISED

- | | |
|--|------|
| 1. Kontaktvööndi plaan | AP-1 |
| 2. Väljavõtte üldplaneeringust
Üldplaneeringu muutmise ettepanek | AP-2 |
| 3. Väljavõtte üldplaneeringu teemaplaneeringutest
Teemaplaneeringute muutmise ettepanek | AP-3 |
| 4. Tugiplaan | AP-4 |
| 5. Detailplaneeringu põhijoonis tehnovõrkudega | AP-5 |
| 6. Illustratsioon | |

9. MENETLUS

10. LISAD

1. Nelgi tee 25 dendroloogiline aruanne, OÜ Aktiniidia töö nr 5/24
2. Viimsi vallas Viimsi alevikus Nelgi tee 25 katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, Lemma OÜ