

Arhitektuuribüroo Standup

Reg. nr. 11283768

Tartu mnt 83-408

10115 Tallinn

tel: +372 580 44 719

info@standup.ee

www.standup.ee

MTR registreeringud: EEP001402

EEJ002110

TEL001538

EEO001673

Projekteerimine

Ehitusjuhtimine

Elektritööd

Omanikujärelevalve

Muinsuskaitseameti tegevusluba: E523/2010-E

Rohuneeme küla, Suur-Ringtee 1 katastriüksuse detailplaneering

Töö nr: 241229-01

ALGATATUD:

04.12.2024 a Viimsi Vallvalitsuse
korraldusega nr 532

VASTUVÕETUD:

KEHTESTATUD:

KEHTESTAJA:

Viimsi Vallavalitsus

Tellija:

Pirmin Tamm

Arhitekt:

Stanislav Popkov

Vastutav arhitekt:

Stanislav Popkov

Koostatud:

15.04.2025

Sisukord

1.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	6
2.	Detailplaneeringu koostamise lähtealused ja -dokumendid:	6
4.	ASUKOHASKEEM JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	8
	Planeeritava ala asukoht	8
	Planeeritav kinnistu	8
	Olemasolev haljastus	9
	Kontaktvööndi iseloomustus.....	9
	Vastavus üldplaneeringutele	9
	4.1. Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11. jaanuari 2000 otsusega nr 1)	9
	4.2 Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted (Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrus nr 32)	10
	4.3 Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik"	10
5	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	12
	5.1 Alal kehtiv detailplaneering	12
	5.2 Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus.....	12
	5.2.1 Kavandatud ehitusõigus.....	12
	Kruut 1 13	
	5.2.2 Kavandatud ehitusõiguse võrdlus kehtiva detailplaneeringuga.	13
	5.2.3 Arhitektuursed nõuded:	14
	5.2.4 Piirete rajamisel elamukruntidele tuleb arvestada järgmiste tingimustega:	14
	5.3 Haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted.....	15
	5.3.1 Ettepanekud olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks.....	15
	5.3.2 Säilitatav ja likvideeritav haljastus:	16
	5.4 Liikluskorraldus ja parkimine	16
	5.5 Vertikaalplaneerimine	16
6	Tehnovõrkude lahendus.....	17
	6.1.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	17
	6.1.2 Sademevesi	17
	6.1.3 Elektrivarustus	17
	6.1.4 Sidevarustus.....	18
	6.1.5 Soojavarustus	18
7	Tuleohutusnõuded, päästeautode juurdepääs ja kujad.....	18
8	KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	19
	8.1 Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks	19
	8.2 Jäätmekäitlus	20
	8.3 Radooniohuga arvestamine.....	20
	8.3.1 Tingimused turvalisuse tagamiseks ja kuritegevuse riski vähendamiseks	20
9	Detailplaneeringu elluviimise kava ja põhimõtted	21
	9.1.1 Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja	21

LISAD

JOONISED :

SITUATSIOONISKEEM

KONTAKTVÕÖND

TUGIJOONIS

PÕHIJOONIS

TEHNOVÕRKUDE KONDPLAAN

ILLUSTREERIVAD 3D JOONISED

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Rohuneeme küla, Suur-Ringtee 1 katastriüksuse detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 4. detsembri 2024 korraldusega nr 532.

Detailplaneeringuala hõlmab Viimsi vallas Rohuneeme külas järgmise kinnistu:

Suur-Ringtee (katastriüksus: 89001:003:1269).

Detailplaneeringu algatamise eesmärk on Suur-Ringtee 1 katastriüksusele ehitusõiguse määramine ühe kuni kolmekorruselise üksikelamu (sh üks osaliselt maa-alune korrus) ja ühe abihoone püstitamiseks ning hoonete teenindamiseks vajaliku infrastruktuuri rajamiseks, samuti on eesmärgiks sätestada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Samuti lahendatakse planeeringuga muud planeerimisseaduse §-s 126 lõikes 1 nimetatud ülesanded.

2. Detailplaneeringu koostamise lähtealused ja -dokumendid:

- Planeerimisseadus
- Kinnistu omaniku taotlus Suur-Ringtee 1 kinnistu detailplaneeringu algatamiseks.
- Haldusleping detailplaneeringu rahastamise ja koostamise õiguste üleandmiseks kinnistu omanikule.
- Viimsi Vallavalitsuse 4. detsembri 2024 korraldus nr 532 „Suur-Ringtee 1 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“
- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus
- Asjaõigusseadus
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Eesti standard EVS 812-7:2018 ”Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava tuleohutusnõuded”
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”
- Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud „Viimsi valla mandriosa üldplaneering“
- Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud „Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“
- Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22 kehtestatud teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“

- Viimsi Vallavolikogu 12.11.2024 määrusega nr 26 kehtestatud „Viimsi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2024-2036“
- Viimsi valla ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni arendamise skeem.
- Viimsi Vallavolikogu 20.09.2022 määrusega nr 15 kinnitatud „Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri“
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused.

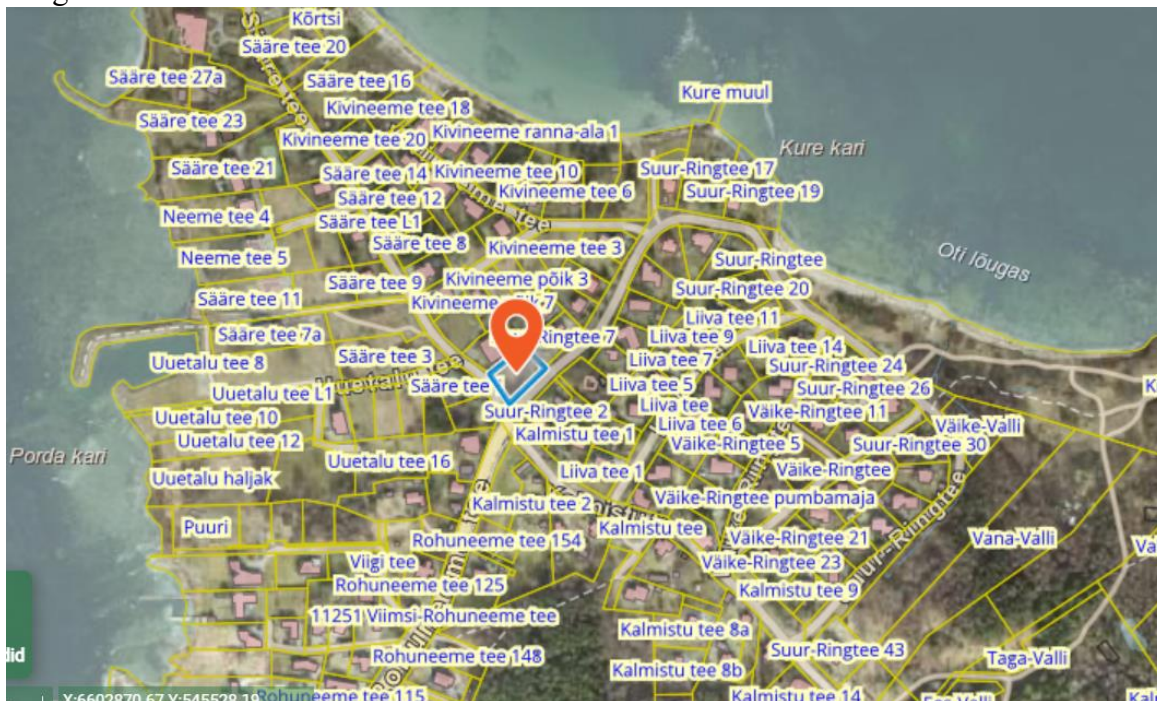
3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Detailplaneeringu aluseks on 2024. aastal OÜ Hades Geodeesia koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr HG-699.
- Dendroloogiline inventuur. Koostanud dendroloog Olev Abner Tallinnas, 26.03.2025.

4. ASUKOHAASKEEM JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Viimsi poolsaare põhjaosas Rohuneeme külas Sääre tee ja Suur-Ringtee ristmikul:



Skeem 1. Planeeritava ala asukoht (väljavõtte maa-ameti kodulehelt 2025.a seisuga)

Planeeritav kinnistu

Rohuneeme küla, Suur-Ringtee 1, (katastriüksus: 89001:003:1269, sihtotstarve: elamumaa 100%, pindala:1425 m²)

Planeeritav kinnistu ei ole hoonestatud, kinnistule on välja ehitatud kõik tehnovõrkude ühendused.

Suur-Ringtee 1 ja Sääre tee 2a katastriüksused paiknevad loodusliku kallaku peal. Kõrguste vahe varieerub kinnistu piires 4 meetri ulatuses moodustades kõrgema ala kõrgusega 10,2 m Sääre tee ääres ja langedes astangutena kirde suunas kuni 6,3 m Suur-Ringtee 7 kinnistu piiril. Suur-Ringtee 1 katastriüksust katab isetekkeline rohttaimestik ning katastriüksuse Sääre tee ääres kasvab isetekkelistest pioneerliikidest koosnev kõrghaljastusega riba.

Planeeringuala piirneb põhja küljest katastriüksustega Sääre tee 2a (89001:003:1271, elamumaa 100%, 1435 m²), Suur-Ringtee 5 (89001:003:1272, elamumaa 100%, 1424 m²), Suur-Ringtee 7 (89001:003:1273, elamumaa 100%, 1433 m²) ja lõuna küljest Sääre tee, Kalmistu tee ja Suur-Ringtee tänavatega.

Ehitiseregistri kohaselt Suur-Ringtee 1 katastriüksusel olemasolevaid hooneid ei ole. Kinnistul asunud hoone EHR registrikoodiga 116052758 (puhkehoone) on kantud registrisse lammutatuna.

Ehitiseregistri kohaselt asuvad kinnistul järgnevad rajatised:

Rajatis 220421432 Puurkaev

Rajatis 220539646 Veevarustus ja heitveekanalisatsioon

Rajatis 220587209 Veevarustus ja kanalisatsioon

Rajatis 221334740 Tänavalgustus

Rajatis 221334740 Tänavalgustus

Rajatis 221334740 Tänavalgustus

Rajatis 221334740 Tänavalgustus

Rajatis 221334740 Tänavalgustus

Rajatis 221334740 Tänavalgustus

Rajatis 221334740 Tänavalgustus

Rajatis 221334740 Tänavalgustus

Olemasolev haljastus

Praegune puittaimestik Suur-Ringtee 1 kinnistul on tekkinud põhiosas viimase neljakümne viie aasta vältel. Esineb istutatud mägivahtraid, samuti harilik kuusk ja lodjap-põisenela rühm. Isetekkelised on alal raagremmelgad, mägivahtrad, aed-õunapuu, pihlakas, sookask, harilikud toomingad, harilik saar. Puude võra ei ole kujundatud ning need muutuvad dendroloogilise inventuuri kohaselt murdumisohhtlikuks. Samuti levib puud seas punkttaeliku tekitatud tüvemädanikud. Ilupõõsastest on esindatud ainult lodjap-põisenelas, Inventuurialal eristati 14 nimetust puittaimi, kellest 8 on kodumaised.

Kontaktvööndi iseloomustus

Planeeritav ala piirneb munitsipaalomandis olevate teemaa kinnistutega: Sääre tee (Sääre tee L1, katastritunnus 89001:001:0354, transpordimaa 100%) Kalmistu tee (89001:001:0353, transpordimaa 100%) ja Suur-Ringtee (89001:001:0349; transpordimaa 100%). Kõigil kinnistutel on olemasolevad kõvakattega sõiduteed.

Planeeringuala naabriteks on põhjast üksikelanud Suur-Ringtee 5, kirdest Suur-Ringtee 7 ja loodest Sääre tee 2a. Sääre tee, Kalmistu tee ja Suur-Ringtee teed on kõvakattega sõiduteed.

Planeeritavalt alalt on väljapääs Suur-Ringtee teele.

Planeeritavast alast lõunas asub asfaltkattega riigimaantee, Rohuneeme tee, teemaa laius on ca 20 m ja kaitsevööndiga mõlemal pool sõiduraja telge 30 m.

Lähimad ühistranspordipeatused on „Rohuneeme“ (170 m kaugusel) ja „Rohuneeme sadam“ (ca 500 m kaugusel).

Lähim suur alevik on Püüksi alevik, kus asub ka Püüksi kool, lähim lasteaed on Haabneeme külas.

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

Kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga on planeeringualale kavandatud väikeelamumaa.

Vastavus üldplaneeringutele

4.1. Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11. jaanuari 2000 otsusega nr 1)

Käesolev detailplaneeringu lahendus vastab kehtivale Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule, mille kohaselt asub Suur-Ringtee 1 kinnistu väikeelamute maa juhtotstarbega alal (EV). Detailplaneeringu lahenduses on kinnistu sihtotstarve elamumaa ning planeeritav ehitis on väikeelamu, seega vastab detailplaneeringuga kavandatav kehtivale üldplaneeringule.



Skeem 2. Väljavõte kehtivast Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust.

4.2 Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted (Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrus nr 32)

Suur-Ringtee 1 krundi suurus on vastavuses üldplaneeringu teemaplaneeringus määratud elamu- kruntide miinimumsuurusega 1200m². Planeeritava krundi suurus on 1425 m², seega detailplaneeringu lahendus vastab üldplaneeringule.

Teemaplaneering seab väikeelamutele järgnevad tingimused:

- *Uute elamukruntide puhul ei ole lubatud elamute ehitamine lähemale kui 7,5 m krundipiirist.*

Planeeritav elamu jääb krundipiirist kõrvalkinnistu krundipiirist 7,5m kaugusele (vt põhijoonist). Hoonestusala kaugus teemaa krundist on 5m, mis vastab kõrvalkinnistu hoone paiknemisele teemaa suhtes.

- *Uute elamukruntide puhul ei ole lubatud suvilate või aiamajade ehitamine lähemale kui 5 m krundipiirist. Aiamaja, suvila ja üksikelamu krundi täisehituse protsent ei või olla üle 20%.*

Planeeritava abihoone kaugus krundipiirist on 5m. Krundi täisehituse protsent on 20% krundi pindalast, mis vastab üldplaneeringule.

- *Üksikelamu maksimumkõrguseks loetakse 8,5 m olemasolevast maapinnast, kui kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti.*

Planeeritud hoone maksimaalne kõrgus maapinnast on alla 8,5m keskmisest maapinna kõrgusest. Detailplaneering vastab üldplaneeringule.

4.3 Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik"

Viimsi vald, Rohuneeme küla, Suur-Ringtee 1 kinnistu detailplaneering
Planeeringuala jääb välja 13.10.2009.a määrusega nr. 22 kehtestatud Viimsi valla
mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik"
määratud rohevõrgustiku struktuurist.



Skeem 3 Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" kaardist. Planeeringuala on märgitud punasega.

5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1 Alal kehtiv detailplaneering

Suur-Ringtee 1 katastriüksustel on Viimsi Vallavalitsuse 17.06.2005 korraldusega nr 361 kehtestatud Suur-Ringtee 1 detailplaneering, mille kohaselt planeeriti neli elamumaa krunti ning anti ehitusõigus üksikelamute püstitamiseks. Planeeringu alusel moodustatud elamukruntide praegused aadressid on Suur-Ringtee 1, Sääre tee 2a, Suur-Ringtee 5 ja Suur-Ringtee 7. Neljast krundist on praeguseks hoonestamata vaid Suur-Ringtee 1.

Suur-Ringtee 1 elamukruntidele on kehtiva detailplaneeringuga antud ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks ehitisealuse pinnaga 180 m². Detailplaneeringu kohaselt on üksikelamu maksimaalne lubatud katusekalde 25°–45°, kõrgus 8,5 m ja lubatud on kaks korrust. Hoonestusala kaugus krundi piirist on planeeritud elamutega piirnevates osades 7,5 m ning tänavaga piirnevates osades 5 m. Detailplaneering keelab maapinda tõsta ega reguleeri maa-aluse korruse rajamist.

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitamisele eelnes kirjavahetus maaomaniku ja Viimsi Vallavalitsuse vahel katastriüksuse Suur-Ringtee 1 katastriüksuse ehitusõiguse realiseerimise küsimustes. Katastriüksuse Suur-Ringtee 1 eelmisele omanikule on väljastatud projekteerimistingimused 25.08.2021, mis hetkel kehtivad. Kehtiv detailplaneering nägi ette hoone katusekalde vahemikus 25°–45°. Projekteerimistingimustega võimaldati lamekatusega üksikelamu püstitamine. Praegune omanik on samuti esitanud projekteerimistingimuste taotluse, kuid projekteerimistingimusi pole võimalik väljastada, sest taotlusega soovitud muudatused on sisu poolest detailplaneeringu põhilahenduse muutmine, mida projekteerimistingimuste koostamine ei võimalda. Taotluse kohaselt sooviti üksikelamu eskiisiga loodud arhitektuursest lahendusest tulenevalt püstitada kolmekordset üksikelamut. Kolmekordse üksikelamu püstitamine ei ole kooskõlas kehtiva detailplaneeringuga, mille kohaselt on Suur-Ringtee 1 katastriüksusele lubatud kahekordne üksikelamu.

5.2 Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus

5.2.1 Kavandatud ehitusõigus

Detailplaneering ei muuda planeeritava kinnistu piire ega sihtotstarvet.

Planeeritav krunt paikneb looduslikul kallakul, millele on planeeringuga kavandatud Sääre tee poolt vaadatuna kahekordne ja hoovi poolt vaadatuna kolmekordne hoone.

Planeeritud hoone koosneb kahest maapealsest korrusest ja ühest osaliselt maa-alusest korrusest, mida käsitletakse vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 § 18 lg 9 kohaselt maapealse korruse

Kavandatud hoonet arhitektuursest liigendades on kallakul asuvale katastriüksusele võimalik planeerida kolmekorruseline hoone, mille kõrgus vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringus "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" lubatule, st üksikelamu maksimumkõrgus on 8,5 m olemasolevast maapinnast.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele tuleb antud juhul osaliselt maa-alust korrust käsitleda maapealse korruse

Viimsi vald, Rohuneeme küla, Suur-Ringtee 1 kinnistu detailplaneering
tunnustega ja osa maapealse korruse tunnustega.

Lubatud uute hoonete liigid on üksikelamu ja abihoone.

Krundile on kavandatud ühele perele projekteeritud ja ehitatud üksikelamu, mis on korteriteks jaotamata.

Üksikelamu suurimaks lubatud kõrguseks on kuni 8,5 m olemasolevast maapinnast (sh soklikorrus ja katus), hoone maksimaalne absoluutkõrgus 17,20 m.

Hoonestusala: Üksikelamu on paigutatud järgides Sääre tee väljakujunenud ehitusjoont samale kaugusele Sääre teest, nagu kõrvalasuv Sääre tee 2a elamu. Planeeritud elamu kaugus Sääre tee 2a, Suur-Ringtee 5 ja 7 kinnistupiiridest saab vastavalt üldplaneeringule olla minimaalselt 7,5m. Abihoone kavandamine on lubatud vähemalt 5m kaugusele hoonestatud naaberkinnistutest. Põhijoonisele on selguse mõttes märgitud eraldi tingimärkidega peahoone (elamu) ja abihoonete hoonestusala.

Abihoone on üksikelamut teenindav ja selle juurde kuuluv majapidamise hoone. Abihoone kõrgus võib olla kuni 5 m maapinnast (sh soklikorrus ja katus) ja see võib asuda põhijoonisel määratud hoonestusala piires.

Lähtuvalt ehitusseadustiku lisast 1 ei sea detailplaneering tingimusi alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitiste püstitamiseks elamumaale.

Krunt 1

Sihtotstarve:	elamumaa 100%
Pindala:	1425 m ²
Hoonete arv:	2
Elamuid:	1
Abihooneid:	1
Ehitisealune pind (kokku):	285 m ²
Elamu maksimaalne kõrgus maapinnast:	8,5 m /abs 17,20 m
Abihoone maksimaalne kõrgus maapinnast:	5 m
Elamu korruselisus:	3 korrust
Abihoone korruselisus:	1
Elamu katusekalle	0-20 kraadi
Abihoone katusekalle	0-20 kraadi

5.2.2 Kavandatud ehitusõiguse võrdlus kehtiva detailplaneeringuga.

Detailplaneeringuga suurendatakse krundi kehtivat ehitusõigust korruselisuse ja ehitisealuse pinna osas. Kehtiva ja planeeritava ehitusõiguse võrdlus on toodud allolevas tabelis. Planeeringuga kavandatud täiendav korrus on mõeldud maa-aluseks korruseks. Muudatus tuleneb eelkõige soovist kasutada arhitektuurselt ära krundi suurte kõrguste vahega reljeefist.

TEHNILISED ANDMED**KEHTIV****PLANEERITAV**

KRUNDI PINDALA	1425 m ²	1425 m ²
MAA SIHTOTSTARVE JA OSAKAAL	E 100%	E 100%
MAX. EHITISEALUNE PIND	180 m ²	285 m ²
MAX.TÄISEHITUSE PROTSENT (ÜP)	12,6	20
MIN. KÕRGHALJASTUSE PROTSENT (ÜP)	-	30
MAX. HOONETE ARV KRUNDIL (PEAHOONE / ABIHOONE)	1/1	1/1
KORRUSELISUS (PEAHOONE / ABIHOONE)	2	3/1
HOONE KÕRGUS KESK. MAAPINNAST (PEAHOONE / ABIHOONE)	8,5 m	8,5 m/5,0 m
PEAHOONE ABS. KÕRGUS	-	17,2
PARKIMISKOHTADE ARV (SEES / VÄLJAS)	min. 2	2/2
TULEPÜSIVUS	TP-3	TP-3
KATUSE KALLE	25° kuni 45°	0° kuni 20°

5.2.3 Arhitektuursed nõuded:

Nõuded hoone arhitektuursele lahendusele:

- Hoone viimistlusmaterjalid: krohv, puit, kivi, fassaadiplaat, betoon. Keelatud on plastikust imiteerivate fassaadimaterjalide kasutamine.
- Katuse viimistlusmaterjalid: valtsplekk, kivi, rullmaterjal.
- Tulepüsisivusklass TP 3.
- Kavandatava üksikelamu Sääre tee poolses osas peab kõrgem korrus olema alumise korruse suhtes tagasiastega ja üksikelamu hoovi poolisel küljel vältida kolmekorruselise fassaadi tekkimine, näha samuti ette tagasiaste.

Väikeelamute arhitektuursed nõuded on toodud üldplaneeringu teemaplaneeringus "Viimsi valla üldiste ehitus- tingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted", mille kohaselt: Tuleb elamute puhul tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohta. Selle tagamiseks tuleb projekteerijal

- Ehitusprojekti koostamisel anda hooneprojekti koosseisus kõigi naaberhoonete tänava fassaadide fotod ja projekteeritava hoone poolse külje vaated või fotod.
- Ehitusprojekt koos nõutud lisamaterjalidega tuleb kooskõlastada Viimsi valla ehitusameti arhitektiga eskiisi staadiumis.
- Ehitusameti arhitekt määrab vajadusel eskiisi, vaadete tagamise nõuete jms alusel lõpliku ehitusprojekti kooskõlastamise vajaduse naabritega.
- Arhitektuurse ja esteetilise sobivuse tagamine on vajalik, et hoida tasakaalu eksisteerivate miljööväärtuste, hoonestatud kruntide ja uute projekteeritavate arhitektuursete lahenduste vahel.

Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda peatükis 9.3 toodud radooniohuga arvestamise nõuetest.

5.2.4 Piirete rajamisel elamukruntidele tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

- Piire paikneb krundipiiril.

- Piirdena on tänavate poole lubatud puit- ja metallpiirded ning kinnistute vahel võrkaiaid ja piirded, mis peavad kokku sobima krundil asuva elamu arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga.
- Metallaia (sh võrkaia) või osaliselt läbipaistva puitpiirde (sh laudis ja lippaed) maksimaalne kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Kõrgemate piirete ning läbipaistmatute plankpiirete ehitamine on keelatud.
- Turvalisuse tagamiseks peab piirete läbipaistvus olema minimaalselt 30%.

5.3 Haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted

Kinnistul kasvava kõrghaljastuse hindamiseks on koostatud dendroloogiline inventuur märtsis 2025 Olev Abneri poolt, vt lisa.

5.3.1 Ettepanekud olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks

- Suur-Ringtee 1 kinnistu on soovitatav säilitada keskealistest puudest mägivahtrad nr 35 ja 36 ning lähialal mägivaher nr 4; noortest puudest saab säilitada mägivahtrad nr 5, 7, 28 ja h. saare nr 30.
- Ohutuse tagamiseks tuleb likvideerida Suur-Ringtee 1 kinnistul suurevõralsed raagremmelgad nr 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17 ja 18.
- Lodjap-põisenela põõsaste rühma nr 27 tagasilõikuse sobivaim aeg on varakevad enne pungade puhkamist. Tagasi tuleb lõigata lodjap-põisenelate harud u 20 cm kõrguseni.
- Suure võraga mägivahtrad nr 20, 33, 37 ja 88 Suur-Ringtee 1 kinnistul on soovitatav asendada sobivas kohas noorte puudega.
- Puude kaitsel ehituse ajal tuleb lähtuda EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“.
- Kaevetööd säilivate puude juurestiku kaitsealale ei tohi üldjuhul planeerida. Kui aga kaevetööd on juurestiku kaitsealal hädavajalikud, tuleb kaevamine teostada käsitsi vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraumist ja kuivamist. Tuleb arvestada, et kõige tihedamalt on puude juuri 40 cm paksuses maapinnalähedases mullakihis, kus on juurtele kõige paremad toitumis- ja õhustamistingimused. Kui kaevetöö sooritatakse puude juurestiku kaitsealas, tuleb paljastunud puujuured katta külmumise või kuivamise eest, kuival perioodil tuleb puid kasta. Kaevetööd segavad puujuured tuleb läbi lõigata sirgelt terava lõikevahendiga. Ehituse ajal tuleb jälgida, et säilivate puude alune pinnas ei tiheneks.
- Üldjuhul tuleb uute istikute valikul lähtuda EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“.
- Olemasolevat kõrghaljastust tasub Suur-Ringtee 1 kinnistul täiendada eelkõige mõne igihalja okaspuuga, millest sobivamad on serbia kuusk, kanada kuusk, harilik mänd, rumeelia mänd, Glehni kuusk, hariliku kuuse sordid 'Cupressina' (kõrge puu kitsaskoonilise võraga), 'Barryi' (tihedavõraline u 5 m põõsasjas puu), 'Luua Päril' (u 2–3 m kõrgune tiheda koonilise võraga puu). Juurde võib istutada kõrgetest põõsastest harilikku sirelit ja tema sorte, harilikku sarapuud ja tema sorte, keskmise kõrgusega põõsastest keskmist enelat, nipponi enela sorte, van Houtte'i enelat ja tema sorte, harilikku ebajasmiini, mitmeid ebajasmiinide sorte, erinevad lodjap-põisenela sorte, Maacki kuslapuud, peitöeline kuslapuud, alpi kuslapuu jt; madalatest põõsastest erinevad jaapani enela sorte, kaselehine enelat ja tema sorte, takispuu sorte. Igihaljastest põõsastest sobivad varju erinevad jugapuu sordid. Hekkideks on soovitatav kasutada mõõdukalt põuda taluvaid lehtpõõsaid nagu üheemakalist viirpuud või läikivat tuhkpuud. Kui kasutada elupuu hekki, siis tuleb arvestada vajadusega hekki põua-aastatel kasta.

Hoone rajamiseks tõstetakse olemasolevat maapinda, millest tulenevalt tuleb olemasolev Sääre tee ääres kasvav haljastus suurel määral likvideerida. Likvideeritakse dendrooloogilise inventuuri joonisel numbritega 1-20, 33, 40 ja 41. Enamus likvideeritavaid puid on 4 ja 5 väärtusklassist, 3 puud kuuluvad kolmandasse väärtusklassi. Likvideeritud haljastuse kompenseerimiseks on detailplaneeringus ettenähtud uue kõrghaljastuse rajamine kinnistu põhja- ja kirdepoolses osas ning heki kavandamine Sääre tee äärde. Täpne maastikuarhitektuurne lahendus antakse kinnistule maastikukujunduse projekti koostamisel. Elamu krundi haljastamiseks sobivad vähenõudlikud ja kohalikku päritolu liigid. Haljastuse rajamisel tuleb lähtuda *EVS 843:2003 Linnatänavad nõuetest*. Samuti tuleb arvestada liiklusohutuse tagamiseks nähtavuskolmnurkadega ja operatiiv ning jäätmeveo transpordi manööverdamise vajadusega.

Haljastuse likvideerimisel ja asendusistutuste määramisel tuleb lähtuda Viimsi Vallavolikogu 13.08.2024 määrusest nr 19 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“.

5.3.2 Säilitatav ja likvideeritav haljastus:

Kinnistu maapinna tõstmisele ja hoonestusele mitte ette jääv haljastus säilitatakse lähtuvalt dendroloogi soovitudest. Kogu haljastus, mis jääb ette hoonestusele ja krundi täitmisele likvideeritakse (vt põhijoonist).

Säilitatavatele puudele tuleb tagada neile vajalikud kasvu- ja valgustingimused. Vältida tuleb kaevetöid ja ehitusmasinatega liikumist säilitavate puude juurestiku kaitsevööndis, mis reeglina võrdub puu võra projektsiooniga. Ehitustööde ajal tuleb tagada ehitustööde alale ja selle vahetusse lähedusse jäävate säilitatavate puude tüvekaitsmed ja võra säilimine elujõulisena.

Krundisisesel juurdepääsuteel teekattematerjalina on soovitatav kasutada looduslähedasi pinnakattematerjale: looduskivi, graniitsõelmeid või betoonkive, et tagada sademevee imbumine pinnasesse. Lubatud on samuti murukivid või murukattega sissesõiduteed. Ehitustööde ajal ja elamu kasutamisel tuleb lähtuda Viimsi valla 11.03.2014 määrusest nr 8 „Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri“.

5.4 Liikluskorraldus ja parkimine

Planeeritavale alale on kavandatud juurdepääs munitsipaalomandis olevast Suur-Ringtee teelt, mille orienteeruv asukoht on märgitud põhijoonisele. Detailplaneeringule on kavandatud täiendav jalakäijate juurdepääs Sääre teelt, mille orienteeruv asukoht on samuti märgitud detailplaneeringu põhijoonisele. Juurdepääsude täpsed asukohad pannakse paika elamu ehitusprojekti koostamisel.

Krundisisesel elamu juurdepääsu täpne asukoht ja lahendus esitatakse ehitusprojekti.

Elamukrundi parkimine on lahendatud krundisiseselt. Üksiklamule on kavandatud 2 parkimiskohta **omal kinnistul ja 2 parkimiskohta hoonesiselselt**.

5.5 Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala olemasolev maapind on tugeva langusega kirde suunas ja algusega Sääre tee poolt. Nagu ka kõrvalasuval Sääre tee 2a kinnistul on planeeritaval krundil kavas kasutada ära unikaalne maapinna reljeef elamu ehitamiseks selliselt, et Sääre tee poolt jääks hoone fassaad sarnaselt naaberkinnistuga (Sääre tee 2a) kahekorruseliseks, tagantvaates oleks aga elamu kolmekordne. Planeeringuga on kavandatud olemasoleva maapinna taseme tõstmine, mis on toodud vertikaalplaneerimise joonisel. Planeeringuga kavandatud reljeefi langus on samal joonel naaberkatastriüksuse Sääre 2a langusega. Täpne vertikaalplaneerimise

Viimsi vald, Rohuneeme küla, Suur-Ringtee 1 kinnistu detailplaneering lahendus antakse hoone ehitusprojekti koosseisus. Maapinna tõstmine on ette nähtud selliselt, et planeeritav elamu oleks olemasoleva Sääre teega samal kõrgusemargil. Maapinna tõstmine teostatakse ulatuses ja määral, mis võimaldab rajada planeeritav elamu orienteeruvalt samale kõrgusmargile, kui vahetu naaberkinnistu Sääre tee 2a elamu. Vajadusel nähakse krundipiirile ette tugiseinu kõrgusega kuni 0,5m olemasolevast maapinnast, vältimaks sademeveete valgumist naaberkinnistule. Planeeringuala krundi maapinna tõstmise tulemusel teeäärse alal maapind tasandatakse ja korrastatakse võrreldes olemasoleva olukorraga, mille tulemusel tekib heakorrastatud ja hooldatud tänavaruum. Säilitatavate puude juurestiku kasvualal maapinda tõsta ei tohi.

Täpsem maapinna tõstmise lahendus anda ehitusprojekti mahus vertikaalplaneerimise osas ning see peab vastama allolevatele tingimustele:

- Elamukrundi vertikaalplaneerimise lahendus peab tagama sademeveete lahenduse. Eelistatud on sademeveete immutamine omal kinnistul.
- Sademeveete juhtimine naaberkinnistutele või teeäärsetesse kraavidesse ei ole lubatud.

6 Tehnovõrkude lahendus

Planeeringualal on välja ehitatud kõik vajalikud tehnovõrkude liitumised. Uusi liitumisi detailplaneeringuga ei kavandata. Planeeringuala varustamine tehnovõrkudega on lahendatud arvestades olemasolevaid liitumisi, detailplaneeringuga olemasolevat tehnovõrkude lahendust ei muudeta.

6.1.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritav ala paikneb AS-i Viimsi Vesi ühisvee ja kanalisatsioonivarustuse piirkonnas ning Suur-Ringtee 1 kinnistule on rajatud vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid. Kinnistute veevärgi ja kanalisatsiooniga liitumine ÜVK-ga peab vastama Viimsi valla ÜVK kasutamise eeskirjale ja Viimsi Vesi tehnilistele nõuetele.

Veevarustuse ja reoveekanalisatsiooni lahendus on toodud tehnovõrkude joonisel. Sademe- ja drenaaživett ei tohi planeeringualal juhtida olmereovee kanalisatsioonisüsteemi. Tagatav veehulk ja ärajuhitav reoveekogus planeeringualal on max 0,3m³/ööpäevas.

6.1.2 Sademevesi

Elamukrundi täisehituse protsent on maksimaalselt 20%, mis jätab suurema osa kinnitust vabaks sademevee immutamiseks omal krundil. Vajadusel kogutakse sademevesi krundile kavandatud kastmistiiki või kogumismahutisse (tiigi või kogumismahuti asukoht tuleb määrata hoone projekti koosseisus oleval asendiplaanil).

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

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

Lahendus peab vastama kohaliku omavalitsuse sademevee käitlemise nõuetele.

6.1.3 Elektrivarustus

Suur-Ringtee 1 krundi elamu elektri liitumispunktid asuvad olemasolevas liitumiskapis kinnistu piiril.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud kaabelliinide ja liitumiskappide lahendus. Oma 18.02.2026 e-kirjas asus võrguvaldaja Elektrilevi OÜ seisukohale, et olemasoleva liitumise lahenduse täiendav kooskõlastamine ei ole vajalik.

Kinnistustisest kaablite täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus. Ehitusloa taotlemisel tuleb ühtlasi taotleda ka võrguvaldaja tehnilised tingimused kinnistustisese võrguühenduse projekteerimiseks.

6.1.4 Sidevarustus

Kinnistule on toodud olemasolev vasest sidekaabel olemasoleva liitumispunktiga, mille liitumisteenust võrguvaldaja (Telia) enam ei paku. Telekommunikatsiooniteenustega liitumiseks võib kasutada ühendust õhu kaudu. Valguskaabli ühenduse rajamiseks tuleb ehitusprojekti koostamisel taotleda omaniku poolt valitud ettevõttelt tehnilised tingimused ühenduse projekteerimiseks.

6.1.5 Soojavarustus

Elamu soojavarustus on kavandatud kas maa-, õhk-, elektri- või pellet- kütte baasil, mida vajadusel kombineeritakse kaminatega vms puiduküttega (kaminad, pliidad, pelletküte) ning päikeseküttega. Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid kütte- liike.

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.

7 Tuleohutusnõuded, päästeautode juurdepääs ja kujud

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

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

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

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

Vastavalt standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 tabelile 1 on kuni 8- korruselisel I kasutusviisiga hoonete, põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m² ja tuletõkkesektiooni eeldatava piirpindalaga kuni 800 m², vajalik tuletõrjeevahetuseks 10 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus on 3 h.

AS Viimsi vesi poolt tagatav tuletõrjevesi on täna 10 l/sek ja lähim hüdrant paikneb planeeringualal kinnistu nurgal (Suur-Ringtee ja Sääre tee ristumiskohas).

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

Hoonete tulepüsivuse määramise aluseks on Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele. Tuletõrjeevarustuse

Viimsi vald, Rohuneeme küla, Suur-Ringtee 1 kinnistu detailplaneering lahenduse koostamisel on aluseks võetud Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Üksikelaumumaa krundile on lubatud ehitada üks põhihoone ja üks abihoone. Lubatud maksimaalne korruselisus on põhihoonete osas kuni 3 korrust (üks maa-alune korrus) ja abihoonel 1 korrus.

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

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitus- projekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele.

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

8 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Detailplaneeringuga ei kavandata keskkonnohtlikke objekte ja Viimsi valla kontekstis olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi. Detailplaneering vastab kõigile kehtivatele strateegilistele arengudokumentidele. Ala on elamuehituseks sobilik, sest seal puuduvad olulised ehituslikud piirangud.

8.1 Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks

- Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel tuleb täita järgmisi kesk- konnatingimusi:
- Planeeringuga kavandatud ehitusõigusega krundil tuleb säilitada väärtuslik kõrghaljastus väljaspool tõstetava maapinna ala (märgitud põhijoonisel).
- Säilitatavate puudele tuleb tagada maapinna säilimine võimalikult looduslähedasel kujul ilma kõvakatteta, lubatud on muru rajamine. Säilitatavate puude läheduses tuleb vältida pinnase olulist tõstmist või langetamist võra projektsiooni ulatuses, vajadusel kasutada tugimüüre.
- Ehitustööde ajal tuleb tagada säilitatava haljastusele vajalikud kasvutingimused ja vältida säilitatavate puude tõve ja võra kahjustusi.
- Vajadusel paigaldada tüvekaitsmed.
- Säilitatava puu juurestiku kaitsealal mitte liikuda rasketehnikaga, või kui see on vältimatu, kaitsta puu kasvualal maapinda kaitsekilpidega.
- Ehitustööde ajal mitte ladustada ehitusmaterjale säilitatava haljastuse kaitsealale.
- Ehitustööde ajal mitte häirida elanike öörahu 21.00 kuni 08.00. Nii ehitamise ajal kui ka hoonete projekteerimisel ja kasutamisel kuuluvad arvestamisele müra piirtasemed, mida reguleerib Sotsiaalministri 01.02.2017. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.
- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb kahelt poolt sõiduteega tuleb planeeringu elluviimisel arvestada mürahäiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Elamute projektide koostamisel tuleb tagada siseruumides müra piirtasemed, vastavalt Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusele nr 42 Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid. Samuti tuleb hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest. nõudeid ning tagada, et sise- ruumides ei ületata sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 sätestatud müra normtasemeid.

Viimsi vald, Rohuneeme küla, Suur-Ringtee 1 kinnistu detailplaneering
Leevendamisemeetmetena liiklusringtee summutamiseks rajatavas elamus
kasutatakse insener-tehnilisi meetmeid (müra summutavad seinad ja akna
konstruktsioonid).

- Olulist õhusaaste mõju planeeringualal ei esine, sest ala on lage ja hea õhu-
vahetusega ja ainsaks potentsiaalseks õhusaaste allikaks piirkonnas on autoliiklus.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses
jäätmeseaduses ja Viimsi valla heakorra- ja jäätmehoolduseeskirja toodud
nõuetega.

8.2 Jäätmekäitlus

Viimsi valla haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult Viimsi valla
jäätmehoolduseeskiri.

Ehitusaegsete jäätmete kogumine ja käitlemine tuuakse ehitusprojektis lähtudes Viimsi
valla jäätmehoolduseeskirjast ja peatükis 7.1 toodud keskkonnatingimustest.

Jäätmeid – segaolmejäätmed, paber ja kartong, biolagunevad jäätmed on ette nähtud koguda
liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse.

Mahutid peavad olema korras ja vastama kehtiva EVS-EN 840 standardi nõuetele. Need
peavad olema terved, veega pestavad, kaitstud lindude ja loomade ligipääsu eest ega tohi
põhjustada ohtu tervisele ning keskkonnareostust.

Planeeritud elamukrundi jäätmete kogumine toimub omal kinnistul ning jäätmekonteineri
täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel vastavalt hoone arhitektuursele
lahendusele.

8.3 Radooniohuga arvestamine

Viimsi poolsaare keskosa kuulub radooniohtlike alade hulka Eestis. Radoon tungib
aluspinnaaladest hoonetesse nendel aladel kus lasub oobolus- liivakivi ja/või diktüoneemakilda
kiht. Planeeritavate maaüksuste täpne radoonisisaldus ei ole teada.

Tulelaev OÜ ja Radoonitõrjekeskuse poolt koostatud uuringu „Viimsi valla
radoonisisalduse mõõtmine pinnasest raport“ kohaselt kuulub Viimsi valla mandriosa
Viimase uuringu mõõtmistulemuste ja pinnase radooniohtlikkuse jaotuse järgi liigitub
Viimsi valla territoorium normaalse ja kõrge radoonisisaldusega pinnasega alaks.
Peamiselt on esindatud kõrge radoonisisaldusega alad. Planeeringuala vahetus läheduses
asuvad mõõtepunktid 33 ja 65 kohaselt on tegu kõrge radoonisisaldusega alaga, samas
lähedal asuva mõõtepunkti nr 34 kohaselt on tegu normaalse radoonisisaldusega alaga.

Ruumiõhu radoonisisalduse piirnorm ei tohi ületada 200 Bq/m³, selle ületamise vältimiseks
tuleb kasutusele võtta abinõud.

Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standardi EVS 840:2009 *Radooniohutu
hoone projekteerimine* nõudeid ning tagatakse radooni sisaldus siseõhus ei ületa 200 Bq/m³.

Radooniohutu hoone ehitamise üldnõuded on järgmised:

- Hoone keldrikorruse 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 kogunemist aitab vältida elamu hea õhuvahetus.
- Hoone keldrikorruse põrandasse tuleb paigaldada radoonitõke ja põrand rajada
raudbetoonist vms.

8.3.1 Tingimused turvalisuse tagamiseks ja kuritegevuse riski

vähendamiseks

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas:

- piiratud juurdepääs võõrastele, elamukruntidele sissepääsu piiramine,
- naabrivalve ja videovalve,
- kujunduslike võtetega võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust: pimedate halva nähtavusega kohtade minimeerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga – piirete läbipaistvus peab olema minimaalselt 30%.
- välisvalgustuse rajamine ja korrashoid: valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid,
- murdvaraste jaoks (hõlpsalt) ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmise riski.

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

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

9 Detailplaneeringu elluviimise kava ja põhimõtted

Planeeringu elluviimine toimib kinnistu omaniku poolse initsiatiivil vastavalt kohaliku omavalitsuse ja planeeringuala omaniku vahel sõlmitud kokkuleppele. Kuivõrd detailplaneeringuga ei nähta ette avalike teede ega tehnovõrkude ehitamist, on detailplaneeringu alusel võimalik väljastada ehitusluba elamu ja abihoone püstitamiseks ilma eeltingimuste seadmiseta.

9.1.1 Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja

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

Juhul kui planeeringu elluviimisel tekitatakse kahju kolmandatele osa- pooltele, kohustub kahjud kolmandale osapoolele hüvitama kahju põhjustanud kinnisasja omanik.