Töö nr 449

Harjumaa, Viimsi vald, Leppneeme küla

KÄRIMETSA JA PÕLLU KATASTRIÜKSUSTE DETAILPLANEERING



PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA:	Viimsi Vallavalitsus, registrikood 75021250 Nelgi tee 1, Viimsi alevik 74001 Viimsi vald Harju maakond
HUVITATUD ISIK:	Peeter Laanoja
PLANEERIJA:	Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515 MTR reg-nr EEP000601 Keemia tn 4, 10616 Tallinn
ARHITEKT:	Ive Punger
PROJEKTIJUHT:	Meelis Kähri tel +372 5660 5462 meelis@opt.ee

Tallinn 2026

SISUKORD:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4
2.1. Planeeringu eesmärk 4
2.2. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 4
2.3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs 4
2.4. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 5
3. VASTAVUS VIIMSI VALLA ÜLDPLANEERINGULE 5
3.1. Kehtiv Viimsi mandriosa üldplaneering 5
3.2. Koostatav Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneering 6
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6
4.1. Planeeringuala asukoht 6
4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6
4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud 6
4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 6
4.5. Olemasolev tehnovarustus 6
4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7
4.7. Kehtivad piirangud 7
5. PLANEERINGU ETTEPANEK 7
5.1. Krundijaotus 7
5.2. Krundi ehitusõigus 7
5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 7
5.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded 7
5.5. Piirded 8
5.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 8
5.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 8
5.7.1. Haljastuse hinnang 8
5.8. Tuleohutusnõuded 9
5.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 9
5.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine 9
5.11. Servituutide seadmise vajadus 10
5.12. Tehnovõrkude lahendus 10
5.12.1. Veevarustus- ja kanalisatsioon 10
5.12.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine 10
5.12.3. Elektrivarustus ja teevalgustus 11
5.12.4. Sidevarustus 11
5.12.5. Soojavarustus 12
5.13. Planeeringuala tehnilised näitajad 12
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONAMÕJU HINDAMINE 12
6.1. Eessõna 12
6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 13
6.3. Müra ja vibratsioon 13
6.4. Radooniriski vähendamise võimalused 13
6.5. Võimalik keskkonnamõju hindamine 14
7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS 14
8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 15

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA 16
9.1. Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord 16
9.2. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja 16

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- AS Viimsi Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused 29.04.2025 nr 6970;
- Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilised tingimused 18.07.2025 nr 39767508;
- Viimsi Vallavalitsuse Ehitus- ja Kommunaalosakonna poolt väljastatud tehnilised tingimused sademevee ärajuhtimiseks 24.07.2025 nr SV-1465-1;
- Imatra Elekter AS poolt väljastatud tehnilised tingimused 06.08.2025 nr TT-33238H;
- Viimsi Vallavalitsuse Ehitus- ja Kommunaalosakonna poolt väljastatud tehnilised tingimused teevalgustusele 30.01.2026 nr TV-1546-1.

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 2025. aastal, töö nr M300721;
- puittaimede haljastusliku hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus, 17.10.2021, töö nr 336/2021.

IV JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:500
AS-04	Põhijoonis	M 1:500
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500

V KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering, kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1;
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted", kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik", kehtestatud Viimsi vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22;
- Viimsi Vallavalitsuse 15.02.2022 otsus nr 9 „Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegiline hindamise algatamine";
- Viimsi Vallavolikogu 12.12.2023 otsusega nr 55 „Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise ajaks";
- Viimsi Vallavalitsuse 21.10.2025 korraldus nr 407: „Leppneeme küla, Kärimetsa ja Põllu katastriüksuste detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine";
- Viimsi valla jäätmekäitluseeskiri vastu võetud Viimsi Vallavolikogu 20.09.2022 määrusega nr 15;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded";
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad";
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele";
- siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord";
- muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

2.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kärimetsa ja Põllu katastriüksuste jagamine kaheks elamumaa krundiks vastavalt üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, kaheks maatulundus- ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringuga elamumaa kruntidele ehitusõigus ühe põhihoone ja abihoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääsud, parkimine, haljastus, tehnovõrkudega varustatus ja heakord.
Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

2.2. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:
- elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust.

2.3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Viimsi vallas Leppneeme külas Viimsi poolsaare kirdeosas.
Detailplaneeringust kirde, ida ja kagu pool asuvad elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Läänepoole jäävad metsaga kaetud maatulundusmaad. Planeeringualast lõunas asuvad kehtestatud detailplaneeringuga välja jagatud elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega krundid, mis on veel hoonestamata.
Planeeringuala piirneb lääne poolt osaliselt Leppneeme-Tammneeme maastikukaitsealaga. Kehtiva teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" kohaselt jääb planeeringuala rohevõrgustiku puhveralale.
Elamumaadel asuvad üksikelamud ja suvilad / aiamajad, kus paljud suvilad on kohaldatud aastaringseks elamiseks. Hoonestus on valdavalt 1 – 2-korruselised, eriaegadel püstitatud, erineva tihedusega, puudub selge mahuline struktuur ja ühtne arhitektuur. Sihtotstarbega elamumaa kinnistud on suurustega vahemikus 750 – 3749 m².

Planeeritav ala asub piirkonnas, millele on hea juurdepääs. Planeeringualast 150 meetri kaugusel asub Kiigemäe tee, mille kaudu pääseb kõrval maanteedele. Käsitletaval alal on hea ühendus lähialaga ja ka Tallinna linnaga.
Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla jne) asuvad Viimsi keskuses, mis jääb planeeritavast alast ~7 km kaugusele. Planeeringualale lähim kool on Püünsi kool (~5 km kaugusel) ja lähim lasteaed Viimsi lasteaed Leppneeme maja (~1,6 km kaugusel).
Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Lähimad peatused asuvad idas Kiigemäe tee ääres 130 meetri kaugusel planeeringualast.

2.4. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga ja teemaplaneeringutega, mille kohaselt jääb planeeritud elamumaa enamjaolt väikeelamute maa-alale ning krundi läänepoolne väike osa perspektiivse väikeelamute maa hajaasustusviisil maa-alale. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus ja teemaplaneeringutes välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna planeeringuala piirneb avalikult kasutatavate tänavatega. Planeeringuga kavandatud krundid sobituvad oma sihtotstarbelt planeeritud asukohta. Krundi kasutamise sihtotstarbe määramisel on lähtutud olemasolevast olukorrast ja kehtivast Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust, kus Kaevu tee ja Kaasiku tee vahelisel alal asub väikeelamute ala. Elamumaa sihtotstarbega krunti loomise eelduseks on Tallinna linna lähedus ja Viimsi valla sotsiaalobjektide, tehno- ja teedevõrgustiku olemasolu.

3. VASTAVUS VIIMSI VALLA ÜLDPLANEERINGULE

3.1. Kehtiv Viimsi mandriosa üldplaneering

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt asuvad Kärimetsa ja Põllu katastriüksused alal, millel on osaliselt väikeelamute maa (EV), osaliselt perspektiivse väikeelamute maa-alal hajaasustusviisil (EHR) ja osaliselt kaitsemetsa (KM) juhtotstarve. Planeering on üldplaneeringu kohane, kuivõrd elamukrundid planeeritakse valdavas ulatuses üldplaneeringu kohasele elamumaale (EV).
Valdavas ulatuses jääb planeeritav ala looduslikuks, sh suuremas ulatuses ka katastriüksustele jääv üldplaneeringukohane EHR ala.
Planeeritud ala piirneb kohaliku omavalitsuse tasandil kaitse all loodusobjekti piiranguvööndiga (Leppneeme-Tammeneeme maastikukaitseala). See ala on rohevõrgustiku teemaplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku tugiala.
Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” tingimusi.



Joonis 1. Väljavõte Viimsi mandriosa üldplaneeringu kaardist.

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted":

- planeeritavate üksikelamu krundi minimaalne suurus 1500 m^2;
- üksikelamu krundi täisehituse protsent ei või olla üle 20%;
- uute elamukruntide puhul ei ole lubatud elamute ehitamine lähemale kui 7,5 m krundi piirist;
- üksikelamu maksimum kõrguseks loetakse 8,5 m olemasolevast maapinnast;

Antud detailplaneeringus on arvestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus välja toodud ehitustingimustega ja maa-alale määratud maakasutuse juhtotstarbega.

3.2. Koostatav Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneering

Detailplaneeringu koostamise hetkel on algatatud Viimsi Vallavalitsuse 15.02.2022 otsusega nr 9 „Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegiline hindamise algatamine". Koostatava üldplaneeringuga on ette nähtud laiendada Leppneeme-Tammeneeme maastikukaitseala piiri, mis ulatub vähesel määral käesoleva detailplaneeringuga planeeritud elamumaa krundile. Planeeringulahendus ei häiri maastikukaitseala toimimist.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1. Planeeringuala asukoht

Detailplaneering on koostatud 1,21 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Leppneeme külas väljakujunenud väikeelamute piirkonnas. Planeeringualale pääseb mööda Kaasiku teed.

4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Kärimetsa (Maa- ja Ruumiameti andmetel 20.05.2025):

- katastriüksuse tunnus: 89001:003:1750;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 5114 m^2.

Põllu (Maa- ja Ruumiameti andmetel 20.05.2025):

- katastriüksuse tunnus: 89001:003:0155;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 6985 m^2.

Katastriüksused on hoonestamata.

4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud

Idasuunast piirneb planeeritav ala välja kujunenud väikeelamu alaga. Põhja, lõuna ja lääne poolt piirneb kavandatav ala elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbeliste kinnistutega.

Planeeringualaga külgnevad kinnistud.

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Kaasiku tee L1	1532 m²	89001:001:1477	Transpordimaa 100%
Kaasiku tee 9	1308 m²	89003:004:0420	Elamumaa 100%
Mäe tee 8	1765 m²	89003:004:0500	Elamumaa 100%
Mäe tee 11	1663 m²	89003:004:0520	Elamumaa 100%
Piirikivi tee 16	4746 m²	89001:003:0803	Maatulundusmaa 90%; elamumaa 10%
Vainu tee 22	5278 m²	89001:003:0801	Maatulundusmaa 90%; elamumaa 10%
Neemesauna	25459 m²	89001:003:0065	Maatulundusmaa 100%
Loosaare	20948 m²	89001:003:0067	Maatulundusmaa 100%

4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on tagatud Kiigemäe tee ja Kaasiku tee L1 kaudu.

4.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala läbib sidekaabel.
Kinnistuga piirneval Kaasiku teel paiknevad:

- madalpinge õhuliin;
- veetorustik;
- kanalisatsioonitorustik.

4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on suures osas kaetud kõrghaljastusega.
Maa- ja Ruumiameti andmetel on planeeringualast 11 600 m² kaetud metsamaaga.

4.7. Kehtivad piirangud

Planeeringualal asuvad järgmised piirangud:

- sidekaabli kaitsevöönd.

5. PLANEERINGU ETTEPANEK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kärimetsa ja Põllu katastriüksuste jagamine kaheks elamumaa krundiks vastavalt üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, kaheks maatulundus- ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks.
Kruntidele pos 1 – 2 soovitakse rajada kuni kaks hoonet, üks üksikelamu ja kaks abihoonet.
Kruntidele pos 3 ja pos 4 on planeeritud maatulundusmaa sihtotstarve ning pos 5-le transpordimaa sihtotstarve.

5.1. Krundijaotus

Üksikelamu maa krundi pos nr 1 ja pos 2 minimaalne lubatud suurus tiheasustusalas on 1500 m^2. Põhihoone kaugus naaberkrundi piirist on vähemalt 7,5 meetrit. Pos 2 osas idasuunal (pos 1 sissesõidu tee poolses osas) on põhihoone kaugus minimaalselt 5,0 meetrit. Abihoonete hoonestusala on antud planeeritud kruntide vahele kuni krundi piirini. Abihooned võib ehitada krundi piirile kui on järgitud tuleohutusnõudeid ja kooskõlastatud piirinaabriga.
Planeerimisel on lähtutud üldplaneeringuga kehtestatud nõuetest.

5.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse planeerimisseaduse § 126 lg 4 kohaselt:

Pos nr	Krundi kasutamise siht-otstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abihoone)	Suurim ehitise-alune pind	Ehitiste lubatud max kõrgus: põhihoone / abihoone
1	EE 100% // E 100%	3 (1 / 2)	395 m²	8,5 m / 5 m
2	EE 100% // E 100%	3 (1 / 2)	445 m²	8,5 m / 5 m
3	M 100%			
4	M 100%			
5	L 100%			

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, s.t selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised.

5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle:	20 – 45° kuni 2korruselisel elamul; kuni 1korruselisel 0 – 15º
Maksimaalne kõrgus:	maapinnast 8,5 m
Maksimaalne korruselisus:	2
Välisviimistluse materjalid:	fassaadimaterjalina kombineerida puitu, kivi, krohvi, tellist ja ilmastikukindlat ehitusplaati; betooni, klaasi.
Katusematerjal:	rullmaterjal, kivi või plekk

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtu ja proportsioone. Detailplaneeringuga ei ole määratud arhitektuurilist kindlat stiili. Välisviimistluse osas on antud valikuvariandid. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

5.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” toodud nõudeid.

Tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes".
Hoonete planeerimisel lähtuda sotsiaalministri 01.10.2025 määrus nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord".
Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

5.5. Piirded

Piirdeaia suurim kõrgus võib olla kuni 1,5 m Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud. Piirdeaiaga ei tohi piirata maatulundusmaa krunte pos 3 ja 4 välja arvatud elamumaa kruntidega piirneval küljel.
Elamukruntide ümber piirete rajamisel lähtuda iga krundi osas tehtud dendroloogilisest hinnangust. Piirile jäävad väärtuslikud puud tuleb säilitada ja lähtuda kompromisslahendustest, nt piirde katkestus puu kohal või ka piirde mitte rajamine naabrite omavahelisel kokkuleppel.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

5.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad" järgi.
Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega Kaasiku teelt, mis on avalikult kasutatav tee. Planeeringualale pikendatakse olemasolevat Kaasiku teed. Tee planeeritakse tupikteena kuni pos nr 2-ni. Transpordimaa krundi laiuseks on planeeritud 13,0 meetrit. Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.
Parkimiskohtade normatiivne vajadus vastavalt EVS 843:2016 nõuetele on 3 parkimiskohta elamule. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojektiga.

5.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritav ala on suures osas kaetud kõrghaljastusega.
Kruntide pos 1 ja pos 2 tagada väljaspool põhihoone hoonestusala vähemalt 50% ulatuses kõrghaljastuse säilimine. Kuna põhihoone hoonestusalal ja sissesõidu alal on puude likvideerimine paratamatu, siis on elluviimise etapis oluline jälgida, et väljaspool nimetatud ala oleks tagatud kõrghaljastuse 50% säilimise nõue. Põhihoone hoonestusalal ja sissesõidu alal likvideeritavatele puudele asendusistutuskohustust ei rakendata. Väljaspool põhihoone hoonestusala ja sissesõiduala likvideeritavatele puudele on asendusistutuskohustus vastavalt Viimsi valla raie- ja hooldusIõikusloa andmise korrale
Maatulundusmaa sihtotstarbega kruntidele pos 3 ja pos 4 seatakse reaalservituudiga kohustus hoiduda servituudialal puude raiest. Kõrghaljastuse hoidmise servituudi eesmärk on tagada detailplaneeringu ala piires rohevõrgustiku säilimine.
Isikliku kasutuse õiguse (IKÕ) lepingu eesmärk on kõrghaljastusega rohevõrgustiku tagamine. IKÕ kehtib tähtajaliselt 5 aastat alates selle seadmisest. IKÕ lõpeb tähtaja saabumisel või varem, kui ala suhtes kehtestatakse kohalik kaitseala.
Ehitusprojekti staadiumis fikseerida säilitatav/ likvideeritav haljastus, asendusistutuskohustus ning projekteeritav uushaljastus vastavalt Viimsi valla raie- ja hooldusIõikusloa andmise korrale.
Kruntidel pos 1 ja pos 2 uuendatud dendroloogilise hinnangu koostada ehitusprojekti staadiumis. Dendroloogilises hinnangus kajastada üksikpuu tasandil kõik puud, mille rinnasdiameeter 1,3 m kõrgusel on suurem kui 8 cm.
Ehitusprojekti asendiplaanil näidata dendroloogilises hinnangus toodud puude numbrid.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.
Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

5.7.1. Haljastuse hinnang

Kärimetsa ja Põllu katastriüksuste puittaimede haljastusliku hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus 17.10.2021.
Väljavõte ekspertarvamusest:
Kärimetsa ja Põllu kinnistute kesk- ja läänepoolsel osal kasvab küpses eas kuuse-kase segamets, hajusalt on esindatud ka harilikku mändi. Ala idapoolsemal alal kasvavad noored lehtpuud ja põõsastikud, peamiselt on esindatud kased ja pajud. Alal kasvavad puud on enamjaolt

väheväärtuslikud, väheväärtuslikuks on hinnatud ka kõik kolm puistut. Puistute väärtus seisneb peamiselt biomassis ja asjaolus, et need piirnevad Leppneeme-Tammneeme maastikukaitsealaga ja seal paikneva metsaga. Haljastuse säilitamisel tuleb arvestada, et ala kesk- ja lääneosas kasvavaid kuuskesid ja kaskesid on võimalik säilitada vaid naaberkinnistutel kasvava metsa jätkuna. Üksikpuude või soovitatavalt rühmadena on võimalik säilitada seal kasvavaid mände, noori kuuskesid ja harilikke sarapuid. Ala idapoolsemas osas, kus kasvavad peamiselt noored lehtpuud ja põõsastikud kase ja paju enamusega, on võimalik säilitada puid ka väiksemate rühmadena.
Lähtuvalt eksperthinnangust võiks planeeringuala kesk-, lääne- ja põhjaosas kasvavad kased ja suured kuused säilitada vaid nii, et see jääks ülejäänud metsaga seotuks. Üksikute laikudena oleks võimalik säilitada vaid mände ja noori kuuskesid. Ala idaosas kasvavad noored puud ning neid puid saab säilitada seal, kus nendele parasjagu kasvamiseks ruumi jääb.

Puude likvideerimisel lähtuda Viimsi Vallavolikogu 13.08.2024 määrus nr 19 „Raie- ja hooldusIõikusloa andmise kord".

5.8. Tuleohutusnõuded
Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" (määrusele tehtud muudatused 16.02.2021 siseministri määrusega nr 6). Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" nõuetest.
Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus" osa 6-le „Tuletõrje veevarustus".
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass ja täpsemad tulekaitsenõuded määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus lähtudes kehtivatest normidest. Joonisel AS-04 Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan on näidatud lubatud hoonestusala.
Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoone juurdepääsu tee on vähemalt 3,5 meetrit lai. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Kaasiku teelt.
Kaasiku teega ristuva Kiigemäe tee äärde on planeeritud uus tuletõrjehüdrant, millega on tagatud planeeritavate ehitisteni nõuetekohane 200 m kaugus.

5.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks
Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine". Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:
- nähtavus,
- juurdepääsuvõimalus,
- territoriaalsus,
- vastupidavus,
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:
- kinnistu valgustada ja heakorrastada,
- tagada hea nähtavus,
- kasutada vastupidavaid materjale.

Kindlasti soodustab turvalisuse tunde teket üldine heakorrastatus. Korrashoid, eriti kui elanikud ise on motiveeritud aitama kutselisi hooldus- ja koristusorganisatsioone avalikus kasutuses olevate kruntide korrashoiul, suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu. Ülejäänu oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.
Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

5.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine
Planeeritud hoone jäätmekäitlus peab vastama Viimsi valla jäätmekäitlus eeskirja nõuetele.
Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteinerite täpsed asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist.
Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega katastriüksuse omanik sõlmida vastava lepingu.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaber katastriüksuse piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Viimsi valla jäätmekäitluseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

5.11. Servituutide seadmise vajadus

- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd 2 m ulatuses;
- sidekaabelliini kaitsevöönd 2 m ulatuses;
- vee- ja kanalisatsioonitorustikule 4 m ulatuses;
- krunte läbivale sademeveesüsteemile (peakraavid krundipiiride juures) seada isiklik kasutusõigus Viimsi Vallavalitsuse kasuks ja samuti vähemalt 4 m ulatuses juurdepääsu servituut kraavihoolduse tegemiseks.

5.12. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse esmasel planeerimisel on arvestades olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

5.12.1. Veevarustus- ja kanalisatsioon

Ala veevärgi ja kanalisatsiooni liitumine ÜVK-ga peab vastama Viimsi valla ÜVK kasutamise eeskirjale.
Planeeringulahenduse koostamiseks on AS Viimsi vesi poolt väljastatud tehnilised 29.04.2025 nr 6970. Liitumine ühisveevärgi- ja reoveekanalisatsiooniga on lahendatud olemasolevate ÜVK rajatiste baasil.
Tagatav veevoolu hulk ja ärajuhitava reovee kogus on 0,6 m³ ööpäevas (0,3 m³/ ööpäevas kinnistu kohta).
Uus veetorustik on planeeritud Kaasiku tee asuvast eesvoolust. Antud punktist pikendada veetorustik min De 63 mm.
Tulekustutusvesi on planeeritud Kiigemäe teelt kuhu on planeeritud hüdrant. Uus veetorustik on ette nähtud De 110 mm torustikust.
Torustiku ümberehituse pikkus vastavalt normidele, mis lahendatakse detailplaneeringu käigus (hüdrandi vahekaugus hoonest). Torustiku otsa on planeeritud hüdrant. Tagatav tuletõrjevesi 10 l/s väline tulekustutusvesi.
Kinnistute kanalisatsioon on planeeritud isevoolsena. Eesvooluks on Kaasiku tee isevoolne kanalisatsioonitorustik. Vajadusel tuleb Kaasiku tänava kanalisatsioon ümber ehitada, et arendusala kanalisatsioon oleks lahendatud isevoolsena.
Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused. Ala reovee kanalisatsiooni ja ÜK liitumispunkt(id) täpsustatakse ehitusprojektide staadiumis.
Ehitusprojekti staadiumis kaaluda erinevaid võimalusi veel sademevete taaskasutamiseks ja pesuvee ringkäitlemiseks.

<u>Täiendavad tingimused:</u>
Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused.
Juhul kui järgnevates projekteerimis etappide käigus selgub, et kinnistuid pole võimalik isevoolselt kanaliseerida, tuleb kinnistutele planeerida kanalisatsioonipumplad, mis jäävad kinnistute koosseisu.
Sademevee lahendus kooskõlastada Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonnaga.
AS Viimsi Vesi arvamus kehtib 2 aastat. Kui antud aja jooksul ei ole detailplaneeringut kehtestatud, kaotab käesolev arvamus kehtivuse ning alale arvestatud veeressurss vabaneb teistele isikutele. AS Viimsi Vesi ei garanteeri kinnistule tehnilistes tingimustes näidatud liitumist ega uute tehniliste tingimuste väljastamist.

5.12.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringulahenduse koostamiseks on Viimsi Vallavalitsuse Ehitus- ja Kommunaalosakonna poolt väljastatud tehnilised tingimused 24.07.2025 nr SV-1465-1.
Planeeringuala elamumaa kruntide kõva kattega pindadelt (sh parkla) koguda sademevesi kokku ning juhtida krunte läbivasse kraavi läbi säästlike sademevee lahenduste, millega kogutakse vesi kokku olmetarbimise eesmärgil (muru kastmiseks vms) või aeglustatakse ning ühtlustatakse sademevee vooluhulk enne selle ärajuhtimist. Täiendava säästliku lahendusena on soovitatav elamumaa kruntidele rajada kõva kattega pindadelt kokku kogutud sademevee käitlemiseks parkla puhul vett läbilaskev katend.
Sademevee maksimaalne eeldatav vooluhulk on eramukruntidel 4,5 l/s arvestades rohealade suurt osakaalu krundi suuruses ning kõvakatendite hajusust planeeritaval alal. Planeeringualal on ette

nähtud sademevee immutamine pinnasesse nii krundi piirides kui ka sademevee juhtimine krunte läbivasse kraavi. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele ja võimalusel säilitada krunte läbivaid olemasolevaid sademevee kraave. Sademevee kraavide hooldamise tagamiseks on vajalik seada elamumaa pos 1 juurdepääsu servituut omavalitsuse kasuks.
Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Vertikaalplaneerimisel juhinduda printsiibist, et säilitatavate puude juurestiku kaitsealal on maapinna kõrguse muutmine keelatud.
Planeeritavate kruntide mahasõidutee alla (Kaasiku tee pikendus) rajada truup läbimõõdus de 400 mm (lahendatakse eraldi ehitusprojektiga).
Sademe- ja drenaaživett ega pinnasevett ei tohi juhtida olmereovee kanalisatsioonisüsteemi.
Täpsed lahendused antakse järgneva projekteerimise etapis, VK tööprojekti koosseisus.

5.12.3. Elektrivarustus ja teevalgustus

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on Imatra Elekter AS poolt 06.08.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-33238H detailplaneeringu koostamiseks.
Planeeringuala toide on ettenähtud olemasoleva alajaama KIIGEMÄE 1:(Viimsi) baasil, mis asub Kiigemäe tee ja Neemesauna tee 1 kinnistute piiril.
Nimetatud alajaama fiidri F2 õhuliini lõpumastist 7 (Kaasiku tee L1 kinnistult) on ette nähtud uutele objektidele välja eraldi 0,4 kV maakaabelliin. Olemasolev mast tõstetakse Kaasiku tee maa-alal ümber.
Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide pos 1 ja 2 piirile kahekohaline 0,4 kV liitumiskilp.
Elektritoide liitumiskilbist objektini on planeeritud maakaabliga. Liitumiskilbid on planeeritud krundi piirile ja on vabalt teenindatavad.

<u>Imatra Elekter AS täiendav tingimus:</u>

- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Teevalgustuse lahenduse aluseks on Viimsi vallavalituse Ehitus– ja Kommunaalosakonna poolt 30.02.2026 väljastatud teevalgustuse tehnilise tingimused nr TV-1546-1.
Uus valgustusmast on planeeritud Kaasiku teele. Valgustuse elektritoide on planeeritud olemasolevast Kaasiku tee valgustusest.
Eraldi teevalgustuse projekt koostatakse järgnevas projekteerimise staadiumis.
Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

5.12.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS poolt väljastatud 18.07.2025 a. tehnilised tingimused nr 39767508 ja planeeringulahenduses on esitatud kaks lahendust maaüksuseid läbivale transiitkaablile.
Hoonestusalad on planeeritud ühtsena lähtudes planeeritud sidetrassi asukohast (Lahendus 2). Antud lahendus on planeeritud väljaspool hoonestusalasid. Läbiv sidekaabelliin ei jää planeeritud hoonestuse ega rajatiste alla ja lisaks seatakse IKÕ ala vajadus võrguvaldaja kasuks kuni uue sidetrassi ehitamiseni. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitust.
Sidekanalisatsiooni ühenduspunkt on planeeritud Kaasiku teel paiknevast sidekapist LPU. Igale krundile on planeeritud individuaalne sidekanalisatsiooni sisend planeeritavast põhitrassist. Kruntide piirile on planeeritud liitumispunktid.
Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele.
Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

<u>Telia Eesti AS täiendavad tingimused:</u>

- maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: kaablikanalisatsioon, sidemaakaabel;
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded", kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/ juhendid;
- antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste

algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal. Projekt esitada täiendavaks kooskõlastamiseks.

5.12.5. Soojavarustus

Planeeritava elamu soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitatav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi. Vertikaalne maasoojuskütte lahendust ei ole lubatud.
Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms). Keelatud on vertikaalne maasoojusküte ja märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid (nt raskeõlid ja kivisüsi).
Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginull energiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded". Liginullenergiahoone nõuded kehtivad alates 01.07.2025 ka kuni 220 m² köetava pinnaga väikeelamutele.
Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi. Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlusega.
Horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustab puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi). Maasoojussüsteem peab asuma vähemalt 2 meetri kaugusel kinnistu piirist ning puu vertikaalprojektsioonist 2 meetri kaugusel ning arvestada planeeritava ala geoloogilisi tingimusi.
Õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m, kõrvalkrundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele.
Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normtasemeid.
Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

5.13. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	12099 m²		
Kavandatud kruntide arv	5		
Krunditava ala maa bilanss:			
	elamumaa	4802 m²	40%
	maatulundusmaa	7120 m²	59%
	transpordimaa	177 m²	1%
Korruselisus	2		
Plan. parkimiskohtade arv:	6		
Haljastus	krundi pinnast 30% kõrghaljastus		

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONAMÕJU HINDAMINE

6.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.
Kavandatav tegevus oma iseloomult (üksikelamu planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.
<u>Lähtetingimused:</u>

- Planeeritavad katastriüksused on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Maa- ja Ruumiameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (10.03.2025) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa- ja Ruumiameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (10.03.2025) on piirkond suhteliselt kaitstud põhjaveega ala.

6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.
Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.
Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

6.3. Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest" toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 12.11.2025 määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid " nõudeid.

<u>Mürakaitse rakendamise meetmed:</u>

- Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest". Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R`_{tr,s,w}$[1]$+C_{tr}$[2] ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 12.11.2025 määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid" sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normtasemeid.

6.4. Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritava ala radoonisisaldus pinnases on Kärimetsa katastriüksusel <10 kBq/m^3 ja Leppneeme katastriüksusel 10 − 30 kBq/m^3 (Eesti pinnase radooniriski kaart).

[1] Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni)
[2] Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.
Viitetase on hoone ruumiõhu radoonisisalduse aasta keskväärtus või hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest aastas saadava efektiivdoosi väärtus, millest kummagi kõrgema näitaja korral tuleb kaaluda meetmete rakendamist kiirituse vähendamiseks. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28. veebruari 2019. a määrusega nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ on kehtestatud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetasemeks 300 Bq/m³.
Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840 ehitamise põhimõtteid.
Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).
Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.
Radooniohu täpsustamiseks on soovitav enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks.

6.5. Võimalik keskkonnamõju hindamine

Kavandatav tegevus (maaüksuse jagamine, maa sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse määramine kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonna-juhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, s.o detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti pole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2 – 4 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu” alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhinnangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse langetamine.

7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.
Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, veeluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse kaks üksikelamut.
Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonna-ministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded”. Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsiline isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.
Maapõueseadus § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel üle jääva kaevise kasutamise. Kaevise võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul.
Veeluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda veeluba.
Õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust. Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse

künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja registreering, registreeringu taotluse ja tõendi andmekoosseis". Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 1^1 punkti 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale
Detailplaneeringuga planeeritud üksikelamu rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud
Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad kaks ühepereelamut tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud
Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale
Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale kahte üksikelamut abihoonetega. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Võttes arvesse asjaolu, et planeeringuala on kaetud kõrghaljastusega, arvestada raietööde kavandamisel lindude pesitsusrahu perioodiga vastavalt Viimsi valla raie- ja hoolduslõikusloa andmise korrale.

Vastavalt looduskaitseseaduse § 48 lõikele 4 ning § 55 lõikele 6^1 on keelatud looduslikult esinevate linnuliikide pesitsusaegne häirimine, sealhulgas isendi tahtlik häirimine paljunemise ja poegade üleskasvatamise ajal. Samuti on keelatud lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine.

Juhinduda eeltoodust ning teostada raie, raiet ettevalmistavad tööd (võsa eemaldamine) ning mürarikkad kaeve ja pinnasetööd kas enne pesitsusrahu algust või pärast selle lõppu.
Alus: Looduskaitseseadus § 48 lg 4, § 55 lg 61.

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

9.1. Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

- katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine;
- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel.

9.2. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maakasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikka aega teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).