VIIMSI VALD
PÜÜNSI KÜLA
KOOLI TEE 33 KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING

Projekt nr PR04-25

SELETUSKIRI, JOONISED,
UURINGUD, TEHNILISED TINGIMUSED
JA KOOSKÕLASTUSED

Tellija: Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1, Viimsi alevik
74001 Viimsi vald
Tel 6028800

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

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 ... 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 ... 7
4. PLANEERITAVA ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS ... 7
5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS ... 8
5.1. Vastavus Harju maakonnaplaneeringule 2030+ ... 8
5.2. Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu teemaplaneeringutele „Miljöoväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ ja „Lapsesõbralik Viimsi“ ... 8
5.3. Kruntide moodustamine ... 9
5.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus ... 10
5.5. Keskkonnakaitselised tingimused ... 11
5.6. Keskkonnamüratasemete hindamine ... 11
5.7. Insolatsiooni nõuded ... 12
5.8. Radooniohust tulenevad nõuded ... 13
5.9. Haljastuslahendus ... 13
5.10. Vertikaalplaneerimine ... 13
5.11. Jäätmekäitlus ... 13
5.12. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid ... 13
5.13. Tuleohutusabinõud ... 14
6. TEHNOVÕRGUD ... 14
6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon ... 14
6.2. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine ... 15
6.3. Elektrivarustus ... 15
6.4. Välisvalgustus ... 16
6.5. Küte ... 16
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED ... 16
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA ... 16
9. JOONISED ... 17
10. MENETLUS ... 18
11. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDLOETELU ... 19

1. ÜLDANDMED

1.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Püünsi küla
Kooli tee 33 katastriüksuste detailplaneering

1.2. Tellija:

Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1
74001 Viimsi alevik
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 Vallavalitsuse 18.märts 2025. a korraldus nr 111 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 "Lapsesõbralik Viimsi" (kehtestatud 21.06.2011. a)

1.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid

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

- Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müratasemе mõõtmise meetodid“
- Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasemete mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Keskkonnaministri 03.06.2022. a määrus nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine
- Arhitektuuribüroo b210 poolt koostatud kooli laienduse eskiis

1.6. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Kooli tee 33 topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega (Geoalus OÜ 03.01.2025 töö nr 24-G535)

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Püünsi küla, Kooli tee 33 (89001:001:0623, ühiskondlike ehitiste maa 100%, 12 883 m²) katastriüksuse detailplaneeringu algatamise eesmärk on olemasoleva Püünsi koolimaja (ehitisregistris nr 120539713 põhikool-lasteaed) laiendamine enam kui 33% algselt kavandatud mahust.
Detailplaneeringu algatamise tingis vajadus välja ehitada täiendavad klassiruumid katusekorrusele (3. maapealsele korrusele). Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse, et määratav ehitusõigus võimaldaks koolihoonet laiendada ka edaspidi.
Detailplaneeringuga piiritletakse hoonestusala, määratakse ehitusõigus, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning muud planeerimisseaduse §-s 126 lõikes 1 nimetatud kohased ülesanded.
Alal puudub kehtiv detailplaneering 1993. a kasutusele võetud hoonet on juba laiendatud. Algselt kavandatud mahust (12 440 m³) on hoone juba enam kui 33% suurem (18 030 m³), seega projekteerimistingimusi täiendavaks laiendamiseks enam väljastada ei saa ning tuleb koostada detailplaneering.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Üldandmed

Planeeritava ala paikneb Viimsi poolsaare läänekülje Püünsi külas. Püünsi kool koos spordiväljakutega paikneb kahel katastriüksusel. Koolihoone koos kahe tenniseväljakuga, ühe korvpalliväljakuga ning lasteaia atraktsioonidega asub Kooli tee 33 katastriüksusel, tartaankattega kergejõustlikuala ning murukattega jalgpalliväljak asuvad Lasteaia katastriüksusel. Käesoleva detailplaneeringuga käsitletakse vaid Kooli tee 33 katastriüksust.

Kooli tee 33 katastriüksusel avati Püünsi kool 1993. aastal. Kooli arhitekt oli Maarja Nummert (Pikoprojekt OÜ), sama projekti järgi on põhikoole ehitatud ka Eesti teistesse küladesse-alevikesse (nt Leie põhikool). Algselt ehitati välja kool-lasteaed. Aastal 2018 laiendati hoonet lisades kahekorruseline juurdeehitus, kuhu paigutati neli klassiruumi ja raamatukogu. Lisaks ehitati idapoolsesse siseõue huvikeskus ning laiendati söögisaali. Kool toimib ka kogukonnakeskusena.

Kuvatõmmis Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest.

Põhiline juurdepääs autotranspordile on Kooli teelt. Parkimine koolitöötajatele on kooli territooriumil asuval asfaltkattega parklas, lisaparkimiskohad on Kooli tee servas.
Püünsi kool on eelkõige lähiümbruse lastele mõeldud haridusasutus ning toetab laste kooli ja koolist koju liiklemist jalgsi või jalgrattaga, täiendavaid parkimisalasid rajada ei ole kavas. Lähimad ühistranspordi peatused on Vanapere teel („Püünsi kool“), Reinu teel („Vardi“) ning Rohuneeme maanteel („Suureniidu“).

3.2. Olemasolevad hooned

Kooli teel 33 kinnistul asub põhikool-lasteaed (ehr. kood 120539713) ehitisealuse pinnaga 2397,2 m². Esmase kasutuselevõtu aasta on 1993.a. Ehitise kasutamise otstarbed on põhikooli või gümnaasiumi õppehoone (12632) ning koolieelne lasteasutus (12631). Hoone on kahekorruseline, maksimaalse kõrgusega 12,5 meetrit.

Olemasoleva koolimaja on projekteerinud Maarja Nummert (Pikoprojekt OÜ) ning hoone avati 1993. aastal kool- lasteaiana. Koolihoonet on laiendatud 2018. aastal kahekorruselise juurdeehituse lisamisega. Juurdeehitusega sai hoonele lisatud 4 klassiruumi, raamatukogu, laiendati söögisaali ning ruumid sai ka huvikeskus.

Foto Viire Ernesaks

Foto Viire Ernesaks

3.3. Olemasolevad rajatised

Haridusasutuse toimimiseks on välja ehitatud tehnotaristu (vesi, kanal, elekter, tänavavalgustus, side, gaas). Lisaks paiknevad Kooli tee 33 katastriüksusel tenniseväljakud, korvpalliväljak, lasteaia mänguväljakud ning parkla 20-le sõiduautole.

3.4. Olemasolev haljastus

Kooli tee 33 katastriüksuse haljastatud pindadel kasvab rohkesti lehtpuid. Valdavalt on kõrghaljastus katastriüksuse servades Kooli tee ja Niidu tee poolsetes külgedes ning spordiväljakute ja Aasa tee 2, 4 ja 6 katastriüksustel asuvate üksikelamute vahel.

4. PLANEERITAVA ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Harju maakonnaplaneeringus 2030+ on Püünsi küla tähistatud lähikeskusena, mis eeldab oluliste kodulähedaste teenuste pakkumist. Püünsi kool ei olegi pelgalt haridusasutus vaid koondab endasse lisaks koolile ja lasteaiale ka kogukonnale avatud raamatukogu ja noortekeskuse, samuti toimuvad samas hoones külakoosolekud ning mitmed huviringid.
Kooli territooriumil asuvad spordi- ja mänguväljakud on avatud külakogukonnale.
Püünsi kool asub valdavalt üksikelamutega asustatud piirkonnas, millest eristuvad Niidu tee aadressidega ridaelamud ning Reinu tee ja Vanapere tee äärne tootmisala. Koolist idasse jäävad metsamassiivid kuuluvad Rohuneeme ja Krillimäe maastikukaitsealade koosseisu. Kepsu tee äärsete elamute ja tihedama liiklusega Kooli tee vahele jääb puhverhaljastus, mis on osaks rohelisest võrgustikust (haljastu nr.7).

Kui sõiduautodega pääseb Püünsi koolini Rohuneeme maantee suunalt mööda Kooli teed ning Reinu tee poolt mööda Vanapere teed siis jalgsi ning jalgrattal liikudes on võimalusi palju rohkem. Püünsi kool on kodukoha kool ka Rohuneeme ja Pringi lastele ning on Reinu teega ühendatud Viimsi poolsaare idaranniku küladega. Kooli õpilaste arv on aastate jooksul järjepidevalt kasvanud ning tekkinud on vajadus täiendavate klassiruumide järele.
Allpool olevalt ortofotolt tuleb hästi esile 2018.aastal valminud tumepunasema katusekiviga juurdeehitus. Lähiaastate kavas on ehitada välja Kooli tee poolne katusekorrus, muutes nii kahekorruselise hooneosa kolmekorruseliseks.

Kuvatõmmis Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest

5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

5.1. Vastavus Harju maakonnaplaneeringule 2030+

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub Püünsi tee 33 katastriüksus linnalise asustusega alal lisaks on Püünsi küla tähistatud lähikeskusena. 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. Lähikeskuse ülesanne on oluliste kodulähedaste teenuste pakkumine.

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.

5.2. Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu teemaplaneeringutele „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ ja „Lapsesõbralik Viimsi“

Detailplaneering on üldplaneeringukohane. Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on üldkasutatavate hoonete maa (A).

Kooli tee 33 detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljöö-väärtuslikud alad ja rohevõrgustik“. Planeeritav ala ei ole asu miljööväärtuslikus piirkonnas ning samuti ei jää planeeritavale alale rohelise võrgustiku elemente, küll aga piirneb Kooli tee 33 katastriüksus lõunast haljastuga nr 7 (Kooli tänava haljasala Püünsi külas).

Väljavõte teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ seletuskirjast:
Käesolevas töös nimetatakse haljastuteks avamaataimkattega alasid, millel on keskkonnakaitseline ja rekreatiivne tähtsus ning mis ei moodusta käesoleva planeeringu tasandil eraldi rohevõrgustiku ala. Haljastute hulka kuuluvad nt aiad, pargid, puiesteed, haljakud, elurajoonide haljasalad, liiklushaljasalad, kalmistud ja väiksemad puistud hajaasustuses. Haljastu määratlus käesolevas teemaplaneeringus ei tähenda maa automaatselt avalikku kasutust üldmaana.

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi“ loetleb üles erinevad lastele suunatud ehitised ja rajatised 2011 aasta seisuga (teemaplaneering on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 21.06.2011 otsusega nr 43). Püünsi põhikooli ja lasteaia asukoht on teemaplaneeringus ära märgitud. Teemaplaneeringu joonise väljavõttel tähistavad pos.40 ja pos.41 Püünsi põhikooli ja Püünsi lasteaeda.

5.3. Kruntide moodustamine

Planeeritav ala koosneb Püünsi tee 33 katastriüksusest, mis jagatakse detailplaneeringuga kaheks krundiks (haridus- ja lasteasutuste maa krundiks ning tee- ja tänava maa krundiks).

Pos nr	Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus (m²)	Moodustatakse katastriüksusest (katastritunnus)	Liidetavate-lahutatavate osade suurused (m²)	Osade senine katastriüksuse sihtotstarve
1	ÜL 100	12786	Kooli tee 33 (89001:001:0623) 12883 m²		Ühiskondlike ehitiste maa 100%
2	TL 100	97	Kooli tee 33 (89001:001:0623) 12883 m²		Ühiskondlike ehitiste maa 100%

Pos nr 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Haridus- ja lasteasutuste maa
Krundi planeeritud suurus:	12786 m²
Krundi täisehitusprotsent:	40%
Suurim ehitisealune pind:	5150 m²
Hoonete arv krundil:	1 peahoone, 3 kõrvalhoonet
Rajatiste arv krundil:	ei piirata
Hoone max korruselisus (maapealne/maa-alune):	3/-1
Hoone lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 13 m
Hoone max absoluutkõrgusmärk:	20m abs
Olemasolev parkimiskohtade arv:	20 sõiduautot

Planeeritud krundil pos.1 asub olemasolev koolihoone koos toimimiseks vajaliku taristuga.
Ehitusõiguse määramisel on arvestatud olemasoleva koolihoone (peahoone) laiendamisega. Koostöös Püünsi kooli juhtkonnaga ja hoolekoguga töötas arhitekt Maarja Nummert (1944 – 2024) läbi erinevaid laiendamise võimalusi, nende elluviimine sõltub konkreetsetest vajadustest ning rahastusvõimalustest.
Detailplaneeringu põhijoonisel on hoonestusala määratud laialdaselt, see võimaldab krundile ehitada lisaks olemasolevale hoonele ja selle laiendusele ka teisi kooli toetava funktsiooniga hooneid, nt eraldi hoone noortekeskusele või ehitada välitenniseväljakute asemel sisehall.
Detailplaneeringuga võimalike kõrvalhoonete täpset sisu ei määrata ega piirata, oluline on et need sobiksid keskkonda ja haakuksid olemasoleva hoonega.
Detailplaneeringuga on määratud eraldi ala rajatistele, siinkohal ei peeta silmas tehnotaristut vaid kooli ja lasteaiaga seonduvaid rajatisi, milleks võivad olla nt õuesõppeklass, lasteaia mänguväljaku elemendid, rattahoidlad jne.
Rajatisi võib püstitada ka hoonestusalale, kuid eraldi tähistatud rajatiste alale hooneid püstitada ei tohi. Eesmärgiks on säilitada võimalikult palju roheala ja avatust koolikompleki ja Kooli tee vahelisel alal.
Säilitamaks maksimaalset haljastatud pinda on soovitav kavandada täiendavad rattahoidjad olemasolevate teede-platside serva.
Suurim lubatud ehitisealune pind sisaldab nii hoonete kui ka rajatiste ehitisealuseid pindu.

Piirdeaiad võivad asuda krunt pos.1 krundipiiril või tagasiastmega krundi sees. Aasa tee 6 kinnistule ulatuv piirdeaed ja krundil pos.2 asuv piirdeaed tõstetakse krunt pos.1 krundipiirile.

Pos nr 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa
Krundi planeeritud suurus:	97 m²
Krundi täisehitusprotsent:	-
Suurim ehitisealune pind:	-
Hoonete arv krundil:	-
Hoone max korruselisus (maapealne/maa-alune):	-
Hoone lubatud suurim kõrgus:	-
Hoone max absoluutkõrgusmärk:	-
Olemasolev parkimiskohtade arv:	-

Krunt pos.2 on moodustatud eesmärgiga suurendada Metsvindi tee maa-ala kooli territooriumi arvelt ja laiendada sõiduteed, muutes nii ühistranspordi tagasipöörded sujuvamaks ja turvalisemaks.

Planeeritava ala maakasutuse määramisel on aluseks krundi kasutamise sihtotstarbe leppemärgid, mis on leitavad Viimsi valla kodulehelt.

Vastavalt leppemärkidele on detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarbed järgmised:
ÜL – haridus- ja lasteasutuste maa
TL – tee ja tänava maa

Kooli- ja lasteaia kohtade vajadus võib ajas muutuda, kuna see sõltub elanikkonna juurdekasvust. Kui vajadus kooli- ning lasteaiakohtade järele väheneb, siis on lubatud olemasolevaid ja planeeritavaid hooneid kasutada ka muudel ühiskondlikel otstarvetel (nt valitus- ja ametiasustused, sotsiaalhoolekande asutused, teadus- ja kõrgharidusasutused). Muuta on lubatud detailplaneeringuga määratud krundi kasutamise sihtotstarvet, kuid katastriüksuse sihtotstarvet (ühiskondlike ehitiste maa) muuta lubatud ei ole.

5.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Põhiline juurdepääs autotranspordile on Kooli teelt. Parkimine koolitöötajatele (20 kohta) on kooli territooriumil asuval asfaltkattega parklas, lisaparkimiskohad on Kooli tee servas.
Võimalusel kaasajastada kooli territooriumil asuv parkimisala (vähendada asfaltkatendi osakaalu erinevaid pinnakatteid kasutades ning uuendada parkimiskohtade tähistused).

Püünsi kool on eelkõige lähiümbruse lastele mõeldud haridusasutus ning toetab laste kooli ja koolist koju liiklemist jalgsi või jalgrattaga. Täiendavaid parkimisalasid rajada ei ole kavas. Lähimad ühistranspordi peatused on Vanapere teel („Püünsi kool“), Reinu teel („Vardi“) ning Rohuneeme maanteel („Suureniidu“).
Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud perspektiivne jalgtee Niidu tee serva ühendamaks kooliümbruse jalgteedevõrk Rohuneeme terviseradadega. Jalgtee täpne lahendus ja asukoht määratakse ehitusprojektiga.

Krundi kasutamise sihtotstarbe muutmisel ja parkimiskohtade vajaduse suurenemisel tuleb parkimiskohtade täpne arv ja paigutus lahendada ehitusprojekti koosseisus.

5.5. Keskkonnakaitselised tingimused

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile;
- jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu, taaskasutuse propageerimine;
- olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine;
- juurdepääsuteede rajamine tolmuvaba kattega;
- võimalikult suures mahus ehitustsoonis asuva rajamistöödeks sobiva pinnase ärakasutamine ala vertikaalplaneerimisel;

5.6. Keskkonnamüratasemete hindamine

Hoonete ehitusprojektide koostamisel arvestada, et siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Tehnoseadmed ja leevendusmeetmed
Välisõhus leviv müra on atmosfääriõhu kaitse seaduse tähenduses inimtegevusest põhjustatud ning välisõhus leviv soovimatu või kahjulik heli, mille tekitavad paiksed või liikuvad allikad. Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestab müra siseriiklikud normtasemed liiklus- ja tööstusmürale.
Eesti siseriiklikud normväärtused väliskeskkonnas on sätestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 lisas 1, mille järgi tehnoseadmete müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust. Tööstusmüra sihtväärtus II kategooria aladel on 50 dB päeval ja 40 dB öösel.
Tehnosüsteemide projekteerimisel tuleb arvestada, et ventilatsiooni- ja jahutusseadmete välisosasid ei suunata eluhoonete/büroohoonete poole ja/või need tuleb varustada mürasummutitega. Samuti tuleb arvestada, et trafod, alajaamad ja õhksoojuspumbad, mis on paigutatud müratundliku hoone lähedusse võivad põhjustada mürahäiringuid.
Kirjeldatud erinevate nõuete täitmiseks tuleb planeeritava hoone tehnokommunikatsioonide välisosad projekteerida hoone sellistesse osadesse, kus nende mõju ümbritsevale keskkonnale ja lähimatele müratundlikele hoonetele oleks minimaalne. Kusjuures tuleb valida seadmed, mille mürakarakteristikud tagavad vastavate nõuete täitmise või kasutada müra levikut piiravaid konstruktsioone (nt mürakaitseekraanid seadmete vahetus läheduses) või tehnilisi lahendusi (nt mürasummutid).

Ehitusaegne tegevus
Ehitusseadustiku § 12 lõike 3 kohaselt tuleb ehitamisel arvestada mõjutatud isikute õigustega ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu. Ehitamisega kaasneb paratamatult teiste isikute õiguste riive, mis väljendub muuhulgas ka ehitamisega kaasnevas müras ja vibratsioonis. Taolisi riiveid tuleb mõistlikus ulatuses taluda, kuid riive tekitaja peab hoolitsema selle eest, et riive oleks võimalikult väike. Ehitusseadustiku § 39 lõike 1 kohaselt annab ehitusloa kohalik omavalitsus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti ning ehitamise nõuetele vastavuse kontrollimine on kohaliku omavalitsuse ülesanne.
Ehitusmürale rakendatakse ajavahemikul kell 21.00–7.00 piirväärtusena asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Päevasel ajal (7.00–21.00) ehitustöödest tulenevale

mürale normtasemeid kehtestatud ei ole. Tööstusmüra piirväärtus öisel ajavahemikul on II kategooria aladel 45 dB. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kell 07.00–19.00. Impulssheli on määruse tähenduses alla 1 sekundi kestev heli.
Ehituse ajal on soovitatav elamualade/ärialade läheduses rakendada järgmisi müravastaseid meetmeid:

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

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

5.7. Insolatsiooni nõuded

Insolatsiooninõuete täitmise osas tuleb lähtuda Eesti Ehituskonsultatsioonide Liidu eestvedamisel valminud ruumi otsese päikesevalguse ehk insolatsiooni kestuse arvutamise juhendist ning arvestada ka EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
Ruumi otsese päikesevalguse kestuse arvutamise juhend lähtub Eestis väljakujunenud praktikast – heast tavast – ning baseerub vanal kehtinud standardil EVS 894. „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Insolatsiooninõuded peavad olema täidetud nii projekteeritavate uute hoonete kui ka olemasolevate naaberelamute osas, olenemata uue hoone asukohast hoonestusalal.
Juhendi rakendamine on kohustuslik alaliste elupaikade (eluruumide); koolieelsete lasteasutuste mänguruumide ja mänguväljakute; hoolekandeasutuste hoolealuste ja haiglate patsientide ruumide (nt. eluruumides, palatites ja puhkeruumides) insolatsiooni arvutamisel.

<u>Ehitusprojektide koostamisel arvestada insolatsiooninõuetega.</u>

5.8. Radooniohust tulenevad nõuded

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

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

Harjumaa radooniriski kaardi kohaselt jääb detailplaneeringu maa-ala normaalse (30-50 kBq/m³) radooniriskiga piirkonda. Soovitav on siiski juhinduda Eesti standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ajakohasest versioonist ning teha vajadusel pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et tagada hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus-ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ nõuetele.“

5.9. Haljastuslahendus

Kooli tee 33 krundil kasvab rohkelt kõrghaljastust, valdavalt lehtpuud (vahtrad, lepad, tammed, kased ning erinevad viljapuud). Uute hooneosade ja hoonete-rajatiste kavandamisel arvestada olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilimisega. Ehitusprojekti koostamisel, millega kaasneb asendiplaanilise lahenduse väljatöötamine/ümberkujundamine, tuleb kaasata dendroloog/haljastusspetsialist.

5.10. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse järgnevates projektstaadiumites, arvestades naaberkinnistute maapinna kõrgustega, projekteeritavate hoonete või hooneosade täpse paiknemisega, katendite liikide ja mahtudega ning kruntidele projekteeritud trasside konkreetsete asukohtade ja kõrgustega.

5.11. Jäätmekäitlus

Planeeritud ala jäätmekäitlus peab olema lahendatud vastavalt Viimsi Vallavolikogu 20.09.2022. a määrusele nr 15 „Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja kehtestamine“.
Lammutusjäätmed ja ehituse käigus tekkivad jäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või tuleb anda üle töötlemiseks vastavat jäätmekäitlusluba omavale ettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks. Ehitusjäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale.

5.12. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

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

5.13. Tuleohutusabinõud

Detailplaneering vastab siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".
Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ja põlevpakendis seadmeid.
- Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja päästekeskusega.
- Projekteerimisel lähtuda standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Arvestada siseministri 18.02.2021. a määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord".
- Tuletõrje veevarustus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/A1+A2.
- Olemasolev koolihoone koos võimalike laiendustega on IV kasutusviisiga.
- Projekteeritavate hoonete tulekustutusvee vajadus määrata ehitusprojektiga, arvestades kehtivate seaduste, määruste, standardite ja normidega.
- Tagatav tulekustutusvesi piirkonnas on 10 l/sekundis 3 tunni jooksul (olemasolevad hüdrandid). Kui vajaminev normvooluhulk on üle 10 l/sekundis tuleb planeeritavale alale paigaldada maa-alused tuletõrjeveemahutid.

6. TEHNOVÕRGUD

6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kooli tee 33 kinnistu on liitunud Viimsi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga (ÜVK), torustikud on väljaehitatud ja kasutuses ning vastavad Viimsi valla ÜVK kasutamise eeskirjale ja ASi Viimsi Vesi tehnilistele nõuetele.
Kooli tee 33 kinnistu maksimaalne vee tarbimine on siiani olnud kuni 7 m³/ööpäevas. Kolmanda korruse väljaehitamisel vee tarbimine suureneb kuni 8 kuupmeetrini ööpäevas.
Lähtuvalt laiendusete ja juurdeehituse sisust (nt sisehall san.sõlmedega) on veetarbimine suurem (15-20 m³/ööpäevas).
Koolihoone laiendamiseks ja/või uute hoonete/rajatiste ehitamiseks koostatavate ehitusprojektile tuleb tellida tehnilised tingimused https://viimsivesi.ee/liitujale/#tehnilised-tingimused ning kooskõlastada projektid Viimsi Vesi AS-ga.

Kooli tee 33 kinnistut läbiv ühiskanalisatsioonitorustik vajab rekonstrueerimist alates Niidu tee 1 ridaelamust kuni Kooli tee 18 kinnistuni. Suuremahuliste juurdeehituste ja laienduste puhul tuleb välja ehitada uus kanalisatsioonitorustik alates Kooli teest kuni Vanapere tee eesvooluni Vanapere tee ja Kepsu tee ristmikul.
Seletuskirjas oleval skeemil ning detailplaneeringu põhijoonisel on rekonstrueerimist vajav ühiskanalisatsiooni torustiku lõik tähistatud roosa joonega ning perspektiivne ühiskanalisatsiooni torustik pruuni joonega.

6.2. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine

Kooli tee 33 territooriumile on rajatud drenaaži ja sademeveetorustikud.
Koolihoone laiendamiseks ja/või uute hoonete/rajatiste ehitamiseks koostatavate ehitusprojektidele tellida vajadusel sademevee tehnilised tingimused https://vaal.viimsi.ee/map ning sademevee lahenduse kohta koostada eraldi projekt ja kooskõlastada see Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnaga.

6.3. Elektrivarustus

Kooli tee 33 kinnistul on olemas liitumisleping Imatra Elekter AS-ga, mis tagab elektrivarustuse kogu krundile. Koolihoone laiendamiseks ja/või uute hoonete/rajatiste ehitamiseks koostatavate ehitusprojektidele tellida tehnilised tingimused https://imatraelekter.ee/tehniliste-tingimuste-valjastamine-2/ ning kooskõlastada projektid Imatra Elekter AS-ga.

6.4. Välisvalgustus

Kooli tee 33 territooriumil ja kooli ümbritsevatel teedel on olemasolev teevalgustus. Võimalikku valgustuslahenduse muutmist ja/või parendamist käsitletakse ehitusprojektides.

6.5. Küte

Kooli tee 33 kinnistul asuva koolihoone küttelahendus on olemasoleva hoones asuva gaasikatlamaja baasil. Võimalikku küttelahenduse muutmist ja/või parendamist käsitletakse ehitusprojektides.

7. 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:

- Püsiv heakord Kooli tee 33 krundil.
- Selgelt eristada juurdepääs, võimalusel sissepääsude arvu piiramine miinimumini.
- Lisaks juurdepääsuteede valgustamisele valgustada ka hoovialad liikumisanduritega varustatud valgustitega.
- Valvetehnika paigaldamine nii õuealal kui ka hoonetes.
- Uste lukustamine. Välisustena kasutada soovitavalt turvauksi.
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne).

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

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

- Koostöös vallavalitsuse ja kogukonnaga selgitatakse välja koolihoone laiendamise ulatus
- Viimsi vallavalitsuse (planeeringute osakond, ehitus- ja kommunaalosakond) tellimusel teostatakse vajalikud maakorraldustoimingud
- Viimsi vallavalitsuse haridus ja noorteosakonna eestvedamisel tellitakse vajalikud ehitusprojektid ja teostatakse projekteerimistööd
- Viimsi vallavalitsus (ehitus- ja kommunaalosakond) väljastab ehitusload
- Viimsi vallavalitsus (haridus ja noorteosakond) tellib projektikohased ehitustööd
- Hooned ja rajatised on valmis ekspluatatsiooniks peale kasutuslubade väljastamist (järelevalveosakond)

Viimsi vallavalitsuse osakondade töö ümberkorraldamisel võivad muutuda erinevate etappide eest vastutajad.

9. JOONISED

9.1	Kontaktvööndi plaan	AP-1
9.2	Väljavõte üldplaneeringust	AP-2
9.3	Tugiplaan M 1:500	AP-3
9.4	Detailplaneeringu põhijoonis M 1:500	AP-4
9.5	Tehnovõrgud M 1:750	AP-5
9.6	Illustratsioon	AP-6

10. MENETLUS

11. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDLOETELU

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	Viimsi Vallavalitsus ehitus- ja kommunaalosakond	9.juuni 2025	Kooskõlastan (säilib olemasolev sademeveekanalisatsiooni ja drenaaži lahendus). Margus Sööt Taristu vanemspetsialist	Vt e-kiri
2	AS Gaasivõrk	7.juuli 2025	Antud planeeringuala ulatuses ei planeerita ehitustegevust AS-le Gaasivõrk kuuluvate gaasipaigaldiste kaitsevööndis, seega ei näe vajadust arvamuse väljastamiseks. Tõnis Roosaar spetsialist	Vt e-kiri
3	AS Viimsi Vesi	20.06.2025	Arvamus 9306 Vastavalt planeerimisseadus §133 esitab AS Viimsi Vesi pädevale asutusele arvamuse käesoleva detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega: 1. Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused. 2. Arvamus kehtib 2 aastat. Ilona Pärkna Võrkude- ja arendusosakonna juht /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri
4	Imatra Elekter AS	28.10.2025	ARVAMUS nr 32887 Kooskõlastatud tingimusel: Tööjoonisteks tellida tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Maie Erik /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri
5	Päästeamet	7.2-3.12391-3 27.11.2025	Viktoria Tilk /allkirjastatud digitaalselt/	Vt digitaalallkirja kinnistuleht

Ärakiri õige V.Ernesaks