

## VIIMSI VALD, VIIMSI ALEVIK, Aiandi tee 6 DETAILPLANEERING



### OBJEKT :

Aiandi tee 6, Viimsi alevik, Viimsi vald, Harjumaa

### DETAILPLANEERINGUST HUVITATUD ISIKUD :

Viimsi vald, Nelgi tee 1, Viimsi alevik 74001 Harjumaa  
Margus Talsi

### DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA :

#### **OÜ PAIK Arhitektid,**

Arhitektid:

Indrek Järve, +372 5213175

Lauri Saar, +372 56606095

TALLINN juuli 2012

## KÖITE SISUKORD

### I DETAILPLANEERINGU ALGATUSDOKUMENDID

1. Viimsi Vallavalitsuse korraldus 3. juuni 2011 nr 383, „Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine Viimsi alevikus Aiandi tee 6 kinnistul“
2. LISA Viimsi Vallavalitsuse 03.06.2011 korraldusele nr 383 „Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks“

### II SELETUSKIRI

#### 1 ÜLDOSA

---

1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud 1
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk 1

#### 2 OLEMASOLEV OLUKORD

---

1. Üldandmed 3
2. Maaomand planeeritava alal 3
3. Olemasolev olukord 3
4. Olemasolev haljastus 3
5. Keskkonnakaitsealine aspekt 4
6. Olemasolev tehnovarustus 4
7. Kehtivad kitsendused 4

#### 3 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSED

---

1. Linnaehituslik situatsioon 5
2. Kontaktvöönd 5
3. Kontaktvööndi analüüsi kokkuvõtte 6

#### 4 PLANEERINGULAHENDUS

---

1. Planeeringu kontseptsioon 8
2. Planeeritud krundijaotus 8
3. Planeeritud kruntide ehitusõigus ja kruntide kasutamise tingimused 8
4. Olulisemad arhitektuursed nõuded ehitisele 8
5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted 9
6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted 10
7. Keskkonnakaitse abinõud 10
8. Abinõud tuleohutuse tagamiseks 10
9. Kitsendused 11
10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 11

#### 5 TEHNOVÕRGUD

---

1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon 12
2. Sademevee kanalisatsioon 12
3. Madalpinge elektrivarustus 12
4. Sidevarustus 12
5. Soojusvarustus 12
6. Välisvalgustus 13
7. Kommunikatsioonide paigutamisel lähtutakse 13

### III LISAD

1. Väljavõte Viimsi Valla mandriosa üldplaneeringu teemakaardist;
2. Lähimate hüdrantide paiknemise skeem
3. Võrguvaldajate tehnilised tingimused.

#### **IV JONISED**

- |                       |         |          |
|-----------------------|---------|----------|
| 1. TUGIPLAAN          | M 1:500 | joonis 1 |
| 2. PÕHIJONIS          | M 1:500 | joonis 2 |
| 3. TEHNOVÕRKUDE PLAAN | M 1:500 | joonis 3 |

#### **V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL ja KOOSKÕLASTUSED**

## **II SELETUSKIRI**

### **1 ÜLDOSA**

#### **1.1 Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud**

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 3.juuni 2011 nr 383 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine Viimsi alevikus Aiandi tee 6 kinnistul“
- LISA Viimsi vallavalitsuse 03.06.2011 korraldusele nr 383 „Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks“
- Planeerimisseadus

Detailplaneering on koostatud järgides head ehitustava. Varasemad kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Viimsi valla mandriosa üldplaneering, kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11. jaanuari 2000 otsusega nr 1
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted", kehtestatud Viimsi Vallavolikogu otsusega 13. september 2005 määrusega nr 32
- Viimsi aleviku üldplaneering, algatatud Viimsi Vallavolikogu 14.02.2006 otsusega nr 9
- Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla teedevõrgustik; sõidu- ja kergliiklusteed“, Viimsi Vallavolikogu 27. juuni 2006 otsus number 71.
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusega nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded;
- Teeseadus;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus;
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.
- 15.04.2003. a vastu võetud Viimsi Vallavolikogu otsus nr 45, millega algatati üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted".

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Detailplaneeringu eskiis on koostatud OÜ Optiset (litsents: 458 MA 09.12.2009) poolt teostatud geodeetilisel alusplaanel (töö nr V-1467/11, 04.05.2011).

#### **1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Viimsi vallas Viimsi alevikus Aiandi tee 6 (katastritunnus 89001:010:1987) kinnistule ehitusõiguse määramine kolmekorruselise

korterelamu ehitamiseks. Määratakse krundi maakasutustingimused, ehitusõigus, hoonestuspõhimõtted, juurdepääs ja insener-tehniliste võrkude asukohad. Planeering teeb ettepaneku kinnistu sihtotsarve muutmiseks sotsiaalmaast korterelamumaaks

## 2 OLEMASOLEV OLUKORD

### 2.1 Üldandmed

Planeeritav maa-ala asub Viimsi vallas, Viimsi alevikus, Aiandi tee 6 (vt situatsiooniskeem ja joonis 2), mis on Viimsi valla üldplaneeringu kohaselt korterelamumaa juhtfunktsiooniga. Algatatud Viimsi aleviku üldplaneeringu (algatatud Viimsi Vallavolikogu 14.02.2006 otsusega nr 9) ettepaneku kohaselt on planeeritav kinnistu sotsiaalmaa (tähis Üh) juhtfunktsiooniga. Planeeritava kinnistu suurus on 597 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve 100 % sotsiaalmaa. Kinnistul asub olemasolev üksikelamu. Kontaktvööndi alas on hoonestus selline, mida järgides on võimalik Aiandi tee 6 krundile planeerida planeeringu eesmärgis kirjeldatud kortermaja.

Käesolev detailplaneering on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga kooskõlas.

### 2.2 Maaomand planeeritava alal

Planeeritaval alal asub järgmine kinnistu:

	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Kinn.nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Aiandi tee 6	597	9061502	89001:010:1987	Sotsiaalmaa 100%	Viimsi vald

### 2.3 Olemasolev olukord

Aiandi tee 6	
Hoonete ehitusalune pindala: <sup>1</sup>	100 m <sup>2</sup> ,
sh. üksikelamu ehitusalune pind on	86 m <sup>2</sup> ,
krundi pindala:	597 m <sup>2</sup> ,
krundi täisehituse %:	16,7 %.
hoonete arv krundil:	2 hoonet - üks kahe korruselise viilkatusega üksikelamu ja üks ühekorruselise abihoone.

Aiandi tee 6 krunt asub Aiandi tee ääres juurdepääsuga otse tänavalt, on tasase reljeefiga. Krunt on hoonestatud, seal asub olemasolev üksikelamu ja abihoone (kuur). Ehitiste alune pindala on 100 m<sup>2</sup>. Üksikelamu on kahekorruseline, mille teine korrus on ehitatud katusekorrusena. Elamu asub krundi loodepoolses servas Aiandi tee ääres (foto 1). Abihoone paikneb krundi kagupoolses hoovialas – kuur ehitusaluse pindalaga 14 m<sup>2</sup> (foto 2). Aiandi tee 4 krundi kortermaja paikneb planeeritava krundi edelapoolse piiri ääres ning selle tuleohutuskujaga peab arvestama hoonestuse kavandamisel.



foto 1 Aiandi tee 6, vaade Aiandi teelt



foto 2 Aiandi tee 6, vaade hoovist

### 2.4 Olemasolev haljastus

Aiandi tee 6 on kõrghaljastusega krunt kus kasvab kokku 9 puud – 6 kuuske, 2 lehtpuud ja 1 viljapuu. Neist 1 kuusk on kahjustunud ning väheväärtuslik, samuti viljapuu.

<sup>1</sup> Hoonete ehitusalune pindala on mõõdetud krundi geodeetiliselt alusplaaniilt.

## **2.5 Keskkonnakaitseline aspekt**

Aiandi tee 6 krundi keskkonnaseisund on hea. Krunt on heakorrastatud. Reostust ega muud keskkonnale ohtliku ei ole. Kinnistul on sademevee kanalisatsioon. Tänavasademevesi juhitakse sademevee kanalisatsiooni.

Planeeritava ala kõrval asub küllaltki intensiivse liiklusega Aiandi tee.

## **2.6 Olemasolev tehnovarustus**

Krundil on olemas elektri-, vee-, kanalisatsiooni- ja side ühendused, liitumispunktidega Aiandi teel, veevarustuse liitumispunkt asub krundi keskel. Kinnistul asuvatel tehnovõrkudel on seadusega määratud kaitsevööndid.

## **2.7 Kehtivad kitsendused**

Planeeritaval kinnistul kitsendused puuduvad.

### 3 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD

#### 3.1 Linnaehituslik situatsioon

Planeeritav ala asub Viimsi vallas, Viimsi alevikus mis Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on kortermaa juhtfunktsiooniga, olles hoonestatud 2 – 4 kordsete korterelamutega Viimsi aleviku üldplaneeringu ettepaneku kohaselt on planeeritava ala juhtfunktsioon sotsiaalmaa. Kontaktvöönd, mis laieneb planeeritavast alast Aiandi tee vastaspoolele, hõlmab erinevaid maakasutus juhtfunktsioone (sotsiaalmaa, väikeelamumaa).

#### 3.2 Kontaktvöönd

Kontaktvöönd on piiritletud planeeritavat krundi ümbritseva korterelamute alaga ja Aiandi tee planeeritava krundi vastasküljel asuvate kinnistutega - Aiandi tee 13 ja 15 (vt skeem 1)

SKEEM 1. Kontaktvööndi skeem



Aiandi tee on liigilt põhitänav<sup>2</sup>, oluline ja suhteliselt suure liiklusega tänav Viimsi alevikus. Teel on mõlemal pool kõnniteed, planeeringu alast tänava vastaspoolel kulgeb kergliiklustee. Tänaval on sadevee kanalisatsioon.

<sup>2</sup> Vastavalt Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla teedevõrgustik; sõidu- ja kergliiklusteed“, algatatud Viimsi Vallavolikogu 27. juuni 2006 otsus number 71



Planeeringuala ja kogu kontaktvööndiga määratletud ala Aiandi tee planeeringuala poolne osa on näide modernistliku korterelamute rajooni planeeringust. Alal vabalt paiknevad 2 – 4 korruselised kortermajad on eraldatud suurte haljasaladega. Aiandi tee ääres moodustub hoonetest tänavafroont. Arhitektuurselt pärinevad hooned erinevatest kümnenditest, ühtset välisilmet ei ole. Krundid on ebakorrapärased. Ala liigendavad hoonete juurde viivad sissesõiduteed. Parkimine on lahendatud hoone vahetus läheduses. Aiandi tee 8 ja 10 parkimine on Aiandi tee ääres. Aiandi tee 4 parkimine on lahendatud enamuses hoovis, osaliselt pargitakse ka Aiandi tee ääres.

Aiandi tee vastaskülg planeeritava ala suhtes on Viimsi aleviku rekreatsiooni ala, maakorralduslikult Viimsi aleviku üldplaneeringu<sup>3</sup> kohaselt enamasti sotsiaalmaa. Alal paiknevad spordiplatsid, lasteaed, vahetus läheduses asub Viimsi mõisakompleks ja park. Aiandi tee sellel poolel kulgeb kergliiklustee.

#### Planeeritav ala kontaktvööndis

Planeeritav ala Aiandi tee 6 on võrreldes ümbritsevate kinnistutega väike. Krunt ulatub Aiandi teeni moodustades osa tänava frondist. Alal paiknev üksikelamu on arhitektuurselt juhuslik mõjudes „jäänukina“ – ümbritsevast keskkonnast eraldiseisvana (planeeringus on ettenähtud olemasolevate hoonete lammutamine). Krunt on avatud kortermajade sisehoovidele, olles nende osa.

#### Hoonestustihedus kontaktvööndis

Hoonestustihedus (hoonete brutopind suhtes maa-ala pinnaga) on kontaktvööndis erinev. Keskmine hoonestustihedus on 0,8. Maksimaalne hoonestustihedus on 2,1 (Aiandi tee 12), minimaalne 0,3 (Aiandi tee 10). Planeeritaval krundil on planeeritav hoonestustihedus **1,3**.

#### Haljastus kontaktvööndis

Kontaktvööndis asuvaid kinnistuid iseloomustab kõrghaljastuse paiknemine hoonete vahel. Planeeritava krundi pindala arvestades on kõrghaljastuse lisamine komplitseeritud. Planeeringus käsitletav kinnistu on piiramata mis võimaldab moodustada ühtse sisehoovide terviku.



foto 3 vaade Aiandi teelt planeeringualale

### **3.3 Kontaktvööndi analüüsi kokkuvõtte.**

#### Hoonestus

Kontaktvööndi alas on hoonestuse paiknemine ja maht selgelt väljakujunenud vabaplaneeringulise kortermajade rajoonile omane. Erandiks võib pidada Aiandi tee äärset hoonestust kus majad moodustavad tänaväärse frondi. Planeeritav ala paikneb samuti Aiandi tee ääres olles osa moodustuvast frondist. Planeeritaval alal asuv olemasolev üksikelamu on oma olemuselt antud keskkonnas võõras. Seetõttu võib lugeda planeeringu

3 Vastavalt Viimsi aleviku üldplaneering, algatatud Viimsi Vallavolikogu 14.02.2006 otsusega nr 9

eesmärgi – krundi hoonestamine kortermajaga õigeks, tagamaks piirkonna miljö ühtlustamise.

#### Jalakäijate ja autoliiklus, parkimine

Kontaktvööndis paiknevale alale on iseloomulik kortermaju ümbritsevad suured rohealad. Krundid pole piiratud taradega, seetõttu on loomulik jalakäijate vaba liikumine alal; välja on kujunenud jalgrajad. Aiandi tee 8 kinnistu ala läbib oluline liikumissuund, mis viib Viimsi aleviku rekreatsiooni alale teisel pool Aiandi teed. Planeeringus tagatakse jalgtsükli liikumise säilimine läbi planeeringu ala seades sinna jalakäijate tee servituudi (vt. PÕHIJONIS, joonis 2).

Kontaktvööndis on parkimine lahendatud kortermajade kruntidel. Parklatesse viivad juurdepääsu teed mis liigendavad ala. Planeeritav krunt on võrreldes ümbritsevate kruntidega küll väike, kuid miljö terviklikkuse säilimiseks on ka planeeringus parkimine lahendatud omal krundil.

#### Arhitektuur

Ühtseid arhitektuurseid kriteeriumeid kontaktvööndis on raske välja tuua, kuna hoonestus on rajatud erinevatel kümnenditel. Domineeriv on kuni 4 korruselise tellisest välivoodriga lamekatusega hoonemaht. Aiandi tee 8 ja 10 kruntidel paiknevad kortermajad on vanemad, 2-e korruselised madala viiluga katusega. Aiandi tee 4 silikaattellisest fassaadiga keeruka katusemaastikuga postmodernistlik hoone.

Kontaktvööndi analüüsi arvesse võttes saab väita, et planeeritav krundi sihtotstarve ja ehitusõigus on kooskõlas üldplaneeringuga kavandatud piirkonna hoonestuspõhimõtete ja miljö arenguga. Planeeringu mõju on valdavalt detailplaneeringuala sisene, planeeringuga kavandatav on piirkonna normaalne linnaehituslik areng ning pigem piirkonna iseloomu korrastav ning suunav.

## 4 PLANEERINGULAHENDUS

### 4.1 Planeeringu kontseptsioon

Planeeringulahendusest annab ülevaate joonis 1 „Põhijoonis“  
Planeeringulahendus tagab Aiandi tee äärse hoonestuse ühtsuse säilimise. Määratud ehitusõigused ja arhitektuursed nõuded lähtuvad kontaktvööndis välja kujunenud miljööst.

Planeeringus on kavas :

- Viimsi vallas Viimsi alevikus Aiandi tee 6 (katastritunnus 89001:010:1987) kinnistule ehitusõiguse määramine kolmekorruselise korterelamu ehitamiseks.
- Aiandi tee 6 kinnistu sihtotstarve muutmine sotsiaalmaast (tähis Üh) korruselamumaaks (tähis EK)
- Määratakse krundi maakasutustingimused, ehitusõigus, hoonestuspõhimõtted, juurdepääs ja insener-tehniliste võrkude asukohad.

### 4.2 Planeeritud krundijaotus

Planeeringus olemasolevat krundistruktuuri ei muudeta.

### 4.3 Planeeritud kruntide ehitusõigus ja kruntide kasutamise tingimused

Planeeritud krundi ehitusõigus on vastavuses Viimsi valla ehitusmäärusega, Viimsi Vallavolikogu 14. oktoobri 2008 a määrusega nr 21.

Krundi hoonestusalade ja ehitusõiguste määramisel on arvestatud olemasolevate hoonete ja väärtusliku haljastuse paiknemisega, tuleohutuskujadega ning naaberkruntide struktuuriga.

Krundi maakasutuse sihtotstarve muudetakse planeeringu alusel – 100 % sotsiaalmaast (Üh) 100 % korruselamumaaks (EK).

Planeerimisseaduse § 9 lg 4 kohane krundi ehitusõigus:

Aadress	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoonete suurim lubatud kõrgus
Aiandi tee 6	100% korruselamumaa (EK)	1 põhihoone	255 m <sup>2</sup>	põhihoonel 12 m

Hoonesse on planeeritud viis korterit.

Naaberhoonetele lähemale kui 8m ehitamisel peab olema tagatud tuleohutusnõuete täitmine.

Detailplaneeringus määratud krundi hoonestusala planeerimisseaduse paragrahv 9 lg 2 p 3 tähenduses on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 1). Põhijoonisel on esitatud hoone eeldatav asukoht näidates lubatud suurima hoonete arvu ja krundi lubatud maksimaalse ehitusaluse pindala.

Olemasolev üksikelamu ja abihoone on ettenähtud lammutada.

### 4.4 Olulisemad arhitektuursed nõuded ehitistele

Kehtestatud arhitektuursed nõuded on antud planeeringus ettenähtud hoone rajamiseks.

Planeeringuala kruntide hoonestamisel arvestada naaberkinnistute hoonestusega.

Hoonete projekteerimiseks on määratud järgmised nõuded:

- Hoone katusekalle on vaba;
- Katuse harjajoon risti või paralleelne külgneva tänavaga või kinnistu piiriga
- Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.
- Hoonete viimistluseks kasutada naturaalseid materjale.

#### Piirdeaed.

Krundile ei planeerita piirdeaeda.

### **4.5 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted**

Planeeringuala külgneb kirdest Aiandi teega. Aiandi tee on liigilt põhitänav<sup>4</sup>, oluline ja suhteliselt suure liiklusega tänav Viimsi alevikus. Käesoleva tööga kavandatakse ülekäigurada Aiandi teele planeeringuala lähedusse tagamaks jalakäijate ohutu liikumise Viimsi alevikust rekreatsiooni alale.

Krundi sissesõidutee lubatud asukoht on näidatud põhijoonisel. Sissesõidutee sillutatakse. Sadeveed juhitakse sissesõiduteelt sadevee kanalisatsiooni.

Teeseaduse alusel on Aiandi tee tänava kaitsevööndi ulatuseks määratud ala alates teemaa piirist (teemaa piir ühtib planeeritud kinnistute tänavapoolse piiriga) kuni planeeringus ettenähtud hoonestuspiirini.

#### Parkimine

Parkimine on lahendatud krundi siseselt.

Planeeritud on kaheksa parkimiskohta krundile, mis on vastavuses Eesti Standardile EVS 843:2003 ning Viimsi valla poolt algatatud üldplaneeringu teemaplaneeringus "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" toodud põhimõtetele.

Vastavalt arhitektuursele lahendusele on kõik enamik parkimiskohti hoone gabariidis (vt LÕIKESKEEM, põhijoonis, joonis 1)

Parkimiskohtade kontrollarvutus vastavalt EVS 843:2003 kohaselt<sup>5</sup>

pos nr	ehitiste otstarve	norm, arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Korterelamu, 5 korterit	0,9	5	8

Planeeritud maa-alal kokku on 8 parkimiskohta.

Parkimiskohtade kontrollarvutus vastavalt Viimsi Vallakogu otsusele<sup>6</sup>

pos nr	ehitiste otstarve	norm, arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Korterelamu, 5 korterit	1,5	7,5	8

Planeeritud maa-alal kokku on 8 parkimiskohta.

Kaks parkimislahendust planeeringu piires:

- Mahutada 7 parkimiskohta soklikorruksel, lisaks 1 parkimiskoht hoone mahust väljas. Pääs majja on tagatud nii soklikorrukselt kui maapinnalt hoonemahus.

4 Vastavalt Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla teedevõrgustik; sõidu- ja kergliiklusteed“, algatatud Viimsi Vallavolikogu 27. juuni 2006 otsus number 71

5 Parkimiskohtade kontrollarvutus on tehtud vahevööndi elamupiirkonna normi kasutades.

6 Kohaselt üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ toodud normatiividele, p 4.1.5, kehtestatud Viimsi Vallavolikogu otsusega 13. september 2005 määrusega nr 32

#### **4.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Krundi haljastamisel tuleb lähtuda põhimõtetest, et naaberkruntide õuealad oleksid avatud lõuna- ja õhtupäikesele, piirkond säilitaks olemasoleva avatud hoovidega kortermajade rajooni iseloomu. Krundi haljastamisel on soovitatav kasutada hõredavõralisi puid nagu kask, saar jne.

Planeeringu lahenduses on hoonealusesse parklasse sissepääsu tagamiseks olemas oleva okaspuu krupi likvideerimine. Ülejäänud olemasolev väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Likvideeritava kõrghaljastus kompenseerida.

Juurdepääsuteede sillutamisel kasutada materjale, mis võimaldavad sadeveel pinnasesse imbuda.

Viimsi valla haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse üldise korra „Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri“<sup>7</sup>, mis on kohustuslik kõikidele asutustele, juriidilistele ning füüsilistele isikutele. Vastavalt sellele tuleb lahendada kruntidel jäätmekorraldus.

Olmejäätmete liigiti kogumiseks planeeritakse kinnised konteinerid kruntidele sissesõidutee lõppu, teelt varjatult (vt PÕHIJONIS, joonis 2).

#### **4.7 Keskkonnakaitse abinõud**

Planeeringus ei ole ettenähtud hooneid, mille puhul on vajalik koostada keskkonnamõju hinnang. Planeeringu realiseerimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju ega halvenda keskkonnaseisundit. Reoveed suunatakse ühiskanalisatsiooni (võrguvaldaja AS Viimsi Vesi). Vesi saadakse ühisveevärgist (võrguvaldaja AS Viimsi vesi).

Planeeritav ala paikneb Aiandi tee ääres, mis on suhteliselt intensiivse liiklusega põhitänav Viimsi alevikus. Mürasaaste vältimiseks tuleb rajataval hoonel rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid, et tagada eluruumide vastavus Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“, vt lisa3.

Arvestades piirkonna ehitusgeoloogilisi tingimusi, tuleks projektistaadiumis ette näha meetmed võimaliku radooniohu vältimiseks.

#### **4.8 Abinõud tuleohutuse tagamiseks**

Planeerimislahenduse koostamisel on lähtutud kehtivatest projekteerimisnormidest Ehitiste tuleohutus EPN 10.1. Samuti on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusega nr 315 kinnitatud normdokumendist Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded, Eesti Standardist EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus.

Tulekaitsekujud planeeritavatel kruntidel on määratud arvestusega, et ehitatav hoone tulepüsivusklassiga TP-1. Täpsemad tulekaitse nõuded tagatakse konkreetsete hoonete projekteerimise käigus, lähtudes kehtivatest normidest ja antud detailplaneeringus sätestatust.

Planeeringus on ettenähtud tule müüri rajamine planeeritava hoone Aiandi tee 4 poolsesse külge. Tule müüri ulatus peab olema min. 8 m Aiandi tee 4 paikneva hoone akendest.

Tuletõrjaveega varustamiseks on olemas hüdrandid. Lähimad hüdrandid asuvad:

<sup>7</sup> „Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri“ Viimsi Vallavolikogu määrus 12. oktoober 2010 nr 22

NR 95 Nelgi- Aiandi tee ristmik (kaugus Aiandi 6 kinnistust 270 m), NR 99 Pargi tee 3 lasteaia piirkonnas (kaugus Aiandi 6 kinnistust 130 m).

Hüdrantide kaugus Aiandi tee 6 krundist on väiksem kui seaduses nõutud 300 m (tegemist on 3-e korruselise hoonega).

#### Hoone projekteerimiseks on määratud järgmised nõuded

Hoone projekteerida TP-1 tulepüsivusklassile vastavalt.

Planeeritava hoone projekteerimisel järgida kehtivaid tuleohutusnõudeid (Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 ja Eesti Projekteerimismid ET-1 0109-0235 Ehitiste tuleohutus).

Hoone projekteerimisel ja ehitamisel, samuti krundi kasutamisel tuleb tähelepanu pöörata hoonete tulepüsivuse tagamisele ja tuleohutuskuja ala korrashoiule.

Projekteerimisel arvestada kõigi olemasolevate ning projekteerimisel või ehitamisel olevate ehitiste tuleohutuskujadega (8m).

### **4.9 Kitsendused**

Planeeringus on ettenähtud läbipääsu servituut Aiandi tee 8 poolsesse külge jalakäijate läbipääsuks krundilt (vt PÕHIJÕONIS joonis 2)

Kõikidel tehnovõrkudel kehtivad seadusjärgsed kaitsevööndid.

### **4.10 Meetmed kuritegevuse ennetamiseks**

Kruntide eluhood on planeeritud tänava äärde, mis aitab tagada turvalisust tänaval. Kruntide projekteerimisel ja kujundamisel (haljastuse, hoonete, akende asukohad, välisvalgustus) tagada territooriumi ülevaatlikkus ning vältida „pimedate“ nurgataguste kohtade tekkimist.

Planeeringu koostamisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse riskide ennetamiseks on soovitatav järgida hoonete projekteerimisel ja edasises ekspluatatsioonis järgmisi abinõusid:

- Hea vaade elamute akendest rõdule ja aedadele vähendab salajasi vargusi.
- Kasutada välisukse turvalukudega turvaust, kasutada turvaketti ja ukse silma. Paigaldada rõduustele täiendavad kinnitused.
- Hoonetesse projekteerida valveteenus, leping sõlmida soovitatavalt turvafirmaga.
- Hoida välisukse lukus ka kodusviibimise ajal.
- Näha ette välisukse ja krundi valgustus.
- Luua hea nähtavus, kasutada madalaid põõsaid.
- Kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil. Luua /liituda naabrivalvega.
- Pikemaajalisel mujal viibimisel paluda usaldusväärsetel naabritel või tuttavatel regulaarselt tühjendada postkasti ja oma kodul silm peal hoida.
- Paigaldada autonoomne signalisatsioon ja informeerida naabreid kuidas käituda alarmi korral.
- Kergestisüttiva prahi kiire koristamine, süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine vähendavad süütamise riski.

## 5 TEHNOVÕRGUD

Olemasolevad tehnoõrgud on näidatud põhijoonisel. Olemasolev elamu on ühendatud tehnoõrkudega (vesi, kanalisatsioon, elekter ja side), v.a kaugkütte võrk. Piirkonnas puudub gaasitrass.

Planeeringus on ettenähtud uued liitumised veevõrgu, kaugkütte võrgu ja elektrivõrguga. Kanalisatsiooni ja sadevee ärajuhtimise liitumispunktid ja trassid jäävad samaks olemasolevatega.

Planeeritavate tehnoõrkude asukoht määratakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Tehnoõrkude planeeringujärgne paiknemine on toodud joonisel 3 „TEHNOVÕRGUD“

### 5.1 Veevarustus ja reovee kanalisatsioon

Planeeritakse vastavalt võrguvaldaja AS Viimsi Vesi tehnilistele/liitumise tingimustele 16.05.12/3198 (toodud LISA´ s 3).

Veevarustuse tagamiseks planeeritavale kortermajale nähakse planeeringus ette uus liitumine vastavalt tehnilistes tingimustes toodud skeemile, samuti amortiseerunud veetrassi lõigu renoveerimine. Planeeritav veetrassi asukoht, renoveeritavad trassid on toodud välja TEHNOVÕRKUDE PLAAN, joonis 3.

Reovee ärajuhtimine planeeritavast kortermajast nähakse ette olemasoleva liitumiskaevu kaudu (LISA's 3 toodud skeemil nr 53)

Sademe- ja pinnasevee juhtimine reoveekanaliseerimisele ei ole lubatud.

### 5.3 Sademevee kanalisatsioon

Planeeritakse vastavalt võrguvaldaja AS Viimsi Vesi tehnilistele/liitumise tingimustele 16.05.12/3198 (toodud LISA´ s 3).

Saju- ja pinnavee ärajuhtimiseks kasutada olemasolevaid trasse ja kaeve, vastavalt LISA's 3 toodud skeemile, kaevudesse nr 212 ja 559. Planeeritavad trassid on toodud välja „TEHNOVÕRKUDE PLAAN“, joonis 3.

Sademevee naaber-kinnistutele juhtimine ei ole lubatud.

### 5.4 Madalpinge elektrivarustus

Planeeritakse vastavalt Imatra Elekter AS tehnilistele tingimustele nr 076/12.

Planeeringuga on ettenähtud „Mõisa“ alajaama trafo vahetus ja 0,4 kV jaotusseadme rekonstrueerimine. Planeeritava hoone elektrivarustus on planeeringus ettenähtud 0,4 kV kaabelliiniga kahe kaabliga alates „Mõisa“ alajaamast; planeeringu joonisel nr 3 „TENOVÕRKUDE PLAAN“ on mp kaablikoridor näidatud skemaatiliselt, trassile koostatakse eraldi projekt. Planeeritavale kinnistule on planeeringus ettenähtud liitumiskilp hoone sisse. Planeeringu alas paiknev kõrgepinge liin kaitstakse seaduses ettenähtud kaitsevööndiga.

### 5.5 Sidevarustus

Planeeritakse vastavalt Elion Ettevõtted AS telekommunikatsiooni tehnilistele tingimustele nr 19527911 (toodud LISA' 3). Planeeringus nähakse ette planeeringus ettenähtud hoonestusalal paikneva kuni 2-avalise sidekanaliseerimise ümbertõstmise. Planeeritavale hoonele nähakse ette sidevarustus lähimast sidekanaliseerimise kaevust (vt JOONIS 3 – „TEHNOVÕRKUDE PLAAN“). Kommunikatsioonide ehitamisel järgida liinirajatistele seadusega kehtestatud kaitsevööndit; ümbertõstetav sidekanaliseerimise liin kanaliseerida.

### 5.7 Soojusvarustus

Planeeritava eluhoone soojusvarustus on ette nähtud kaugkütte baasil, vastavalt teenust osutava Adven Eesti AS tingimustele nr DP 46-12 (vt LISA 3). Planeeringus (vt joonis nr 3 „TEHNOVÕRKUDE PLAAN“) on ettenähtud kaugkütte trassi kanal alates võimalikust

ühenduskohast kuni planeeritava hooneni. Planeeritav liitumispunkt on planeeritava kinnistu piiril. Planeeritava soojatorustiku kaitsevöönd on 4,5 m. Hoonesse on projekteeritakse soojasõlm.

### **5.8 Välisvalgustus**

Välisvalgustus on olemas Aiandi teel (valdaja Rito Elektritööd AS). Planeeringuga olemasolevat tänava välisvalgustust ei muudeta. Kinnistu välisvalgustus lahendatakse soovi korral eraldi projektiga.

### **5.9 Kommunikatsioonide paigutamisel lähtutakse:<sup>8</sup>**

Elektrikaablite(liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid alla 1 kV pingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit. Liitumiskilbi kaitsevöönd on 2 meetrit kilbist. Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Kanalita elektrikaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6 meetrit. Kaugus veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1m; sidekaablini 0,25-0,5 meetrit. Alus: Elektriõhutusseadus (RT I 2002, 49, 310, §15) alusel kehtestatud VV määrus 2. juuli 2002 nr 211. Alus: EPN 17

Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest. Kanalita sidekaablite kaugus hoone vundamendist vähemalt 0,6m; veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1m; elektrikaablist 0,25-0,5m. Alus: EPN 17

Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest. Kaugus hoonete vundamendist 5m; puütüvedest 2m; vee-ja kanalisatsioonitrassist 1,5m. Alus: Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus §2 lg3 ja §11 ja 12; EPN 17 ja 18.

Koostas:

Arhitektid: Lauri Saar  
Indrek Järve

---

<sup>8</sup> punkt 5.8 on informatiivne, lähtuda tuleb kehtivatest seadustest ja määrustest