

VIIMSI VALD

**METSAKASTI KÜLA HANSU TEE 2, JÄÄTMA TEE 15 JA 17 KINNISTUTE
DETAILPLANEERING**

HUVITATUD ISIK:

Riivo Hinn
tel: 5059767
e-mail: riivo.hinn@gmail.com

PLANEERIJA :

Stuhh Arhitektuur OÜ (äriregistri kood 12571647)
Võistluse 21-27 10132 Tallinn Harjumaa
MTR reg. nr. EEP002923

VOLITATUD ARHITEKT 7:

Stina Metsis
tel: 56669729
e-mail: stina.metsis@gmail.com

TALLINN 2018

SISUKORD

I Detailplaneeringu menetlusedokumentide loetelu

1. Viimsi vallavalitsuse kirjad detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta puudutatud isikutele;
2. Ajalehe väljavõtted detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta;
3. Viimsi Vallavalitsuse 27.03.2018 korraldus nr 162 Metsakasti küla kinnistute Hansu tee 2, Jäätma tee 15 ja Jäätma tee 17 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine;
4. 14.02.2018 toimunud planeerimiskomisjoni koosoleku protokoll;
5. 29.11.2017 toimunud planeerimiskomisjoni koosoleku protokoll;
6. Viimsi vallavalitsuse kirjad detailplaneeringu algatamise kohta puudutatud isikutele;
7. Ajalehe väljavõtted detailplaneeringu algatamise kohta;
8. Viimsi Vallavalitsuse 05.09.2017 korraldus nr 627 „Metsakasti küla, kinnistute Hansu tee 2, Jäätma tee 15 ja Jäätma tee 17 detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
9. 10.05.2017 toimunud planeerimiskomisjoni koosoleku protokoll;
10. Riivo Hinn'i taotlus detailplaneeringu algatamiseks 04.05.2017.

II Lisad

1. AS Viimsi Vesi liitumise tingimused paariselamule 02.08.2017/5246;
2. Hansu tee 2 kinnistu omanike poolne volitus Riivo Hinn'ile, sõlmitud 05.05.2017;
3. Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne;
4. Hansu tee 2/ Jäätma tee 17 maa-ala puittaimestiku hindamine, Grün-E OÜ.

III Seletuskiri

1.	Sissejuhatus ja eesmärk	4
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.2.	Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud	5
1.3.	Vastavus üldplaneeringule	5
2.	Kontaktvõõndi analüüs	6
3.	Olemasoleva olukorra kirjeldus	7
3.1.	Asend	7
3.2.	Tehnovarustus	7
3.3.	Kehtivad kitsendused	7
3.4.	Haljastus	8
4.	Planeeringuga kavandatav	8
4.1.	Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur	8
4.2.	Hoonestustingimused ja kitsendused	8
4.3.	Arhitektuurinõuded	8
4.4.	Tänavavõrk ja liikluskorraldus	9
4.5.	Haljastus	9
		2

4.6. Keskkonnatingimused	10
4.7. Vertikaalplaneerimine	11
4.8. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	11
4.8. Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded	12
5. Tehnovõrkude lahendus	12
5.1. Veevarustus	12
5.2. Kanalisatsioon	13
5.3. Sademevesi	13
5.4. Elektrivarustus	13
5.5. Sidevarustus.....	13
5.6. Soojavarustus	13
6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
7. Elluviimise tegevuskava.....	14

IV Joonised

D-01	Kontaktvööndi joonis	M 1:3000
D-02	Tugiplaan	M 1:500
D-03	Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500
D-04	Kruntimise joonis	M 1:1000

V Kooskõlastuste ja arvamuste koondtabel

III Seletuskiri

1. Sissejuhatus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on krundipiiride muutmise Hansu tee 2 krundi suurendamiseks ja elamukruntidele ehitusõiguse määramine ühe kaksikelamu ja kahe üksikelamu ning abihoonete kavandamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobituses kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Planeeringuala suurus on 9 064 m².

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on kruntide moodustamine, krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra- vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus;
- Rahvatervise seadus;
- Looduskaitse seadus;
- Maakatastriseadus;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11. jaanuari 2000 otsusega nr 1);
- Üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13. septembri 2005 määrusega nr 32);
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 21.06.2011 otsusega nr 43);
- Üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud Viimsi vallavolikogu 13. oktoobri 2009.a määrusega nr. 22)
- Viimsi Vallavolikogu 11.03.2014 määrus nr 8 "Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri"
- Jäätma maaüksuse detailplaneering;
- Vana-Jäätma I kinnistu detailplaneering;
- Muud õigusaktid ja projekteenimisnormid (näiteks):
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1:

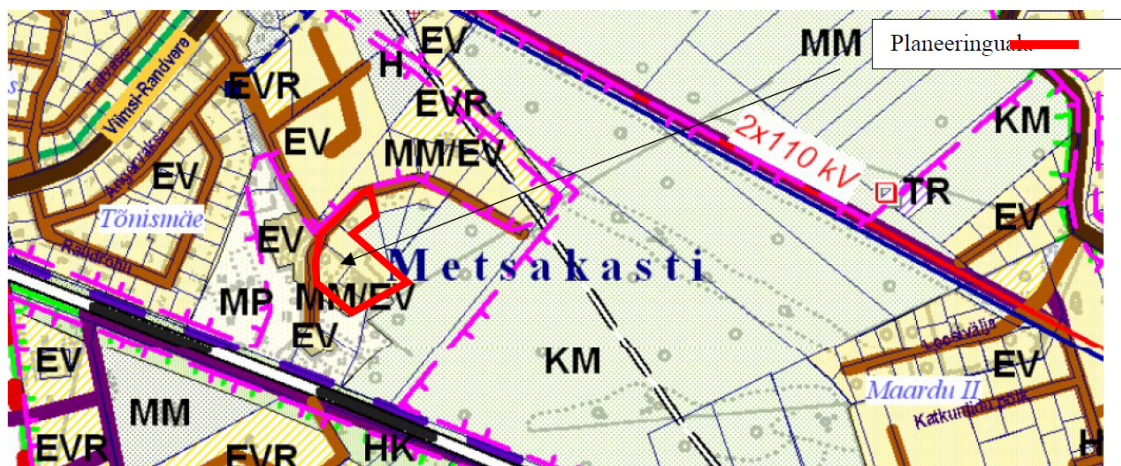
Linnaplaneerimine;

- Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord;
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- EVS 812 "Ehitiste tuleohutus"
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Siseministri 30.03.2017 a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Tuleohutusseadus;
- Keskkonnaministri 16. detsembri 2005.a määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“;
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“;
- Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 kinnitatud „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“.

1.2. Detaiplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

- Topo-geodeetiline alusplaan, Optiset OÜ, 08.05.2017, töö nr V-2296/17

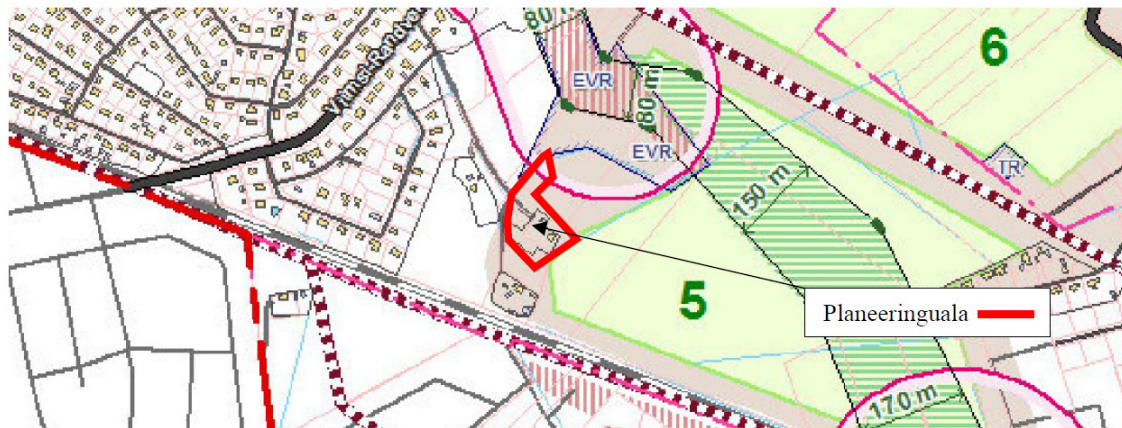
1.3. Vastavus üldplaneeringule



Väljavõte Viimsi mandriosa üldplaneeringust

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on väikeelamute maa (EV), samuti vastab detailplaneering

üldplaneeringu teemaplaneeringule Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Viimase alusel on käsitletavas piirkonnas üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1 200 m² ja kaksikelamukrundil 1 800 m².



Väljavõtte teemaplaneeringust Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik

Detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus ka üldplaneeringu teemaplaneeringuga Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik, kuigi planeeritav ala paikneb rohevõrgustiku puhveralal. Nimelt on teemaplaneeringus sätestatud, et rohevõrgustiku puhveraladel on eelistatud ja lubatud väikeelamute rajamine hoonestamiseks ettenähtud aladel ja vastavalt kehtivale mandriosa üldplaneeringule ja Elamuehituse teemaplaneeringule.

2. Kontaktvööndi analüüs

Ala asub Viimsi vallas Metsakasti külas väljakujunenud elamualal. Planeeritavale alale on varem kehtestatud Vana-Jäätma I kinnistu ja Jäätma maaüksuse detailplaneeringud. Valdavalt on piirkond välja ehitatud ja hoonestatud ühepereelamutega. Detailplaneeringuala asub küla äärealal, kus asuvad suuremad krundid veidi suurema ehitusõigusega. Hoonestus on sellel alal planeeritud piki Hansu teed ja sellest eemale jäävad säilitatavad olemasolevad suured haljas- ja metsaalad. Hoonestus on valdavalt viil- või kelpkatustega. Ühepereelamute ehitisealused pinnad varieeruvad ca 250-350m².

Piirkonda on naaberlade detailplaneeringutega ette nähtud üldkasutatava maa krundid lastemänguväljakute rajamiseks. Lähim bussipeatus asub Randvere teel ~400m kaugusel ja kauplus/apteek/söögikoht/hotell Randvere tee ja Pärnamäe tee ristmikul ~1,2km kaugusel. Viimsi valla lasteaed ja kool asuvad Randvere külas ca 2km kaugusel.

Seega on piirkond väljakujunenud elamuala, selle juurde kuuluva taristuga ning planeeritav kaksikelamu sobib oma mahult sarnase ehitusõigusega hoonestusega alale.

Kontaktvööndis varasemalt kehtestatud detailplaneeringud:

Vana-Jäätma I kinnistu detailplaneering, kehtestatud 12.04.2011

Jäätma maaüksuse detailplaneering, kehtestatud 09.04.2002

Männiku maaüksuse detailplaneering, kehtestatud 11.11.2008

Jäätma tee 12/Lepiku kinnistu detailplaneering, kehtestatud 09.12.2014

Uesauna III ja IV kinnistute detailplaneering, kehtestatud 10.04.2012

Raudrohu tee 17 kinnistu detailplaneering, kehtestatud 12.02.2002
Uuetalu kinnistu detailplaneering, kehtestatud 21.12.2010
Angervaksa tee 1 ja 3 kinnistute detailplaneering, kehtestatud 11.06.2002
Angervaksa tee 7, AÜ Tõnismäe kinnistute detailplaneering, kehtestatud 13.06.2000

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Asend

Planeeritav ala asub Metsakasti külas, Jäätma ja Hansu tee ristmikul. Juurdepääs alale on planeeritud nimetatud tänavatelt.

Planeeringuala suurus on 9 064 m².

Planeeritava ala moodustab:

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve
Hansu tee 2	1421	89001:010:3563	Elamumaa
Jäätma tee 17	4822	89001:010:3183	Elamumaa
Jäätma tee 15	2821	89001:010:3181	25%Elamumaa 75%maatulundusmaa

Hansu tee 2 kinnistu on hoonestamata. Jäätma tee 15 ja 17 kinnistul on mõlemal 1 üksikelamu koos abihoonetega. Ehitisregistri andmetel asub Jäätma tee 15 kinnistul elamu (EHR: 120215654) ning Jäätma tee 17 kinnistul elamu (EHR:116022111), majandushoone (EHR:116022113), kasvuhoone (EHR:220417821), laut (EHR:116022112) ja puurkaev (EHR:220406299).

Kinnistut ümbritsevad ühel suunal maatulundusmaa sihtotstarbelised kinnistud ning teisel suunal detailplaneeringuga väljajagatud elamumaa krundid. Planeeringuala asub piirialal nõ rohevõrgustiku puhveralal, kuhu on veel elamuehitus lubatud.

3.2. Tehnovarustus

Kinnistu paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatavas piirkonnas.

Planeeringualal või selle vahetuslähenduses paiknevad järgmised tehnovõrgud:

- Elektriõhuliin alla 1Kv;
- Madal ja keskingemaakaabel;
- Tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass;
- Sidetrass.

3.3. Kehtivad kitsendused

Planeeringualal asuvad tehnovõrgu kaitsevööndid:

- Elektriõhuliin alla 1kV kaitsevöönd 2 m;

- Sidetrassi kaitsevöönd 1m.

3.4. Haljastus

Planeeritav ala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Hoonestatud Jäätma tee 15 ja 17 kinnistutel on kõrghaljastus valdavalt vaid sissepääsutee poolisel küljel.

4. Planeeringuga kavandatav

4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur

Detailplaneeringuga on ette nähtud muuta kinnistute omavahelisi piire ja seada kinnistutele ehitusõigus väikeelamute ja nende juurde kuuluvate abihoonete kavandamiseks.

4.2. Hoonestustingimused ja kitsendused

Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud piirkonnas valdavalt väljakujunenud hoonestustiheduse ja –tingimustega ning Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted"

Kruntide ehitusõigus:

Krunt positsioon 1: 2255m² Hansu tee 2

- Kinnistu sihtotstarve – 100% kaksikelamumaa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 350 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 8,5m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 2: 3988m² Jäätma tee 17

- Kinnistu sihtotstarve – 100% üksikelamumaa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 4 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 700 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 8,5m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 3: 2821m² Jäätma tee 15

- Kinnistu sihtotstarve – 100% üksikelamumaa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 3 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 500 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 8,5m, abihoonel 5m

4.3. Arhitektuurinõuded

- Katusekalle, 20-45°, ühe- või kahepoolse kaldega katus;
- Harjajoon, olemasolev või risti/paralleelne krundi tänavapoolse piiriga.

- Elamu suurim lubatud korruste arv on 2, abihoonel 1;
- Elamu (põhihoone) katuse harjajoone lubatud suurim kõrgus ümbritsevast maapinnast on 8,5m;
- Abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m;
- Põhihoone ± 0.00 vahemikus +17.30...+18.30;
- Põhihoone maksimaalne absoluutne kõrgus vahemikus +26,0...26,8;
- Kavandatud krundile pos 1 on lubatud 1 kaksikelamu ja 2 abihoonet, pos 2 krundile võib rajada 1 üksikelamu ja 4 abihoonet ning pos 3 krundile võib rajada 1 üksikelamu ja 3 abihoonet.
- Uute hoonete fassaadimaterjalidena on lubatud kasutada puitvoodrit, looduslikku kivi, tellist, krohvipinda; kombineerida tuleb omavahel 2-3 materjali ja tonaalsust;
- Lubatud ei ole kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane);
- Mitte projekteerida palkhooneid ja kaaremotiive;
- Piirded: Krundi sissepoolesele piirile on lubatud rajada kuni 1,5m kõrgune piirdeaed, mis haakuks materjalikäsituselt hoone arhitektuuriga. Ülejäänud piirded rajada puitlipp või traatvõrkmaterjalist, kõrgus kuni 1,5m. Piirdeid on lubatud kombineerida hekiga. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone eelprojekti staadiumis;
- Abihoone ja piirded peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;

4.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritud kruntidele on mööda välja ehitatud Jäätma ja Hansu teed. Jäätma tee 15 kinnistule saab läbi Jäätma tee 17 kinnistu, millele on detailplaneeringuga seatud juurdepääsu servituudi ala Jäätma tee 15 kinnistu kasuks. Hansu tee 2 tähistatud juurdepääs krundile on tinglik ja seda täpsustatakse hoonete ehitusprojektiga.

Planeeritava ala parkimine toimub kinnistu siseselt. Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad" normidele. Parkimine lahendada omal krundil vastavalt kehtivatele normatiividele. Planeeritud on minimaalselt kaks kohta elamisühiku kohta.

4.5. Haljastus

Olemasolev haljastus on ette nähtud maksimaalselt säilitada. Moodustatavale pos 1 krundile on koostatud maa-ala puittaimestiku hindamine, vt Lisa 4. Hindamine on koostatud alale, kuhu on ette nähtud uut hoonestust ning mis võivad olla ohustatud ehitustegevusest. Pos 2 ja 3 kinnistutel asuvad valmis ehitatud majapidamised koos olemasoleva haljastuslahendusega.

Vastavalt puittaimestiku hindamisele asub pos1 kinnistul 1 väärtuslik ja 3 olulist puu, mis tule säilitada. Väheväärtuslikud ja likvideeritavad puud on lubatud likvideerida, milleks on vajalik hankida raeluba. Väärtuslikud puud asendada väärtuslikumaga. Pos 1 kinnistule näha ette täiendavat kõrgahaljastust. Haljastuse lahendus anda hoone eelprojekti staadiumis.

Nõuded olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- Detailplaneeringualal kasvavad terved ja elujõulised puud kuuluvad säilitamisele. Puittaimestiku hinnangu alusel väärtuslikuks ja oluliseks hinnatud puud tuleb säilitada. Säilitatavatele puudele on ette nähtud oskuslik võrade hooldusloikus ja kuivanud okste eemaldamine vastavalt liigile;
- Isekülvsed, kuivanud ja allasurutud puud on planeeritud likvideerida;

- Alla 10cm rinnasdiameetriga lehtpuud võib likvideerida;
- Väheväärtuslikud ja likvideeritavad puud on lubatu likvideerida raieloa alusel. Väheväärtuslikud puud tuleb asendada väärtuslikuma puuga.
- Madalhaljastuse juurdeistutamist tuleb ette näha tee poolsele ja põhjapoolsele küljele hekina;
- Viljapuude- ja pöösaste ning ilutaimede paiknemine krundil lahendatakse soovi korral hoone ehitusprojekti käigus;
- Mahavõetavat / säilitatavat/ juurdeistutatavat kõrghaljastust täpsustada hoone ehitusprojekti käigus;
- Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetele.

4.6. Keskkonningimused

4.6.1. Radoon

Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³). Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ esitatud nõuete ja soovitusetega.

Hansu tee 2 kinnistu osas, kuhu on ette nähtud uue hoone püstitamine, on koostatud kahes punktis Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne, vt Lisa 3. Mõõtmistulemuste alusel kuulub kinnistu normaalse Rn-sisaldusega pinnaste kategooriasse.

4.6.2. Avariolukorrad

Võimalikeks avariolukorrad alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariolukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, telefon, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked;

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariolukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega. Tänaval asub piirkonda teenindav töötav tuletõrjehüdrant.

4.6.3. Keskkonningimuste seadmine

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnaohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe.

Planeeritavaks tegevuseks keskkonnalubade taotlemise vajadus puudub.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele. Sademevesi juhitakse läbi sadeveekanalisatsiooni.

Detailplaneeringu ala paikneb vähese liiklusega Jäätma ja Hansu tee ääres, seega oluline liikluseala alal puudub. Planeeritava alal on liikluseala vajadusel võimalik vähendada haljastusega või siseruumi müra eest kaitstes. Siseruumide müra vähendamiseks saab kasutada hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid, tagades paremad elutingimused elu- ja magamistubades. Magamistoad tuleb soovitatavalt planeerida teest vastasküljele. Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Soovitatav on kasutada välispiirete projekteerimisel materjale, mille õhumüraindeks on vähemalt 40dB.

Vastavalt Sotsiaalministeeriumi määrusele 04.03.2002 nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme määramise meetodid“ ei tohi liiklusest (auto-, raudtee- ja lennuliiklus, veesõidukite liiklus) põhjustatud müra eluruumides ületada päeval 40 dB (öine norm magamisruumides 30dB). Silmas peetakse püsivat müra, mitte impulsshelitaset (ühikordne kõrge heli) (§6). Vastavalt Eesti Vabariigi Standardile „EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ peab normikohane uste ja akende helipidavuse näitaja olema 35 dB ehk välis- ja sisetingimustes mõõdetud samalaadse müra vahe ei tohi olla rohkem, kui 35 dB.

4.6.4. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Viimsi Vallavolikogu 11.03.2014 määrus nr 8 "Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri" ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjentatavatesse konteineritesse, mille tühendamise ja prügi äraveo valida selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse hoone ehitusprojekti asendiplaani.

Jäätmete mahuteid tuleb tühendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

4.7. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud ala asub suhteliselt tasasel maapinnal. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad abs +16,81...+18,10 m vahele. Maapinna loomulik kalle on maatulundusmaa kinnistute poole, ehk tiheasustusega alalt rohealale. Piki Jäätma tee 15 ja Jäätma tee 17 kinnistute piiri asub olemasolev kraav, kuhu on juhitud tänava sadeveekanalisatsioon. Tagada tuleb kraavi korrapärane toimimine ning säilima peab maapinna loomulik kalle kraavi suunal.

Planeeritava põhihoone ±0.00 planeerida vahemikus abs +17,30...+18,30m. Maapinda ei tohi tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu pinnast ning sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

4.8. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Nõuded ja meetmed on määratud Siseministri 30.03.2017 a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS

812 "Ehitiste tuleohutus" osa 6-le "Tuletõrjevee varustus" .

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Kruntide vaheline hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskujaja on 8 m, mis on planeeringus tagatud.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5m).

Hoone varustatakse suitsuanduritega. Tsentraalse tehnovõrkudega ühendatud tuletõrjevee hüdrandid on välja ehitatud vastavalt varem kehtestatud Jäätma maaüksuse ja Vana-Jäätma I kinnistu detailplaneeringule. Olev hüdrant asub Hansu tee 2 kinnistust ca 100m kaugusel Hansu tee 9 kinnistu ees, vajalik tulekustutusvee vajadus on 10l/sek.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3.

4.8. Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded

Majandus-ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55 „Hoone energiatarbimise miinimumnõuded“ järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

5. Tehnovõrkude lahendus

5.1. Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi liitumise tingimused paariselamule 02.08.2017/5246. Olemasolevate eramute pos 2 ja 3 veevarustuse liitumispunktiks on olemasolev maakraan Jäätma teel. Planeeritud paariselamu krundile pos 1 ühe korteri liitumispunktiks on olemasolev maakraan Hansu teel. Teise korteri ühinemispunkt ühisveevärgiga on Hansu teel paikneval olemasoleval ühisveetorustikust DE110/32mm. Planeeritud liitumispunkt maakraan DN25mm on planeeritud kinnistu piirist kuni 1m väljapoole. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0bar. Kinnistu mõlemale korterile on ette nähtud eraldi veesõlm. Kõik asfaltkatted all paiknevad ja ristuvad tehnotrassid paigaldada hülssidesse. Detailplaneeringu reovee hulgaks on arvestatud 2 m³/d. Tagatav veehulk elamisühikule kuni 0,5 m³/d. Veemõõtja Qnom= 1,5 m³/tunnis. Mudaeraldaja paigaldada enne veemõõtjat. Nõuded veemõõdusõlme leiab: <http://www.viimsivesi.ee/public/files/Skeem2>.

Tuletõrjevesi saadakse olemasolevast maapealsest hüdrandist, mis on välja ehitatud vastavalt Vana-Jäätma I kinnistu detailplaneeringu lahendusele ja asub Hansu tee 9 kinnistu juures, ca 100m kaugusel. Tagatud on vajalik tuletõrjevesi 10l/sek.

Veevarustuse kohta tuleb koostada eraldi projekt. Veetorustiku paiknemine krundil, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel.

5.2. Kanalisatsioon

Kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi liitumise tingimused paariselamule 02.08.2017/5246.

Kinnistute olemasolevad kanalisatsiooni liitumispunktid ühisveevärgiga asuvad Hansu tee ja Jäätma tee ääres, mitte kaugemal kui 1m kinnistu piirist. Detailplaneeringuala reovee hulgaks on arvestatud 2 m³/d. Lubatud on kanaliseerida ainult olmereovett.

Pos 1 kinnistul Hansu tee 2 on ette nähtud mõlemale korterile ühine liitumiskaev (teostusjoonisel tähistatud kaev K-18). korteri reovee juhtimiseks kinnistu kanalisatsiooni näha ette oma väljundtoru.

Kanalisatsioonivarustuse kohta tuleb koostada eraldi projekt. Kanalitorustiku paiknemine krundil, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel.

5.3. Sademevesi

Hansu ja Jäätma teele on rajatud sademeveekanalisatsioonitorustik. Sademevett ei ole lubatud juhtida kanalisatsioonivõrku. Piki Jäätma tee 15 ja Jäätma tee 17 kinnistute piiri asub olemasolev kraav, kuhu on juhitud tänava sademeveekanalisatsioon. Tagada tuleb kraavi korrapärane toimimine.

Kinnistutel koguda sademevesi kokku kinnistusisese torustiku abil ja juhtida tänaval asuvasse sademekanalisatsiooni või koguda sademeveed kokku kinnistul ja kasutada ära kastmisveena (nt: <http://www.puhastid.ee/sadeveekogujad/>). Sademevett ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele.

Arvutuslik vihmavee vooluhulk:

Valgala äravoolutegurid vastavalt pinnakatetele on madaltihehoonestusega ala 0.30, Arvutusvihma intensiivsus $q = 86.2$ l/s

Arvestades nimetatud näitajatega, on arvutuslik vooluhulk planeeringualalt:

$$Q = q \cdot k \cdot A$$

$$Q = 86,2 \cdot 0,3 \cdot 0,9 = 23,3 \text{ l/s}$$

5.4. Elektrivarustus

Detailplaneeringuala kinnistute olemasolevad elektrivõrgu liitumispunktid asuvad Hansu tee ja Jäätma tee ääres. Planeeringu ala eramute pos 2 ja pos 3 elektrienergiaga varustamine on ette nähtud õhuliini mastidel asuvatest liitumiskilpidest. Pos 1 Hansu tee 2 kinnistu liitumiskilp on välja ehitatud Hansu teel kinnistu piiril. Täiendav liitumispunkt näha ette ol.ol. liitumiskilpi. Täpne lahendus esitada tööprojektiga ja kooskõlastada võrguvaldaja Imatra Elekter AS.

5.5. Sidevarustus

Detailplaneeringualal Hansu ja Jäätma teel on välja ehitatud sidetrass, võrguvaldaja Radionet OÜ, kuhu on soovi korral võimalik liituda

5.6. Soojavarustus

Lahendatakse planeeringualal lokaalselt.

6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustus

Käesolev planeering soovib:

- kinnistud valgustada ja heakorrastada
- üldine heakorrastus soodustab turvalisust
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

7. Elluviimise tegevuskava

- kruntide moodustamine;
- tehnovõrkude tehniliste tingimuste väljastamine;
- pos 1 krundile hoonetele ja tehnovõrkudele ehituslubade väljastamine;
- tehnovõrkude ja hoonete ehitamine;
- ehitatud hoonetele ja tehnovõrkudele kasutuslubade väljastamine.

Koostas:

Stina Metsis

Volitatud arhitekt 7, Stuhh Arhitektuur OÜ