

Inomatic

Inomatic OÜ

Äriregistri kood 1174393

Kesktee 75, Tallinn 12113

Tel 503 6499

Planeerija: Ingrid Saaroja

inomatic@inomatic.ee

Tammneeme küla kinnistu

Põldmäe 5 detailplaneering

Töö nr 2017-005

Tellijä: Enary Ventsel

Tallinn 2018

I Sisukord

I SISUKORD	2
II MENETLUSDOKUMENDID	3
III SELETUSKIRI	4
1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud	4
1.1. Koostamise alused	4
1.2. Lähtedokumendid	4
1.3. Uuringud	5
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	6
3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus ..	6
3.1. Kehtiv üldplaneering	6
3.2. Maakasutust kitsendavad tingimused	6
3.3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus	6
3.4. Kinnistu kirjeldus	7
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	8
4.1. Linnaehituslikud seosed ja lahenduse kirjeldus.....	8
4.2. Krundijaotus	9
4.3. Krundi ehitusõigus	9
4.4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	9
4.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	10
4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
4.7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus	12
4.8. Tuleohutuse tagamine.....	13
4.9. Keskkonnakaitse abinõud	14
4.10. Kuritegevuse ennetamine	14
4.11. Servituutide vajadus.....	14
5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	14
IV LISAD.....	15
V JOONISED	16
VI KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ TABEL	17

II Menetlusedokumentid

1. Viimsi Vallavalitsuse 28.03.2017 korraldus nr 213 „Tammneeme küla, kinnistu Põldmäe 5 detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine”;
2. Ajalehekuulutus detailplaneeringu algatamise kohta, Viimsi Teataja, 21.04.2017;
3. Ajalehekuulutus detailplaneeringu algatamise kohta, Harju Elu, 21.04.2017;
4. Haldusleping detailplaneeringu rahastamise ja koostamise õiguste üleandmiseks, 11.05.2017;
5. Kiri Päästeameti põhja regioonile, 14.03.2018 nr 10-10/1453;
6. Päästeameti Põhja regiooni vastus, 13.04.2018

III Seletuskiri

1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Planeerimisseadus;
- Viimsi valla ehitusmäärus;
- Viimsi Vallavalitsuse 28.03.2017 korraldus nr 213 „Tammneeme küla, kinnistu Põldmäe 5 detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ ja selle lisa „Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks“.

Planeeritava alal on varem kehtestatud detailplaneering „Põldmäe V maaüksuse detailplaneering“ –Viimsi Vallavolikogu 11.05.2004 otsus nr 57 detailplaneeringu kehtestamise kohta.

1.2. Lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumentideks on:

- Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud „Viimsi valla mandriosa üldplaneering“;
- Viimsi Vallavolikogu 12.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“;
- Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“;
- Viimsi Vallavolikogu 21.06.2011 otsusega nr 43 kehtestatud Viimsi üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi“;
- Viimsi Vallavolikogu 11.03.2014 a määrus nr 8 „Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri“;
- EVS 809-1:2002 standard „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- EVS 843:2016 standard „Linnatänavad“;
- EVS 812-6:2012/A1:2013 standard „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- EVS 840:2009 standard „Radooniohutu hoone projekteerimine“;
- EVS 894:2008 standard „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.3. Uuringud

Detailplaneeringu koostamiseks on tehtud järgmised uuringud:

- Planeeritava ala topo-geodeetiline mõõdistus, koostaja AV Geodeesia OÜ, 12.02.2017, töö nr 10/17;

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Viimsi Vallavolikogu 11.05.2004 a otsusega nr 57 kehtestatud Põldmäe V maaüksuse detailplaneeringut ja jagada Põldmäe 5 kinnistu (suurusega 3 685 m²) kaheks üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krundiks. Samuti selgitatakse välja vajadus moodustada krundid Lutika alajaamale ning Luhaääre tee ja Tammneeme tee laiendamiseks. Mõlemale moodustatavale elamukrundile määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks.

Detailplaneeringuga määratakse lisaks tehnovõrkude asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ja haljastuse põhimõtteline lahendus.

3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Kehtiv üldplaneering

Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritaval alal on väikeelamute maa. Samuti vastab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste elamuehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, mille kohaselt on üksikelamukrundi vähim lubatud suurus käsitletavas piirkonnas 1500 m². Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustusala), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

3.2. Maakasutust kitsendavad tingimused

Maakasutust kitsendavateks tingimusteks planeeritaval alal on:

- 10 kV elektri õhuliini kaitsevöönd laiusel 10 m liini teljest;
- 0,4 kV elektri õhuliini kaitsevöönd laiusel 2 m liini teljest;
- side maakaabelliini kaitsevöönd laiusel 1 m kaablist;
- Läänemere ranna piiranguvöönd 200 m (alus: Looduskaitse seadus).

3.3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Viimsi vallas Tammneeme külas Tammneeme tee ja Luhaääre tee ristumiskohas, linnulennult ca 5 km kaugusel Viimsi keskusest.

Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad valdavalt elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Planeeritava ala piirinaabriteks on kahel küljel elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud ning kahel küljel piirneb planeeritav ala tänava maaga, millest teisel pool on Tammneeme teega külgnevas osas elamumaa ja elamumaa-maatulundusmaa segafunktsiooniga kinnistud ning teises küljes, teiselpool Luhaääre teed paikneb maatulundusmaa kinnistu.

Kuna planeeringuala külgneb vahetult olemasolevate teedega, on sellel hea ühendus ühendus ülejäänud Viimsi poolsaarega. Piirkonnas liikluskoormus ei ole suur ning tänavatel pole kergliiklusteid. Planeeritaval alal on olemas ühendus ühistranspordiga, lähim bussipeatus asub planeeringualast ca 50 m kaugusel Tammneeme tee ääres.

Planeeringuala naabruses paikneb Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ järgne reserveeritud haljastu nr 37, mis on üldplaneeringuga määratud looduslikuks rohumaaks. Sellel alal paikneb ürglooduse raamatu objekt Tagavälja kivi. Sellele alale on keelatud ehitada hooneid, kuid lubatud on paigutada haljastu inventari ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid. Seega on sellele alale perspektiivselt võimalik rajada laste mänguväljakuid.

Teemaplaneeringu „Lapsesõbralik Viimsi“ toob välja teisedki olemasolevad ja perspektiivsed sotsiaalobjektid – olemasolev spordiväljak asub planeeringualast lõunasse jääval Tammneeme ranna-alal. Veel lähemal (alast edela suunas) on märgitud perspektiivne spordiväljaku asukoht ning ca 700 m lõunas on toodud perspektiivse lasteaia asukoht.

Planeeritava ala kontaktvööndi olemasolevate ja kehtivate detailplaneeringutega lubatud hoonestust iseloomustab valdavalt 1- kuni 2- korruselised üksikelamud. Kuna hooned on pärit erinevatest ajaperioodidest, siis kindel arhitektuurne stiil ja ehitusjoon puudub.

Lähimad koolid ja lasteaiad asuvad linnulennult 5 km kaugusel – Randvere külas ja Haabneeme alevikus.

Lähtudes planeeritava ala kontaktvööndist võib öelda, et kavandatav tegevus on kooskõlas olemasoleva lähiümbrusega.

3.4. Kinnistu kirjeldus

Planeeritav ala hõlmab 3685 m² suurust Põldmäe 5 kinnistut (katastritunnus: 89001:003:2230), mille sihtotstarve on 100 % maatulundusmaa. Kinnistu on eraomandis ning selle omanik on Enary Ventsel.

Põldmäe 5 kinnistul paikneb üks õigusliku aluseta ca 14 m² suurune hoone, mis asub kinnistu servas Tammneeme tee ääres. Ehitisregistri järgi on kinnistul üks 2-korruseline kaksikelamu, ehitisealuse pinnaga 274 m², mida tegelikult kinnistul ei ole.

Alal kasvab isetekkeline võsa, mis koosneb enamasti erinevatest paju, remmelga, lepa ja haava liikidest. Geodeetilisele alusplaanile on kantud üksikpuudena mõned suuremad eksemplarid ja kaks noort kaske. Planeeritava ala maapind on tasase reljeefiga, absoluutkõrguste vahe muutub vaid 0,6 m piires.

Planeeritaval alal on olemas ühendused tehnovõrkudega. Otse kinnistu kõrval kulgeb 10kV ja 0,4 kV elektri õhuliinid. Tänaval on olemas vee- ja kanalisatsiooni torustikud ning samuti sidekaablid. Sidekaabel kinnistu lääneosas ja 0,4 kV elektri õhuliin kinnistu lõunaosas paiknevad osaliselt kinnistul.

4. Planeeringuga kavandatav

4.1. Linnaehituslikud seosed ja lahenduse kirjeldus

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette olemasoleva elamupiirkonna tihendamise vastavalt kehtivale üldplaneeringule ja teemaplaneeringule, millest tulenevalt jagatakse elamumaa juhtotstarbega alal paiknev kinnistu kaheks nõuetele vastava suurusega üksikelumumaa krundiks ja nähakse nendele ette hoonestusõigus kummalegi kuni 2-korruselise elamu ehitamiseks ja kahe 1-korruselise abihoone ehitamiseks. Elamu kõrguseks on lubatud kuni 8,5 m maapinnast, abihoone kõrguseks on lubatud kuni 5 m maapinnast.

Planeeringu lahendusega luuakse Tammneeme tee äärde samasugune hoonestuse rütm, nagu on see olemas Tammneeme tee planeeringualast lõunasse jäävas osas. Samuti moodustab lahendus loogilise jätku Luhaääre tee äärde, mille servas, veidi alast loode pool, paiknevad tihedalt üksikelumute kinnistud.

Planeeringu lahendusega nähakse ette olemasolevast Põldmäe 5 kinnistust kahe uue krundi moodustamine, millest:

Pos 1 – üksikelumumaa krunt

Pos 2 – üksikelumumaa krunt

Lisaks nähakse ette Põldmäe 5 kinnistust nelja ajutise krundi moodustamine, mis liidetakse hiljem pos 3 ja pos 4 transpordimaa kruntidele:

Pos 3a – transpordimaa, liidetakse krundiga pos 3

Pos 3b – transpordimaa, liidetakse krundiga pos 3

Pos 4a – transpordimaa, liidetakse krundiga pos 4

Pos 4b – transpordimaa, liidetakse krundiga pos 4

Olemasolev Tammneeme tee L8 katastriüksus jagatakse kolmeks: pos 5, pos 6 ja ajutine krunt pos 4c. Olemasolev Luhaääre tee katastriüksus jagatakse neljaks: pos 7, pos 8, pos 9 ja ajutine krunt pos 3c. Ajutistest kruntidest pos 4a, 4b ja 4c moodustatakse transpordimaa krunt pos 4. Ajutistest kruntidest pos 3a, 3b ja 3c moodustatakse transpordimaa krunt pos 3.

Planeeritud üksikelumukruntide põhihoonete hoonestusalad paiknevad krundi piirist 7,5 m kaugusel ning abihoonete ehitusala piir on 5 m krundi piirist. Kokkuleppel naaberkinnistu omanikuga võib abihooneid ehitada lähemale kui 5 m naaberkrundi piirile.

Lutika alajaam on planeeritud ajutisele krundile pos 4a, mis liidetakse planeeritud krundiga pos 4. Alajaama kasutamiseks nähakse ette isikliku kasutusõigusega ala Imatra Elekter Aktsiaseltsi kasuks.

Pos 2 krundi piiril, paralleelselt Luhaääre teega kulgeb elektri 10 kV õhuliin (kaitsevöönd ulatub kuni 10 m laiuse ribana pos 2 krundile). Ala kaguservas, Tammneeme teel, kulgeb 0,4 kV elektriõhuliin (kaitsevööndiga 2 m liinist).

4.2. Krundijaotus

Planeeritud kruntide suurused ja maakasutuse sihtotstarbed on järgnevad:

Krundi pos. nr	Krundi suurus, m ²	Maakasutuse sihtotstarve
1	1 568	EP 100%
2	1 989	EP 100%
3	1610	LT 100%
4	1280	LT 100%
5	956	LT 100%
6	3367	LT 100%
7	1608	LT 100%
8	1943	LT 100%
9	1374	LT 100%

Detailplaneeringu alal krunditud maa bilanss:

- üksikelumumaa 3 557 m² - 23%
- tee ja tänava maa 12138 m² - 77%

4.3. Krundi ehitusõigus

Planeeringu lahendusega nähakse kruntidele ette järgmine ehitusõigus:

Krundi pos. nr	Max hoonetealune pind, m ²	Max hoone kõrgus, m ning korruselisus (maa peal/maa all)	Hoonete arv krundil: põhihoone+abihoone*
1	280	8,5 (2/-1)	1+2
2	280	8,5 (2/-1)	1+2
3	16	5 (1/0)	1
4	-	-	-
5	-	-	-
6	-	-	-
7	-	-	-
8	-	-	-
9	-	-	-

* Abihoonete hulka arvestatakse ka alla 20 m² ehitiselause pinnaga hooned.

4.4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Olulisemad arhitektuurinõuded on:

- rajatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega;
- hoonestusviis on lahtine;
- lubatud sokliga (kõrgus kuni 1,2 m) või soklita hoone;
- -1 korrus on lubatud;
- piirdeaed lubatud krundi perimeetrile;

- piirdeaed peab olema läbipaistev, kõrgusega kuni 1,5 m;
- lubatud katusetüüp: kald- või viilkatus, kaldega 10° kuni 35°;
- lubatud viimistlusmaterjalid: puitlaudis, loodus- või tehiskivi, toonitud krohv, betoon, klaas;
- keelatud on kasutada imiteerivaid viimistlusmaterjale;
- abihooned lubatud kõrgus 5 m, põhihoonel 8,5 m maapinnast;
- abihooned ehitamisel piirile lähemale kui 5 m on vajalik piirinaabri ja päästeameti kooskõlastus.

Radooniohu määramiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni ruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks.

Hoone projekteerimisel arvestada standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest, nõuetega.

Ehitusprojekt koos nõutud lisamaterjalidega tuleb kooskõlastada Viimsi valla ehitusameti arhitektiga eskiisi staadiumis.

4.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepäas planeeritavatele elamumaa kruntidele (pos 1 ja pos 2) on ette nähtud Tammneeme teelt. Pos 3 krundi juurdepäas on Luhaääre teelt. Planeeritud ajutine krunt 4a on moodustatud ristmiku liiklustravalisuse tagamiseks ning see on ette nähtud perspektiivis liita Luhaääre tee kinnistuga. Planeeritud ajutised krundid 4b ja 4c on moodustatud Tammneeme tee tänavamaale ühtlase laiuse tagamiseks (10 m) ning need on ette nähtud liita Tammneeme tee L8 kinnistuga.

Tammneeme tee ja Luhaääre tee tänavad säilivad olemasolevatena ning nende kaitsevöönd on 20 m äärmise sõiduraja teljest. Tänavate ääres puudub kergliiklustee. Lähim ühistranspordi peatus asub Tammneeme tee ääres, planeeringualast ca 50 m kaugusel.

Igale üksikelmule on krundi piires ette nähtud 3 parkimiskohta.

Planeeritud juurdepääsude ja haljastuse lahendus on põhimõtteline ning täpsustub projekteerimise staadiumis.

4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu lahendusega on ette nähtud suuremate ja silmapaistvate puude säilitamine. Isetekkeline väheväärtuslik võsa likvideeritakse. Selle asemele on lubatud istutada kruntide piiridele hekid. Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

Mõlemale krundile on ette nähtud individuaalsed jäätmekonteinerid. Jäätmed on soovitatav koguda eelsorteeritult. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt.

Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil või juhitakse vastavalt joonisel nr 6 näidatud skeemile merre. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

4.7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsed lahendused antakse tehnilise projektiga.

Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Planeeritava ala vee- ja kanalisatsioonilahenduse aluseks on AS Viimsi Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused 15.09.2017.

Planeeritaval krundil pos 2 on olemas liitumispunktid veevarustuse ja kanalisatsiooniga. Krundile pos 1 on ette nähtud liitumispunktid veevarustuse ja kanalisatsiooniga kinnistu piirile.

Lähim tuletõrje hüdrant paikneb Tammneeme tee ja Luhaääre tee ristmikul, tänava maa-alal, kus on tagatud tuletõrjevee hulk ca 10 l/sek.

Sade- ja pinnaveed on ette nähtud immutada planeeringuala piires. Pinna- ja sademevett ei ole lubatud juhtida reoveekanalisatsiooni. Kruntide sisesed lahendused sadevete ärajuhtimiseks töötatakse välja ehitusprojektide staadiumis.

Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused.

Sademevee kanalisatsiooni lahendus

Sademevee ärajuhtimiseks on ette nähtud planeeritud kruntidele pos 1 ja pos 2 individuaalsed liitumispunktid planeeritud sajuvee torustikuga, mille abil juhitakse kruntidelt kokku kogutud sademeveed läbi Tammneeme tee 38 kinnistu merre. Sajuvee torustiku projekteerimisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega. Katustelt ja kõvakatttega pindadelt kogutava sajuvee ärajuhtimiseks rajatakse ühendused sajuvee kanalisatsiooniga läbi kaevude.

Säästva alternatiivina on võimaik koguda sademevett mahutisse, tiiki vms rajatisse ja kasutada mahutitesse kogutavat vett kastmisveena. Maapinna hüdrogeoloogilise sobivuse korral võib luua imbväljaku. Projektis tuleb esitada torustike läbimõõdud vastavalt arvutustele.

Täpne lahendus selgub projekteerimise staadiumis. Koostatav sademevee ärajuhtimise tööprojekt tuleb kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse kommunaalametiga ning ehitusametiga, kõigi olemasolevate maa-aluste ja maapealsete rajatiste (tehnovõrkude) omanikega või valdajatega. Samuti maaomanikega ja/või – kasutajatega, kelle maakasutust või ehitusõigust projekt mõjutab.

Elekter ja tänavavalgustus

Detailplaneering on koostatud vastavalt Imatra Elekter Aktsiaselts poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 131/17.

Põldmäe tee 5 kinnistul paiknev mast-alajaam on ette nähtud asendada komplekt-alajaamaga, mille ulatuses on ette nähtud isikliku kasutusõigusega ala Imatra Elekter Aktsiaseltsi kasuks. Planeeritud kruntide elektrienergiaga varustamiseks on ette nähtud ühendused krundile pos 1

Tammneeme tee ääres olevast õhuliini mastist ning pos 2 krundile on ühendus ette nähtud planeeritud alajaamast.

Tänavavalgustus säilib olemasolevana.

Side

Sidelahenduse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 29280190, kehtivad kuni 24.10.2018.

Krundil pos 2 (plan. üksikelamumaa) ja ajutisel krundil pos 3a, 3b (plan. tee- ja tänava maa, liidetakse perspektiivis olemasoleva tänavamaaga) paikneb sideliinirajatis (vaskkaabel). Samuti lõikub olemasolev sidekaabel ajutise krundi pos 3b (plan. tee- ja tänava maa, liidetakse perspektiivis olemasoleva tänavamaaga) nurka. Sideühenduseks planeeritud elamumaa kruntidele on ette nähtud sidekanalisatsiooni ühendus olemasolevast sidekanalisatsiooni välikapist TMN101, asukohaga Tammneeme tee 55 kinnistul. Kruntidele pos 1 ja pos 2 on mõlemale ette nähtud individuaalne sidekanalisatsioonisisend.

Telia Eesti AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused;
- ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.

Küte

Planeeritavate hoonete kütmine on võimalik lahendada lokaalselt (puit, elekter, maaküte jm küteliigid). Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

4.8. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud eluhoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Põhihooned on paigutatud selliselt, et need jääksid üksteisest min 15 m kaugusele. Hoonetevaheline nõutud tuleohutuskuja on 8 m, abihooned on lubatud ehitada üksteisele lähemale aga sel juhul tuleb kasutada tulemüüri, tuleseina või plokistada naaberkinnistute abihooned omavahel. Abihoonete ehitamise korral krundi piirile lähemale kui 5 m, tuleb võtta päästeameti kooskõlastus. Päästesõidukite juurdepääs planeeritavatele kruntidele on tagatud.

Tulekustutusvesi lahendatakse olemasoleva hüdrandi baasil, millest on tagatud tuletõrjevesi 10 l/s. Tuletõrjehüdrant asub Luhaääre tee ja Tammneeme tee ristmikul, tänava maa-alal.

Tuletõrje veevõtu vajadus on lahendatud vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012 ja EVS 812-7:2008 nõuetele.

4.9. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritav ala on looduslik rohumaa, kus on hakanud kasvama isetekkeline haljastus (kiirekasvulised lehtpuud). Ala põhjapiiril (pos 2) ja ala lõunapiiril (pos 1) kasvavad ka mõned suuremad isendid, mis on ette nähtud säilitada. Puittaimestiku likvideerimiseks, mille tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt on üle 8 cm, tuleb taotleda raieluba.

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, igale krundile on ette nähtud individuaalsed konteinerid. Korraldatud jäätmeveoga liitumine on Viimsi valla haldusterritooriumi piires kohustuslik kõikidele olmejäätmete valdajatele. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

Radooniohu määramiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni ruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks.

Ehitiste aluse huumusmulla käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Rajatiste ja hoonete ehitusprojektid tuleb enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

4.10. Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“ soovitude alusel.

Planeeritav ala asub olemasoleva ja elamurajooni vahetus läheduses, mis loob eeldused naabrivalve tekkeks ja toimimiseks.

Planeeritud elamumaa kruntide juurdepääsuteed ja juurdepääsud on turvalisuse huvides ette nähtud valgustada ja krundid on lubatud ümbritseda piirdeaiaga.

4.11. Servituutide vajadus

Servituudi vajadusega alad on toodud joonisel nr 4 „Põhijoonis“.

5. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Pärast detailplaneeringu kehtestamist ja enne ehitusloa saamist tehakse maakorralduslikud toimingud ning antakse transpordimaale liidetavad/liidetud ajutised krundid tasuta vallale üle.

Planeeringuga ettenähtud servituudid seatakse vastavalt asjaõigusseadusele notariaalselt enne kasutusloa saamist.

IV Lisad

Lisa 1. Imatra Elekter Aktsiaselts tehnilised tingimused nr 131/17, väljastatud 25.09.2017;

Lisa 2. AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused, väljastatud 15.09.2017;

Lisa 3. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 29280190, väljastatud 25.10.2017;

V Joonised

Joonis 1. – Situatsiooniskeem

Joonis 2. – Tugiplaan M 1:1000

Joonis 3. – Kontaktvöönd M 1:5000

Joonis 4. – Põhijoonis M 1:1000

Joonis 5. – Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

Joonis 6. – Sajuvee kanalisatsiooni skeem M 1:1000

Joonis 7. – Kruntimise skeem M 1:2000

VI Kooskõlastuste ja koostöö tabel

Jrk nr	Organisatsioon / isik	Kooskõlastuse /arvamuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse / arvamuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse /arvamuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja /arvamuse esitaja tingimuste täitmise kohta
1.	Naaberkinnistu, Vana-Pällu, omanik Villem Lumberg	09.11.2017	Nõus	Originaalkaust – kooskõlastusjoonis nr 1	Kooskõlastatud märkusteta
2.	Naaberkinnistu, Luhaääre tee 2, omanik Jaan Tagaväli	09.11.2017	Nõus	Originaalkaust – kooskõlastusjoonis nr 1	Kooskõlastatud märkusteta
3.	Imatra Elekter AS (Ants Heinsaar)	Nr 4620 20.12.2017		Originaalkaust	Kooskõlastatud märkusteta
4.	Telia Eesti AS (Tiina Ojamaa)	Nr 29498648 20.12.2017	Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast: jah Info tööloa saamiseks telefoninumbri: - Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised: jah Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused: jah Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: Maakaabel, Jaotusseadmed Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga: jah Kooskõlastus kehtib kuni 19.12.2018	Originaalkaust	Nõuded lisatud ptk 4.7 „Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus“
5.	AS VIIMSI VESI (Eero Antons)	Arvamus nr 5614 20.12.2017	Vastavalt planeerimisseaduse §133 esitab AS Viimsi Vesi pädevale asutusele arvamuse käesoleva detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab	Originaalkaust	Nõue lisatud ptk 4.7 „Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus“

			vastu võtta järgnevate märkustega: 1.Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused 2.Arvamus kehtib 2 aastat.		
6.	Põldme 5 kinnistu kaasomanikud Enary Ventsel ja Gerli Ventsel	21.12.2017		Originaalkaust	Kooskõlastatud märkusteta
7.	Tammneeme tee 38 kinnistu omanik Urmas Lilleorg	28.01.2018	Olen lahendusega nõus.	Originaalkaust	Kooskõlastatud märkusteta