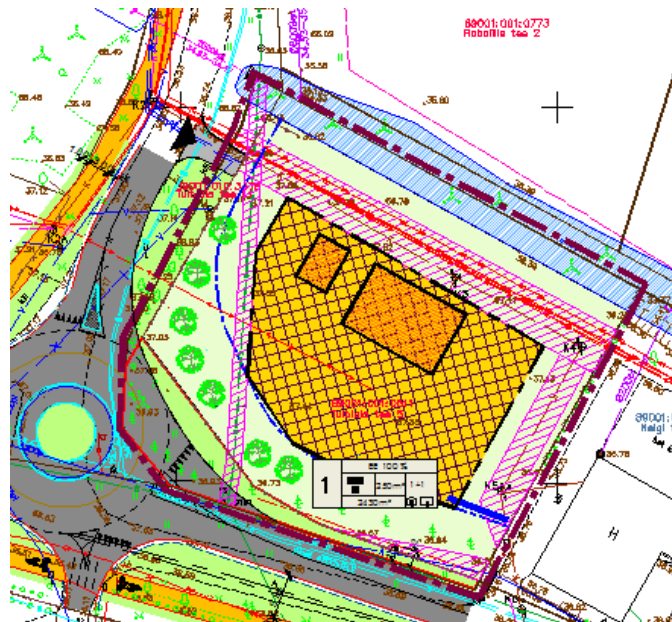


**Harjumaa, Viimsi alevik
KINNISTUTE TULBIAIA TEE 5, TULBIAIA TEE L1 JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**



TELLIJA: Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1
74001 Viimsi alevik

PUUDUTATUD ISIK: Risto Pabbo (Tulbiaia tee 5 omanik)

PROJEKT: Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)
MTR reg.nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Pungner
tel +372 5615 3989

PROJEKTIJUHT: Ege Netse
e-mail: Ege@opt.ee
tel +372 516 8442

TALLINN 2017

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	3
4. VASTAVUS VIIMSI VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
6.1. Maakasutus	4
6.2. Asend	5
6.3. Hooned ja rajatised.....	5
6.4. Tehnovarustus	5
6.5. Haljastus.....	5
6.6. Reljeef	5
6.7. Radoon.....	5
6.8. Liikluskorraldus	5
6.9. Kehtivad kitsendused ja piirangud.....	5
7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVOÕNDI ANALÜÜS	5
8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
8.1. Planeeringulahendus	6
8.2. Ehitusõigus	6
8.3. Arhitektuurinõuded.....	6
8.5. Tänavavõrk ja liikluskorraldus	7
8.6. Keskkonnakaitse.....	7
8.7. Haljastus ja heakord	8
8.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine.....	8
8.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	8
8.10. Meetmed tuleohutuse tagamiseks.....	9
9. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	9
9.1. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	9
9.2. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	9
9.3. Elektri- ja sidevarustus.....	9
9.4. Küte	9
10. KITSENDUSED JA SERVITUUDID.....	9
10.1. Andmed kruntide moodustamiseks	10
11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	10

III LISAD

IV JOONISED

1. AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
2. AS-02	Tugiplaan	M 1:500
3. AS-03	Detailplaneeringu põhijoonis	M 1:500
4. AS-04	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
5. AS-05	Kruntimise plaan	M 1:500

V KOOSKÖLASTUSED

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1) 04.04.2017nr 217 Algamise korraldus
- 2) 13.02.2018 nr 66 Vastuvõtmise korraldus

II SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 0,3 ha ja see paikneb Viimsi alevikus, hõlmates elamukrundi Tulbiaia tee 5, kinnistu Tulbiaia tee L1 ja nendega piirnevates lõikudes kinnistud Tulbiaia tee ja Nelgi tee. Planeeringuala hõlmab Tulbiaia tee ja Nelgi tee ristmiku sh bussipeatuse ning piirneb elamumaa kinnistutega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on elamukrundi maakorralduslik jagamine, et võimaldada Nelgi tee ja Tulbiaia tee ringristmiku ehitus ja tagada selleks vajalik maa-ala ning ehitusõiguse määramine Tulbiaia tee 5 krundile.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 11.01.2000, otsus nr 1);
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009, määrus nr 22);
- Viimsi valla Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (kehtestatud 13.09.2005a, määrus nr 32);
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid;

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Töö nr 17-G164. Tulbiaia ja Nelgi tee topo- geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega M=1:500 on mõõdistatud G.E.Point OÜ poolt mais 2017a.

4. VASTAVUS VIIMSI VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohastele maakasutuse juhtotstarvetele, mis planeeritavas asukohas on väikeelamute maa ning tee ja tänava maa. Samuti vastab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringule Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted, mille kohaselt on planeeritavas piirkonnas üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1200 m², on jagamise tulemusel moodustatava üksikelamukrundi suurus nõuetekohane. Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik, sest planeeringuga hõlmatav ala ei jää rohevõrgustiku aladele. Planeeritav ala asub kompaktses asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus maakorraldustoimingut pole korralduse vastuvõtmise hetkel kehtiva regulatsiooni kohaselt võimalik läbi viia muul moel kui kehtiva detailplaneeringu alusel. Planeeritaval alal kehtib Viimsi Vallavolikogu 09.09.2008 otsusega nr 78 kehtestatud Andrese V ja Madise I maaüksus detailplaneering, millega määratud krundi suurus, kuju ja ehitusõigust muudetakse käesoleva detailplaneeringuga.



Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardist.

Planeeringuala

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maakorralduslike toimingute teostamine ja ehitusõiguse määramine – Nelgi tee teemaa ning Tulbiaia tee teemaa katastriüksuste piiride korrektuur ning Nelgi tee ja Tulbiaia tee ringristmiku rajamiseks vajalike laienduste tagamine. Tulbiaia tee 5 krundile Tulbiaia tee 5 Andrese ja Madise I maaüksuste detailplaneeringuga (Viimsi Vallavolikogu 9. septembri 2008 otsusega nr 78 kehtestatud) antud ehitusõigust täpsustatakse abihoone ehitamise võimaluse ja hoonestusala suurendamisega. Käesoleva planeeringuga ei muudeta varem kehtestatud planeeringuga määratud ehitisealust pinda.

Moodustatavate maaüksuste piirid ning ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-04 ja AS-05.

6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

6.1. Maakasutus

Address	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
RABALILLE TEE 2	1530 m ²	89001:001:0773	100% elamumaa
RABALILLE HALJAK	257 m ²	89001:001:0782	100% üldkasutatav maa
RABALILLE TEE 4	1503 m ²	89001:001:0775	100% elamumaa
NELGI TEE 23	2243 m ²	89001:010:2885	100% tootmismaa
NELGI TEE	29360 m ²	89001:010:3452	100% transpordimaa
TULBIAIA TEE	9818 m ²	89001:010:3451	100% transpordimaa
TULBIAIA TEE L1	91 m ²	89001:010:3478	100% transpordimaa

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede planeerimiseks.

6.2. Asend

Planeeringu ala paikneb Viimsi aleviku lõunapoolses osas Tulbiaia ja Nelgi tee ristmiku ääres.

6.3. Hooned ja rajatised

Planeeringualal paiknevad ehitusjärgus olevad hooned.

6.4. Tehnovarustus

Kinnistu lähialal, Tulbiaia- ja Nelgi tee ääres paiknevad kõik tehnovõrgud.

6.5. Haljastus

Kõrghaljastus paikneb kinnistu loode - ja lõunaosas, Tulbiaia ja Nelgi tee ääres.

6.6. Reljeef

Planeeringuala on tasase reljeefiga, langusega Rabalille haljaku H1 kinnistul paikneva kraavi suunas. Kõrguste vahemik on 36.20-37.52.

6.7. Radoon

Radoonitase (50–150 kBq/m³) planeeringualal on vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2009 kõrgel tasemel.

Vaata: http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf.

Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

- tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus);
- tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel;
- tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon;
- tagada vajadusel täiendav põrandaaluste ventileerimine.

Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoonete projekteerimisel.

6.8. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega Tulbiaia teelt.

6.9. Kehtivad kitsendused ja piirangud

- kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd 2+2 m
- kuivenduskraav, kallastel veekaitsevöönd 1+1 m
- sidekanalisatsioon 1+1 m
- elektri maakaabeliinide kaitsevöönd 1 m kaugusel äärmisest kaablist mõlemal pool
- veetrassi kaitsevöönd 2+2 m
- Tulbiaia ja Nelgi tee kaitsevöönd tee äärmisest servast laiusel 10 m.

7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringuala paikneb Viimsi alevikus väljakujunenud üksikelamu piirkonnas. Planeeritav ala asub kompaktses asustusega territooriumil (tiheasustuses).

Lähiümbrusesse jäävate elamumaade hoonestuseks on valdavalt kahe- ja ühekorruselised ühepereelamud ja väljakujunenud talumajapidamised. Piirkonnas on väljakujunenud ühtne kohalike teede võrk.

Planeeritav ala ei paikne rohevõrgustiku aladel.

8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

8.1. Planeeringulahendus

Kinnistu jagatakse kaheks, ühe üksikelumukrundi ning ühe tee ja tänavamaa krundi moodustamiseks, Nelgi tee ja Tulbiaia tee ringristmiku ehitamise eesmärgil. Elamumaale antakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks. Juurdepääs planeeritavale maaüksusele toimub Tulbiaia teelt.

8.2. Ehitusõigus

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse krundile ehitusõigus, sihtotstarve, hoonete korruselisus ning hoonete alune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud ala, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid. Maksimaalne lubatud ehitisealune pind tuleneb krundi suurusel.

Kinnistule on lubatud ehitada kuni kaks hoonet- üksikelamu ja abihoone. Lubatav korruselisus elamul on 2 korrust ja abihoonel 1 korrust. Elamu suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8,5 meetrit, abihoonel 5 meetrit.

Krundi planeeritav ehitusõigus:

Krunt positsioon 1:

- moodustatava krundi pindala – 2430 m²
- lubatud maksimaalne ehitusalune pindala – 250 m²
- lubatud hoonete arv krundil – üks elamu ja üks abihoone
- põhihoone (elamu) maksimaalne lubatud korruselisus- elamul 2k, abihoonel 1k
- krundi sihtotstarve – 100% elamumaa.

Krunt positsioon 2:

- moodustatava krundi pindala – 263 m²
- krundi sihtotstarve – 100% transpordimaa

Krunt positsioon 3:

- moodustatava krundi pindala – 2725 m²
- krundi sihtotstarve – 100% transpordimaa

Krunt positsioon 4:

- moodustatava krundi pindala – 4018 m²
- krundi sihtotstarve – 100% transpordimaa

Krunt positsioon 5:

- moodustatava krundi pindala – 3429 m²
- krundi sihtotstarve – 100% transpordimaa

8.3. Arhitektuurinõuded

- Hoonele on väljastatud ehitusluba nr 161 2271/23354, 08.12.2016, millega on antud arhitektuursed lahendused;
- põhihoone lubatud suurim harjakõrgus on 8,5 m, suurim lubatud korruste arv 2
- ühe- või kahepoolse kaldega katus. Katusekalle 10–15°. Väiksemad katuse osad võivad olla madalama kaldega, samuti abihoone katus. Maksimaalselt võib kasutada kuni kahte erinevat katuse tüüpi;
- vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
Tänava äärde on rajatud kuni 1,5 m kõrgune piirdeaed vastavalt ehitusprojektile.

8.5. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepäas planeeringualale toimub Tulbiaia teelt.

Parkimine on lahendatud kruntide siseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad" normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimine on lahendatud omal kinnistul.

Nelgi tee ja Tulbiaia tee osa on koostatud ringristmiku rajamiseks eskiislahendus. Põhijoonisel antud ringristmiku joonis on põhimõtteline. Liikluslahendus täpsustub tööjoonistega.

Juurdepäasude nähtavuskolmnurgaga ja külgnähtavuse nõudega (piirded, parklad) on lahendatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normidele. „Tänavavõrgu kavandamine“ tabel 5.1 ja 5.2, nähtavuskaugus tabel 8.5, külgnähtavus tabel 6.13.

Projekteeritava tee lähtetase peab vastama "hea tase" parameetritele.

8.6. Keskkonnakaitse

Maaüksuste alale on lubatud ehitada kaks hoonet. Negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne.

Kavandatav tegevus ei kuulu ka KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Antud detailplaneeringu korral rajatakse maatulundusmaa sihtotstarbega alale eluhooded.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastust, jäätmete, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Välistatud on suurõnnetuse ohuga ettevõtte, keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad tavapärasemalt ebameeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemalt suuremat müra ümbritsevale keskkonnale. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Platsidelt ja katustelt kogunev sademevesi juhitakse maaüksuse piiril paiknevatesse kraavi. Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid.

- Elamutes tekib peamiselt segaolme- ja biolagunevaid jäätmed ning nende kogumine tulenevalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames.
- Keskkonnaministri 11.06.2014.a määrus nr 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba“ sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete

võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav. Välisõhu kaitse seaduse § 148 kohaselt tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud määruses sätestatud saasteainete heitkoguse piirnormati ületamist. Hinnata tuleb iga hoone ehitusprojekti staadiumis paigaldatavate seadmete võimsust ja saasteainete heitkoguseid. Vajadusel taotleda saasteluba enne ehitusloa taotlemist.

- Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutusluba.
- Kraavi juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ sätestatud nõuetele.

8.7. Haljastus ja heakord

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirus ja lõhn. Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt (13.09.2016) planeeringualal ja selle lähikümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid.

Planeeritava alal on Nelgi ja Tulbiaia tee ääred osaliselt kõrghaljastatud.

Vertikaalplaneerimine on lahendatud hoone ehitusprojektiga.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 tabeli 9.13 nõuetele.

8.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Viimsi Vallavolikogu 11.03.2014 määrusele nr 8 "Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri."

Jäätmete käitlemise kord on kohustuslik kõikidele valla tervishoiu-, hoolekande- ja veterinaarasutustele ning nende laboratooriumitele ja uurimisasutustele (edaspidi tervishoiuasutused), kus tekivad jäätmed, mis on Vabariigi Valitsuse 06.04.2004 määruses nr 103 „Jäätmete, sealhulgas ohtlike jäätmete nimistu“ (edaspidi jäätmenimistu) määratletud inimeste ja loomade tervishoiul või sellega seonduvatel uuringutel tekkinud jäätmetena".

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaani. Prügikonteinerid peavad asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel. Lähemale kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist paigutatud konteineri paigaldamiseks on tarvilik naabri kooskõlastus.

8.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus;
- juurdepääsuvõimalus;
- territoriaalsus;
- vastupidavus;
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada;
- tagada hea nähtavus;
- kasutada vastupidavaid materjale.

Ehitusprojekti staadiumis on lahendatud välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

8.10. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks on siseministri 30. märtsi 2017.a. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus“ osa 6-le „Tuletõrjevee varustus“ ja määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Planeeritava elamu tulepüsivusklassiks on määratud TP3.

Ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib abihoonet ilma tulemüüriga ehitada 8 m kaugusele naaberkinnistul olevast hoonest.

Olemasolev tuletõrjevee hüdrant paikneb Tulbiaia ja Nelgi tee ristmikul, 35 m kaugusel kinnistu piirist

9. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Vastavalt Tulbiaia tee 5 Andrese ja Madise I maaüksuste detailplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 9. septembri 2008 otsusega nr 78) on antud kinnistu osas väljastatud ehitusluba nr 161, 2271/23354 08.12.2016a.

Planeeringualal ja Tulbiaia teel on väljaehitatud (vastavalt kehtestatud detailplaneeringule) tehnoõrgud ja liitumispunktid Tulbiaia tee 5 kinnistule.

Tehnoõrkude lahendused on antud Tulbiaia tee 5 üksikelamu ehitusprojektiga, töö nr 250716V.

9.1. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Planeeringualalt on sademe- ja drenaaži vee ärajuhtimine lahendatud hoone ehitusprojektiga.

Tulbiaia tee 5 maaüksuse põhjaservas paikneb kraav mida saab kasutada sademevee eesvooluna.

9.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vastavalt ehitusprojektile on kinnistu varustamine veevärgi ja kanalisatsiooniga lahendatud olemasolevatest liitumispunktidest.

Kanalisatsioonitorustikuga liitumispunkt asub Tulbiaia tee 46 kinnistu ääres.

Liitumispunktiks on olemasolev liitumiskaev ja liitumistoru d=110 mm.

Veevarustuse liitumispunkt on olemasolev maakraan AVK DN-25, liitumisveetoru d=32mm

9.3. Elektri- ja sidevarustus

Kinnistu elektri liitumiskilp paikneb Tulbiaia tee 48 kinnistu piiril.

Liitumiskilbi peakaitse on 3x16A. Kahetariifne arvestussüsteem asub Imatra

Elekter AS-le kuuluvas liitumiskilbis. Elektrienergia arvestus toimub vastavalt liitumislepingule.

Sidega varustamise tagamiseks on erinevaid alternatiivseid lahendusi. Omanikud saavad iseseisvalt valida, millise võrgu ühendust soovitakse kasutada.

9.4. Küte

Hoone küttevarustus on lahendatud maasoojuspumbaga.

10. KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Planeeringuala kitsendused:

- kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd 2+2 m

- kuivenduskraav, kallastel veekaitsevöönd 1+1 m
- sidekanalisatsioon 1+1 m
- elektrimaakaabelliinide kaitsevöönd 1 m kaugusel äärmisest kaablist mõlemal pool
- veetrassi kaitsevöönd 2+2 m
- Tulbiaia ja Nelgi tee kaitsevöönd tee äärmisest servast laiusega 10 m.

Maaparandusseadus § 45 lg 2 lähtuvalt peab maaparandussüsteemi omanik või maavaldaja maaparandussüsteemi ja selle maa-ala kasutamisel tegema vajalikke maaparandustöid, et maaparandussüsteem selle kasutamise kestel vastaks antud seaduse § 4 lõigetes 1 ja 2 esitatud nõuetele.

10.1. Andmed kruntide moodustamiseks

Vastavalt algatuse korraldusele on planeeritava ala suurus 0,3 ha.

Kavandatud kruntide arv	2 krunti		
• elumumaa	1	2430 m ²	50%
• transpordimaa	1	2725 m ²	50%

Pos nr	Krundi aadress/katastri-tunnus	Krundi sihtots-tarve (katastri üksuse liik)	Krundi ol.olev suurus	Krundi/katastri-üksuse pindala m ²	Planeeritav krundi suurus m ²	Planeeritav krundi nimi	Pos nr plaanil
1	Tulbiaia tee 5 89001:001:0511	E100	2693		2430	Tulbiaia tee 5 89001:001:0511	1
2	Äralõige Tulbiaia tee 89001:010:3451	L100		-263	263		2
		L100	9818	-2371		Tulbiaia tee lõik1	3a
		L100		-4018		Tulbiaia tee lõik2	4
		L100		-3429		Tulbiaia tee lõik3	5
3	Tulbiaia tee lõik 1 moodustab	L100		+2371	2725	Tulbiaia tee lõik1	3a
				+91		Tulbiaia teelõik L1 89001:010:3478	2a
				+263		Tulbiaia tee lõik1	2
4	Tulbiaia tee lõik 2	L100			4018		4
5	Tulbiaia tee lõik 3	L100			3429		5

11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneeringu realiseerimise kava:

- Maaüksuse jagamine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutusele.

Seletuskirja koostas:

Ive Pungar
12.12.2017