

**VIIMSI VALD
RANDVERE KÜLA
TÜLLI TEE 22
(kinnistu nr. 9758402)
DETAILPLANEERING**

07-17

Seletuskiri ja joonised

Tellijaja: Viimsi Vallavalitsus

Nelgi tee 1

Viimsi alevik

tel 60 28 800

Viimsi Haldus OÜ

Reg. kood 10618178, reg. nr EEP000176

Planeerija Viire Ernesaks

74001 Viimsi alevik

Nelgi tee 1

Telefon: 60 28863

Jaanuar

2018.a

ÜLDANDMED

- 0.1 Planeeringu objekt ja asukoht**
- 0.2 Tellija**
- 0.3 Huvitatud isik**
- 0.5 Projekteerija**
- 0.5 Detailplaneeringu lähtedokumendid**

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 1.1 Sissejuhatus**
- 1.2 Üldandmed**
- 1.3 Olemasolev maakasutus**

2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

- 2.1 Vastavus üldplaneeringule**
- 2.2 Üldplaneeringu muutmise ettepanek**
- 2.3 Arhitektuurne planeerimislahendus**
- 2.4 Teed. Liiklus. Parkimine**
- 2.5 Haljastus**
- 2.6 Keskkonnakaitsetised abinõud**
- 2.7 Kehtivad piirangud. Kaitsevööndid**
 - 2.7.1 Elektrikaitsevöönd**
 - 2.7.2 Veetrassi kaitsevöönd**
 - 2.7.3 Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd**
 - 2.7.4 Sidetrassi kaitsevöönd**
 - 2.7.5 Riigimaantee kaitsevöönd**
- 2.8 Turvaabinõud**

3. TEHNOVÕRGUD

- 3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon**
- 3.2 Sadevete ärajuhtimine**
- 3.3 Elektrivarustus**
- 3.4 Tänavavalgustus**
- 3.5 Sidevarustus**

4. TULEOHUTUSABINÕUD

5. JOONISED

6. MENETLUSDOKUMENTATSIOON

7. LISAD

8. KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

0. ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Randvere küla
Tüllilähe tee 22 detailplaneering

0.2. Tellija:

Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1, Viimsi alevik
tel 60 28 800

0.3. Huvitatud isik:

OÜ Lif
Kraavihalli tee 12, Randvere küla
Viimsi vald
Reg. kood 12141898

0.4. Projekteerija:

Viimsi Haldus OÜ
Reg. kood 10618178, reg. nr EEP000176
74001 Viimsi alevik Nelgi tee 1
Tel. 60 28 863
Planeerija: Viire Ernesaks

0.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Viimsi Vallavolikogu otsus 14.märts 2017 nr.16 detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.
- Viimsi valla üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted." (kehtestatud 13.09.2005.a.)
- Liiklusrästas põhjustatud müratasemete hindamine 28.04.2017 Akukon Oy Eesti filiaal.
- Radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse uuring pinnasest 05.04.2017 OÜ Radoonitõrjekeskus.
- Planeeritava maa-ala geodeetilised uurimistööd teostas Geodeesiatööde OÜ töö nr. T-0656 06.06.2017.a.

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta Viimsi Vallavolikogu 12.03.2002 otsusega nr 54 kehtestatud Aadu I maaüksuse osalise detailplaneeringuga kavandatud üldmaa sihtotstarbega krundi maakasutust ning planeerida see ümber kaksikelamukrundiks.

Viimsi valla Randvere küla Tüllil tee 22 detailplaneeringu koostamise aluseks on Vallavolikogu otsus 14.märts 2017 nr.16 detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

1.2 Üldandmed

Planeeritav 1709 m² suurune krunt asub Randvere külas, riigimaantee 11250 Viimsi-Randvere ääres, piirnedes põhjast äri- ja elamumaa krundiga Tüllil tee 24, lõunast kaksikelamukrundiga Tüllil tee 20 ja läänest Tüllil teega. Planeeritav maa-ala on hoonestuseta tasane rohumaa. Ümbritsevad alad on hoonestatud valdavalt kaksikelamutega, lasteaed asub ca 60 meetri kaugusel üle Randvere tee kagus, kool asub ca 450 meetri kaugusel edelas. Juurdepääs planeeringualale toimub Tüllil teelt.

Maa-ala plaani tehnoorkudega koostas Geodeesiatööde OÜ töö nr. T-0656 06.06.2017.a.

Koordinaadid on L-Est 1997 süsteemis, kõrgused on Balti süsteemis.

Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 4.39 – 5.25 m.

1.3 Olemasolev maakasutus

Tüllil tee 22 kinnistu (kü 89001:010:2109), suurus on 1709m², sihtotstarve on üldkasutatav maa 100%.

2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

2.1 Vastavus üldplaneeringule

Lähtuvalt kehtivast detailplaneeringust on Tüllil tee 22 krundi sihtotstarve üldmaa. Planeeritava krundi suurus on 1709 m² ja see vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ kohasele üksikelamukrundi miinimumsuurusele (piirkonnas 1200 m²).

Detailplaneeringus tehakse ettepanek Tüllil tee 22 kinnistule püstitada kaksikelamu. Lisaks krundi kasutamise sihtotstarbele on detailplaneering vastuolus ka teemaplaneeringus „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ määratud kaksikelamukrundi minimaalsuurusega, mis käsitletavas piirkonnas on min.1800 m².

Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“, sest ei asu rohevõrgustiku aladel.

2.2 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek krundi minimaalsuuruse vähendamiseks, eesmärgiga püstitada krundile ümbritsevasse keskkonda sobituv elamutüüp – kvartal on hoonestatud valdavalt kaksikelamutega.

Aadu I detailplaneeringuga (kehtestatud 2002.a) oli planeeritavale alale ettenähtud mängu- ja spordiväljakute rajamine. Väljakute rajamiseni ei jõutud. Käesoleval hetkel on mängu- ja spordiväljakud ehitatud teisele poole Randvere teed Aadu maaüksusele, samuti on spordiväljakud Randvere kooli juures. Vajadus Tüllil tee 22 kinnistule spordi- ja mänguväljakuid rajada puudub. Lisaks on Randvere tee liikluskoormus kasvanud ning suures osas teekaitsevööndis asuv Tüllil tee 22 kinnistu pole mänguväljakutele sobivaim asukoht. Randvere teest teisel pool paiknevad väljakud on sõiduteest müratõkkega - muldvalliga - eraldatud. Tüllil tee 22 kinnistule müratõkkevalli või -seina rajamine ei haakuks naaberkinnistute hoonestusega ega oleks esteetiliselt vastuvõetav, lisaks asub kinnistul kanalisatsiooni pumpla, millele peab olema tagatud juurdepääs.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Tüllil tee 22 kinnistule püstitada samaväärne hoone naaberkinnistutega – kaksikelamu.

2.3 Arhitektuurne planeerimislahendus

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava krundi kasutamise sihtotstarbe määramine kaksikelamumaaks, krundi hoonestusala määramine, krundi ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, teedevõrgu ja liikluskorralduse määramine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine, kujade määramine, kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine, keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine ja vajadusel servituutide seadmine.

Planeeritavale krundile on antud ehitusõigus kaksikelamule. Hoone lubatav katusekalle on vahemikus 0-10°, max elamu harja kõrgus on 8,5m maapinna keskmisest kõrgusmärgist, ehitusalune pind kuni 256m² (täisehitus% on 15). Maapealsete korruste arv on 2, maa-aluseid korruseid ei planeerita, sest tegemist on suhteliselt madala alaga.

Kaksikelamu võib paikneda joonisel AP-3 määratud hoonestusallas. Eraldi on tähistatud hoonestusala varikatusele, mis lähtub olemasoleva hoonestuse iseloomust Tüllil tee ääres. Varikatus võib olla kuni 4m kõrge ja mõeldud kahele autole (üks kummalegi kaksikelamu osale). Kaksikelamu hoonestusala ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata terrasside ja treppide, alla kahe ruutmeetri horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetava varikatuse ning kuni ühe meetri laiuste katuseräästaste pindasi.

Eraldiseisvad abihooned ei ole lubatud, abiruumid projekteerida eluhoone mahus.

Kaksikelamu projekteerida soklikõrgusega 300-500mm. Välisviimistluses kasutada looduslikke materjale: puitu, kivi, krohvi, betooni ja klaasi. Vältida tehismaterjali: plastiklaud jt. loodusmaterjale matkivaid tooteid välisseinte viimistluses. Hoone üldilme – hele.

Ei ole lubatud rajada ümarpalkehitisi. Hoone peab omama lihtsaid ja selgeid fassaadipindu ning valdavalt horisontaalseid hoonemahte.

Piire planeeritud krundil lahendada koos kaksikelamu projektiga. Maksimaalne piirde kõrgus on 1,5 m. Krundi piirdeks võib kasutada hekki. Krundi piiramine ei ole kohustuslik.

Hoone püstitamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“). Soovitav on vaikust nõudvad ruume (magamistuba, elutuba) Viimsi-Randvere maantee poole mitte planeerida.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” (KeM määrus nr 71) Lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada KeM määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

Planeeritud maa-alal on järgmised maakasutuse sihtotstarbed:

EPk - kaksikelamu maa (kataster – elamumaa)

Kaksikelamu ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt (staadium eelprojekt).

Projekt peab vastama Viimsi Valla Ehitusmäärusele ning Majandus- ja taristuministri määrusele nr 97 (17.07.2015) "Nõuded ehitusprojektile".

Ehitustegevus kruntidel ilma ehitusloata on keelatud. Detailplaneeringus antud piirangute ja kohustuste täitmise järevalvet teostavad selleks Viimsi valla ehitusmäärusega volitatud ametiisikud.

Radooniohust tulenevad nõuded:

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne, õhust raskem gaas. Mõõtühikuks on Bq/m³ (bekrell kuupmeetri kohta).

Just radooni peetakse suurimaks hingamisteede haiguste ja kopsuvähi tekitajaks maailmas sealhulgas ka Eestis, kus aastas haigestub umbes 100-150 elanikku kopsuvähki tulenevalt radoonist nende elukeskkonnas. Erilise riski alla on suitsetajad, tingituna suitsetamise ja radooni sünergilisest efektist.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 839:2009 “Sisekliima” peab aasta keskmine radooni sisaldus elu-, puhke- ja tööruumides olema väiksem kui 200 Bq/m³.

Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel.

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

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 200 Bq/m³.

Tülli tee 22, Randvere küla, Viimsi vald, Harju maakond paikneb normaalse Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridesse (<50 kBq/m³)

Pinnase radoonisisalduse tase	Pinnase radoonisisaldus (Bq/m ³)	Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks
Madal	alla 10000	Tavaline hea ehituskvaliteet
Normaalne	10000-50000	Tavaline hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus
Kõrge	50000-250000	Tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuvapõrandaaluse sundventilatsioon)
Ülikõrge	üle 250000	Eriti hoolikas ehituse teostus, kompleksed radoonikaitse meetmed

Hoone projekteerimisel on soovitatav kõik kommunikatsioonide vms läbiviigid vundamendist hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon.

Selliselt on võimalik tagada madal radoonitase hoones.

2.4 Teed. Liiklus. Parkimine

Juurdepääs kaksikelamu krundile on Tüllil teelt.

Tüllil tee kinnistu asub riigimaantee 11250 Viimsi-Randvere tee ja Tüllil tee vahel ning kinnistule ulatub riigimaantee teekaitsevöönd, mis on 30m äärmise sõiduraja servast.

Autotranspordi poolt tekitatava liikluse vähendamiseks rakendada planeeritava elamu projekteerimise käigus passiivseid meetmeid: elamuprojektis mitte kavandada ventilatsiooni-avasid tee poolsesse külge, elamute väliskonstruktsioonid (sh aknad) peavad vastama müra normtasemetele. Randvere tee poolsesse külge on soovitatav liikluse tõkkeks istutada rohket kõrghaljastust nt viljapuu- ja piirdehaid.

(vt Sotsiaalministeri määrus „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“).

Müra leevendusmeetmetega seotud kulud kannavad kinnistute omanikud. Tee omanik (Maanteeamet) ei võta endale kohustusi võimalike maanteeliiklusest põhjustatud häiringute (nt müra, vibratsioon, õhusaaste) leevendamiseks.

Parkimine on lahendatud Tüllil tee 22 krundil, Tüllil tee maa-alale parkimine ei ole lubatud.

2.5 Haljastus

Tüllil tee 22 kinnistul kõrghaljastus puudub. Kinnistule istutada ilupuid ja -põõsaid. Piirded võib ääristada hekkidega, samuti võib omanikele maakasutuse tähistada haljastusega nt hekiga. Randvere tee poolsesse külge on soovitatav liikluse tõkkeks istutada rohket kõrghaljastust. Elamukrundi täpne haljastuse lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus.

2.6 Keskkonnakaitselised abinõud

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu põhjal ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik järgmistel põhjustel:

1. Detailplaneeringus ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;
2. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ala planeerimine olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
3. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.
4. Planeeringuala ei jää ehituskeelu- ja ranna ja kalda piiranguvööndisse.
5. Planeeringualal puudub kõrghaljastus.
6. Detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist.
7. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale.

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- Jäätmed kogutakse ja hoiustatakse omal krundil. Regulaarse äraveo osas sõlmida leping seda teenust pakkuva firmaga.
- Planeeritavad teed rajatakse tolmuvaba asfaltkattega.
- Vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöodeks sobivat pinnast.
- Planeeritud kruntidele haljastuse rajamine.
- Ehitusprojekti koostamisel ennetada radooniriski s.t. projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav radooniprobleemidega arvestada ning kasutada radooniohu vähendamise leevendusabinõusid.

2.7 Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

Detailplaneeringu alale planeeritavate tehnorajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus tehnovõrkude omanike kasuks ja asjaõigusleping.

2.7.1 Elektrikaitsevöönd (pumpla toide)

Mõlemale poole mp elektrikaablit on kaitsevöönd 1,0 m. Seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

2.7.2 Veetorstike kaitsevöönd

Mõlemale poole veetrassi on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

2.7.3 Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd

Mõlemale poole kanalisatsioonitrassi on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

2.7.4 Sidetrassi kaitsevöönd

Mõlemale poole sidetrassi on kaitsevöönd 1,0 m. Seal võib töid teostada Telia Eesti AS loal.

2.7.5 Riigimaantee kaitsevöönd

Riigimaanteed (11250 Viimsi - Randvere tee) teekaitsevöönd on käsitletavas piirkonnas on 30m äärmise sõiduraja servast.

Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

2.8 Turvaabinõud

Planeerimisseaduse järgi tuleb detailplaneeringus käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist.

Korrashoid:

Ehitustegevuse lõppedes tuleb ala kohe koristada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine).

Juurdepääs:

Oluline on hea teemärgistus. Teede äärde tuleb paigaldada suunaviidad ja teede nimed.

Elavus:

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kui piirkond on kasutusel aastaringelt. Soovitav on liituda naabrivalvega.

Nähtavus ja vaateväli:

Tuleb vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas ning võimalike ründajate peidupaiku. Piirdeaedade ehitamisel tuleb jälgida nende läbipaistvust ja kõrgust. Vajalik on piisav läbipaistvus.

Vargus ja vandalism:

Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb hoonete tagumisi sissepääse, mis on teedelt nähtamatud. Tagumised ukсед ja aknad tuleb muuta turvalisemaks, see vähendab sissemurdmist.

3. TEHNOVÕRGUD

3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritud ala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi liitumise tingimustele 05.juuli 2017.a.

Piirkonnas on välja ehitatud ühisveevärk (ÜVV) ja ühiskanalisatsioon (ÜK).

Liitumispunktid asuvad Tülli teel. Tülli tee 22 kinnistul paikneb hüdrant tõstetakse ringi Tülli tee äärsele haljasalale.

Kinnistul paikneb reoveekanalisatsiooni ülepumpla kujuga 20m. ÜK rajatisele on 2007.aastal seatud tähtjatu isiklik kasutusõigus. Ülepumpla varustamiseks elektrienergiaga kulgeb Tülli

tee 22 kinnistu servas elektrikaabel, millele detailplaneeringuga määratakse servituudi vajadus AS Viimsi Vesi kasuks.

Kinnistut ümbritseva piirde paigaldamisel on nõutav kaugus pumplast ning kanalisatsiooni torustikest 3m (vt põhijoonis).

Tagatav veehulk ühele elamuühikule on kuni 0,5 m³/ ööpäevas, veerõhk liitumispunktis min 2,0 bari.

Kinnistu reoveekanaliseerimise ei ole lubatud juhtida pinna- ja sadeveet.

Kinnistule veevarustuse tagamine ja reovee ärajuhtimine lahendada liitumisprojekti ja kooskõlastada AS-ga Viimsi Vesi.

3.2 Sadevete ärajuhtimine

Sademevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse kommunaalmeti tehnilistele tingimustele nr.14-9/3504-1.

Tüllil tee 22 kinnistu sademeveed kogutakse ja juhitakse Tüllil tee sademeveekanaliseerimise.

Tüllil tee 22 kinnistut läbivad dreenažitorud tuleb säilitada ning vajadusel ringi tõsta.

Kinnistu sademeveetorude rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega.

Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademeveet ei tohi otse sademeveekanaliseerimise juhtida, tuleb rajada ühendused läbi kaevude.

Säästva alternatiivina on soovitatav sademeveet koguda mahutisse ning kasutada kastmisveena.

Tööprojekt tervikuna kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse kommunaalmetiga ning ehitusametiga, kõigi olemasolevate maa-aluste ja maapealsete rajatiste (tehnovõrkude) omanikega või valdajatega, maaomanike ja kasutajatega, kelle maakasutust või ehitusõigust projekt mõjutab.

3.3 Elektrivarustus

Planeeritava kaksikelamu elektripaigaldiste varustamine elektrienergiaga on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 094/17 12.07.2017.a.

Tüllil tee 22 kaksikelamu elektrivarustuse toide on planeeritud "Kuslapuu" 10/0,4 kV alajaama fiidri F8 olemasoleva 0,4 kV kaabelliini kaudu. Olemasoleva liitumiskilbi LK-30 kõrvale paigaldada planeeritava kaksikelamu liitumiskilp kaitselülititega 2(3x25 A) ja elektrienergia arvestitega. Vajadusel vahetada transiitkilbi TK-13 ja liitumiskilbi LK-30 vaheline ühenduskaabel. Toitekaablid liitumiskilbist kuni kaksikelamu peakilpideni paigaldavad tarbijad. Liitumispunktid Imatra Elekter AS-ga on liitumiskilbis tarbijate kaablite klemmidel.

Pärast elamu projekteerimist ja võimsuste täpsustamist tuleb taotleda konkreetsed elektrivarustuse tehnilised tingimused.

3.4 Tänavavalgustus

Tüllil teel on olemasolev tänavavalgustus.

3.5 Sidevarustus

Planeeritava kaksikelamu sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS-i telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 28973474 31.07.2017.

Kaksikelamu sideühenduseks on planeeritud kinnistuni 1-avaline sidekanalisatsioon Tüllil tee olemasolevast sidekanalisatsioonist sadulharuga.

3.6 Hoone küte

Tüllil tee ääres paikneb gaasitrass, kuid see on magistraalvõrguga ühendamata ning reaalne kasutuselevõtu aeg on teadmata. Hoone kütteks on soovitatav kasutada soojuspumpadel põhinevaid küttesüsteeme. Näiteks maasoojuspump, kas horisontaalkollektorite või soojuspuurkaevude näol. Joonisel AP-4 on tähistatud ala kuhu võib rajada soojuspuurauke. Täpsed asukohad ja sügavused määratakse soojuspuuraugu ehitusprojektiga. Projekt kooskõlastada keskkonnaametiga ning Viimsi valla ehitusametiga ning keskkonna- ja planeerimisametiga.

4. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneering vastab Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17

„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Hoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3. Projekteeritavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästemeeti Põhja Päästkeskusega.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist 812-7:2008 Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- Tuletõrje veevarustus lahendatud vastavalt standardile 812-6:2012

Piirkonna tulekustutusvesi saadakse olemasolevast tuletõrjehüdrantidest (10 l/sek) Randvere tee ja Tüllil tee ääres.

5. JOONISED

5.1 Kontaktvöönd

AP-1

5.2 Tugiplaan

AP-2

5.3 Detailplaneering

AP-3

5.4 Tehnovõrgud

AP-4

5.5 Väljavõte üldplaneeringust

AP-5

5.6 Illustratsioon

6. MENETLUSDOKUMENTATSIOON

7. LISAD

8. KOOSKÖLASTUSTE KOONDLOETELU

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	Tüllu tee 22 OÜ Lif	19.10.2017	Raimo Vahur /digiallkiri/	Vt digiallkirja kinnitusleht
2	Imatra Elekter AS	14.09.2017	Detailplaneeringu kooskõlastus nr.4102 Ants Heinsaar /digiallkiri/ Võrguteenuse spetsialist	VT eraldi leht
3	Telia Eesti AS	20.09. 2017	Projekti kooskõlastus nr.29158601 Marina Prigask /digiallkiri/	VT eraldi leht
4	AS Viimsi Vesi Reg.10461699	12.09.2017	Arvamus 5314 Vastavalt planeerimisseadus §133 esitab AS Viimsi Vesi pädevale asutusele arvamuse käesoleva detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega: 1. Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused 2. Arvamus kehtib 2 aastat. Eero Antons /digiallkiri/ Projektijuht	VT eraldi leht
5	Viimsi Vallavalitsus Kommunaalamet	14.september 2017.a	Meie poolt on Teie detailplaneeringuga kõik korras Siim Reinla Taristuspetialist	VT e-kiri
6	Päästeameti Põhja Päästekeskus Insener tehniline büroo	16.10.2017	Viktoria Tilk /digiallkiri/	Vt digiallkirja kinnitusleht
7	Maanteeamet	29.09.17 nr.15-2/17-00012/597	Maanteeameti poolt 06.04.17 kirjas nr 15-2/17-00012/167 esitatud seisukohtadega on planeeringu koostamisel arvestatud. Võttes aluseks planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse, kooskõlastame Viimsi Haldus OÜ poolt koostatud töö nr 07-17 „Viimsi vald Randvere küla Tüllu tee 22 detailplaneering“.	VT eraldi leht

			<p>Juhime tähelepanu vajadusele planeeringu elluviimisel arvestada alljärgnevaga:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis. <p>Käesolev kooskõlastus kehtib 2 aastat käesoleva kirja välja andmise kuupäevast. Tähtaja möödumisel tuleb planeering Maanteeametile esitada seisukohtade uuendamiseks.</p> <p>Marten Leiten /digiallkiri/</p>	
8	Terviseamet	20.12.2017 Nr.9.3-1/7782	<p>Amet on tutvunud esitatud planeeringu materjalidega ning kooskõlastab Viimsi vald, Randvere küla, kinnistu Tüllilähe tee 22 detailplaneeringu.</p> <p>(allkirjastatud digitaalselt)</p> <p>Mihhail Muzõtšin peadirektori asetäitja</p>	Vt eraldi kiri

Ärakiri õige Viire Ernesaks