

I SELETUSKIRI:

1. Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid.
 - Planeerimisseadus.
 - Viimsi Vallavolikogu 11. jaanuari 2000.a otsusega nr. 1 kehtestatud Viimsi valla üldplaneering.
 - Viimsi Vallavolikogu 13. septembri 2005.a määrusega nr. 32 kehtestatud Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted".
 - Viimsi Vallavolikogu 13. oktoobri 2009.a määrusega nr. 22 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik".
 - Viimsi Vallavolikogu 21. juuni 2011.a otsusega nr. 43 kehtestatud Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi“;
 - Viimsi Vallavolikogu 11.03.2014 otsuse nr 19 Viimsi valla üldplaneeringute ülevaatamine.

Lähtedokumendid:

- Marje Soosaar 17.03.2014 taotlus nr 10-10/1508.
- Viimsi Vallavalitsuse 26 august 2014 korraldus nr 1040 „Pärnamäe külas , kinnistu Vehema tee 35 detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.
- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315, ” Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”
- Õigusaktid, projekterimisnormid ja Eesti standardid (EVS 843:2003 “ linnatänavad”, EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur .Osa1: Linnaplaneerimine”).
- AS Eesti Telekom nr 23515304 28.11.2014.a.
- Adven Eesti AS 15.12.2014 gaasivõrguga liitumine.
- AS Viimsi Vesi 08.01.2015 liitumise tingimused.
- Imatra Elekter AS nr 010/5 27.01.2015 elektrivarustuse tehnilised tingimused.

2. Planeeritava maa-ala asukohta kirjeldus.

Planeeritav maa-ala asub Viimsi vallas, Pärnamäe külas Pärnamäe veehoidla lõunakaldal suurusega 0,2 ha. Planeeritavasse alasse kuulub ainult Vehema tee 35 kinnistu. Ala maapinna abs kõrgused jäävad 44,50 m ja 43,00 m vahemikku , langedes 1,5 m võrra põhja poole, Pärnamäe veehoidla suunas . Vehema tee 35 kinnistu piirneb põhjast Pärnamäe veehoidlaga, idast Vehema tee 32 kinnistuga, lõunast Vehema tee ja läänest Vehemaa tee 33 kinnistuga. Planeeritav ala on reljeefilt tasane hoonestamata rohumaa, üksikute pajupõõsastega mis paiknevad krundi põhjküljel. Juurdepääs krundile on olemasolevalt Vehema teelt.

Pärnamäe veehoidla on kunstlikult rajatud veevõtukoht, mis on põhjaveelise toitega, väljavool ja sissevool veehoidlal puuduvad. Ala kohta on koostatud Pärnamäe tee ja Vehema tee vahelise veehoidlaga piirneva ala detailplaneering (vastu võetud Viimsi Vallavolikogu 10 juuni 2008 otsusega nr 49), vt lisa III. Olemasolev situatsioon on kajastatud tugiplaanil vt DP-3 (tugiplaan) .



Vaade Vehema teelt



Vaade Vehema teelt

3. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus.

- On määratud arhitektuurinõuded piirkonda sobiva hoonemahu kavandamiseks.
- Ehitusjoone määramine Vehema teele.
- Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine 10 m-ni.

4. Planeeringus kavandatu kirjeldus.

Detailplaneeringuga on kavandatud Vehema tee 35 kinnistule ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks ning liikluslahenduse,- üldiste heakorranõuete ja tehnovõrkudega varustamise lahenduse koostamine. Planeeritava ala suurus on ~0.2 ha.

Käesolev planeering järgib piirkonnas juba kehtivaid ruumilise arengu printsiipe; ühele kinnistule on kavandatud üksikelamu sarnaste mahtudega, mis lähipiirkonna elamukruntidel. Vastavalt ÜP teemaplaneeringu “Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”, ei ole lubatud uute elamute ehitamine lähemale kui 7.5 m krundipiirist.

Vehema tee 35 detailplaneering sisaldab kalda ehituskeelu vööndi 25 m (Looduskaitse seadus §38 lg 5) vähendamise ettepanekut 10 m-ni, kuni veekaitsevööndini (Veeseadus §29 lg2). Ettepanek tuleneb maaomanik Marje Soosaar poolt 17.03.2014 Viimsi Vallavalitsusele esitatud taotluses nr 10-10/1508 ja asjaolust, et planeeritav ala on 100% elamumaa sihtotstarbega , ning maaomaniku õiguspärasest ootusest kinnisasja sihtotstarbeliselt kasutada.

4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus.

Detailplaneeringuga on kavandatud Vehema tee 35 kinnistule ehitusõiguse määramine.

Pos 1	Vehema tee 35
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100 % EE
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1 (üksikelamu)
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	220 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	8 m elamu (abs.53.50 m)
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	2

Abihoone suurim lubatud kõrgus	4.5 (abs 50.00 m)
Parkimiskohad on kavandatud oma krundile	2 kohta

4.2. Hoonestusalade ja hoonete paiknemine ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Planeerimisettepanekuga kavandatakse krundile ühe eluhoone ja abihoone rajamine ehitusaluse pinnaga 220 m². Juurdepääs ja tehnovõrkude liitumispunktid asuvad Vehema teel. Kavandatav hoone peab paiknema Vehema tee ehitusjoonel . Katuseharja suund on paralleelne Vehema teega. Elamu kõrguseks võib olla maksimaalselt 8 m (abs kõrgus 53.50 m) .

4.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.

Pos nr 1

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete arv krundil	1 põhihoone ja 1 abihoone
Maksimaalne hoonetealune pind	220 m ²
Hoone korruselisus	2 (8 m abs 53.50 m)
Hoone kasutusotstarve	ühe korteriga elamu
Parkimiskohtade arv	2
Krundi täisehitusprotsent	12 %
Hoonestustihedus	0.19
Korterite arv	1

Keskmine hoonestustiheduskoefitsent (suletud brutopind m² / planeeritud kinnistu pindala m²) kontaktvööndi alal on 0.2. Kinnistu hoonestustiheduse arvutamisel on arvesse võetud vaid elamumaa kinnistutel asuvaid põhihooneid.

4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted.

Planeeringuala maapinna reljeef on tasane, abs kõrgused jäävad 44.50 m ja 43.00 m vahemikku. Uushoonestus rajamisel olemasoleva maapinna tõstmist ei planeerita. Sissesõidu kavandamisel Vehema teelt tuleb arvestada tänavakatte kõrgusmärkidega. Krundi täpsem maapinna verikaalplaneerimise lahendus ja elamu esimese korruse kõrgusmärk antakse planeeritava hoone ehitusprojekti asendiplaanil.

4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.

Haljastuse planeerimisel tuleb lähtutud Eesti standardist “Linnatänavad”EVS 843:2003 (kinnitatud Eesti Standardikeskuse 05.08.2003 käskkirjaga nr 127). Istutatavad puud ja põõsad peavad vastama Eesti standardi “Ilupuud ja-põõsaste istikud” EVS 778:2001 kvaliteedinõuetele. Krundisisene täpsem haljastuse lahendus antakse edasises projekteerimise käigus ehitusprojekti asendiplaanil. ÜP teemaplaneeringu “Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” peab vähemalt 30% kinnistu pindalast jääma haljastatavaks alaks. Planeerimisettepanek on kooskõlas teemaplaneeringuga. Haljastatava ala suuruseks planeeritaval ala on 30% kinnistu pindalast. Pärnamäe veehoidla ääres kasvavad väheväärtuslikud puud võib asendada piirkonda sobivate väärtuslike puudega. *Vastavalt Veeseaduse §29 lõike 4 punkti 2 nõudest tulenevalt annab puu- ja põõsarinde raieks veekaitsevööndis loa Keskkonnaamet.*

4.6 Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.

Tänavate lahendus.

Juurdepäas planeeritavale alale toimub kvartalisisese kahesuunaliselt Vehema teelt. Planeeringualalt on hea ühendus Viimsi keskuse ja valla teiste piirkondadega. Lähim ühistranspordipeatus paikneb Lageda tee ja Vehema tänava ristmiku läheduses. Parkimiskohtade kavandamisel tuleb tagada vähemalt 1.5 parkimiskohta kohta korteri kohta. Vehema tee 35 on kavandatud ühe korteriga elamu. Planeerimisettepanekuga on kavandatud 2 parkimiskohta omal kinnistul.

Tehnovõrkude lahendus.

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajatelt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Veevarustus ja kanalisatsioon.

Detailplaneeringu veevarustuse ja reoveekanaliseerimise osa lahenduse aluseks on AS Viimsi Vesi 08.01.2015 liitumise tingimused.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- EVS 848 2013 Väliskanalisatsioonivõrk, EVS 846 2013 Hoone kanalisatsioon, EVS 835 2014 Hoone veevõrk.
- Linnatänavad. Osa 11. Tehnovõrgud ja -rajatised. EVS 843:2003
- RIL 77-2005, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend.
- EV määrus nr 55 28.09.1999 Tee projekteerimise normid ja nõuded.
- EVS 812 7 2008 Ehitiste tuleohutus.
Tehnovõrkude kujade projekteerimisel on arvestatud:
- *Vabariigi Valitsuse määrusega nr 171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded.*
- *Keskkonna ministri määrusega nr 61 Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine.*

Kinnistu planeeritud veesisendustorustik.

Planeeritava kinnistu veevarustus (1.0 m³/d) lahendatakse perspektiivsest Vehemaa teele väljaehitatavast Ø63 mm ühisveetorustikust.

Kinnistu planeeritud arvestuslik veetarbimine: 1.0 m³/d.

Veevarustuse planeeritud liitumispunkt LP (spindlipikenduse ja kaepaga maakraan DN25 PN10) rajatakse Vehemaa tänavale 1m kaugusele kinnistupiirist (vt tehnovõrkude koondplaan). Liitumispunkti lõplik asukoht täpsustub järgmises ehitusprojekti staadiumis. Veesisendustorustiku läbimõõt Ø32mm PN10.

Planeeritud veevarustuse ehitustööde mahud:

Veesisendustorustik V1

- PE De 32mm PN10; ca 8m
- Liitumispunkt LP maakraan DN25 PN10 spindlipikenduse ja kaepaga : 1tk
- Sadulühendus De63/32mm PN10: 1tk

Kinnistu planeeritud reoveekanaliseerimise ühendustorustik.

Kinnistu planeeritud arvutuslik reoveekoormus: 1.0m³/d. Reoveekanaliseerimise liitumispunkt LP on planeeritud Vehemaa tänavale 1m kinnistu piirist (vt tehnoõrkude koondplaan). Liitumispunkti lõplik asukoht ja konstruktsioon täpsustub järgmises-ehitusprojekti staadiumis. Planeeritud reoveekanaliseerimise ehitustööde mahud:

Reoveekanaliseerimine K1

- De160 mm -ca 2m
- De110mm- ca 6m
- Kanalisatsiooni malmkaanega P=40t teleskoopne plastkaev või kontrolltoru (LP): 1 tk
- Kanalisatsiooni malmkaanega P=40t teleskoopne plastkaev :1tk

Vastavalt AS Viimsi Vesi 08.01.2015 poolt väljastatud tehnilistele tingimustele tagatakse liitumine tsentraalse vee- ja reoveekanaliseerimisega hiljemalt 2023 aastaks. Kuni 2023 aastani lahendatakse vee- ja kanalisatsiooniühendused ajutise lahendusega, rajades kinnistule oma tarbeks salvkaev ning paigaldades reoveekogumismahuti, kohustusega liituda alates 2023 aastast tsentraalse vee- ja kanalisatsiooni süsteemiga.

Planeeritud sademevee kanalisatsioon.

Sadeveed immutatakse omal krundil pinnasesse.

Elektrivarustus.

Vastavalt AS Imatra Elekter poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 010/15 on Vehemaa tee 35 elektrivarustus ette nähtud Imatra Elekter AS-i „Vehema“ alajaama fiider F-7 õhuliini mastile paigaldatavast liitumiskilbist LK7-7. Elektrienergiaga varustamiseks näha ette tarbija kaabel kaitsetorus Vehema tee alla liitumiskilbist teisel pool teed kuni hooneni. Kaablitorule nähakse ette servituudi ala 1 m kummalegi poole kaabli telge ning kaabelliini paigaldamiseks vajalik paigaldus ja teenindustsoon. Liitumiskilbis on ette nähtud peakaitse rakendusvooluga 3x25A.

Hoone elektritoitega varustamiseks rajatakse liitumispunktist kuni hoone mahus paikneva tehnoruumini kaabelliini kaabliga AXPK 4G16. Planeeritava ala hoone sisestus ja liitumiskilbi asukoht täpsustatakse tööprojekti mahus (arvestades hoone arhitektuuriga) võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Sidevarustus.

Sidevarustuse lahenduse aluseks on AS Eesti Telekom poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 23515304 . Vehemaa tee 35 detailplaneeringuga haarataval alal AS Eesti Telekom sideliinirajatised puuduvad. Antud piirkonnas on võimalik liituda AS Eesti Telekom traadita internetisüsteemiga, mis võimaldavad pakkuda telefoni ja internetiühendust.

Gaasivarustus.

Gaasivarustuse lahenduse aluseks on Adven Eesti AS 15.12.2014 väljastatud tehnilised tingimused. Planeeritaval alal paiknevad Adven Eesti AS kuuluvad A –ja B- kategooria gaasitorustikud piki Vehemaa tee kinnistut (kat tunnus 89001:010:3485). Vehema tee 35 kinnistu liitumispunkt asub kinnistu lõunapoolsel küljel. Liitumisel maagaasiga koostatakse eraldi projekt ja ehitatakse välja kogu gaasipaigaldis.

4.7. Liikluskorralduse ja parkimise korralduse põhimõtted sh parkimiskohtade vajaduse arvutus.

Planeeritava liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- Võimalikult mugava juurdepääsu tagamine planeeritavatele kruntidele;
- Parkimisvõimaluste tagamine omal krundil

Alal tuleb elamute parkimiskohtade kavandamisel tagada vähemalt 1.5 parkimiskohta korteri kohta.

Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud väikeelamud (ühe korteriga), üksikelamu kõik korterid	1 x1,5	2	2
	kokku		2	2

Parkimiskohtade vajadus on arvatud “Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” alusel.

4.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.

Avalikult kasutatava ruumina paiknevad planeeritaval alal väike osa Vehema teest, kus paiknevad olemasolevad tehnorajatised.

Planeeringulahendusega on tagatud kõikide avalikult kasutatava alaga külgnevate kruntide omanike ning transiitliikluse takistusteta läbi- ja juurdepääs, nii sõidukitega kui jalgsi, säilitades maksimaalselt olemasolevat haljastust ning tagades sellele kasvutingimused.

4.9. Kehtivad ja planeeritud kitsendused.

- Veekaitsevöönd 10 m (Veeseadus §29 lg 2).
- Kalda ehituskeeluvöönd 25 m (Looduskaitseeadus §38 lg 5).
- Kalda piiranguvöönd 50m (Looduskaitseeadus § 37 lg 3)
*Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud reoveesette laotamine, matmispaiga rajamine, jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine või laiendamine, välja arvatud sadamas, ning maavara kaevandamine.
- Vehema tee kaitsevöönd on 15 m sõidutee äärmise raja teljest.
- *Kallasrada ulatusega 4 m.*

Detailplaneeringuga ei määrata servituutide vajadust.

4.10. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.

- On määratud arhitektuurinõuded piirkonda sobiva hoonemahu kavandamiseks.
- Ehitusjoone määramine Vehema teele.

- Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine 10 m-ni.

Pos nr 1 on kavandatud kahekorruselise pereelamuna, mis jälgib piirkonna ehitustavasid. Kavandatava hoone väisviimistluses ning katusekatte materjalidena kasutatakse piirkonnale iseloomulike materjalide välisviimistluses: puit, krohv, tellis, katusekatte materjalidena laineplaat, kivi plekk. Hoone täpsem arhitektuurne lahendus antakse ehitusprojekti mahus. Kavandatu on vastavuses maa-ala ruumilise arengu eesmärkidega.

Hoonestustiheduse, krundi suuruse planeerimisel on arvestatud piirkonna keskmiste näitajatega.

Kavandatava hoone kuju ja paiknemisel on arvestatud kontaktvööndi hoonestuse ja ehitusjoontega. Tagatud on nõuetekohane haljastuse protsent ning varustus tehnovõrkudega. Kavandatu on vastavuses planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidega.

Detailplaneeringu eesmärk sisaldab vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga "Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad" planeeritav ala jääb haljastu nr 25 koosseisu, mis on ühtlasi veehoidla puhverala ja mille tähtsus seisneb võimaluses siduda rohelist võrgustikku detailsemal tasandil. Üldplaneeringu kohaselt on alale keelatud ehitada hooneid, lubatud on paigaldada üksnes haljastu inventari ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid. Planeerimisettepanekuga vähendatakse kalda ehituskeeluvööndit 10 m-ni.

4.11. Kavandatu mõju lähikeskkonnale ja selle arenguvõimalustele.

Planeeritud alale kavandatud pereelamu rajamine ei avalda mõju lähipiirkonna arenguvõimalustele. Mõju lähipiirkonnale tuleneb täiendava autotranspordi lisandumisest. Arvestades transpordi arengusuundi (väljaehitud kergliiklusteed) on piirkonna elanikel võimalus kasutada keskusesse liikumiseks jalgrattateid ning ühistransporti, ning läbi selle vähendada oluliselt autostumisest tulenevat mõju keskkonnale. Planeerimisettepanekuga on kavandatud uue eluhoone rajamine, mis elavdab piirkonda ning mille mõju tehnorajatistele on oluliselt väiksem.

4.12. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.

Planeeringus kavandatu ei näe ette avalike huvide eiramist ja piiramist. Planeeritaval alal paiknev avalik ruum säilitab takistusteta kasutuse.

5 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

5.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.

- Lubatud on üks kahekorruseline põhihoone ja üks ühekorruseline abihoone.
- Katusekalle 10° kuni 45°
- Kruntidevahelised piirded h=1.5 m. Tänaväärne piirdeaed (metall-,kivi-, puitaed h=1.5 m või kivipostidel teraspiire). Piirde materjali ja konstruktsiooni valik peab tagama läbipaistvuse maastikul ja see võib olla kombineeritud haljastusega.
- Elamu katuseharjasuund paralleelne tänavaga, kõrgus maapinnast 8 m, max abs 53.50 m.
- Soklijoone kõrgus maapinnast 0.5 m, abs 45.50 m.
- Välisviimistluses on lubatud krohv, puit, fassaaditellis.

5.2 Rajatiste ehitus ja kujundusnõuded.

Värvate ja piirete paiknemine ja kujundusnõuded lahendatakse hoone eelprojekti mahus. Lahendus antakse asendiplaanil.

5.3 Keskkonnanõuded tulevad nõuded.

- Ehitusprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Viimsi Vallavalitsusega.
- Krundi haljastus lahendada hoonete eelprojektide mahus ühtse tervikuna kooskõlastades Viimsi Valla Keskkonnaametiga.
- Prügikonteinerite asukohad täpsustada eelprojektides, vastavalt hoone plaanilahendusele ja Viimsi valla Jäätmehoolduseeskirjale, kooskõlastades Keskkonnaametiga.
- Hoonete ja territooriumi projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Hoone projekteerimisel arvestada müraleevendusmeetmetega vastavalt standardile EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

Turvalisusest tulenevad nõuded:

- Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb rajatava hoone sissepääsud valgustada ning säilitada olemasolev tänavavalgustus.
- Soovitavalt paigutada hoonesse automaatvalve.

Hoone projekteerimisel arvestada EVS 809-1:2002 nõuetega. Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.Osa1.Linnaplaneerimine.

Radoon

Osäühing Eesti Geoloogiakeskus poolt koostatud “ Eesti radooniriski levilate kaart” (Osäühing Eesti Geoloogiakeskus 2004) paikneb planeeritav ala kõrge radooniriskiga alal, kus avanevad uraani rikkad Dictyonemakilt, fosforiit ja oobolusliivakivi ning pinnases esineb rohkesti nenede kivimite fragmente. Alale on iseloomulik normaalne looduskiirguse tase. Ehitustöödel tuleb jälgida EVS 840:2009, tabel 3(kõrge) nõudeid. Hoone ehitamisel poorsetest materjalidest (nt väikeplokk) tuleb jälgida, et radoon ei satuks pooride ja plokkide vaheliste vuukide kaudu hoone keldrisse ega välissesina. Kuna radoon õhu liikumisel hajub ning tal puudub võimalus settida tuleb hoone projekteerimisel suuremat tähelepanu pöörata põrandaaluste- ja keldrite ventilatsioonisüsteemide väljaehitamisele . Planeeritava ala hoone radooniohu vähendamise meetmed täpsustuvad ehitusprojekti mahus.

Tuleohutusnõuded.

Tule leviku taksitamiseks projekteerida hooned TP-3 tuleohutusklassile vastavad. Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Tuletõrje veevõtu koht peab vastama standardis EVS 812-6:2012 toodud nõuetele.

Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega “ Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”§28 lg 2. Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti projekteerimisnormi Eesti standard EVS 812-6:2012 “ Ehitiste tuleohutus . Osa 6 . Ehitiste tuleohutus. Tuletõrje

veevajadus. Välisulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul. Lähim tuletõrje veevõtukoht paikneb 80 m kaugusel Vehema tee 33 kat tunnus (89001:010:7511) kinnistul paiknev veevõtukaev. Veevõtukaev peab olema väljaehitatud vastavalt nõuetele ja vastavalt nõuetele märgistatud.

5.4 Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks.

Ehitusprojekti staadiumis tuleb võrguvaldajate taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks, koostatda tööjoonised ja ehitusprojekti tööjoonised võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada.

Võrguvaldajate esitatud nõuded:

Veevarustus ja kanalisatsioon

Avalduse esitamise kuupäev/regNR: 15.12.15/ 4370

Ühisveevärgiga liituv ala asukoht: Pärnamäe küla Vehemaa tee 35

Liitumistingimuste otstarve: Alale planeeritud ühepereelamu liitumise tagamine ÜVKga (detailplaneering)

1. Projekteerimisel lähtuda:

1. Arvestada reaalseid liitumisvõimalusi olemasoleva ÜVK-ga ja sademevee rajatistega.
2. Tänapäeval paiknevad eelvoolud Lageda tee ja Vehemaa tee ristmiku piirkonnas. AS-1 Viimsi Vesi tuleb vastavalt Viimsi valla mandriosa arengukavale rajada torustikud Vehema teele hiljemalt 2023 aastaks, millega tagatakse liitumise võimalus kinnistule. Kui soovetakse liituda varem tuleb omanikul arvestada, et peab kandma kõik kulud, mis tehakse kinnistule ÜVK tagamiseks.
3. Võimalikud liitumispirkonnad alale projekteeritava veevärgi ja kanalisatsiooni liitumiseks ÜVK-ga on toodud liitumistingimuste lisaks oleval eelprojekti joonisel VK-1.

.2. Ala liitumine ühisveevärgiga

- Ala veevärgi liitumine ühisveevärgiga lahendada projekteeritava/ehitatava ÜVK rajatise baasil (eskiisil veetoru V2).
- Tagatav tuletõrjevesi 10 l/sek.
- Tagatav veehulk ja ärajuhitud reovee kogus ca 0.8 m³/ööpäevas (eramule).
- Tagatav veerõhk- ca 2.0-2.5 bari

3. Ala liitumine reovee ühiskanalisatsiooniga

- Alal reoveekanaliseerimise liitumine lahendada rajatava ÜVK baasil (eskiisil kanalisatsioonitoru K2).
- Reovee koguse arvestus- perioodi jooksul ärajuhitud reoveekogus võrdub antud perioodi jooksul kinnistu veemõõtja poolt mõõdetud tarbevee hulga.
- Ala reovee kanalisatsiooni ja ÜK liitumispunkt(id) täpsustatakse projekteerimise käigus. Lõplikult fikseeritakse liitumispunkt(id) teenuslepingus.

4. Sademevee ärajuhtimine

- Alalt sademevee ärajuhtimine lahendada vastavalt Viimsi valla kommunaalameti tingimustele.**
- Sademe- ja pinnavee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

5. Muud

Liitumistingimuste kehtivusaeg kuni 08.01. 2016 aastal.

Elektrivarustus:

1. Tehniliste tingimuste taotleja: OÜ A-Projekt
2. Taotleja aadress: Endla 4, Tallinn 10142
3. Taotleja kontakt: tel. 51 20 275; aprojekt@online.ee
4. Objekt: Vehema tee 35, Pärnamäe

5. Tehniliste tingimustega kehtestatakse järgmised nõuded:

Vehema tee 35 elektrivarustus on ette nähtud Imatra Elekter AS-i "Vehema" alajaama fiider F-7 õhuliini mastile paigaldatavast liitumiskilbist LK7-7. Näha ette tarbija kaabel kaitsetorus Vehema tee alla liitumiskilbist teisel pool teed kuni hooneni Planeeringu kooskõlastus toimub aadressil Viimsi, Randvere tee 17, tuba nr. 2, tel. 6061851. Kontaktisik hr. Juhan Oja.

Kooskõlastamise päevaks esitada planeeringu tehnoorkude graafiline osa ka digitaalkujul dwg- formaadis (mõõtkavas 1:500) disketil või saata aadressil:

juhan.oja@imatraelekter.ee

Gaasivarustus.

Käesolevaga teatame, et tehniliselt on võimalik Harju maakonnas Viimsi vallas Pärnamäe külas Vehema tee 35 kinnistut (katastritunnus 89001:010:7511) maagaasiga varustada. Adven Eesti AS-ile kuuluvad A- ja B-kategooria gaasitorustikud kulgevad piki Vehema tee kinnistut (kat. tunnus: 89001:010:3485). Detailplaneeringuga käsitleva kinnistu liitumispunkt A-kategooria gaasitorustikul asub nimetatud kinnistu lõuna poolsel küljel koordinaatidel X:6596525,62 Y:548390,79.

Sidevarustus.

Teatame Teile, et Vehema tee 35 detailplaneeringuga haarataval alal AS Eesti Telekom-i siderajatised puuduvad. Antud piirkonnas klientidel võimalik liituda AS Eesti Telekom-i traadita internetisüsteemiga, mis võimaldavad pakkuda telefoni-ja internetiühendust.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elion järelvalvega. Väljastatud sidealaste tehniliste tingimustega ei võta AS Eesti Telekom endale kohustust omandada hoonestaja poolt ehitatavad liinirajatised ostu teel.

6 Nõudedehitustööde teostamiseks.

Osühing Eesti Geoloogiakeskus poolt koostatud "Eesti radooniriski levilate kaart" (Osühing Eesti Geoloogiakeskus 2004) kinnistute maa-ala pinnase radooniohtlikkuse hinnangule on planeeringus käsitletava ala pinnasele iseloomulik normaalne looduskiirguse tase. Ehitustöödel tuleb jälgida EVS 840:2009, tabel 3(kõrge) nõudeid (Osühing Eesti Geoloogiakeskus hinnang 04.12.2013).

7. Planeeringus kavandatud vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja seisukohtadele.

VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.

Käesolev detailplaneering on Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringut "Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus kehtestatud muudatused (Viimsi Vallavolikogu otsus 11. jaanuari 2000.a otsuse nr. 1) on planeeritud ala juhtotstarbeks määratud pereelamumaa- üksikelamute sihtotstarbega maa. Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu teemaplaneeringu " Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus kehtestatud muudatused" muutmissetpanekut ning on seega kooskõlas 11.01.2000.a. kehtestatud Viimsi valla üldplaneeringuga. Detailplaneeringu eesmärk sisaldab vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga " Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad"-palaneeritav ala jääb haljastu nr 25 koosseisu, mis on ühtlasi veehoidla puhverala ja mille tähtsus seisneb võimaluses siduda rohelist võrgustikku

detailsemal tasandil. Üldplaneeringu kohaselt on alal keelatud ehitada hooneid, lubatud on paigutada üksnes haljastu inventari ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid. Arvestades, et planeeritava ala puhul on tegu kinnistuga, mille sihtotstarve on 100% elamumaa ja silmas pidades üld- ja detailplaneeringu erinevaid üldistusastmeid (mõõtkavasid), tuleb detailplaneeringu koostamisel lähtuda siiski maaomaniku õigustest kinnisasja sihtotstarbeliselt kasutada. *Viimsi valla teemaplaneering "Rohevõrgustik ja miljöövärtuslikud alad"* hõlmab kogu Viimsi valla territooriumi. Antud detailplaneeringu lahendus ei muuda oluliselt ega ulatuslikult üldplaneeringu (sealhulgas teemaplaneeringu) lahendust. Vehemaa tee 35 krundi planeeritud täisehituse protsent on 12%, millest haljastuse alla on planeeritud 30% krundi pindalast, millega tagatakse roheala toimima jäämine (vt p 4.5).

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Viimsi Valla üldplaneeringuga.

VASTAVUS „VIIMSI VALLA ÜLDISTE E HITUSTINGIMUSTE MÄÄRAMINE. ELAMUEHITUSE PÕHIMÕTTED“.

Teemaplaneeringu kohaselt tuleb elamute parkimiskohtade kavandamisel tagada vähemalt 1.5 parkimiskohta korteri kohta. Planeerimislahendusega on kavandatud krundile normikohane parkimine omal kinnistul. Detailplaneering on arengukavakohase eesmärgiga kooskõlas vt pt 4.7.

ÜP teemaplaneeringu "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" peab vähemalt 30% kinnistu pindalast jääma haljastatavaks alaks. Planeerimisettepanek on kooskõlas teemaplaneeringuga. Haljastatava ala suuruseks planeeritaval alal on 30% kinnistu pindalast.

VASTAVUS TEEMAPLANEERINGULE „ROHEVÕRGUSTIK JA MILJÖÖVÄRTUSLIKUD ALAD“.

Detailplaneeringu eesmärk sisaldab vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljöövärtuslikud alad“ planeeritaval alal jääb haljastu nr 25 koosseisu, mis on ühtlasi veehoidla puhverala ja mille tähtsus seisneb võimaluses siduda rohelist võrgustikku detailsemal tasandil. Üldplaneeringu kohaselt on alale keelatud ehitada hooneid, lubatud on paigaldada üksnes haljastu inventari ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid. *Viimsi valla teemaplaneering "Rohevõrgustik ja miljöövärtuslikud alad"* hõlmab kogu Viimsi valla territooriumi. Antud detailplaneeringu lahendus ei muuda oluliselt ega ulatuslikult üldplaneeringu (sealhulgas teemaplaneeringu) lahendust. Vehemaa tee 35 krundi planeeritud täisehituse protsent on 12%, millest haljastuse alla on planeeritud 30% krundi pindalast, millega tagatakse roheala toimima jäämine (vt p 4.5).

Haljastute arengukava põhieesmärk on hoonetevahelise tänavaruumi, eelkõige selle haljastatud osa korrastamine ja hooldus, lähtudes säästva arengu printsiibist. Planeerimislahendus on kooskõlas teemaplaneeringuga.

VASTAVUS VIIMSI VALLA JÄÄTMEHOOLDUSEESKIRJALE.

Jäätmete kogumiseks on kavandatud kruntidele prügikonteinerite asukohad vt DP-2 põhijoonis. Dplaneering on kooskõlas Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjaga (Viimsi Vallavolikogu 12.10.2010 määrus nr. 22)

TEESEADUS

Teesesaduse alusel on Vehemaa tee kaitsevööndi ulatuseks määratud 10 meetrit. Planeeringus on arvestatud antud nõudega.

VASTAVUS VABARIIGI VALITSUSE 27.10.2004 MÄÄRUS NR 315“ EHITISELE JA SELLE OSALE ESITATAVAD TULEOHUTUSNÕUDED“.

Kavandatava hoone tulepüüsklass on TP3 . Planeering on kooskõlas Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusega nr 315 vt detailplaneeringu põhijoonis DP-2.

VASTAVUS VIIMSI VALLAVALITSUSE 26 AUGUST 2014 NR 1040 KORRALDUSE LISA 1 NÕUETELE.

- Kontaktvööndi analüüsi alusel on määratud krundile piirkonda iseloomustav ehitusõigus ja antud ettepanekud arhitektuursele projekteerimisele. Arhitektuurse sobivuse hindamiseks on koostatud 3D visualiseering.
- Uushoonestus rajamisel olemasoleva maapinna tõstmist ei planeerita. Ehitatava elamu esimese korruse kõrgusmärk määratakse hoone projektiga. Sissesõidu kavandamisel Vehema teelt tuleb arvestada tänavakatte kõrgusmärkidega. Krundi täpsem maapinna verikaalplaneerimise lahendus antakse planeeritava hoone ehitusprojekti asendiplaanil (vt detailplaneeringu sel p 5.3)
- Planeeritav ala ei paikne kaugküttepiirkonnas . Piirkond kuulub Adven Eesti AS arenduspiirkonda. Väljastatud tehnilistele tingimustele vastavalt on lahendatud rajatava hoone soojavarustus gaasikütte baasil (vt detailplaneeringu sel. p 4.5).
- Vastavalt pinnase radoonisisalduse mõõtmistulemustele tuleb tagada ehituslike meetmetega hoones madal radoonitase, lähtudes hoonete projekteerimisestandardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ (vt detailplaneeringu s p. 5.3).
- Parkimiskohtade vajadus on arvatud “Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” alusel. Parkimiskohtade kavandamisel tuleb tagada vähemalt 1.5 parkimiskohta kohta korteri kohta. Vehema tee 35 on kavandatud ühe korteriga elamu . Planeerimisettepanekuga on kavandatud 2 parkimiskohta omal kinnistul.
- Planeeringu koostamisel on tehtud koostööd Põhja-Eesti Päästkeskusega, planeeringuala kinnisasja omanikuga, naaberkinnisasjade omanikega, olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajatega.

VASTAVUS TEHNILISTELE TINGIMUSTELE

AS Eesti Telekom nr 23515304 28.11.2014.a. telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused. Planeerimislahendus on vastavuses AS Eesti Telekom nr 23515304 28.11.2014.a. telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega vt pt 4.5.

Adven Eesti AS 15.12.2014 gaasivõrguga liitumine. Planeerimislahendus on kooskõlas Adven Eesti AS 15.12.2014 gaasivõrguga liitumise tingimustega vt pt 4.5.

AS Viimsi Vesi 08.01.2015 liitumise tingimused. Planeerimislahendus on kooskõlas AS Viimsi Vesi 08.01.2015 tehniliste tingimustega vt pt 4.5.

Imatra Elekter AS nr 010/5 27.01.2015 elektrivarustuse tehnilised tingimused. Planeerimislahendus on kooskõlas Imatra Elekter AS nr 010/5 27.01.2015 elektrivarustuse tehniliste tingimustega vt pt 4.5.

Projektijuht

Rita Zereen