

## DETAILPLANEERINGU OSA 2:

### SELETUSKIRI

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU .....	2
2.	PLANEERINGULAHENDUSE LÄHTEMATERJALID .....	2
3.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD .....	2
4.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	2
5.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED .....	3
5.1.	Olemasoleva olukorra kirjeldus .....	3
5.2.	Kontaktvööndi analüüsi järeldused .....	3
6.	PLANEERINGULAHENDUS .....	4
6.1.	PLANEERINGUGA KAVANDATAV .....	4
6.1.1.	Maakasutus .....	4
6.1.2.	Ehitusõigus .....	4
6.1.3.	Arhitektuurinõuded ehitistele ja nõuded ehitusprojektidele .....	4
6.1.4.	Piirete kujundustingimused .....	5
6.1.5.	Vastavus valla kehtivale üldplaneeringule .....	5
6.2.	KESKKONNAKAITSETINGIMUSED, HALJASTUS JA HEAKORD .....	7
6.2.1.	Olulise keskkonnamõju puudumine .....	7
6.2.2.	Kavandatava tegevusega kaasnevate avariiolekordade esinemise võimalikkus .....	7
6.2.3.	Põhjavee kaitse .....	7
6.2.4.	Müra .....	7
6.2.5.	Radoon .....	8
6.2.6.	Haljastus .....	8
6.2.7.	Sademevesi .....	8
6.2.8.	Soojavarustus .....	8
6.2.9.	Jäätmed .....	8
6.3.	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS .....	9
6.3.1.	Juurdepääs .....	9
6.3.2.	Parkimine .....	9
6.4.	TEHNOVÕRGUD .....	10
6.4.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	10
6.4.2.	Elektrivarustus .....	11
6.4.3.	Sidevarustus .....	11
6.5.	TULEOHUTUSE TAGAMINE .....	12
6.6.	ERINÕUDED .....	12
6.6.1.	Servituutide vajadus .....	12
6.6.2.	Kooskõlastuste vajadus .....	12
6.7.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	12
6.8.	PLANEERINGUJÄRGSE LAHENDUSE TEOSTUS .....	13

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

## **1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU**

---

- 25.08.2015 Vallavolikogu otsus nr 75 „Viimsi alevikus, kinnistute Aiandi tee 30, Pihelga ja sellega piirneva reformimata riigimaa detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“
- Viimsi Vallavolikogu 14. oktoobri 2008 määrusega nr 21 vastu võetud „Viimsi valla ehitusmäärus“

## **2. PLANEERINGULAHENDUSE LÄHTEMATERJALID**

---

- Viimsi valla mandriosa üldplaneering
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“
- Harju maavanema 19. aprilli 1999 korraldusega nr 1682-k kehtestatud „Harju maakonnaplaneering. I etapp.“
- Harju maavanema 11. veebruari 2003 korraldusega nr 356-k kehtestatud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonna-tingimused“
- Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 vastu võetud „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- ja muud normatiivid

## **3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD**

---

- Geodeetilised mõõdistused (AV Geodeesia OÜ töö nr 39/15, 08.2015)
- Liiklusmürast tingitud mürataseme hindamine (Akukon Oy Eesti filiaal töö nr 154186-1, 10.2015)
- Radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest (Tulelaev OÜ, 12.2015)
- Keskkonnaseisundi hinnang (AS Maves töö nr 15087, 01.2016)

## **4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK**

---

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on territooriumi kruntideks jaotamine ja kruntide hoonestamine kaksik- ja ridaelamutega, ühe ärikrundi planeerimine ja sellel asuva ait-kuivati rekonstrueerimine ärihooneks ning uue ärihoone püstitamine.

## 5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED

### 5.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala suurusega ca 5,4 ha asub Viimsi vallas Viimsi alevikus. Planeeringualale jääb:

- Aiandi tee 30 kinnistu [suurusega 10 002 m<sup>2</sup>],
- Pihelga kinnistu [suurusega 38 831 m<sup>2</sup>],
- Pihelga kinnistuga piirnev reformimata riigimaa [suurusega 4 290 m<sup>2</sup>].

Planeeritud ala jääb Aiandi, Vehema, Suur-Kaare ja Vikerkaare tee vahelisse kvartalsisse.

Aiandi tee 30 kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Kinnistu omanikuks on eraõiguslik juriidiline isik. Juurdepääs kinnistule on tagatud põhjast, Aiandi teelt. Kinnistu on hoonestatud ühe maakividest aidahoonega [kohaliku tähtsusega arhitektuurimälestis]. Kinnistul piirded puuduvad. Kinnistu on kaetud madalhaljastusega. Kinnistu on varustatud elektriga, kinnistu piiril asub elektri liitumiskilp, vt joonis „Tugiplaan“.

Pihelga kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Kinnistu omanikuks on eraõiguslik juriidiline isik. Juurdepääs kinnistule on tagatud põhjast, Aiandi teelt ja lõunast, Vehema teelt. Kinnistu on hoonestamata. Kinnistul piirded puuduvad. Kinnistut läbivad keskpinge maakaablid ja veetorustik, vt joonis „Tugiplaan“.

Pihelga kinnistuga piirnev reformimata riigimaa on hoonestamata. Ala on enamuses kaetud madalhaljastusega, alal on killustikust Vikerkaare tee. Alal läbivad vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitorustik ning keskpinge, madalpinge ja side maakaablid, vt joonis „Tugiplaan“.

Planeeritava ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringuid.

### 5.2. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED

Planeeringualast:

- põhja jääb Aiandi tee,
- itta jääb väikeelamute piirkond,
- lõunasse jääb hoonestamata reformimata riigimaa ja Vehema tee,
- läände jääb korterelamutega hoonestatud Aiandi tee 28 kinnistu, tootmishoonega hoonestatud Aiandi tee 26 kinnistu ja pumbamajaga hoonestatud Vehema tee 5 kinnistu.

Enamjaolt hoonestamata planeeringuala asub Aiandi tee 28 korterelamute ja planeeringualast itta jääva elamupiirkonna vahel. Terviklikuma linnaruumi saavutamiseks tuleks planeeringualale kavandada hoonestus, mis tekitaks ülemineku korterelamutelt väikeelamutele.

Piirkonnas on olemas vee-, kanalisatsiooni-, elektri-, gaasi- ja sidevarustus, samuti on piirkonnas olemas aastaringselt kasutatav teedevõrk.

Kokkuvõtvalt on planeeringualal olemas eeldused elamuhoonestuse planeerimiseks.

## 6. PLANEERINGULAHENDUS

### 6.1. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

#### 6.1.1. Maakasutus

Planeeringuala on kavandatud jagada 26-ks krundiks:

- 16 elamumaa krunti – 5 ridaelamu ja 11 kaksikelamu krunti,
- 1 ärimaa krunt,
- 3 sotsiaalmaa krunti,
- 6 transpordimaa krunti.

#### 6.1.2. Ehitusõigus

Ridaelamu kruntidele [Pos 1-5] on määratud ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise ja kuni nelja sektsiooniga ridaelamu püstitamiseks

Kaksikelamu kruntidele [Pos 6-16] on määratud ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise kaksikelamu ja ühe ühekorruselise abihoone püstitamiseks.

Ärimaa krundile [Pos 17] krundile on määratud ehitusõigus olemasoleva maakividest aidahoone rekonstrueerimiseks ja ühe kuni kahekorruselise ärihoone püstitamiseks.

Tabel 2. EHITUSÕIGUSED					
Pos nr	Sihtotstarve (katastriüksuse järgi)	Hoonete arv krundil	Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )	Põhihoone	Abihoone
				Max korruselisus / Hoone kõrgus (m)	Max korruselisus / Hoone kõrgus (m)
1	E 100%	1	570	2 / 8,5	- / -
2	E 100%	1	540	2 / 8,5	- / -
3	E 100%	1	480	2 / 8,5	- / -
4	E 100%	1	500	2 / 8,5	- / -
5	E 100%	1	510	2 / 8,5	- / -
6-16	E 100%	1+1	450	2 / 8,5	1 / 5
17	Ä 100%	2	700	2 / 7	- / -

#### 6.1.3. Arhitektuurinõuded ehitistele ja nõuded ehitusprojektidele

##### Pos 1-5 – ridaelamud

- Lahtine hoonestusviis
- Katusekalle 0° - 45°
- Hoone sektsioonide arv - 4
- Hoonete välisviimistluse lahendus peab olema olemasolevat keskkonda arvestav, kasutada nüüdisaegseid materjale (kivi, betoon, metall, klaas, krohv, puit)

##### Pos 6-16 – kaksikelamud

- Lahtine hoonestusviis
- Katusekalle 0° - 45°
- Hoone sektsioonide arv - 2
- Hoonete välisviimistluse lahendus peab olema olemasolevat keskkonda arvestav, kasutada nüüdisaegseid materjale (kivi, betoon, metall, klaas, krohv, puit)

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

### Pos 17 – ärimaa

- Lahtine hoonestusviis
- Katusekalle 0° - 45°
- Olemasolev hoone:
  - tuleb säilitada välisseinad
  - tuleb säilitada katuse räästa ja harja kõrgused
  - võib rekonstrueerida katuse
  - võib välja ehitada katusekorruse
  - võib mõlemale fassaadile rajada vintskapid
  - ei tohi väljast soojustada
  - võib väljast krohvida
  - võib petikakendesse kavandada aknad
- Uue hoone välisviimistluse lahendus peab olema olemasolevat keskkonda arvestav, kasutada nüüdisaegseid materjale (kivi, betoon, metall, klaas, krohv, puit)
- Olemasoleva ja uue hoone võib omavahel kokku ehitada

#### 6.1.4. Piirete kujundustingimused

Piirded rajada kuni 1,5 m kõrgused ning läbipaistvad. Soovituslikult rajada puitmajadele puitmaterjalist piirded. Kivimajadele võib rajada piirdeid nii puitmaterjalist, metallist kui kivist või neid omavahel kombineerides.

#### 6.1.5. Vastavus valla kehtivale üldplaneeringule

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardi kohaselt jääb planeeringuala enamasti väikeelamute maale, osaliselt põllumajandusmaale.

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“ kaardi kohaselt jääb planeeritud ala osaliselt reserveeritud haljastu nr 24 alale. *Alale on võimalus rajada piirnevate elamualade kaitseks teest tulenevate negatiivsete mõjude eest kõrghaljastusega puhverriba. Alale on keelatud ehitada hooneid.* Käesoleva planeeringuga on Aiandi tee äärde planeeritud sotsiaalmaa kinnistu, kuhu on kavandatud puude lausistutus.

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ kaardi kohaselt jääb planeeringuala alale, kus uue lubatud krundi väikseimaks suuruseks üksikelamu krundil on 1200 m<sup>2</sup>.

Tabel 1. VÕRDLUS TEEMAPLANEERINGUGA „VIIMSI VALLA ÜLDISTE E HITUSTINGIMUSTE MÄÄRAMINE. ELAMUEHITUSE PÕHIMÕTTED“		
Näitajad	Teemaplaneering	Detailplaneeringuga kavandatav
Krundi suurus	Kaksikelamu ≥ 1800 m <sup>2</sup> 4-sektsiooniga ridaelamu ≥ 2400 m <sup>2</sup>	Kaksikelamu – 1800-1895 m <sup>2</sup> 4-sekts. ridaelamu – 2400-2845 m <sup>2</sup>
Haljasala	Üle 10 krundiga elamualal tuleb tagada vähemalt 1 keskmise elamukrundi suurusega avalik haljasala	Elamumaa krunte on planeeritud 16 tk, planeeritud sotsiaalmaa osakaal on 12 % [kokku 6529 m <sup>2</sup> ]
Kaksikelamu krundi täisehituse osakaal	≤ 25 %	25 %
Elamu kaugus krundipiirist	≥ 7,5 m	7,5 m

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

Abihoone kaugus krundipiirist	$\geq 5$ m	5 m
Elamu kõrgus	$\leq 8,5$ m	8,5 m
Välisviimistlus	Soovituslikult naturaalsed materjalid [puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk]. Vältida imiteerivaid materjale.	Lahendus peab olema olemasolevat keskkonda arvestav, kasutada nüüdisaegseid materjale [kivi, betoon, metall, klaas, krohv, puit]
Piirded	Kõrgus kuni 1,5 m	Kõrgus kuni 1,5 m

Detailplaneeringu lahendus vastab Viimsi valla kehtivale üldplaneeringule ja üldplaneeringu teemaplaneeringutele.

## 6.2. KESKKONNAKAITSETINGIMUSED, HALJASTUS JA HEAKORD

### 6.2.1. Olulise keskkonnamõju puudumine

Aiandi tee 30 kinnistu kohta on koostatud keskkonnaseisundi hinnang, vt lisa nr 1.

Planeeritaval alal puuduvad keskkonnaohtlikud objektid. Ala keskkonnaseisund on rahuldav. Planeeringuga kavandatud tegevused, sh planeeritud ehitustegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga. Detailplaneeringu järgsete ehitusprojektide koostamisel ei ole vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamist.

### 6.2.2. Kavandatava tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus

Avariilukorrad võivad tekkida nii ehitiste ehitamisel kui kasutamisel. Ehitusperioodil on töövõtja kohustatud järgima ohutuseeskirju, et välistada võimalikke avariilukordi. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal. Ehitusaegne töö- ja liikluskorraldus peab välistama avariilukordade tekkimise.

Kasutusperioodil on avariilukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud tuleohutuspaignaldis[t]ega.

### 6.2.3. Põhjavee kaitse

Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele. Uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalselt [puurkaevust], reovett ei käidelda lokaalselt. Sedasi on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse.

### 6.2.4. Müra

Planeeringuala kohta on koostatud liiklusrast põhjustatud mürataseme hindamine, vt lisa nr 2.

Planeeritava alani ulatuvad 2014. ja 2035. aasta liiklussageduse alusel päevasel ajal ärihooneteni **55-59...60-64 dB**, eluhooneteni valdavalt kuni **50-54 dB** müraindikaatori  $L_d$  samatugevustsoonid; öisel ajal ärihooneteni **50-54 dB**, eluhooneteni kuni **40-44...45-49 dB** müraindikaatori  $L_d$  samatugevustsoonid.

Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud II kategooria planeeritava ala taotlustase on eluhoonete juures täidetud, v.a Pos 1 hoone juures, seal on täidetud olemasoleva ala taotlustase. Ärihoonete juures on täidetud III kategooria olemasolev taotlustase, arvestades märkust, mis lubab müratundlike hoonete sõidutee poolisel küljel 5 dB kõrgemaid müratasemeid.

Ehitusprojektide koostamisel juhendada Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja tagada, et siseruumides ei ületata sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskondlikes hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ § 6 punktides 1.1, 1.2, 6.1, 8.1 ja 8.2 sätestatud müratasemeid. Planeeritavate hoonete välispiirete ühisisolatsioon peab olema äri- ja eluruumide puhul  $R'_{tr,s,w} = 30-35 \text{ dB}$ .

### 6.2.5. Radoon

Planeeringuala kohta on koostatud radoonitaseme hinnang, vt lisa nr 3.

Planeeringuala paikneb kõrge radoonisisaldusega alal 15-240 kBq/m<sup>3</sup>.

Ehitusprojekti koostamisel juhinduda Eesti standardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ ning tagada, et radoonitase siseruumides ei ületa 200 Bq/m<sup>3</sup>.

### 6.2.6. Haljastus

Sotsiaalmaa kruntidele on kavandatud puude lausistutused, et tekitada haljaspuhver.

- Pos 18 krundi haljaspuhver eraldab elamuid ja parklat vahele.
- Pos 19 krundi haljaspuhver eraldab ridaelamuid ja olemasolevaid korterelamuid.
- Pos 20 ja 21 kruntide haljaspuhver eraldab kaksikelamuid ja Aiandi teed.

Elamumaa krundid haljastada soovituslikult pigem poolkõrgete põõsastega kui suurte puudega, et tagada planeeringualalt vaated Tallinna lahele.

- Haljastuse täpsem lahendus esitada hoonete ehitusprojektides.

### 6.2.7. Sademevesi

Kruntide sademevesi immutatakse omal krundil pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele.

### 6.2.8. Soojavarustus

Hoonete soojusega varustamiseks on soovitatav kasutada järgmisi kütteviise – soojuspumbad [nt maa-, õhk-vesi, õhk-õhk-soojuspump], puuküte.

Täpsem hoone[te] soojusega varustamine lahendatakse hoone[te] ehitusprojekti[de]s.

### 6.2.9. Jäätmed

Jäätmete kogumine ja äravedu korraldada vastavalt järgnevatele õigusaktidele:

- Jäätmeseadus;
- Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri;
- Ida-Harjumaa jäätmekava 2015-2020.

Jäätmete kogumine toimub kinnistupõhiselt kinnistu sissesõiduteepoolses osas, kuhu on planeeritud jäätmekonteinerite asukohad. Jäätmekonteinerite soovituslikud asukohad vt joonis „Põhijoonis”.

Ehitusjäätmete kogumise ja käitlemise täpsem lahendus esitada ehitusprojekti[de]s.



## 6.3. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

### 6.3.1. Juurdepääs

Juurdepääs planeeringualale toimub põhjast Aiandi teelt, lõunast Vehema teelt ning idast Suur-Kaare teelt.

Perspektiivseks Vehema tee laienduseks on kavandatud planeeringuala ulatuses 3 m laiune Pos 22 krunt.

Planeeringuala keskossa on kavandatud 14 m laiune Pos 23 teemaa krunt. Krundile on kavandatud 6 m laiune asfaltkattega sõidutee ja 2 m laiune asfaltkattega kõnnitee.

Planeeringuala idaossa on kavandatud 18 m laiune Pos 26 teemaa krunt. Krundile on kavandatud 6 m laiune asfaltkattega sõidutee ja 3 m laiune asfaltkattega kõnnitee.

Planeeringualale kavandatud sõiduteed ühendavad Aiandi tee Vehema teega ja Suur-Kaare teega.

Planeeringuala keskossa on kavandatud 6 m laiused Pos 24 ja 25 teemaa krundid. Kruntidele on kavandatud 2 m laiused asfaltkattega kõnniteed. Planeeritud kõnniteede kaudu on tagatud jalakäijate juurdepääs Aiandi teelt planeeringualast lõunasse jäävale riigi reservmaale, mis perspektiivis kuulub välja arendamiseks.

Kuni teemaade üleandmiseni Viimsi vallale on teemaad ettenähtud määrata avalikult kasutatavaks.

### 6.3.2. Parkimine

Parkimine on kavandatud kinnistupõhiselt.

4-sektsiooniga ridaelamu kruntidele on planeeritud 6 parkimiskohta. Kaksikelamute kruntidele on planeeritud 3 parkimiskohta. Pos 17 ärimaa krundi parkimine on lahendatud Pos 18 krundil.

Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad tabelites „Eesti linnade ehitiste parkimismääratust“ ja „Elamute parkimismääratust“, parkimiskoht/elamu (korter)“ äärelinnale määratud normile.

Tabel 3. PARKIMISKOHTADE VAJADUSE ARVUTUS				
Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1-5	4-sektsiooniga ridaelamu	4 x 1,4	5,6 x 5	6 x 5
6-16	2-sektsiooniga ridaelamu	2 x 1,4	2,8 x 11	3 x 11
17	Asutus väikese külastajate arvuga - sul.bruto 1400 m <sup>2</sup>	1400 x 1/80	17,5	-
18	Parkla	-	-	20
Planeeritud maa-alal kokku			<b>80,5</b>	<b>83</b>

## 6.4. TEHNOVÕRGUD

### 6.4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud vastavalt ASi Viimsi Vesi 14.10.2015 liitumise tingimustele nr 4635.

#### Veevarustus

Planeeringuala arvutuslik majandus-joogivee vajadus on 41,1 m<sup>3</sup>/d.

Planeeringuala veevarustus on lahendatud ringistatult planeeringuala kirdeosa läbivast d200 mm torustikust. Uus veetorustik rajatakse planeeringuala keskele kavandatud teemaale, mis on kuni Viimsi vallale üleandmiseni ettenähtud määrata avalikult kasutatavaks. Veevarustuse liitumispunktideks olevad maakraanid on planeeritud 0,5-1 m kinnistu piirist välja poole, teemaale.

Pos 1 krundi läbiv olemasolev veetorustik on planeeritud ümber tõsta Pos 22 teemaa krundile. Pos 1 krundile jäävale torustikule on ette nähtud servituudi vajadus torustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks võrguvaldaja kasuks koridori laiussega kuni 2 m.

Tulekustutusvesi on lahendatud kolmest planeeringuala ääres olevast hüdrantist ja kahest planeeringualale rajatavast hüdrantist. Hüdrantide vahekaugused on alla 200 m.

#### Kanalisatsioon

Planeeringualal tekkiv reovesi juhitakse Vehema ja Halli tee ristmiku lähedal asuvasse reoveekaevu KRP. Uus kanalisatsioonitorustik rajatakse planeeringuala keskele kavandatud teemaale, mis on kuni Viimsi vallale üleandmiseni ettenähtud määrata avalikult kasutatavaks. Kanalisatsiooni liitumispunktideks olevad vaatluskaevud on planeeritud 0,5-1 m kinnistu piirist välja poole, teemaale.

#### Sademevesi

Planeeringualal tekkiv sademevesi on kavandatud immutada pinnasesse.

*Ehitusprojekti[de] koostamiseks taotleda ASilt Viimsi Vesi tehnilised tingimused.*

#### 6.4.2. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud vastavalt Imatra Elekter ASi 17.09.2015 tehnilistele tingimustele nr 200/15.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud olemasolevate Vikerkaare, Põldmäe 4 ja Aulase alajaamade baasil.

- Pos 17 ärimaa krunt on varustatud elektrienergiaga Vikerkaare alajaama baasil.
- Pos 1-5 ridaelamu krundid ja tänavavalgustus varustatakse elektrienergiaga Aulase alajaama baasil. Aulase alajaam tuleb vajadusel asendada uuega.
- Pos 6-16 kaksikelamu krundid varustatakse elektrienergiaga Põldmäe 4 alajaama baasil.

Alajaamadest planeeritavate kruntide piirini on kavandatud 0,4 kV maakaabelliinid ringtoitena. Maakaabelliinid rajatakse planeeringuala keskele kavandatud teemaale, mis on kuni Viimsi vallale üleandmiseni ettenähtud määrata avalikult kasutatavaks. Planeeritud teede äärde on kavandatud maakaabelliinid tänavavalgustuse lahendamiseks.

Moodustatavate kruntide piiridele teemaale on ette nähtud mitmekohalised liitumiskilbid.

- Igale paaris- ja ridaelamu seksioonile on planeeritud liitumiskilp peakaitsmega 3x20 A ja kahetariifse arvestussüsteemiga.
- Pos 17 krundi elektrivarustus säilib olemasolevast liitumiskilbist. Pos 17 krundi liitumiskilp on planeeritud peakaitsmega 3x160 A ja kahetariifse arvestussüsteemiga.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Sisestuskaabli ristlõige peab vastama kehtivatele normidele.

Liitumispunkt Imatra Elekter AS-iga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli kingadel.

Planeeringuala kirdeosa läbivad 3 keskpinge maakaabelliini on planeeritud ümber tõsta planeeringuala ulatuses Pos 26 krundile.

Pos 1 ja Pos 2 krunde läbiv keskpinge maakaabelliin on planeeritud ümber tõsta Pos 2 krundile ning kaablile on ette nähtud servituudi vajadus kaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks võrguvaldaja kasuks koridori laiusega kuni 2 m.

*Ehitusprojekti[de] koostamiseks taotleda Imatra Elekter ASilt tehnilised tingimused.*

#### 6.4.3. Sidevarustus

Planeeringualale on sidekaabli sisestus planeeritud rajada Aiandi põik L1 kinnistul asuvast Radionet OÜ-le kuuluvast sidekaevust.

Sidekanalisatsioon rajatakse planeeringuala keskele kavandatud teemaale, mis on kuni Viimsi vallale üleandmiseni ettenähtud määrata avalikult kasutatavaks.

*Ehitusprojekti[de] koostamiseks taotleda Radionet OÜ-lt tehnilised tingimused.*

## 6.5. TULEOHUTUSE TAGAMINE

Planeeritavate hoonete tuleohutust iseloomustavad järgmised näitajad.

- Hoonete kasutamisetstarve I ja V kasutusviis
- Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3
- Tuleohutuskuja naaberhoonetega min 8 m

Tulekustutusvesi [vajadusega 10 l/s 3h jooksul] on lahendatud viiest hüdrandist:

- kahest Aiandi teel asuvat hüdrandist,
- ühest Vehema teel asuvast hüdrandist,
- kahest Pos 23 teemaa krundile kavandatud hüdrandist.

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse ehitusprojektides juhindudes eeltoodust ja kooskõlas Majandus- ja taristuministri määrusega nr 54/2015 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

## 6.6. ERINÕUDED

### 6.6.1. Servituutide vajadus

- Pos 1 krunt - servituudi vajadus planeeritud veektorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks [koridori laiusega kuni 2 m] võrguvaldaja kasuks.
- Pos 2 krunt - servituudi vajadus planeeritud keskpinge maakaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks [koridori laiusega kuni 2 m] võrguvaldaja kasuks.
- Pos 3 krunt - avalikult kasutatavaks määratav ala suurusega 180 m<sup>2</sup>.
- Pos 22-26 teemaa krundid on määratud avalikult kasutatavaks.

### 6.6.2. Kooskõlastuste vajadus

- Pos 17 krundile jääva aidahoone ehitusprojekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

## 6.7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Juhindudes EVS 809-1:2002 toodust vähendavad planeeritaval alal kuriteohirmu alljärgnevad asjaolud:

- kinnistupõhine välisvalgustus;
- kinnistuisene parkimine, mis on avalikkusest eraldatud piirde või mõne muu vahendiga;
- prügikonteinerite paigutamine omal krundil.

## 6.8. PLANEERINGUJÄRGSE LAHENDUSE TEOSTUS

Hoonete ehitamiseks on vaja koostada ehitusprojektid ja taotleda ehitusload. Enne hoonete ehituslubade väljastamist peab olema:

- moodustatud detailplaneeringuga ette nähtud krundid;
- seatud vajalikud servituudid;
- välja ehitatud teed ja tehovõrgud vastavalt sõlmitud detailplaneeringukohaste teede ja tehovõrkude väljaehitamise lepingule [teede ja tehovõrkude ehitamiseks on vaja koostada ehitusprojektid ja taotleda ehitusload].