

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 KONTAKTVÕÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED	3
5.1. Olemasoleva olukorra kirjeldus	3
5.2. Kontaktvõõndi 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 avariilukordade esinemise võimalikkus	7
6.2.3. Põhjavee kaitse	7
6.2.4. Mära	7
6.2.5. Radoon	8
6.2.6. Haljastus	8
6.2.7. Soojaravustus	8
6.2.8. 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	12
6.4.4. Gaasivarustus	12
6.5. TULEOHUTUSE TAGAMINE	13
6.6. ERINÕUDED	13
6.6.1. Servituutide vajadus	13
6.6.2. Kooskõlastuste vajadus	13
6.7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	13
6.8. Planeeringujärgse lahenduse teostus	14

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)
- Liiklusrast 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 m²],
- Pihelga kinnistu [suurusega 38 831 m²],
- Pihelga kinnistuga piirnev reformimata riigimaa [suurusega 4 290 m²].

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

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, sõidukite remonditöökojaga (Viimsi autohooldus OÜ) hoonestatud Aiandi tee 26 kinnistu ja pumbamajaga hoonestatud Vehema tee 5 kinnistu.

Aiandi tee 26 ja Vehema tee 5 kinnistud kavandatakse perspektiivis äri- ja elamumaaks. Aiandi tee 26 osas on esitatud KOV-ile detailplaneeringu algatamise taotlus ja Vehema tee 5 osas on KOV detailplaneeringu algatanud.

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.

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

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 ²)	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	500	2 / aidahoone ol.ol. kõrgus [ca 7 m]	- / -

6.1.3. Arhitektuurinõuded ehitistele ja nõuded ehitusprojektidele

Pos 1-5 – ridaelamud

- Lahtine hoonestusviis
- Katusekalle 0° - 20°
- 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° - 20°
- Hoone sektsioonide arv – 2
- Ehitisealuse pinna hulka arvestatakse ka alla 20 m² suuruse ehitisealune pinnaga abihooned

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

- Hoonete välisviimistluse lahendus peab olema olemasolevat keskkonda arvestav, kasutada nüüdisaegseid materjale (kivi, betoon, metall, klaas, krohv, puit)

Pos 17 – ärimaa

- Lahtine hoonestusviis
- Olemasolev aidahoone:
 - Silikaattellistest hilisem juurdeehitus tuleb lammutada
 - Välisseinad
 - Olemasolevad välisseinad tuleb säilitada
 - Välisseinu ei tohi väljast soojustada
 - Välisseinu võib väljast krohvida lubikrohviga. Välisseina maakivist osa ei tohi krohvida.
 - Välisseinte petikakendesse võib kavandada aknad
 - Katus
 - Katuse võib rekonstrueerida
 - Katusekorruse võib välja ehitada
 - Säilitada katuse räästa [ca 2,6 m] ja harja [ca 7 m] kõrgused ning katusekalle [ca 40°]
 - Mõlemale fassaadile võib rajada vintskapid. Vintskappide täpse suuruse ja arvu üle otsustatakse ehitusprojekti eskiisi menetluse staadiumis, koostöös vallaarhitektiga.
 - Katusekatte materjal - katusekivi, sile plekk
 - Avatäited
 - Avatäidete materjal peab harmoneeruma hoone üldise välisilmega
 - Avatäited peavad olema looduslikest materjalidest
- Uus hoone:
 - Hoone kõrgus = olemasoleva aidahoone kõrgus [ca 7 m]
 - Katusekalle 0° - 20°
 - Juhul, kui katusekalle on 0° - 10°, on hoone suurim kõrgus aidahoone kõrgusest 1 m madalam.
 - Hoone asukoha valikul tuleb tagada aidahoone vaadeldavus. Soovitavalt siduda hoone krundile nii, et hoone pikem külg järgiks krundi lõunapiiri.
 - Hoone välisviimistluse lahendus peab olema olemasolevat keskkonda arvestav, kasutada nüüdisaegseid materjale (kivi, betoon, osaliselt metall, klaas, krohv, puit)

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 „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kaardi kohaselt jääb planeeritud ala osaliselt reserveeritud haljastu nr 24 alale. *Alale on võimalus rajada piirnevate elamualade kaitseks teest tulenevate*

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

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 m².

Tabel 1. VÕRDLUS TEEMAPLANEERINGUGA „VIIMSI VALLA ÜLDISTE EBITUSTINGIMUSTE MÄÄRAMINE. ELAMUEHITUSE PÕHIMÕTTED“		
Näitajad	Teemaplaneering	Detailplaneeringuga kavandatav
Krundi suurus	Kaksikelamu $\geq 1800 \text{ m}^2$ 4-sektsiooniga ridaelamu $\geq 2400 \text{ m}^2$	Kaksikelamu – 1800-1895 m ² 4-sekts. ridaelamu – 2400-2845 m ²
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 ²]
Kaksikelamu krundi täisehituse osakaal	$\leq 25 \%$	25 %
Elamu kaugus krundipiirist	$\geq 7,5 \text{ m}$	7,5 m
Abihoone kaugus krundipiirist	$\geq 5 \text{ m}$	5 m
Elamu kõrgus	$\leq 8,5 \text{ m}$	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 keskkonnoahtlikud 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 tuleohutuspaisgaldis[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. Mürä

Planeeringuala kohta on koostatud liiklusrumürast 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.

Pos 1 krundile tuleb ehitusprojektiga näha ette täiendavad meetmed müra tõkestamiseks (nt kinnistu teepoolsele küljele heki kui puhverala rajamine). Täiendavate meetmetega tuleb tagada, et krundi välisterritooriumil ei ületaks liiklusrumürast põhjustatud müratase öisel ajal 45 dB-i.

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,

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

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 $R'_{tr,s,w} = 30-35 \text{ dB}$.

Ehitusprojekti koostamisel juhinduda sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruse nr 42 § 7 punktist 1.2, mille alusel ei tohi projekteeritava hoone tehnoseadmete müratasemed ületada lähedalasuvate elamute välisterritooriumil 50 dB päevasel ajal, 40 dB öisel ajal ning maksimaalne müratase ei või ületada öösel 45 dB.

6.2.5. Radoon

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

Planeeringuala paikneb kõrge radoonisisaldusega alal 15-240 kBq/m³.

Ehitusprojekti koostamisel juhinduda Eesti standardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ ning tagada, et radoonitase siseruumides ei ületa 200 Bq/m³.

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. 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.

6.2.8. 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 arendamisele.

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 10 parkimiskohta [igale sektsioonile 2 kohta ja 2 kohta külalisele]. Kaksikelamute kruntidele on planeeritud 4 parkimiskohta [igale sektsioonile 2 kohta]. Pos 17 ärimaa krundi parkimine on lahendatud Pos 18 krundil.

Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad tabelites „Eesti linnade ehitiste parkimisnormatiivid“ ja „Elamute parkimisnormatiiv, 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	10 x 5
6-16	2-sektsiooniga ridaelamu	2 x 1,4	2,8 x 11	4 x 11
17	Asutus väikese külastajate arvuga - sul.bruto 1400 m ²	1400 x 1/80	17,5	-
18	Parkla	-	-	20
Planeeritud maa-alal kokku			80,5	114

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 m³/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 krunti läbiv olemasolev veetorustik likvideeritakse planeeringuala ulatuses.

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

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

Reovee 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.

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

Sademevesi

Planeeringualal tekkiva sademevee eelvooluks on Aiandi teel asuv sademevee kanalisatsioonitorustik. Sademevesi juhitakse läbi Katlamaja tee kinnistul asuva kraavi Roosi teel asuvasse tiiki ja sealt läbi olemasoleva sademevee kanalisatsioonitorustiku Aiandi teel asuvasse eelvoolu torustikku. Sademevee kraav on vajalik puhastada ja süvendada. Roosi teel asuva tiigi ja eelvoolu vahel oleval sademevee kanalisatsioonitorustikus on vajalik teostada survepesu ja kaamerauuring, selgitamaks torustiku olukorda. Amortiseerunud torustiku korral tuleb teostada torustiku vahetus. Uue torustiku paigaldamisel tuleb arvestada piirkonna vooluhulkadega.

Võimaliku alternatiivse lahendusena saab planeeringualast kuni eelvooluni rajada Aiandi teele uue sademevee kanalisatsioonitorustiku.

Planeeringualal rajatakse uus sademevee kanalisatsioonitorustik planeeringuala keskele kavandatud teemaale, mis on kuni Viimsi vallale üleandmiseni ettenähtud määrata avalikult kasutatavaks. Planeeritud kinnistute sademevee kanalisatsiooni

liitumispunktideks olevad vaatluskaevud on planeeritud 0,5-1 m kinnistu piirist välja poole, teemaale.

Säästva lahendusena võib koguda sademeveet mahutitesse ja kasutada seda kastmisveena. Säästva lahenduse kasutamise korral on võimalik vähendada rajatava torustiku mõõtmeid ning vähendada joogivee hulka, mida kasutatakse kastmisveena.

Planeeringualale rajatavatele teedele on kavandatud sademevee drenaaž, mis juhitakse sademevee kanalisatsiooni.

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 sektsioonile 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 5 keskpinge maakaabelliini on planeeritud ümber tõsta planeeringuala ulatuses Pos 26 krundile. Elektrilevi OÜ-le kuuluva 10 kV kaabelliini nr 14103 ümbertõstmise teostada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 241379.

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.

6.4.4. Gaasivarustus

Planeeringualal on näidatud perspektiivne gaasitorustik vastavalt Adven Eesti ASi 25.05.2016 tehnilistele tingimustele, juhuks kui Adven Eesti AS soovib tulevikus planeeringualale gaasitorustiku välja ehitada.

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

Planeeringuala kinnistud ei ole ette nähtud ühendada gaasitorustikuga.

6.5. TULEOHUTUSE TAGAMINE

Planeeritavate hoonete tuleohutust iseloomustavad järgmised näitajad.

- Hoonete kasutamisotstarve 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 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 m².
- Pos 3 krunt - servituudi vajadus planeeritud sidekanalisatsiooni paigaldamiseks ja hooldamiseks [koridori laiusega kuni 2 m] võrguvaldaja kasuks.
- Pos 19 krunt - servituudi vajadus planeeritud sidekanalisatsiooni paigaldamiseks ja hooldamiseks [koridori laiusega kuni 2 m] võrguvaldaja kasuks.
- Pos 22-26 teemaa krundid – servituudi vajadused planeeritud tehnovõrkude paigaldamiseks ja hooldamiseks võrguvaldaja kasuks.
- Pos 22-26 teemaa krundid on määratud avalikult kasutatavaks.

6.6.2. Kooskõlastuste vajadus

- Pos 17 krundile jääva aidahoone ehitusprojekt esitada Muinsuskaitseametile arvamuse saamiseks.

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 tehnovõrgud vastavalt sõlmitud detailplaneeringukohaste teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingule [teede ja tehnovõrkude ehitamiseks on vaja koostada ehitusprojektid ja taotleda ehitusload].