

TAGA-JAANI, SUUR-JAANI JA VÄIKE-JAANI DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

0 ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu asukoht, asukoht: Viimsi vald
Pringi küla
Taga-Jaani, Suur-Jaani ja Väike-Jaani kinnistute DP

0.2. Tellijad: Maire Varjun
Väike - Jaani kinnistu lk. 46204300376
tel +372 528 2557
E-post: maire.varjun@mail.ee

Taivo Luik
Taga – Jaani kinnistu
lk. 36905260295
tel +372 50302522
E-post: taivo@hawaii.ee

OÜ Swartz Investments
Registrikood: 12857527
Juhatuse liige: Daniil Savitski
Mustamäe tee 6b, Kristiine linnaosa, Tallinn 10621
Telefon +372 6622 640
E-post: daniil@lauspartners.ee

0.3. Projekteerija:

Raivo Tabri arhitektuuribüroo OÜ
Reg. kood 11904035, reg. nr EEP001917
Tallinn 11317
Pärnu mnt 139C
Tel. +372 5340 6087
Volitatud arhitekt, tase 7 Raivo Tabri
Arhitekt Siim Sepp

0.4. Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Viimsi vallavalitsuse korraldus 26. oktoober 2007 nr 708, Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine Pringi küla, Jaani III / Taga-Jaani ja Väike-Jaani maaüksustel;
- Viimsi vallavalitsuse korraldus 16. aprill 2004 nr 284, Detailplaneeringu algatamine Pringi küla, maaüksus Jaani VIII / Suur-Jaan;
- Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust;
- Viimsi valla mandriosa teemaplaneering, Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad;
- Suur-Jaani, Taga-Jaani ja Väike-Jaani kinnistu topograafiline plaan, M 1: 500, koostatud 15.09.2017, töö nr V-2332/17;

-Tammelaane ja Käbi tee, Suur-Jaani ning Taga-Jaani sademevee äravoolu ehitusprojekt. Koostas OÜ Entec Eesti, Töö nr 1099/17, 19.03.2018;
 - Taga-, Väike- ja Suur-Jaani detailplaneeringu alale koostatud Ehitusgeoloogiliste uurimistöo aruanne, koostas REIB OÜ, töö nr GE-2412

1. SISSEJUHATUS

Käesolev Taga-Jaani, Väike-Jaani ja Suur-Jaani kinnistute detailplaneering jätkab 2004 ja 2007.a. aastatel alustatud ja 2006 ja 2008.a. pooleli jäänud Jaani III, Jaani VII ja Jaani VIII kinnistu detailplaneeringute koostamist, mis algatatud:

- Viimsi Vallavalituse korraldus 16. aprill 2004, nr 284, Detailplaneeringu algatamine Pringi küla, maaüksus Jaani VIII (Uus-Jaani) ja
- Viimsi Vallavalituse korraldus 26. oktoober 2007 nr 708. Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine, Pringi küla, Jaani III (Taga-Jaani), Jaani VII (Väike-Jaani) maaüksustel.

Selgituseks: Jaani III ja Jaani VII kinnistu detailplaneeringu menetlemise viimaseks dokumendiks Viimsi Vallavalituse planeerimiskomisjoni protokoll nr 730, 16. jaanuar 2008 ning Viimsi Vallavalituse korraldus Jaani VIII kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmise kohta.

Planeeringuala hõlmab eravalduses olevaid Taga-Jaani, Väike-Jaani ja Suur-Jaani kinnistuid ning samuti on käsitletud planeeritud ja olemasolevate juurdesõiduteede kinnistuid: Pähkli tee ja Pähkli põik (Suure-Jaani kinnistule jääv juurdesõidutee Väike-Jaani kinnistule), Käbi tee, Käbi tee L2 ja Tammelaane teemaa krunti, mis on Viimsi vallavalituse omandis.

Taga-Jaani m/ü -	pindala: 21 601 m ² maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa katastritunnus: 89001:003:0021
Suur-Jaani m/ü -	pindala: 24 955 m ² Maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa Katastritunnus: 89001:003:0025
Väike-Jaani m/ü -	pindala: 3 528 m ² Maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa Katastritunnus: 89001:003:0024

Planeeritava ala pindala koos juurdesõiduteede aladega on kokku ca 4 9000 m² ≈ 5,0 ha. Kõikide planeeritavate kinnistu senine katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa ning kehtestatud üldplaneeringus on maaüksuste juhtfunktsiooniks määratud väikeelamute reservmaa.

1.1.1 Detailplaneeringu koostamise alus:

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Luik Taivo taotlus 29.06.2007.a nr 287 detailplaneeringu algatamise ettepanekuga Viimsi Vallavalitsusele ning Viimsi Vallavalitsuse 26.10.2007.a korraldus nr 708 detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ja Raivo Roosioksa taotlus 01.04.2004a. nr 37 detailplaneeringu algatamise ettepanekuga Viimsi Vallavalitsusele ning Viimsi Vallavalitsuse 16.04.2004.a korraldus nr 284 detailplaneeringu algatamine Pringi küla, Maaüksus Jaani VIII.

1.1.2. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on moodustada „Jaani elamukvartal”, mis näeb ette planeeritava maa-ala jagamise elamumaa kruntideks, senise maakasutuse sihtotstarbe muutmise ning moodustatud kruntidele ehitusõiguste ja arhitektuursete tingimuste määramise.

Detailplaneeringuga määratakse haljastuse, heakorrastuse ja liikluskorralduse põhimõtted, tehnovõrkude paigutus ja servituutide vajadus.

1.1.3. Planeeritava ala kinnistute omanikud ja kinnistute olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed

Taga-Jaani m/ü (kinnistu 3341902) omanik on Taivo Luik (isikukood 36905260295)
 Väike-Jaani m/ü (kinnistu 3341402) omanik on Maire Varjun (isikukood 46204300376)
 Suur-Jaani m/ü (kinnistu 3341302/33413) omanik OÜ Swartz Investments, Registrikood: 12857527, juhatuse liige Daniil Savitski.

1.1.4. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja projektid:

Viimsi valla mandriosa üldplaneering, kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000.a otsusega nr 1;
 Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine;
 Elamuehituse põhimõtted“, kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005.a määrusega nr 32;
 Viimsi valla mandriosa teemaplaneering, Rohevõrgustik ja miljööväärtslikud alad
 Viimsi valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise projekt
 Jaani VI detailplaneering, kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.06.2002.a otsusega nr 138
 Jaani VIII detailplaneering, vastu võetud Viimsi Vallavolikogu 17.06.2005.a otsusega nr 358

1.1.5. Olemasolev geodeetiline alusplaan

Taga-Jaani, Suur-Jaani ja Väike-Jaani topograafiline plaan mõõtkavas 1:500 (koostanud OÜ Optiset, MTR: EG10558430-0001, töö nr V-2332/17, töö on koostatud 15.09.2017.a)

1.2. Planeeringuala funktsionaalsed seosed ümbrusega

Planeeringuala asub Viimsi vallas Pringi külas, mis jääb valla keskusest - Haabneeme alevikust ca 5,1 km ja Viimsi Vallavalitsusest ca 7,1 km sõidu kaugusel põhjasuunas.

Planeeringuala piirneb: Põhjast – Jaani VI (Käbi) detailplaneeringuga (kehtestatud 11.06.2002.a vallavolikogu otsusega nr 138);

Idast – Vardi tee ja Viimsi metskonna maatüki nr 79;

Lõunast – Suure-Jaani detailplaneeringuga, mis on Viimsi Vallavolikogu poolt kehtestamata;

Läänest – Metsa tee elamukvartaliga.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava ala pindala kokku on 25 129 m² (Taga-Jaani m/ü 21 601 m² + Suur-Jaani m/ü 24 955 m² + Väike-Jaani m/ü 3 528 m²), mis on 4,9 ha.

Kinnistute reljeef on suhteliselt tasane. Jaani-III ja Jaani-VII maapinna kõrgeim punkt on vastavalt +6,34 m ja +5,28 m ning madalaim +5,21 m ja +4,92 m. Kahel kinnistul kokku on loodusliku rohumaad 2 171 m² (Jaani-III m/ü 1 703 m² + Jaani-VII m/ü 468 m²), ning metsamaad 22 846 m² (Jaani-III m/ü 19 786 m² + Jaani-VII m/ü 3 060 m²).

Planeeritava Jaani-III m/ü ida osa läbivad Fortum Elekter AS-i keskpingeliinid ja –kaablid, Adven AS-i gaasitrassid ning AS Viimsi Vee vee- ja survekanalisatsioonitrassid. Antud trassidele kehtivad kaitsevööndid moodustavad piki ida krundipiiri kokku ca 28,6 m-se liinikoridori, millest 25,2 m koormab Taga-Jaani m/ü-st.

1.4. Planeerimisettepanek

Käesoleva Taga-Jaani, Väike-Jaani ja Suur-jaani detailplaneeringule tagatakse juurdesõit mööda Vardi teed kuni Tammelaane teeni (kuulub Viimsi Vallale) ja sealt edasi mööda Pähkli teed kuni Suur-Jaani, Väike-Jaani ja Taga-Taani kinnistule. Käesoleva planeeringualale projekteeritud Pähkli tee ühendab Käbi planeeringu alale ning Tammelaane planeeringule välja ehitatud Pähkli tee. Detailplaneering näeb ette kogu alale ringtee põhimõttel projekteeritud elamukvartalisese sõidutee koos kõnniteega ja ühe tupikteega, mis lõpeb ringipööramise platsiga. Detailplaneeringu lahendus näeb ette ka kvartalisese kõnnitee ühenduse Viimsi valla sisese Vardi tee äärde projekteeritud kõnniteele. Nii tagatakse elamukvartali inimeste jalgsi liikumine ühistranspordiga kaetud Vardi tee bussipeatustesse ja samuti võimaluse elanikele pääsu Vardi tee äärde jäävale metsamaale/rohealale/rekratsioonialale.

Planeering teeb ettepaneku muuta kinnistute kasutamise sihtotstarve elamu-, üld- ja liiklusmaaks. Detailplaneeringu lahendus lähtub maaüksuste piiridest, olemasolevatest juurdepääsu võimalustest, väljakujunenud elamukvartalite struktuurist ning olemasolevast looduskeskkonnast.

Terviklik ja arhitektuurselt ühtne elukeskkond kujundatakse hoonete mahtudega, mis arvestab kruntidele antud ehitusõigustega ja olemasoleva säilitatava kõrghaljastusega.

Käesoleva detailplaneeringu järgselt on ära vormistatud omanike ja omavalitsuse poolt/vahel servituutide ettepanek sadeveetrasside rajamiseks ja hooldamiseks ning Vardi tee osa alale servituudi seadmise teede ja tehnoarajatiste rajamiseks.

1.5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritav ala jagatakse 35-ks krundiks: 27 elamumaa krundiks, 1 üldmaa krundiks ja 7 liiklusmaa krunti. Taga-Jaani, Uus-jaani ja Väike-Jaani m/ü-le moodustatakse kokku 35 eraldiseisvat krunti.

Planeeritavad krundipiirid on kantud põhijoonisel DP-6

DP järgne kruntide sihtotstarbe eksplikatsioon on:

Pereelamumaa – EP (üksikelamumaa);

Puhkerajatiste maa - PL

Teemaa – LT

Kergliiklusmaa - LK

2. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS, FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Taga-Jaani, Suur-Jaani ja Väike-Jaani detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule ning Viimsi valla mandriosa teemaplaneering, "Rohevõrgustik ja miljööväärtselikud alad"

Planeeringu ala piirneb läänepoolt vahetult olemasoleva Pringi külas välja kujunenud niinimetatud vana ajaloolise elamukvartaliga, võib öelda ka aedlinna osaga, millega koostatud detailplaneering otseselt ei seo/ ei ühenda – kuna ei leitud läbivale ühendusele võimalikke sobivat lahendusi.

Käesoleva JAANI ELAMUKVARTALI planeering hakkab funktsionaalselt olema seotud uue projekteeritava Vardi teega ning juba väljakujunenud Pähkli teega, mis ühendatakse planeeringu lahenduse järgi Jaani elamukvartaliga.

Detailplaneeringu lahendus kujundab ligikaudselt 5,0 ha suuruse planeeringuala ruumilise terviklahenduse, mis arvestab ümbritseva elukeskkonna ehitustavade. Detailplaneeringuga moodustatakse 27 pereelamumaa krunti, kuhu on õigus ehitada üks üksikelamu ja kuni kaks abihoonet, 7 liiklusmaa krunti ja 1 üldmaa krunt. Moodustatud pereelamumaa krundile määrab detailplaneering ära krundi asukohast lähtuvalt hoone arhitektuursed tingimused, kujundades naabruses asuva elamualaga arvestava ruumilise terviklahenduse, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga.

Planeeringualale on moodustatud üldmaa krunt Pos. 28. Antud krundi sihtotstarve puhkerajatiste maa annab õiguse krundile ehitada laste mänguväljakuid või näiteks õue-jõusaali või hoopis kujundada krunt pargialaks näiteks kõnnitee ja istepinkidega puhkealaks või jääb kogu ala looduslikuks parkmetsa alaks, mida järjepidevalt hooldatakse. Planeeringu lahendus näeb ette nii, et antud üldmaa koos teedega antakse üle Viimsi Vallavalitusele. Kuidas hakkab täpselt olema antud krundi omandivorm, siis see lepatakse lõplikult kokku omanike ja Viimsi Vallavalituse poolt.

Lisaks määrab käesolev planeering ära tehnovõrkude asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse lahenduse.

3. DETAILPLANEERINGU AVLIK ARUTELU

Viimsi Vallavalituse 05.02.2018.a. korraldatud Taga-Jaani, Suur-Jaani ja Väike-Jaani detailplaneeringu eskiisi avalikul arutelul toimus koosviibijatele detailplaneeringu lahenduse tutvustamine.

Eskiisi avalikul arutelul osalenute inimeste ettepanekud ja selgitused on lisatud detailplaneeringu kausta jaotuse nr. 6 alla - DP kooskõlastused, kus on toodud/lisatud materjalid ja kirjavahetus omaniku, eskiisi arutelu osalenute ja Viimsi Valla ametnike vahel.

Käesolev Taga-Jaani, Suur-Jaani ja Väike-Jaani detailplaneeringu, mis oli avalikul väljapanekul, lahendus jääb samaks, kuna lõplikke planeeringut muutvaid seisukohti koosviibijad ei esitanud.

4. LÄHTEANDMED

- Viimsi vallavalitsuse korraldus 26. oktoober 2007 nr 708, Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine Pringi küla, Jaani III / Taga-Jaani ja Väike-Jaani maaüksustel;
- Viimsi vallavalitsuse korraldus 16. aprill 2004 nr 284, Detailplaneeringu algatamine Pringi küla, maaüksus Jaani VIII / Suur-Jaan;
- Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust;
- Viimsi valla mandriosa teemaplaneering, Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad;
- Suur-Jaani, Taga-Jaani ja Väike-Jaani kinnistu topograafiline plaan, M 1: 500, koostatud 15.09.2017, töö nr V-2332/17;
- Tammelaane ja Käbi tee, Suur-Jaani ning Taga-Jaani sademevee äravoolu ehitusprojekt. Koostas OÜ Entec Eesti, Töö nr 1099/17, 19.03.2018;
- Taga- Väike- ja Suur-Jaani detailplaneeringu alale koostatud Ehitusgeoloogiliste uurimistöö aruanne, koostas REIB OÜ, töö nr GE-2412
- Eesti Vabariigis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid

4.1. Asukoht

Taga-Jaani m/ü -	pindala: 21 601 m ² maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa katastritunnus: 89001:003:0021
Suur-Jaani m/ü -	pindala: 24 955 m ² Maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa Katastritunnus: 89001:003:0025
Väike-Jaani m/ü -	pindala: 3 528 m ² Maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa Katastritunnus: 89001:003:0024

4.2. Kitsendused maakasutusele

Planeeritavatel kinnistutel ei lasu „Rohevõrgustikust ja miljööväärtuslikest aladest“ kaasnevaid kitsendusi.

4.3. Tehnovarustus

Taga-Jaani ja Uus-Jaani kinnistuid läbivad Viimsi Veele kuuluvad veevarustuse- ja kanalisatsioonitrassid.

4.4. Maa kuuluvus

Kinnistute omanikud on: Taivo Luik, Maire Varjun ja OÜ Swartz Investments.

4.5. Hoonestus

Planeeringualale jäävad kinnistud on hoonestamata. Vastavalt Maa-ameti kaardiserverile ei paikne planeeringualal ega selle läheduses ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega objekte.

4.6. Teed

Käesoleva Taga-Jaani, Suur-Jaani ja Väike-Jaani detailplaneeringu idapoolse ala äärde jääb Vardi tee ning planeeringuala põhja- ja lõunapoolse jäävad olemasolevad välja ehitatud Pähkli sõidutee ligipääsud/juurdesõidud planeeringualale.

Juurdepääs planeeringualale toimub mööda Vardi teed kuni Tammelaane teeni (kuulub Viimsi Vallale) ja sealt edasi mööda Pähkli teed kuni Suur-Jaani, Väike-Jaani ja Taga-Jaani kinnistule.

4.7. Haljastus

Taga-Jaani, Suur-Jaani ja Väike-Jaani kinnistud on kaetud kõrghaljastusega. Keskkonnaregistri andmeil alal kaitstavaid liike ja EL loodusdirektiivi kohaseid kaitset vajavaid elupaigatüpe ei leidu

5. PLANEERIMISE ETTEPANEK

5.1. Kruntimise ettepanek

Käesoleva Taga-Jaani, Suur-Jaani ja Väike-Jaani detailplaneeringuga jagatakse planeeritav ala 35-ks krundiks, millest 27 on elamumaa krunti, 1 (üks) üldmaa krunt ja 7 (seitse) liiklusmaa krunti. Taga-Jaani, Uus-Jaani ja Väike-Jaani m/ü-le moodustatakse kokku 35 eraldiseisvat krunti.

Taga-Jaani, Suur-Jaani ja Väike-Jaani detailplaneeringule tagatakse juurdesõit mööda Vardi teed kuni Tammelaane teeni (kuulub Viimsi Vallale) ja sealt edasi mööda Pähkli teed kuni Suur-Jaani, Väike-Jaani ja Taga-Taani kinnistule. Käesoleva planeeringualale projekteeritud Pähkli tee ühendab Käbi planeeringu alale ning Tammelaane planeeringule välja ehitatud Pähkli tee. Detailplaneering näeb ette kogu alale ringtee põhimõttel projekteeritud elamukvartalisese sõidutee koos kõnniteega ja ühe tupikteega, mis lõpeb ringipööramise platsiga. Detailplaneeringu lahendus näeb ette kvartalisese kõnnitee ühenduse Viimsi valla sisese Vardi tee äärde projekteeritud kõnniteele.

Nii tagatakse elamukvartali inimeste jalgsi liikumine ühistranspordiga kaetud Vardi tee bussipeatustesse ja samuti võimaluse elanikele pääsu Vardi tee äärde jäävale metsamaale/rohealale/rekratsioonialale.

Terviklik ja arhitektuurselt ühtne elukeskkond kujundatakse hoonete mahtudega, mis arvestavad kruntidele antud ehitusõigustega ja olemasoleva säilitatava kõrghaljastusega.

5.2. Hoonestuse arhitektuursete tingimuste ettepanek 27'le moodustatud pereelamumaa krundile:

- Moodustatud pereelamumaa krundile võib kavandada ühe (1) üksikelamu ja kuni 2 abihoonet;
- Üksikelamud projekteerida 1 (ühe) või 2 (kahe) korruselised, kõrvalhooned 1 (ühe) korruselised;
- Planeeritavate üksikelamute maksimaalne kõrgus projekteeritud maapinna absoluutkõrgusest on 8,5 m, kõrvalhoonete kõrgus kuni 5 m;
- Üksikelamu ja abihooned tuleb siduda detailplaneeringuga määratud krundi planeeritavale hoonestusalale 1 ja hoonestusalale 2;
- Abihooneid võib siduda planeeritava abihoone hoonestusalale. Abihoone hoonestusalasse võib ulatuda ka üksikelamu osa (näiteks garaaž, varikatus, väliköök vms.), mis vastab abihoonetele esitatud ehitusõiguste (näiteks kõrguslikule) nõuetele;
- Katuse harjajoon kas risti või paralleelne projekteeritud sõiduteega;
- Ühe- kuni kahekorruseliste üksikelamute ja abihoonete katusekalle võib olla 0-20°;

- Ühe- kuni kahekorruseliste üksikelanute ja abihoonete katusekalle täiskelkpatuste puhul võib olla 0-10°;
- Üksikelanute ja abihoonete ± 0.00 I korruse põrandapinnad on üldjuhul soovituslikult seotud projekteeritud maapinna absoluutkõrgusest 0,3 – 0,5 m kõrgemale. DP-06 põhijoonise krundi hoonestusalale on peale kantud soovituslik maapinna absoluutkõrgus, näiteks H=6,0m. Käesoleva DP mahus on antud hoonestuse kõrguslik sidumine soovituslik. Üksikelanute ja abihoonete lõplikud ± 0.00 I korruse põrandapinnad saab täpselt öelda siis, kui on valmis saanud planeeringualale projekteeritud sõidutee põhiprojekt koos vertikaalplaneeringuga;
- Maksimaalne lubatud soklijoone kõrgus projekteeritud maapinnast võib olla 50 cm.
- Rajatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega ning keskkonda sobituvatest ehitus- ja viimistlusmaterjalidest;
- Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada palki, ümar- ja freespalki;
- Piirdeaia võib kavandada max 1,5 m kõrgusega ning õhulise lahendusega paneel või puidust lippaia lahendusega. Kinnistu sisepiirdeaiaid võivad olla klassikalised võrkpiirdeaiaid. Kruntidele projekteeritud piirete paiknemise lahendus on kajastatud Põhijoonisel, DP-06.
- Krundid, mis jäävad sademeveekraaviga piiritletud aladele, siis seal oleks soovitav rajada krundi piire sademeveekraavi servituudiala äärde, kas madalhaljastuse vormis või siis teraspostidel piirdena (kinnistu piirist 2,0m kaugusele). Juhul, kui antud kruntide piire rajatakse kinnistu piirile, mis jääb sademeveekraavi põhja, siis antud juhul jääb piire isikliku kasutusõigusega alale/servituudialale, kus krundi omanikul tuleb arvestada sellega, et ta peab omal kulul piirde eemaldama sademeveekraavi korrastustööde tarvis, mida korraldab Viimsi Vallavalitsus. Vaata detailplaneeringu Põhijoonis DP-06, fragment lõige „Kuivenduskraavi lahendus” M 1:100;
- Lubatud hoonetealuse pinna sisse arvestatakse ka kuni 20m² suuruse ehitusaluse pinnaga hooned;

5.3. Haljastus ja heakord

Detailplaneeringu lahendus näeb ette planeeringualale jääva väärtusliku kõrghaljastuse säilitamist. Samuti tuleb võimalusel säilitada väärtuslik kõrghaljastus moodustatud kruntide hoonestusaladel ja juurdesõiduteede teemaal, juhul kui kõrghaljastus ei hakka segama trasside ja teede ehitust. Iga krundi omanik peaks ise otsustama, kuidas oma krunti nii hoonestada, et oleks võimalik säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus.

Tuleks kaaluda ka olemasolevate ajalooliste maakivist kiviaedade taastamist või siis neid mingis ulatuses kinnistu piiridele uuesti rajada.

Planeeringu lahendus näeb ette kinnistu piiridele sademeveekraavide rajamise, mille kohta on sõlmitud isiklik kasutusõigus Viimsi Valla kasuks. Juhul kui, planeeringu elluviimisel selgub, et ehitustehniliselt võib osasid kahe kinnistu piirile projekteeritud sademeveekraave torustada nii, et projekteeritud torustiku kaudu juhatakse antud kruntide pinnase- ja sademevesi juurdesõiduteede kõrvale jäävatesse sademeveekraavidesse. Kui sellist tegevust soovitakse planeerida, siis tuleb koostada täiendav sademeveekraavide projekt, mis kooskõlastatakse Viimsi Vallavalitsuse Kommunaalametiga ja kui projektlahendus sobib siis seejärel väljastab Viimsi Vallavalitsus antud ehitusprojektile ehitusloa. Juhul kui avaneb võimalus projekteeritud sademeveekraavid torusse paigaldada, siis üheks selle lahenduse variandiks võib kaaluda detailplaneering ettepanekut, kus toru paigaldatakse kinnistu piiri alt kas ühele või teisele poole krundi piiri 1,0m kaugusele, mis jääb antud juhul ka servituudialale. Antud lahenduse puhul saab võimalikuks piirde postide rajamine otse kinnistu piirile. Vaata detailplaneeringu Põhijoonis DP-06, fragment lõige „Toru lahendus” M 1:100.

5.4. Planeeringuala maapinna kõrguslik lahendus

Olemasoleva planeeringuala maapinna reljeef on suhteliselt tasane väikese kaldega lääne suunas. Taga-Jaani, Väike-Jaani ja Suur-Jaani kinnistute läänepoolse ala maapinna absoluutkõrgus on + 5.30 ja kinnistute idapoolse maapinna absoluutkõrgus on + 5.90. Detailplaneeringu hoonestuse ja teedealust maapinda tuleb tõsta 20cm – 50cm, et tagada insenervõrkude ja sademeveekraavide isevoolded lahendused. Kindlasti tuleb tõsta kruntide Pos. 8; 10; 11 ja 12 maapinda ca 40-50cm. Detailplaneeringu kogu maa-alale on koostatud ehitusgeoloogilise uurimistöö aruanne, mis selgitab olemasoleva maapinna ehitusgeoloogilisi tingimusi, mille järgi saab teha kruntidele ehituslikke ja planeeringulisi otsuseid. Vt. Seletuskiri Lisad nr 5. "Ehitusgeoloogilise uurimistöö aruanne".

5.5. Mürast tulenevad tingimused

- Käesoleva planeeringuga planeeritud eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb rakendada Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõudeid. Kaitse müra eest.”
- Nõuded välispiirete heliisolatsiooni osas selliselt, et oleks tagatud Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”(RTL 2002, 38, 511) normeeritud müratasemed siseruumides.
- Planeeringu koostajad teavitavad planeeringualale moodustatud kruntide omanikke sellest, et sõiduteede omanik ei võta endale sõidutee liiklusest põhjustatud/tekkinud häiringute leevendusmeetmete rakendamise kohustusi.
- Detailplaneering ei näe ette elamukvartali alale müra vähendamise meetmeid, kuna kehtivaid lubatud müra nõudeid planeeringuala ei ületa.

5.6. Teed ja platsid

Planeeringualale projekteeritud sõiduteede ja kõnniteede projekt arvestab Viimsi Vallavalituse Kommunaalameti poolt väljastatud Projekteerimistingimustega nr 10-5.1/3862-2, Pähkli tee, Pähkli põik, Urva tee ja Marja tee detailplaneeringu ja põhiprojekti koostamiseks, 07. september 2016.a. Detailplaneeringu alale on koostatud OÜ T-Model poolt Taga-, Suur- ja Väike-Jaani teedeehituse projekt, mis kajastab kogu kvartalisese ringtee, tupiktee ja platside ehitust. Projekteeritud tupiktee lõppu on projekteeritud autode ümberpööramise plats 16x16m. Kõik insenervõrgud, kõnnitee ja sõidutee on projekteeritud vastavalt 12,0m laiuzele teemaa-alale. Projekteeritud kvartalisese ringtee koos tupikteega ja Pähkli tee osa sõidutee laiuzele on projekteeritud 5,0m. Pähkli tee teemaa osale projekteeritud kõnnitee laius on 2,0m ning kvartalisese ringtee ja tupiktee teemaale projekteeritud kõnnitee laiuzele on 1,5m. Planeeringu lahendus näeb ette hoonete katustel tuleva sademevee juhtimise sademevee torustike või siis drenaaži trasside kaudu krundi läbivatesse kraavidesse.

6. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Planeeritava ala veevarustus ja reoveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vee poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 5221, 21. juuni. 2017.a. Projektialale on kavandatud moodustada 27 üksikelamu kinnistut. Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa koostamisel on arvestatud Viimsi valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni (edaspidi ka ÜVK) arendamise kavaga.

6.1. Veevarustus

Olmeveevarustus

Arvutuslik olmeveevajadus kogu projektialale on järgmine:

$Q_{\text{kesk}}=275 \text{ m}^3/\text{kuus}; 9 \text{ m}^3/\text{d};$
 $Q_{\text{max}}=2,2 \text{ m}^3/\text{h}.$

Projektiala veevarustuse liitumispunktid ühisveevarustussüsteemiga on planeeritud Pähkli teel ja kinnistu nr 89001:003:0292 ääres kulgevatele veetorustikele läbimõõduga De110.

Projektiala liitumis- ja magistraaltorustik rajatakse De110 läbimõõduga PE plasttorudest. Iga kinnistu ette (kaugusele kinnistu piirist kuni 1m) rajatakse liitumispunkt, milleks on maakraan.

6.2. Tuletõrje veevarustus

Projektiala tuletõrjeveevarustus on kavandatud tagada planeeritavale olmeveetorustikule paigaldatavate hüdrantidega. Alale on projekteeritud 2 hüdranti. Antud hüdrantide paiknemisega tagatakse vastavalt nõuetele 150m ulatusse jäävatele hoonetele tulekustutusvesi.

6.3. Kanalisatsioon

Reoveekanaliseerimine

Projektipiirkonnas tekkiv arvutuslik reoveekogus on järgmine:

$Q_{\text{kesk}}=275 \text{ m}^3/\text{kuus}; 9 \text{ m}^3/\text{d};$
 $Q_{\text{max}}=2,2 \text{ m}^3/\text{h}.$

Projektialal tekkiv olmekanaliseerimine juhitakse kanalisatsioon Pähkli tee torustikku, kust see omakorda suundub olemasolevate torustike kaudu Viimsi reoveepuhastisse.

Projektipiirkonna kanalisatsiooni liitumispunkt ühiskanalisatsioonisüsteemiga on planeeritud Pähkli tee isevoolsesse torustikku, läbimõõduga De200.

Projektiala isevoolded torustikud rajatakse De200 läbimõõduga plasttorudest, kaldega minimaalselt 0,005. Iga kinnistu ette (kaugusele kinnistu piirist kuni 1 m) rajatakse liitumispunkt, milleks on kanalisatsioonivaatluskaev De 400/315.

6.4. Sademeveekanaliseerimine

Piirkonna sademeveekanaliseerimise ärajuhtimine on lahendatud varem OÜ ENTEC Eesti koostatud projektiga nr 1099/17: Tammelaane ja Käbi tee, Suur-Jaani ning Taga-Jaani sademevee äravoolu ehitusprojekt.

Täiendatud on detailplaneeringut sademevee ärajuhtimise lahenduse osas, kus tupiksõidutee sademevesi immutatakse sõidutee kõrvale jäävale haljasalale/puherajatisse maale. Samuti on täiendatud planeeringulahendust kaarekujulise tee (nimeta tee 2) ning krunt Pos. 12 ja 13 osas.

Kaarekujulise tee (nimeta tee 2) ja kõnnitee vahele on projekteeritud ca 1,2m sügavusele (kalle sobib) drenaažitoru De160 augustatud poolring toru. Seletuskirja on veel täiendatud selgitusega, et kogu detailplaneeringu insenerivõrkude osale koostatakse ehituslubade taotlemiseks põhiprojekt, kus kajastatakse juba kõik täpsed ja oiged lahendused.

Krundi Pos. 12 lõunapiiri äärde on projekteeritud küvett kaldega krundi edela nurka ja sealt edasi sademevee kaevu kaudu Nimeta tee 2 alla projekteeritud sademeveekanaliseerimise trüüpi, mis on ühendatud Pos. 09 ja Pos.16 krundi piirile projekteeritud sademeveekraavi.

Krundi Pos. 13 põhjapiiri äärde on projekteeritud küvett kaldega krundi loode nurka ja sealt edasi sademevee kaevu kaudu Nimeta tee 2 alla projekteeritud sademeveekanaliseerimise trüüpi, mis on ühendatud Pos. 09 ja Pos.16 krundi piirile projekteeritud sademeveekraavi.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni eriosa koostas Insener Kadi Rajala, OÜ Hekaprojekt.

7. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendatakse detailplaneeringu mahus vastavalt tehnovõrkude valdajate (Imatra Elekter AS) poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Imatra Elekter AS poolt väljastatud Elektrivarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 111/17, 15.08.2017. Projekteeritud tänavavalgustuse lahendus arvestab Viimsi Vallavalituse Kommunaalameti poolt väljastatud Viimsi valla teevalgustuse tehnilised tingimused nr 2017-11/14-9/3322-1, 10. juuli 2017.a.

7.1. Normdokumendid.

Projekteerimisel on lähtutud Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest ja teistest õigusaktidest, standarditest, juhenditest, eeskirjadest ja projekteerimise heast tavast.

Allpool on toodud olulisemate õigusaktide loetelu:

1. Ehitusseadustik
2. Seadme ohutuse seadus
3. Seadmete energiatõhususe seadus
4. Majandus- ja taristu ministri 02.juuni 2015 a. määrus nr. 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded"

7.2. Projekteerimisel kasutatud olulisemate standardide loetelu:

1. EVS-HD 60364 "Ehitise elektripaigaldised"; "Madalpingelised elektripaigaldised"
2. EVS-HD364-4-42:2003 "Ehitise elektripaigaldised"; osa 4-42: Kaitseviisid Kaitse kuumustoime eest.
3. EVS-HD364-4-43:2010 "Ehitise elektripaigaldised"; osa 4-43: Kaitseviisid Liigvoolukaitse.
4. EVS-HD364-5-51:2010 "Ehitise elektripaigaldised"; osa 5-51: Elektriseadmete valik ja paigaldamine. Üldjuhised.
5. EVS-EN 60529:2001 "Ümbristega tagatavad kaitseastmed (IP-kood)"
6. EVS-EN 61140:2006 „Kaitse elektrilöögi eest. Ühisnõuded paigaldistele ja seadmetele"
7. EVS-HD364-6; 2007. Osa 6 "Kontrollitoimingud"
8. EVS-HD364-5-54:2011 "Elektriseadmete valik ja paigaldamine. Maandamine, kaitsejuhid ja kaitse- potentsiaaliühtlustusjuhid"
9. EVS-EN 50110-2::2010 "Elektripaigaldiste käit" ..

7.3. Projekti komplekteerimisel on aluseks võetud:

Nõuded ehitusprojektile. Majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015.a määrus nr 97

EVS 811:2012 Hoone ehitusprojekt

EVS 907:2010 Rajatise ehitusprojekt

EVS 865-1:2013 Ehitusprojekti kirjeldus. Osa 1: Eelprojekti seletuskiri

Eesti praktikas väljakujunenud nõuded (tavad) ehitusprojektidele

7.4. 0,4 kV elektrikaabelliinid

Seni on planeeringualal, Taga-Jaani, Väike-Jaani, Suur-Jaani MÜ-I, elektrivarustus puudunud,. Planeeringu elektrivarustus lahendatakse olemasoleva 10/0,4 kV alajaama "KÄBI" baasil. Planeeringuala varustamine elektriga on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS poolt 15.08.2017 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 111/17 (vt Lisa 1).

Planeeringus on näidatud kaablite paiknemise koridor toitepunktist kuni jaotus- + liitumiskilpideni teede maa-ala piiridel, samuti ka näidatud ühenduskohad tarbijate elektrikaablitele. Servituut (IKÕ) seatakse teede maa-aladel servituudialaga kaablile ja teelt vabalt teenindatavale liitumiskilpidele (Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Liitumiskilbist elamuteni rajatakse kaabelühendused, kaablid kuuluvad tarbijatele.

Toide liitumiskilpide ni LK rajatakse projektlahendusega.

Taga-Jaani, Väike-Jaani, Suur-Jaani MÜ-e kinnistutele on planeeritud 27 tk, elamut. Hoonete kinnistute piiridele teealasse on planeeritud liitumis- (LK) ja jaotuskilbid (JK). Planeeritud on liitumine kilpides LK: Igale majale omaette arvestikoht. + LK-VV välisvalgustusele.

Maa-aladele planeeritud 0,4 kV kaablite ühenduskohad on olemasolevas "Käbi" alajaamas. Asukohta vaata jooniselt ELV-01.

Kaablid on planeeritud kogu ulatuses kaitsetorudes, muidu 70 cm sügavusel aga tee all 1,2 m sügavusel tugevdatud kaitsetorus.

0,4 kV kaablitele on ettenähtud servituudid kõikidel kinnistutel, mida kaablid läbivad.

Liitumiskilbid on võimalikult planeeritud mitmekohalistena ja on planeeritud alati vabalt teenindatavad. Liitumiskilpide toide on planeeritud 0,4kV kaablitega toitega jaotuskilpidest JK. 0,4kV kaabelliinid on planeeritud sõidutee äärde. Vaata jooniselt teede lõikeid. Toide kaablitega 0,4kV max AI 4G240mm².

Lõplikul kujul hoonete elektrivarustus (sh välisvalgustus, kanalisatsiooni pumpade ja tuletõrjepumpade toited) tuleb lahendada projektiga vastavalt kehtivatele normidele.

7.5. 10 kV elektrikaabelliin

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritud 10 kV õhuliinide asendamiseks Vardi teel 10 kV kaablitele valitud trassid ja vajalik servituudi (IKÕ) maa-ala. Trass on perspektiivne, ei teostata selle töö käigus.

Kaablitrass on planeeritava maa-ala ühelt piirilt kuni teise piirini. Kaabel kogu ulatuses kaitsetorusse ja min 80 cm sügavusele. Teede all vähemalt 1,2 m sügavusel. Vaata plaanil kaabli valitud asukohta. Selles vahemikus kuulub olemasolev 10 kV õhuliin perspektiivselt demonteerimisele. Juurdepääs trassile on tagatud 24x7h.

7.6. Välisvalgustus

Taga-Jaani, Väike-Jaani, Suur-Jaani MÜ-e planeeringualal tee maa-alasse on ette nähtud ehitada välisvalgustus, selle lahendus töötatakse välja vastavalt hoonete paigutusele ja krundi kujundusele arvestades vee-, kanalisatsioonitrassidega ja elektri- ning side kaablite paigutusega. Teede ristlõigetel on näidatud valgustusmastide soovitud kohad ja kaitsetorus kaabli asukohad. Lahenduseks on K-H Energia Konsult ja Viimsi Vallavalitsus tehnilised tingimused: "VIIMSI VALLA TEEVAALGUSTUSE TEHNILISED TINGIMUSED nr 2017-11/ 14-9/3322-1"; 10. juuli 2017

Soovitud on välisvalgustus lahendada madalate u 6,0 m postidel, LED valgustitega, postidele paigaldatavate lampidega. Lahendus põhiprojektstaadiumis. DP-s on valitud kaablitrass ja servituut. Valgustite arv ja võimsus lahendatakse valgusarvutusega koos.

Projekteeritava valgustuse elektritoide võtta olemasolevast Tammelaane tee valgustuse liitumis- ja juhtimiskilbist VJK 190, "Tammelaane" alajaama kõrval.

7.7. Sidevarustus

Ala sidevarustus on planeeritud tagada mobiilside baasil. DP planeeringu koostamise käigus on sidekaablitele valitud trass ja vajadusel sõlmitakse servituudi (IKÕ) leping.

Sidevarustuse kaablite paigaldamise lahendus töötatakse vajadusel välja vastavalt tehnovõrkude valdajate poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele, peale seda kui on sidevõrguga liitumine (liitumisleping) muutub võimalikuks.

Elektrivarustuse eriosa seletuskirja koostas insener Juhan Oja, Juhani Elektritööde OÜ
juhan.oja@mail.ee, telefon 5299723

9. TULEOHUTUSE ABINÕUD

ALUS: Käesoleva tuleohutuse osaga antakse tuleohutuslahendused Siseministri 30.03.2017. a määruse nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ PLANEERITUD LAHENDUS

Taga-, Suur- ja Väike-Jaani kinnistute detailplaneeringus käsitletavat hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8 m ning juurdesõiduteede minimaalseks laiuks peab olema kavandatud 4,6 m.

Käesolev planeeringu lahendus näeb ette kruntide omavaheliseks planeeritud hoonestuse kauguseks 10,0m, mis jaguneb krundile 5,0m + 5,0m ning juurdesõidutee laiuks on planeeritud 5,0m

Projekteeritud tupikteele on planeeritud 16 x 16m suurune überpööramisplats päästeauto tarvis.

Tuletõrjevesi on lahendatud planeeringualale projekteeritud kahe tuletõrjeevõtu hüdrandi baasil, mille veekogus vastab nõuetele 10 l/s ühe (1) tunni jooksul (AS Viimsi Vesi liitumise tingimused nr 5221, 21.juuni 2017).

Projektiala tuletõrjeevarustus on kavandatud tagada planeeritavale olmeveetorustikule kahe paigaldatud hüdrandi baasil.

10. KEHTIVAD PIIRANGUD

Detailplaneeringu alale planeeritavate tehnorajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus tehnoorkude omanike kasuks.

10.1. Elektritaristute kaitsevöönd:

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

10.2. Veetorustike kaitsevöönd:

Mõlemale poole veetrassi- ja kanalisatsioonitrassi- kaitsevöönd on 2,0m, kus võib töid teostada trasside valdaja loal.

10.3. Kraavi servituudiala 2+2m, Kokku 4,0m, mis on koos kraavi laiuse mööduga

10.4. Alale on projekteeritud 2 hüdranti, millede paiknemisega tagatakse vastavalt määrusele kõikidele 150 m ulatusse jäävatele hoonetele tulekustutusvesi.

10.5. Sidetrassi ehitust käesolev detailplaneering ette ei näe. Side ja interneti lahendus on projekteeritud õhu kaudu.

11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

11.1. Detailplaneeringu elluviimise üheks eeltingimuseks on toimiva sademeveesüsteemi väljaehitamine kogu piirkonna huvides, s.h planeeringualal, mille kohta sõlmitud planeeringuala kinnistute omanikega 31.01.2018 Tallinna notari Robert Kimmel'i büroos notariaalne isiklike kasutusõiguste seadmise leping ja asjaõigusleping (notari ametitegevuse raamatu registri number 743, registreeritud valla notariaallepingute registris 31.01.2018 numbriga 2-10.2/31).

11.2. Detailplaneeringuga kavandatavate teede, sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste väljaehitamiseks, s.h teemaa vallale tasuta võõrandamise kohta tuleb kinnistute omanikel enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida vastav notariaalne leping.

11.3. Peale seda, kui Viimsi Vallavalitsus kehtestab/võtab vastu Taga-, Suur- ja Väike-Jaani kinnistu detailplaneeringu, siis saavad kinnistute omanikud alustada detailplaneeringu järgse lahenduse elluviimist.

11.4. Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb kinnistute omanikel taotleda ehitusload kõikide insenervõrkude- ja rajatiste väljaehitamiseks (vesi, kanalisatsiooni, elekter, välisvalgustus, sademeveekraavid, juurdesõiduteed jne).

11.4.1. Kinnistute omanikud ehitavad välja kõik insenervõrgud, kõnniteed, haljastuse ja juurdesõiduteed.

11.4.2. Kinnistute omanikud kohustavad tagama detailplaneeringuga määratud isiklike kasutusõiguste seadmiste (servituutide) registreerimise kinnistusraamatus enne detailplaneeringuga ette nähtud insenervõrkudele ja hoonetele ehituslubade väljastamist.

11.5. Planeeringualale projekteeritud ja väljaehitatud juurdesõiduteed, haljastuse, tänavavalgustus ja kõnniteed antakse tasuta üle Viimsi Vallavalitusele;

11.5.1. Juurdesõiduteede, tänavavalgustuse ja kõnniteede hooldust hakkab korraldama Viimsi Vallavalitsus.

11.6. Peale insenervõrkude, kõnniteede ja juurdesõiduteede väljaehitamist taotleavad kinnistu omanikud Viimsi Vallavalitusele antud rajatistele kasutusload. Peale kasutuslubade väljastamist annavad kinnistu omanikud insenervõrgud üle järgnevatele ettevõtetele ja ametkondadele:

11.6.1. DP alale väljaehitatud elektrivarustuse liinid/võrk antakse üle Imatra Elekter AS'le;

11.6.2. DP alale väljaehitatud tänavavalgustus antakse üle Viimsi vallavalitusele;

11.6.3. DP alale väljaehitatud sademeveekraavid antakse üle Viimsi vallavalitusele;

11.6.4. DP alale väljaehitatud vee- ja kanalisatsioonitrassid antakse üle Viimsi Vesi AS'le;

11.6.5. DP alale väljaehitatud gaasivarustus antakse üle AS Adven'le;

11.6.6. DP alale väljaehitatud juurdesõiduteed, haljastuse ja kõnniteed antakse tasuta üle Viimsi vallavalitusele.

11.7. Peale seda, kui insenervõrkudele, kõnniteedele ja juurdesõiduteedele on väljastatud Viimsi vallavalituse poolt kasutusload, siis saavad/võivad hakata detailplaneeringu järgi projekteeritud kruntide omanikud taotlema ehitamiseks Viimsi Vallavalitusest üksikelamute ja abihoonete ehitusprojektidele ehituslubasid.

11.8. Detailplaneeringuga loodud/planeeritud elukeskkond saab lõplikult valmis siis, kui kruntidele ehitatud hoonete omanikud on taotlenud ning Viimsi Vallavalitsus väljastanud elamutele ja abihoonetele kasutusload.

Seega iga krundi omanik peab ise taotlema kasutusloa oma üksikelamule ja abihoonetele/abihoonetele

12. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitse abinõud on järgmised:

12.1. Jäätmed kogutakse ja hoiustatakse omal krundil. Regulaarse äraveo osas sõlmida leping seda teenust pakkuva firmaga.

12.2 Planeeritav sõidutee rajatakse asfaltkattega.

Vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöödeks sobivat pinnast.

12.3 Planeeritud kruntidele haljastuse rajamine.

13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

13.1. Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002. Kuritegevuse ja vandalismi riskid, vähendamiseks on mitmeid võimalusi. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja – lahenduste kaudu viia miinimumini ebatavaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

13.2. Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

- kinnistule juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega.
- Hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:
- tänava ja hoovialgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid;
- piirkonna hea jälgitavus, nt. naabri- ja videovalve;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- hästivalgustatud teed;
- varguste ja sissemurdumiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

14. TERVISEKAITSENÕUDED

Juhindudes Terviseameti poolt planeeringutele esitatavatele nõudmistele on käesoleva detailplaneeringu seletuskirjale lisatud eelpool toodud ameti soovitusel:

- Kuna Viimsi Valla territoorium on kõrge radoonisisaldusega piirkond, siis sellest tingitult tuleks planeeritaval maa-alal enne eluhoonete ehitamist kindlaks teha pinnase radooniriski suurus ning tagada radoonihutu keskkond siseruumides, rakendades vajadusel EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” meetmeid.

Seega enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni eluruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks;

- Uute eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” Nõuded välispiirete ühisisolatsiooni osas selliselt, et oleks tagatud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”(RTL 2002, 38, 511) normeeritud müratasemed siseruumides;

- Hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks

Keskonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” (KeM määrus nr 71) Lisa 1 normtasemed;

- 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. Soovitame vajadusel vastavaid leevendusmeetmeid rakendada;

Seletuskirja koostas: Raivo Tabri (volitatud arhitekt 7)