

I Sisukord

II MENETLUSDOKUMENDID	2
III SELETUSKIRI	3
1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud.....	3
1.1. Koostamise alused	3
1.2. Lähtedokumendid	3
1.3. Uuringud	3
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	5
3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus .	6
3.1. Kehtiv üldplaneering.....	6
3.2. Maakasutust kitsendavad tingimused.....	6
3.3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus	7
3.4. Kinnistu kirjeldus.....	7
4. Planeeringuga kavandatav	9
4.1. Linnaehituslikud seoses ja lahenduse kirjeldus	9
4.2. Krundi jaotus	9
4.3. Krundi ehitusõigus	10
4.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	11
4.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	11
4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	12
4.7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.....	12
4.8. Tuleohutuse tagamine	14
4.9. Keskkonnakaitse abinõud.....	14
4.10. Kuritegevuse ennetamine	15
4.11. Servituutide vajadus.....	15
IV LISAD	17
V JOONISED.....	18

II Menetlusedokumentid

1. Viimsi Vallavolikogu 10.10.2006 otsus nr 92 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine: Lubja külas, maaüksustel Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu“;
2. Ajalehekuulutus detailplaneeringu algatamise kohta, Viimsi Teataja 28.10.2006;
3. Harju Maavalitsuse kiri 03.11.2009 nr 2.1-13/5527;
4. Ajalehekuulutus eskiisi avaliku arutelu kohta, Viimsi Teataja 14.01.2011;
5. Ajalehekuulutus eskiisi avaliku arutelu kohta, Harju Elu 14.01.2011;
6. Eskiisi avaliku arutelu protokoll ja osalejate nimekiri, 25.01.2011;
7. Viimsi Vallavalitsuse 08.10.2013 korraldus nr 1144 „Viimsi Vallavalitsuse 28.01.2011 korralduse nr 58 „Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Viimsi vallas Lubja külas Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu maaüksuste detailplaneeringule“ kehtetuks tunnistamine“.

III Seletuskiri

1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Planeerimisseadus;
- Viimsi valla ehitusmäärus;
- Viimsi Vallavolikogu 10.10.2006 otsus nr 92 „Viimsi valla, Lubja küla, Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu maaüksuste detailplaneeringu algatamine”. Viimsi valla, Lubja küla, Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu maaüksuste detailplaneeringu koostamise Lähteülesanne nr 163 on kinnitatud Viimsi Vallavolikogu 10.10.2006 otsusega nr 92.

Planeeritava kinnistu lõunapoolses osas on 21.06.2011 Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 42 kehtestatud detailplaneering „Viimsi valla Lubja küla Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu maaüksuste detailplaneering (osaline)”. Antud ala on arvatud planeeringualast välja.

1.2. Lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumentideks on:

- Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud *Viimsi valla mandriosa üldplaneering*;
- Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*;
- Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering *Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik*;
- Viimsi Vallavolikogu 12.10.10 määrusega nr 22 kinnitatud *Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri*;
- EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*;
- EVS 843:2016 *Linnatänavad*;
- EVS 812-6:2012/A1:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*;
- EVS 840:2009 *Radooniohutu hoone projekteerimine*;
- EVS 894:2008 *Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides*;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.3. Uuringud

Detailplaneeringu koostamiseks on tehtud järgmised uuringud:

- planeeritava ala topo-geodeetilise mõõdistuse koostas G. E. Point OÜ 25.05.2017, töö nr 17-G253;
- Insinööriühing Akukon OY Eesti filiaali poolt on koostatud *Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine* (Tallinn 11/ 2010, töö nr 10904-1).

Viimsi Vallavalitsuse poolt on 2004. aastal tellitud *Viimsi valla mandriosa territooriumi pinnase radooniohtlikkuse hinnangu aruanne*, töö koostas Eesti Geoloogiakeskus (V. Petersell, V. Mõtus ja K. Täht). Vastavalt koostatud uuringule asub planeeritav ala kõrge radoonisisaldusega piirkonnas. Lähimat vaatluspunkti Lubja tee ääres iseloomustab radoonisisaldus 100 -250 kBq/m³.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine teenindushoone, 26 üksikelamu, alajaama ja reoveepumpla ehitamiseks. Lisaks kavandatakse üldkasutatava maa krunt Mäealuse maastikukaitsealale. Kokku moodustatakse Pärtlepõllu kinnistust 31 krunti.

Samuti antakse juurdepääsude, heakorra ja tehnovõrkudega varustatuse lahendus.

Lahendust on detailplaneeringu koostamise käigus muudetud. Algselt oli kavandatud 40 üksikelamu krunti. Võrreldes detailplaneeringu algatamisega on planeeritavast alast välja jäetud Kallaku ja Serva kinnistud ning osa Pärtlepõllu kinnistust, kuhu on kehtestatud detailplaneering lasteaia ehitamiseks.

3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Kehtiv üldplaneering

Viimsi valla kehtiva üldplaneeringu järgi on planeeritav ala põllumajandusmaa.

Üldplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted* järgselt jääb planeeritav ala elamuehituspiirkonda, kus on lubatud minimaalne uue krundi suurus 1500 m² üksikelamu krundi puhul (vt lisa 7).

Planeeringulahenduse puhul tegu üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, kuid üldplaneeringu teemaplaneeringuga on käesolev planeering kooskõlas.

Üldplaneeringu muutmise põhjendus:

- avalik huvi, milleks on Pärtlepõllu kinnistut läbiv kohaliku tähtsusega Mäealuse maastikukaitseala. Planeeringuga nähakse ette sellele eraldiseisva krundi moodustamine. Lisaks lahendatakse juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustatuse küsimused, mis tähendab infrastruktuuri paranemist ka naaberelade elanikele;
- Pärtlepõllu maaüksuse rohealale loodavad vaba aja veetmise võimalused - terviserada ja kelgumägi parendavad samuti kodulähedast elukeskkonna kvaliteeti ja pakuvad turvalist vaba aja veetmise võimalust ümberkaudsetele lasteaedadele;
- linnaehituslik põhjendus- ühendada omavahel planeeringualast põhjas ja teisel pool Lubja teed läänes ja lõunas asuvad varem kavandatud ja tänaseks osaliselt väljaehitatud elamukrundid ning luua seeläbi terviklik asum;
- linnaehitusliku ja keskkonnasäästliku majandamise põhjendus- ehitustegevust (antud juhul elamupiirkonda) on mõistlikum arendada keskkonda, mis on juba „ette valmistatud“, kui keskkonda, mis on looduslik. Vaadeldaval alal on toimiv infrastruktuur: see piirneb Lubja teega, vahetus läheduses asub ühistranspordi peatus ning tehnovõrkudega varustatus on tagatud (elekter, side, vesi ja ühiskanalisatsioon);
- piirkond muutub elukeskkonnana väärtuslikumaks ja tervislikumaks;
- Viimsi vald saab juurde terviklikult ja vastutustundlikult arendatud arhitektuurselt ühtse ja kaasaegse keskkonda sobiva elurajooni, kus arendaja on mõelnud elanike huvides ka kinnisvara ostu järgselt (lasteaed, huviringid, mänguväljak, sportimisvõimalused jne).

3.2. Maakasutust kitsendavad tingimused

Maakasutust kitsendavateks tingimusteks planeeritaval alal on:

- 10 kV elektri õhuliini kaitsevöönd koridoris laiusega 20 m;
- 10 kV elektimaakaabelliini kaitsevöönd koridoris laiusega 2m;
- Mäealuse maastikukaitseala, mille piir ulatub osaliselt planeeritavale alale;
- maaparandussüsteemi veekaitsevöönd 1 m (alus: Veeseadus).

3.3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Viimsi vallas Lubja külas Lubja tee läheduses kiirelt arenevas piirkonnas, linnulennult ca 2 km kaugusel Viimsi keskusest.

Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad valdavalt elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, vähesel määral ka sotsiaal- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistud. Planeeritava ala piirinaabriteks olevatel tootmismaa kinnistutel toimub järgnev tegevus:

- Lubja tee 32 kinnistu kuulub OÜ Abraset, mis tegeleb käsitööriistade hulгимүүгига;
- Mare kinnistul (aadressiga Lubja tee 30) tegutseb OÜ Plussystem, mis tegeleb puidust akende ja uste kokkupanekuga.

Planeeritavast alast lõunas kulgeb Lubja tee, mis viib välja Aiandi ja Pärnamäe teele ning põhjast Randvere teele, seega asub planeeringuala logistiliselt soodsalt ja sel on olemas hea juurdepääs ning ühendus poolsaare ja Tallinna linnaga. Paralleelselt Lubja teega kulgeb ühel pool sõiduteed kergliiklustee. Lähimad ühistranspordi peatused asuvad planeeringualast ca 100 m kaugusel Lubja tee ääres, mistõttu võib öelda, et planeeritaval alal on head ühendused ühistranspordiga.

Planeeritava ala idaossa jääb osaliselt Mäealuse maastikukaitseala (14.06.2005. a määras Viimsi Vallavolikogu selle kohaliku tasandi kaitse alla).

Planeeritava ala kontaktvöönd jaguneb looduskeskkonna seisukohalt kolmeks:

- planeeritavast alast kirde- ja idapoolle jäävad metsamassiivid;
- planeeritav ala ise ning osaliselt ka alad sellest lõuna ja lääne suunas on rohumaad (valdavalt endised põllumajandusmaad);
- planeeritavast alast põhja ja loodesse jäävad hoonestatud elamukrundid ja uusarendused.

Planeeritava ala kontaktvööndi olemasolevate ja kehtivate detailplaneeringutega lubatud hoonestust iseloomustab valdavalt 1- kuni 2- korruselised üksikelamud. Kuna hooned on pärit erinevatest ajaperioodidest, siis kindel arhitektuurne stiil ja ehitusjoon puudub.

Planeeritava ala sotsiaalsesse infrastruktuuri kuuluvad järgmised haridus- ja lasteasutused: Viimsi Muusikakool, Püüsi Põhikool, Lasteaed „Päikeseratas“, Lasteaed „Piilupesa“, Pargi Lasteaed, Viimsi Keskkool, Viimsi Kunstikool.

Planeeritava ala piirneb põhjast Farmeri piirkonna detailplaneeringuga, millega antud planeeringu lahendus arvestab.

Lähtudes planeeritava ala kontaktvööndist võib öelda, et kavandatav tegevus on kooskõlas olemasoleva lähiümbrusega.

3.4. Kinnistu kirjeldus

Planeeritavasse alasse jääb 9,27 ha suurune Pärtlepõllu kinnistu. Planeeringuala piiri on peale detailplaneeringu algatamist muudetud ning planeeringualast on välja jäetud Serva

(katastritunnus: 89001:010:0497) ning Kallaku (katastritunnus: 89001:010:3025) kinnistud ning praegused Pärtlepõllu tee L1, Pärtlepõllu tee 2, Pärtleniidu ning Pärtlepõllu tee 2a-viimased krundid moodustati kehtestatud Pärtlepõllu lasteaia detailplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 21.06.2011 otsusega nr 42).

Planeeringualas asuva kinnistu andmed on alljärgnevad:

Kinnistu nimi	Suurus	Sihtotstarve	Katastritunnus
Pärtlepõllu	9,27 ha	Maatulundusmaa	89001:001:0388

Kinnistu on eraomandis ning kuulub IAPA Vara Osühingule (vt Lisa 1 – Kinnistusraamatu väljavõte).

Pärtlepõllu kinnistu on hoonestamata looduslik ala, kõrghaljastust (kiirekasvuline lehtpuu) kasvab planeeritava ala põhjapiiril kulgeva kuivenduskraavi vahetus läheduses ja üksikpuudena ka mujal planeeritava alal. Planeeritava ala maapind on muutuva reljeefiga, langedes sujuvalt edelast kirde suunas. Maapinna absoluutkõrguste vahe on ca 10 m. Planeeritava ala idaosa jääb osaliselt Mäealuse maastikukaitsealale.

Planeeritaval alal on olemas ühendused tehnovõrkudega. Ala läbib 10kV elektri õhuliin ning maakaabelliin, Lubja tee ääres kulgevad kanalisatsiooni-, vee ja sidetrassid ning elektrikaabel.

4. Planeeringuga kavandatav

4.1. Linnaehituslikud seoses ja lahenduse kirjeldus

Käesoleva detailplaneeringu lahendus korrastab ruumilist keskkonda, ühendades omavahel planeeringualast põhjas ja teisel pool Lubja teed läänes ja lõunas asuvad varem kavandatud ja tänaseks osaliselt väljaehitatud elamupiirkonnad ning luues seeläbi tervikliku asumi.

Planeeringu lahendusega nähakse ette olemasolevast Pärtlepõllu kinnistust 31 uue krundi moodustamine, neist:

- 1) 1 üldkasutatava maa krunt Mäealuse maastikukaitsealale;
- 2) 3 transpordimaa krundi juurdepääsuteedele;
- 3) 26 üksikelamu krunti;
- 4) 1 ühiskondlike hoonete maa krunt, kuhu on kavandatud vabaaja veetmise ala (mängu- ja/või spordiväljak, muru- ja/või kiigeplats vms) võimaliku teenindushoonega (teenindushoone vajalikkus selgub ehitusprojekti käigus).

Planeeritud üksikelamu kruntide põhihoonete hoonestusalad paiknevad üksteisest min 15 m kaugusel ning kruntide hoonestustingimused arvestavad naaberplaneeringu (Farmi piirkonna detailplaneering) nõuetega.

Planeeritavat ala läbib 10 kV elektri õhuliinid on ette nähtud paigutada maakaablisse.

4.2. Krundi jaotus

Planeeritud kruntide suurused ja maakasutuse sihtotstarbed on järgnevad:

Krundi pos. nr	Krundi suurus, m ²	Maakasutuse sihtotstarve
1	37 062	Üm 100%
2	1649	E 100%
3	1653	E 100%
4	1553	E 100%
5	1525	E 100%
6	1701	E 100%
7	1896	E 100%
8	2103	E 100%
9	1505	E 100%
10	1502	E 100%
11	1542	Üh 100%
12	1524	E 100%
13	1588	E 100%
14	1541	E 100%
15	1730	E 100%
16	1500	E 100%
17	1526	E 100%
18	1547	E 100%

19	1503	E 100%
20	1500	E 100%
21	1501	E 100%
22	1502	E 100%
23	1553	E 100%
24	1611	E 100%
25	1542	E 100%
26	1512	E 100%
27	1514	E 100%
28	2018	E 100%
29	3116	L 100%
30	8096	L 100%
31	1136	L 100%

Detailplaneeringu alal krunditud maa bilanss:

- elamumaa 41 803 m² - 45%
- üldkasutatav maa 37 039 m² - 40%
- ühiskondlike ehitiste maa 1542 m² - 2%
- transpordimaa 12 348 m² - 13%.

4.3. Krundi ehitusõigus

Planeeringu lahendusega nähakse kruntidele ette järgmine ehitusõigus:

Krundi pos. nr	Ehitusalune pindala, m ²	Hoone lubatud kõrgus, m/korruselisus (maa all/ maa peal)	Hoonete arv krundil: põhihoone/abihoone
1	-	-	-
2	300	8,5 / -1/2	1 / 2
3	300	8,5 / -1/2	1 / 2
4	300	8,5 / -1/2	1 / 2
5	300	8,5 / -1/2	1 / 2
6	300	8,5 / -1/2	1 / 2
7	300	8,5 / -1/2	1 / 2
8	300	8,5 / -1/2	1 / 2
9	300	8,5 / -1/2	1 / 2
10	300	8,5 / -1/2	1 / 2
11	150	4 / -1/1	1 / 0
12	300	8,5 / -1/2	1 / 2
13	300	8,5 / -1/2	1 / 2
14	300	8,5 / -1/2	1 / 2
15	300	8,5 / -1/2	1 / 2
16	300	8,5 / -1/2	1 / 2
17	300	8,5 / -1/2	1 / 2
18	300	8,5 / -1/2	1 / 2
19	300	8,5 / -1/2	1 / 2
20	300	8,5 / -1/2	1 / 2

21	300	8,5 / -1/2	1 / 2
22	300	8,5 / -1/2	1 / 2
23	300	8,5 / -1/2	1 / 2
24	300	8,5 / -1/2	1 / 2
25	300	8,5 / -1/2	1 / 2
26	300	8,5 / -1/2	1 / 2
27	300	8,5 / -1/2	1 / 2
28	300	8,5 / -1/2	1 / 2
29	-	-	-
30	-	-	-
31	-	-	-

4.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Rajatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega. Olulisemad arhitektuurinõuded on:

- hoonestusviis on lahtine;
- lubatud sokliga (kõrgus kuni 1,2 m) või soklita hoone;
- -1 korrus on lubatud;
- piirdeaed lubatud krundi perimeetrile (kõrgus kuni 1,5 m);
- lubatud katusetüüp: kald- või viilkatus, kaldega 10° kuni 35°;
- lubatud viimistlusmaterjalid: puitlaudis, loodus- või tehiskivi, toonitud krohv, betoon, klaas, imiteerivad viimistlusmaterjalid on keelatud;
- abihoone lubatud kõrgus 4 m, põhihoonel 8,5 m maapinnast (v.a pos 11 teenindushoone 4 m maapinnast);
- abihoone ehitamisel piirile lähemale kui 5 m on vajalik piirinaabri kooskõlastus.

Tagamaks olemasoleva ja säiliva kuivenduskraavide süsteemi toimimist, tohib piirdeaia rajada kraavi nõlvale (s.o kraavile mitte lähemale kui 1 m veepiirist).

Kuna piirkond on kõrge radoonisisaldusega, tuleb hoonete projekteerimisel arvestada standardiga EVS 840:2003 *Radooniohutu hoone projekteerimine*.

Hoone projekteerimisel arvestada standardi EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest nõuetega*.

Ehitusprojekt koos nõutud lisamaterjalidega tuleb kooskõlastada Viimsi valla ehitusameti arhitektiga eskiisi staadiumis.

4.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeritavatele elumumaa kruntidele on Lubja teelt läbi Pärtlepõllu tee L1 kinnistu ning planeeritavaid transpordimaa krunte nr 29, 30 ja 31. Planeeritud juurdepääsuteed on ette nähtud katta musta tolmuva kattedega, põhitänavate teemaa laius krundil nr 30 on 15 m, sõidutee laius 6 m. Planeeritud tänavate kaitsevöönd on 0,0 m.

Transpordimaa sihtotstarbega krundid tulevad avaliku kasutusega ning need antakse peale väljaehitust üle kohalikule omavalitsusele.

Lubja tee kaitsevööndit antud detailplaneering ei muuda, tee kaitsevööndiks jääb 20 m sõiduraja välimisest servast. Lähim ühistranspordi peatus asub Lubja tee ääres planeeringualast ca 100 m kaugusel.

Ühel pool Lubja teed on olemas kergliiklustee. Paralleelselt planeeritud juurdepääsuteedega on samuti ette nähtud minimaalselt 2 m laiuse kõnnitee rajamine.

Igale üksikelmule on krundi piires ette nähtud 3 parkimiskohta, lisaks 5 parkimiskohta tänavamaale krundil nr 30 ning 6 parkimiskohta krundile nr 11.

4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu lahendusega on ette nähtud täiendava kõrghaljastuse rajamine. Kõrghaljastus on kohustuslik rajada planeeritavate juurdepääsuteede äärde, rajamaks inimsõbralikumat keskkonda. Kõrghaljastuse rajamiseks elamukruntidele tuleb koostada haljastusprojekt, soovitatav on kavandada puudegrupe. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2016 *Linnatänavad* nõuetele.

Igale krundile on ette nähtud individuaalsed jäätmekonteinerid. Jäätmed on soovitatav koguda eelsorteeritult. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt.

Planeeritava ala liig- ja sadevesi kogutakse kokku ja juhitakse planeeringuala põhjapiiril kulgevasse kuivenduskraavi.

Rekreatsioonivõimalusi pakub planeeringuala idapiiril olev Mäealuse maastikukaitseala. Alale planeeritakse terviserajad ja kelgumägi. Planeeritavate elamukruntide alt ehitustööde käigus väljakaevatavat reostuseta pinnast on lubatud kasutada planeeritud kelgumäe rajamiseks krundil nr 1. Tubased vabaaja veetmise võimalused on olemas ca 2 km kaugusel Viimsi keskuses.

4.7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Planeeritava ala vee- ja kanalisatsioonilahenduse aluseks on AS Viimsi Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused 28.12.2015.

Planeeringualale on vastavalt tehnilistele tingimustele tagatud ühiskanalisatsiooni eelvool ning survetoru ots on toodud Pärtlepõllu maaüksuse piirile. Reovete ärajuhtimiseks on reserveeritud maa-ala ühiskanalisatsioonitrassile. Isevoolse kanalisatsiooniga juhitakse reovesi reoveepumplasse ja sealt omakorda survealise kanalisatsiooniga Lubja tee ühiskanalisatsiooni.

Reoveepumpla on kavandatud krundi nr 30 koosseisu. Reoveepumpla kaitsetsoon on R= 20 m.

Lubja tee ääres on Pärtlepõllu kinnistu piirile toodud de110mm veetorustik ning paigaldatud maakraan DN100. Vee ringistamiseks ja tuletõrjevee tagamiseks läbib planeeringuala põhjapoolset osa veetorustik. Planeeringuala sisesed veetrassid on ette nähtud teemaa kruntidele.

Lähim tuletõrje hüdrant paikneb Lubja teel ning sellest on võimalik tagada tulekustutusvesi 10 l/s kolme tunni jooksul. Täiendavad tuletõrjehüdrandid on kavandatud planeeringuala sisse.

Sade- ja pinnaveed nähakse ennekõike immutatavana planeeringuala piires, üleliigne vesi suunatakse sadeveetrassi, mille kaudu juhitakse sadevesi olemasolevasse kraavi. Lisaks on planeeritud kraav piki plan. kruntide nr 2-11 idapiiri. Kruntide sisesed lahendused sadevete ärajuhtimiseks töötatakse välja ehitusprojektide staadiumis.

Detailplaneeringu lahendus on põhimõtteline ning täpne vee- ja kanalisatsiooni lahendus antakse tehnilise projektiga.

AS Viimsi Vesi tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused.

Elekter ja tänavavalgustus

Detailplaneering on koostatud vastavalt Imatra Elekter Aktsiaselts poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 137/13.

Elamukvartali elektrienergiaga varustamiseks on 21.06.2011 otsusega nr 42 kehtestatud *Lubja küla, Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu maaüksuste (Pärtlepõllu lasteaia osas)* detailplaneeringuga kavandatud läbijooksva skeemiga 10/0,4 kV komplektalajaam „Pärtlepõllu 1“ (Pärtlepõllu tee 2a kinnistul, 89001:001:0386), toitega Viimsi toitealajaama „Tammneeme“ fiidriit. Reservtoide on ette nähtud Lubja 10kV „Lubjafarmi“ alajaamast.

Planeeringuala läbiv 10kV õhuliin asendatakse kuni „Lubjafarmi“ alajaamani maakaablitega. Maastikukaitsealal asuv 10kV on asendatud maakaabelliiniga (vastavalt Imatra Elekter Aktsiaselts projektile nr IE- 829).

Elamurajooni elektrivarustus on planeeritud 0,4kV kaablivõrguna. Kruntide piiridele on planeeritud jaotus- ja liitumiskilbid. Planeeritavad elektritrassid on ette nähtud teemaa kruntidele (elektritrasside rajamisel kõnnitee alla tuleb ette näha elektri-kaablikanaliseatsioon). Planeeringuala siseselt on tee äärde ette nähtud tänavavalgustuse trass.

RITO ELEKTRITÖÖD Aktsiaselts tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- tänavavalgustuse kohta koostada eraldi projekt;
- tänavavalgustuse projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused.

Imatra Elekter Aktsiaselts tingimus:

- kooskõlastus kehtib 2 aastat.

Side

Sidelahenduse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 26788254, kehtivad kuni 11.07.2017.

Planeeringuala siseselt on reserveeritud maa-ala sidetrassile. Igale hoonestatavale krundile on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsioonisisend. Liitumine sidetrassiga on võimalik Lubja teel asuvast olemasolevast sidekanalisatsiooni kaevust nr 16440.

Telia Eesti AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.

Küte

Planeeritavate hoonete kütmine on võimalik lahendada lokaalselt (maagaas, puit, elekter, maaküte jm kütteliigid).

Gaasivarustuse lahendus on planeeritud Adven Eesti AS poolt väljastatud tehniliste lähteandmete põhjal (03.06.2016).

Planeeringuala siseselt on reserveeritud maa-ala gaasitrassile kuni planeeritud kruntideni. Täpne gaasivarustuse lahendus antakse tehnilise projektiga.

4.8. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud eluhoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Põhihooned on paigutatud selliselt, et need jääksid üksteisest min 15 m kaugusele. Abihooneid on lubatud ehitada nõutud tuleohutuskujast lähemale abihoonete hoonestusalale, aga sel juhul tuleb kasutada tulemüüri, tuleseina või plokistada naaberkinnistute abihooned omavahel. Päästesõidukite juurdepääs planeeritavatele kruntidele on tagatud.

Tulekustutusvesi lahendatakse detailplaneeringus kavandatava veevarustuse baasil. Tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Tuletõrje veevõtu vajadus lahendada vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012 ja EVS 812-7:2008 nõuetele. Kõik hooned ehitatakse vastavalt Eesti Vabariigi määrusele nr 315 2004. a.

4.9. Keskkonnakaitse abinõud

Vastavalt Viimsi Vallavalitsuse 08.10.2013 korraldusele nr 1144 ei ole planeeritaval alal vajalik koostada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Planeeritav ala on looduslik rohumaa, puittaimestikku (kiirekasvulised lehtpuud) kasvab vaid ala põhjapiiril kuivenduskraavi ja üksikuid puid ka Lubja tee vahetus läheduses. Puittaimestiku likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba. Planeeringuga on ette nähtud uushaljastuse rajamine, mille rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt.

Planeeritava ala idapiiril asub Mäealuse maastikukaitseala. Planeeringuga määratakse sellele eraldi üldkasutatava maa krunt (krunt nr 1).

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, igale krundile on ette nähtud individuaalsed konteinerid. Ühise sorteeritud jäätmete kogumiskoha loomist ei peeta otstarbekaks. Korraldatud jäätmeveoga liitumine on Viimsi valla haldusterritooriumi piires kohustuslik kõikidele olmejäätmete valdajatele. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

Kuna planeeritav ala asub kõrge radoonisisaldusega piirkonnas (lähimat vaatluspunkti Lubja tee ääres iseloomustab radoonisisaldus 100 -250 kBq/ m³), tuleb hoonete projekteerimisel arvestada EVS 840:2009 *Radooniohutu hoone projekteerimine*.

Planeeritava ala kohta on koostatud *Liiklusmürast põhjustatud müratasemete mõõtmine ja hindamine* (koostaja Insinööritoimisto Akukon Oy Eesti filiaal, Tallinn 11/ 2010, töö nr 10904-1), vt Lisa 5. Sellest selgub, et planeeritaval alal ei ole kehtestatud taotlustaseme arvsuurused ületatud. Planeeritud ehitusõigusega kruntide (üksikelamud) hoonestusalade kaugus olemasolevatest tootmiskruntidest on minimaalselt 50 m (vastavalt Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*, tabel 8).

Ehitiste aluse huumusmulla käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Rajatiste ja hoonete ehitusprojektid tuleb enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

4.10. Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur* soovitude alusel.

Planeeritav ala asub mitme olemasoleva ja varemplaneeritud elamurajooni vahetus läheduses, mis loob eeldused naabrivalve tekkeks ja toimimiseks.

Planeeritud elamumaa kruntide juurdepääsuteed ja juurdepääsud on turvalisuse huvides ette nähtud valgustada ja krundid on lubatud ümbritseda piirdeaiaga.

4.11. Servituutide vajadus

Detailplaneeringu lahendusega tehakse järgmine servituutide seadmise ettepanek:

- kruntidele nr 5, 6, 18 ja 27 ulatuvale reovee pumplale sanitaarkaitsetsooniga $R = 20$ m võrguvaldaja kasuks;
- krundile nr 2 planeeritud tänavavalgustuskaablile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;

- krundile nr 23 planeeritud 10kV maakaablitrassile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.

Lisaks on kavandatud servituudi vajadusega ala Farmeri (katastritunnus: 89001:010:2303), Anijärve tee T1 (katastritunnus: 89001:010:2286), Lõuna-Farmeri (katastritunnus: 89001:010:2305), Väike-Mulla (katastritunnus: 89001:010:2389) ning Mulla (katastritunnus: 89001:010:2367) planeeritavale 10kV elektriablile koridoris laiussega 2,15 m võrguvaldaja kasuks (vt joonis 5- Tehnovõrkude koondplaan).

IV Lisad

Lisa 1. Kinnistusraamatu väljavõte;

Lisa 2. Imatra Elekter Aktsiaselts tehnilised tingimused nr 137/13, väljastatud 20.09.2013;

Lisa 3. AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused, väljastatud 28.12.2015;

Lisa 4. AS Adven Eesti AS tehnilised tingimused, väljastatud 03.06.2016;

Lisa 5. AS Elion Ettevõtted (uue nimega Telia Eesti AS) tehnilised tingimused nr 21577397, väljastatud 19.08.2013 ning Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 26788254, väljastatud 12.07.2016;

Lisa 6. Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine;

Lisa 7. Väljavõte Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine“ kaardist;

Lisa 8. Väljavõte Viimsi valla üldplaneeringu maakasutuskaardist;

Lisa 9. Illustratsioon

V Joonised

Joonis 1. – Situatsiooniskeem

Joonis 2. – Tugiplaan M 1:1000

Joonis 3. – Kontaktvöönd 1:5000

Joonis 4. – Põhijoonis M 1:1000

Joonis 5. – Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000