

SISUKORD

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU	2
1.1 PLANEERINGU LAHENDUSE LÄHTEMATERJALID	2
1.2 TEHNILISED TINGIMUSED.....	3
1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
2.1 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA ANALÜÜS.....	3
2.2 PLANEERINGUS KAVANDATU	4
2.3 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	4
2.4 KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, KASUTUSTINGIMUSED JA ARHITEKTUUNÕUDED ..	4
2.4.1 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks	7
2.5 TEED JA LIIKLUS	8
2.6 TÄNAVA KAITSEVÖÖND	8
2.7 PROJEKTEERIMISNÕUDED TÄNAVAMAAL	9
2.8 HALJASTUS JA KESKKONNA KAITSE	9
2.9 JÄÄTMEKÄITLUS	9
2.10 TULEOHUTUSNÕUDED	10
2.11 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE	10
3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	10
3.1 ELEKTRIVARUSTUS	10
3.2 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	10
3.3 SIDEVARUSTUS.....	11
3.4 PROJEKTEERIMISNÕUDED TEHNOVÕRKUDELE	12

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

Planeerimisseadus

Viimsi valla ehitusmäärus

Viimsi Vallavolikogu otsus 10.detsember 2013 nr 87 – Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine: Rohuneeme küla, Rohuneeme tee 148

Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks – Lisa 1 Viimsi Vallavolikogu otsusele nr 87 10. detsember 2013.

1.1 PLANEERINGU LAHENDUSE LÄHEMATERJALID

- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11. Jaanuari 2000 otsusega nr.1)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitus - tingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13. septembri määrusega nr 32).
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13. oktoobri määrusega nr 22)
- Teeseadus
- Vabariigi valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine.
- Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“.

1.2 TEHNILISED TINGIMUSED

Imatra Elekter AS Elektrivarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 019/13

AS Viimsi Vesi liitumise tingimused ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga (ÜVK) 22.04.2013.

Elion Ettevõtted Aktsiaselts telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused NR 22142286

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Maa-ala geodeetiline alusplaan on koostatud Eltel Networks AS poolt märtsis 2013 (töö nr 573MA-k)

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmine, kinnistu jagamine kaheks pereelamumaa kinnistuks, üheks sideehituse maa ning üheks tee maa kinnistuks, elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks.

2.1 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala asub poolsaare põhjaosas, Rohuneeme külas, Rohuneeme tee ääres. Rohuneeme tee 148 kinnistu (katastri tunnus 89001:003:1057) piirneb põhjast Vana-Oti kinnistuga, läänest Rohuneeme teega, lõunast reformimata riigimaaga, idast Vana-Oti kinnistu (89001:003:0883) metsa alaga.

Kinnistul on suhteliselt tasane, kerge kaldega lõuna suunas kõrgusega 9.20.....7.66. Kõrghaljastusest on kinnistul viljapuud ja ilusa võraga kadakad ning mõned lehtpuud.

Kinnistul on AS Elion Ettevõtted amortiseerunud elamu ning mitte kasutusel olevad tootmishooned ja värskelt rekonstrueeritud telefonijaam-konteiner. Kinnistu maa sihtotstarve – tootmismaa. Kinnistu on varustatud kõikide kommunikatsioonidega; on olemas vee- ja kanalisatsiooni torustikud, elektri- ja sidevarustus.

Planeeritava ala kontaktvööndina (kavandatava muudatuse mõjualana) on käsitletud planeeringuga haaratava Rohuneeme 148 kinnistuga piirnevaid maaüksusi. Kinnistu asub lõuna-põhjasuunaliselt Rohuneeme küla läbiva asfaltkattega tänava ääres, seega on juurdepääs detailplaneeringu alale hea.

Piirkond on monofunktsionaalne – ümbruses asuvad elamud ja mõned ridaelamud. Kõik vajalikud teenindusasutused on olemas Viimsi valla keskses. Ümbruskonnas paiknevad elamud on suhteliselt eri ilmelised ja erineva viimistlusega.

Järeldused kontaktvööndi analüüsist

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks kuna on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), samuti on hea ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidele.

Rohuneeme tee 148 uue hoonestuse (2 elamut ja nende abihooned) kasutusele võtmine ei muuda antud keskkonna iseloomulikke tunnuseid ega mõju negatiivselt kõrvalasuvatele aladele.

Uus hoonestus korrastab kinnistu – likvideeritakse amortiseerunud ja kasutamata tööstushooned.

2.2 PLANEERINGUS KAVANDATU

Käesolev detailplaneering näeb ette kinnistu jagamise neljaks kinnistuks - kaheks üksikelamu ehituskruudiks ning üheks ärimaa kruudiks (mis moodustatakse olemasoleva AS Elioni side konteinerjaamale) ning teemaa kinnistuks, mis hõlmab reformimata riigimaad ning osaliselt (6 meetri ulatuses) Rohuneeme 148 kinnistut.

Elamute projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“. Elamu väliskonstruktsioonid peavad tagama hoones Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 nõutava müra taseme. Vaikust nõudvaid ruume (magamistoad, lastetoad) mitte projekteerida hoone Rohuneeme teepoolsele küljele.

2.3 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule on Rohuneeme tee 148 kinnistu maa-ala juhtfunktsiooniks kergetööstuse maa. Seega on käesolev detailplaneering üldplaneeringut muutev.

Ümbruskonnas asuvad ainult elumumaad, siis on kõige otstarbekam lammutada olemasolev hoonestus ja rajada uued üksikelamute kruudid. Kinnistul asuvates amortiseerunud hoonetes ei toimu enam tootmist, on mõistlik maa sihtotstarbe muutus koos territooriumi korrastamisega, et sobituks paremini ümbruskonnas oleva väljakujunenud struktuuriga.

2.4 KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS, KASUTUSTINGIMUSED JA ARHITEKTUURI-NÕUDED

Krunt pos.1

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% pere(üksik)elamu maa

Hoonete alune pind 300 m²

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast 8,5 m (abihoone 4,0 m)

Hoonete arv krundil 1+2 (pereelamu +abihoone)

Kasutamise tingimused

Krundi suurus 1536 m²

Täisehituse protsent 20 %

Hoone suurim korruselisus 2 korrust

Lubatud maa-alune korruselisus -1

Arhitektuurinõuded

Projekteeritavad hooned on ette nähtud lamekatusega (kalle max 5 kraadi). Elamu projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“. Elamu väliskonstruksioonid peavad tagama hoones Sotsiaalministri 04.03.2002 a määrusega nr 42 nõutava müra taseme. Vaikust nõudvaid ruume (magamistoad, lastetoad) mitte projekteerida hoone Rohuneeme teepoolsele küljele.

Vundamendiga ja klaasist kasvuhooned loetakse elamu juurde kuuluvateks abihooneteks.

Elamu projekteerimisel lähtuda kõrval asuva krundi (pos.2) hoonestusest. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale – puit, kivi, betoon, krohvipind, katusekivi, valtsplekk. Hoonete välisfassaadidel on keelatud kasutada imiteerivaid materjale – plastvoodrid, plastaknad, kiviprofiiliga terasest katusekatte materjalid jne. Nii elamu kui ka abihoonete ehitusprojektid kooskõlastada valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

Õhusaaste vähendamiseks ei ole Viimsi vallas lubatud uusi elamuid projekteerida kivisöe kütte baasil. Soovitav on kütmiseks kasutada maakütet, gaasikütet, õhusoojuspumpasid vms, millega väheneks energia tarbimine ja mis ei reostaks keskkonda.

Krundile ei ole lubatud rajada palkmaja tulenevalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitus -tingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“.

Säilitada olemasolev kõrghaljastus.

Piirde kõrgus kuni 1,5 meetrit. Piirde projekt lisada hoone eskiisiprojekti juurde.

Servituutide määramine

Servituudi vajadus sidekaablile võrguvaldaja (AS Elion) kasuks, vee- ja kanalisatsioonitrassile ning sadevee ja elektrimadalpinge kaabli pos.2 elamukrundi valdaja kasuks. Servituudi vajadus 10 kV elektriliini postile Imatra Elekter AS kasuks.

Kitsendused

Tänava kaitsevöönd 10 m kinnistu piirist

Krunt pos.2

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% pere(üksik)elamu maa
Hoonete alune pind	300 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	8,5 m (abihooone 4,0 m)

Hoonete arv krundil	1+2 (pereelamu +abihoone)
<u>Kasutamise tingimused</u>	
Krundi suurus	1639 m ²
Täisehituse protsent	18 %
Hoone suurim korruselisus	2 korrust
Lubatud maa-alune korruselisus	-1

Arhitektuurinõuded

Projekteeritavad hooned on ette nähtud lamekatusega (kalle max 5 kraadi). Elamute projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“. Elamu väliskonstruktsioonid peavad tagama hoones Sotsiaalministri 04.03.2002 a määrusega nr 42 nõutava müra taseme. Vaikust nõudvaid ruume (magamistoad, lastetoad) mitte projekteerida hoone Rohuneeme teepoolsele küljele.

Vundamendiga ja klaasist kasvuhooned loetakse elamu juurde kuuluvateks abihooneteks.

Elamu projekteerimisel lähtuda kõrval asuva krundi (pos.1) hoonestusest. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale – puit, kivi, betoon, krohvipind, katusekivi, valtsplekk. Hoonete välisfassaadidel on keelatud kasutada imiteerivaid materjale – plastvoodrid, plastaknad, kiviprofiiliga terasest katusekatte materjalid jne. Nii elamu kui ka abihoonete ehitusprojektid kooskõlastada valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

Õhusaaste vähendamiseks ei ole Viimsi vallas lubatud uusi elamuid projekteerida kivisöe kütte baasil. Soovitav on kütmiseks kasutada maakütet, gaasikütet, õhusoojuspumpasid vms, millega väheneks energia tarbimine ja mis ei reostaks keskkonda.

Krundile ei ole lubatud rajada palkmaja tulenevalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitus -tingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“.

Säilitada olemasolev kõrghaljastus.

Piirde kõrgus kuni 1,5 meetrit. Piirde projekt lisada hoone eskiisiprojekti juurde.

Servituutide määramine

Servituudi vajadus sidekaablile võrguvaldaja (AS Elion) kasuks

Kitsendused

Tänavakaitsevöönd 10 m kinnistu piirist

Krunt pos.3

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% sideehituse maa
Hoonete alune pind	20 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	4,0 m
Hoonete arv krundil	1

Kasutamise tingimused

Krundi suurus	276 m ²
Täisehituse protsent	7 %
Hoone suurim korruselisus	1 korrus

Kinnistu moodustatakse olemasolevale digitaaltelefonijaamale, mille otstarve on digitaaltelefonide teenindamine ja andmeside edastamine. Digitaaltelefonijaama kasutamisega ei kaasne olulisi magnet ega elektrivälju, mis võiksid inimese tervisele kahjustavalt mõjuda, müratekitajaks võib olla üksnes ventilatsioonisüsteem. Seadmete hulk konteineris on väike ja seda ei kavatseta suurendada, siis ventilatsiooni koormused on väikesed ja ülenormatiivset müra ei tekita, vt. Akukon OÜ poolt 24.9.2014 teostatud mõõdistust.

Krunt pos.4

Krunt pos.4 moodustub kahest ajutisest kinnistust pos 4a, mis moodustatakse Rohuneeme 148 kinnistust (89001:003:1057) -414 m² ja pos 4b – 428 m² mis moodustatakse reformimata riigimaast.

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% tee ja tänava maa
Krundi suurus	842 m ²

Servituutide määramine

Servituudi vajadus elektri kaablitele võrguvaldaja (Imatra Elekter AS) kasuks.

2.4.1 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

- Elamud projekteerida vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“. Vaikust nõudvaid ruume (magamistoad, lastetoad) mitte projekteerida hoone teepoolsele küljele. Tee poolsetele akendele näha ette kolm klaasi, topelt raamides ja 40 db helipidavusega aknad ning välisseina konstruktsioon projekteerida nii, et seina helipidavus oleks vähemalt 55db.

- Hoonete tehnoseadmete asukohta valikul jälgida, et ei põhjustataks hiljem häiringuid naaberhoonete elanikele. Hoonete projekteerimisel arvestada, et tehnoseadmete müra ei tohi naaberelamu välisterritooriumil ületada sotsiaalministri 04.03.2002.a määrus nr 42 § 7 „Tehnoseadmete müra normtasemed hoonetes ja hoonete välisterritooriumil“ p 1.2 kehtestatud müratasemeid: päevasel ajal 50 dB ja öisel ajal 40 dB. Maksimaalne müratase öösel ei või ületada 45 dB.
Pos. 1 krundi tulevase elanikke tuleb teavitada võimalikust elukeskkonna häiringust seoses naabruses asuva telefoni konteinerjaamaga (pos.3). Vastav nõue esitatud Terviseameti 13.10.2014 kirjas nr 9.3-1/5038-4.
- Elamutele haljastuse projekteerimisel arvestada Rohuneeme tee nähtavuskolmnurkade asukohta kuid samal ajal näha ette täiendav kaitsehaljastus (soovitavalt okaspuud) just krundi Rohuneeme poolses osas.
- Vastavalt Eesti radooniriski levilate kaardile asub detailplaneeringu ala (<http://www.envir.ee/sites/default/files/radoonikaart.pdf>) kollasega märgitud alal e. *Normaalse radooniriski ala, normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnased.*
Eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel arvestada võimaliku radooniohuga ja tagada hoonetes EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõuded.

2.5 TEED JA LIIKLUS

Detailplaneeringu alale juurdesõit toimub mööda Viimsi – Rohuneeme teed (11251). Detailplaneeringus on arvestatud riigimaantee negatiivse mõjuga elukeskkonnale s.o. olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste ja muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Maanteeamet ei võta endale kohustusi müra normtasemete tagamiseks.

Elamute projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“. Elamu väliskonstruktsioonid peavad tagama hoones Sotsiaalministri 04.03.2002 a määrusega nr 42 nõutava müra taseme. Vaikust nõudvaid ruume (magamistoad, lastetoad) mitte projekteerida hoone teepoolsele küljele. Vastavalt määruse § 3le on tegemist III kategooria alaga, liiklusemüra ekvivalenttase LpA,eq,T on ettenähtud päeval 60 dB ja öösel 50 dB (§5).

Kinnistutele pos.1 ja pos. 3 sissesõit on planeeritud kvartali sisetelt. Krundile pos.2 sissesõit toimub Viimsi-Rohuneeme teelt. Autode parkimine toimub ainult elamu krundil, ette on nähtud mõlemal kinnistul minimaalselt 2 parkimiskohta.

Kvartali sisetee jaoks on planeeritud 842 m² suurune tee- ja tänava kinnistu, mis moodustatakse 6 meetri ulatuses Rohuneeme tee 148 kinnistust ja kinnistute vahel olevast reformimata maa siilust. Kvartali sisetee kaitsevöönd ühtib tee kinnistu piiriga. Liidetavatest kruntidest pos 4a ja 4b moodustatav transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 4 jääb avalikku kasutusse ning liidetava krundi pos 4a osas alustab kohalik omavalitsus pärast detailplaneeringu kehtestamist maa munitsipaalomandisse andmise menetluse.

2.6 TÄNAVA KAITSEVÖÖND

Kuna detailplaneeringu ala asub Viimsi valla Rohuneeme küla tiheasustusalas on riigimaanteed 11251 käsitletud tänavana ja vastavalt Teeseaduse § 13 lg 5 on tänava kaitsevööndiks on arvestatud teemaa piirist 10 meetrit. Teekaitsevöönd on kantud detailplaneeringu joonisele.

Joonisele on kantud nähtavuskolmnurgad 120x15 m (EVS 843:2003 tabel 8.5), mis on arvestatud projektkiirusele 60 km/h ja tüüpskeemina B.

Detailplaneeringus on arvestatud, et hoonestusalad ei jää nähtavuskolmnurka, olemasolev haljastus nähtavuskolmnurgas on ette nähtud likvideerida.

2.7 PROJEKTEERIMISNÕUDED TÄNAVAMAAL

Erandkorras riigimaantee teemaale planeeritud veetrassi ja kõrgepingekaabli trassid lahendatakse eraldi projektiga, mille jaoks taotletakse tehnilised tingimused Maanteeameti põhja regioonist ja valminud projekt kooskõlastatakse samuti Maanteeametiga.

Järgmistes projekteerimisstaadiumites projekteerida kvartali sisetele überpööramiseks vastavalt detailplaneeringus näidatud paiknemisele.

Sajuvee juhtimine detailplaneeringu alalt näha ette olemasolevasse sadevete kanalisatsiooni.

Välisvõrkude projekteerimine ja ehitusloa taotlemine ning väljaehitamine teostada enne elamutele ehitusloa andmist. Reformimata maast moodustatavale liidetavale krundile pos 4a saab teed koos überpööramisplatsiga ja tehnovõrke ehitama hakata pärast maareformi läbiviimist.

Detailplaneeringus on ette nähtud mahasõitude laiendamine seoses sellega, et pöörderaadiused peavad vastama teenindava ja operatiivtranspordi pöörderaadiustele. Mahasõitude laiendamiseks tuleb järgmises projekteerimise etapis koostada mahasõidu tee projekt. Tee projekti koostamiseks taodelda tehnilised tingimused Maanteeameti põhja regioonist.

Detailplaneeringuga ette nähtud 10 kV elektri kaabli lõikumine riigimaanteega tuleb projekteerimisel lahendada komplekselt läbi ühtse koridori kinnisel meetodil ja kooskõlastada Maanteeametiga.

Arendusega seotud liikluslahendused tuleb projekteerida ja rajada detailplaneeringu alale esimesena, enne ehitusloa väljastamist hoonetele.

2.8 HALJASTUS JA KESKKONNA KAITSE

Keskkonnakaitselised abinõud

- olemasoleva väärtuslikuma kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine
- Rohuneeme tee äärsete kraavide hoidmine ja sissesõidu teedele truupide rajamine
- Ehituse ajal kooritud kasvupinnas kasutatakse krundi planeerimisel

2.9 JÄÄTMEKÄITLUS

Olmeprügi kogutakse oma krundilt sorteeritult konteinerisse, mis paigaldatakse krundi esipiiri lähedusse. Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi ja jäätmeluba omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

2.10 TULEOHUTUSNÕUDED

Detailplaneering on koostatud arvestades Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a määrust nr 315 ja kehtivaid standardeid. Elamute ja nende abihoonete ning telekommunikatsioonisõlme (olemasolev konteiner PNS) tulepüsivusklass on TP-3.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. TP-3 tuleohutus klassi kuuluvate ehitiste vaheline minimaalne tuleohutuskaja on 8 m ja planeeringuga on see tagatud.

Vajalik tulekustutusvesi saadakse Rohuneeme tee ääres asuvast tuletõrje hüdrantist.

2.11 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljöõga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab Eesti Standardikeskuse 29.11.2002 käskkirjaga nr. 116 kinnitatud ja kasutusele võetud Eesti Standardiga EVS 809 – 1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur." Osa I.

3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.1 ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu ala elektriga varustamiseks on väljastatud Imatra Elekter AS'i poolt elektrivarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 019/13.

Detailplaneeringu alale planeeritava kahe elamu ja Elionile kuuluva Püüksi konteineri elektriga varustamine elektrienergiaga on ette nähtud Imatra Elekter AS-i „Rohuneeme“ 10/0,4 alajaama õhuliinist Rohuneeme teel.

Kinnistul olemasolevad hooned kuuluvad lammutamisele (v.a. Elioni side konteiner) ja neid varustavad elektriliinid likvideerimisele.

Kruntide liitumiskilbid on ette nähtud pos.4 planeeritud liiklusmaa kinnistule. Kinnistu pos.2 liitumiskilbiks on olemasolev pos. 1 ja pos. 3 jaoks on ette nähtud 2 kohaline liitumiskilp.

Detailplaneeringuga on ette nähtud 10 kV õhuliini viimine maakaablisse alates Rohuneeme 148 kinnistul asunud liini postist. Seoses uue teemaa kinnistu moodustamisega jääb nimetatud õhuliini post tee maale ja alates sellest postist on näidatud keskpinge maakaabel kuni „Viigi“ alajaamani Viigi teel.

Kaabelliinide (ka 10Kv) servituutide alad on näidatud joonistel. Imatra Elekter AS-i elektripaigaldiste kinnistu omanikul/õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Imatra Elekter AS-i kontaktisik on hr. Juhan Oja tel. 60611851.

Imatra Elekter AS'i poolt koosõlastatud ja kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud detailplaneeringu alusel esitada täpsustatud avaldus edasiste projekteerimistöde tegemiseks.

3.2 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Detailplaneeringu ala veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud vastavalt AS VIIMSI VESI liitumise tingimustele ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga, mis on koostatud 22.aprillil 2013.

VEEVARUSTUS

Kahe elamukrundi veevarustus ca 2x0,8 m³/ööpäevas (vee-ettevõtja poolt tagatav rõhk ca 3,5 bar) lahendatakse planeeringu ala lõunapiiril, moodustataval tee kinnistul, olemasoleva veetorustiku baasil.

Väline tulekustutusvesi 5 l/sek tagatakse Sadama teel asuvast hüdrandist.

Ühendus tänavatorustikuga tehakse eraldi kummalegi kinnistule sadula või kolmiku abil. Krundi sisendusele paigaldatakse ISO 9001 standardikohane kummikiilsiber koos teleskoope varda ja kapega. Kummikiilsiber on ette nähtud liitumispunktiks.

Mõlema krundi veearvesti paigaldatakse vastavalt „Veemöödusõlmede ehitamise, kasutamise ja veearvestile paigaldamise eeskirjale“ vahetult veesisendi juurde. Veesisend on ette nähtud teha UPONORI plastmassist majandus-joogivee toruga PN10, trassi rajamissügavus 1,8 m.

Planeeringu alal olev Rüstla tee piirkonda varustav veetrass kuulub vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele likvideerimisele (on amortiseerunud) ja see asendatakse uue planeeritava veetrassiga Rohuneeme tee ääres (joonisel tähistatud V2).

KANALISATSIOON

Summaarne heitvee kogus planeeritavalt alalt on ca 1,6 m³/d.

Kanalisatsioon on vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele lahendatud suunates reoveed olemasolevasse isevoolesse ühiskanalisatsiooni. Kahele elamumaa kinnistule on planeeritud üks ühendus ja ühine kanalisatsioonitrass.

SADEVEED

Sadeveed kogutakse kinnistutel ja on ette nähtud juhtida olemasolevasse sadevee-kanalisatsiooni.

3.3 SIDEVARUSTUS

Detailplaneeringuala sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtted AS-i (edaspidi Elion) telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 22142286, väljastatud 10.01.2014.

Rohuneeme tee 148 kinnistul (mille omanik on Elion Ettevõtted AS) paiknevad Elioni sideliinirajatised, millele on ette nähtud seada servituudid. Kinnistul asub Elioni Püüksi konteiner, millele on planeeritud eraldi kinnistu. Elamukruntide hoonestusalad on moodustatud selliselt, et olemasolev sidekanalisatsioon ei jääks hoonestusalade sisse.

Elamu krundi pos. 1 sidevarustus on planeeritud sidekaevust nr. 10358, pos.2 sidevarustus kaevust nr. 10359. Elamutele on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused, 1-avalised 50/100 mm läbimõõduga PVC torudest.

Hoonete tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Elioni poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

3.4 PROJEKTEERIMISNÕUDED TEHNOVÕRKUDELE

Detailplaneeringuga kavandatud teed ning välisvõrgud projekteerida ja välja ehitada esimeses ehitusjätkokorras, pärast juurdesõidutee ja välisvõrkude väljaehitamist on võimalik väljastada ehitusload elamute ehitamiseks.