

**VIIMSI VALD
LUBJA KÜLA
SALUMETSA III
(kinnistu nr. 3420702)
JA SALUMETSA IV MÜ
(kinnistu nr. 3420802)
DETAILPLANEERING**

**Projekt nr 06-09
Seletuskiri ja joonised**

Tellija: Vello Krohn
Tule 4-39
Saue linn
Tel. 53 409040

Viimsi Haldus OÜ
Reg. kood 10618178, reg. nr EEP000176
Planeerija Viire Ernesaks
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
Telefon: 6028863

Märts 2017.a

SELETUSKIRI

0. ÜLDANDMED

0.1 Planeeringu objekt ja asukoht

0.2 Tellija ja huvitatud isik

0.3 Projekteerija

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS. LÄHTEANDMED

1.1 Detailplaneeringu lähteandmed

1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

1.3 Olemasolev maakasutus

2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

2.1 Vastavus üldplaneeringule

2.2 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

2.3 Arhitektuurne ja planeeringuline lahendus

2.4 Teed. Liiklus. Parkimine

2.5 Vertikaalplaneerimine

2.6 Looduskeskkond

2.7 Haljastus ja heakord

2.8 Keskkonnakaitsetised abinõud

2.9 Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

2.9.1 Elektritrassi kaitsevöönd

2.9.2 Sidetrassi kaitsevöönd

2.9.3 Veetrassi kaitsevöönd

2.9.4 Sadeveekanaliseerimisvööndi kaitsevöönd

2.10 Turvaabinõud

3. TEHNOVÕRGUD

3.1 Veevarustus

3.2 Reovee kanalisatsioon

3.3 Sadevee kanalisatsioon

3.4 Elektrivarustus

3.5 Tänavavalgustus

3.6 Sidevarustus

4. TULEOHUTUSABINÕUD

5. JOONISED

6. KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

7. LISAD

0. Üldandmed

0.1 Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Lubja küla
Salumetsa III ja IV mü detailplaneering

0.2 Tellija ja huvitatud isik:

Vello Krohn
Tule 4-39
Saue linn
tel. 6709478 / 53 409040

Malle Leht
Rae 21-69
76806 Paldiski
tel. 6742002 / 58129287

Helve Tsai
helve@comhem.ee
tel +46 70 270 32 23

0.2 Projekteerija: kuni 02.09.2016 Viimsi Valla Arenduskeskus OÜ

Alates 03.09.2016 Viimsi Haldus OÜ
Reg. kood 10618178, reg. nr EEP000176
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
tel. 6028863

Planeerijad: Viire Ernesaks, Mari Luik

1. Olemasoleva olukorra kirjeldus. Lähteandmed.

1.1 Detailplaneeringu lähteandmed

Viimsi valla Lubja küla Salumetsa III ja Salumetsa IV maaüksuste detailplaneeringu koostamise aluseks on planeeritava maa-ala kinnistute omanike taotlused Viimsi Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamiseks ja Viimsi Vallavalitsuse 26. september 2008.a. korraldus nr 583 detailplaneeringu algatamiseks ja lähteülesande kinnitamiseks (töö nr 26).

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- Viimsi Vallavalitsuse poolt väljaantud lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks (töö nr 26);
- Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 29.aprillil 2008 a. määrusega nr.7);
- Viimsi valla Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Aruanne. OÜ Alkranel, 2006-2007
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering “Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.” (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.septembri 2005 a. määrusega nr.32);
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering “Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik” (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.oktoobril 2009 a. määrusega nr.22);
- Viimsi valla mandriosa territooriumi pinnase radooniohtlikkuse hinnangu aruanne. Eesti Geoloogiakeskus, 2004;
- Agabus, Endjärv & Truverk Arhitektid OÜ poolt koostatud Salumetsa III ja IV maaüksuse detailplaneeringu visioon;
- Maaüksuste katastriplaanid;

OÜ Amaate AKM poolt 2016. a. augustis uuendatud maa-ala plaan tehnoorkudega töö nr T-056-16.

1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav maa-ala paikneb Viimsi poolsaare keskosas Lubja külas Põhja-Eesti rannikumadalikul säilinud lavamaa aluspõhjakõrgendikul (jäänuksaar), kus maapinna absoluutne kõrgus ulatub 52.84. Planeeritav ala on läänes piiritletud kõrge põhjalõunasuunalise klindiasanguga (maapinna suhteline kõrgus ulatub kohati ca 30m). Planeeritav maa-ala üldsuurusega 5,35 ha piirneb Alajaama ja Kaare teega. Ala läbivad põhjalõuna suunaliselt 10 kV elektriõhuliinid ja 110 kV elektriliinid. Planeeritud alaga külgneval Kaare tee maa-alal on veetrass, kanalisatsioonitrass, gaasitrass ja välisvalgustus. Territooriumi idaservas asub sadeveekraav.

Maa-ala on tasane, rohtunud, avatud päikesevalgusele ja tuultele. Planeeringualal suuri puid ei kasva. Lääne pool paikneb kõrge klindiasang ja sellel kasvav puistuvöönd.

Alusplaanina on kasutatud OÜ Amaate AKM poolt koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr. T-056-16). Koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused on Balti süsteemis. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 49.13 – 52.84.

Lähiümbruse perspektiivne areng

Põhjapool on hetkel maa-ala, millele on planeeritud Raimo, Paenurme I, Kangru II ja Kangru IV maaüksuste detailplaneeringuga ridaelamud, paarismajad, eramud ja Viimsi Vee veetöötusjaam.

Planeeritavast alast vahetult põhja jääb Lubja 110/10 kV alajaam, millest lähtuvad olemasolevad õhuliinid on perspektiivselt suunatud maakaabliteks.

Lõunasse jäävatele aladele on vastavalt Lubja küla klindiastringu piirkonna üldplaneeringule ja detailplaneeringutele (Loo, Heinamaa, Heinamaa I ja Heinamaa II detailplaneering; Saaremetsa, Toomsalu, Saarsalu, Nurmevälja, Paekaare tee 3 Paekaare tee 11 kinnistute detailplaneering) planeeritud pereelamu ja ridaelamumaa.

Läänes lõikab antud tasapinna läbi Põhja-Eesti paeklint, mille nõlva all on planeeritud uus staadion ning kus asuvad Päikeseratta lasteaed ja Viimsi keskkool. Innopolis Insenerid OÜ poolt koostatud Viimsi terviseraja eskiisprojekti kohaselt kulgeb piki paeklinde serva tervisespordirada.

Idas piirneb antud ala olemasolevate elamukruntide ja metsaga.

Kogu klindiastringule jääv ala tuleks kokkuvõttena kujundada ühtse ja loogilise tervikuna, mis tagab kreatiivsema ja parema elukeskkonna ümbruskonna elanikele. Klindiastringule planeeritav maa-ala eeldab jääva piirkonna otsest sidumist kooli, haigla, lasteaia ja ülejäänud infrastruktuuriga.

Edela suunda jäävat tootmisala eraldab planeeritavatest elamutest haljasala, mis kõrghaljastatuna hakkab toimima puhvrina tootmise ja elamisfunktsiooni vahel.

Viimis valla üldplaneeringus on lubatud kaugus tootmisobjekti krundi piirist elamuni 50m, see nõue on käesolevas detailplaneeringus täidetud. Lähima tootmishoone - Standoor Eesti OÜ, Aiandi põik 1 - krundipiirist kuni planeeritavaalani on 62m. Standoor Eesti OÜ tegeleb erinevate välis- ja siseuste tootmisega. Tootmistevõime toimub siseruumides.

1.3 Olemasolev maakasutus

Salumetsa III maaüksusele on koostatud katastriplaan 89001:010:0125-0126, registreeritud Maa-Ameti Maakatastris 26.01.2000.a. Kinnistusregistris on registreeritud registriosa nr 3420702 all. Maaüksuse suurus on 2,67 ha, sihtotstarve on maatulundusmaa.

Salumetsa IV maaüksusele on koostatud katastriplaan 89001:010:0127-0128, registreeritud Maa-Ameti Maakatastris 20.04.2000 a. Kinnistusregistris on registreeritud registriosa nr 3420802 all. Maaüksuse suurus on 2,67 ha, sihtotstarve maatulundusmaa.

2. Detailplaneeringu kirjeldus

2.1 Vastavus üldplaneeringule

Salumetsa III ja IV mü detailplaneering on valdavalt üldplaneeringu kohane, vastuolo on vaid planeeritud krundi pos. 2 suurus. Vastavalt kehtestatud Lubja küla klindiastringu piirkonna üldplaneeringule (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 29.aprillil 2008 määrusega nr.7) on Salumetsa III ja Salumetsa IV maaüksuse juhtfunktsioon pereelamumaa, kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa ning haljasala, puhke- ja virgestus- ja kaitsehaljastuse maa.

Detailplaneeringu eesmärgiks on lähteülesandele vastava tervikliku elamuala kujundamine koos vastava teede- ja tehnovõrgustiku, kruntimise ja hoonestustingimustega.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu “Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.” järgi on antud piirkonnas üksikelamu krundi miinimumsuuruseks

1500m² ning 4-boksilise ridaelamu krundi suuruseks 3000 m². Üksikelamu kruntide suurused käesolevas detailplaneeringus vastavad teemaplaneeringule, ridaelamu (pos.3) krunt on väiksem.

Detailplaneeringus on arvestatud teemaplaneeringust tulenevate nõuetega üksikelamu krundile ja üksikelamule (kõrguslikud ja arhitektuursed üldtingimused), välja arvatud elamu ja abihoone asukohale krundil. Põhihoone lubatud hoonestusala piir on näidatud 15m

kaugusele naaberkrundil asuvast põhihoone hoonestusalast (teemaplaneeringus 7,5 m krundipiirist). Üldjuhul on abihoone hoonestusala 5m kaugusel krundipiirist, kuid kitsamate kruntide puhul on lubatud abihoone ehitada naabrite ja päästeameti nõusolekul krundi piirini, et kasutada tõhusamalt krundi ressursse. (Abihoone projekteerimisel kinnistu piirile lähemale kui 5m tuleb rajada tulemüür või tuletõkkesein.)

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" kohaselt on Salumetsa III ja Salumetsa IV kinnistute klindi äärne ala reserveeritud rohevõrgustiku koridori ala, kus olemasolev kõrghaljastus puudub. Rohekoridori rajatakse tervisespordirada ning istutatakse kõrghaljastust. Rohekoridor toimib rekreatsiooni- ja ning puhveralana elamute ja klindiasangu vahel.

Planeeritaval alal paikneb Lubja klindiasangu maastikukaitseala, mis moodustati Viimsi Vallavolikogu 29. aprilli 2008.a määrusega nr 7 kehtestatud Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringu raames "Looduskaitseaduse" § 10 lõige 7 alusel.

Vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringule *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted* tuleb rohevõrgustikus (sh rohestruktuuri koridorides) säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ja olemasoleva haljastuse puudumisel rajada sinna võimalusel uushaljastus.

2.2 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringu teemaplaneeringut "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" elamukruntide suuruste osas - lubades püstitada 4-boksilise ridaelamu 2065 m² suurusele krundile. Tegemist on kompromisslahendiga kinnistu omanike ning kohaliku omavalitsuse vahel, mille tulemusena annavad kinnistu omanikud kaitsehaljastuse maa sihtotstarbega krundi pos. 1 (6472 m²) kohalikule omavalitsusele tasuta üle.

2.3 Arhitektuurne ja planeeringuline lahendus

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on maakasutuse sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast kaitsehaljastuse, pereelamu, ridaelamu ning kaubandus-, tootlustus- ja teenindus- ja büroohoone jaoks ning planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse ulatuse ja tingimuste määramine ning haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkude lahendamise.

Detailplaneeringu aluseks on Agabus, Endjärv & Truverk Arhitektid OÜ poolt koostatud Salumetsa III ja IV maaüksuse detailplaneeringu visioon (vt. lisad).

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus üksikelamutele, ridaelamule ja kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonele, määratakse kaitsehaljastuse maa sihtotstarbega krunt Lubja klindiasangu maastikukaitsealale, tagatakse juurdepääsud kruntidele ning lahendatakse tehnovõrgud.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ning hoonestustingimused on antud *joonisel*

AP-5a ja AP-5b.

Kaitsehaljastuse sihtotstarbega katastriüksusele pos.1 on kavandatud piirkonnale sobilik avaliku kasutusega haljasala, millel kulgeb tervisespordirada ja paiknevad lastemänguväljakud.

Igale pereelamu maa krundile (pos. 3, pos. 4, pos.5, pos.6, pos.7, pos.8, pos.9, pos.10, pos.11, pos.13, pos.14, pos.15, pos.16, pos.17, pos.22, pos.23, pos.24, pos.25, pos.26) on ettenähtud 1 elamu ja vajadusel 1 abihoone. Kruntide maksimaalne ehitusalune pindala on 250 m². Hoone minimaalne tulepüsivusklass on TP-3.

Pos.2 krundile on planeeritud ridaelamu, abihooneid ei ole krundile ettenähtud. Krundi maksimaalne ehitusalune pindala on 640m². Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3.

Pos.19 krundile on planeeritud kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja büroohoone ning seda teenindav abihoone. Tootmistegevus ei ole lubatud.

Ärulistel eesmärkidel kasutatavaid laopindu võib olla kuni 25% kavandatava hoone suletud brutopinnast. Krundi maksimaalne ehitusalune pindala on 1850m². maksimaalne suletud brutopind 3500m², korruselisus 2. Hoone minimaalne tulepüsivusklass on TP-2.

Juurdepääsud laopindadele planeerida kinnistu edelaküljelt – Alajaama tee 10 vastast, välistades nii suuremõõtmeliste transpordivahendite manööverdamise elamukruntide vahetus läheduses.

Planeeringuga moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega avaliku kasutusega katastriüksused **pos.12a, pos.12b, pos.12c, pos.12d, pos.12e, pos.18, pos.21 ja pos.27.**

Arhitektuurne kontseptsioon

Hooned peavad omama lihtsaid ja selgeid fassaadipindu (kasutades heledat krohvi, puitu, klaasi) ning horisontaalseid hoonemahte. Katuseräästaste juures kasutada parapette (soovitavalt tänavapool) või tavalist katuseräästast.

Fassaadil kasutatavad materjalid:

Hoone fassaade seob põhimaterjalina valge värvitud krohvipind ning heledate puitpindade või sileda paepinna või naturaalse monoliitbetooni kasutamine. Heledaks värvitud fassaadipinna osakaal fassaadil min. 40%.

Puitpinnad katta soovitavalt fassaadiõliga, mis on puidu värvi ja laseb läbi paista puidu struktuuril.

Paepinnad: sile saetud esiservaga paekiht, paksusega 80-200mm ja pikkusega ca. 600-1000mm. Paigaldada tasavuugiga.

Aknad soovitavalt: suurtele maani ulatuvatele klaaspindadele sekundeerivad kitsad piluaknad. Aknad on ilma tihedate vahejaotusteta, avatav aknaosa kitsas. Kaarõlvaknad ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud kaarõlvimotiiv fassaadidel tervikuna.

Hoone fassaadidel ei ole lubatud kasutada klombitud kivi. Ei ole lubatud rajada palkehitis.

Hoonestustingimused:

1. Hoonete kõrgus maksimaalselt 2 korrust (8,5m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist) ja abihoonetel 1 korrust (5m).

2. Võimalikud erinevad hoonemahud ühendatakse peahoonega müüride ja katustega.

3. Ehitise katuse kalle : ühepoolnekalle kuni 10° või horisontaalne.

4. Sokli kõrgus maapinnast 300-500 mm.

5. Hoone on keldrita.

Hooned võivad paikneda vastavalt *joonisel AP-5a ja AP-5b* määratud hoonestusalas.

Piirded:

Elamukruntide tänavapoolse piirdeaia ühtse terviklahenduse töötab välja hoonestusala arendaja kogu planeeritavale alale. Piirdetara maksimaalne kõrgus on 1500 mm.

Kruntidevahelised piirdeaiad on soovitatav lahendada teraspostil metallvõrguga. Olmeprügi konteinerid paigaldada elamukrundi territooriumile, piirdetara põhiteljest krundipoolsele küljele.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standarditest: EVS 842:2003 „Ehitiste Heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Radooniohust tulenevad nõuded:

Kogu planeeritav ala - nii kõrgendik kui ka klindi piirkond kuuluvad Põhja-Eesti radooniohtliku vööndi piiresse (R. Raudsepp, - Keskkonnatehnika, 1999, 3). Valla territooriumi radooniriski selgitamiseks tellis Viimsi Vallavalitsus OÜ Geoloogiakeskusest töö “Viimsi valla mandriosa territooriumi pinnase radooniohtlikkuse hinnang” (OÜ Geoloogiakeskus, Tallinn 2004). Mõõdeti radooni ja radooniga kaasnevate inimese tervisele ohtlike ainete sisaldus 66 vaatluspunktis.

Saadud tulemuste analüüs näitas, et ligi 10 % valla territooriumist moodustavad alad, kus pinnaseõhus radooni sisaldus on kõrge või väga kõrge. Nende alade hulka, kus pinnaseõhu radoonitase ületab Eestis kehtivad piirnormid (radoonisisaldus pinnaseõhus ületas 50 kBq/m³ ulatudes kohati kuni 285 kBq/m³), kuulub kogu käes-olevas töös käsitletav ala - Viimsi Lubjamäe piirkond ja sellega lõunast piirnev ala.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda standardist EVS-EN 15251:2007

“Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast“, mis kehtestab elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmiseks radoonisisalduse ülempiiriks 200 Bq/m³. Samuti tuleb kasutada standardis EVS 840:2009 “Radooniohtu hoone projekteerimine” antud juhised radooniohu vältimiseks uutes majades.

Muud arhitektuuri- või tehnilised nõuded:

Ehitusloa saamiseks tuleb koostada hoone eelprojekt. Projekt peab vastama Viimsi Valla Ehitismääruse § 17 ning Majandus- ja taristuministri 17.07.2015.a. määrusele nr.97 "Nõuded ehitusprojektile".

Ehitustegevus kruntidel ilma ehitusloata on keelatud. Detailplaneeringus antud piirangute ja kohustuste täitmise järelvalvet teostavad selleks Viimsi valla ehitismäärusega volitatud ametiisikud.

Planeerimisel, elamualade korraldamisel ja ehitustööde tegemisel tuleb haljastust käsitleda võrdväärse elemendina keskkonna tehislake elementidega (hooned, teed, kommunikatsioonid).

Planeeritud maa-alal on järgmised maakasutuse sihtotstarbed:

- EP - pereelamu maa (kataster - elamumaa)
- ER- ridaelamu maa (kataster - elamumaa)
- HK - kaitsehaljastuse maa [kataster - sotsiaalmaa (üldkasutatav maa)]
- LT - tee ja tänava maa (kataster - transpordimaa)
- ÄK/ÄB - kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja büroohoone maa (kataster - ärimaa)

2.4 Teed. Liiklus. Parkimine

Juurdesõit planeeringualale tagatakse maaüksustega piirnevalt Kaare ja Alajaama teelt ning Loo, Heinamaa I ja Heinamaa II mü detailplaneeringuga (töö nr.22-07) planeeritud teelt.

Planeeringuga moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega avaliku kasutusega katastriüksused **pos.12a, pos.12b, pos.12c, pos.12d, pos.12e, pos.18, pos.21 ja pos.27.**

Juurdepääsud kruntidele on planeeritud rajatavalt kruntidevaheliselt kahesuunalise liikluskorraldusega sõiduteelt, mille ääres kulgeb kergliiklustee katendi laiusega 2,5m. Kergliiklustee on autoliikluseks ette nähtud teosast eraldatud haljasribaga (laius 2,5m), millele on planeeritud puuderida. Tee maa-ala laiuseks on planeeritud 13m, sellest katendi laius 6,0m. Kvartalisisesed (juurdesõiduteede) teekoridorid on laiusega 8,0m kuni 9,0m ning sellest katendi laius 4-5 m. Tee maa-ala haljastus lahendada ühtse tervikuna teeprojekti koosseisus või eraldi projektiga.

Maksimaalne mahasõidu laius kruntidele võrdub põhitee laiusega (6m).

Kruntide pos. 2 ja 3 vahel paiknev tee on ühiskasutuses sõidukitele ja jalakäijatele (nt.õueala).

Transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusele **pos.18** on planeeritud kahesuunaline sõidutee (katendi laius 6,0m), mille ääres kulgeb kergliiklustee. Kõrgepinge kaitevööndisse planeeritud katastriüksusele **pos.21** on kavandatud sõidutee (katendi laius 6m), mis lõpeb überpõõramisplatsiga (12x12m), ja kergliiklustee (katendi laius 2,5m). Katastriüksusele **pos.27** on planeeritud juurdepääsutee elamukruntidele pos.25 ja 26 ning ühendamaks varemplaneeritud jalakäijate liikumissuundi on planeeritud kergliiklustee.

Tee maa-ala äärtesse on valdavalt planeeritud ka peamised krunte teenindavad tehnovõrgud – elekter, side, vesi ja kanalisatsioon. Sõidukite parkimine tuleb korraldada kruntide maa-alal.

Planeeritud teed rajatakse tolmuva kōvakattega.

Detailplaneeringuga kavandatavad teed on ettenähtud munitsipaliseerida.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Üksikelamule on ette nähtud 3 parkimiskohta ning igale ridaelamu seksioonile 2 kohta. Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Mahasõidud kruntidele ehitada põhiteega risti. Ärihoone parkimine lahendada vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 “Linnatänavad” järgi täpsustades vastavalt hoonetüübile.

Kergliiklusteede kulgemine on näidatud mööda väljakujunenud käigusuundi klindini ja klindist trepina alla ühendamaks ülemist platood Haabneeme alevikuga. Samuti on kergliiklustee ühendatud klindi servas kulgeva tervisespordirajaga ning tagab piirkonna elanikele turvalise juurdepääsu kavandatud lastemänguväljakutele.

2.5 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimise aluseks on olemasolevad maapinna kõrgusarvud. Sadeveed juhitakse elamute ümbert teemaa alal paiknevasse sadevetekanalisisiooni. Planeeritud krunti 27 piiril olev magistraalkraav tuleb säilitada. Kraavi tuleb puhastada ja kohati õgvendada.

Planeeritud elamutele antud ± 0.00 on soovituslik. See täpsustatakse tööjooniste koostamisel.

2.6 Looduskeskkond

Planeeritav ala on läänes piiritletud kõrge põhja-lõunasuunalise klindianguga (maapinna suhteline kõrgus ulatub kohati ca 30m) ja sellel kasvava puistuga. Maa-ala on tasane, rohtunud, avatud päikesevalgusele ja tuultele. Planeeringualal suuri puid ei kasva.

Planeeritaval alal paikneb **Lubja klindianguga maastikukaitseala**, mis moodustati Viimsi Vallavolikogu 29. aprilli 2008.a määrusega nr 7 kehtestatud Lubja küla klindianguga piirkonna üldplaneeringu raames “Looduskaitseaduse” § 10 lõige 7 alusel.

Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringu järgne Lubja klindiasangu maastikukaitseala piir. Viimsi Vallavolikogu 8.märtsi 2011.a määrus nr 12 kohaselt on antud alal kehtestatud Lubja klindiasangu maastikukaitseala kaitse-eeskiri (**vt lisad**).

Lubja klindiasangu maastikukaitseala on kohaliku omavalitsuse tasandi kaitseala, mille valitsejaks on Viimsi Vallavalitsus.

2.7 Haljastus ja heakord

Olemasolev kõrghaljastus planeeritavatel maaüksustel puudub.

Haljastuse üldlahendus:

Planeeritava haljastuse eesmärgiks on ilmestada olemasolevat looduskeskkonda, mille võib tinglikult jagada üldhaljastuseks ja kruntide haljastuseks.

Planeeritava peatänavaaäärde ja rajatava kergliiklustee vahelisele alale (**pos.12a**) rajada üherealine puuderida (nt. Pooppuu – *Sorbus intermedia*). Kasutada puukoolis kujundatud kõrgetüvelisi puiestee puid min. kõrgusega 2,5m. Kõrvaltänavate haljastuses kasutada madalaid õitsvaid põõsaid (nt. kurdlehine roos - *Rosa rugosa*). Skemaatiline haljastuse lahendus antud detailplaneeringu põhijoonisel AP-5a ja AP-5b. Tee maa-ala haljastus ja kaitsehaljastuse maa sihtotstarbega katastriüksuse haljastus lahendada ühtse tervikuna teeprojekti koosseisus või eraldi projektiga.

Kruntide haljastamisel kasutada lisaks murupindadele ja dekoratiivpõõsastele ka maastiku pilti ilmestavaid aktsenteerivaid leht- ja okaspuid.

Kruntide haljastamine ja heakord lahendatakse hooneprojektide koosseisus või eraldi projektiga, konsulteerida haljastusspetsialistiga kuna tegemist on paese pinnasega ning kõrghaljastuse juurdu mine antud piirkonnas on keerukas ja pikaajaline protsess.

Kaitsehaljastuse sihtotstarbega katastriüksusele pos.1 on kavandatud piirkonnale sobilik avaliku kasutusega haljasala, millel kulgeb tervisespordirada ja paiknevad lastemänguväljakud. Haljasala jääb eraomandisse. Kinnistu omanike ja kohaliku omavalitsuse vahel sõlmitavas lepingus täpsustatakse haljasala avaliku kasutuse tingimused.

2.8 Keskkonnakaitselised abinõud

Planeeringualal puuduvad kaitstavad loodusobjektid, samuti keskkonnaohtlikud objektid.

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- Jäätmed kogutakse ja hoiustatakse omal krundil. Regulaarse äraveo osas sõlmida leping seda teenust pakkuva firmaga. Orgaaniliste jäätmete komposteerimine.
- Planeeritavad teed rajatakse tolmu vaba kattega.
- Tehnilise infrastruktuuri objektidest tulenevate piirangutega (kaitsevööndite, kujadega jne.) on planeeringus arvestatud (vt seletuskiri p.2.7, joonised AP-6a ja AP-6b)
- Vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöõdeks sobivat pinnast.
- Tagada planeeringualale jääva klindiala kaitse.
- Planeeritud kruntidel uue haljastuse rajamine.
- Arvestades läbiviidud radooniohtlikkuse hinnangu tulemusi, peab kogu alal hoonestusprojektide koostamisel radooniriski ennetama, s.t. uute majade

projekteerimisel ja ehitamisel radooniprobleemidega arvestama ning radooniohu vähendamise leevendusabinõusid. Lähtuda standardist EVS 840:2009

- Planeeritavate elamute ja kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone tehnoseadmete asukoht tuleb valida selliselt, et ei põhjustaks elanikele mürahäiringuid. Tehnoseadmete müratase ei tohi ületada Sotsiaalministri määruses nr 42 § 7 tabelis 2 kehtestatud normtasemeid elamu välisterritooriumil, milleks on päevasel ajal 50 dB ja öisel ajal 40 dB.

2.9 Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

Detailplaneeringu alale planeeritavate tehnorajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus tehnovõrkude omanike kasuks ja asjaõigusleping.

2.9.1 Elektritrassi kaitsevöönd

Elektriõhuliini kaitsevööndi ulatus piki elektriliine mõlemale poole on:

kuni 1 kV	–	2 m
1 kV kuni 20 kV	–	10 m
35 kV kuni 110 kV	–	25 m

Seal võib töid teostada ainult AS Imatra Elekter ja AS Elering (110 kV) loal.

2.9.2 Sidetrassi kaitsevöönd

Mõlemale poole sidetrassi on kaitsevöönd 1.0 m. Seal võib töid teostada ainult Radionet OÜ loal.

2.9.3 Veetorstike kaitsevöönd

Mõlemale poole veetrassi on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

2.9.4 Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd

Mõlemale poole kanalisatsioonitrassi on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

2.9.5 Sadeveekanaliseerimise kaitsevöönd

Mõlemale poole sadeveekanaliseerimise trassi on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

2.10 Turvaabinõud

Planeerimisseaduse järgi tuleb detailplaneeringus käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist.

Korrashoid:

Ehitustegevuse lõppedes tuleb ala kohe koristada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine).

Juurdepääs:

Oluline on hea teemärgistus. Teede äärde tuleb paigaldada suunaviidad ja teede nimed.

Elavus:

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringelt. Piirkonda on soovitatav rajada naabrivalve.

Nähtavus ja vaateväli:

Tuleb vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas ning võimalike ründajate peidupaiku. Piirdeaedade ehitamisel tuleb jälgida nende läbipaistvust ja kõrgust. Vajalik on piisav läbipaistvus.

Vargus ja vandalism:

Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb hoonete tagumisi sissepääse, mis on teedelt nähtamatud. Tagumised ukсед ja aknad tuleb muuta turvalisemaks, see vähendab sissepääsmist.

3. Tehnovõrgud

3.1 Veevarustus

Planeeritav ala asub AS Viimsi Vesi vee-ettevõtluspiirkonnas. Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi poolt välja antud tehnilistele tingimustele 18.august 2016.a. (vt. lisad). Ala veevärgi liitumine on lahendatud olemasolevate ÜVK rajatiste baasil. Ala „A“ läbib olemasolev ühisveevärgi torustik, millega ühendatakse krundid pos.2-11 ja pos.13-17.

Ala „B“ veevarustuse liitumispunktid on Ringi teel ja Kaare teel.

Tagatav veehulk ühele elamuühikule on 0,6 m³/ööpäevas. Tagatav veerõhk ca 2.0-2,5 bari.

Tagatav tuletõrjevesi piirkonnas on 10-15 l/sek.

3.2 Reovee kanalisatsioon

Reovee kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi poolt väljaantud tehnilistele tingimustele 18.august 2016.a. (vt. lisad).

Ala liitumine kanalisatsiooniga lahendatakse olemasolevate ÜVK rajatiste baasil.

Ala „A“ läbib olemasolev vaakumkanalisatsioon, millega on võimalik liituda kruntidel pos. 2-11 ja pos.13-17.

Ala „B“ liitumispunktid on Ringi tee ja Kaare tee piirkonnas, seal on tegu isevoolse kanalisatsiooniga. Kruntidel pos.19, 22, 23 ja 24 on võimalik liituda Kaare teel paikneva isevoolse kanalisatsiooniga, tingimusel et kruntide pinda tõstetakse ca 0,5 meetrit, mis tagab vajalikud kalded isevoolsele kanalisatsioonile.

Krundid pos.25 ja 26 liidetakse Paenurme arenduse vaakumkanalisatsiooniga.

Sademe- ja pinnavee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Liitumiseks ÜK-ga tuleb peale detailplaneeringu kehtestamist koostada tööprojekt, mis kooskõlastatakse AS-ga Viimsi Vesi ning sõlmitakse liitumisleping.

3.3 Sademevee kanalisatsioon

Sademevee kanalisatsioon on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse Kommunaalameti tehnilistele tingimustele nr.14-9/3964-1 (vt.lisad).

Detailplaneeringuga on igale planeeritud krundile tagatud sademeveekanaliseerimine.

Ala 1 ja 2 („A“) sademeveed juhitakse ära vastavalt AS Viimsi Vesi poolt koostatud tööle nr.PJ-272 „Aiandi põik ja Alajaama tee piirkonna veevarustus ja teo- ning sademeveekanaliseerimise maa-ala plaan.“ Ala 1 ja 2 ulatuses on kinnistut läbiv sademeveekanaliseerimine osaliselt välja ehitatud ning kruntide 2-11 ja 13-17 sademevee ära juhtimine toimub nimetatud kanalisatsioonitorustiku baasil.

Ala 3 ja 4 („B“) sadeveed juhtida Kaare tee olemasolevasse sademeveekanaliseerimise ja planeeritava alast kirdes olevasse sademeveekraavi. Sadeveekraav puhastada ning süvendada.

Kõikidele aladele rajada teemaa-ala kuivendav sademeveedrenaaz. Parklate alla rajada sademeveekanaliseerimise koos restkaevudega ning õli- ja liivapüüduritega.

Torude rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega (sh eelnevalt rajatud torustikega) ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega. Sademeveedrenaazi ja sademeveekanaliseerimise torustiku ühendamine tagada kontrollkaevuga. Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademevett ei tohi otse sademeveekanaliseerimise juhtida, ühendused tuleb rajada läbi kaevude. Säästva lahendusena on soovitatav sademevett koguda mahutisse ja kasutada kastmisveena.

Tööprojekti koostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ning Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusest nr.97 „Nõuded ehitusprojektile“, torustike ning õli- ja liivapüüdurite kohta esitada projekti koosseisus hooldusjuhend.

Peale detailplaneeringu kehtestamist koostada sademevete ärajuhtimise projekt ning kooskõlastada see Viimsi Vallavalitsuse kommunaalametiga ning ehitusametiga, ja kõigi ol. ol. tehnoõrkude valdajatega ning maaomanikega, kelle maakasutust või ehitusõigust projekt mõjutab.

3.4 Elektrivarustus

Planeeritavate kruntide elektrivarustus on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 108/16 30.08.2016.a.

Planeeritava a-maatüki runtide elektrivarustus on planeeritud olemasolevast Loo 10/0,4 kV komplekt-alajaamast.

Planeeritava b-maatüki viie krundi elektripaigaldiste toide on planeeritud Kaare teel olevast transiitkilbist TRK 4 ja kahe krundi elektripaigaldiste toide Ringi teel olevast transiitkilbist TRK 8. Nimetatud transiitkilbid on ühendatud olemasoleva Paekaare 10/0,4 kV alajaama toitele.

0,4 kV elektrivõrk on planeeritud kaabelliinidena PVC-kaablikaitsesõrkudes. Kruntide elektripaigaldiste toiteks on kruntide piiridele ette nähtud transiit- ja liitumiskilbid. Transiitkilbid on ühendatud alajaamadega ringtoite-skeemide kohaselt. Transiitkilpide kõrvale ja üle tee on paigaldatud liitumiskilbid. Planeeritava a-maatüki kruntidel, kus kõnniteed on osaliselt vastu kruntide piire, paigaldada kilbid kruntide sisse nii, et kilpide fassaadid oleks kruntide piiridel. Kruntide aiad tuleb paigaldada nii, et kilbid oleksid väljaspool aedu ja aegade kaugus elektrikilpidest oleks ca 1 m. Kuna krundi 8 piir on vastu sõiduteed, siis kilbi fassaad peab krundi piirist olema vähemalt 0,5 m kaugusel. Trasside lõikudele, kus tekib raskusi elektrikaablite paigaldamisega sõrkudesse, tuleb ette näha kanalisatsiooni betoonkaevud. Ühendusliinid liitumiskilpidest kuni hoonete peakilpideni paigaldavad tarbijad. Pärast hoonete projekteerimist ja nende elektripaigaldiste võimsuste täpsustamist tuleb taotleda konkreetseid elektrivarustuse tehnilised tingimused.

Viimsi 110/10 kV alajaamast väljuvad 10 kV õhuliinid F1036 (Pargi fiider) ja F1028 (Miiduranna fiider) planeeritaval a-maatükil on asendatud 10 kV kaabelliinidega OÜ Mahero Elekter tööga nr. 164-15).

3.5 Tänavavalgustus

Planeeritavate maaüksuste tänavavalgustus on lahendatud vastavalt Rito Elektritööd AS-i tehnilistele tingimustele nr. 201-16 30.08.2016.a.

Kruntide vaheliste sõidu- ja kõnniteede valgustamiseks on planeeritud LED-valgustid Megin 8 m kõrgustel koonilistel tsingitud metallmastidel. Kergliiklustee (krundil pos.1) valgustamiseks on planeeritud LED-valgustid Semai 5 m kõrgustel koonilistel tsingitud metallmastidel. Planeeritud tänavavalgustus a-maatükil on ühendatud Paevälja tee olemasolevasse tänavavalgustuse juhtimiskilpi. Planeeritud tänavavalgustus b-maatükil on ühendatud Kaare tee ja Ringi tee olemasoleva tänavavalgustusega. Tänavavalgustuse liinid on ette nähtud maakaablitega tugevdatud seintega PVC-paindtorudes.

3.6. Sidevarustus

Planeeritavate kruntide sidevarustus on lahendatud vastavalt OÜ Radionet tehnilistele tingimustele Salumetsa III ja IV sidetrassidele 01.09.2016.a.

Liitumispunktiks a-maatüki kruntidele on Paevälja tee 24a juures olev sidekaev. Liitumispunktideks b-maatüki kruntidele on Alajaama tee ja Viimsi Vesi AS-ile kuuluva Uus-Kangru maaüksusele varem projekteeritud sidekaevud.

Magistraalliinid on planeeritud mikrotorustikuga 1x4(14/10) piki sõiduteede haljasalaseid ja kõnniteid. Mikrotorustike otsadesse on ette nähtud sidekaevud KKS-2B. Hargnemised kruntidele on planeeritud valguskaablitega.

Tööjooniste koostamiseks tellida konkreetsed tehnilised tingimused.

4. Tuleohutusabinõud

Detailplaneering vastab Majandus- ja taristuministri määrusele 02.06.2015 nr 54.

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku. Minimaalne sõidutee laius planeeritaval alal on 4,0 m. Ümberpööramisplatsi läbimõõt on 12m.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Hoonete minimaalne tuleohutusklass on TP-3. Projekteeritavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästemeeti Põhja Päästkeskusega. Krundile pos 19 planeeritava kaubandus-teenindushoone (IV kasutusviis) tuleohutusklass täpsustatakse projekteerimise käigus.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist 812-7:2008 Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt standardile **812-6:2012 +A1:2013** Tagatav tuletõrjevési piirkonnas on 10-15 l/sek. Vajalik tulekustutusvee normvooluhulk IV kasutusviisiga ehitisele (põlemiskoormus üle 600 MJ/m², kuni 8 korrust) on 20 l/s 3 tunni jooksul. Vajaliku vooluhulga tagamiseks nähakse detailplaneeringuga ette 55 m³ maa-aluse mahuti paigaldamine krundile pos.19.

Tuletõrje veevarustuse detailne lahendus ning mahuti lõplik maht antakse ehitusprojektiga.

- Detailplaneeringuga on planeeritud avaliku kasutusega transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusele (pos. 12 ja 27) tuletõrjevõhüdrandid. Lähim olemasolev tuletõrjevõ hüdramant asub Kaare teel (nr.326).

Joonised

5.1 Asukoha plaan	AP-1
5.2 Väljavõte Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringust	AP-2
5.3 Üldplaneeringu muutmise ettepanek	AP-3
5.4 Tugiplaan M 1:1000	AP-4a
5.5 Tugiplaan M 1:1000	AP-4b
5.6 Põhijoonis M 1:1000	AP-5a
5.7 Põhijoonis M 1:1000	AP-5b
5.8 Tehnovõrgud M 1:1000	AP-6a
5.9 Tehnovõrgud M 1:1000	AP-6b
5.10 Kontaktvõõndiskeem	AP-7
5.11 Illustratsioon	