

**VIIMSI VALD  
LUBJA KÜLA  
KINNISTU ALAJAAMA TEE 10  
DETAILPLANEERING**

**Seletuskiri ja joonised  
Töö nr 08-19**

Tellija: AK Ühisvara OÜ  
Lootsi tn 3a-42 Tallinn 10151  
Tel 5041465

Viimsi Haldus OÜ  
Viimsi alevik Nelgi tee 1  
Planeerija: Viire Ernesaks  
Telefon: 6028863

August 2020

1.	ÜLDANDMED .....	3
1.1.	Planeeringu objekt ja asukoht: .....	3
1.2.	Tellija: .....	3
1.3.	Töövõtja: .....	3
1.4.	Detailplaneeringu koostamise alused .....	3
1.5.	Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	3
1.6.	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud .....	4
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	4
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	4
3.1.	Üldandmed .....	4
3.2.	Olemasolev maakasutus .....	5
4.	DETAILPLANEERINGU LAHENDUS .....	5
4.1.	Vastavus üldplaneeringule .....	5
4.2.	Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded.....	5
4.3.	Liiklus- ja parkimiskorraldus .....	6
4.4.	Keskkonnanõuete tingimused .....	6
4.5.1	Radooniohust tulenevad nõuded .....	7
4.5.	Haljastus.....	7
4.6.	Vertikaalplaneerimine .....	7
4.7.	Jäätmekäitlus .....	8
4.8.	Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid.....	8
4.8.1.	Elektritrassi kaitsevöönd .....	8
4.8.2.	Sidetrassi kaitsevöönd .....	8
4.8.3.	Veetorustike kaitsevöönd .....	8
4.8.4.	Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd.....	8
4.8.5.	Gaasitorustiku kaitsevöönd .....	8
4.9.	Tuleohutusabinõud.....	9
5.	TEHNOVÕRGUD .....	9
5.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	9
5.2.	Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine .....	10
5.3.	Elektrivarustus.....	10
5.4.	Sidevarustus .....	10
5.5.	Välisvalgustus .....	10
5.6.	Gaasivarustus .....	10
6.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED .....	11
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....	11
8.	JOONISED .....	12
9.	MENETLUSDOKUMENTATSIOON .....	13
10.	LISAD .....	14
11.	KOOSKÖLASTUSTE KOONDLOETELU .....	15

## **1. ÜLDANDMED**

### **1.1. Planeeringu objekt ja asukoht:**

Viimsi vald  
Lubja küla  
Alajaama tee 10 detailplaneering

### **1.2. Tellija:**

AK Ühisvara OÜ  
Lootsi tn 3a-42, Tallinn 10151  
Tel. 5041465

### **1.3. Töövõtja:**

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

### **1.4. Detailplaneeringu koostamise alused**

- Planeerimisseadus
- Harju Maakonna planeering 2030+
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 18.juuni 2019 nr 370 Alajaama tee 10 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 11.01.2000.a)
- Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneering (kehtestatud 29.04.2008.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (kehtestatud 13.09.2005.a.)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009.a)
- Lubja klindiastangu maastikukaitseala kaitse-eeskiri

### **1.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid**

- Ehitusseadustik
- Teeseadus
- Jäätmeseadus
- Looduskaitseadus
- Rahvatervise seadus
- Tuleohutuse seadus

- Turvaseadus
- Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ja EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded, kaitse müra eest “
- Keskkonnaministri 16. Jaanuari 2007. a määrus nr 4 " Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused"
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

## **1.6. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud**

- OÜ Topograaf maa-ala plaan tehnovõrkudega  
(09.04.2018.a töö nr.G062018)

## **2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK**

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist jagada 4547 m<sup>2</sup> suurune Alajaama tee 10 tootmismaa kasutamise sihtotstarbega krunt kaheks osaks ning moodustada kaks ärimaa krunti ning määrata ehitusõigus olemasolevate hoonete laiendamiseks ning uue ärihoone püstitamiseks.

Viimsi valla Lubja küla kinnistu Alajaama tee 10 detailplaneeringu koostamise aluseks on Vallavalitsuse korraldus 18.juuni 2019 nr 370 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

## **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**

### **3.1. Üldandmed**

Planeeritava maa-ala suurus on 4547 m<sup>2</sup> ja see asub Lubja külas kavandatavas elurajoonis Viimsi veetööstusjaama lähedal hõlmates tootmismaa kasutamise sihtotstarbega krunti Alajaama tee 10 (89001:010:0236). Planeeritav ala on ebakorrapärase kujuga, hoonestatud (alal on 4 hoonet), kaetud hõreda kõrghaljastusega. Kinnistu piirneb põhjast ja idast kavandatava elurajooniga, läänest hoonestatud elamualaga ning lõunast tootmisalaga. Juurdepääs planeeringualale toimub Alajaama ja Otsa teelt. Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud OÜ Topograaf maa-ala plaan tehnovõrkudega (09.04.2018.a töö nr.G062018).

Alusplaani kõrgused on L-Est 97 süsteemis ning kõrgused EH 2000 süsteemis.

Planeeritav ala on tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 51.37...52.02

### 3.2. Olemasolev maakasutus

Alajaama tee 10 (89001:010:0236), suurus 4547 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 100%

## 4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

### 4.1. Vastavus üldplaneeringule

Alajaama tee 10 detailplaneering vastab Lubja küla klindiaastangu piirkonna üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav krunt kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa ning tootmismaa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringuga lubatud korruselisus on kuni 3 korrust. Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“, kuna planeeritav ala ei asu rohevõrgustiku alal ega miljööväärtuslikul hoonestusalal.

### 4.2. Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ja hoonestustingimused projekteerimiseks on antud joonisel AP-5. Detailplaneeringuga moodustatakse 2 krunti:

#### Krunt pos.1

Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% väikeettevõtluse hoone maa.

Krundile pos.1 on lubatud ehitada 1 ärihoone.

Planeeritava ärihoone ehitisealune pind on kuni 300 m<sup>2</sup>, korruselisus 3, maa-aluseid korruseid ei planeerita. Maksimaalne hoone kõrgus on 11m, absoluutkõrgusmärk 62,80m.

Suurim lubatav brutopind krundil pos. 1 on 900 m<sup>2</sup>.

#### Krunt pos.2

Krundi kasutamise sihtotstarve on väikeettevõtluse hoone maa, majutushoone maa ja büroohoone maa. Täpsed protsendid määratakse ehitusprojektiga.

Krundil pos. 2 on 4 olemasolevat hoonet:

autoremonditöökoda (ehr.kood 116064541);

garaaz (ehr.kood 11606542);

valvehoone (ehr.kood 116064545);

vastuvõtuhoone (ehr.kood. 116064544).

Olemasolevad hooned võib laiendada ja rekonstrueerida. Maksimaalne korruselisus autoremonditöökojal 3 korrust (63,0 abs), teistel hoonetel 2 (60,0 abs) või 1 korrust (57,0 abs) vt joonis AP-5. Maa-aluseid korruseid ei planeerita. Katusekalle 0-15°, harja suund vaba. Planeeritava krundi ehitisealune pind on kuni 1000 m<sup>2</sup>. Suurim lubatav brutopind 2400 m<sup>2</sup>.

Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ja uute hoonete projekteerimisel arvestada hoonete olulise asukohaga elamurajooni südames. Välisviimistluses kasutada vääriskaid materjale (klaas, betoon, puit, krohv), vältida ladu-kontorite monotoonseid metallpaneelidest fassaade. Planeeritavad krundid võib ümbritseda piirdega (max kõrgus 1,5m), piirdeks võib kasutada ka ka teisi meetmeid nt hekki. Piirde rajamisel arvestada perspektiivse jalgteega Alajaama tee servas.

## **Planeeritava ala kruntide maakasutuse määramisel on aluseks ruumilise planeerimise leppemärgid, mis on leitavad Viimsi valla kodulehelt**

[https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/dp\\_leppemargid.pdf](https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/dp_leppemargid.pdf)

### **Vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele on detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarbed järgnevad:**

ÄV – väikeettevõtluse hoone maa (kataster – ärimaa)

ÄM – majutushoone maa (kataster – ärimaa)

ÄB – büroohoone maa (kataster – ärimaa)

Sulgudes on detailplaneeringu krundi kasutamise sihtotstarbele vastav katastriüksuse sihtotstarve.

Ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt (staadium eelprojekt).

Projekt peab vastama Viimsi Valla Ehitusmäärusele ning Majandus- ja taristuministri määrusele nr 97 (17.07.2015) "Nõuded ehitusprojektile".

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

### **4.3. Liiklus- ja parkimiskorraldus**

Juurdepääs planeeritavatele ärimaa kruntidele on neljast küljest - Alajaama teelt, Kaare teelt ja Otsa teelt. Alajaama tee ja Otsa tee on olemasolevad, Kaare tee L1 on väljaehitamisel.

Krundile pos. 1 on ette nähtud 18 parkimiskohta (sh hoone sees olevad parkimiskohad) ning krundile pos.2 48 parkimiskohta. Parkimiskohad on soovitatav katta murukiviga, et välistada kogu ala asfalteerimine ning luua loodussõbralikum keskkond.

Kokku on planeeritaval alal 66 parkimiskohta sõiduautodele, millest mõlemal krundil 1 on invaparkimiskoht (asukoht määratakse ehitusprojektiga). Parkimiskohtade arvutamise aluseks on normatiiv 1 parkimiskoht hoone 50 m<sup>2</sup> brutopinna kohta.

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb eraldi koostada teedehituslik projekt (sh liikluse, parklate ja ligipääsude lahendamine) ning terviklik haljastuslahendus, heakorrastamaks mõlemad krundid.

Perspektiivis on kavas rajada Alajaama tee äärde Alajaama tee 10 poolsele küljele jalgteed ning rekonstrueerida Alajaama tee. Sõidutee ja jalgteed lahendatakse eraldi projektiga, detailplaneeringu joonisele on kantud asukohad täpsustatakse projekteerimise käigus.

### **4.4. Keskkonnakaitse tingimused**

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitse abinõud on järgmised:

- kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile
- jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu
- madalhaljastuse rajamine
- juurdepääsuteede rajamine tolmuva kattega
- vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistödeks sobivat pinnast.

#### 4.5.1 Radooniohust tulenevad nõuded

Radoon on looduslik kiirguse allikas. Peamine radooniallikas Eestis on pinnas. Põhjavesi ning kodumaised ehitusmaterjalid ei ole üldjuhul kõrge radoonisisaldusega. Radooni tekkimise aluseks on looduslik radioaktiivne lagunemine, mille käigus maapinna sees tekkiv gaasiline radoon võib levida kümnete meetrite kaugusele, jõudes maapinnale ja hoonete siseruumidesse. Mõnikord võib kõrge radoonisisaldusega olla ka põhjavesi ning looduslikud ehitusmaterjalid.

Radoon pääseb majja ehituse halva kvaliteedi ning hoone vananemisel tekkivate pragude tõttu. Radoonirikka õhu sissehingamisel suureneb kopsuvähki haigestumise risk. Seetõttu on äärmiselt oluline kaitsta ennast radoonist tekkiva ülemäärase kiirguse eest.

Pinnases oleva õhu radoonisisalduse piirnormid (aasta keskmine):

Radoonisisalduse tase	Radoonisisaldus Bq/kg	Radoonisisaldus Bq/m <sup>3</sup>
Madal	<13	< 10 000
Normaalne	13-45	10 000 – 50 000
Kõrge	40-200	50 000 – 250 000
Ülikõrge	>200	>250 000

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritava ala pinnase radoonisisaldus 150-250 kBq/m<sup>3</sup> (150 000 – 250 000 Bq/m<sup>3</sup>).

Planeeritav ala paikneb kõrge Rn-sisaldusega piirkonnas.

Enne hoone projekteerimist tellida radooniuringud arvestades planeeritavate hoonete täpsete asukohtadega.

Ehitamisel tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ehitamise meetmete ja põhimõtetega.

Meetmed, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon).

#### 4.5. Haljastus

Üksikud kinnistul kasvavad lehtpuud paiknevad valdavalt krundile pos.1 planeeritava ärihoone ning selle teenindamiseks ettenähtud parkla asukohal. Puud on lubatud maha võtta. Planeeritava ala lõunanurgas paiknev kõrghaljastus säilitatakse.

Detailplaneeringus haljasala tingmargiga alale on lisaks murule soovitatav istutada ka madalaid põõsaid ja pinnakattetaimi. Haljasalana tähistatud ala võib sisaldada ka murukivikattega alasid ning vajadusel betoonkivikattega jalgteid.

Täpne haljastuse lahendus antakse hoone ehitusprojektiga.

#### 4.6. Vertikaalplaneerimine

Täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide käigus, arvestades naaberkinnistu maapinna kõrgustega, projekteeritava hoone täpse paiknemisega, katendite liikide ja mahtudega ning kruntidele projekteeritud trasside täpsete asukohtadega ja kõrgustega.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee ärajuhtimine sademeveesüsteemi ning mittekaldumine naaberkinnistule. Maapinna tõstmine on lubatud vaid asfaltplatsidele sademevee ärajuhtimiseks sobiliku kalde andmiseks.

#### **4.7. Jäätmekäitlus**

Planeeritud ala jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale. Konteinereid ei tohi paigaldada naaberkinnistule lähemale kui 3m. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ning ümbruskonna reostamise. Olmejäätmed tuleb paigaldada mahutitesse selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei määriks konteinereid ning ei põhjustaks ohtu inimestele. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või tuleb anda üle töötlemiseks vastavat jäätmekäitlusluba omavale ettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

#### **4.8. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid**

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

##### **4.8.1. Elektritrassi kaitsevöönd**

Mõlemale poole 10 kv ja 0,4 kv elektrikaablit on kaitsevöönd 1,0m. Seal võib töid teostada Imatra Elekter AS loal.

##### **4.8.2. Sidetrassi kaitsevöönd**

Mõlemale poole sidetrassi on kaitsevöönd 1,0 m. Seal võib töid teostada OÜ Radionet loal.

##### **4.8.3. Veetorstike kaitsevöönd**

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

##### **4.8.4. Reovee kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd**

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

##### **4.8.5. Gaasitorustiku kaitsevöönd**

Mõlemale poole gaasitorustiku kesktelge on kaitsevöönd 1,0 meetrit, seal võib töid teostada Adven Eesti AS loal.



## 4.9. Tuleohutusabinõud

Detailplaneering vastab Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

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.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Planeeritava hoone tuleohutusklass täpsustatakse ehitusprojektiga.
- Hoone ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1+A2
- Planeeritava hoone eripõlemiskoormus täpsustatakse hoone ehitusprojektiga lähtudes hoone konkreetsest kasutamise otstarbest.
- Tuletõkkeseptsiooni piirpindala on II ja V kasutusviisiga hoone puhul alla 800 m<sup>2</sup> ning VI kasutusviisiga hoone puhul alla 2000 m<sup>2</sup> (täpsustatakse ehitusprojektiga).
- Planeeritavate ärihoone kasutusviiside jagunemine lahendatakse ehitusprojektiga (majutus – II kasutusviis, büroo – V kasutusviis, sõidukite teenindus – VI kasutusviis).
- Kuni 600 MJ/m<sup>2</sup> eripõlemiskoormusega II ja V kasutusviisiga hoone puhul piisab väliskustutusvee normvooluhulga tagamiseks olemasolevast hüdrantist 10 l/sek (3h jooksul).
- VI kasutusviisiga (autoremont) hoones kus eripõlemiskoormus jääb alla 300 MJ/m<sup>2</sup> loetakse tegevus 1. tuleohuklassi kuuluvaks ja väliskustutusvee normvooluhulk tagatakse olemasolevast hüdrantist 10 l/sek 2 tunni jooksul.
- Lähim tuletõrjehüdrant, mis tagab väliskustutusvee normvooluhulga 10 l/sek paikneb Kaare tee 1 ja Kaare tee 3 kinnistute vahel teemaa-alal ca 100m kaugusel planeeritavast kinnistust.

## 5. TEHNOVÕRGUD

### 5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Krunt pos.2 on liitunud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga (ÜVK-ga). Krundil pos.2 paikneb olemasolev autoremonditöökoda (Remauto OÜ). Tagatav veehulk ning ärajuhitud reovee kogus on 20 m<sup>3</sup>/kuus.

Krundi pos.1 liitumispunktid ÜVK-ga on välja ehitatud. Vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele 03.oktoober 2018 on tagatav veehulk ja ärajuhitud reovee kogus ca 2.0 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

Veerõhk liitumispunktis min 2,0 bari. Arvestada tuleb, et tegemist on madalsurve piirkonnaga ja kui vajatakse suuremat survet tuleb endal paigaldada survetõste seadmed.

Sademe- ja pinnavee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

## 5.2. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine

Sademevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele nr.14-9/4886-1.

Alajaama tee 10 piirkonnas puudub hetkel töötav sademevee eesvool.

Detailplaneeringu sademevee lahenduses on kruntidele ette nähtud sademevee kogumiseks maa-alused mahutid (krundil pos.1 15 m<sup>3</sup> ja krundil pos.2 30 m<sup>3</sup>), mis ühendatakse Otsa tee sademeveekanaliseerimisega.

Piirkonna sademevee eesvoolu küsimuse lahenedes langeb ära vajadus paigaldada sademeveemahuteid.

Kinnistu sademeveetorude rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega.

Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademevett ei tohi otse mahutisse või imbsüsteemi juhtida, rajada ühendused läbi kaevude.

Sademevee täpne lahendus antakse kas hoone projektiga või eraldi kinnistu vee- ja kanalisatsiooni projektiga.

Tööprojekt tervikuna kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnaga ning kõigi olemasolevate maa-aluste ja maapealsete rajatiste (tehnovõrkude) omanikega või valdajatega, maaomanike ja kasutajatega, kelle maakasutust või ehitusõigust projekt mõjutab.

## 5.3. Elektrivarustus

Planeeritavate hoonete elektrivarustuseks on Imatra Elekter AS väljastanud elektrivarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 206/19 27.11.2019.

Hoonete elektritoide on ette nähtud Vee 10/0,4 kV alajaamast. Selleks asendada Alajaama tee ääres olev 1-kohaline liitumiskilp, kaitselülitiga 250 A, 2-kohalise liitumiskilbiga, kaitselülititega 200 A ja 63 A. Siinjuures kehtib tingimus, et summaarne koormusvool ei ületa 250 A.

Planeeritud liitumiskilbi toiteks on Vee 10/0,4 kV alajaamast ette nähtud perspektiivne 0,4 kV kaabel, mis on vajalik olemasoleva AMKA-õhuliinivisangu demonteerimisel. Kaabli paigaldus ja õhuliini demontaaž lahendatakse eraldi projektiga.

Peale detailplaneeringu kehtestamist esitada täpsustatud avaldus edasise projekteerimise läbiviimiseks.

## 5.4. Sidevarustus

Planeeritavate ärihoonete sidevarustuseks on Radionet OÜ väljastanud tehnilised tingimused 5.11.2019.a. Krundi pos.1 sideühenduseks on paigaldatud sidetrass Kaare teel kuni planeeritava kinnistu piirini. Krundil pos. 2 on olemasolev sideliitumine.

## 5.5. Välisvalgustus

Alajaama teel ja Otsa teel on olemasolev tänavavalgustus, krundisisene välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektiga.

## 5.6. Gaasivarustus

Olemasolevad ja planeeritavad hooned on võimalik ühendada Adven Eesti AS maagaasivõrguga.

Adven Eesti AS-ile kuuluv olemasolev B-kategooria maa-alune gaasitorustik paikneb planeeritava ala Kaare tee poolsel küljel, maakraanid on välja ehitatud. Gaasitorustikule on ette nähtud servituudi vajadus 1 m mõlemale poole torustiku keskteljest

## 6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste osas on lähtutud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, Osa 1: Linnaplaneerimine” soovitustest ja nõuetest.

### **Kuritegevuse riskide vähendamiseks ette nähtud abinõud:**

- Heakorrastada planeeritav ala ja hoida krundid korrastatutena.
- Selgelt eristada juurdepääs, võimalusel sissepääsude arvu piiramine miinimumini.
- Lisaks juurdepääsuteede valgustamisele valgustada ka hoovialad liikumisanduritega varustatud valgustitega.
- Valvetehnika paigaldamine nii õuealal kui hoones.
- Uste lukustamine. Välisustena kasutada soovitavalt turvauksi.
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne) .

## 7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused, saavutamaks detailplaneeringus kavandatud tulemus:

- Peale detailplaneeringu kehtestamist moodustakse detailplaneeringu alusel uued katastriüksused ning vormistatakse kinnistud
- Seatakse servituudid
- Koostatakse ehitusprojektid  
Eraldi tuleb koostada teedehituslik projekt (sh liikluse, parklate ja ligipääsude lahendamine) ning terviklik haljastuslahendus, heakorrastamiseks mõlemad krundid.
- Väljastatakse ehitusload
- Ehitatakse hooned, teed-platsid, heakorrastatakse ala.
- Väljastatakse kasutusload

## 8. JOONISED

5.1	Kontaktvöönd	AP-1
5.2	Väljavõte Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringust	AP-2
5.3	Väljavõte teemaplaneeringust „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“	AP-3
5.4	Tugiplaan M 1:500	AP-4
5.5	Detailplaneeringu põhijoonis M 1:500	AP-5
5.6	Tehnovõrgud	AP-6
5.7	Illustratsioon	

## **9. MENETLUSDOKUMENTATSIOON**

## **10. LISAD**

## 11. KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	Viimsi Vallavalitsus ehitus- ja kommunaalosakond	21.jaanuar 2020	Kooskõlastan antud detailplaneeringu sademevee lahenduse osas. Siim Reinla Kommunikatsioonide vanemspetsialist Ehitus- ja kommunaalosakond	Vt e-kiri
2	Imatra Elekter AS	23.jaanuar 2020	KOOSKÕLASTUS nr.7278 Ants Heinsaar Võrguteenuse spetsialist /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri
3	AS Viimsi Vesi Reg.10461699	19.02.2020	Arvamus 7053 Vastavalt planeerimisseadus §133 esitab AS Viimsi Vesi pädevale asutusele arvamuse käesoleva detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega: 1 Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused. 2. Sademevee lahendus kooskõlastada Viimsi valla kommunaalametiga 3. Arvamus kehtib 2 aastat. Ilona Pärkna /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri
4	Adven Eesti AS	20.jaanuar 2020	Kooskõlastus nr. AD-2020-01-17. Lugeda kooskõlastatuks Adven Eesti AS-i poolt gaasitorustike osas detailplaneering – Viimsi vald, Lubja küla, kinnistu Alajaama tee 10 detailplaneering. Töö nr: 08-19 kuupäevaga jaanuar 2020. Viimsi Haldus OÜ. Haver Männamäe /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
5	Radionet OÜ	17.jaanuar 2020	Marko Kutser /allkirjastatud digitaalselt/	Vt digitaalallkirja kinnitusleht
6	Päästeameti Põhja Päästekeskus	7.2-3.19570-2 09.10.2020	Viktorija Tilk /allkirjastatud digitaalselt/	Vt digitaalallkirja kinnitusleht
7	Alajaama tee 10	23.10.2020 26.10.2020	Oleme nõus olemasoleva detailplaneeringuga: Robert Ehrbach /allkiri/ Robert Ehrbach /allkiri/ Roland Ehrbach /allkiri/ Andero Ojamaa /allkiri/ Arvo Ojaperv /allkiri/	Vt DP põhijoonis AP-5 17.08.2020

Ärakiri õige V.Ernesaks