

**Harjumaa, Viimsi vald, Metsakasti külas,
Pikapõllu ja Jaanilille kinnistute
detailplaneering**



- TELLIJA:** Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1, Viimsi alevik
Viimsi vald 74001
Harju maakond
- HUVITATUD ISIK:** MEKA2 OÜ (äriregistri kood 14510414)
Ranna tee 50-2, Tallinn 12111
Hendrik Pukk juhatuse liige
515 0251
hendrik@hehtacon.ee
- PROJEKTEERIJA:** Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)
MTR reg.nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn
- ARHITEKT:** Ive Punger
ivepunger@gmail.com
- PROJEKTIJUHT:** Meelis Kähri
5660 5462
meelis@opt.ee

KÖITE SISUKORD**I MENETLUSDOKUMENDID****II SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	4
3. RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK	4
3.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs.....	4
3.2. Vastavus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule.....	5
3.3. Vastavus kehtivale üldplaneeringule.....	6
3.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	6
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	7
4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	7
4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	7
4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	7
4.5. Olemasolev tehnovarustus	7
4.6. Olemasolev haljastus	7
4.7. Kehtivad piirangud.....	7
5. PLANEERINGU ETTEPANEK	8
5.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus	8
5.2. Kavandatud kruntide ehitusõigus.....	8
5.3. Kavandatud kruntide arhitektuuri nõuded:.....	9
5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	10
5.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.....	11
5.5.1. Haljastuse rajamise põhimõtted	11
5.5.2. Heakorra tagamise põhimõtted	12
5.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	13
5.7. Tuleohutusnõuded.....	13
5.8. Tehnovõrkude lahendus	13
5.8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	13
5.8.2. Olmekanalisatsioon	13
5.8.3. Sademevee kanalisatsioon	14
5.8.4. Elektrivarustus	14
5.8.5. Sidevarustus.....	15
5.8.6. Tänavavalgustus.....	15
5.8.7. Soojavarustus.....	15
5.8.8. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded.....	15
5.8.9. Planeeringuala tehnilised näitajad.....	16
6. KESKKONNAKAITSE	16
6.1. Keskkonnalubade taotlemise vajadus.....	16
6.2. Radooniohutuse tagamine.....	16
6.3. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	17

III LISAD**IV JOONISED**

1. Asukohaskeem	AS-01	M 1: ~
2. Tugiplaan	AS-02	M 1:1000
3. Ruumilise keskkonna analüüs	AS-03	M 1:~
4. Põhijoonis	AS-04	M 1:1000
5. Tehnovõrkude koondplaan	AS-05	M 1:1000
6. Tehnovõrkude koondplaan (leht 1)	AS-05-1	M 1:500
7. Tehnovõrkude koondplaan (leht 2)	AS-05-2	M 1:500

V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL JA KOOSKÕLASTUSJONISED

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

- Planeerimisseadus,
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering kehtestatud 11.01.2000. a Viimsi Vallavolikogu otsus nr 1;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr. 32;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering 13.10.2009 nr 22 „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“.
- Viimsi Vallavolikogu 11.03.2014 määrusega nr 8 vastu võetud Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri;
- Eesti standard EVS 843:2016. Linnatänavad;
- siseministri määrus 30.03.2017 nr 17, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
- olemasolevad arengukavad ning algatatud ja kehtestatud planeeringud.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

Topo-geodeetilise alusplaan geodeesiakeskus G.E.Point, töö nr 19-G229, 14.05.2019 a. Pikapõllu ja Jaanilille maaüksuse ning lähiala puittaimestiku haljastuslik hinnang, Visioon Haljastus Oü töö nr 243/2020, koostaja Jaan Tulk 29.03.2020.

3. RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK

3.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonningimuste analüüs

Planeeritav ala asub Viimsi vallas, Metsakasti külas, Rohuneeme teest idas. Planeeringu ala hõlmab Pikapõllu (89001:001:0488) ja Jaanilille (89001:001:0487), Riiasöödi tee L1 (89001:001:0620) ja Hobuvankri haljak H1 kinnistuid.

Planeeringu ala piirneb lõuna- põhjasuunaliselt väljakujunenud tihehoonestusalaga, mis on hoonestatud kaasaegsete ühe- või kahekorruseliste eramute ja ridaelamutega. Kirde-idasuunal paiknevad talumaad. Hoonestus on arhitektuuriliselt mitmekesine, domineerivad ühe- ja kahekorruselised elamud.

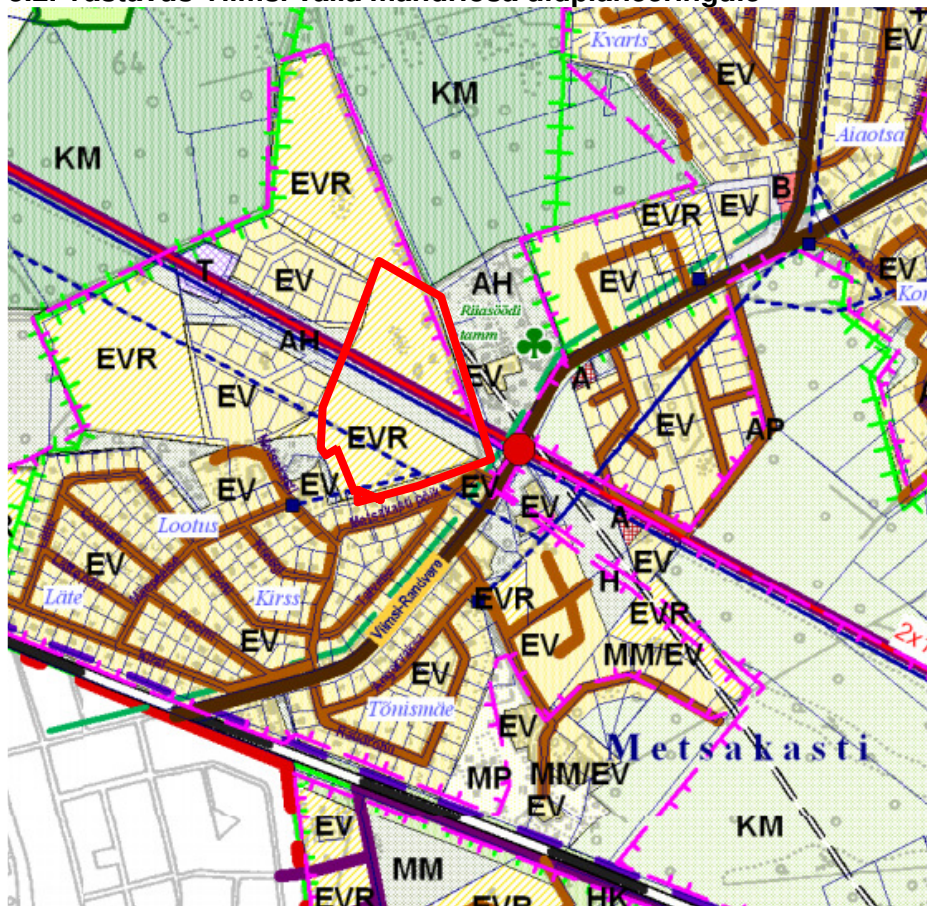
Kirdesuunal paikneb lähtuvalt Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik” reserveeritud rohevõrgustiku koridori ala (100 m laiuselt).

Juurdepääsutee planeeringualale on läänesuunalt Heinamaa tee L1 (89001:010:0323) ja idast Randvere tee kaudu. Planeeringuga antakse lahendus Riiasöödi tee ühendus Randvere teega.

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (planeeringuala piirile on projekteeritud kõik vajalikud kommunikatsioonid), ka puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke ja /või virgestusala).

Järeldused kontaktvõõndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

3.2. Vastavus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule



Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu väljavõte.



Planeeringu ala – EVR ala ehk perspektiivne väike ja ridaelamu maa.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette 25 elamumaa sihtotstarbega krundi, ehitusõigusega üksikelamu või paarismaja ja abihoonete ehitamiseks; kaks transpordimaa, ühe üldkasutatava, ühe tootmismaa ja ühe maatulundusmaa sihtotstarbega krundi. Detailplaneeringuga kavandatakse vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele.

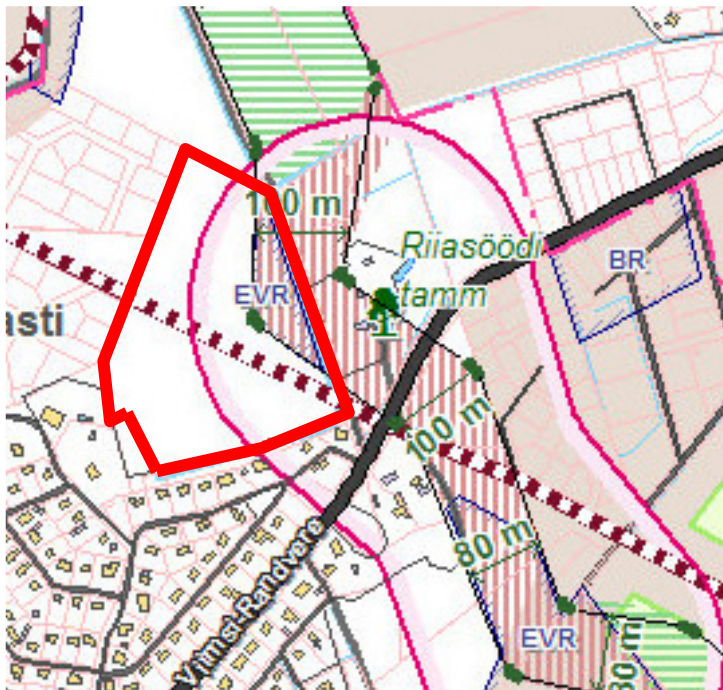
Vastavus Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”

Detailplaneeringuga kavandatakse vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on planeeritaval alal väikeelamute maa (EVR). Üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” järgi peab planeeritaval elamualal olema minimaalne lubatud eramu krundi suurus 1200 m² ja kaksikelamu ja muu kahe korteriga elamu ehitamiseks 1800 m².

Planeeringuala läbib Riiasöödi tee perspektiivne teekoridor, et ühendada Riiasöödi ja Randvere tee alad.

Vastavus teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik”

Planeeringuga kavandatakse maakasutus vastavalt teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik”. Planeeringuala kirdeossa on planeeritud üks üldmaa sihtotstarbega kinnistu mis moodustab osa teemaplaneeringus antud, perspektiivse 100 m laiuse, rohevõrgustiku alast.



Teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik” väljavõte.

Alale kavandatud maakasutus vastab üldplaneeringu järgsele maakasutusele, mis antud juhul on üldplaneeringu kohaselt üldmaa, tagades seeläbi rohevõrgustiku toimimise.

3.3. Vastavus kehtivale üldplaneeringule

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Viimsi valla mandriosas üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas asukohas on väikeelamute maa hajaasustusviisil.

- Lähtudes Viimsi valla üldplaneeringust on üksikelamu krundi minimaalseks krundi suuruseks 1200 m²; kaksikelamu ja muu kahe korteriga elamu ehitamiseks 1800 m²;
- planeeringulahendus annab võimalused olemasoleva elumupiirkonna arenguks ja täienemiseks, ilma et vähendaks olemasolevaid üldkasutatava maaga alasid.

Planeeringu lahenduses kruntidele määratud kasutamise tingimused ja ehitusõigused on piirkonna elamukruntidele iseloomulikud.

3.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; krundi hoonetusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimine; muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta kinnistutel olev maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaast väikeelamute maaks, jaotada vastav maa-ala väikeelamu kruntideks ning määrata krundi ehitusõigus üksikelamute, kaksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks planeeritakse rekreatsiooniala üldmaa ja maatulundusmaa krundid ning liiklusmaa krundid ligipääsu tagamiseks, sealhulgas Riiasöödi tee pikenduse rajamine (Riiasöödi tee ühendamine Randvere teega).

Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobitades kujundavad naaberkinnistustega ruumilise

terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritud ala suurus on 6,8 ha.

Maa- alal paikneb kaks maaüksust mida läbib loode-kagu suunaliselt Riiasöödi tee maa-ala.

Maa-ala on hoonestamata.

Planeeringusse on kaasatud Riiasöödi tee maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala paikneb Viimsi vallas Metsakasti külas, väljakujunenud elamupiirkonna ja Randvere tee vahel.

Planeeritava ala moodustab: Pikapõllu (89001:001:0488, pindala 29127 m²), Jaanilille (89001:003:0487, pindala 30547 m²), Riiasöödi tee L1 (89001:001:0620, pindala 6811 m²) ja Hobuvankri haljak H1 (89001:001:0491, pindala 2017 m²).

Planeeringu ala on tasane, tõusuga lõunasuunal. Jaanilille kinnistul kasvab osaliselt kõrghaljastus, Pikapõllu kinnistul kasvab kõrghaljastus kinnistu piiril ida – läänesuunal. Jaanilille kinnistul paikneb lähtuvalt Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik” reserveeritud rohevõrgustiku koridori ala (100 m laiuselt), kus kasvab osaliselt kõrghaljastus.

Pikapõllu kinnistul paikneb põhja-lõunasuunal ja Jaanilille kinnistul ida-läänesuunal kraav.

4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Jaanilille ja Pikapõllu kinnistute sihtotstarve on maatulundusmaa, Riiasöödi teel transpordimaa. Hobuvankri haljak üldkasutatav maa.

Kinnistud on hoonestamata.

4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb loode- edelasuunal ja kagu lõunasuunal tiheasustusalaga kus paiknevad elamumaad mis on hoonestatud eramute ja ridaelamutega. Põhja ja idasuunal on tegemist hajaasustuse alaga koos vanade talumaadega. Põhja kirdesuunal on alale üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik” reserveeritud rohevõrgustiku koridori ala (100 m laiuselt).

4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeritavale alale tagab juurdepääsu 11250 Viimsi-Randvere tee (89001:001:0371).

Lääneküljelt on juurdepääs Heinamaa tee L1 (89001:010:0323) ja põhjast Hobuvankri tee L1 (89001:001:0505).

4.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala lääne servas paiknevad eelnevate detailplaneeringutega Riiasöödi tee ja Randvere tee alale väljaehitatud tehnovõrgud. Planeeringuala läbivad kõrgepinge õhuliinid ja Riiasöödi tee L1 osas vee- ja kanalisatsioonitorustik. Alal paikneb drenaažsüsteem, mis on juhitud Hobuvankri haljakul ja Pikapõllu kinnistul paiknevatesse kraavidesse.

4.6. Olemasolev haljastus

Vaadeldaval alal kaitstavaid puittaimi ei tuvastatud. I väärtusklassi (eriti väärtuslikuks) on hinnatud 3 harilikku tamme. II väärtusklassi (väärtuslikuks) on hinnatud 1 harilik tamm.

Planeeritaval alal on olemasolev kõrghaljastus. Jaanilille kinnistul kasvab kõrghaljastus puistutena. Lõunaküljel, Pikapõllu kinnistul kagu-edelasuunal piki piiri.

Idaservas piki planeeringuala (Jaanilille kinnistu osas) piiri ja kagu-edelasuunal (Pikapõllu kinnistul) kulgevad maaparanduskraavid.

4.7. Kehtivad piirangud

- Kallavere-Viimsi elektriõhuliini 35 – 110 kV (L015) kaitsevöönd 50 m laiuselt;
- elektriõhuliini 1 – 20 kV (FID 986008) kaitsevöönd 20 m laiuselt;
- Randvere tee kaitsevöönd 30 m.

5. PLANEERINGU ETTEPANEK

Detailplaneeringu ala jääb väikeelamute maale tiheasustuses (Viimsi valla mandriosa üldplaneering). Lisaks väikeelamutele võib krundile kavandada ka abihooneid.

Planeerimisel on lähtutud üldplaneeringuga kehtestatud nõuetest. Elamumaa sihtotstarbega kruntide suurused on kavandatud üksikelamu krundil minimaalset 1200 m² või suuremad. Kaksikelamu vähim suurus on planeeritud 1800 m².

Planeeritud kruntidele hoonestusalade määramisel on lähtutud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”, kinnistut läbivate tehnovõrkude kaitsevöönditest ja olemasolevate hoonete paiknemisest. Neist tulenevalt on põhihoone hoonestusala määratud 4 ja 7,5 m kaugusele krundi piirist ning väljas poole tehnorajatiste kaitsevöönditest.

Hoonete suuruse kavandamisel on lähtutud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” Üksikelamu krundi suurim lubatud täisehituse protsent on 20%, kaksikelamu ja muu kahe korteriga elamu osas 25%. Üksikelamu suurim lubatud kõrgus on 8,5 m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel 5,0 m.

Teemaplaneeringus lubatud täisehitusprotsent ei ole tagatud Pos 1, Pos 7 ja Pos 8 osas lähtuvalt planeeritud krundile jäävatest kitsendustest ja piiranguvöönditest.

Planeeritud ehitusõigus hoonetele võimaldab ehitada kahekorruselised, maa-aluse korrusega viil- või lamekatusega elamu ja ühekorruselise abihoone. Käsitletavas detailplaneeringus on hoonete asukohad krundil soovituslikud.

Alale on planeeritud 25 elamumaa (pos 1 – 23, pos 29 ja pos 30) ja kaks transpordimaa (pos 24 ja 25), üks tootmismaa (pos 26), üks üldmaa (pos 27) ja üks maatulundusmaa (pos 28) sihtotstarbega krunt.

5.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringu lahendusega muudetakse olemasolevat krundijaotust.

Planeeringuala suurus on 59674,0 m². Alale moodustakse kolmkümmend krunti:

- kakskümmend viis (25) elamumaa sihtotstarbega krunti:
krunt pos 1 – 23, suurused vahemikus 1255 – 2703 m²,
krunt pos 29 ja 30 suurusega 377 m² ja 300 m²;
- kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti:
krunt pos 24 ja 25 suurusega vahemikus 4108 m² ja 2706 m²;
- üks tootmismaa sihtotstarbega krunt:
krunt pos 26 suurusega 12 m²;
- üks üldmaa sihtotstarbega krunt:
krunt pos 27 suurusega 7600 m²;
- üks maatulundusmaa sihtotstarbega krunti:
krunt pos 28, suurusega 3103 m².

5.2. Kavandatud kruntide ehitusõigus

Pos 1 – 8 ja pos 19 – 23

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100% EE2
Hoonete suurim arv krundil	3 (muu kahe korteriga elamu ja kaks abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune	
Pos 1-8 on vahemikus	360-540 m ²
Pos 19-23 on vahemikus	550-480 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	elamu 8,5 m; abihoone 5 m
Parkimiskohtade arv	4
Elamute vahelise hoonestusalade määramisel on tagatud miinimum kauguse nõue 15m.	

Pos 10 – 18

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100% EE
Hoonete suurim arv krundil	2 (elamu ja abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on vahemikus	250- 350 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	elamu 8,5 m; abihoone 5 m
Parkimiskohtade arv	3

Elamute vahelise hoonestusalade määramisel on tagatud miinimum kauguse nõue 15m. Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, seejuures ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib abihoonet ilma tulemüüriga ehitada 8 m kaugusele naaberkinnistul olevast hoonest.

Pos 24 ja 25

Krundi kasutamise sihtotstarve transpordimaa 100%

Pos 26

Krundi kasutamise sihtotstarve tootmismaa 100%

Pos 27

Krundi kasutamise sihtotstarve üldkasutatava maa 100%

Pos 28

Krundi kasutamise sihtotstarve maatulundusmaa 100%

Pos 29 ja 30

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa 100%

Moodustatavaid krunte Pos 29 on võimalik liita Kesaniidu tee 19 kinnistuga ja Pos 30 krunti Metsakasti põik 5 kinnistuga.

5.3. Kavandatud kruntide arhitektuuri nõuded:

- Katusekalle: 0 – 45°;
kvartaliseseselt kasutada piiratud arvu katusekaldeid;
- maksimaalne kõrgus: maapinnast 8,5 m elamu, 5 m abihoone;
- välisviimistlus: betoon, klaas, looduskivi, krohv, puit;
- katusematerjalideks: rullmaterjal, plekk ja kivi ;
- piirded: puit- ja looduskivi piire kõrgusega kuni 1,5 m.

Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida.

Abihoonete hoonestusalade puhul on lubatud naabri ja Põhja-Eesti Päästkeskuse nõusolekul abihooneid kinnistu piiridel kokku ehitada, kui on tagatud vajalik tuletõkkekuja eramutega, vastasel juhul tuleb rajada tuletõkkemüür.

Planeeringuala asukohast tulenevalt peab projekteerimise käigus arvestama olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste):

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- eluhoonete puhul tuleks mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on vähemalt 40 dB;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

¹ Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni).

² Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritava ala liikluslahendus on koostatud T-Model OÜ poolt töö nr 020006.

Rajatava tänavavõrgu ja liikluskorralduse lahenduse aluseks on olemasolev ja varem planeeritud teede võrk. Juurdepääs planeeritavale alale tagatakse Riiasöödi tee L1 lõik väljaehitamise (T-Model OÜ, töö nr 017041). Heinamaa tee L1 (89001:010:0323) tee ühendatakse 11250 Viimsi-Randvere tee (89001:001:0371) teega, mille puhul tuleb rajada riigiteega ristumiskoht ja kõrvaldada (alus Ehs § 72 lg 2) nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis). Planeeritavad teed ühendatakse olemasoleva liikumis- ja terviseradade võrgustikuga. Elamukvartalite siseselt on planeeritud kaks transpordimaa krunti (pos 24 ja pos 25), mis on ühendatud Riiasöödi tee L1 lõiguga. Tänavad on kahe-suunalised, asfaltkattega ja ühepoolsete kõnniteedega, kõnniteedel on lubatud kasutada lisaks asfaltkattetele ka betoonkivi. Riiasöödi tee planeeritavate teede suhtes on peatee.

Juurdepääsud jalakäijatele on Riiasöödi teelt, kus on ka planeeritud jalgteed (T-Model OÜ, töö nr 017041). Lähimad bussipeatused asuvad Randvere teel (Randvere tee ja Riiasöödi tee ristmiku projekt, T-Model OÜ, töö nr 017041A).

Jalakäijate turvalisemaks liikumiseks territooriumil on planeeritud selgelt eristatavad jalakäijate ja mootorsõidukite alad. Jalgteed peamistel ristumistel sõiduteega on planeeritud liikluskorraldust lahendada ülekäigukoha põhimõttega, kus jalakäijatel ei ole prioriteeti. Planeeritud teede äärde on ette nähtud välisvalgustus. Teede servadele on planeeritud tugipeenar.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt.

Liikluskorralduse planeerimisel on lähtutud Eesti standard EVS 843:2016 nõuetest. Parkimine elamualadel tuleb lahendada detailplaneeringute koostamise käigus ja valdavalt kruntide piires.

Parkimine:

Ehitise otstarve	Norm arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
	Väike-elamute ala		
Planeeritud eramu	3	3	3
Planeeritud kahe korteriga elamu	2	2×2	4

Juhul kui soovatakse arendusega seotud ehitustöödega alustada samaaegselt Riiasöödi ristmiku rekonstrueerimistöödega, siis ristmiku rekonstrueerimistööd on võimalik korraldada kahes etapis.

Esimese etapi käigus (orienteeruvalt kahe kuu jooksul alates ristmiku rekonstrueerimistööde alustamisest) peavad olema lõpetatud kõik ristmiku projektiga ettenähtud tööd, välja arvatud Riiasöödi tee sõidutee viimane AC 16 surf asfaltkiht, teekatemärgistus, peenarde ehitustööd, Riiasöödi teele viiv kergliiklustee lõik.

Kui Riiasöödi ristmiku rekonstrueeritakse etapiviisiliselt, siis esimese etapi käigus peab olema:

- tagatud kergliiklejatele ohutu ühendus Randvere kergliiklustee ja Hobuvankri tee vahel;
- sujuvalt kokku viidud kergliiklustee asfaltkate Riiasöödi tee alumise asfaltkihi ja ohutussaare äärekividega;
- sujuvalt kokku viidud riigitee nr 11250 Viimsi-Randvere pealmine asfaltkiht Riiasöödi tee alumise asfaltkihiga.

Juhul, kui peale esimest etappi tekivad Riiasöödi tee alumises kihis defektid, kohustub arendaja ilmunud defektid operatiivselt parandama. Arendaja kohustub arendusega seotud ehitustööde käigus hoidma riigiteed nr 11250 Viimsi-Randvere puhtana. Selleks peab objektile olema operatiivselt tagatud teepuhastusmasin-imur.

Riiasöödi ristmiku teise etapi tööd peavad olema tehtud hiljemalt aasta jooksul alates esimese etapi tööde lõpetamisest.

Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Riigitee ja planeeringu ala juurdepääsutee ristumiskoha ehitamiseks tuleb koostada teeprojekt ja kooskõlastada see Transpordiametiga;
- teeprojekti võib koostada vastavat pädevust omav isik. Projekteerimise nõuded väljastab Transpordiamet vastava taotluse alusel;
- Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Transpordiamet;
- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringu alale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
- kõik arendusega seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

5.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

5.5.1. Haljastuse rajamise põhimõtted

Alal kasvab puittaimi ebaühtlase tihedusega- rohkem ala äärtes ja põhjaosas. Ala põhjapoolsem osas on vähemal või rohkemal määral kas alaliselt või hooajati liigniiske.

I väärtusklassi (eriti väärtuslikuks) on hinnatud 3 harilikku tamme (puud 213, 214 ja 217) ja II väärtusklassi (väärtuslikuks) on hinnatud 1 harilik tamm (puu 215) mis on säilitatavad puud. III väärtusklassi (haljastuslikult oluliseks) on hinnatud 104 haljastuslikku objekti. IV väärtusklassi (haljastuslikult väheväärtuslikuks) on hinnatud 102 haljastuslikku objekti. V väärtusklassi on hinnatud 21 haljastuslikku objekti.

Kindlasti tuleks säilitada I ja II väärtusklassi harilikud tammed. Kus võimalik, tuleks säilitada ka III väärtusklassi haljastus, väga paljud nendest on noored puud, mida on võimalik ka ümber istutada. Osa IV väärtusklassi puudest ja kompaktsema võraga põõsastest võiks säilitada biomassi eesmärgil. V väärtusklassi puud ja põõsad tuleks likvideerida.

Elamukrundi koosseisus on kavandatud maksimaalselt kõrghaljastust säilitada. Likvideeritava haljastuse täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

Juhul kui raiutakse puud väljaspool hoonestusala, siis kohaldub nimetatud puu osas asendusistutamise kohustus vastavalt Viimsi valla asendusistutamise regulatsioonile. Noored puud võib ümber istutada oma kinnistule.

Abihoonete hoonestusala ossa paigutada hooned nii et säiliks maksimaalselt III ja IV väärtusklassi kõrghaljastust.

Soovitused olemasoleva haljastuse hoolduseks ja täiendamiseks:

- Mullastiku tingimustelt sobivad istutamiseks suure kasvuga puudest erinevad kased, pärnad ja sanglepad, väiksemat kasvu puudest aga iluõunapuud;
- samuti võiks istutada erineva suuruse (kõrgusega) põõsaid (harilik sirel, virgiinia toomingas, kontpuud, villane lodjapuu, enelad jt);
- kui säilitatavate puude läheduses on vaja maapinda täita, siis tuleb arvestada, et pindmise juurekavaga puud reageerivad juurte matmisele hääbumisega kahe-kolme aasta jooksul;
- hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele. Vajadusel paigutada hoonestusala puudepoolsemasse serva juuretõkkematerjal, mis juhib puude juured eemale;
- elamumaa kruntidel maksimaalselt säilitada III ja IV väärtusklassi puid; üldmaa krundil pos 27 osas säilitada kogu haljastus;
- pos 5 ja pos 6 piiril kasvava I väärtusklassi tamme võra laiuses on keelatud püstitada ehitisi (suurus näidatud põhijoonisel);
- olemasoleva kõrghaljastuse hooldusloikuseks ja likvideerimiseks taotleda raieluba.
- eemaldada kraavi pervaalt võsa, korrastada voolusäng eemaldades setted.

Pos 27 alale on planeeritud laste mänguväljak ja juurdepääs Riiasöödi teelt.

Detailplaneeringuga ettenähtud likvideeritud ning asendusistutuse kohustusega puud:

Jrk nr	Puu nr dendroloogilises inventuuris	Puu liik	Väärtus-klass	Likvideerimise põhjendus
1	17	Harilik lepp, sookask	IV	jääb tee alla
2	18	Hall lepp	V	jääb tee alla
3	19	Raagremmelgas	V	jääb tee alla
4	20	Hall lepp	IV	Jääb tee alla
5	24	Põõsaste rühm	IV	Jääb tee alla
6	48	sanglepp	III	Jääb tee alla
7	49	sanglepp	IV	jääb tee alla
8	50	Harilik toomingas	V	Osa põõsaste ja puuderühmast jääb tee alla
9	52	Harilik toomingas	V	jääb ehitusalasse
10	191	Hapukirsipuu	IV	jääb ehitusalasse
11	173	Harilik kuusk	IV	Jääb ehitusalasse
12	174	Harilik vaher	IV	jääb ehitusalasse
13	177	Harilik vaher	III	jääb ehitusalasse
14	181	Harilik toomingas	IV	jääb ehitusalasse
15	186	Sookask	IV	Jääb tehnovõrgu alla
16	187	Sookask	IV	Jääb ehitusalasse
17	161	Puude rühm	III	Üks puu jääb tehnovõrgu alla
18	150	Aedõunapuu	IV	Jääb tee alla
19	56	Paju prk	V	Jääb tee alla
20	57	Paju prk	V	Jääb tee alla
21	59	Harilik toomingas	V	Jääb tehnovõrgu all
22	225	Sookask	IV	Jääb ehitusalasse
23	71	Raagremmelgas	V	Jääb ehitusalasse
24	72	Raagremmelgas	V	Jääb ehitusalasse
25	73	Raagremmelgas	V	Jääb ehitusalasse
26	81	Harilik kuusk	III	Jääb ehitusalasse
27	82	Harilik tamm	III	Jääb ehitusalasse
28	209	Harilik tamm	III	Jääb tee all
29	208	Harilik tamm	III	Jääb tee alla
30	210	Arukask	III	Jääb tehnovõrgu alla

5.5.2. Heakorra tagamise põhimõtted

Planeeritud hoone jäätmekäitlus peab vastama Viimsi valla jäätmekäitluseeskiri nõuetele. Kruntidele on ette nähtud jäätmekonteinerid, mis asuvad kõvakattega alusel vahetult krundile sissesõidutee ääres.

Ohtlikud jäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ning üle anda ohtlike jäätmete käitlemise litsentsi omavatele ettevõtetele.

Objektile tekkinud ehitusjäätmed taaskasutatakse või antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ehitusjäätmete käitlusettevõttele. Ehitusprojekti ette näha ehitusaegsete jääkmaterjalide taaskasutus, näiteks muld, liiv. Taaskasutuseks mittesobivad ehitusel tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale korrale.

Ehitustööde teostamise käigus jälgida selleks ettenähtud tuleohutusabinõusid.

5.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Käesolevas planeeringus ei kavandata olulist maapinna vertikaali muutmist. Hoonete rajamisel ja laiendamisel maapind tasandada nii et sademevesi naaberkinnistutele ja teemaale ei valguks.

Drenaaživee ja sademevete vee juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud.

Vertikaalplaneerimine lahendab sademevete äravoolu ning tagab sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritavale alale.

Vertikaalplaneeringu lahendus töötatakse välja hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

5.7. Tuleohutusnõuded

Hoonete ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklassidega ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass ja täpsemad tulekaitsenõuded määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus lähtudes kehtivatest normidest.

Detailplaneeringu lahenduses on kruntidele määratud võimalik hoonestussala arvestades tulekaitsenorme. Abihoonete hoonestusalade puhul on lubatud naabri ja Põhja-Eesti Päästkeskuse nõusolekul abihooneid kinnistu piiridel kokku ehitada, kui on tagatud vajalik tuletõkkekuja eramutega, vastasel juhul tuleb rajada tuletõkkemüür.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Planeeritava elamurajooni vajalik tulekustutusveehulk on $Q = 10,0$ l/s 3 tunni jooksul. Antud vooluhulk on tagatud maapealsete tuletõrjehüdrantidega (tegevusraadius 150,0 m).

Olemasolevad tuletõrjeveehüdrandid paiknevad Randvere teel ja Heinamaa teel.

5.8. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse osas lähtutakse Viimsi valla mandriosas ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavast aastateks 2013 – 2024.

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatakse olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Kõik planeeritavad tehnovõrgud on ette nähtud planeeringualal teemaade alale.

Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

5.8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

AS Viimsi Vesi on väljastanud planeeringualale tehnilised tingimused nr 5699. Planeeringu alale on ettenähtud 13 paariselamu ja 10 ühepereelamu kinnistut. Planeeringu ala veetarve on 0,4 m³/ööpäevas ühele eramule/boksile, mis teeb kokku 10,4 m³ ööpäevas.

Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused.

Olemasolev De110 mm veetoru paikneb piki Riiasöödi teed, mis läbib arendusala.

Planeeritava elamurajooni kinnistuid varustatakse majandus-, joogi- ja tuletõrjeveega vastavalt tehnilistele tingimustele/detailplaneeringule.

Planeeritavas elamukvartali piirkonnas tagatakse vabasurve 2-kordsetele hoonetele.

Uus veetoru on planeeritud PE De110 PN10 torudest. Väljavõtted ehk liitumised kinnistutega on vastavalt tarbimisele läbimõõtudega De32. Igale paarismaja boksile on planeeritud oma liitumispunkt.

Elamukruntide liitumiseks ühisveevärgiga kinnistu piirist kuni 1,0 m tänava alale on planeeritud liitumispunktid (maakraanid) DN25. Kinnistutele, kelle kinnistu piiri ja liitumispunkti vahele jäävad planeeritavad kaablid, maakraan paigaldatakse kaugemale, kuid liitumispunktiks jääb mõtteline punkt 0,5 m kaugusel kinnistu piirist. Peale liitumispunkti on ettenähtud rajada 2 m torulõik.

5.8.2. Olmekanaliseerimine

AS Viimsi Vesi on väljastanud planeeringualale tehnilised tingimused nr 5699 Planeeringu alale on ettenähtud 13 paariselamu ja 10 ühepereelamu kinnistut. Planeeringu ala reovee hulk on vastavalt veetarbele eelduslikult 10,4 m³/ööpäevas. Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused.

Olemasolev reoveekanaliseerimise torustiku eesvool paikneb Riiasöödi teel. Projektlahenduses on ettenähtud Rajada Pikapõllu maaüksusele moodustatavatele kinnistule iseoolne reoveekanaliseerimine, ühendades planeeritud torustikud Riiasöödi teel oleva reoveekanaliseerimise torustikuga PVC250.

Jaanilille maaüksusele on planeeritud reoveepumpla De1800, kohaliku tähtsusega reoveepumpla. Planeeritud kinnistutel juhtida reovesi iseoolselt tänavatorustiku kaudu planeeritud Jaanilille reoveepumplasse. Pumplast on planeeritud survetorustik kuni Riiasöödi tee reoveekanaliseerimise torustikuni. Planeeringu ala iseoolne kanaliseerimine on planeeritud reoveetorudest DE160PVC SN8.

Arendusala kanaliseerimine on lahkvoolne. Sademete vee juhtimine kanaliseerimistorusse on keelatud. Mõõtmata vee kanaliseerimine ühiskanaliseerimisele on keelatud.

Reovee kanaliseerimise juhtimisel tuleb järgida Eesti Vabariigi määrust „Reovee puhastamise ning heit- ja sademetevee suublaste juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademetevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed.

Surveline kanaliseerimine on planeeritud PE De110 mm torudest. Surveklass PN10.

Elamukruntide liitumiseks ühiskanaliseerimisega kinnistu piirist kuni 1,0 m tänava alale on projekteeritud liitumispunktid (kaevud). Kinnistutele, kelle kinnistu piiri ja liitumispunkti vahele jäävad planeeritavad kaablid, kaev paigaldatakse kaugemale, kuid liitumispunktiks jääb mõtteline punkt 0,5 m kaugusel kinnistu piirist.

Peale liitumiskaevu on ettenähtud rajada 2 m torulõik.

Kõik toruotsad sulgeda pimeotsakorkidega, et vältida pinnase sattumist torustikku.

5.8.3. Sademevee kanaliseerimine

Viimsi Vallavalitsuse Ehitus- ja Kommunaalosakond on väljastanud sademevee lahenduse projekteerimiseks tehnilised tingimused nr 14-9/2057-1.

Maa-ala sademevee eesvooludeks on Riiasöödi tee T-Model töö nr 017041 „Riiasöödi tee rekonstrueerimine” poolt projekteeritud sademevee kollektor ja olemasolev Hobuvankri tee äärne sademevee kraav.

Pikapõllu ja Jaanilille kinnistute arendusala teemaadele on planeeritud kinnistute sademevee käitlemiseks sademevee kanaliseerimine ning igale planeeritud kinnistule liitumispunkt.

Edasise projekteerimise käigus täpsustatakse tee konstruktsioon ja vajaduse tee drenaaži rajamiseks Drenaažitorustiku projekteerimisel näha see ette paralleelselt kulgema planeeritud sademevee torustikuga.

Maa-alal olev põllumajandusdrenaaž on ettenähtud ehitustööde käigus likvideerida. Drenaaži torustik likvideerida lõiguti pinnase läbikaevamisega. Lahendus täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Piirkonna elamuarenduses on ette nähtud kasutada säästlikke sademevee lahendusi. See tähendab, et kinnistul kogutakse sademevett ja seda taaskasutatakse. Kinnistul sademevee juhtimine sademeveekanaliseerimisele on lubatud kuni 5 l/s.

Arvestuslik sademeveekogus arendusalalt valingvihma ajal on 150 l/s. Sellest 1/3 suunatakse Hobuvankri tee äärsesse kuivenduskraavi ja 2/3 Riiasöödi teele projekteeritud sademevee kollektorisse.

Hobuvankri haljak H3 kinnistul asuv sademeveekraav puhastada ja korrastada 170 m ulatuses. Täpsemad tööde mahud tuua välja edasise projekteerimise käigus.

Arendusala ja Metsakasti põik 9, 11, 13 ja 15 kinnistute piiril paikneb kuivenduskraav, mis suubub Riiasöödi tee. Tänapäevaks on kraav võsastunud ja kraavi põhja on ladestunud setted. Planeeringu elluviimise käigus on ettenähtud eemaldada kraavi pölv, korrastada voolusäng eemaldades setted. Kraavi suue kindlustada. Täpsemad tööde mahud tuua välja edasise projekteerimise käigus.

Sademevee kanaliseerimine ehitada PVC De160 – De200 mm ja PP De250 mm SN8 muhvtorudest (standard EN 13476-3).

Plasttorustike paigaldustöödel järgida RIL 77-2013 ja materjalide tootjate ettekirjutusi.

Sademevee kanaliseerimise torustikule on ette nähtud paigaldada PE-st kontrollkaevud. Kaevud tuleb varustada ujuvate malmluukidega, mille koormustaluvus on 40 T.

Kontrollkaevud on planeeritud De400/315 mm, De630/500 ja De800/500 mm.

5.8.4. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS poolt 23.05.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks nr 086/19 ja Elering AS poolt 05.09.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 12-9/2019/369.

Planeeringuala elektrivarustuse tarbeks on ettenähtud planeeringu alale uus 10/0,4 kV läbijooksva skeemiga komplektalajaama. Planeeritud alajaama toide võetakse „Riiasöödi AJ“ ja „Metsakasti AJ“ alajaamadest. Alajaama jaoks on ettenähtud maa-ala alajaama paigaldamiseks ja sissesõidutee ööpäevaringseks operatiiv- ja remonditööde teostamiseks.

Arendusala kinnistuid läbiv 10 kV õhuliin demonteeritakse ning selle asemel paigaldatakse maakaabel.

Riigitee maaüksusel peab elektrikaabel paiknema kaitsetorus ja minimaalselt 1,0 m sügavusel. Riigiteega ristumisel peab elektrikaabel samuti paiknema kaitsetorus ning minimaalselt 1,5 m sügavusel.

Kavandatava maakaabli rajamise moodus on kinnisel meetodil ja rajatakse enne Riiasöödi ristumiskoha ehitust.

Planeeritud kruntide elektrivarustuseks paigaldada krundipiiridele 0,4 kV transiit- ja liitumiskilbid. Transiitkilpide toiteks ehitada 0,4 kV kaabelliinid planeeritud alajaamast. Liitumiskilpidele peab olema tagatud ööpäevaringne vaba ligipääs.

Igale kinnistule on arvestatud 3×25 A peakaitse. Lisaks paigaldatakse liitumiskilbid tänavavalgustuse ja pumpla tarbeks.

Alajaamad on planeeritud ühe trafoga, võimsusega kuni 1000 kVA.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada võrguettevõtjale taotlused, sõlmida vastavasisulised lepingud ja tasuda vastavad tasud.

5.8.5. Sidevarustus

Sidevarustuse lahendus on planeeritud vastavalt Radionet OÜ poolt 25.09.2019 väljastatud tehnilised tingimused Pikapõllu ja Jaanilille sidevarustusega liitumiseks Viimsi vallas.

Planeeritavate hoonete sidevarustuseks paigaldada planeeringu alale sidekaevud ja sidekanalisatsioon. Põhitrassid ehitada välja kaheavalisena 2×14/10 mm mikrotorudega ning sidekaevudena kasutada KKS-2 tüüpi sidekaevusid. Sidekaevudest on ettenähtud igale kinnistule individuaalne sidekanalisatsioonisisestus. Planeeritud sidekanalisatsioon planeeringualal ühendatakse Riiasöödi teele perspektiivselt paigaldatavate mikrotorudega.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas määratakse projekteerimise järgmistes etappides.

5.8.6. Tänavavalgustus

Planeeringualale on sõiduteede ja jalgteede valgustamiseks planeeritud tänavavalgustus. Tänavavalgustuse elektrivarustuseks paigaldada alajaama nr 1 lähedusse tänavavalgustuse liitumiskilp ja lülitusjuhtimiskilp. Tänavavalgustus ehitada välja maakaabliga ja metallmastidel.

Kasutatavate tänavavalgustite tehnilised nõuded, mastide kõrgused ja täpsed vahekaugused, valgustusklassid ning juhtimissüsteem määratakse projekteerimise järgmistes etappides.

5.8.7. Soojavarustus

Elamute soojavarustuse tagamiseks võib kasutada kombineeritud kütteviisi kasutades õhk-vesi tüüpi soojuspumpa või kaminahje. Lisaks võib hoone katusele paigaldada päikesepatareid.

Lahendused täpsustada hoonete projekteerimise etapis.

5.8.8. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded

Ehitusseadustik § 65 sätestab järgmist:

(1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitist vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.

(2) Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusega nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja liginullenergiahoone, energiatõhususele.

5.8.9. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	59674 m ²
kruntide arv planeeritaval alal	30
sh elamumaa	25 krunti – 42145 m ²
maatulundusmaa	1 krunt – 3103 m ²
transpordimaa	2 krunti – 6814 m ²
tootmismaa	1 krunt – 12 m ²
üldkasutatav maa	1 krunt – 7600 m ²

6. KESKKONNAKAITSE

Planeeritaval alal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ja teisi maastiku väärtuslikke alasid. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumine, sh vee, pinnase, õhu saastatuse, olulise jäätmetekke ja müratasemete suurenemine.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta üksikelamu ja paariselamu ning abihoonete ehitamine ning ekspuaterimine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehituseaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid.

Planeeringualal ei paikne keskkonda saastavaid objekte, samuti ei ole alal varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei eeldata ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piiranguid edasisele ehitustegevusele.

Tegevusega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirgust ega lõhna teket.

6.1. Keskkonnalubade taotlemise vajadus

- Keskkonnaministri 11.06.2014. a määrus nr 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba” sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav. Välisõhu kaitse seaduse § 148 kohaselt tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud määruuses sätestatud saasteainete heitkoguse piirnormi ületamist. Hinnata tuleb iga hoone ehitusprojekti staadiumis paigaldatavate seadmete võimsust ja saasteainete heitkoguseid. Vajadusel taotleda saasteluba enne ehitusloa taotlemist.
- Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutusluba. Planeeringulahenduse kohaselt juhitakse sademeveed sademeveetorustiku kaudu kraavi ja seetõttu on vaja sellele tegevusele tehnovõrgu omanikul taotleda Keskkonnaametist vee erikasutusluba.
- Maapõueseadus sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustööldele järele jääva kaevisel kasutamise. Katastriüksuselt pinnast eemaldades (s.o ära vedades), tuleb kaevisel käitlemisel lähtuda maapõueseaduse § 96 toodud nõuetest. Saastunud, reostunud pinnase puhul tuleb seda käidelda vastavalt Jäätmeseadusele ja Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

6.2. Radooniohutuse tagamine

Ala paikneb piirkonnas, kus võib esineda radoonioht, mistõttu tuleb arvestada võimaliku radooni hoonesse sattumise ohuga. Selle vältimiseks tuleb enne hoone projekti koostamist tellida radoonitaseme mõõtmine või kasutada radoonitõkkekiilet.

Radooni hoonealusest pinnasest eluruumidesse sattumise vältimiseks tuleb silmas pidada järgmist:

- poorsetest materjalidest (nt väikeplokkidest) ehitatud vundamendid peavad olema ehitatud selliselt, et radoon ei satuks pooride ja plokkide vaheliste vuukide kaudu keldrisse ja välisseina, kust see võib edasi tungida eluruumidesse;
- elamu esimese korruse põrand, keldriseinad ja vundament peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;
- radoonitõkkekihte läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja -juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad;

- tuleb vältida pragude (temperatuuri kahanemisest jm põhjustest tingitud) tekkimist radoonitõkkes;
- Radoonitõkkekile paigaldatakse hoone alla kogu ulatuses nii, et oleks täielikult välistatud radooni tungimine hoonesse. Kile alla tuleb tasanduseks teha vähemalt 50 mm paksune liivapadi. Pärast kile paigaldust tuleb see võimalikult kiirelt katta võimalike U-kiirguse või mehhaaniliste vigastuste eest (näiteks soojusisolatsiooniga). Kile paigaldamisel tuleb arvestada ka võimalike hoone kasutusaja jooksul tekkivate deformatsioonidega.

Juhinduda Eesti standardist EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimise” nõudeist.

6.3. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine”.

Detailplaneeringus on arvestatud ja soovitatakse kuritegevuse ennetamiseks järgmiseid meetmeid:

- krundile rajada piirdeaiad;
- autode parkimine oma krundile rajatud parklas;
- hoonetele paigaldada vastupidavad ukSED ja aknad jne;
- sissepääsude juures kasutada videovalvet;
- juurdepääsutee ja siseõu varustada valgustusega;
- mittesüttivad prügikonteinerid.

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

- Maaüksuse jagamine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutusele;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- riigitee laiendamise, uue ristmiku, jalgratta- ja jalgte kavandamise korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine kohaliku omavalitsuse ja arendaja vahelise koostöölepingu alusel;
- ehituslubade väljastamine Viimsi Vallavalitsuse poolt nõutud tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks ning Transpordiametiga kooskõlastatud Riiasõodi tee ristmiku rajamiseks;
- kasutuslubade väljastamine rajatud tehnovõrkude, rajatiste ja teede osas;
- ehituslubade väljastamine detailplaneeringuga ettenähtud hoonete ehitamiseks ja nende rajamiseks on lubatud alles siis, kui on valminud Riiasõodi tee ristmiku esimese etapi ehitus;
- ehitatud hoone kasutamiseks ei esitata Viimsi Vallavalitsus kasutusluba enne, kui krunte teenindav taristu ja Riiasõodi tee ristmik on lõplikult väljaehitatud ehk valminud on ka teise etapi tööd.

Ive Pungar,
arhitekt
Optimal Projekt OÜ
20.07.2021