

VIIMSI VALD

**PÄRNAMÄE KÜLA PÄRNAMÄE TEE 170 JA PÄRNAMÄE TEE 172 NING LUBJA
KÜLAS NIINE KINNISTUTE
DETAILPLANEERING**

HUVITATUD ISIK:

OÜ ALTERATE

Kontaktisik: **Heiki Silm**

tel: 5063788

e-mail: heiki@milstrand.ee

PLANEERIJA :

Stuhh Arhitektuur OÜ (äriregistri kood 12571647)

Võistluse 21-27 10132 Tallinn Harjumaa

MTR reg. nr. EEP002923

VOLITATUD ARHITEKT 7:

Stina Metsis

tel: 56669729

e-mail: stina.metsis@gmail.com

**Pärnamäe tee 170 ja 172 kinnistutele jääb arheoloogiamälestis Arheoloogiline leiukoht (asulakoht, kalme) reg-nr A31125*

SISUKORD

I Detailplaneeringu menetlusedokumentide loetelu

1. Viimsi vallavalitsuse kirjad detailplaneeringu algatamise kohta puudutatud isikutele;
2. Ajalehe väljavõtted detailplaneeringu algatamise kohta;
3. Viimsi Vallavalitsuse 15.10.2018 korraldus nr 592 „Pärnamäe külas, kinnistud Niine ja Pärnamäe tee 170 detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
4. 02.08.2017 toimunud planeerimiskomisjoni koosoleku protokoll;
5. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks 19.07.2017 nr 10-10/3459.

II Lisad

1. AS Viimsi Vesi liitumise tingimused 13.03.2020/5887;
2. Imatra AS Elektrivarustuse tehnilised tingimused 19.02.2020 NR. TT-7587H;
3. 17.04.2020 Viimsi vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond sademevee tehnilised tingimused nr 14-9/1550-1;
4. 13.04.2020 Radionet OÜ tehnilised tingimused Pärnamäe tee 172 side projekteerimiseks;
5. Pärnamäe tee 172 puittaimestiku hindamine, Grün-E OÜ Töö nr: 190320-1;
6. Radoonitõrjekeskus „Pärnamäe tee 170 ja 172 Viimsi radoonisisalduse mõõtmise raport“ 07.07.2020;
7. Muinsuskaitseamet seisukoht 14.07.2020 nr 5.1-17.5/27-1;
8. M.Kuidsoo „Arheoloogilised eeluuringud Harjumaal, Viimsi vallas“.

III Seletuskiri

5.	Taotlus detailplaneeringu algatamiseks 19.07.2017 nr 10-10/3459.....	2
1.	Sissejuhatus ja eesmärk.....	4
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.2.	Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud.....	5
1.3.	Vastavus üldplaneeringule.....	5
2.	Kontaktvõõndi analüüs.....	7
3.	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	8
3.1.	Asend.....	8
3.3.	Tehnovarustus.....	8
3.4.	Kehtivad kitsendused.....	9
3.5.	Haljastus.....	9
4.	Planeeringuga kavandatav.....	9
4.1.	Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur.....	9
4.2.	Hoonestustingimused ja kitsendused.....	10
4.3.	Arhitektuurinõuded.....	12
4.4.	Tänavavõrk, liikluskorraldus, parkimine.....	13
4.5.	Keskkonnatingimused.....	15
4.6.	Vertikaalplaneerimine.....	16
4.7.	Meetmed tuleohutuse tagamiseks.....	17
		2

4.8. Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded	17
4.9. Muinsuskaitsetised piirangud	17
5. Tehnovõrkude lahendus	19
5.1. Vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveelahendus.....	19
5.2. Elektrivarustus	21
5.3. Sidevarustus.....	22
5.4. Soojavarustus	22
6. Keskkonnatingimused	22
6.1. Avariilukorrad	23
6.2. Võimalik keskkonnamõju hindamine	24
7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	24
8. Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	25

IV Joonised

DP-01	Kontaktvööndi joonis	M 1:5000
DP-02	Tugiplaan	M 1:1000
DP-03	Põhijoonis	M 1:1000
DP-04	Tehnovõrkude joonis	M 1:1000
DP-05	Kruntide moodustamise joonis	M1:2000
DP-06	3d visualiseering	

V Kooskõlastuste koondtabel

III Seletuskiri

1. Sissejuhatus ja eesmärk

Detailplaneeringu huvitatud isik on OÜ Alterate. Planeeritav ala suurus on ca 10,5 ha ja see asub Pärnamäe külas ja Lubja külas.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kahe ridaelamu maa krundi (ER), teemaa kruntide (LT), kaitseotstarbelise metsamaa kruntide (MK) ja muu loodusliku maa krundi (ML) moodustamine, ridaelamu maa kruntidele ehitusõiguse määramine kokku 18 ridaelamuboksi ehitamiseks ja ühendustrepi rajamine klindile. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobitudes kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning servituudi vajadused.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritavale maa-alale kruntide moodustamine, hoonestusala 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; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsiooni tingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine ja eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus;
- Rahvatervise seadus;
- Looduskaitse seadus;
- Maakatastriseadus;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus;
- Tuleohutusseadus;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11. jaanuari 2000 otsusega nr 1);
- Üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13. septembri 2005 määrusega nr 32);
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 21.06.2011 otsusega nr 43);
- Üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud Viimsi vallavolikogu 13. oktoobri 2009.a määrusega nr. 22)
- Viimsi Vallavolikogu 11.03.2014 määrus nr 8 "Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri"

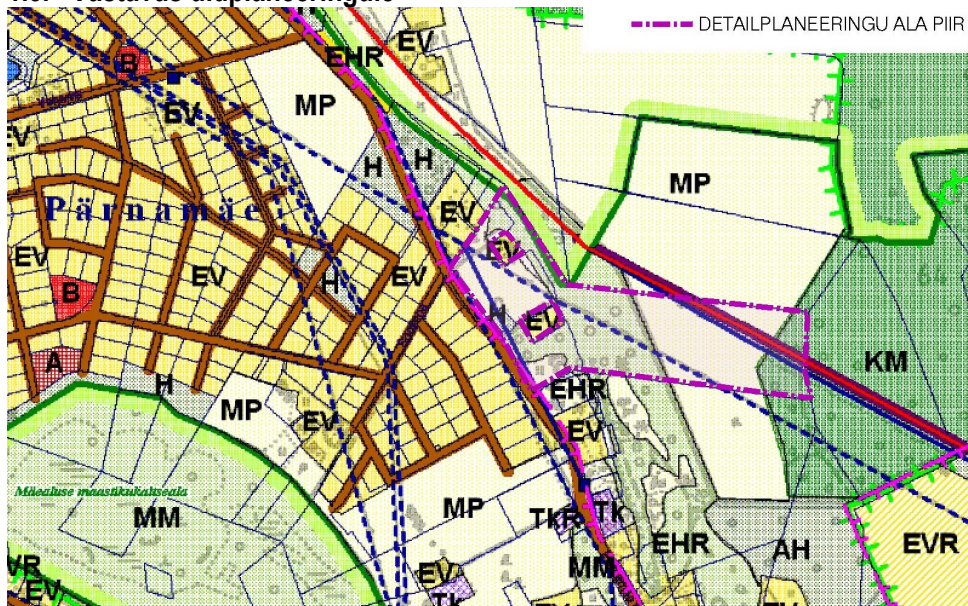
Muud õigusaktid ja projekteerimisnormid (näiteks):

- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord;
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Siseministri 30.03.2017 a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
- Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr. 78 "Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“;

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

1. Geodeetiline alusplaan AV Geodeesia OÜ 22.04.2019 töö nr 24/19;
2. Pärnamäe tee 172 puittaimestiku hindamine, Grün-E OÜ Töö nr: 190320-1;
3. Radoonitõrjekeskus „Pärnamäe tee 170 ja 172 Viimsi radoonisisalduse mõõtmise raport“ 07.07.2020;

1.3. Vastavus üldplaneeringule



Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust

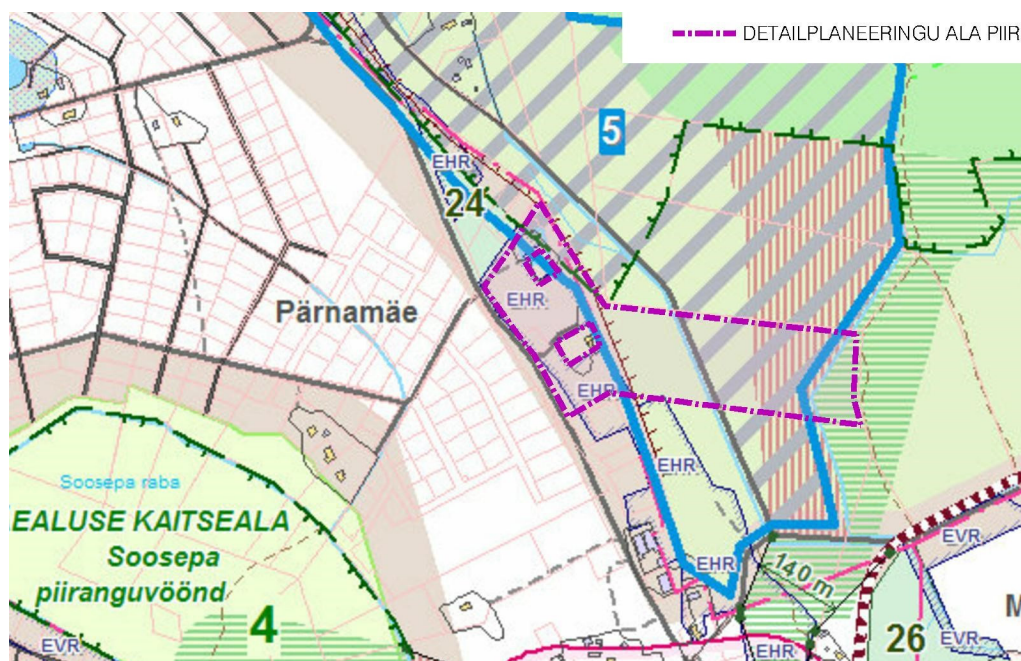
Detailplaneeringuga kavandatud vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on väikeelamute maa hajaasustusviisil (EHR), haljasmaa (H), põllumajandusmaa (MP) ja kaitsemetsa maa (KM). Detailplaneering teeb ettepaneku moodustada ridaelamu maa sihtotstarbega krundid üldplaneeringu järgsele väikeelamumaale hajaasustusviisil. Põllumajandus- ja kaitsemetsa maale hoonestust ei kavandata, need säilitatakse looduslike aladena.

Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ tingimusi, kus ridaelamukruntide minimaalse suuruse arvutamise aluseks on võetud Elamuehituse Teemaplaneeringu peatükis 4.2 „Elamukrundi suurus valla mandriosas“ tulenev meetodika. Ridaelamude krundi miinimumpindalaks määratakse: sektiioonide arv x 0,5 x minimaalne lubatud uue üksikelamukrundi suurus m² -tes.

12x0,5x3300 = 19 800 m² (planeeritud 19 800 m²)

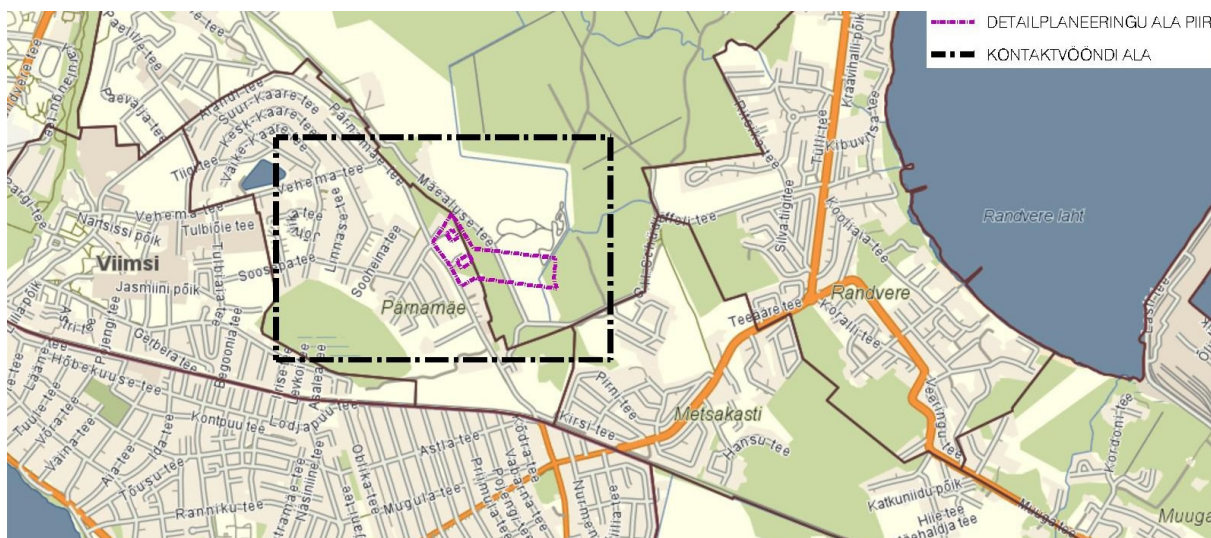
6x0,5x3300 = 9 900 m² (planeeritud 9 980 m²)

Planeeringuga kavandatud maakasutus vastab teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“. Ridaelamu maa krundid on ette nähtud rohelise võrgustiku puhveralale, kus teemaplaneeringuga on lubatud määrata üldplaneeringu kohane sihtotstarve – hajaasustusviisil väikeelamute maa. Planeeringuala, mis jääb klindialusel alal osaliselt rohelise võrgustiku koridori ja miljööväärtuslikule alale, mille eesmärk on kaitsta klindiasangut ja klindialusel alal paiknevaid pärandkultuurmaastikke – endisi põllu- ja karjamaid. Detailplaneering arvestab antud ala kaitse-eesmärkidega, nähes alale ette kaitseotstarbelise metsamaa ja loodusliku maa sihtotstarbe.



Väljavõte üldplaneeringu teemaplaneeringust "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik"

2. Kontaktvööndi analüüs



Detailplaneeringu ala ja selle kontaktvöönd asub Pärnamäe tee ja Vehema tee ääres Pärnamäe külas ja Lubja külas Mäealuse tee ümbruses.

Kontaktvöönd jaguneb laias plaanis kolmeks:

1. Pärnamäe tee ja Vehema tee ääres asuvad väikeelamud (ühe- ja kahepereelamud) ning vähesel määral ridaelamud, elamumaa kruntide suurused keskmiselt ~1500-2500m²
2. Pärnamäe tee ja klintastangu vahel asuvad üksikelamud, mis on asustatud pigem hajali ja reas piki Pärnamäe teed, elamumaa kruntide suurused keskmiselt ~2500-3000m².
3. Looduslik klintastangu alune ala, kus hoonestus suures osas puudub.

Detailplaneeringu ala asub teises piirkonnas, nõ tihedamalt asustatud ala ning täiesti loodusliku ala vahelises piirkonnas, kus hoonestus on vaid Pärnamäe tee ja klintastangu kitsal alal ning asub pigem suurematel kruntidel üksteisest kaugemal, nõ hajaasustusalal. Hooned asuvad Pärnamäe teest ~25...80m kaugusel. Peamiselt on hoonestusele juurdepääs otse Pärnamäe teelt keeravate tupikteede kaudu, läbivad teed puuduvad.

Teisel pool Pärnamäe teed asub tihedamalt asustatud väikeelamutega piirkond, mis on nõ tüüpiline tiheasustusala, kus krundid on külgepidi koos läbiva tänava ääres. Pärnamäe tee ääres on vaid ühepere- ja kahepereelamud. Rohkem Haabneeme aleviku suunas esineb ka rida- ja korterelamuid.

Detailplaneeringuga on ette nähtud hajusalt planeerida alale 6 3-boksilist ridaelamut kahele ridaelamumaa krundile (ER) suurustega 19 800m² ja 9 980m². Krundid on pigem suuremad, kui piirkonnas reeglina, et saavutada nõ hajusalt paigutatud hoonestust. Planeeritud kruntide suurused arvestavad Elamuehituse Teemaplaneeringuga nõutud kruntide minimaalseid suurusi. Hoonestusalad on samas määratud kompaktsemana, et hooned paikneksid hajusalt üksteisest piisaval kaugusel, säiliks kaugvaated hoonete vahel, olemasolevate elamutega privaatsus ning et sobituda nõ looduslikule keskkonnale üleminekuks. Hooned on paigutatud ühes või kahes reas vastavalt olemasolevale olukorrale ning lähtub juba

olemasoleva hoonestuse poolt välja kujunenud asukohast Pärnamäe tee suhtes.

Teine osa detailplaneeringust asub nõ kolmandas kirjeldatavas piirkonnas, kuhu on planeeritud kaks kaitseotstarbelise metsa krunti (MK), üks muu loodusliku maa krunt (ML) ja teemaa krunt (LT). Hoonestust sellele alale ette nähtud ei ole.

Kontaktvööndis varasemalt kehtestatud detailplaneeringud on toodud kontaktvööndi joonisel DP-01.

Analüüsist järeldub, et antud planeering vastab piirkonna ruumilise keskkonna kriteeriumitele ja arvestab keskkonnavalaseid, tehnilisi ja funktsionaalseid tegureid.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Asend

Planeeritava ala suurus on ca 10,5 ha ja see asub Pärnamäe külas ja Lubja külas ning hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuid Pärnamäe tee 172 (89001:010:3123) ja Niine (89001:010:3124), lisaks üldkasutatava maa sihtotstarbega munitsipaalkinnistut Pärnamäe tee 170 (89001:010:2190). Planeeringualal hoonestus puudub, planeeringuala hõlmab ka osa klindiasangust, planeeringuala piirneb klindi ülaosas Pärnamäe teega, klindi poolisel osal kohaliku kaitse all oleva Mäealuse maastikukaitsealaga. Planeeringualale jäävad kultuurilise-arheoloogilise tähtsusega kalmed ja Viimsi Mälestuskivi.

Juurdepääs alale on Pärnamäe teelt.

Planeeritava ala moodustab:

Aadress	Pindala m²	Katastritunnus	Sihtotstarve
Pärnamäe tee 172	3.01 ha	89001:010:3123	Maatulundusmaa
Niine	7.00 ha	89001:010:3124	Maatulundusmaa
Pärnamäe tee 170	1211	89001:010:2190	Üldkasutatav maa

3.3. Tehnovarustus

Kinnistu paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatavas piirkonnas.

Planeeringualal või selle vahetuslähenduses paiknevad järgmised tehnovõrgud:

- Elektriõhuliin alla 1 kV;
- Elektriõhuliin 1-20 kV;
- Elektriõhuliin 35-110 kV Kallavere-Viimsi;
- Tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass;
- Sidetrass.

3.4. Kehtivad kitsendused

Planeeringualal kehtivad järgmised kitsendused:

- Pärnamäe tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 30m;
- Elektriõhuliin alla 1kV kaitsevöönd 2 m;
- Elektriõhuliin 1-20 kV 10m;
- Elektriõhuliin 35-110 kV Kallavere-Viimsi 25m;
- Puurkaevu PRK0018561 sanitaarkaitsevöönd 50m;
- Viimsi metskond 87 kinnistul paikneva puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 50m;
- Veetrassi kaitsevöönd 2m;
- Sidetrassi kaitsevöönd 1m;
- Maaparandussüsteemi Kivirinna TT-330 ala.

3.5. Haljastus

Planeeritav ala hoonestatav asub loopealse metsaga ja loopealse niiduga alal, millised asuvad Viimsi klindisaare piiril (osa Põhja-Eesti klindist). Alale on koostatud puittaimestiku hindamine Grün-E OÜ Töö nr: 190320-1, millest on lähtutud hoonestusalade määramisel.

Ala koosneb kolmest elupaigatüübist:

1. Loopealne niit tõenäoliselt oli kujunenud pikaaegse karjatamise või niitmise mõjul, palju kõrreliste liike. Et see püsiks, tuleb jätkata majandamist tavapärasel viisil, seejuures mitte väetades. Niidu põhja poolel on alustanud metsastamine h. tamme võsaga. Tuleb läbi viia looduskaitseliste väärtuste uuringut ja võimalusel säilitada ala.
2. Loopealne vana tammemets. Väga liigirikkas ja eriti väärtuslik ökosüsteem, mis tuleb kindlasti säilitada. Tuleb maha raiuda vahtra, saare ja muu võsa, tammi säilitada. Kõik puud vajavad hooldusloikust.
3. Saare-Vahtra noor mets. Säilitamise juhul tuleb läbi viia valgusraiet. Võimalusel säilitada aluspõõsaid. Kõik puud vajavad hooldusloikust. Hooldusloikus tuleb läbi viia erialaspetsialisti poolt (vähemalt arborist II kutsetunnistusele vastav kvalifikatsioon). Vastavad erialaspetsialistid on saadavad näiteks Eesti Arboristide Ühingu kaudu.

4. Planeeringuga kavandatav

4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur

Detailplaneeringuga on ette nähtud jagada planeeritav ala ja muuta kruntide omavahelisi piire nii, et tekib:

- 2 elamumaa krunti
- 4 teemaa krunti (avalikuks kasutuseks)
- 1 üldkasutatava maa krunt
- 4 maatulundusmaa krunti

4.2. Hoonestustingimused ja kitsendused

Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud piirkonnas valdavalt väljakujunenud hoonestustiheduse ja -tingimustega.

Kruntide ehitusõigus:

Krunt positsioon 1: 19 800 m² Pärnamäe tee 172

- Kinnistu sihtotstarve – 100% ridaelamu maa
- Hoonete arv krundil – 4 põhihoonet + 4 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 1800 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 8,5m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 2: 10 010 m² Pärnamäe tee 166

- Kinnistu sihtotstarve – 100% ridaelamu maa
- Hoonete arv krundil – 2 põhihoonet + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 900 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 8,5m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 3: 3964 m²

- Kinnistu sihtotstarve – 100% muu looduslik maa
- Hoonete arv krundil – -

Krunt positsioon 4: 628 m²

- Kinnistu sihtotstarve – 100% kergliiklusmaa
- Hoonete arv krundil – -

Krunt positsioon 5: 2517m²

- Kinnistu sihtotstarve – 100% tee ja tänava maa
- Hoonete arv krundil – -

Krunt positsioon 6: 1750m² Mäealuse tee

- Kinnistu sihtotstarve – 100% tee ja tänava maa
- Hoonete arv krundil – -

Krunt positsioon 7: 864m² Pärnamäe tee 170

- Kinnistu sihtotstarve – 100% haljasala maa
- Hoonete arv krundil – -

Krunt positsioon 8: 21063m²

- Kinnistu sihtotstarve – 100% kaitseotstarbelise metsa maa
- Hoonete arv krundil – -

Krunt positsioon 9: 32958 m² Niine

- Kinnistu sihtotstarve – 100% muu looduslik maa
- Hoonete arv krundil – -

Krunt positsioon 10: 7676 m²

- Kinnistu sihtotstarve – 100% kaitseotstarbelise metsa maa
- Hoonete arv krundil – -

Krunt positsioon 11: 130m²

- Kinnistu sihtotstarve – 100% tee ja tänava maa
- Hoonete arv krundil – -

Kitsendused:

Krunt positsioon 1 Pärnamäe tee 172

- Pärnamäe tee kohaliku tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20m;
- Elektriõhuliin alla 1kV kaitsevöönd 2m;
- Elektriõhuliin alla 1-20kV kaitsevöönd 10m;
- Mäealuse maastikukaitseala.
- Isikliku kasutusõiguse ala pos 2 krundi kasuks mänguväljaku kasutamiseks;
- Servituudi seadmise vajalikkusega ala kraavi kasutamiseks;
- Juurdepääsu servituut Pärnamäe tee 174 kasuks.

Krunt positsioon 2 Pärnamäe tee 166

- Pärnamäe tee kohaliku tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20m;
- Elektriõhuliin alla 1kV kaitsevöönd 2m;
- Elektriõhuliin alla 1-20kV kaitsevöönd 10m;
- Puurkaevu PRK0018561sanitaarkaitseala 50m.

Krunt positsioon 3 Pärnamäe tee 176

- Elektriõhuliin alla 35-110kV Kallavere-Viimsi kaitsevöönd 25m;
- Mäealuse maastikukaitseala.

Krunt positsioon 4

- Pärnamäe tee kohaliku tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20m;
- Elektriõhuliin alla 1-20kV kaitsevöönd 10m;
- Veetrassi kaitsevöönd 2m;
- Sidetrassi kaitsevöönd 1m.

Krunt positsioon 5

- Pärnamäe tee kohaliku tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20m;
- Elektriõhuliin alla 1-20kV kaitsevöönd 10m;
- Puurkaevu PRK0018561sanitaarkaitseala 50m;
- Veetrassi kaitsevöönd 2m;
- Sidetrassi kaitsevöönd 1m.

Krunt positsioon 6 Mäealuse tee

- Elektriõhuliin alla 35-110kV Kallavere-Viimsi kaitsevöönd 25m;
- Elektriõhuliin alla 1-20kV kaitsevöönd 10m;

Krunt positsioon 7 Pärnamäe tee 170

- Pärnamäe tee kohaliku tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20m;

Krunt positsioon 8

- Elektriõhuliin alla 1-20kV kaitsevöönd 10m;
- Puurkaevu PRK0018561sanitaarkaitsevöönd 50m;
- Kergliiklustee avalik kasutus.

Krunt positsioon 9 Niine

- Elektriõhuliin alla 35-110kV Kallavere-Viimsi kaitsevöönd 25m;
- Elektriõhuliin alla 1-20kV kaitsevöönd 10m;
- Rohevõrgustik.

Krunt positsioon 9

- Elektriõhuliin alla 35-110kV Kallavere-Viimsi kaitsevöönd 25m;
- Elektriõhuliin alla 1-20kV kaitsevöönd 10m;
- Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 50m;
- Rohevõrgustik;
- Maaparandussüsteem Kivirinna TT-330.

4.3. Arhitektuurinõuded

- Katusekalle 0-10°, lamekatus või ühepoolse kaldega katus;
- Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, abihoonel 1;
- Hoone kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist;

- Põhihoone lubatud suurim kõrgus ümbritsevast maapinnast on 8,5m, abihoonel 5 m;
- Põhihoone ± 0.00 vahemikus +49.30....+51.30;
 - Põhihoone maksimaalne absoluutne kõrgus vahemikus +57,50...+59,50;
 - Kõik hooned, va prügimaja, peavad asuma hoonestusalas;
 - Projekteeritavad hooned peavad ühes grupis moodustama visuaalselt ühtse arhitektuurse ansambli, sobitudes ka looduslikku keskkonda. Eelkõige lähtuda juba väljaehitatud hoonestusest, materjalikäsitlest ja omavahelisest sobivusest. Ehitusmaterjalina kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale: betoon, puit, vineer, krohv, kivi. Fassaadil kasutada mitut erinevat materjali ja tonaalsust või siduda omavahel erineva kõrgusega hooneosad.
 - Lubatud ei ole kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
 - Akna raami toon valida tume (must, tumehall, tumepruun, pruun);
 - Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, pruun);
 - Mitte projekteerida palkhooneid ja kaaremotiive;
 - Piirded: Krundi tänavate ja teede poolsetele piiridele on lubatud rajada kuni 1,5m kõrgune piirdeaed, min. läbipaistvus 10%. Arvestada seejuures, et säilima peab avatud juurdepääs pos 1 mänguväljakule ja pos 2 sisetee ääres tähistatud Peeter Suure merekindluse kaitsepositsiooni alale. Krundisise eratee äärde pos 1 krundil on lubatud rajada piire nii, et säiliks teemaa ala min. 12,5m laiuselt ja piiret ei rajata pikisuunaliselt tehnovõrkude kaitsevööndisse. Piiret on lubatud rajada ka pos1 ja 2 klindipoolsele küljele nii, et säiliks võimalus klindi pealseks vabaks liikumiseks. Klindi alumisele alale piiret mitte rajada. Piirde asukoha ettepanek on esitatud põhijoonisel. Sissesõidutee ja Pärnamäe tee poolse küljel peab piire materjalikäsitlelt haakuma hoonete arhitektuuriga/materjalikäsitlest, ülejäänud piirded võib rajada traatvõrkmaterjalist. Piirdeid on lubatud kombineerida hekiga. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone eelprojekti staadiumis;
 - Abihooned ja piirded peavad sobima materjalikasutusest ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;
 - Haljasala maale rajatavad teadetetahvlid, viitade süsteemid peavad sobima looduslikku keskkonda.

4.4. Tänavavõrk, liikluskorraldus, parkimine

4.4.1. Tänavavõrk

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Pärnamäe teelt. Planeeritava ala sisesed sõidu- ja kergliiklusteed ühendada olemasoleva Pärnamäe teega avalikult kasutatavaks teeks. Sisetänavale nähakse ette teemaa sihtotstarbeline avaliku kasutusega kinnistu suurusega 2 460m². Mahasõidu laiendamiseks ja avaliku tee ehituseks koostada teeprojekt vastavalt kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud tehniliste tingimustele.

Planeeritava tee ja tänava maa pos 5 krunt on avaliku kasutusega, laius on varieeruvalt ca 16...18m laiusel. Sellelt tänavalt on ette nähtud juurdepääsud planeeritavatele ridaelamumaa kruntidele. Sõidutee rajada laiusel 6.0 m ja kergliiklusteed 2.5m laiustena. Sõidutee on projekteeritud ühepoolse kaldega, sõidutee ja kergliiklustee vahele projekteeritava kraavi/nõva suunas. Tee on projekteeritud tupikteena, lõpus ümberpööramiseks. Teega on ühendatud kokku 4 avaliku kasutusega parkimiskohta. Liikluskorralduse põhimõtetele vastavad nähtavuskolmnurgad tuleb hoida puhtad kõrghaljastusest.

Planeeritud avalikult kasutatav tee ja tagasipöördekohta täpne lahendus ning tee kattekonstruktsioon

antakse projekteerimise järgmises staadiumis, teeprojekti mahus. Planeeritud avaliku kasutusega tee on ette nähtud üle anda vallale peale kasutusloa väljastamist.

Alates avaliku kasutusega teest planeerida krundi sisesed juurdesõiduteed. Ridaelamumaa sisete asukohta võib täpsustada ehitusprojektide käigus, kuid mahasõit avaliku kasutusega teelt peab jääma planeeritud asukohta.

Juurdepääs tuleb lahendada ja see peab säilima Pärnamäe tee 174 kinnistule. Selleks seada servituudid nimetatud kinnistu kasuks. Joonistel on esitatud sissesõiduteede põhimõtteline lahendus. Sõidutee kalle on planeeritud ühepoolsena tee äärde planeeritud kraavi/nõva poole.

4.4.2. Kergliiklus

Avaliku kasutusega kergliiklustee on projekteeritud alates Soosepa teest. Pärnamäe tee äärde on kergliiklusteele projekteeritud tee laienduseks pos 4 krunt. Kergliiklustee on projekteeritud 2,5m laiusena. Üle Pärnamäe tee on planeeritud jalakäijate ülekäigurada, mis ühendab planeeritava kergliiklustee bussipeatusega.

Kergliiklustee klindiasangust alla tuleb projekteerida osaliselt trepina. Klindiasangu all võib kergliiklustee olla loodusliku pinnakattega. Alates klindiasangust on ette nähtud kergliiklustee jätkumiseks kuni Mäealuse teeni isikliku kasutusega ala kohaliku omavalitsuse kasuks.

4.4.3. Parkimine

Elamute parkimine on ette nähtud krundisiseselt. Avalikule teemaale on planeeritud kokku 4 parkimiskohta, 2tk Pärnamäe tee 170 kinnistul asuvale Viimsi Mälestuskivile juurdepääsuks ja 2tk avaliku tänava lõpus ümberpööramise koha juures klindile planeeritavale jalgteele/trepile juurdepääsuks.

Parkimise planeerimisel on arvestatud Eesti Standard EVS 843:2016 nõudeid.

Parkimine: aluseks on võetud äärelinna parkimisnormatiiv

Ehitise otstarve	Norm arvutus		Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
	Äärelinn			
	Elanik	Külaline		
	1 x (1,2 +0,2)			
Planeeritav ridaelamu	1,2	0,2	3 x 1,4 = 4,2	6+1
Planeeritaval maa-alal kokku (6 ridaelamut)			25,2	36+6

Igale kolme korteriga ridaelamule on planeeritud parkimine 6 parkimiskohaga ning krundile näha täiendavalt ette iga ridaelamu juurde vähemalt 1 külaliste parkimiskoht. Ridaelamutele on ette nähtud oma

14

kruntidel kokku 42 parkimiskohta.

Parkimine lahendatakse koos hoonete ehitusprojektiga. Parkimiskohad projekteerida soovitavalt vähemalt osaliselt katusealuse alla või hoonesse.

4.5. Keskkonnatingimused

4.5.1. Radoon

Planeeringualale on teostatud radoonitaseme mõõtmine pinnaseõhust Radoonitõrjekeskus „Pärnamäe tee 170 ja 172 Viimsi radoonisisalduse mõõtmise raport“ 07.07.2020.

Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ liigitatakse pinnas radooniohtlikkuse järgi neljaks

- 1) madal tase - radoonisisaldus pinnaseõhus alla 10 kBq/m³
- 2) normaalne tase - radoonisisaldus pinnaseõhus 10 kuni 50kBq/m³
- 3) kõrge tase - radoonisisaldus pinnaseõhus 50 kuni 250 kBq/m³
- 4) ülikõrge tase - radoonisisaldus üle 250 kBq/m³

Pärnamäe tee 170 ja 172 Viimsi kruntidel mõõdeti kõrgeimaks radoonisisalduseks 265 kBq/m³, seega liigitub territoorium **ülikõrge radoonisisaldusega** pinnasega alaks.

Soovitav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada eriti hoolikas ehituse teostus ning rakendada komplektseid radoonikaitse meetmeid.

4.5.2. Haljastus ja heakord

Olemasolev haljastus on ette nähtud maksimaalselt säilitada ning sellest lähtuvalt on planeeritud hoonetusalade asukohad. Moodustatavale elamumaa kruntidele on koostatud maa-ala puittaimestiku hindamine, vt Lisa 3.

Vastavalt puittaimestiku hindamisele asuvad klindiasangu äärel väärtuslikud puudegrupid (G5, G6, G7, G12), mis tuleb säilitada ning nendele aladele ei ole hoonestusala ette nähtud.

Detailplaneeringuga on ette nähtud ühe olulise puu eemaldamine, mis jääb planeeritud tee alla (21Va). Lisaks asub puu Elektriõhuliin 1-25kV keskringeliini 10m kaitsevööndis.

Väheväärtuslikud ja likvideeritavad puud on lubatud likvideerida, milleks on vajalik hankida raieluba. Väärtuslikud puud asendada väärtuslikumaga. Pos 1 kinnistule tuleb ehitusprojektiga näha ette täiendavat kõrghaljastust eelkõige Pärnamäe tee poolsele küljele. Haljastuse lahendus anda hoone eelprojekti staadiumis.

Pos 1 ja pos 2 ridaelamumaa kruntidele on ette nähtud kaherealine hekk teelt tuleva müra ja saaste tõrjumiseks.

Nõuded olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- Detailplaneeringualal kasvavad terved ja elujõulised puud kuuluvad säilitamisele. Puittaimestiku hinnangu alusel väärtuslikuks ja oluliseks hinnatud puud tuleb säilitada. Säilitatavatele puudele on ette nähtud oskuslik võrade hooldusloik ja kuivanud okste eemaldamine vastavalt liigile;
- Isekülvsed, kuivanud ja allasurutud puud on planeeritud likvideerida;
- Alla 10cm rinnasdiameetriga lehtpuud võib likvideerida;
- Väheväärtuslikud ja likvideeritavad puud on lubatu likvideerida raieloa alusel. Väheväärtuslikud puud tuleb asendada väärtuslikuma puuga.
- Kõrg- ja madalhaljastuse juurde istutamist tuleb ette näha tee poolsetele ja põhjapoolsele külgedele hekina;
- Viljapuude- ja pöösaste ning ilutaimede paiknemine krundil lahendatakse soovi korral hoone ehitusprojekti käigus;
- Mahavõetavat / säilitatavat/ juurde istutatavat kõrghaljastust täpsustada hoone ehitusprojekti käigus;
- Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetele.

4.5.3. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Viimsi Vallavolikogu 11.03.2014 määrus nr 8 "Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri" ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mille tühjendamise ja prügi äravedu valida selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse hoone ehitusprojekti asendiplaanil. Prügimaja võib rajada hoonestusalast väljapool.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

4.6. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud hoonestusalal maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 49,0 – 51,0 m. Peale teedevõrgu ehitamist krundi maapind tasandada ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Põhihoone ± 0.00 vahemikus $+49.30 \dots +51.30$;

Läbiva avaliku tee pinda ehituse käigus tõstetakse, eelkõige, et tagada sademevede äravool klindiasangu suunal. Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

Vertikaalplaneerimisel arvestada p.4.9 seatud muinsuskaitseliste piirangutega.

4.7. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringulahenduses on aluseks võetud ja ehitusprojekti koostamisel peab järgima Siseministri 30.03.2017 a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja Majandus- ja taristuministri määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile".

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP 3.

Detailplaneeringu lahenduses on kruntidele määratud võimalik hoonestusala arvestades tulekaitse norme.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega. Avaliku kasutusega tupiktee lõppu tuleb ette näha ümberpööramiseks minimaalsete mõõtudega 16x18,5m.

Kruntide tuletõrjevõimevarustus: Vajalik väline tulekustutusvesi 10 l/s saadakse tuletõrje hüdrantidest, mida on planeeritud 2tk: planeeritavale avalikule teemaa krundile pos 5 ja planeeritavale avalikule pos 4 Pärnamäe tee teelaienduseks ettenähtud krundile. Planeeritud hüdrandid on hoonestusele lähemal kui 100m ja projekteeritakse vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus.

4.8. Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 “Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”;

järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

4.9. Muinsuskaitseliste piirangud

Viimsi vallas, Pärnamäe külas, Pärnamäe tee 170 ja 172 kinnistutel ning Lubja külas, Niine kinnistul koostamisel oleva detailplaneeringu lähiümborus on eeldatavalt olnud asustatud juba muinasajal.

Pärnamäe tee 172 kinnistul paiknes üks kahest Viimsi tarandkalmest, mille päästeuuringud toimusid 1990. aastatel arheoloog V. Langi juhtimisel. M. Kiudsoo eksperdihinnangu andmetel (lk 5-6) on nii kalmest kui mujalt kinnistu alt leitud kalmetega mitte seotud arheoloogilist materjali (TÜ arheoloogiateadete andmebaas, ID 15423), mis viitab sellele, et kalmete läheduses asus kalmetest varasem asulakoht, mis võis ulatuda ka Pärnamäe tee 170 kinnistule. Pärnamäe tee 172 kinnistu loodepoolses osas on samuti

teateid arheoloogilistest leidudest (TÜ arheoloogiateadete andmebaas, ID 15430).

Hetkel on mälestis Arheoloogiline leiukoht (asulakoht, kalme) (asukoht: Pärnamäe tee 170 (89001:010:2190) ja Pärnamäe tee 172 (89001:010:3123)) kultuurimälestiste registris arvele võetud (nr A31125). Selleks, et informatsioon arheoloogilise kultuurikihi ning muististe kohta nendel kinnistutel ei läheks kaevetööde käigus ilma dokumenteerimata kaduma ning et oleks võimalik tagada detailplaneeringute käigus soovitud mahus ehitustöödele eelneva arheoloogilise eeluuringu hüvitamine, on vajalik Pärnamäe tee 170 ja 172 asuvate muististe ajutise kaitse alla võtmine, mille käskkiri on ette valmistamisel (pärast ajutise kaitse rakendumist nr AK31125).

Ajutise kaitse all oleva asja või maa-ala omanikul või valdajal on mälestise omaniku või valdaja õigused ja kohustused (MuKS § 22). Arvestades kultuurikihi ja arheoloogiliste leidude esinemise suurt tõenäosust projektialal, tuleb Pärnamäe tee 170 ja 172 kinnistutel enne kavandatavaid kaevetöid ennetavalt viia läbi arheoloogiline eeluuring. Uuringu tulemustest sõltuvalt võib olla vajalik arheoloogiliste uuringute läbiviimine edasiste kaevetööde ajal (meetodiks jälgimine, vajadusel kaevamine) või ehitusala nihutamine leitud muistise tuumikalalt.

Ajutise kaitse alla võib asja võtta kuni kuueks kuuks, põhjendatud juhul kuni aastaks (MuKS § 23 lg 3). Arheoloogilised eeluuringud tuleb läbi viia mälestise ajutise kaitse all olemise aja sees. Kui eeluuringute käigus siiski arheoloogilist kultuurikihti ei leita, siis ajutine kaitse pärast uuringukulude hüvitamist lõpetatakse.

Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46–47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69–70). Muinsuskaitseameti määratud uuring mälestisel või ajutise kaitse alla võetud alal on juriidilisele isikule hüvitatav 50% ulatuses (1500 euro piires).

Enne tööde algust mälestisel peab tööde teostaja taotlema Muinsuskaitseametist tööde tegemise loa (MuKS § 52 lg 3; <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load> - Tööde tegemise loa taotluse vorm). Luba väljastatakse pärast arheoloogiliste uuringute uuringukava heakskiitu ja uuringuteatise esitamist.

Pinnase- ja kaevetöödel tuleb kogu projektialal juba ennetavalt arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Pärnamäe tee 172 kinnistu lõunapoolses osas, planeeritava pos 2 kinnistul, on säilinud Peeter Suure Merekindluse kaitsepositsioonide kaevikud, mis on olulised 20. sajandi alguse militaarajaloo sümbolid. Maa-ameti reljeefikaardilt on näha neli kaevikut, mis osaliselt kattuvad planeeritava sisetee ja hoonestusalaga. Maapinna reljeefi võib sellel krundil muuta vaid sissesõidutee ja hoonestusala alusel alal. Ülejäänud osas säilitada kaevikud looduslikuna krundi osana. Põhijoonisel on tähistatud ligikaudne ala, kus maapinda ehitustööde käigus mitte tõsta.

5. Tehnovõrkude lahendus

5.1. Vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveelahendus

5.1.1. Veevarustus

Vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on AS Viimsi Vesi liitumise tingimused 13.03.2020/5887.

Pärnamäe tee äärt pidi kulgeb veetorustik De160mm, millest saab teostada vajalikud väljavõtted. Kinnistutele näha ette eraldi liitumispunktid.

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgiga on planeeritud Pärnamäe teel paiknevast torustikust De 160mm (ÜPV-1 ja ÜPV-2). Tagatav veerõhk- min 2.0bari (tegemist madalsurvepiirkonnaga).

Tehnilised näitajad vooluhulkadele ühe boksi kohta:

Vajalik majandus-joogivesi : 0,3 m³/ööp;

Planeeritud kruntide veevarustuse tagamiseks on planeeritud pos 5 krundile veetorustik, kuhu ehitada veeühendus planeeritud tänavatorustikult liitumispunktini (kummikiilsiid), mille asukoht on krundi piiril avalikul teemaal. Veetorustikule tagada normidekohased vahekaugused, säilitades võimalikult olemasolevat kõrghaljastust.

Planeeritud on liitumispunktid pos 1, 2, 7 kruntidele ja planeeringualast välja jäävale Pärnamäe tee 168 kinnistule. Pärnamäe tee 174 varustamiseks perspektiivselt ÜVK trassidega antud planeeringu käigus ei saa pidada otstarbekaks, kuna asub planeeritavatest liitumispunktidest ja tänavatorustikust oluliselt kaugemal.

Planeeritud kinnistute ühine veeühenduse torustik rajada PE PN10 De160 plasttorudest paigaldamissügavusega 1.80 m toru peale. Torustiku kohale paigaldada märkelint, torustik paigaldada koos märkekaabliga. Projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda EVS 921 Veevarustuse välisvõrk nõuetest ja Viimsi Vesi AS tehnilistest tingimustest.

Planeeringuala veevarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused AS-lt Viimsi Vesi. Ehitusprojekt täiendavalt kooskõlastada.

5.1.2. Tuletõrjevesi

Tuletõrjevee lahenduse koostamise aluseks on AS Viimsi Vesi liitumise tingimused 13.03.2020/5887.

Planeeritud kruntidele on kavandatud tuletõrjevee vajaduse katmiseks paigaldada maapealsed hüdrandid vahekaugusega mitte üle 100m.

Tuletõrjevee vajaduse korral 10 l/s 3 tunni jooksul on vajalik tuletõrjevee maht 108 m³. Planeeritud on 2 tuletõrjeveevõtu hüdranti, asukohaga pos 5 teemaa krundil ja Pärnamäe tee äärde planeeritud kergliiklustee kõrval pos 4 teemaa krundil.

Planeeringuala veevarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused AS-lt Viimsi Vesi. Ehitusprojekt täiendavalt kooskõlastada.

5.1.3. Reoveekanaliseatsioon

Planeeritavate kruntide piirkonna ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on kavandatud planeeringuala siseste reoveetorustikega reovesi juhtida olemasolevasse iseveolise kanalisatsiooni kaevu, mis paikneb Pärnamäe teel (ÜPK-1).

Iga ridaelamu boksi ärajuhitava reovee hulk on 0,3 m³/d (Elamukruntide reovee hulk kokku on 5,4 m³/d). Planeeritud kanalisatsioonilahendus on toodud tehnoõrkude joonisel. Pos 1, 2, 7 ja Pärnamäe tee 168 kinnistutele nähakse ette eraldi liitumispunkt (krundipiirile, avalikule teemaale). Pos 1, 7 ja Pärnamäe tee 168 kinnistute liitumispunkt asub pos 5 teemaa krundil ja pos 2 liitumispunkt pos 11 teemaa laienduskrundil.

Ühendamispunktiks olev reoveekanalisatsioonikaev on teemaa kinnistul Pärnamäe tee (89001:010:3497). Sellest alates rajatakse Pärnamäe tee äärde iseoolne kanalisatsioonitrass De160, mille rajamiseks on ette nähtud teemaa eralduskunt pos 11.

Planeeritud pos 5 teemaa krundile on ette nähtud paigaldada iseoolne reoveekanalisatsiooni torustik, millele on antud ühendused kruntide liitumispunktideni (vaatluskaevud), krundi piirile avalikule teemaale. Veetorustikule tagada normidekohased vahekaugused, säilitades võimalikult olemasolevat kõrghaljastust. Projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda EVS 843 Väliskanalisatsioonivõrk.

Reoveekanalisatsiooni lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga. Planeeringuala reoveekanalisatsiooni ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused kohalikult vee-ettevõttelt AS-It Viimsi Vesi. Ehitusprojekt täiendavalt kooskõlastada.

5.1.3. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademevee lahenduse koostamise aluseks on 17.04.2020 Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond sademevee tehnilised tingimused nr 14-9/1550-1;

Valgala äravoolutegur on madaltihehoonestusega alal 0.2...0.4, betoon- või asfaltkattel 0,8 ja murupinnal 0,2. Arvutusvihma intensiivsus $q = 86.2$ l/s

Arvestades nimetatud näitajatega, on arvutuslik vooluhulk ridaelamukruntidelt

$$Q = q \cdot k \cdot A$$

$$Q = 86,2 \cdot 0,25 \cdot 3,0 = 64,7 \text{ l/s}$$

Arvestades nimetatud näitajatega, on arvutuslik vooluhulk avalikult teemaa alalt

$$Q = q \cdot k \cdot A$$

$$Q = 86,2 \cdot 0,8 \cdot 0,13 + 86,2 \cdot 0,2 \cdot 0,11 = 10,9 \text{ l/s}$$

Kokku hoonestatavalt planeeringualalt kokku sademevee hulk ca 75,6 l/s.

Oma kinnistult sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja tee maa-alale ei ole lubatud.

Planeeringualas Niine kinnistul (89001:010:3124) on kraav, mis on piirkonna sademevee ärajuhtimise eelvooluks.

Tee maa-alalt kogutakse sademeveed kokku kergliiklustee ja sõidutee vahele planeeritud kraaviga/nõvaga. Kraavi juhitav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ sätestatud nõuetele.

Teeprojekti koostamise käigus tuleb ära planeerida kraav kuni eesvooluni arvestades et kraavi põhja minimaalne kalle on 0,001 eesvoolu suunas.

Hoonestatavad krundid pos 1 ja 2 asuvad nõ hajaasustatud piirkonnas, suures osas säilivad looduslikuna, seega väga suur sademeveete löökoormus puudub ulatuslike sillutatud pindade näol. Pos 1 ja 2 kruntidel immutada sademevesi pinnasesse, sillutatud aladelt ja katuselt tulevad sademeveed juhtida juurdesõidutee äärde planeeritavasse kraavi, mis ühendada olemasoleva eesvooluga Niine kinnistul.

Planeeringualal moodustatavate kinnistute omanikud ei tohi takistada kraavides veevoolu, nende peale ei ole lubatud ehitada, kraavi peab hooldama ja puhastama enda kinnistu piires ning tagama selle töötamise.

Planeeritud sademeveesüsteemi lahendus on näidatud tehnovõrkude joonisel, mille täpsed tehnilised lahendused tuleb anda edasise projekteerimise käigus.

Tingimused sademevee edasiseks projekteerimiseks:

1. Kinnistu sademeveetorude rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega.
2. Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademevett ei tohi otse mahutisse või imbsüsteemi juhtida, rajada ühendused läbi kaevude.
3. Torustike läbimõõdud esitada projektis vastavalt arvutustele.
4. Kinnistu vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.
5. Kirjeldada sademevee lahendus hoone projektis või eraldi kinnistu vee- ja kanalisatsiooni projektis.
6. 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.

5.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Imatra AS Elektrivarustuse tehnilised tingimused 19.02.2020 NR. TT-7587H;

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on a'3x25A ühe ridaelamu boksi kohta.

Planeeritava ala elamute ja hoonete varustamiseks elektrienergiaga asendada olemasolev Trelli 10/0,4 AJ uue 10kV komplektalajaamaga koormuskeskmes. Teise alajaama asukoht on planeeritud pos 5 avalikule teemaa krundile koormuskeskmesse. Alajaamast on planeeritud 0,4 kV maakaablid ning jaotus- ja liitumiskilbid. Alajaama ümber ulatub servituudivajadusega ala 2 meetri kaugusele seinast.

Planeeringuala hoonete ehitusele ette jäävad 10 kV ja alla 1kV õhuliinid asendatakse maakaablitega planeeritava krundi pos 1 osas ja Soosepa tee ääres. Lisaks planeeritakse pos 2 krundi osas mastide vaheline 10kV õhuliin perspektiivselt maakaabliga. Uutele kesk- ja madalmaakaabel liinidele on näidatud kaablikoridor alates Pärnamäe teest (Pärnamäe tee alt kaitsetorus) piki krundi põhjakülge ning planeeritud krundi siseteed ja teemaa koridori. Liinide maakaabliga asendamiseks koostada eraldi tööprojekt. Pärnamäe tee 174 ja 168 kinnistute varustamiseks olemasolevad madalpinge õhuliinid on perspektiivselt ette nähtud asendada madalpinge maakaablitega.

Planeeritud ridaelamute elektrienergiaga varustamiseks on määratud projekteeritavate 0,4kV kaablite trass ja mitmekohaliste 0,4kV jaotus-liitumiskilpide asukohad. Jaotus –liitumiskilpide asukohaks on määratud

krundi piiri äärne ala, kuhu on juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Kõigile planeeritavatele maakaabelliinidele on määratud kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu servituudi vajadusega alad. Sõidu ja kergliiklustee all paigaldada elektrikaabel 110mm läbimõõduga PVC kaitsetorusse. Trassi nõutav sügavus pinnases on 0,7m, teekatete all 1m. Kaablist 300mm kõrgusele paigaldada hoiatuslint.

Elektrivarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga. Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused Imatra AS-lt. Tööjoonised täiendavalt kooskõlastada.

Planeeritud avalik sisetee pos 5 krundil valgustatakse. Valgustamiseks, kasutatakse LED lambiga tänavavalgusteid, millised paigaldatakse 6-8m kõrgustele mastidele. Teevalgustusliinid, ehitatakse maakaabelliinidena, toitega alajaamast. Teevalgustuse toide ja juhtimine, lahendatakse koos teega ehitusprojekti staadiumis.

5.3. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Radionet OÜ tehnilised tingimused 13.04.2020. a

Planeeritud kruntide varustamiseks sidetrassiga on ette nähtud avalikule teemaale pos 5 sidekanalisatsioonitrass, mis ühendatakse Pärnamäe teel olemasoleva sidetrassiga. Sidetrasside põhimõtteline lahendus on esitatud tehnovõrkude joonisel, seda täpsustatakse tööprojektiga. Sideehitise kaitsevöönd on 1 m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni. Sõidu ja kergliiklustee all paigaldada trass 110mm läbimõõduga PVC kaitsetorusse. Trassi nõutav sügavus pinnases on 0,7m, teekatete all 1m. Kaablist 300mm kõrgusele paigaldada hoiatuslint.

Ridaelamumaa kruntidele pos 1 ja 2 on ette nähtud liitumispunkt tänavatrassiga. Lisaks on planeeritud liitumispunktid planeeringualast välja jäävatele Pärnamäe tee 168 ja 174 kinnistutele.

Sidekaevust kuni hoone tehnilise ruumini kasutada mikrorustiku 1x4(14/10). Kogu lõigul hoonesse kasutada kaitsekõri.

5.4. Soojavarustus

Soojavarustust on võimalik lahendada individuaalküttena. Soovituslik on taastuenergia kasutamine.

Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

Hoonete soojavarustuse süsteemi valik teha ehitusprojekti staadiumis.

6. Keskkonnatingimused

Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, kui

planeeringu elluviimisel rakendatakse võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks piisavaid leevendusmeetmeid.

6.1. Avariolukorrad

Planeeringu lahendus näeb ette eluhooned (ridaelamud). Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariolukordade esinemiseks ei erine tavapärasest.

1. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt.

2. Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avari reoveetrassidega. Sel juhul on oluline, et avari likvideeritakse võimalikult kiiresti.

3. Tulekahjude ennetamiseks projekteerida ja ehitada hooned vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Planeeritud tuletõrje veevärgi nõuetekohane olemasolu ja päästekomando suhteline lähedus tagab võimaliku tulekahju kiire likvideerimise.

4. Müra: Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeritavad hooned on teest viidud võimalikult kaugele ning teepoolsele küljele on planeeritud eelkõige visuaalse barjääri tekitamiseks okaspuuhekk. Haljastusel ei ole olulist reaalselt mürasummutavat efekti, kuid sellel on teatav psühholoogiline müratunnetust vähendav toime. Ehituslike võtetega on võimalik tagada head akustilised tingimused siseruumides. Vähendamaks müratasemeid siseruumides tuleb rakendada edasisel projekteerimisel ja ehitamisel Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" nõudeid.

Edasisel projekteerimisel rakendada järgmisi leevendavaid meetmeid:

- Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" kohaselt tuleks maantee äärde projekteeritavate hoonete välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'w+C_{tr} \geq 35$ dB. Teiste hoonete puhul $R'w+C_{tr} \geq 30$ dB. $R'w$ (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks - arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloomustab heli ülekannet läbi vaadeldava piirdekonstruktsiooni ja sellega külgnevat konstruktsioonide). C_{tr} on transpordimüra spektri lähendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717, mida kasutatakse ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikelementide valikul.
- Akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50 %, siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse $10 \lg S/S_a$ võrra, kus S on ruumi välispiirde pind ja S_a on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.

- Hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja võimalusel kavandada vaiksemat siseruumi nõudvad ruumid sisehoovide poolsetele külgedele.

5. Radoon: Pärnamäe tee 170 ja 172 Viimsi kruntidel mõõdeti kõrgeimaks radoonisisalduseks 265 kBq/m³, seega liigitub territoorium **ülikõrge radoonisisaldusega** pinnasega alaks. Radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada eriti hoolikas ehituse teostus ning rakendada komplektseid radoonikaitse meetmeid.

6. Ala planeeritud kasutuselevõtt toob endaga kaasa olmevee kasutamise hoonetes. Ala liidetakse ühisveevärgiga ja ka ühiskanaliseerimisega. Ühisveevärk tagab selle vajaduse. Uusehituse varustamine veega, olmereovete ja sadevete kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski.

7. Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Viimsi Vallavolikogu 11.03.2014 määrus nr 8 "Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri" ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Prügikonteinerid peavad olema vettpidaval alusel ja asuma naaberkrundist vähemalt 2 meetri kaugusel.

6.2. Võimalik keskkonnamõju hindamine

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandatakse elamute rajamist, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks detailplaneeringu alal.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik:

- Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.
- Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus.
- Ehitusperioodil esinevad ajutiselt müra, vibratsioon ja jäätmete, kuid need on ajutise iseloomuga.
- Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

7. 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“. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;

- tänavavalgustus;
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja parklatele;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
- soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

8. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

- 1) Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
- 2) Avalikult kasutatava tee, tehnovõrkude, -rajatiste ja välisvalgustuse projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- 3) Avalikes huvides olevate tehnotrasside ehitamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- 4) Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete ehitamiseks ei esitata Viimsi Vallavalitsusele ehitusloataotlusi enne, kui krundi teenindav taristu on saanud kasutusloa.

Koostas:

Stina Metsis

Arhitekt, Stuhh Arhitektuur OÜ