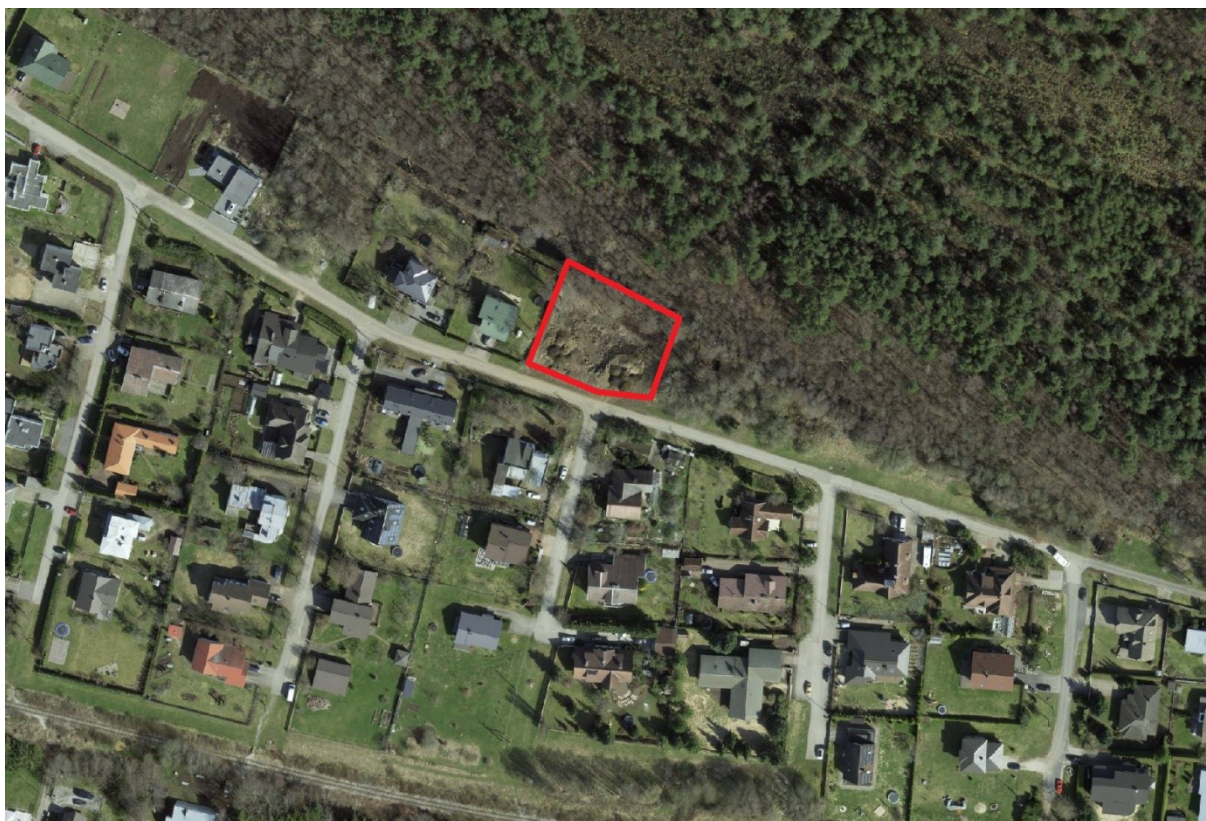




Madise kinnistu detailplaneering

Viimsi alevik, Viimsi vald, Harju maakond

Töö nr: 5339
Kuupäev 29.08.2022

Planeeringu koostamise korraldaja

Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1
Viimsi alevik
74011 Harjumaa
Tel: (+372) 602 8800
E-post: info@viimsivv.ee

Huvitatud isik

Juri Artamonov

Koostaja

OÜ RannaMaja OÜ
Reg nr 10708303
Tornimäe tn 5
Tallinn 10145
Harju maakond

Projektijuht: Virve Jalakas
Tel: (+372) 513 2839
E-post: rannamaja@gmail.com
Planeerija-maastikuarhitekt: Piret Pallase
volitatud maastikuarhitekt, tase 7
kutsetunnistus nr 166818

DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

I	DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI	2
1.	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEANDMED JA EESMÄRK.....	2
2.	DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	2
3.	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	4
4.	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	4
5.	PLANEERINGUS KAVANDATUD KIRJELDUS	4
5.1	PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS	4
5.2	EHITUSÕIGUS, HOONETE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD.....	5
5.3	HALJASTUS JA HEAKORD	5
5.4	JUURDEPÄÄS JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	5
5.5	TEHNOVÕRGUD	5
5.5.1	Üldosa	5
5.5.2	Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine.....	6
5.5.3	Veevarustus	6
5.5.4	Reoveekanaliseerimine	6
5.5.5	Elektrivarustus.....	6
5.5.6	Soojusvarustus.....	7
5.6.1	Sidevarustus	7
5.6	KESKKONNAKAITSE JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	7
5.7	AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	8
5.8	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE	8
5.9	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	8
5.9.1	Arhitektuursed-ehituslikud tingimused	8
5.9.2	Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	8
5.9.3	Müra leevendavad meetmed	9
5.9.4	Tuleohutusnõuded	9
5.9.5	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	9
5.9.6	Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks ja rajamiseks.....	9
6.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED	10

DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEANDMED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud:

- huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Viimsi Vallavalitsuse 18.08.2021 korraldus nr 359 „Viimsi alevik, kinnistu Madise detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
- planeerimisseadus;
- kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid;
- OÜ AderGeo 17.03.2021 koostatud maa-ala plaan tehnoorkudega, töö nr T680321;
- Aktiniidia OÜ 03.11.2021 koostatud dendroloogiline hinnang, töö nr 56/21.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on sätestada tingimused üksikelamu ja abihoone rajamiseks.

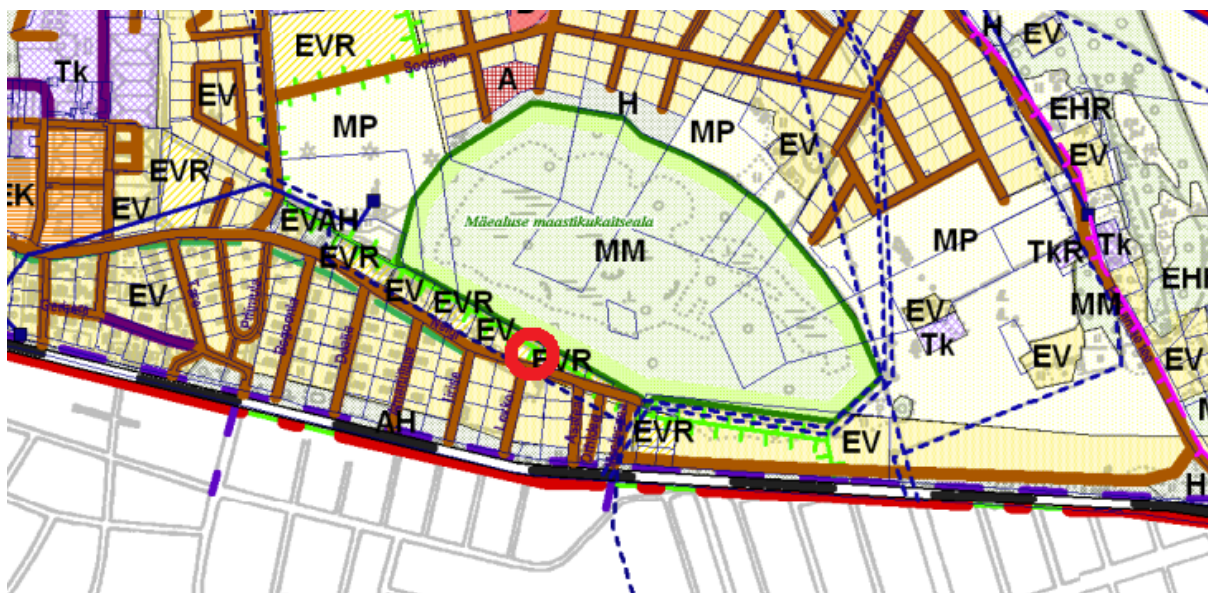
Detailplaneeringuga lahendatakse vähemalt järgmised ülesanded vastavalt planeerimisseaduse § 126:

- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovarustuse ja teiste planeeringuala toimimiseks vajalike ehitiste lahenduspõhimõtete andmine ja võimalike asukohtade määramine;
- ehitiste arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine;
- haljastuse ja heakorrapõhimõtete määramine;
- puhveralade, kujade ja keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- servituutide vajadusega alade määratlemine.

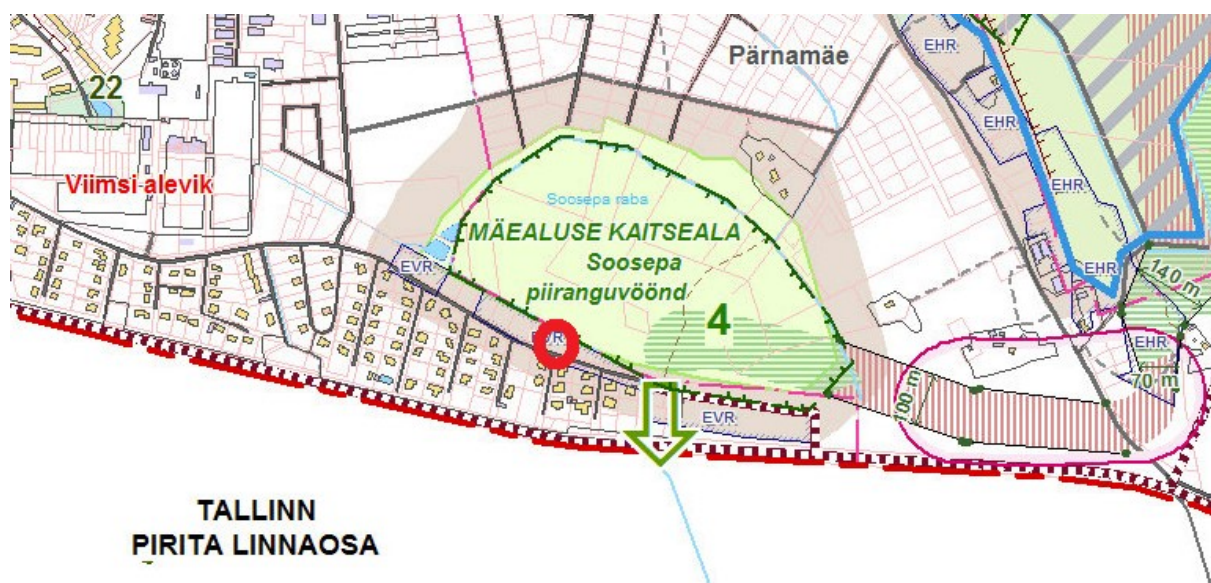
2. DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1) järgi asub planeeringuala tiheasustusega alal ja väikeelamute maa (EVR) juhtotstarbega alal, vt skeem 1. Detailplaneeringu lahendus vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule.

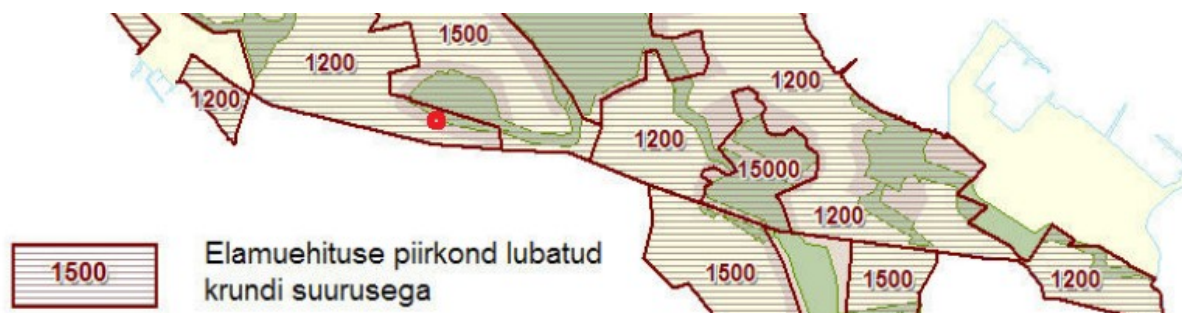
Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22) järgi paikneb planeeringuala reserveeritud rohevõrgustiku puhveralal, vt skeem 2. Rohevõrgustiku puhveralale on lubatud väikeelamute rajamine hoonestamiseks ettenähtud aladel vastavalt kehtivale **Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“** (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32). Planeeringuala paikneb piirkonnas, kus on lubatud minimaalne krundi suurus 1200 m², vt skeem 3. Detailplaneeringu lahendus vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringule.



Skeem 1. Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust, planeeringuala asukoht on tähistatud punase ringiga.



Skeem 2. Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringust „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“, planeeringuala asukoht on tähistatud punase ringiga.



Skeem 3. Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, planeeringuala asukoht on tähistatud punase ringiga.

3. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Detailplaneeringu ala asub Harju maakonnas Viimsi vallas Viimsi alevikus ning hõlmab Madise maaüksust (100% maatulundusmaa, katastritunnus 89001:010:0350). Planeeringuala suurus on 0,2 ha. Madise maaüksus on eraomandis.

Planeeringuala paikneb Viimsi poolsaare lõunaosas, vt joonis DP-01. Ala on hoonestamata. Planeeringuala piirneb põhjast Mähe ojaga ning põhjast ja idast maatulundusmaa sihtotstarbelise Sooraua ja Andrese maaüksustega, läänest elamumaa sihtotstarbelise Nelgi tee 39 maaüksusega ning lõunast Nelgi teega.

Juurdepääs planeeringualale on Nelgi teelt, mis on avalikult kasutatav. Planeeringuala jääb kogu ulatuses Mähe oja kalda piiranguvööndisse ning osaliselt Mähe oja kalda ehituskeeluvööndisse ja veekaitsevööndisse. Nelgi teel paiknevad olemasolevad tehnovõrgud: elektriliin, sidekaabelliin, vee- ja kanalisatsioonitorustik. Maaüksusel ei ole muinsuskaitselisi ega looduskaitselisi piiranguid. Kitsendused on kajastatud joonisel DP-03. Maapind langeb lõunast põhjas asuva Mähe oja suunas, absoluutsete kõrgusmärkidega vahemikus 33,11...36,87.

Planeeritud alal on teostatud dendroloogiline hinnang (koostaja: Aktiniidia OÜ, botaanik-dendroloog Ülle Jõgar, töö nr 56/21). Ala kõige väärtuslikum puu must lepp (joonisel DP-03 puu nr 8) kasvab Madise maaüksuse loodepoolses osas. Kõrghaljastus kasvab valdavalt krundi põhjapoolses osas Mähe oja kaldal. Kasvavad puud moodustavad loodusliku puistu. Paljud puud kasvavad nii lähestikku, et nende võrad kattuvad osaliselt. Rühmade servades kasvavate puude võrad on enamasti vähemal või suuremal määral ühepoolsed.

4. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid:

- moodustada kaks krunti, millest üks moodustab transpordimaa sihtotstarbelise krundi ja teine üksikelamumaa sihtotstarbelise krundi.
- kavandada alale sobiliku suurusega hoonestus;
- ala hoonestamisega tagada ööpäevaringne territooriumi kasutus ning turvalisuse kasv;
- luua eeldused ala korrastamiseks ja maa efektiivsemaks kasutamiseks.

5. PLANEERINGUS KAVANDATUD KIRJELDUS

5.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Madise maaüksusest moodustatakse kaks krunti: üks üksikelamu maa ja üks transpordimaa krunt.

5.2 HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Krundile POS 1 on kavandatud rajada üks kuni 2-korruseline põhihoone ühe maa-aluse korrusega ja üks 1-korruseline abihoone. Nelgi teel pole ühtset ehitusjoont välja kujunenud, hoonestusala paigutamisele seab piirangu Mähe oja kalda ehituskeeluvöönd (25 m veekogu veepiirist¹). Naaberkrundidel olemasolevate põhihoonete paigutust järgides (põhihoone kaugus teemaast väheneb planeeringuala suunas, vt joonis DP-02) on üksikelamu maa krundi hoonestusala kavandatud 4,5...5,2 m kaugusele tänavapoolsest piirist ning naaberkrundi piirist põhihoone puhul vähemalt 7,5 m ja abihoone puhul vähemalt 4,0m kaugusele.

¹ Looduskaitseaduse §35 lõike 2 järgi kalda kasutamise kitsenduste laiuse arvestamise lähtejoon on ruumiandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir.

5.3 EHITUSÕIGUS, HOONETE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD

POS 1

- Krundi suurus: 1744 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve: EP 100%
- Hoonete suurim lubatud arv: 1 põhihoone, 1 abihoone
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (maapealne/ maa-alune): 240 m²/ 150 m²
- Põhihoone suurim lubatud kõrgus: 8,5 m (abs. 45,0 m)
- Abihoone suurim lubatud kõrgus: 5 m (abs. 41,5 m)
- Hoone suurim lubatud korruselisus: 2/ -1

Planeeritud põhihoone kasutamise otstarve on üksikelamu.

POS 2

- Krundi suurus: 68 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve: LT 100% (L 100%)

Krunt POS 2 liidetakse Nelgi tee maaüksusega.

5.4 HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritud alal tuleb kindlasti säilitada II väärtusklassi (joonisel DP-04 puu nr 8) ja III väärtusklassi hinnatud puud (joonisel DP-04 puud nr 5, 6, 9, 11, 13, 16, 17, 21, 24, 28, 42, 44 ja 47). Alalt võib likvideerida võsa ja väheväärtuslikku kõrghaljastust. Alal kasvavate puude raieks tuleb taotleda raieluba vastavalt Viimsi Vallavolikogu 09.03.2010 vastu võetud määrusele nr 7 „Raiemäärus“. Ehitusprojekt on raieloa aluseks. Alal võib täiendada olemasolevat haljastust uusistutusega.

Detailplaneeringu alal ei ole kavandatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat rajada. Planeeritud alal ei ole kaitsealuseid loodusobjekte.

Planeeringu alal tekkivad jäätmed tuleb sorteerida ja paigutada krundile kavandatud prügikonteinerisse. Jäätmete kogumiskoht on planeeritud krundi sissepääsu juurde, vt joonis DP-04, täpne asukoht tuleb täpsustada ehitusprojektis. Jäätmete kogumine, sortimine, vedu, hoidmine, taaskasutamine ja kõrvaldamine peab vastama Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatule.

5.5 JUURDEPÄÄS JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritud elamukrundile juurdepääs on lahendatud olemasolevalt avalikult kasutatavalt Nelgi teelt. Planeeritud juurdepääsu võimalik asukoht on näidatud joonisel DP-04. Juurdepääsu asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga.

Parkimine on lahendatud krundisisesele. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimiskohti on arvestatud 3 parkimiskohta krundi kohta.

5.6 TEHNOVÕRGUD

5.6.1 Üldosa

Tehnovõrkudega varustamine on planeeritud krunt POS 1 vajadusi arvesse võttes. Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad ehitusprojekti(de) koostamise

käigus. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude täpne lahendus antakse koos hoone(te) ehitusprojektiga. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel DP-04.

5.6.2 Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna 24.03.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 14-9/1276-1 on kavandatud krundi POS 1 kõva kattega pindadelt koguda sademevesi kokku ja juhtida kinnistu põhja serval asuvasse kraavi (Mähe oja). Sademevesi juhtida krundilt kraavi läbi säästlike sademevee lahenduste, millega kogutakse vesi kokku olmetarbimise eesmärgil (muru kastmiseks vms) või aeglustatakse ning ühtlustatakse sademevee vooluhulk enne selle ärajuhtimist. Alternatiivina on võimalik rajada kokku kogutud sademevee tarbeks kinnistusesisene lahendus. Kinnistu piiril asuvat kraavi (Mähe oja) ei ole lubatud torutada. Krundi POS 1 sademeveetorude rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega. Krundi POS 1 vertikaalplaneeringuga on keelatud juhtida sademevett naaberkinnistutele. Sademeveelahendus tuleb täpsustada ja kirjeldada hoone(te) ehitusprojektis või eraldi krundi POS 1 vee- ja kanalisatsiooniprojektis.

5.6.3 Veevarustus

Vastavalt AS Viimsi Vesi 01.11.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringule on krundi POS 1 veevarustuse liitumispunkt planeeritud Nelgi tee De200mm ühisveetorustikult. Liitumispunkt on planeeritud ca 1 m kaugusele kinnistu piirist. Alale planeeritud krundi POS 1 veevärgi liitumine ÜVK-ga peab vastama Viimsi valla ÜVK kasutamise eeskirjale ja AS Viimsi Vesi tehnilistele nõuetele.

Tagatav veehulk kinnistu kohta on 0,4 m³/ ööpäevas.

Tagatav veerõhk liitumispunktis: min 2,0 bari.

Väline tulekustustusvesi 10 l/s on tagatud olemasolevast hüdrandist, mis paikneb Levkoi tee 1 maaüksuse juures, u 15 m kaugusel. Asukoht on näidatud joonisel DP-04.

5.6.4 Reoveekanaliseatsioon

Vastavalt AS Viimsi Vesi 01.11.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringule on krundi POS 1 piiril olemas kanalisatsiooni liitumispunkt, vt joonis DP-04. Alale planeeritud krundi POS 1 kanalisatsiooni liitumine ÜVK-ga peab vastama Viimsi valla ÜVK kasutamise eeskirjale ja AS Viimsi Vesi tehnilistele nõuetele. Ala reovee kanalisatsiooni ja ÜK liitumispunkt(id) täpsustatakse projekteerimise käigus. Lõplikult fikseeritakse liitumispunkt(id) teenuslepingus.

Lubatud ärajuhitav reovee kogus kinnistu kohta on 0,4 m³/ ööpäevas.

5.6.5 Elektrivarustus

Krundi POS 1 elektrivarustus on planeeritud vastavalt Imatra Elekter Aktsiaselts 19.10.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-11430H. Krundi POS 1 elektrivarustus on ette nähtud lirise 10/0,4 kV alajaama kaabelliini kinnistu piiri lähedal asuvast liitumiskilbist LK. Peale liitumistaotluse esitamist ja liitumislepingu sõlmimist projekteerib Imatra Elekter AS liitumisühenduse ning paigaldab liitumiskilbi krundi POS 1 ja Nelgi tee 39 kinnistu piiri lähedusse. Liitumispunkt liitumiskilbis LK tarbija toitekaabli otstel. Liitumiskilpi LK paigaldatakse arvesti tarbija elektrienergia arvestamiseks. Liitumispunkti läbilaskevõimsus piiratakse kaitselülitiga 3x25A. Liitumiskilbist oma peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Ajutise võrguühenduse saamiseks paigaldab tarbija liitumispunktist omale vastava toitekaabli ning ajutise ehitusaegse kilbi. Ehituskilp peab olema nõuetele vastav. Ajutise elektrikilbi pingestamine teostatakse peale kontrolltoimingute teostamist pingestamise taotluse alusel.

Hoone elektripaigaldise võib kasutusele võtta, kui selle kohta on väljastatud nõuetekohasuse audit ja võrguettevõtjale on esitatud pingestamise taotlus. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Olemasolevat tänavavalgustust käesolevas detailplaneeringus ei ole ette nähtud muuta.

5.6.6 Soojusvarustus

Käesolev planeering kütelliigi või kütte tehnilise lahenduse valikul piiranguid ei sea. Hoonete soojusvarustus lahendatakse koos hoone projektiga. Soojusvarustus lahendatakse lokaalselt. Kütelliik täpsustatakse ehitusprojekti.

5.6.1 Sidevarustus

Sideühenduse liitumine krundile POS 1 on planeeritud Telia olemasolevast sidekaevust 9210 vastavalt Telia Eesti AS väljastatud tehnilistele tingimustele nr 35759936. Planeeritud sidetrass peab olema terves ulatuses elektriliselt tuvastatav. Tuvastustraadid peavad seadmete ühendamiseks olema kaevamisvajaduseta kättesaadavad. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1 m. Sõidutee alla näha ette A-kategooria torusid seinapaksusega 4,8 mm. Tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale. Telia liinirajatiste võimalik väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad tellija kulul vastavalt asjaõigusseaduse rakendusseadusele §15.

5.7 KESKKONNAKAITSE JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Planeeringus kavandatud tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegiline hindamine on kohustuslik. Detailplaneeringus ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid olulisi keskkonnamõjusid. Planeeritud tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Lähtudes eelnevast ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel vajalik ning arvestades kavandatud tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut.

Planeeritud ala piirneb põhjast Mäealuse maastikukaitsealaga ning jääb Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ järgi rohevõrgustiku puhveralale. Vastavalt OÜ Sfäär Planeeringud 2021. a. koostatud „Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kavandatud rohevõrgustiku toimivuse uuringule“ tuleb valla puhveraladel elurikkuse toetamiseks (vähemalt 10 kohustuslikku tegevust):

- paigaldada vähemalt üks linnu pesakast;
- paigaldada püsiv toitmiskoht talvituvatele lindudele;
- rajada vähemalt 1,5 m kõrgune ja 10 m pikkune hekk;
- osa krundist (nt kraaviäärne ala) tuleb jätta loodusliku suktsessiooni meelevalda;
- istutada ohtralt meetaimi, mis pakub mitmekesisist toitu liblikatele ja kimalastele;
- rajada vähemalt 10 m² suurune köögiviljapeenar ja/või vähemalt 20 m² suurune kasvuhoone;
- istutada söödavate viljadega puid ja põõsaid;
- tuleb sademevesi kokku koguda ja kasutada kastmiseks;
- mitte rajada kõvakattega alasid;
- krundil tuleb komposteerida kõik biolagunevad köögi- ja haljastusjätmed.

Ala piirneb põhjast ka Mähe ojaga, mille kalda ehituskeeluvöönd on 25 m, seega pole käesolevas detailplaneeringu lahenduses kavandatud ehitustegevusi vähemalt 25 m ulatuses põhjapoolsest krundi piirist.

Planeeritud tegevuse elluviimisega ei ole ette näha avariilukordade tekkimist. Oht inimese tervisele võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid peavad olema hooldatud, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Ehitusobjektidel töötavad isikud peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, sest nii on võimalik vältida ohtu keskkonnale.

Detailplaneeringus puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks.

5.8 AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Planeeritud hoonestus on Viimsi aleviku elamuehituse seisukohast sobiv. Turvalisuse kasvu parandamiseks ala heakorrastatakse ja valgustatakse.

5.9 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE

Planeeritud alal asuva maaüksuse sihtotstarbe muutmine võimaldab ehitada krundile elamu ja abihoone, mis tagab ööpäevaringse territooriumi kasutuse ning turvalisuse kasvu. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hooned sobivad piirkonda ega muutu domineerivaks. Detailplaneeringus luuakse eeldused ala korrastamiseks ja maa efektiivsemaks kasutamiseks.

5.10 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

5.10.1 Arhitektuursed-ehituslikud tingimused

Planeeritud elamumaakruntide uushoonestusele on antud järgnevad arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

- katusekalde vahemik: 0...30°;
- katusetüüp: viilkatus, väiksemad hooneosad ja abihooned võivad olla madalama kaldega;
- hoone viimistlusmaterjalideks puit, kivi, krohv, tellis või kombineerituna;
- värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone;
- soovi korral võib hooneid piirata kuni 1,5 m piirdega (puidust lattaed või võrkpiire hekiga);
- hoone projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

5.10.2 Nõuded haljastuse projekteerimiseks ja rajamiseks

Alal kasvavate puude raieks tuleb taotleda raieluba vastavalt Viimsi Vallavolikogu 09.03.2010 vastu võetud määrusele nr 7 „Raiemäärus“. Ehitusprojekt on raieloa aluseks. Haljastuse projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Võimalusel säilitada maaüksusel kasvav kõrghaljastus, kindlasti säilitada olemasolev väärtuslik must lepp (puu nr 8, mis kasvab maaüksuse loode osas). Ehitusprojekti käsitleda vastavaid meetmeid puude ehitusaegseks kaitsmiseks vastavalt Eesti standardis EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“ toodud nõuetele. Krundisisene haljastus tuleb lahendada ehitusprojekti koostamise staadiumis. Ehitusprojekti käsitleda ka elurikkust toetavaid meetodeid vastavalt ptk 5.7 toodud tegevustele.

5.10.3 Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Planeeringus kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning keskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneeringu olulist keskkonnamõju

omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub vajadus keskkonnalubade taotlemiseks.

5.10.4 Radoonikaitse meetmed

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on pinnas kõrge radoonisisaldusega (50 000-150 000 bq/m³). Siseruumides tuleb tagada radooni ohutu keskkond vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

5.10.5 Müra leevendavad meetmed

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisale 1 kuulub krunt POS 1 II kategooriasse (elamu maa-alad). Lisa 1 järgi ei tohi liiklusrüüa piirväärtus ületada päeval 60 ja müratundliku hoone teepoolisel küljel 65 ning öösel 55 ja müratundliku hoone teepoolisel küljel 60. Tehnoseadmete paigutamisel vältida nende suunamist naaberkruntide suunas. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi ületada määruse nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel näha ette hoone projektis müra tõkestamiseks täiendavaid passiivsed meetmeid (hoone fassaadimaterjalide valik jne).

5.10.6 Tuleohutusnõuded

Planeeritud ehitiste minimaalne tulepüsivusklass on TP3 (tuleb täpsustada ehitusprojektis). Hoonetele on tagatud vastavalt tulepüsivusklassile tuleohutuskujad, planeeritud hoonete vaheline kaugus on vähemalt 8,0 m. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Eesti standardist EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“. Krundile POS 1 planeeritud hooned on I kasutusviisiga.

Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tuleb tagada piisav juurdepääs hoonetele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Krundile ja hoonetele juurdepääs peab olema vaba ning aastaringelt kasutuskõlblikus seisukorras. Samuti ei tohi olla takistusi tuletõrjetehnika ümber pööramiseks.

Välise tulekustustusvee tagamiseks asub läheduses tuletõrjeveehüdrant Levkoi tee 1 maaüksuse juures. Lähtuvalt Eesti standardi EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Tuletõrje veevarustus“ nõuetest tuleb tagada hüdrantide tootlikkus 10 l/s kolme tunni jooksul.

5.10.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse ennetamiseks lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeringuala asub Nelgi tee ääres, mis on valgustatud. Krunt POS 1 on soovitatav turvalisuse tagamiseks valgustada, tagada hea nähtavus ning kasutada vastupidavaid materjale.

5.10.8 Nõuded tehnoarajatiste ehitusprojektide koostamiseks ja rajamiseks

Hoone(te) ehitusprojekti(de) koostamiseks taotleda võrguvaldajatelt konkreetsed tehnilised tingimused. Võrguvaldajate arvamused on vajalikud ka ehitusprojekti eelprojekti staadiumis kui kavandatakse töid tehnoarajatiste kaitsevööndis. Võrguvaldaja arvamus on vajalik ka tehnoarajaga ühendusele.

Elektrivarustus

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Imatra Elekter AS liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Sidevarustus

Hoonete püstitamiseks tehtavatele ehitusprojektidele tuleb taotleda uued tehnilised tingimused. Hoone sisevõrk projekteerida ja ehitada tellija vahendistest. Paigaldada hoonesse vajalikumahuline andmesidejaotla. Sisevõrk rajada CAT6 tüüpi kaablitega. Jaotlasse peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 220V elektrivõrguga.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: kaablikanaliseerimine, side maakaabel. Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga. Telia sideehitise kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitise projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kordja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused. AS Viimsi Vesi arvamus kehtib 1 aasta (arvamus antud 22.06.2022). Kui aasta möödudes ei ole detailplaneering kehtestatud, siis antud planeeringule arvestatud veeressurss läheb üle teistele järjekorras olevatele planeeringutele. AS Viimsi Vesi ei saa garanteerida, et aasta pärast uusi tehnilisi tingimusi taotledes on vaba veeressurss planeeringule tagatud.

Hoone(te) ehitusprojekti või eraldi krundi POS 1 vee- ja kanalisatsiooniprojekti 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.

6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED

Enne detailplaneeringu kehtestamist kohustub huvitatud isik sõlmima Viimsi Vallavalitsusega notariaalse lepingu, mille kohaselt detailplaneeringu menetlemise käigus nähakse ette ärälõige Madise kinnistust Nelgi tee laienduseks, pindalaga 68 m², ning antakse huvitatud isiku poolt tasuta üle valla omandisse. Huvitatud isik on kohustatud maatoimingud läbi viima ühe aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitustegevusele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. Krundi POS 1 ehitusõiguse realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Planeeringu elluviimise ja ehitamisega seonduvate kulude kandmise kohustus on huvitatud isikul.

DETAILPLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD KOOSTÖÖ KOONDTABEL JA KOOSTÖÖDOKUMENDID

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse aeg ja nr	Kooskõlastuse ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Planeerija kommentaarid
1	Telia Eesti AS	03.06.2022 nr 36533792	Telia Eesti AS (edaspidi „Telia“) seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel: *Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. *Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. *Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. *Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: kaablikanaliseerimine, side maakaabel. *Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga. Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitise kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitise projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt Ehs §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda Ehs ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kordja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Kooskõlastus kehtib kuni 02.06.2023 Telja Eesti AS volitatud esindaja (allkirjastatud digitaalselt) Marina Prigask	Planeeringu kaust Kooskõlastusleht Digiallkirja kinnitusleht	Tingimused tuleb täita järgneva(te)s projekteerimise staadiumi(te)s, vt seletuskiri ptk 5.10.8.
2	Imatra Elekter AS	06.06.2022 nr 13135	Kooskõlastatud tingimustel: Detailplaneering vastab Imatra Elekter AS tehnilistele tingimustele. Vladimir Beldjajev Viimsi võrguteenuste juht (allkirjastatud digitaalselt)	Planeeringu kaust Kooskõlastusleht Digiallkirja kinnitusleht	

3	Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond	08.06.2022	Kirjeldatud DP sademevee lahendus sobib. Siim Reinla kommunikatsioonide vanemspetsialist	Planeeringu kaust E-kiri	
4	AS Viimsi Vesi	22.06.2022 nr 8166	Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega: 1. Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused. 2. Sademe lahendus koostööstada Viimsi valla ehitus ja kommunaalosakonnaga. 3. Arvamus kehtib 1 aasta. Kui aasta möödudes ei ole detailplaneering kehtestatud, siis antud planeeringule arvestatud veeressurss läheb üle teistele järjekorras olevatele planeeringutele. AS Viimsi Vesi ei saa garanteerida, et aasta pärast uusi tehnilisi tingimusi taotledes on vaba veeressurss planeeringule tagatud. (allkirjastatud digitaalselt) Ilona Pärkna Võrkude- ja arendusosakonna juht	Planeeringu kaust Koostööstusleht Digiallkirja kinnitusleht	Tingimused tuleb täita järgneva(te)s projekteerimise staadiumi(te)s, vt seletuskiri ptk 5.10.8.
5	Päästeamet	02.08.2022	Viktoria Tilk (allkirjastatud digitaalselt)	Planeeringu kaust Digiallkirja kinnitusleht	
6	Huvitatud isik	06.09.2022	Juri Artamonov (allkirjastatud digitaalselt) Jelena Artamonova (allkirjastatud digitaalselt)	Planeeringu kaust Digiallkirja kinnitusleht	