

MEREÄÄRE TEE 5 DETAILPLANEERING

HARJU MAAKOND, VIIMSI VALD, TAMMNEEME KÜLA

Töö nr. TP05021 Eskiis

Planeeringu korraldaja	Viimsi Vallavalitsus Nelgi tee 1 Viimsi alevik 74011 Harjumaa tel. 372 602 880 e-post: info@viimsivv.ee
Huvitatud isik	Heino Koppel
Koostas	NOWAP PROJEKT OÜ reg. 11352535 MTRE 001025 Valgevase 11-4 Tallinn 10414
Vastutav arhitekt	Tiiu Lepasaar volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistus 156249 tel.372 56 454774, e-post tiiu@nowaprojekt.ee



Tallinn 01.02.2023

DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID NING EESMÄRK	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
2.1 Planeeritava ala asukoht ning iseloomustus	4
2.2 Olemasolev maakasutus	4
3. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	6
3.1. Planeeringu koostamise eesmärk	6
3.2 Vastavus üldplaneeringule	6
3.3 Kontaktvöönd	6
3.4 Planeeritud kruntide ehitusõigus ning arhitektuurinõuded	6
3.5 Planeeringu realiseerimise tegevuskava	8
3.6 Radooniohust tulenevad nõuded	9
3.7 Teed. Liiklus. Parkimine	9
3.8 Keskkonnakaitselised abinõud	9
3.9 Müra leevendavad meetmed	10
3.10 Haljastus	10
3.11 Turvaabinõud	11
3.12 Kruntide piirangud ja kaitsevööndid	11
3.13 Servituudi seadmise vajadus	11
4. TEHNOVÕRGUD	12
4.1 Elektrivarustus	12
4.2 Sidevarustus	13
4.3 Veevarustus-ja reoveekanaliseerimine	13
4.4 Sade-ja pinnasevee äravool	13
4.5 Sidevarustus	13
4.6 Soojusvarustus	14
4.6 Välisvalgustus	14
4. TULEOHUTUSABINÕUD	14
5. JOONISED	15
8. LISAD	16
9. MENETLUSDOKUMENTATSIOON	17
10. KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU	18

DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID NING EESMÄRK

- huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks ;
- Viimsi Vallavalitsuse 27 jaanuar 2021 nr 36 korralduse ``Tammneeme küla, kinnistu Mereääre tee 5 detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine``;
- planeerimisseadus;
- kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid;
- topo geodeetiline uuring. Töö nr 247-2020 GeoTerra oü 05.06.2020
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 11.01.2000) - Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine.
- Elamuehituse põhimõtted" (kehtestatud 13.09.2005).
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada kinnistu, aadressiga Mereääre tee 5 kaheks üksikalamukrundiks ning määrata kruntide ehitusõigus ühe üksikalamu ja abihoone ehitamiseks .

Detailplaneeringuga lahendatakse järgmised ülesanded vastavalt planeerimisseaduse § 126 :

- krundi hoonestusalade määramine;
- ehitusõiguse määramine
- ehitiste arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine;
- juurdepääsuteede, liikluskorralduste, tehnovarustuste ja teiste planeeringuala toimiseks vajalike lahenduspõhimõtete andmine;
- haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine
- kujade, keskkonna tingimuste jms. tagavate nõuete määramine;
- kuritegevuse riske vähendavate tingimuste määramine
- servituudi vajadustega alade määratlemine

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1 Planeeritava ala asukoht ning iseloomustus

Planeeritava kinnistu suurus on 3 027 m² ja see asub Tammneeme küla idaosas, hõlmates elamumaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistut Mereääre tee 5 (89001:003:5160). Kõrghaljastust esineb planeeringualal vähe (krundil kasvavad üksikud puud:tammed ,kuused), planeeringuala piirneb idast Läänemere rannaga. Reljeefilt on krunt põhiosas lauskjas, kaldega ida suunas, aboluutkõrgused jäävad vahemikku 6.70 kuni 7.60. Krundi piiril väike astang piki merekallast. Planeeringualale ulatub Läänemere ranna ehituskeeluvöönd, detailplaneering ei sisalda vastuolu LKS § 38 lõikega 3, mille kohaselt on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, kuivõrd krundil asuvad olemasolevad õigusliku alusega hooned ja LKS § 38 lõike 4 punkti 1 kohaselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusalale ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele .

Mereääre tee 5 kehtib Haugi MÜ DP (kehtestatud 13.04.1999 Viimsi vallavolikogu otsusega nr 54). Detailplaneering on ellu viidud. Kinnistul asuvad elamu ja abihoone. Kinnistu suurus võimaldab moodustada kaks sobiva suurusega krunti - ÜP teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ järgne minimaalne üksikelamukrundi suurus on selles piirkonnas 1500 m² .

Juurdepääs planeeritavale krundile on võimalik juurdepääsuservituudiga. Mereääre tee 5 jääb ranna piiranguvööndisse ja osaliselt ka ranna ehituskeeluvööndisse.

Viimsi Vallavalitsus on vastu võtnud 27.jaan. 2021 nr. 36 korralduse ``Tammneeme küla, kinnistu Mereääre tee 5 detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.`` Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, muuta osaliselt Viimsi Vallavolikogu 13.04.1999 otsusega nr 54 kehtestatud Haugi maaüksuse detailplaneeringut ning jagada kinnistu, aadressiga Mereääre tee 5 kaheks üksikelamukrundiks ning määrata kruntide ehitusõigus ühe üksikelamu ehitamiseks

Alusplaanina on kasutatud firma GeoTerra poolt koostatud topo-geodeetilist uuringut, töö nr 247-2020. Koordinaadid on L-Est 97 süsteemis , kõrgused 1977 a Balti süsteemis.

2.2 Olemasolev maakasutus

Viimsi vald, Tammneeme küla, Mereääre tee 5 (89001:003:5160) suurus 3027 m², sihtotstarve 100% elamumaa

Planeeritavale alale juurdepääs on Mereääre teelt

Planeeritav ala piirneb :

Mereääre tee 1 (89001:003:0850, elamumaa)

Mereääre tee 3 (89001:003:5150, elamumaa)

Mereääre tee 7 (89001:003:1928, elamumaa)

Tammneeme rand (89001:001:1646, sihtotstarbemaad)

Uus-Kalda (89001:003:1263, maatulundusmaa)

Koostaja: T.Lepasaar volitatud arhitekt (tase 7)

Mereääre tee L4 (89001:001:0987, transpordimaa)**Planeeritaval alal olevad hooned :**

Krundil paikneb üksikelamu (ehr 116062755) ja abihoone (ehr 116062755)

Planeeritaval alal olevad tehnovõrgud

Planeeringualal paiknevad olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile Vee-ja kanalisatsioonivarustus, kanalisatsioonikaev, el. kaabelliin, side kaabelliin ning sadevee kanalisatsioon

Rohelised alad, keskkonnakaitse

Krunt on haljastatud, merelähedane ala.

Planeeritav ala piirneb Tammneeme rannaga (89001:001:1646), millel paikneb kallasrada laiusga 10 m veepiirist (Veeseadus § 10) ning millele on määratud avalik kasutus.

Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised

Kaitstavad loodusobjektid jms. puuduvad

Kehtivad kitsendused ja piirangud

- Ranna veekaitsevöönd (20m) , Veeseadus § 118;
- Ranna ehituskeeluvöönd (50 m), Looduskaitseadus § 34-§ 36, § 38;

Ehituskeeld ei laiene: Tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele; Alus: Looduskaitseadus §34-36, §38

- Läänemere kalda ja ranna piiranguvöönd (200m), Looduskaitseadus § 37

Viimsi vallas on korduva üleujutusega aladel kõigi LKA-st tulenevate vööndite arvestamise lähtejoon maapinna samakõrgusjoon 1.5 m

- Mereääre tee kaitsevöönd, Ehitusseadustik § 71 lg 2 (10 m kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast) .
- Side-ja elektrikaabli kaitsevöönd (1+1m)

Joonisele AP-03 on kantud planeeritavale alale Looduskaitseaduse §-st 35-38 tulenevad kitsendused – veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd. Piiranguvööndi laius on 200 m, ehituskeeluvööndi laius Läänemere rannal tiheasustusega alal on 50 m, veekaitsevööndi laius on 20 m. Planeeritaval alal rakendub looduskaitseaduse §35 lg 3¹ ja lg 4 sätestatud erisus, mille kohaselt korduvalt üleujutataval rannal koosneb veekaitsevööndi, ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi ulatus üleujutatavast alast ja seaduse §37-39 sätestatud vööndi laiusest. Viimsi vallas loetakse kõrgveepiiriks 1,5m kõrgust samakõrgusjoont (teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" p.4.1.6).

3. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

3.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada 3027 m² suurune Mereääre tee 5 kinnistu kaheks üksiklamu krundiks ja määrata krundi ehitusõigus ühe üksiklamu ehitamiseks koos juurdepääsu ning tehnovorkudega varustuse lahendus. Arvestatakse heakorra, haljastuse, tuleohutuse, turvalisuse, keskkonnakaitseliste jms. põhimõtetega.

3.2 Vastavus üldplaneeringule

Planeeritav ala asub tiheasustusega territooriumil, kus ehitamise aluseks on kehtiv **Viimsi valla mandriosa üldplaneering**. Detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev. Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas asukohas on väikeelamute maa, kus krundi vähim lubatud suurus on 1500 m². Vt. Joonis AP-2 Kontaktvööndi skeem.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringutele „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.” ja „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.”, mille kohaselt rohevõrgustiku alasid planeeritaval kinnistul ei paikne, kuid planeeritav ala piirneb Mereääre teega, mis on teemaplaneeringus tähistatud vaatlise tähtsusega ilusa teelõiguna. Planeering on kooskõlas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga **“Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”**

3.3 Kontaktvöönd

Olemasolev hoonestus, sealhulgas ka viimasel ajal ehitatud üksik-ja paariselamud on ühe- ja kahe korruselised. Majapidamised koosnevad elamust ja abihoonetest. VT Joonis AP-2 Kontaktvööndi skeem.

3.4 Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Detailplaneeringuga määratud krundid, ehitusõigus ja hoonestustingimused projekteerimiseks on esitatud joonisel AP-04 Detailplaneeringuga moodustatakse 2 krunti.

Krunt POS 1

Krundi kasutamise sihtotstarve on 100 % elamumaa. Planeeritava krundi suurus 1509 m².

Krundil POS 1 on üks olemasolev hoone: Üksiklamu ehr. 116062755, ehitisealune pind 109,4 m².

Olemasolevat hoonet võib laiendada ja rekonstrueerida. Maksimalne korruselisus on 2, hoone kõrgus 8.5 m (abs. kõrgus 16.0m), katuse kalle 20-45 °, harja suund vaba. Planeeritav ehitisealune pind on kuni 200 m².

Krundile on lubatud püstitada eraldiseisev abihoone. Abihoone hulka arvestatakse ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hooneid.

Krunt POS 2

Krundi kasutamise sihtotstarve on 100 % elamumaa. Planeeritava krundi suurus 1518 m².

Krundil POS 2 on üks olemasolev hoone: abihoone ehr. 116062756, ehitisealune pind 85.5 m².

Krundile on antud ehitusõigus ühe üksikelamu püstitamiseks. Maksimaalne korruselisus on 2, hoone kõrgus 8.5 m (abs. kõrgus 16.2m), katuse kalle 20-45 °, harja suund vaba. Planeeritav ehitisealune pind on kuni 114 m².

Uus hoonestus peab olema projekteeritud ja ehitatud vastavalt heale ehitustavale ja kvaliteedile, sobima keskkonda ning mitte olema ohtlikud inimestele ega keskkonnale

Ehitisealune pind sisaldab nii üksikelamu kui ka abihoonete ehitisealuseid pindu.

Hoonestusala sisaldab majandus-ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 58 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused” § 19 lõikes 6 nimetatud osad sh konsoolsete rõdude, terrasside, treppide ja varikatuste ning katuseräästaste pindu

Välisviimistluses kasutada looduslikke materjale. Materjalidest eelistada betooni, klaasi, looduslikku kivi ja puitu. Välisseinte viimistluses vältida loodusematerjale matkivaid tooteid nt plekk, plastiklaud

Piire planeeritud krundil lahendada koos üksikelamu projektiga. Maksimaalne piirde kõrgus on 1,5 m. Krundi piirdeks võib kasutada hekki. Krundi piiramine ei ole kohustuslik. POS 1 krundi aiapiire ja kasvuhoone paiknevad osaliselt Mereääre tee kaitsevööndis. Planeeringuga näha ette nende likvideerimine või teisaldamine krundi territooriumile

Abihoone on lubatud naabri ja Päästeameti Põhja päästkeskuse nõusolekul ehitada kinnistupiirile lähemale, kui on tagatud vajalik tuletõkkekuja eramutega, vajadusel tuleb ehitada tuletõkkemüür.

Hoone projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt ettevõtlus-ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusele nr. 63 ``Hoone energiatõhususe miinimumnõuded``

Ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt (staadium eelprojekt). Projekt peab vastama Kehtestatud detailplaneeringule ning Majandus- ja taristuministri määrusele nr 97 (17.07.2015)

"Nõuded ehitusprojektile". Ehitustegevus kruntidel ilma ehitusloa või -teatiseta on keelatud.



Väljavõte: Maaameti merepiir

Planeerimisprotsessis on ehitusõiguste seadmisel on arvestatud olemasoleva hoonestuse väljakujunenud ehituspiiriga. Ehitusõiguse määramine olemasoleva hoonestuse piirist mere suunas ei ole lubatud.

Planeeritava ala kruntide maakasutuse määramisel on aluseks ruumilise planeerimise leppemärgid, mis on leitavad Viimsi valla kodulehelt https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/dp_leppemargid.pdf Vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele on detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarbed järgnevad:

EP - üksikelamu maa (kataster-EE elamumaa)

Sulgudes on detailplaneeringu krundi kasutamise sihtotstarbele vastav katastriüksuse sihtotstarve.

Ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt (staadium eelprojekt). Projekt peab vastama Majandus- ja taristuministri määrusele nr 97 (17.07.2015) "Nõuded ehitusprojektile". Ehitustegevus kruntidel ilma ehitusloata on keelatud. Detailplaneeringus antud piirangute ja kohustuste täitmise järelevalvet teostavad selleks Viimsi valla volitatud ametiisikud.

3.5 Planeeringu realiseerimise tegevuskava

- Peale detailplaneeringu kehtestamist moodustakse detailplaneeringu alusel uued katastriüksused.
- Seatakse servituudid.
- Projekteeritakse ning ehitatakse välja üksikelamu ja abihooned.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitustegevusele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale. Krundi POS 2 ehitusõigus 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.

3.6. Radooniohust tulenevad nõuded

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne, õhust raskem gaas. Mõõtühikuks on Bq/m³ (bekrell kuupmeetri kohta). Just radooni peetakse suurimaks hingamisteede haiguste ja kopsuvähi tekitajaks maailmas. Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskus %, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne. Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 300 Bq/m³. Vastavalt Eesti pinnase radoonisiki kaardi andmetele on piirkonnas radooni sisaldus pinnaseõhus 10 kuni 30 kBq/m³ (madal tase) .

Enne krundile POS 2 hoone projekteerimist soovitav tellida täiendavad radooni mõõtmised lähtuvalt hoone konkreetsest asukohast.

3.7 Teed. Liiklus. Parkimine

Olemasolev juurdepääs Mereääre tee 5 krundile toimub asfaltbetoonkattega Mereääre tee L4 lõigult. Juurdepääs POS 2 krundile on planeeritud läbi Mereääre tee 5 (POS 1) krundi, kinnistule seatava servituudiga. Juurdepääsu ja kinnistusisene tee ja platsid on kaetud betoonkividega. Parkimine on lahendatud omal krundil. Elamumaa kruntidele on ette nähtud 2+2 parkimiskohta. Mereääre tee L4 teekaitsevöönd on käsitletavas piirkonnas vastavalt EHS § 71 lõige 2 kohaselt 10m äärmise sõiduraja välimisest servast. Planeeritav ala jääb osaliselt Mereääre tee teekaitsevööndisse. Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek. Autotranspordi poolt tekitatava liikluse müra vähendamiseks rakendada planeeritavate elamute projekteerimise käigus passiivseid meetmeid: elamuprojektis mitte kavandada ventilatsiooniavasid tee poolsesse külge, elamute väliskonstruktsioonid (sh aknad) peavad vastama müra normtasemetele. (vt Sotsiaalminister määrus „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“). Tee omanik (Viimsi vald) ei võta endale kohustusi võimalike maanteeliiklusest põhjustatud häiringute (nt müra, vibratsioon, õhusaaste) leevendamiseks .

Piirdeaed, mis paikneb Mereääre L4 kinnistul (Viimsi vallale kuuluv transpordimaa), tuleb ümber tõsta Mereääre tee 5 kinnistu piirile.

3.8 Keskkonkakaitse abinõud

Planeeringuga kavandatud tegevus ei põhjusta tõenäoliselt olulist keskkonnamõju ega keskkonnas pöördumatuid muutusi, kuivõrd tegu on varem väljaehitatud elukeskkonnaga tiheasustusalal. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ala planeerimine olulist negatiivset keskkonnamõju, kuivõrd kavandatud tegevus on ümbritseva keskkonnaga sarnane. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringuga määratud tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Lähtuvalt tegevuse iseloomust ei põhjusta detailplaneeringuga kavandatud tegevus looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist. Kavandatud tegevus ei mõjuta kaitsealasid, kaitstavate liikide elupaiku ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Detailplaneeringu ellurakendamise ega kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja heaolu, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Planeeritud maa-ala keskkonkakaitse abinõud on järgmised:

- Kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile.
- Jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu. Äraveo osas sõlmida leping Viimsi vallas teenust pakkuva firmaga.
- Kõrghaljastuse säilitamine ja kaitsmine võimalikust ehitustegevusest tekkivate vigastuste eest.
- Juurdepääsuteed tolmuva kattega.

3.9. Müra leevendavad meetmed

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisale 1 kuuluvad krundid POS 1 ja Pos 2 II kategooriasse (elamu maa-ala). Lisa 1 järgi ei tohi liikluse müra piirväärtus ületada päeval 60 ja müratundliku hoone teepoolsel küljel 65 ning öösel 55 ja müratundliku hoone teepoolsel 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 passiivseid meetmeid (hoone fassaadimaterjalide valik jne).

3.10 Haljastus

Planeeritav ala on hooldatud kõrg- ja madalhaljastusega. Põhiliselt tammed, kased, kuused, männid, kadakad. Haljastus kuulub täielikult säilitamisele ja kaitsmisele. Haljastuse täiendav lahendus esitatakse planeeritava elamu ehitusprojektiga.

3.11 Turvaabinõud

Detailplaneeringut koostades on arvestatud järgmiste kuritegevust vähendavate meetmetega:

- Planeeritavate hoonete ning piirkonna hea nähtavus, valgustatus ja jälgitavus,
- Selgesti eristatava ning konkreetset määratud juurdepääsutee rajamine elamuni,
- Territoriaalsus (krundi selge eristamine ja piiramine).
- Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringselt. Soovitav on liituda naabrivalvega

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste koostamisel on lähtutud *Eesti standardist EVS 809-1:2002. Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.*

3.12. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

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

- Elektripaigaldise kaitsevöönd 1 m mõlemal pool 0,4 KV ja 10kV maakaabli telge. Elektripaigaldise servituudivajadusega ala võrgu valdaja Imatra Elekter AS kasuks.
- Sidetrassi kaitsevöönd. Mõlemale poole sidetrassi on kaitsevöönd 1,0 m. Seal võib töid teostada Telia Eesti AS loal.
- Veetorstike kaitsevöönd Mõlemale poole veetrassi on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.
- Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd Mõlemale poole kanalisatsioonitrassi on kaitsevöönd 2,0 m, kusl võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal

3.13 Servituudi seadmise vajadus.

(Asjaõigusseaduse §225)Isiklik kasutusõigus on seatud tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnorajatise majandamiseks. Isiklik kasutusõigus koormab asja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile. Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ja õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (tehnorajatise), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi (Asjaõigusseaduse §158). Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Krunt POS 1

- planeeritud juurdepääsu servituudi vajadusega ala krundile POS 2
- tehnovõrgu talumise servituut: planeeritav vee-ja kanalisatsioonitorustik 4m, madalpinge elektrikaabel 2m võrgu valdaja kasuks.

Servituudi paiknemine on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel AP-4

4.TEHNOVÕRGUD

4.1 Üldosa

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 DP põhijoonisel AP-4.

4.2 Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus projekteeritakse vastavalt Imatra Elekter AS 18.11.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr. TT-11580H

- Mereääre tee 5 kinnistu elektrivarustus on ette nähtud Tammneeme 10,0,4 kV alajaama kaabelliini kinnistu piiri lähedal asuva liitumiskilbist LK5A. Imatra Elekter AS paigaldab liitumiskilbi LK5A olemasoleva liitumiskilbi LK5 kõrvale.
- Liitumispunkt Imatra Elekter AS-ga liitumiskilbis LK5A tarbija toitekaabli otstel.
- Liitumiskilpi LK5A paigaldatakse arvesti tarbija elektrienergia arvestamiseks.
- Liitumispunkti läbilaskevõimsus piiratakse kaitselülitiga 3x25A.
- Liitumiskilbist oma peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liinii, tasub liitumistasu ja sõlmib liitumislepingu. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused ning kooskõlastada täiendavalt. Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid (Ehitusseadustik § 70, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded § 10 lg 3 (Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73)).

4.3. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Planeeritava ala ühisveevärgi ja kanalisatsiooni varustus projekteeritakse vastavalt 11.04.2022.a AS Viimsi Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Enne järgnevat projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused.

Olemasolev Mereääre tee 5 kinnistu omab veeühendust läbi Mereääre tee 3 kinnistu (kuulub likvideerimisele) ja kanalisatsiooni ühendust kinnistu piiril olevast liitumispunktist. Hoonestatud kinnistu veeühendus tuleb ümber ühendada kinnistupiirile rajatud vee liitumispunkti. Uuele tekkivale kinnistule näha ette uued ÜVK liitumispunktid Mereääre tee olemasolevatest torustikest.

Kinnistud ühendatakse ühisesse liitumispunkti, mis tähendab, et kinnistutel on ühine piiritluspunkt ja vastutuspiir.

Mereääre tee 5 liitumispunktid peavad jääma teemaa-alale ja Mereääre tee 5 kinnistule tuleb seada IKÕ servituut Mereääre tee 5 a kasuks.

Alale planeeritavate kinnistute veevõrkude ja kanalisatsioonide liitumine ÜVK -ga peab vastama Viimsi valla ÜVK kasutamise eeskirjale ja Viimsi Vee tehnilistele nõuetele.

Veevarustus

- Tagatav veehulk ja ärajuhitav reovee kogus kinnistu kohta 0,2 m³/ööpäevas.
- Tagatav veerõhk liitumispunktis- min 2.0 bari
- Tagatav tuletõrjevesi 10 l/sek, hüdrant paikneb Mereääre tee 9 juures

Reoveekanaliseerimine

- Uue kinnistu reoveekanaliseerimise lahendamiseks, kas reoveepumplaga, mis jääb kinnistute koosseisu või kui võimalik isevoolselt Mereääre teele.
- Ala reovee kanalisatsiooni ja ÜK liitumispunkt(id) täpsustatakse projekteerimise käigus.

Mereääre tee 5 liitumispunktid peavad jääma teemaa-alale ja Mereääre tee 5 kinnistule tuleb seada IKÕ servituut Mereääre tee 5a kasuks.

Planeeringu järgsete kruntide reaalseteks liitumiseks ÜVK-ga väljastatakse liitumistingimused peale detailplaneeringu kehtestamise. Lõplikult fikseeritakse liitumispunktid teenuslepingus.

4.4 Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine

Kinnistu sademe- ja pinnavee ärajuhtimine lahendada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna nõuetele. Käesoleval hetkel immutatakse krundi pos.1 sademeveed pinnasesse ja kinnistusesse ja merre suubuvasse sademevee kanalisatsioonitorustikku. Krundi pos. 2 sadeveed juhitakse ümbritsevasse pinnasesse kui ka liitutakse ol. oleva sademevee kanalisatsioonitorustikuga. Kinnistu sademeveetorude rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõiki käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega. Katuselt ja kõvakatttega pindadelt kogutavat kinnistu sademevett ei tohi otse kraavi juhtida, rajada ühendused läbi kaevude. Säästva lahendusena on võimalik koguda sademevett mahutisse, tiiki vms rajatisse ja kasutada mahutitesse kogutavat vett kastmisveena. Sademe- ja pinnasevett ei juhita tänava teemaa-alale ega reovee ühiskanalisatsiooni.

Sademevee lahendus kooskõlastada Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonnaga

Vertikaalplaneerimisel tuleb planeeritava maa-alal järgida olemasoleva maapinna reljeefi, mis antud krundi puhul langeb läänest ida suunas. Tuleb tagada lumesulamis- ja sademevee suunamine ehitistest eemale, kust see imbub pinnasesse. Uute hoonete rajamisel maapinna kõrgust muuta ei ole vaja. Krundi maapind tasandatakse ning krundisise vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

4.5 Sidevarustus

Telia Eesti AS on väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 35829742

Kinnistul on olemasolev liitumine sidetrassiga. Mereääre tee 5 kinnistul olevasse esimesse hoonesse on välja ehitatud sidekaabel VMOHBU 3x2x0,5, mis hoonel on otsustatud jaotuskarbiga AK-3, tähistatuna TMN223, töötav kliendiühendus olemas. Kaablist on võimalik kasutusele võtta veel kaks kaablipaari. Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Teliale kooskõlastamiseks. Telia teenuseid on võimalik tarbida ka üle õhu F4G baasil.

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: Side maakaabel.

Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamise sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise korda ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded" kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

4.6 Soojusvarustus

Soojavarustus tagatakse lokaalse küttesüsteemi baasil. Õhk-õhk, õhk-vesi, kaminaküte, maaküte vms baasil. Soovitav projekteerida madala energiatarbimisega hoone. Keskkonna vähema saastumise eesmärgil ei ole lubatud kasutada kivisütt ega muid rohkelt tahmavaid kütuseid. Samuti on võimalus kasutada alternatiivseid energiaallikaid nagu näiteks passiivse päikesekütte paneelid vms.

Soojavarustuse projekt esitatakse eraldi ehitusprojekt koostamise käigus

4.7 Välisvalgustus

Lahendatakse lokaalselt, kinnistuseselt, omaniku poolt. Mereääre teel on olemasolev tänavavalgustus .

5. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneering vastab :

- Tuleohutuse seadus 01.04.2021
- Siseministri 01.03.2021 määrus nr.17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded " Uus redaktsioon 01.03.2021 a
- Majandus-ja taristuministri määrus17.07.2015 nr. 97 ``Nõuded ehitusprojektile``
- EVS 812-7:2018 Osa 7 Ehitiste tuleohutus. Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Juurdepääsutee min laius 3.5 m.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid ning ladustada puid . Mereääre tee 1 krundi piiril paiknev varjualune teiselada või likvideerida.
- Hoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3.
- Projekteeritavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja päästeskusega.
- Piirkonna tulekustutusvesi saadakse olemasolevast tuletõrjehüdrandist (10 l/sek), mille kaugus planeeritavast kinnistust on ca 100 m Mereääre tee 9. Tegemist tiheasustusalaga.
- Eluhoonete vaheliseks kauguseks on minimaalselt 8m. Ehitades abihoone krundi piirile lähemale kui 4m või olemasolevale naaberkrundil paiknevale hoonele lähemale kui 8m, tuleb rakendada täiendavaid tuleohutusmeetmeid tuletõkketarindid, tulekaitsesein EI-M60) .

6.JOONISED

ASUKOHA SKEEM	1 : 2500.	AP-01
KONTAKTVÖÖND	1:500.	AP-02
TUGIPLAAN	1:500.	AP-03
PÕHIJONIS VÕRKUDEGA	1:500	AP-04
ILLUSTRATSIOON		

7.LISAD

8.MENETLUSDOKUMENDID

9.KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU