

HUVITATUD ISIK:

Inge Kaasik
Muuga põik 4a, Laiküla, Viimsi vald, Harjumaa
Kontakttelefon: +372 56577452
e-mail: kiriingele@gmail.com

HARJUMAA
VIIMSI VALD
LAIKÜLA

**MUUGA PÕIK 4a KINNISTU
DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR: 12/17

Casa Planeeringud OÜ

Reg nr 11647744

Liivalaia tn 29-57, Tallinn

TEL 5072826

E-MAIL casa@casa.ee

ARHITEKT: Gert Sarv.....

PLANEERIJA: Rait Tamm

PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

1. ÜLDOSA.

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealused ja -dokumendid:

- Planeerimisseadus
- Inge Kaasiku 29.01.2015 avaldus Muuga p 4a kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks (reg nr 10-10/514)
- Viimsi Vallavalitsuse 11.03.2018 korraldus nr 139 „Laiaküla külas, kinnistu Muuga tee 4a detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“
- Viimsi Vallavalitsuse 17.04.2018 korraldus nr 203 „Viimsi Vallavalitsuse 13.03.2018 korralduse nr 139 „Laiaküla külas, kinnistu Muuga tee 4a detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ muutmise“
- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniseadus
- Asjaõigusseadus
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile";
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded";
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Eesti standard EVS 812-7:2018 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsus nr 1 „Viimsi valla üldplaneering“
- Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrus nr 32 Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“
- Viimsi Vallavolikogu 12.04.2011 otsus nr 21 „Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering“
- Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrus nr 22 teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“
- Viimsi Vallavolikogu 19.02.2013 määrus nr 5 „Viimsi valla mandriosa ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024“
- Viimsi Vallavolikogu 11.03.2014 määrus nr 8 „Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri“
- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nende tuginevad eritingimused
- hea ehitustava

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Harju maakond, Viimsi vald, Laiaküla, Muuga põik 4a geodeetiline alusplaan, teostaja Geodeet Kaido Põrk tüü nr T-18-5, 27.04.2018;
- Muuga põik 4a, Viimsi vallas, radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest 25.05.2018, radoonitõrjekeskus, OÜ Tulelaev).

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSD NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Muuga põik 4a katastriüksus paikneb Harjumaal Viimsi valla lõunaosas, Laiakülas, Muuga tee, Muuga põigu, Lilleoru tee ja Pärnamäe tee vahelisel alal.

Lähima tõmbekeskuseni, Viimsi alevikuni on linnulennult ca 6 km loodesuunas, Tallinna kesklinn jääb linnulennult ca 10 km kaugusele edelasuunas.

Lähimad koolid ja lasteaiad ning perearstikeskused paiknevad Tallinna Lasnamäe ja Pirita linnaosas ning Haabneeme alevikus. Lähim kauplus jääb kagusuunda Pärnamäe tee äärde.

Juurdepääs Muuga põik 4a katastriüksustele on Muuga teelt maha pööravalt Muuga põigult. Mõlemad nimetatud teed on kohalikud teed.

Planeeringualale lähim ühistranspordipeatus „Ristaiä“ paikneb ca 500m teekonna kaugusel Muuga tee ääres ja peatus „Laiaküla“ ca 800m teekonna kagusuunas Pärnamäe tee ääres.

Muuga põik 4a detailplaneeringuala lähinaabruses on kehtestatud ja algatatud järgmised detailplaneeringud:

- Muuga põik 6a detailplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavalitsuse 21.02.2017 korraldusega nr 111); eesmärk on krundi ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks, krundile juurdepääsu lahendamine, kõrghaljastusega alade ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määramine ning perspektiivsest raudteest tulenevate müratasemete vähendamise meetmete määramine;
- Ees-Kaarle detailplaneering (algatatud Viimsi Vallavalitsuse 10.05.2016 korraldusega nr 334) eesmärgiga ehitusõiguse ulatuse määramine üksikelamute püstitamiseks;
- Väike-Käspre ja Lilleoru tee 23 ning osaliselt Lilleoru tee detailplaneering (algatatud Viimsi Vallavalitsuse 10.05.2016 korraldusega nr 335) eesmärgiga alale kuue üksikelamu krundi kavandamine ja ehitusõiguse ulatuse määramine üksikelamute püstitamiseks.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Muuga põik 4a katastriüksus paikneb täieneva hoonestusega aedlinna-tüüpi välisruumi miljöös.

Planeeringuala lähiümbruses paiknevad üksikelamute ja nende abihoonetega hoonestatud krundid. Elamumaa kruntide suurused on vahemikus ca 1500 m² ... 12000 m².

Piirkonna elamukruntide hoonestus on suhteliselt eriilmeline.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne.

Vastavalt Viimsi Vallavalitsuse 13.03.2018 korralduse nr 13 Lisa „Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks“ p-le 3 on käesoleva detailplaneeringu koostamise ülesanne kruntide moodustamine; krundi 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 insolatsioonitingimusi ning muid keskkonningimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine ja eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

Vastavus Viimsi valla üldplaneeringule ja teemaplaneeringutele.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas asukohas on väikeelamute maa, samuti vastab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, mille kohaselt on planeeritava piirkonna üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1500 m². Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuivõrd ei asu rohevõrgustiku aladel. Planeeritav ala asub tiheasustuses, kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuna planeeringualale ei jää rohelise võrgustiku elemente.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Muuga põik 4a katastriüksus paikneb Viimsi vallas Laiakülas Muuga tee, Muuga põigu, Lilleoru tee ja Pärnamäe tee vahelisel alal. Planeeritud ala lähipiirkond on põhiliselt metsa-ala, kirde-idasuunas ja lõunasuunas on vanemate majapidamiste baasil välja kujunemas väikeelamuala; tihedam elamugrupp paikneb edelasuunas.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

lähiaadress	katastritunnus	sihtotstarve	pindala
Muuga põik 4a	89001:001:0204	100% elamumaa	11130 m ²

Vastavalt riikliku ehtisregistri infole paikneb Muuga põik 4a katastriüksusel kaks hoonet: elamu (ehr kood 116036829, ehitisealune pind 79m², 2 korrust) ja kuur-kasvuhoone (ehr kood 116036832, ehitisealune pind 27m²).

3.3. Planeeringuala külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Planeeringuala piirneb:

- põhjasuunast Muuga põik 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (89001:001:0264),
- idasuunast Muuga põik 6 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (89001:010:6720),
- kagusuunast Uus-Kaarle 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (89001:010:1387),
- edelasuunast Käspre 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (89001:010:0458),
- läänesuunast Ees-Kaarle 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (89001:010:1385),
- loodesuunast Muuga põik 4 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (89001:001:0203).

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs Muuga põik 4a katastriüksustele on 7840675 Muuga teelt (kohalik tee) maha pööravalt 8900452 Muuga põigult (89001:001:0264, 100% transpordimaa, kohalik tee). Nimetatud tee on pinnaskattega.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Planeeringuala lähipiirkonnas ühisveevarustuse ja -kanalisatsioonitorustikud puuduvad.

Käesoleval ajal on Muuga põik 4a katastriüksustel paiknev elamu veega varustatud naaberkatastriüksusel (89001:001:0203) Muuga põik 4 paikneva kaevu baasil.

Riiklikus ehitisregistris kajastatud kaev koodiga 220411153 Muuga põik 4a aadressil on eksitav, kuna realselt ei paikne Muuga põik 4a katastriüksusel, vt joonis - Tugiplaan.

Muuga põik 4a elamu reovesi on suunatud omal krundil paiknevasse kogumismahutisse.

Muuga põik 4a katastriüksusel on ühendus elektri- ja sidevarustusega.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Detailplaneeringus käsitletav Muuga põik 4a katastriüksus on ebakorrapärase kujuga maatükk. Käsitletava ala maa-pind on suhteliselt tasase reljeefiga abs 27.02 ... 28.54, väikese langusega keskosast lääne ja idakaare suunas.

Muuga põik 4a katastriüksustel on kagu-lõuna-edelaosas puistuala ja põõsastik.

Planeeringualal ei ole kaitsealuseid objekte, pinnasereostust ei ole täheldatud.

Vastavalt Radoonitõrjekeskuse (OÜ Tulelaev) 25.05.2018 teostatud uuringule „Muuga põik 4a, Viimsi vallas, radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest“ paikneb Muuga põik 4a **kõrge** Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiridesse (50-250 kBq/m³).

3.7. Kehtivad piirangud:

1) vastavalt 18.12.2017 sõlmitud notariaalsele lepingule kehtib Muuga põik 4a kinnistul tasuta tähtajatu isiklik kasutusõigus Inge Kaasik'u (isikukood 44712190279) kasuks vee-, kanalisatsiooni- ja survekanalisatsiooni torustiku (edaspidi nimetatud Tehnorajatis) ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks;

2) Muuga põik 4a katastriüksuse keskosa läbib kirde-edelasuunaliselt madalpinge õhuliini kaitsevööndiga 2+2m, Muuga põik 4a ja Muuga põik 4 kinnistute vahelisel piiril ja põhjaosas loode-idasuunaliselt paikneb sidekaabel kaitsevööndiga 1+1m.

4. PLANEERINGUETTEPANEK.

4.1. Üld- ja teemaplaneeringuste tingimused.

Viimsi Vallavolikogu 12.04.2011 otsusega nr 21 kehtestatud „Äigurumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering“ määrab Muuga põik 4a katastriüksuse maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamumaa (EV).

Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ skeemi „Elamuehituse piirkonnad“ (kehtib koos Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardiga) on käesolevas detailplaneeringus käsitletava ala üksikelamukrundi minimaalne lubatud suurus 1500 m².

Viimsi Vallavalitsuse 13.03.2018 korralduse nr 139 Lisas „Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks“ p 5.4 kohaselt on planeeringualale lubatud moodustada kuus üksikelamukrunti (EP). Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise üksikelamu ja ühe ühekorruselise abihoone püstitamiseks ning p 5.5 järgi on

kavandatud elamukruntide suurim lubatud täisehitus kuni 20%, üksikelamu suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel kuni 5,0 meetrit.

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse jagamine 8 krundiks järgmiselt:

- 6 elamumaa krunti,
- 1 transpordimaa krunt,
- 1 tootmismaa krunt.

Planeeritud maa-ala bilanss:

DP algatamiseelne maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%	DP kohane maakasutuse sihtotstarve	tähis dp liigi alusel	pindala m ²	%
elamumaa	11130	100	elamumaa (E)	EP	9471	85
			transpordimaa (L)	LT	1569	15
			tootmismaa (T)	OK	90	
	11130	100			11130	100

Maakatastriseaduse § 181. Katastriüksuse sihtotstarbed kohased maa sihtotstarbed on:

- **elamumaa** (detailplaneeringus täistatud ka lühendiga E) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa (elamualune, sh korterelamu-, suvila-, aiamajaalune ning selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa).
- **transpordimaa** (detailplaneeringus täistatud ka lühendiga L) on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas teemaa;
- **tootmismaa** (detailplaneeringus täistatud ka lühendiga T) on tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas tehnorajatiste maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse, sealhulgas kütte-, vee-, gaasi- ja elektrivarustusega seotud ehitiste maa; jäätmekäitlusehitiste alune maa, välja arvatud jäätmeoidla maa;

Krundi kasutamise sihtotstarbe tähistuste seletus vastavalt Siseministeeriumi poolt välja antud „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“:

EP – üksikelamu maa ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa;

LT – tee ja tänava maa (tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ette nähtud ala ja tee ohutus- signalisatsiooni, turva, side ja valgustus või energiarajatiste maad; tänava, tänava kinnistu koosseisu kuuluva parkla ja bensiinjajaama, ohutussignalisatsiooni, turva, side, valgustus või energiarajatiste maad ja trammitee maa;

OK – kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa.

Planeeritud kruntide kuju ja suuruse määramisel on arvestatud planeeringuala asukohaga, juurdepääsuvõimalustega, ilmakaartega, Viimsi valla üldplaneeringu ja teemaplaneeringute nõuetega ja jms asjassepuutuvaga.

4.3. Kruntide ehitusõigus ja piirangud.

Käesolevas detailplaneeringus on elamumaa sihtotstarbega katastriüksustele määratud ehitusõigus järgmiselt:

Krunt pos nr 1

- krundi pindala 1590m²
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP
- hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 300m²
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamu - kuni 2 maapealset korrust
abihoone 1 korrus
- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: üksikelamu kuni 8,5m
abihoone kuni 5,0m

Piirangud:

- planeeritud reoveepumpla kuja R=10m;
- servituudivajadus
 - olemasolevale **madalpinge-õhuliinile** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
 - olemasolevale **sidekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
 - perspektiivsele **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses Muuga põik 4 kinnistu kasuks;

<p>- perspektiivsele kanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses Muuga põik 4 kinnistu kasuks;</p>
<p>Krunt pos nr 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala 1533m² - maa sihtotsarve: 100% elamumaa (E) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP - hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 300m² - hoonete suurim lubatud arv: kuni 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone) - hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamu - kuni 2 maapealset korrust abihoone 1 korrus - hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: üksikelamu kuni 8,5m abihoone kuni 5,0m <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>servituudivajadus</u> - olemasolevale madalpinge-õhuliinile kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks ja krundi pos nr 1 kasuks; - olemasolevale elektrivarustuse liitumiskilbile kaitsevööndi ulatuses rajatise välisseinast 2m võrguvaldaja kasuks;
<p>Krunt pos nr 3</p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala 1502m² - sihtotsarve: 100% elamumaa (E) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP - hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 300m² - hoonete suurim lubatud arv: kuni 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone) - hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamu - kuni 2 maapealset korrust abihoone 1 korrus - hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: üksikelamu kuni 8,5m abihoone kuni 5,0m <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ planeeritud reoveepumpla kuja R=10m; ➤ <u>servituudivajadus</u> - servituudivajadus olemasolevale madalpinge-õhuliinile kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
<p>Krunt pos nr 4</p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala 1502m² - maa sihtotsarve: 100% elamumaa (E) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP - hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 300m² - hoonete suurim lubatud arv: kuni 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone) - hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamu - kuni 2 maapealset korrust abihoone 1 korrus - hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: üksikelamu kuni 8,5m abihoone kuni 5,0m <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>servituudivajadus</u> - planeeritud sidekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - olemasolevale elektriliini kaitsevööndile (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
<p>Krunt pos nr 5</p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala 1501m² - maa sihtotsarve: 100% elamumaa (E) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP - hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 300m² - hoonete suurim lubatud arv: kuni 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone) - hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamu - kuni 2 maapealset korrust abihoone 1 korrus - hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: üksikelamu kuni 8,5m abihoone kuni 5,0m
<p>Krunt pos nr 6</p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala 1843 m² - maa sihtotsarve: 100% elamumaa (E) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP

<ul style="list-style-type: none"> - hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 300 m² - hoonete suurim lubatud arv: kuni 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone) - hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamu - kuni 2 maapealset korrust abihoone 1 korrus - hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: üksikelamu kuni 8,5m abihoone kuni 5,0m <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>servituudivajadus</u> <ul style="list-style-type: none"> - planeeritud veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - planeeritud reovee-survekanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - planeeritud madalpingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
<p>Krunt pos nr 7</p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala 1569m² - maa sihtotsarve: 100% transpordimaa (L) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: LT <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>servituudivajadus</u> <ul style="list-style-type: none"> - planeeritud veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - planeeritud kanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - planeeritud survekanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - planeeritud madalpingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - planeeritud elektrivarustuse liitumiskilpidele rajatise välisseinast kaitsevööndi 2m ulatuses võrguvaldaja kasuks; - planeeritud sidekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - planeeritud tänavavalgustusele kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - perspektiivsele sidekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
<p>Krunt pos nr 8</p> <ul style="list-style-type: none"> - krundi pindala 90 m² - maa sihtotsarve: 100% tootmismaa (T) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: OK <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>servituudivajadus</u> <ul style="list-style-type: none"> - olemasolevale sidekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - planeeritud sidekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks; - perspektiivsele sidekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud olulisemate hoonete ja ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ on järgnevad:

- üksikelamu (11101);
- elamu, talu, kooli vms majapidamis-abihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (12744);
- reoveepumpla (22235)

Käesolevas detailplaneeringus määratud hoonete ehitisealune pind on vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu“ § 19. Ehitisealune pind:

- (1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.
- (2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:
 - 1) vihmaveesüsteemi;

- 2) päikesekaitsevarjestust;
- 3) terrassi;
- 4) kaldteed ning treppi;
- 5) valguskasti;
- 6) vundamendi taldmikki;
- 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemine.

Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määruse nr 32 Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ seletuskirja p 4.1.1 „Nõuded hoone asukohale krundil“ ei ole lubatud uute elamukruntide puhul **elamute** ehitamine lähemale kui 7,5 m krundi piirist, sh ka tee või tänava poolsest piirist.

Käesolevas detailplaneeringus on määratud uute elamukruntide elamute hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest 7,5 meetrit; abihoonete hoonestusala kaugus naaberkruntide piiridest 4m, välja arvatud krundi pos nr 7 poolsest piirist, st et nii elamu kui ka abihoone kaugus teepoolest krundipiirist on 7,5m.

Tulenevalt olemasoleva madalpinge õhuliini asukohast ja selle kaitsevööndi ulatusest on korrastatud asumiruumi ning ühtlase teepoolse hoonestusjoone kujunemise eesmärgil kruntide pos nr 3, pos nr 4 ja pos nr 5 hoonestusala (sh abihoonete hoonestusala) määratud teepoolsest piirist 14m kaugusele, st et ka abihooneid ei ole lubatud püstitada elamutest teele lähemale.

Juhtumil, kui olemasolev õhuliin paigaldatakse ümber, võib pos nr 3, pos nr 4 ja pos nr 5 hoonestusala juurdepääsutee poolne hoonestusala piir paikneda 7,5m kaugusel teepoolsest krundipiirist. Nimetatud lahendus on lubatud juhtumil, et kõigi kolme krundi hoonestus paigutatakse 7,5m-le hoonestusjoonele.

Ühtlase hoonestusjoone tagamiseks on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud kruntidele pos nr 3, pos nr 4 ja pos nr 5 **elamute püstitamiseks kohustuslik ehitusjoon**, st üks hoone sein peab paiknema nimetatud joonel.

Abihooned, sh kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned peavad jääma käesolevas detailplaneeringus määratud abihoonete hoonestusalale, ehitisealuse pinna ja lubatud hoonete arvu sisse.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud, et hoonete katusehari ja hoone põhimaht peab olema risti või paralleelne planeeritud tee poolse elamu krundi piiriga, va krunt pos nr 1 olemasolevad hooned.

4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.

4.5.1. Hoonete arhitektuurinõuded.

Naaberkinnistute hooned on ehitatud erinevatel aegadel, on suhteliselt eriilmelised ja arhitektuuriliselt erineva väärtusega. Uute hoonete projekteerimisel tuleb arvestada nende sobivust olemasolevasse arhitektuursesse ruumi ning piirkonnas väljakujunenud ehitustraditsioone.

Kavandatud hoonete (elu- ja abihooned) komponeerimisel kasutada kaasaegseid arhitektuuri- ja ehitusvõtteid ning elemente. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö. Hooned peavad need olema kujundatud hea maitsega. Krundile kavandatav abihoone ja piirded peavad sobituma elamuga.

Katusekalle ja tüüp: lubatud katusekalle elamul on 20° - 50° ning abihoonetel üldjuhul 0 - 30°. Katusekujud: kahepoolse kaldega katus, kelpkatus või nn pult-katus. Väiksemad hooneosad võivad olla väiksema katusekaldega, kuid ühel hoonel ei tohiks kasutada rohkem kui kahte erinevat katuse kallet.

Välisviimistluses eelistada omaduselt väärrikaid ja kauakestvaid materjale Fassaadidel kasutada naturaalseid materjale, nt tellis või silikaatkivi, paekivi, betoon, krohv, puit jms või nende sobivaid kombinatsioone.

Välisviimistluses on keelatud kasutada profiilplekki, plastikut ning puitu imiteerivaid materjale. Lubatud ei ole ümarpalk viimistlusega fassaadid, rookatus.

Hoonete välisviimistluses kasutada pastelseid looduslikke värvitoone. Värvide valikul vältida kirkaid värvitoone.

Katusekattmaterjal valida ühetooniline, eelistatud on betoon- või savikivi ja sile valtsplekk;

Katusekatte värviks soovitatavalt valida tume toon – must, hall, tumepruun;

Hoonete eskiislahendused kooskõlastada valla arhitektiga.

4.5.2. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded.

Viimsi Vallavalitsuse 13.03.2018 korralduse nr 139 Lisas „Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks“ p 5.9 kohaselt on elamumaa kruntide piiridele on lubatud rajada kuni 1,5 meetri kõrgused piirded. Piire peab olema läbipaistev.

Piirded lahendada sobivas koosluses elamuga, kavandamisel lähtuda lähipiirkonnas väljakujunenud traditsioonidest - läbipaistvad puitpiirded või metall-võrkpiirded. Võrkpiire on soovituslik „peita“ dekoratiivhekki. Lubatud ei ole tihe puidust lattaed või müüritis.

Piirdeaija joonised esitada hoonete ehitusprojektides.

4.6. Tee maa-ala ja liikluskorralduse määramine.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletava ala liiklulahendus on kavandatud lähtuvalt Viimsi valla üldplaneeringust, väljakujunenud olukorrast ja Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Juurdepääs käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoonestatavatele kruntidele on ette nähtud planeeringuala põhjanaabruses paiknevalt Muuga põigult maha pöörava uue kavandatud teelõigu kaudu. Tee rajamiseks on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos nr 7, kuhu on ette nähtud sõidutee minimaalse lubatud laiusega 3,5 m. Kavandatud tee on tupiktee, mille lõppu rajada ümberpööramisplats (16m x 16m).

Krundile pos nr 7 rajatav tee rajada tolmuva kergkattega, nt kergasfaltbetoon, pinnatud mustsegu vms (vastavalt „Elastete teekatendite projekteerimise juhendi 2001-52“ järgi võib siirdekatteid projekteerida linnatänavaile ja asuladesse ainult jaotus-, kõrval- ja veotänavatele. „Kergkatete ehitamise juhis“ järgi jagatakse kergkatete tüübid liiklussageduse järgi. Ridakillustikuga pindamine või freespurust mineraalsete sideainetega stabiliseeritud kate on lubatud liiklussagedusega kuni 500 autot/ööp).

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud uus tee on ette nähtud avalikult kasutatava teena.

Tee ehitusprojekti võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.

Juurdepääsude ja mahasõitude ristumisel tuleb tagada vajalikud gabariidid ja nähtavuskaugused.

Juurdepääsud hoonestatavatele kruntidele peavad olema minimaalselt 3,5m laiused. Kruntidele juurdepääsude asukohad ja laiused täpsustada tee-ehitusprojekti ja/või hoonestatavate kruntide ehitusprojektides. Igale elamukrundile on ette nähtud minimaalselt 3 parkimiskohta selleks krundile rajataval parkimisplatsil ja/või garaazis. Elamukruntide sisesed teed ja platsid rajada miljöösse sobiva kattega. Parkimise täpne lahendus esitada hoone ehitusprojekti.

4.7. Vertikaalplaneerimine.

Viimsi Vallavalitsuse 13.03.2018 korralduse nr 139 Lisas „Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks“ p 5.11 kohaselt ei ole olemasoleva maapinna üldist kõrgust lubatud muuta.

Planeeritud elamukruntide maapinda on lubatud tõsta vajadusel kuni 0,5m hoonestusala piires.

Vertikaalplaneerimisega on keelatud sademevee juhtimine naaberkatastriüksustele. Sademevesi immutada pinnasesse omal krundil. Konkreetne sademevee ärajuhtimise lahendus esitada krundi hoonestamise ehitusprojekti.

4.8. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted.

Detailplaneering ei ole vastuolus Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuna planeeringualale ei jää rohelise võrgustiku elemente.

Vastavalt nimetatud teemaplaneeringu seletuskirja p-le 3.2.2 *Detailplaneeringute koostamise ja projekteerimise põhimõtted väike- ja korruselamumaal* tuleb elamukruntide rajamisel kõrghaljastusega krundile **säilitada vähemalt 30% krundil olemas olevatest puudest**. Soovitav on säilitada võimalusel kogu kõrghaljastus, v.a alla 8 cm rinnasdiameetriga noored puud, kui need moodustavad tiheda võsa ja puude harvendamise järel on nende võrad ühekülgsed või liiga ebakorrapärased, et puid üksikpuuna säilitada.

Kuna käesolevas detailplaneeringus kavandatud elamute püstitamise aeg ei ole teda. Kuna aja jooksul puittaimede olukord muutub, siis likvideeritavate/säilitatavate puude arv määrata hoone ehitusprojekti koosseisus läbiviidava haljastuse inventariseerimise alusel.

Soovituslikult rajada elamukruntidele traditsiooniline aedlinna haljastus, st eesaed ja tagaaed. Tagaaeda võiks rajada viljapuu- ja tarbeaia, eesaeda dekoratiivpõõsaste või puudega iluaia. Täiendava kõrghaljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada lähipiirkonnas looduslikult levinud sobivaid liike. Istatuvad puud peavad olema sobilikud antud külamiljöösse. Eelistada tuleks pikaealisi puid. Krundi piirile on soovituslik rajada leht- või okaspuu- hekk kaitseks tuulte eest.

Elamukrundi haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada ehitusprojekti, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

Elamukruntide teede ja platside katetena kasutada antud piirkonnale omaseid materjale nagu nt paekiviplaate, graaniitsõelmeid, kruusa, puitu, lubatud ka betoonkivi.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Elamu ehitus ja eksploatatsioon ei tekita ümbrusele keskkonnakahjustusi. Olmejäätmete kogumine toimub elamumaa krundil, mis peab vastama Jäätmehoolduseeskirjale. Vastavalt Jäätmehoolduseeskirjale tuleb vanapaberit, pappi ja biolagunevaid jäätmeid koguda eraldi konteinerites. Taaskasutatavaid jäätmeid koguda liikide kaupa eraldi ja paigutada sorteeritud jäätmete kogumise konteineritesse. Segaolmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteiner. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms.) koguda tavajäätmetest eraldi. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

4.9. Tuleohutusabinõud.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletava ala tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Eesti standarditest EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008 „Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Eluhooned on lubatud püstitada minimaalse tulepüsivusklassiga TP3 põhijoonisele märgitud hoonestusaladele. Planeeritud hoonestusalade vahed on ette nähtud vähemalt 8m.

Tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni vältel. Väline tulekustutusvesi saadakse rajatavast tuletõrje kustutusvee hüdrantisüsteemist. Hüdrantide teenindusraadiuseks on 100m.

Tuletõrjetechnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud kolmest küljest. Juurdepääs kruntidele juurde tagada 3,5m laiuste sissepääsudega.

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määrata hoonete ehitusprojektides.

Hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Päästeameti Põhja päästkeskusega.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

5.1. Veevarustus.

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse lahenduse aluseks on Viimsi Vallavolikogu 19.02.2013 määrus nr 5 „Viimsi valla mandriosa ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2013-2024“ ja AS Viimsi Vesi 26.03.2018 „Liitumise tingimused ühisveevärgiga ja ühiskanalisatsiooniga“.

Vastavalt nimetatud tehnilistele tingimustele on planeeritud elamukruntide ja ka lähipiirkonna elamukruntide veevarustus ette nähtud lahendada planeeringualast kagusuunas, Lilleoru teel paikneva ühisveevarustuse torustiku baasil.

Ühenduspunkt olemasoleva veetoriga on kavandatud Lilleoru tee (89001:010:3739) maa-alal olevale veetorule. Ühenduspunkti kuni Muuga põiguni on ette nähtud paigaldada uus veetoru läbi Uus-Kaarle katastriüksuse (89001:010:1387).

Kuna kavandatud veetoru tuleb rajada läbi Uus-Kaarle katastriüksuse (89001:010:1387), on Uus-Kaarle kinnistu omnikuga 18.12.2017 sõlmitud notariaalne tasuta tähtajatu isiklik kasutusõiguse leping Muuga põik 4a kinnistu detailplaneeringust huvitatud isiku kasuks vee-, kanalisatsiooni- ja survekanalisatsiooni torustiku ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks.

Planeeritud ühisveevarustuse toru on ette nähtud rajada Uus-Kaarle katastriüksuse kirdepiirile, planeeritud elamumaa krundi pos nr 6 idapiirile ja planeeritud transpordimaa krundile pos nr 7 - toru pikkus ca 250m. Perspektiivis on ühisveevarustuse torustiku pikendamine võimalik Muuga põik teemaa-alale.

Kavandatud üksikelamute (6 krunti) ja Muuga põik 4 katastriüksuse arvestuslik veevajadus on ca $a \approx 0,4 \text{ m}^3/\text{d}$, kokku ca $2,8 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeritud elamukruntide liitumispunktid rajada elamukrundi piirist mitte kaugemale kui 1m. Liitumispunkti on ette nähtud paigaldada sulgarmatuur. Igasse elamusse näha ette veemõõdusõlm.

Veevarustuse ehitusprojektide koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused piirkonna vee ettevõtjalt.

5.2. Tuletõrjeveevarustus.

AS Viimsi Vesi 26.03.2018 „Liitumise tingimused ühisveevärgiga ja ühiskanalisatsiooniga“ alusel on ühisveevärgist tagatud väline tulekustutusvesi 10l/sek 3 tunni jooksul.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud planeeritud alale rajatavale ühisveevarustuse torustikule tulekustutusvee hüdrant teenindusraadiusega 100m.

5.3. Reoveekanaliseerimine.

Käesoleva detailplaneeringu kanalisatsioonilahenduse aluseks on Viimsi Vallavolikogu 19.02.2013 määrus nr 5 „Viimsi valla mandriosa ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2013-2024“ ja AS Viimsi Vesi 26.03.2018 „Liitumise tingimused ühisveevärgiga ja ühiskanalisatsiooniga“.

Kuna planeeritud elamukruntidel ei ole maapinna kõrguste ja ühenduspunkti kauguse tõttu võimalik reovett suunata olemasolevasse ühiskanalisatsiooni isevoolelt, on ette nähtud planeeringualalt tulev reovesi koguda isevoolese kanalisatsioonitoruga planeeringualale rajatavasse reoveepumplasse ja sealt survekanalisatsiooniga suunata Lilleoru teel paiknevasse ühiskanalisatsiooni.

Survetorustik tuleb paigaldada läbi Uus-Kaarle katastriüksuse (89001:010:1387). Uus-Kaarle kinnistu omanikuga on 18.12.2017 sõlmitud notariaalne tasuta tähtajatu isiklik kasutusõiguse leping Muuga põik 4a kinnistu detailplaneeringust huvitatud isiku kasuks vee-, kanalisatsiooni- ja survekanalisatsiooni torustiku ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks.

Vastavalt AS Viimsi Vesi 26.03.2018 tehnilistes tingimustes esitatud nõudele on piirkonna reovee ärajuhtimiseks käesolevas detailplaneeringus ette nähtud reovee ülepumpla asukoht Muuga põik tee naabrusesse, planeeritud tootmismaa krundile pos nr 8. Eeldatavalt (perspektiivselt liitub pumplaga max kuni 20 üksikelamukinnistut) on pumpla perspektiivne tootlikkus väiksem kui 10m³/d, st pumpla kuja on 10m.

Pumplast kuni Lilleoru teel paikneva ühiskanalisatsiooni ühenduspunktini tuleb rajada survekanalisatsioonitoru ca 250m.

Muga põik 4a detailplaneeringus kavandatud elamukruntide reoveed suunata krundile pos nr 7 paigaldatava isevoolese reoveekanaliseerimisitoruga krundile pos nr 8 kavandatud reoveepumplasse.

Liitumispunktid rajada krundi piirist mitte kaugemale kui 1m.

Kavandatud üksikelamute (6 krunti) ja Muuga põik 4 katastriüksuse arvestuslik reoveehulk on ca a´ 0,4 m³/d, kokku ca 2,8 m³/d.

Kanaliseerimise ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused piirkonna vee ettevõtjalt.

5.4. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Planeeringus kavandatud realiseerumisel ei muutu oluliselt ala sademe- ja drenaažvee hulk. Suure pindalaga kõvakatttega teid ja platse kavandatakse vähesel määral, suurem osa detailplaneeringualast on haljasala. Sademevesi on ette nähtud hajutada ja imutada pinnasesse omal krundil naaberkinnistu huve kahjustamata.

5.5. Elektrivarustus.

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 23.01.2018 tehnilistele tingimustele nr 306911.

Elektrienergia tarbijateks on 1 olemasolev ja 5 uut üksikelamut peakaitsega a´ 3x25A, kokku 150A.

Planeeritud hoonestatavate kruntide elektrivarustus saamiseks on ette paigaldada transpordimaale, elamukruntide vahelisele piirile, kahekojalised liitumiskilbid. Liitumiskilpide toide on ette nähtud planeeringualast edelasuunas paikneva alajaama nr 5004 (Lilleoru põik 2, 89001:010:1662) 0,4 kV jaotlast 0,4 kV kaabelliiniga. Kaabelliin on ette nähtud ringistada.

Elamukruntide elektriga varustuseks on vajalik rajada ca 350 m kaabelliini (nt piki Lilleoru teed (89001:010:3739) ja läbi Uus-Kaarle katastriüksuse (89001:010:1387)).

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis.

Nõuded elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks:

- Täpsustada vajalikud koormused ning kaablite asukohad.
- Hoonestuse elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused täpsustatud võimsustega Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioonilt.
- Jaotus- ja liitumiskilpidele peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.
- Tööjoonised täiendavalt kooskõlastada.

5.6. Tänavavalgustus.

Käesolevas detailplaneeringus on planeeritud teele ette nähtud tänavavalgustuse rajamine. Täpne lahendus anda vastavas ehitusprojekti.

5.7. Telekommunikatsioonivarustus.

Detailplaneeringuga haaratud alal ja selle ääres paiknevad Telia sideliinirajatised, sidekapp TTT105 ja erineva mahuga vaskmaakaablid, millede kaudu töötavad ümberkaudsete hoonete sideühendused.

Käesoleva detailplaneeringu sidelahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS 11.10.2018 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 31001703 (*Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust*).

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud olemasoleva sidekaabli ümber tõstmise planeeritud hoonestusaladest väljapoole. Siderajatiste ümbertõstmiseks (olemasolevate sidekaablite ümberlülitus) tuleb koostada eraldi ehitusprojekti. Projekti koostaja peab leidma lahenduse ja koostama projekti selliselt, et tagada Telia Eesti AS töötavate ühenduste toimimise.

Telia Eesti AS-le kuuluvate liinirajatiste väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele ja nende üleandmine Telia Eesti AS-le toimuvad Tellija kulul vastavalt Asjaõigusseaduse Rakendusseaduse §-le 15.

Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.

Käesolevas detailplaneeringus planeeritud hoonestatavate kruntide ühendus Telia sidevõrguga on **perspektiivne**. Perspektiivis on (vastavalt iga elamukrundi omaniku avalduse baasil) kruntide sidevarustuse sidekapi TTT105 baasil. Sideühenduse saamiseks perspektiivis projekteerida ja rajada 100mm sidekanalisatsioon (vajadusel kasutada raudbetoonist KKS-tüüpi sidekaevusid) ja 50mm individuaalsed sisestus(ed) hoone(te)sse. Täiendavate sidekaablite paigaldamise osas sidekanalisatsiooni lepatakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes.

Nõuded sidevarustuse ehitusprojekti koostamiseks.

Ehitusprojekti koostamisel lähtuda lisaks kehtivatele normdokumentidele:

- Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöodele"
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks Liinirajatiste kaitsevööndis"

Ehitusprojekti näha ette kõik vajalikud tööd siderajatiste kaitsmiseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus, tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale.

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1m. Sõidutee alla näha ette A-kategooria torusid seinapaksusega 4,8mm.

Soovitavalt tellida sidekaablite ümberlülitusprojekt Connecto AS-ilt, tel 6402171. Enne tööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus (liinirajatiste paiknemise kohta edastada oma küsimused eelnevalt: ivtalinn@telia.ee), mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad.

Hoonete püstitamiseks tehtavale ehitusprojektile tuleb taotleda uued tehnilised tingimused. Hoonesine võrk projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Paigaldada hoonesse vajaliku mahuline andmesidejaotla. Sisevõrk rajada CAT6 tüüpi kaablitega. Jaotlasse peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 220V elektrivõrguga.

Telia siderajatistega ühendumine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbri 6524000.

Tehniline lahendus (ehitusprojekt) esitada kooskõlastamiseks Telia Eesti Asi e-teeninduse kaudu.

5.8. Soojavarustus.

Väikeelamute rajamisel on otstarbekas eelistada soojusvahetuspumpade (maakütte pumbad, õhksoojuspumbad jms) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust.

Hoonete küte on kavandatud erinevate lokaalsete kütmissüsteemidega, nt maakütte (horisontaalkolektoriga), õhksoojuspump, puukütet ahjude ja/või kaminatega, põikesepaneelidega jms või erinevate kütellide kombinatsiooniga.

Hoonete kütelahendus esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus.

6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:

- Ehitusprojekt tuleb koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojektide koostamisel arvestada Ehitusseadustikuga ja teiste asjasse puutuvate normdokumentidega, sh
 - majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile,
 - majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“,
 - majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusega nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused",

- majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määruse nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded" jt;
- Ehitusprojektide koostamiseks teostada ehitus-geoloogiline uuring.
- Hoonete ehitusprojektide koostamisel arvestada nõudega, et uue üksikelamu suurim lubatud kõrgus võib olla kuni 8,5 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel kuni 5,0 meetrit.
- **Juhtumil kui kas Muuga põik kinnistul 4 või Muuga põik 4a kinnistul (kinnistute piiril) paiknev naaberelamuga plokistatud hoonepool lammutatakse, tuleb hoone lammutusprojektis kavandada naaberelamuga paikneva elamu otsasein, alles jääva hoone stabiilsuse säilitamine, tuleohutuse abinõud jms. Nõuded kehtivad ka hoonete ümberehituse või laiendamise kavandamisel. Lahendus kooskõlastada naaberelamuga omanikuga (vastavalt Muuga põik 4 või Muuga põik 4a).**
- Hoone ehitusprojektis anda täpsed fassaadide lahendused.
- Elamu ehitusprojektis esitada krundipiirete täpne lahendus.
- Hoonete eskiislahendus esitada omavalitsusele kooskõlastamiseks.
- Elamu ehitusprojekti koostamisel arvestada Eesti standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid ning maapinnas radoonitasemete määramise ning radooniohtlikkuse hinnangu nõudeid ja soovitusi. *Hoone projekteerimisel soovitame kindlasti arvestada radooni kaitsega so. kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon. Vundamendi projekteerida selliselt, et radoonitõkkedest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitâitesse ei ole soovitatav projekteerida). Selliselt on tagatud normidele vastav radoonitase hoones.*
- Planeeritud hoonete tehnoseadmete müra ei tohi hakata häirima naabruskonna elanikke, millest lähtuvalt valida tehnoseadmetele (nt õhksoojuspumbale) parim asukoht.
- Üksikelamu ehitusprojekti koostamisel arvestada Eesti standardiga EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.
- Hoone tulepüsimusklass täpsustada ehitusprojektis.
- Planeeritud hoonete kavandamisel arvestada siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- **Hoone(te) ehitusprojekt(id) kooskõlastada Päästemeti Põhja Päästkeskusega.**
- Tagada tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele vähemalt kolmest küljest.
- Planeeringuala sõiduteed ja parkimisplatside projekteerida vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linna-tänavad“ nõuetele.
- Ehitusprojektis lahendada vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumine naaberelamutele.
- Ehitusprojekti koostamisel rakendada sademevee kohtkõrvaldamise meetmeid, eelistatud on pinnasesse immutamine, kuid kui geoloogilised tingimused seda ei võimalda, siis võtta kasutusele näiteks sademevee ühtlustusmahutid või muud meetmed. Erinevate meetmete rakendamist kaaluda ehitusprojekti koostamise käigus, et saavutada maksimaalne efektiivne sademevee kõrvaldamise lahendus. Konkreetne lahendus esitada ehitusprojektis.
- Elamu ehitusprojektis esitada konkreetne haljastusprojekt, millega lahendada puhkeala, väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.
- Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajalt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrguvaldajatega ja/või ressursivaldajatega.
-

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.

Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja arendaja vahelisel kokkuleppele.

DP kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

- 1) katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringus määratule;
- 2) planeeringukohaste servituutide seadmine;

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud järgmised servituudivajadused:

Lisaks on väljaspool planeeringuala ette nähtud servituudi vajadused:

- Lilleoru tee katastriüksusele (89001:010:3739) planeeritud **elektrivarustuse** madalpingekaabli kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

- Uus-Kaarle katastriüksusele (89001:010:1387) planeeritud **elektrivarustuse** madalpingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrgu-valdaja kasuks;

Varasemalt (18.12.2017) on sõlmitud Uus-Kaarle kinnistule tasuta tähtajatu isiklik kasutusõigus Muuga põik 4a kinnistu omaniku (detailplaneeringust huvitatud isiku) kasuks **vee-, kanalisatsiooni- ja survekanalisatsiooni torustiku** (edaspidi nimetatud Tehnorajatis) ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks.

3) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud rajada ühenduspunktidest kuni planeeritud elamukruntideni koos liitumispunktidega;

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringus kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, on võimalik planeeringus kavandatud hoonete ehitusõigus realiseerida, st moodustatud elamumaa kruntidele hoonete püstitamiseks taotleda ehituslube.

4) valmishitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnorajatiste ja teede kasutuslubade olemasolu;

- Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringus ette nähtud tee ja tehnovõrgud või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
- Arendajal ei ole õigust nõuda omavalitsuselt tasu avalikes huvides kavandatud tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tootmismaa krunt pos nr 8 on ette nähtud üle anda kohaliku omavalitsuse omandisse.

Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahelisele kokkuleppele.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele.