

Harjumaa, Viimsi vald, Leppneeme küla
RANNALIIVA TEE 4 JA RANNALIIVA TEE 6
KINNISTUTE DETAILPLANEERING



TELLIJA: Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1, Viimsi alevik
74001 Viimsi vald
Harju maakond

HUVITATUD ISIK: Kärt Lust-Paal
United Capital Kinnisvara OÜ

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri
Tel +372 56 605 462
meelis@opt.ee
Ege Netse
Tel: +372 51 68 442
Ege@opt.ee

KÖITE SISUKORD:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD.....	3
3. RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK	3
3.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs.....	3
3.2. Vastavus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule.....	4
3.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	5
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	5
4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	5
4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	5
4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	6
4.6 Olemasolev haljastus	6
4.7 Kehtivad piirangud.....	6
5. PLANEERINGU ETTEPANEK	6
5.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	7
5.2 Kavandatud kruntide ehitusõigus.....	7
5.3 Kavandatud kruntide arhitektuurinõuded	7
5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
5.5 Haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted	7
5.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted ja sademetevee ärajuhtimine.....	8
5.7 Tuleohutusnõuded.....	8
5.8 Tehnovõrkude lahendus	8
5.9 Planeeringuala tehnilised näitajad	10
6. KESKKONNAKAITSE	10
6.1 Radooniohutuse tagamine.....	11
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	11
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	11

III LISAD

IV JOONISED

1. Asukohaskeem	AS-01	M 1: ~
2. Tugiplaan	AS-02	M 1:500
3. Ruumilise keskkonna analüüs	AS-03	M 1:~
4. Põhijoonis	AS-04	M 1:500
5. Tehnovõrkude koondplaan	AS-05	M 1:500
6. Ruumiline illustratsioon	6 vaadet	
7. Üldplaneeringu muudatus		M 1: ~

V KOOSKÕLASTUSTE TABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

- Planeerimisseadus;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering kehtestatud 11.01.2000. a Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 1;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering 13.10.2009 nr 22 „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik”;
- Viimsi valla jäätmekäitluseeskiri vastu võetud Viimsi Vallavolikogu 19.03.2014 määrusega nr 6; Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- siseministri määrus 30.03.2017 nr 17, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
- olemasolevad arengukavad ning algatatud ja kehtestatud planeeringud.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Topo -geodeetiline alusplaan M 1:500 on mõõdistatud OÜ G.E Point poolt juuni 2020 töö nr 20-G290;

3. RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK

3.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Leppneeme külas, Rannaliiva tee 4 ja Rannaliiva tee 6 kinnistute detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta kinnistute ulatuses Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu (Üldplaneering) kohane maakasutuse juhtotstarve looduslikust rohumaast väikeelamute jaoks ja määrata ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Planeeringuala suurus on 3170 m² ja see vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (Elamuehituse Teemaplaneering) kohasele üksikelamukrundi miinimumsuurusele, kuid ei vasta teemaplaneeringu põhimõttele, mille kohaselt kõik elamud ja nende abihooned Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal. Teemaplaneeringuga „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ vastuolu ei esine. Planeeringuala paikneb kompaktse asustusega territooriumil ranna piiranguvööndis (asub tavalisest veepiirist ligikaudselt 100 meetri kaugusel).

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: olemas on hea infrastruktuur (planeeringuala piirile on projekteeritud kõik vajalikud kommunikatsioonid), puhkamiseks on head võimalused, piirkonnas on kergliiklusteed, puhke ja /või virgestusalad.

Kontaktvööndi analüüsist saab järeldada, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

3.2. Vastavus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule

Üldplaneeringuga määrati maakasutuse juhtotstarve looduslik rohumaa. Täpsemad suunised, tingimused, kitsendused jäeti täpsustamata.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on valla eesmärk esmajärjekorras olemasolevate elumupiirkondade lõpuni väljaehitamine ja nende arendamine. Üldplaneeringukaardil on toodud reserveeritud väikeelamutemaa tiheasustusaladel: Rohuneemes Suur-Ringtee tee ääres, suurem osa Püüsi küla territooriumist, Pringi küla, Haabneemes klindi ja Viimsi-Randvere maantee vahelisel alal ning teisel pool maanteed, Lubja külas, Metsakasti, Äigrumäe ja Laiaküla külates ning kõigis kolmes idaranniku külas. Hajaasustusviisiga elamuehitusalad on reserveeritud tiheasustus- ja haljasalade vahele Pringi ja Lubja külas, Laiakülas ning Leppneemes ja Tammneemes. Korterelamute maad on reserveeritud Haabneeme alevikus ja Pringi külas. Rannaküla miljööväärtusega ala on Randveres.

Kuid üldplaneering annab suunised, et asustuse suunamisel arvestada tehnilise (tehnovõrgud, jäätmemajandus, ühistransport jne.) ja sotsiaalse infrastruktuuri (teenindus, kaubandus, arstiabi, haridus, kultuur jne.) ning turvalise elukeskkonna (mürakaitse, puhas õhk ja joogivesi, üldkasutatavad haljasalad) olemasolu ning arendamisega.

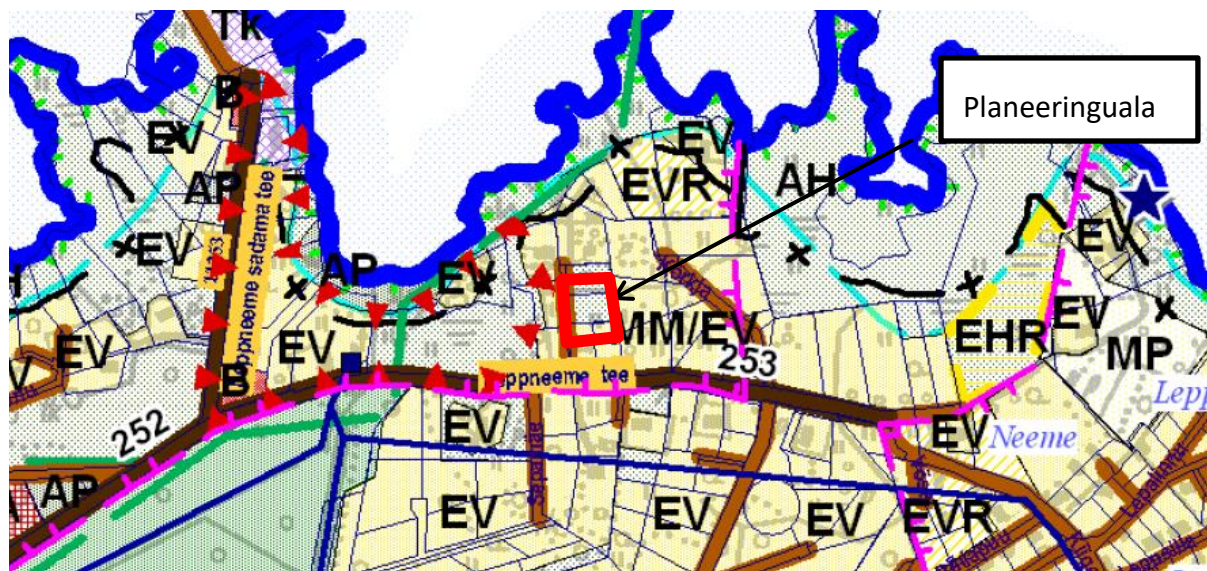
Rannaliiva tee 4 ja 6 maaüksused on sobilikud elamute ehitamiseks: olemas on hea infrastruktuur (planeeringuala piirile on projekteeritud kõik vajalikud kommunikatsioonid), puhkamiseks on head võimalused, piirkonnas on kergliiklusteed, puhke ja /või virgestusalad.

Maaüksuste hoonestamine aitab luua traditsioonilise asustusstruktuuri koos külamiljööga. Tihedama asutuse tõttu suureneb turvalisus. Selline muster, kus elamud on kobarana koondatud ühe juurdepääsutee äärde, aitab hoida loodusressursse, sest hoonestatakse olemasoleva asutuse vahele jääv ala. Hoonestada plaanitakse olemasoleva asutuste vahele jääv üpris väike ala, millel on eeldused hoonestamiseks väga head. Planeeringuala maaüksused on sobilikud elamute ehitamiseks: olemas on hea infrastruktuur (planeeringuala piirile on välja ehitatud kõik kommunikatsioonid), puhkamiseks on head võimalused, piirkonnas on kergliiklusteed, puhke ja / või virgestusalad.

Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ tingimusi. Piirkonna üksikelamukrundi minimaalne lubatud suurus on 1 500 m² ja suurim lubatud täisehitus protsent on 20 %.

Detailplaneering muudab teemaplaneeringu põhimõtet, mille kohaselt kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooned rajada ei ole lubatud.

Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“, planeeringualal ei paikne rohelise võrgustiku elemente.



Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil

LEPPEMÄRGID



LOODUSLIK ROHUMAA

3.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistute maatulundusmaa sihtotstarbe muutmise elamumaaks (üksikelamu maaks – EP) ja kruntidele ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised, kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobitades kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti piiritletakse hoonestusalad, määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritava ala suurus on 3 170 m² ja see paikneb Leppneeme küla rannikualal väljakujunenud elumupiirkonnas, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega Rannaliiva tee 4 (89001:003:0841) ja Rannaliiva tee 6 (89001:003:0914) kinnistuid. Naaberkinnistud on valdavalt hoonestatud 1-2 korruseliste üksikelamutega. Planeeringuala on hoonestamata ja osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Juurdepääs kinnistutele on Rannaliiva teelt.

4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Kinnistud on hoonestamata.

4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb põhja-kirdesuunal Rannaliiva tee 8 (89001:003:1230) ja Kõrkja tee 7 (89001:003:0585) elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Lääne – ja kagusuunal

Kõrkja tee 5 (89001:003:0557) ja Kõrkja tee 3a (89001:003:0582) elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Lõuna–edelasuunal Leppneeme tee 105 (89001:003:1358), Rannaliiva tee 2 (89001:003:1384) ja Rannaliiva tee 1 (89001:003:0620) elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Lääne–loodesuunal Rannaliiva tee 3 (89001:003:0610) ja Rannaliiva tee 5 (89001:003:0516) elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Enamus kinnistuid on hoonestatud.

4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeritavale alale on juurdepääs 11252 Leppneeme teelt Rannaliiva tee kaudu. Rannaliiva tee on kohalik tee, mis lõpeb tupikuga.

4.5 Olemasolev tehnovarustus

Rannaliiva tee alal on väljaehitatud vee- ja kanalisatsioonitorustik, sidekaabel ja elektriõhuliin. Liitumispunktid on väljaehitatud kinnistute piirile.

4.6 Olemasolev haljastus

Kinnistutel kasvab üksikuid kõrgekasvulisi puid. Kinnistud läbib kraav.

4.7 Kehtivad piirangud

- Ranna piiranguvöönd 200 m;
- Sideehituse kaitsevöönd 900 m;
- Sideehituse kaitsevöönd 2 m laiuselt võrguvaldaja kasuks;
- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd 2 m ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- Vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m ulatuses mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

5. PLANEERINGU ETTEPANEK

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on krundi sihtotstarbe muutmine, krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra- vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine.

Hoonete suuruse kavandamisel on lähtutud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”

Üksikelamu krundi suurim lubatud täisehituse protsent on 20 %, üksikelamu suurim lubatud kõrgus on 8,5 m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel 5,0 m.

Planeeritud ehitusõigus hoonetele võimaldab ehitada kahekorruselised, maa-aluse korrusega viil- või lamekatusega elamu ja ühekorruselise abihoone.

Hoonestusala kaugus kinnistute piirist on planeeritud 7,5 m.

Abihoone kaugus naaberkrundi piirist on 4,0 meetrit (nõutav kuja), kuid naabrite vahelisel kirjalikul kokkuleppel võib abihoone(id) püstitada ka krundipiirile lähemale.

Detailplaneeringus näidatud hoonete asukohad krundil on soovituslikud ja täpsustuvad ehitusprojekti koostamise käigus.

7.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringu lahendusega ei muudeta olemasolevat krundijaotust.

7.2 Kavandatud kruntide ehitusõigus

Pos. 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	2; üksikelamu ja abihoone
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	300 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	põhihoone 8,5 m; abihoone 5 m
Parkimiskohtade arv	2

Pos. 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	2 üksikelamu ja abihoone
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	325 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	põhihoone 8,5 m; abihoone 5 m
Parkimiskohtade arv	2

7.3 Kavandatud kruntide arhitektuurinõuded

maksimaalne kõrgus maapinnast:	8,5 m põhihoone, 5 m abihoone;
välisviimistlus:	betoon, vineer, klaasi krohv, kvaliteetne metallplaat
katusekalle:	0 – 20°;
katusekatte materjalid:	rullmaterjal, plekk;
piirded:	kõrgusega kuni 1,5 m.

Piirdeaedu võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida.

Täpne piirdeaia lahendus antakse ehitusprojektiga.

Hoonestusala kaugust krundi piiridest on 7,5 m kaugusel.

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

7.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Rannaliiva teelt. Autode parkimine on ette nähtud lahendada krundisisesele. Kinnistule on ettenähtud minimaalselt kaks parkimiskohta.

Arvutustes on lähtutud Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;

Autode ümberpööramise võimalus on lahendatud Rannaliiva tee 8 kinnistul paikneva asfaltkattega manööverdamisplatsil.

7.5 Haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted

Kinnistutel kasvab osaliselt kõrghaljastust.

Rannaliiva tee 4 ja 6 kinnistute ala puittaimestiku haljastusliku hinnangu koostas Visioon Haljastus OÜ, töö nr 256/2020 16.07.2020. a. Planeeringualal kasvab olulisi puid/põõsaid 28, väheväärtuslikke puid/põõsaid 23 ning likvideeritavaid puid 1.

Planeeringualal peaks säilitama sanglepad seal, kus nende säilitamine on võimalik. Lisaks väärilis säilitamist kased ja kompaktsema kasvukujuga remmelgad ja pajud.

Planeeringualal tõstetakse maapinda ~1.2m (Leppneeme tee 105 kõrgused) ning täpne haljastuse likvideeritav maht ja asendusistutuse arvutus antakse järgnevas projekteerimise staadiumis.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt jäätmehoolduseeskirjale (Viimsi Vallavolikogu 11.03.2014 määrus nr 8 Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri).

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mis asuvad kõvakattega alusel vahetult krundile sissesõidutee ääres. Asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaani. Puude mahavõtmine on võimalik ainult ehitusloa alusel.

7.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted ja sademetevee ärajuhtimine

Sademetevee ärajuhtimine on lahendatud Viimsi vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 14-9/3850-1, 13 juuli.2020a.

Maa-alal olev kraavi lõik ehitatakse ümber kinnistute vahelise piiriga paralleelseks ja puhastatakse. Hoonete rajamisel ja laiendamisel maapind tasandada nii, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele ja teemaale.

Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat sademeteveet ei tohi otse kraavi kaudu merre juhtida, rajada ühendused läbi kaevude.

Alal on planeeritud tõsta olemasolevat maapinda lähtuvalt Leppneeme tee 105 osas tehtud maaparandustöödega. Maapinda ei tohi tõsta kõrgemale naaberkinnistute pinna absoluutkõrgusest 2.80.

Täpne tehniline lahendus antaks järgneva projekteerimise etapis tööprojektiga.

7.7 Tuleohutusnõuded

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

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

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

Tagatav tuletõrjevesi 10/l sek on lahendatud olemasoleva hüdrandiga. Lähim hüdrant paikneb ~150 m kaugusel Leppneeme tee 102 a kinnistu ees tänaval.

7.8 Tehnovõrkude lahendus

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

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

Kõik planeeritavad tehnovõrgud on ette nähtud planeeringualal teemaade alale. Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

7.8.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi poolt koostatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringule nr 5950, 17.06.2020a. Kinnistute liitumine ühisveevärgi ja reoveekanalisatsiooniga on lahendatud olemasolevate liitumispuntidega. Rannaliiva tee 6 ühisveevärgiga liitumispunkt on kinnistu piirist seespool. Liitumispunkt tõstetakse ümber tänava alale. Rannaliiva tee 4 kinnistu liitumine ühisveevärgiga on lahendatud liitumispunkti VLP1 ja Rannaliiva tee 6 osas VLP2 baasil.

Tagatav veehulk kinnistu kohta on maks.0.4m³ ööpäevas. Tagatav veerõhk – min 2.0 bari. Rannaliiva tee 4 kinnistu liitumine reovee ühiskanalisatsiooniga on lahendatud liitumispunkti KLP1 ja Rannaliiva tee 6 osas KLP2 baasil. Ärajuhitud reovee kogus kinnistu kohta on maks.0.4m³ööpäevas. Sademe – ja pinnavee ärajuhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud. Ala reovee kanalisatsiooni ja ÜK liitumispunktid täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

7.8.2 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS poolt koostatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringule nr TT8238H, 30.06.2020a.

Planeeritavale ala elektrienergiaga varustamine lahendada Leppneeme AJ 0,4 madalpinge võrgu baasil. Olemasolev õhuliin rekonstrueerida. Õhukaabel asendada AMKA 3x120+95 vastu. Rannaliiva tee 4 ja 6 piirile näha ette liitumiskilbiga lisapost. Posti toestamiseks paigaldada tõmmits piki kinnistu piiri.

7.8.3 Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt AS Telia poolt koostatud tehnilistele tingimustele nr 33874704, 08.06.2020a.

Mõlema kinnistu piirile on välja ehitatud liitumispunktid. Optilised valguskaablid on kaitsetorus ja pinnases varuna 30 m.

Planeeritavale hoonestusele näha ette 50 mm sidekanalisatsioon lähtudes kinnistu piiril olevatest kaablivarudest.

Täpne tehniline lahendus antakse järgnevas projekteerimise staadiumis.

7.8.4 Soojavarustus

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

Lahendused täpsustatakse hoonete projekteerimise etapis.

7.8.5 Energiatõhusus ja tarbimise nõuded

Ehitusseadustik §65 sätestab järgmist:

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

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

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

7.9 Planeeringuala tehnilised näitajad

- planeeringuala suurus 3170 m²
- kruntide arv planeeritaval alal 2
- elamumaa 100%

8. KESKKONNAKAITSE

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 nimekirja kohaselt.

Planeeringualale ega selle lähialale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega kaitstavate looduse üksikobjekte.

Planeeringuga muudetakse maakasutuse juhtotstarvet looduslikust rohumaast väikeelamute maaks sarnaselt ümbritsevate kinnistute maa sihtotstarbele.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastust, jäätmete, müra, vibratsiooni 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. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Välistatud on suurõnnetuse ohuga ettevõtte, keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad tavapärasemalt ebameeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemalt suuremat müra ümbritsevale keskkonnale. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

8.1 Radooniohutuse tagamine

Vastavalt Harjumaa radoonikaardile on Viimsis keskmisest kõrgema radoonisisaldusega pinnas. Planeeringualal on radoonikaardi andmetel normaalse radoonisisaldusega pinnas.

Selle vältimiseks tuleb enne hoone projekti koostamist tellida radoonitaseme mõõtmine või kasutada radoonitõkkeket. Radooni hoonealusest pinnasest eluruumidesse sattumise vältimiseks tuleb silmas pidada järgmist:

- poorsetest materjalidest (nt väikeplokkidest) ehitatud vundamendid peavad olema ehitatud selliselt, et radoon ei satuks pooride ja plokkide vaheliste vuukide kaudu keldrisse ja välisseina, kust see võib edasi tungida eluruumidesse;
- hoone esimese korruse põrand, keldriseinad ja vundament peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;
- radoonitõkkekihte läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja -juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad;
- tuleb vältida pragude (temperatuuri kahanemisest jm põhjustest tingitud) tekkimist radoonitõkkes;
- Radoonitõkkekihte paigaldatakse hoone alla kogu ulatuses nii, et oleks täielikult välistatud radooni tungimine hoonesse. Kile alla tuleb tasanduseks teha vähemalt 50 mm paksune liivapadi. Pärast kile paigaldust tuleb see võimalikult kiirelt katta võimalike U-kiirguse või mehhaaniliste vigastuste eest (näiteks soojusisolatsiooniga). Kile paigaldamisel tuleb arvestada ka võimalike hoone kasutusaja jooksul tekkivate deformatsioonidega.

Juhinduda Eesti standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimise” nõudeist.

9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

Detailplaneeringus on arvestatud ja soovitatatakse kuritegevuse ennetamiseks järgmisi meetmeid:

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

10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

- Tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;

- ehituslubade väljastamine Viimsi Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks ja nende rajamine;

Seletuskirja koostas:

Ive Punger

13.04.2021