

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 26.08.2014 nr 1043 Rohuneeme külas asuva kinnistu Rohuneeme tee 144 detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

Koostamise lähtedokumendid

- Viimsi valla mandriosa üldplaneering kehtestatud 11.01.2000.a. Viimsi Vallavolikogu otsus nr 1
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering “Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr. 32.
- Viimsi Vallavolikogu 19.03.1996 määrusega nr 6 vastu võetud Viimsi valla jäätmekäitluseeskiri.
- Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks Viimsi Vallavalitsuse korralduse 26.08.2014 nr 1043 lisa.
- Olemasolevad arengukavad ning algatatud ja kehtestatud planeeringud.
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele.
- Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a. määrus nr 42 “Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid”
- Eesti standard EVS 842:2003. Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 809-1:2002, Kuritegevuse ennetamise kavandatud meetmed.
- Eesti standard EVS 843:2016. Linnatänavad
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismid.

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Geodeetiline alusplaan; Osühing OPTISET, töö nr V- 1971/14 04.04.2014.a.

2. KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on krundi ehitusõiguse määramine ühe kaksikelamu ja kahe abihoonetehitise jaoks ning lahendada maa-ala heakorrastus, haljastus, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine;

3. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Krundijaotus

Planeeritav ala koosneb kinnistust Rohuneeme tee 144 (89001:003:0718), suurusega 0,2002 ha.

3.2 Olemasolevad hooned

Planeeritav maa-ala on hoonestatud ühekorruselise üksikelamuga (ehit.reg. kood 116055197) ja abihoonetega.

3.3 Kasutusotstarbed

Maaüksuse sihtotstarve on elamumaa 100%.

3.4 Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane, kerge langusega kirdest edelasse. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 7,36 – 5,88.

3.5 Haljastust

Rohuneeme tee 144 kinnistul on kõrghaljastus. Lehtpuude grupid paiknevad kinnistu keskosas ja piiride ääres. Üksik okaspuugrupp paikneb kinnistu läänepiiri ääres. Kinnistu lõunaosas kasvavad viljapuud.

3.6 Tehnovõrkudega varustatus

Planeeritav ala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Planeeritavast alast läände jääva Rohuneeme tee maa-alal paiknevad sidetrassid ja elektri madalpingekaabel. Kinnistut läbib kõrgepinge (10kV) õhuliin.

3.7 Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Ala piirneb riigimaantee 11251 Viimsi-Rohuneeme teega (läänes).

3.8 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad ranna või kalda piiranguvöönd, riigi maanteekaitsevöönd ja tehnorajatise kaitsevöönd.

- Ranna või kalda piiranguvööndi laius on Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 200 meetrit;
- Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 30 meetrit;
- Kõrgepinge õhuliini (10kV) kaitsevöönd on koridori laiusega 20m.

3.9 Ruumilise keskkonna analüüsi

Planeeritav maa-ala paikneb Viimsi vallas Rohuneeme külas.

Planeeritav kinnistu Rohuneeme tee 144 piirneb Viimsi –Rohuneeme teega (riigimaantee 11251), hoonestamata elamumaaga kinnistutega Eigi I (2757m²) ja Rootsi tee 1 (1822m²) ning kinnistuga Rohuneeme tee 142, mis on hoonestatud üksikelamuga.

Vaadeldavas piirkonnas on segahoonestus. Domineerivad üksikelamud, kuid on ka ridaelamud (Rohuneeme tee 111 ja 113) , tootmishooned (Rohuneeme tee 148 ja Rohuneeme sadam).

Piirkonnale on iseloomulik mitmest ajastust pärinevad hooned. Mere ja Rohuneeme tee vaheline ala on hoonestatud kaasaegsete funktsionalistliku arhitektuuriga üksik- ja ridaelamutega, kuid lähipiirkonda jäävad ka vanemad elamud, millel puudub kindel arhitektuurne stiil.

Uuemad väikeelamud on valdavalt kahekorruselised ja viilkatustega, kuid on ka ühekorruselisi madala viilkatusega väikeelamuid. Teisele poole Rohuneeme teed, planeeritava ala vastu, jäävad 2-korruselised ridaelamud (Rohuneeme tee 111 ja 139, millel 0-kaldelised katused.

Kasutatud viimistlusmaterjalidest domineerib krohv ja laudis, on veel kasutatud silikaattellist ja looduslikku kivi. Katusekatte materjaliks on plekk-kate, kuid on säilinud ka eterniit.

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on hea ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke-virgestusala, metsad).

Järeldused kontaktvööndi analüüsist:

Võrreldes praeguse seisuga paraneb detailplaneeringu lahenduse elluviimisel ala üldilme ja heakorrasus, likvideeritakse amortiseerunud ja lagunenu hooned.



4. PLANEERINGUS KAVADATU KIRJELDUS

4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringualal on kinnistu suurusega 2002m², mida ei jagata.

Planeeringu lahendusega ei muudeta olemasolevat krundijaotust. Planeeringu alal on elamumaa sihtotstarbega kinnistu Rohuneeme tee 144 (89001:003:0718) suurusega 2002m².

4.2 Kavandatud kruntide ehitusõigus

POS. 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	3 (kaksikelamu ja 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitiste alune pind	500 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	elamu 8,5 m ; abihooned 5m

4.3 Arhitektuurinõuded

Lubatud suurim täisehitus: 25%

Hoonestusala kaugus tee poolsest krundi piirist -5m, naaberkinnistute piiridest 7,5m

Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast: 8,5m , hoone ± 0.00 = 15.20 abs. h

Katuse kalle: 0 – 30°

Maksimaalne korterite arv: 2 (kaksikelamu)

Elamu maksimaalne pikkus 30m

Abihoonete suurim lubatud ehitiste alune pind kokku 100m²

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone.

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.

Välisviimistlus: krohv, kivi, klaas, puit ja betoonpind.

Katusekattematerjal: kivi- või plekk-katted.

Hoone fassaadide värvitoonid valida heledad, naturaalsed toonid.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustata eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Viimsi valla ehitusameti arhitektiga eskiisi staadiumis.

Hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada maantee olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooniga ja õhusaastega. Tuleb võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks.

4.4 Hoonestusala ja hoonete paiknemise ja suuruse kavandamisepõhimõtted.

Planeerimisel on lähtutud üldplaneeringuga kehtestatud nõuetest ja krundi ehitusõiguse määramisel on arvestatud üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.”

Hoonestusala määramisel on arvestatud üldplaneeringuga kehtestatud nõuetega, kinnistu paiknemisega ja maakasutust kitsendavate tingimustega.

Hoone suuruse põhimõtte kavandamisel on arvestatud ka üldplaneeringu teemaplaneeringuga -Arhitektuursed üldnõuded elamutele:

Elamute puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohta. Selleks on vaja olemasolevates elamupiirkondades hoonete püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel ja looduslikele aladele uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavade ja asukoha looduslikust eripärast.

Elumajade projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).

Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone.

Planeeritud ehitusõigusega hoonetele võimaldab ehitada kahekorruselise, maa-alusekorrusega viil- või lamekatuselise kaksiklamu ja kaks ühekorruselist abihoonet, ehitusaluse pinnaga kokku 500m².

Vastavalt Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 23.09.2015 koosoleku protokollile on elamu lubatud maksimaalseks pikkuseks 30m.

Käsitletavas detailplaneeringus on hoonete asukohad krundil soovituslikud.

Abihooneid ja teisi kergehitisi ehitusalusepinnaga kuni 20m² võib ehitada ka hoonestusalast välja poole, ehitusõiguses lubatud ehitusalusepinna ja brutopinna ulatuses ning lubatud arhitektuuritingimustel. Kui abihoone või muu kergehitis ehitatakse krundi piirile lähemale kui 4m, tuleb projekt naabriga kooskõlastada ning kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hoone on ette nähtud lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga ning peab piirkonna hoonestusega moodustama ühtse tervikliku keskkonna. Kompaktsed, lihtsad arhitektuursed mahud looduslike viimistlusmaterjalidega tagavad sobivuse olemasolevasse miljösse.

4.5 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Planeeritud hoone kasutusotstarve:

- kuni 2 korteriga elamu

Maaüksuse koormusnäitajad:

- Pos. 1
- kavandatud täisehitisprotsent on 25%
 - kavandatud hoonestustihedus on 0,25

4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Juurdepäas planeeritava alale on tagatud. Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepäas kruntidele 11251 Viimsi -Rohuneeme teelt (89001:024:0005). Juurdepäasuks on Rohuneeme tee 144 kinnistule (kaksiklamule) ette nähtud üks mahasõit riigimaanteelt 11251 Viimsi-Rohuneeme. Mahasõidu ehitamisel tuleb ümber ehitada olemasolev kõnnitee lõik, mis jääb mahasõidu alale. Olemasolevad mahasõidud likvideeritakse.

Mahasõidu ehitamiseks tuleb järgmises projekteerimise etapis koostada mahasõidu tee projekt. Teeprojekti võib koostada vastavat pädevust omav isik. Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet põhja regioon vastava taotluse alusel. Juurdepäasutee väljaehitamine on arendaja kohustus.

Parkimine on ette nähtud krundisisiselt.

Liikluskorralduse planeerimisel on lähtutud Eesti Standard EVS 843:2016 nõuetest. Parkimine elamualadel tuleb lahendada detailplaneeringute koostamise käigus ja valdavalt kruntide piires.

Parkimine:

Ehitise otstarve	Norm arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
	Väike-elamute ala		
Planeeritud eramu	3	2 x 3 = 6	6

Kaksikelamule on planeeritud kokku 6 parkimiskohta.

Parkimine lahendatakse koos elamu projektiga. Parkimiskohad võib projekteerida õue või hoonesse.

4.7 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted **Haljastuse rajamise põhimõtted**

Uute hoonemahtude asukohad leida võimalusel kõrghaljastuseta alale ja säilitada maksimaalselt olemasoleva kõrghaljastuse kasvutingimused. Ala maakasutuse muutmisel ja ehitamisele puude või -põõsaste ette jäämisel, tuleb taimed kaitsta ehitamise ajaks või vajadusel sobivale kohale ümber istutada.

Planeeritud ala haljastuse osakaal on 62%.

Soovitused olemasoleva haljastuse hoolduseks ja täiendamiseks:

- Mullatingimustelt sobivad istutamiseks suure kasvuga puudest erinevad kased, pärnad ja sanglepad, väiksemat kasvu puudest aga iluõunapuud.
- Samuti võiks istutada erineva suuruse (kõrgusega) põõsaid (harilik sirel, kontpuud, villane lodjapuu, enelad jt.).
- Kui säilitatavate puude läheduses on vaja maapinda täita, siis tuleb arvestada, et pindmise juurekavaga puud reageerivad juurte matmisele hääbumisega kahe-kolme aasta jooksul.
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 nõuetele. Vajadusel paigutada hoonestusala puudepoolsemasse serva juuretõkkematerjal, mis juhib puude juured eemale.
- Olemasoleva kõrghaljastuse hoolduslõikuseks ja likvideerimiseks taotleda raieluba.
- Tee ja hoone vahele istutada erinevaid tiheda võraga põõsaid ja puid, mis kaitseb teelt tuleva saaste ja müra eest.
- Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Heakorra tagamise põhimõtted

Planeeritud hoone jäätmekäitlus peab vastama Viimsi valla jäätmekäitluseeskiri nõuetele. Kruntidele on ette nähtud jäätmekonteinerid, mis asuvad kõvakattega alusel vahetult krundile sissesõidutee ääres.

Ohtlikud jäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ning üle anda ohtlike jäätmete käitlemise litsentsi omavatele ettevõtetele.

Objektil tekkinud ehitusjäätmed taaskasutatakse või antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ehitusjäätmete käitlusettevõttele. Ehitusprojektis ette näha ehitusaegsete jääkmaterjalide taaskasutus näit. muld, liiv. Taaskasutuseks mittesobivad ehitusel tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale korrale.

Ehitustööde teostamise käigus jälgida selleks ettenähtud tuleohutusabinõusid.

4.8 Vertikaalplaneerimise põhimõtted.

Käesolevas planeeringus ei kavandata olulist maapinna vertikaali muutmist. Hoonete rajamisel ja laiendamisel maapind tasandada nii et sademevesi naaberkinnistutele ei valguks.

Kõvakattega pindadelt ja katustelt juhitakse sademevesi haljasaladele ja immutatakse pinnasesse oma maauksusel.

Drenaaživee ja sademevee juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud.

Vertikaalplaneerimine tagab sujuv peale- ja mahaõidu planeeritavale alale.

Vertikaalplaneeringu lahendus täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus. Ehitusprojekti koostamiseks taotleda Viimsi valla kommunaalteenustest sademeveelahenduseks tehnilised tingimused.

4.9 Tuleohutusnõuded.

Hoonete ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklassidega ja hoonetevaheliste kujadega 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 tulekaitsenõuded määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus lähtudes kehtivatest normidest.

Detailplaneeringu lahenduses on kruntidele määratud võimalik hoonestussala arvestades tulekaitsenorme.

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

Kruntide tuletõrjeveevarustus: Vajalik väline tulekustutusvesi 10 l/s saadakse tuletõrje hüdrantist, mis asub Rohuneeme teel ja Külaniidu tee ristumisel, kinnistu Rohuneeme tee 115 piiri ääres. Kinnistu Rohuneeme tee 115 kõrval paiknev hüdrant on u. 20m kaugusel planeeritavast alast.

4.10 Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, varem projekteeritud tehnorajatiste projekti, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Planeeringu ala asub osaliselt riigimaanteede 11251 Viimsi-Rohuneeme tee kaitsevööndis.

Tegevusteks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teomaniku nõusolek (Ehitusseadustik p.11). Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude ja rajatiste paiknemise põhimõtteline lahendus. Ehitusprojekti koostamise käigus täpsustuvad tehnovõrkude lahendused. Riigitee mahasõidu all peavad ristumised tehnovõrkudega teostatama kinnisel meetodil. Riigitee maaüksusele kavandatud tehnovõrkude minimaalne lubatud sügavus on 1,0m ja veetorustikel 1,8m.

Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks tellida võrkude valdajatelt tehnilised tingimused.

4.10.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AS Viimsi Vesi liitumise tingimused ühisveevärgiga (ÜVV) ja ühiskanalisatsiooniga (ÜK), 13.10.2017 nr 2017.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on tagatud 11251 Rohuneeme teelt (89001:024:005), kus paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

Kinnistule Rohuneeme tee 144 on planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikega liitumine Rohuneeme teel paiknevatest torustikest. Planeeritud liitumispunktid on 1m kaugusel kinnistu piirist. Riigitee maaüksusele kavandatud veetorustike minimaalne lubatud sügavus on 1,8m.

Tagatav veehulk krundile ja ärajuhitav reovee kogus krundilt on ca 0,5m³/ööpäevas. Veerõhk liitumispunktis on min 2,0 bari. Mõlemale korterile on planeeritud liitumispunkt/ maakraan.

Välisulekustutusvesi 10 l/s on tagatud Rohuneeme tee ja Külaniidu tee ristumisel, kinnistu Rohuneeme tee 115 kõrval paiknevast hüdrantist, mis jääb u. 20m kaugusel planeeritavast alast.

Kinnistult Rohuneeme tee 144 on reovee ärajuhtimine lahendatud kinnistule planeeritud ülepumpla baasil. Ülepumpla eelvooluks on ettenähtud Madruse tee L2 (89001:001:0791) paiknev survetoru. Liitumispunkt jääb Rohuneeme teel paiknevale torule.

Sademe- ja drenaaživee ärajuhtimise- ja immutamise lahenduseks taotleda Viimsi valla kommunaalteenustest sademeveelahenduseks tehnilised tingimused.

Sademevett ei tohi juhtida riigimaantee teemaale, sh riigimaantee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

4.10.2 Elektrivarustus

Elektrivarustuse koostamise aluseks on Imatra Elekter AS poolt 27.09.2017.a väljastatud elektrivarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 132/17.

Planeeringu alal paiknev kinnistu Rohuneeme tee 144, mille elektrivarustamine on ette nähtud „Rohuneeme“ 10/0,4 kV alajaama rekonstrueeritava võrgu Rohuneeme tee äärde paigaldava maakaabelliini liitumiskilbist LK2-2. Liitumiskilp Imatra Elektr AS-ga „Rohuneeme“ 10/0,4 kV alajaama rekonstrueeritava võrgu maakaabelliini paigaldavas liitumiskilbis LK2-2 tarbijate toitekaablite otstel rajatakse vastavalt OÜ Pluvo projektile nr PL 16-12. Liitumiskilpi paigaldatakse arvestid tarbija elektrienergia arvestamiseks ja peakaitsmed 2x(3x25A).

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Järgnevate projekteerimisstaadiumite koostamiseks taotleda Imatra Elekter AS-lt täiendavad tehnilised tingimused. Ehitusprojektid kooskõlastada Imatra Elekter AS-ga.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumine on võimalik, kui „Rohuneeme“ 10/0,4 kV alajaama võrgu rekonstrueerimine vastavalt OÜ Pluvo projektile nr PL16-12 on teostatud.

Kinnistul Rohuneeme tee 144 paikneva elektripaigaldise kaitsevööndis ehitustegevuse alustamine on lubatud peale liinide demonteerimist.

Tarbija elektripaigaldise pingestamine on lubatud pärast elektripaigaldise nõuetekohasuse auditi teostamist ja elektrivõrgu ettevõttele nõuetekohasuse teatise esitamist.

4.10.3 Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsioonialaste tehnilistele tingimustele nr. 30224677 10.05.2018.

Detailplaneeringuga haaratud alal ja selle ääres paiknevad Telia siseliinirajatised: 3 avaline sidekanalisatsioon sidekaevudega ja kolmandale isikule kuuluv maasidekaabel. Planeeritud hoonestuse sideliitumised ehitatakse välja olemasolevast 50mm Teliale kuuluvast sidekanalisatsioonitorustikust (VMOHBU 3x2x0,5 vaskaabel), mis on kinnistu piiril 20m varus. Planeeritud krundi sideühenduseks on ette nähtud 50mm läbimõõduga torudest sidekanalisatsioon, mille sügavus pinnases on 0,7m .

Liitumispunkt sidevõrguga paikneb krundipiiri äärde.

Ehitusprojektis tuleb täpsustada sidevajadust ning taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Telia Eesti AS- lt.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

4.10.4 Soojavarustus

Soojavarustust on lahendatud elektrikütte baasil, lisaks võib hoone katusele paigaldada päikesepatareid.

Väikeelamute soojavarustuse tagamiseks on otstarbekas kasutada ka õhk-vesi tüüpi soojuspumpa mida kombineerida ahjuküttega.

5. KESKKONNAKAITSE

Planeeritaval alal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ja teisi maastiku väärtuslikke alasid.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumine, sh vee, pinnase, õhu saastatuse, olulise jäätmetekke ja müratasemete suurenemine.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta üksikelamu ja abihoonete ehitamine ning ekspluateerimine antud asukohas olulist keskkonnamõju.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehituseaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid.

Planeeringuala piirneb riigimaanteedega ja sellest lähtuvalt tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Elamu projekteerida vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“. Ehituslike võtetega on võimalik tagada head akustilised tingimused siseruumides.

- Vaikust nõudvaid ruume (magamistoad, lastetoad) mitte projekteerida hoone teepoolsele küljele.
- Tee poolsetele akendele näha ette kolm klaasi, topelt raamides ja 40 db helipidavusega aknad ning välisseina konstruktsioon projekteerida nii, et seina helipidavus oleks vähemalt 55db.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.

Tee omanik (Maanteeamet) ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks ja kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Vastavalt Eesti radooniriski levilate kaardile on detailplaneeringu ala normaalse radooniriski ala, normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnased.

Eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel arvestada võimaliku radooniohuga ja tagada hoonetes EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõuded.

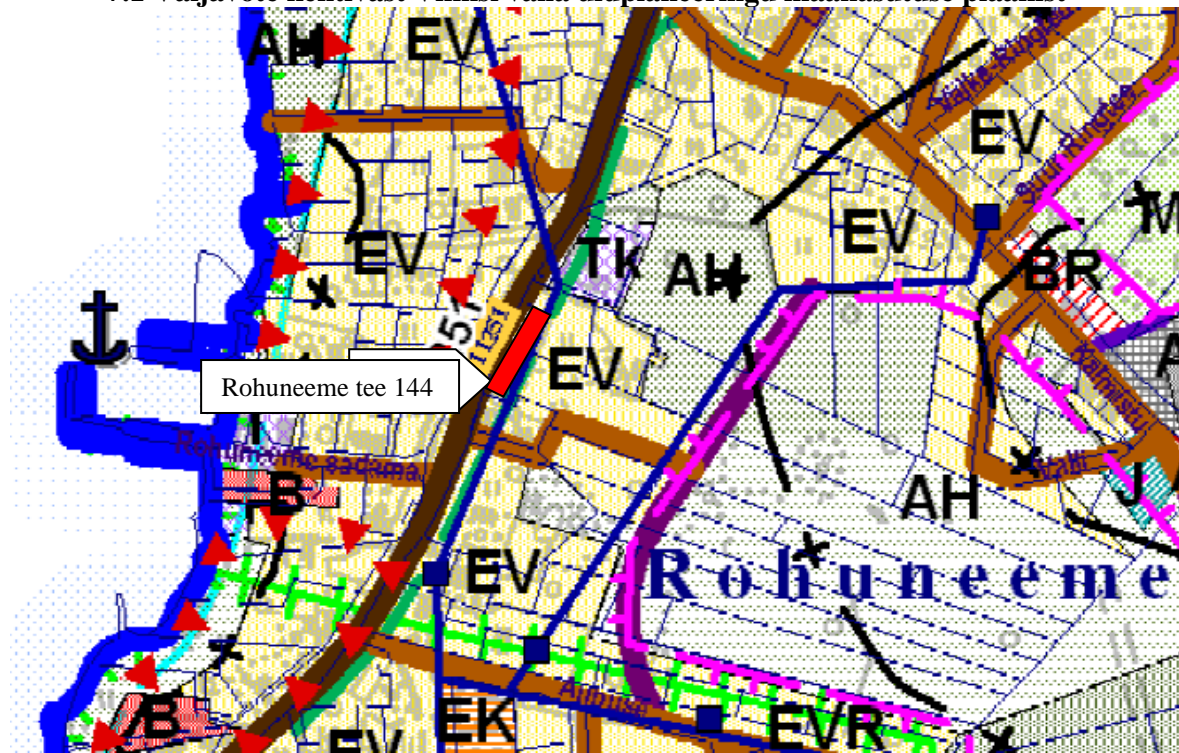
6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele.

- hoonete, tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste/ projekteerimise tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Viimsi Vallavalitsuse poolt hoonete, tehnovõrkude, rajatiste ja teede / parklate ehitamiseks;
- kõik arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada arendajal enne arendusalale mistahes ehitusloa väljastamist.
- detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimine.

7. VASTAVUS VIIMSI VALLA ÜLDPLANEERINGULE.

7.1 Väljavõte kehtivast Viimsi valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist



VÄIKEELAMUMAA on üksikelamu ehitamiseks eraldatud maa. Lisaks võib sellel maal olla abihooneid, garaaže, suvilaid ja aiamaaju või aianduskrunte. Erandjuhul, kui see on detailplaneeringus eraldi välja toodud, võib sellele alale ehitada ka kaksikelamuid ja/või esmaseks elamupiirkonna teenindamiseks vajalike äri- või sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid (detailplaneering kajastab otseselt kaksikelamu, ridaelamu või äripinna ehitamise õigust).

Detailplaneering lahendusega nähakse ette kinnistule ehitusõigus kaksikelamu ehitamiseks.

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" –

- Mitmepereelamute ehitamiseks vajalike kruntide suurused arvutatakse skeemi „Elamuehituse piirkonnad“ alusel järgmiselt:

Kaksikelamu ja muu kahe korteriga elamu ehitamiseks vajaliku krundi miinimumpindalaks määratakse: $2 \times 0,75 \times 1200 \text{m}^2$ (joonisel toodud minimaalne lubatud uue üksikelamukrundi suurus m^2 -tes).

Planeeritava kinnistu suurus on 2002m^2 võimaldab määrata ehitusõiguse kaksikelamu ehitamiseks.

- Nõuded hoone asukohale krundil:

Uute elamukruntide puhul ei ole lubatud elamute ehitamine lähemale kui 7,5m krundipiirist.

Kaksikelamu ja muu kahe korteriga elamu krundi täisehituse protsent ei või olla rohkem kui 25%.

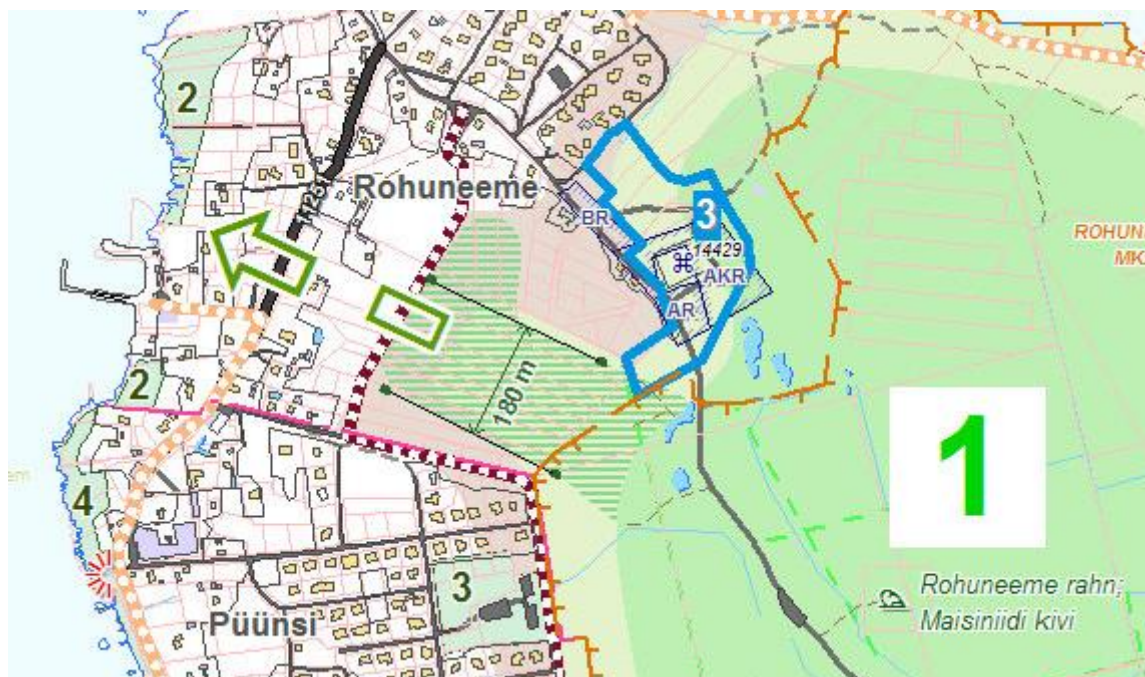
- Elamute kõrguse üldtingimused:

Üksikelamu maksimumkõrguseks loetakse 8,5 m olemasolevast maapinnast, kui kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti

Krudi ehitusõiguse määrarnisel on arvestatud üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.”

Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

7.2 Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik



Käesolevas teemaplaneeringus mõistetakse rohevõrgustiku alade reserveerimise all seda, et teemaplaneeringu kaardil märgitud ala on reserveeritud mingi rohevõrgustiku elemendi (ehk rohevõrgustiku tugiala, -astmelaua, -puhverala või -koridori) toimimise tagamiseks. Rohevõrgustiku elemendi jaoks reserveeritud ala ei pea terviklikult ja kohe teemaplaneeringu kehtestamise järgselt vastava elemendi kohta kehtestatud nõuete või soovitude järgi kasutusele võtma, st sinna ei pea rajama automaatselt kõrghaljastust vms. Maaomanik võib kasutada reserveeritud ala praegusel katastris registreeritud sihtotstarbel edasi seni kuni ta seda soovib.

Detailplaneering ei sisalda otsest vastuolu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik”.