

# KÖITE SISUKORD

## I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 2024.07.29 Detailplaneeringu algatamise taotlus
- 2 2024.08.02 Detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja finantseerimise üleandmise leping ning kokkulepped detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise osas
- 3 2024.08.07 Viimsi Vallavalitsuse korraldus nr 346 detailplaneeringu algatamisest
- 4 2024.10.02 Planeerimiskomisjoni koosoleku protokoll nr 16
- 5 2025.02.18 Viimsi vallavalitsuse korraldus nr 68 detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule esitamisest
- 6 2025.04.14 Aimar Roosalu arvamus

|           |                                                                                   |          |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>II</b> | <b>SELETUSKIRI .....</b>                                                          | <b>1</b> |
| 1         | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD.....   | 1        |
| 2         | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....                                        | 1        |
| 3         | OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....                                              | 1        |
| 4         | PLANEERINGUS KAVANDATU.....                                                       | 2        |
| 4.1       | LINNARUUM .....                                                                   | 2        |
| 4.1.1     | Vastavus üldplaneeringule .....                                                   | 2        |
| 4.1.2     | Planeeritava maa-ala üldised arhitektuurinõuded .....                             | 3        |
| 4.1.3     | Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused.....                     | 3        |
| 4.2       | TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS .....                                              | 4        |
| 4.3       | KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD.....                                            | 4        |
| 4.3.1     | Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele..... | 4        |
| 4.3.2     | Haljastus ja heakord .....                                                        | 4        |
| 4.3.3     | Müra .....                                                                        | 5        |
| 4.3.4     | Jäätmekäitlus .....                                                               | 5        |
| 4.3.5     | Radoon .....                                                                      | 6        |
| 4.4       | TULEOHUTUSNÕUDED .....                                                            | 7        |
| 4.5       | KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....                           | 7        |
| 4.6       | PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....          | 7        |
| 5         | TEHNOVÕRGUD.....                                                                  | 8        |
| 5.1       | VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON .....                                               | 8        |
| 5.1.1     | Üldosa.....                                                                       | 8        |
| 5.1.2     | Veevarustus .....                                                                 | 8        |
| 5.1.3     | Kanalisatsioon .....                                                              | 9        |
| 5.2       | ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS.....                                           | 9        |
| 5.3       | SIDEVARUSTUS.....                                                                 | 10       |
| 5.4       | SOOJUSVARUSTUS.....                                                               | 10       |
| 5.5       | NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS.....                         | 10       |
| 5.6       | PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA.....                                                 | 11       |

## III LISAD

- 1 Tehnilised tingimused:

- Imatra Elekter Aktsiaselts 11.10.2024 tehnilised tingimused nr TT-30274H
- AS Viimsi Vesi 24.09.2024 tehnilised tingimused nr 6859 (koos skeemiga)
- Telia Eesti AS 20.09.2024 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39166174

## 2 Planeeringulahenduse illustratsioon

### IV JOONISED

|   |                                                   |      |
|---|---------------------------------------------------|------|
| 1 | Asukohaskeem                                      | DP-1 |
| 2 | Planeeritud maa-ala kontaktvööndi analüüsi joonis | DP-2 |
| 3 | Tugiplaan                                         | DP-3 |
| 4 | Põhijoonis tehnovõrkudega                         | DP-4 |

### V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

## II SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

#### Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Detailplaneeringu algatamise otsus
- Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 29.07.2024

#### Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Viimsi Vallavalitsuse korraldus nr 346, 07.08.2024
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering
- Kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja standardid

Detailplaneering on koostatud vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Detailplaneeringu koostaja on K-Projekt AS ning vastutav K-Projekt AS spetsialist (konsultant) on Ülle Kadak (Kutsetunnistus 163358, Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kehtiv 03.11.2027).

### 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Tulbi tee 3 katastriüksusele uue tootmis- ja ärihoonestuse rajamine, kavandades selleks ligipääsud, taristu ja parkimise Tulbiõie parkla katastriüksusel, samuti lahendatakse planeeringuga Tulbiõie haljakule koerte mänguplatsi rajamine ja haljastuse kavandamine.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb olukorrast, kus aastaid tagasi kasutusest välja langenud tootmismaa vajab piirkonda sobivat uut ruumilist terviklahendust, detailplaneeringu elluviimisel korrastub planeeringuala, elanike jaoks avardub teenuste võrgustik, samuti luuakse juurde kodulähedasi töökohti.

Lisaks on planeeringus määratud üldised maakasutustingimused ja antud heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Tulbi tee 3 (katastritunnus 89001:001:2325, pindala 11 713 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 55% tootmismaa, 45% ärimaa) katastriüksus asub Viimsi alevikus. Katastriüksus piirneb neljast küljest transpordimaaga – läänest Tulbi tee L2 katastriüksusega, kus paikneb Tulbi tee kergtee ja bussipeatus, põhjast ja lõunast Tulbiõie tee L1 katastriüksusega, kus asuvad Tulbiõie tee sõidutee ja kergliiklustee ning idast piirneb Tulbilehe L1 katastriüksusega, kus paikneb Tulbilehe sõidutee ja kergliiklustee. Tulbiõie tee kõrval asub Tulbiõie parkla (katastritunnus 89001:001:2321, pindala 3 046 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% transpordimaa), mis on kavandatud

teenindama Tulbi tee 3 katastriüksusel asuvaid hooneid. Tulbiõie tee kõrval lõunas paikneb Tulbiõie haljak (katastritunnus 89001:001:2326, pindala 1 900 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa), milline täiendab piirkonna haljastut.

Planeeringuala on tehnovõrkudega varustatud.

Juurdepääs planeeritud alale toimub Tulbi teelt läbi Tulbiõie tee ja Tulbilehe tee.

Olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil DP-3.

## 4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on määratud Tulbi tee 3 tootmismaa ja ärimaa krundile ehitusõigus kuni kahe maksimaalselt kahekorruselise ja kuni 10 m kõrguse lao-büroo-ärihoone ehitamiseks, on lahendatud krundile juurdepääsud Tulbi teelt Tulbilehe ja Tulbiõie teede kaudu ning kavandatud parkimiseks vastav taristu Tulbiõie parkla katastriüksusele.

Lisaks on kavandatud üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

### 4.1 LINNARUUM

Detailplaneeringu ala paikneb Viimsi alevikus, Vahema tee ja Nelgi tee vahelise ala, Tulbi tee ääres. Planeeringuala piirneb lääne poolt Tulbi teega ja Tulbi tee 4 kinnistuga kus asub ehitusmaterjalide kauplus ja kuhu on koostamisel uus detailplaneering uue suuremamahule kauplius-lao ehitamiseks, ida suunda jäävad hoonestamata elamumaa krundid ning põhja- ja lõuna suunda jäävad hoonestamata maatulundusmaa krundid. Juurdepääs alale on Tulbi tee kaudu läbi Tulbiõie ja Tulbilehe tee kaudu.

Piirkonnas ühtne ehitusjoon ning hoonestuslaad puudub.

#### 4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtotstarve kergetööstuse maa (Tk), mis tähistab keskkonnasõbralike tööstusettevõtete ja nende juurde kuuluvate abi- ning laohoonete maa-ala (näiteks põllumajandusliku väiketootmise, elektroonikatööstuse, toiduainetetööstuse jms jaoks ette nähtud alad).

Planeeritavale alale ei ulatu üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohased rohevõrgustiku elemendid.

Detailplaneering on kooskõlas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga.

#### 4.1.2 Planeeritava maa-ala üldised arhitektuurinõuded

Katusekalle: 0... 20°

Maksimaalne kõrgus maapinnast: 10 m.

Katusematerjal: rullmaterjal või profiilplekk.

Välisviimistlus: hooned kavandada piirkonda sobilikuna. Kavandatud pos 1 hoone lõunapoolne sein kavandada roheseinana.

Arhitektuur: hoonestus peab olema liigendatud, et maksimaalselt vähendada tunnetuslikult suurelt mõjuvat hoone mahtu.

Piirded: pos 3 krundil kuni 1,5 m kõrgused. Tulbiõie parkla ning Tulbi tee 3 katastriüksuseid ei ole lubatud tervikuna ega ka osaliselt piiretega piirata. Piire on lubatud vaid Tulbiõie haljakule kavandataval koerte mänguväljakul.

#### 4.1.3 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

##### Pos 1

|                                                          |                                                                                               |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Krundi suurus:                                           | 11713 m <sup>2</sup>                                                                          |
| Krundi kasutamise sihtotstarve:                          | Tk- keskkonnasõbralike tööstusettevõtete ja nende juurde kuuluvate abi- ja haahoonete maa-ala |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil:                      | 2                                                                                             |
| Hoone suurim lubatud ehitisalune/<br>hoonealune pindala: | 5500 m <sup>2</sup> (maapealne)                                                               |
| Hoone suurim lubatud kõrgus:                             | kuni 10 m (abs 49.00)                                                                         |

Juurdepääs krundile on Tulbiõie ja Tulbilehe teelt.

Parkimine on lahendatud oma krundil ja pos 2 planeeritud transpordimaa krundil.

##### Pos 2

|                                                          |                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| Krundi suurus:                                           | 3046 m <sup>2</sup> |
| Krundi kasutamise sihtotstarve:                          | L – transpordimaa   |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil:                      | -                   |
| Hoone suurim lubatud ehitisalune/<br>hoonealune pindala: | -                   |
| Hoone suurim lubatud kõrgus:                             | -                   |

##### Pos 3

|                                                          |                              |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|
| Krundi suurus:                                           | 1900 m <sup>2</sup>          |
| Krundi kasutamise sihtotstarve:                          | Üm – üldkasutatava maa krunt |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil:                      | -                            |
| Hoone suurim lubatud ehitisalune/<br>hoonealune pindala: | -                            |
| Hoone suurim lubatud kõrgus:                             | -                            |

## 4.2 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud liiklusruumi aluseks on Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad.

Planeeringuala paikneb Viimsi alevikus, tulbi tee ääres. Juurdepääs planeeritavale alale toimub Tulbiõie ja Tulbilehe teelt.

Planeeritud hoone normatiivne parkimiskohtade arv on:

Planeeritud hoone tööstusettevõtete ja lao osale on kavandatud:  $3500/90=39$  kohta ja spordisaali osale:  $3500/70=50$  kohta. Kokku on norm seega 94 kohta ning planeeringus on alale ette nähtud autoparkimise kohad 97 autole.

Jalgrataste normatiivseks parkimiskohtade arvuks on:  $7000 \text{ m}^2/250=28$  rattakohta. Täpsed rattahoiukohtade asukohad määratakse ehitusprojekti koostamisel nii, et need asuksid hoone sissepääsude lähedal ja oleksid inimestele kergesti kasutatavad.

Ehitusprojekti peab olema tagatud nii autode kui jalgrataste parkimiskohtade arvu vastavus Eesti Standard EVS 843:2016 normidele.

## 4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

### 4.3.1 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele

Planeeringualal on hoonestamata. Alal ei kasva kõrghaljastust ning alal puuduvad piirangud ehitustegevusele.

Võrreldes praeguse seisuga muutub detailplaneeringu lahenduse elluviimisel kindlasti ala maakasutus efektiivsemaks, kuna arenevas keskkonnas kasutatakse maad ja muid ressursse senisest otstarbekamalt. Paraneb ala arhitektuurne ilme. Samuti luuakse planeeringu realiseerimisega piirkonda uusi töökohti. Praegu kasutuseta seisval alale moodustatakse Viimsi valla üldplaneeringujärgne hoonestus.

Uue hoone rajamise tagajärjel müra- ja välisõhusaaste suurenemist ei ole ette näha.

Mõningaid ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu, jne) lähialal on oodata eelkõige ajutiselt uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitsealustest. Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealustest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, antud detailplaneeringu realiseerimisel ei halvene ümbruskonna keskkonnaseisund.

### 4.3.2 Haljastus ja heakord

Planeeringualal vääruslikku kõrghaljastust ei kasva.

Detailplaneeringuga on ette nähtud alale uue kõrghaljastuse rajamine planeeritud ala põhja küljele, planeeritud pos 1 ärihoone perimeetrile ning pos 3 koerte väljaku põhja-, ida- ja lääne piiri äärde. Lisaks planeeritud kõrghaljastusele on kavandatud ka täiendava madalhaljastuse istutamine planeeritud pos 1 krundile. Täiendava kõrghaljastuse rajamiseks on ette nähtud istutada suurekasvulisi ja pikaealisi puid. Detailplaneeringus kujutatud haljastuse lahendus on põhimõtteline. Täpsem uushaljastuse rajamine määratakse ära ehitusprojekti mahus koostatavas haljastusprojekti, mille koostamisel arvestatakse puude ja põõsaliikidele istutamisel vajalike kasvukohtade tingimuste loomise vajadusega.

Samuti on ette nähtud parklate liigendamine haljastusega ning planeeritud pos 1 hoone lõunapoolne sein on ette nähtud kavandada roheseinana.

#### **Järgnevalt soovitud ja nõuded täiendavaks haljastuseks ning ehitusprojektide koostamiseks:**

- Kasutada täiendava haljastuse rajamisel väärtuslikke ja pikaealisi liike, nagu näiteks põõsastest: harilik ebajasmiiin (*Philadelphus coronarius*), siberi kontpuu erepunasevõrseline vorm (*Cornus alba 'Sibirica'*) või okaspuudest mägimändi (*Pinus mugo*). Puudeks sobib kasutada näiteks kiirekasvulisi püstise kasvukujuga hiina papleid 'Fastigiata'. Samuti sobivad lääne- ja läiklehised pärnad, valgepöök, vahtrad. Okaspuudest kasutada pigem tänavatest eemale jäävatel aladel halli nulgu, keermändi, või alpi seedermandi jt.
- Ehitusprojekti koosseisus esitada väliruumi lahendamiseks maastikuarhitektuuri osa projekt, mis on koostatud diplomeeritud maastikuarhitekti poolt.
- Tänavahaljastuse ruumivajaduse planeerimisel arvestada EVS 843:2016 soovitudestega.

#### **4.3.3 Müra**

Müra taset reguleerib Atmosfääriõhu kaitse seadus ja Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

#### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Ehitusaegsed müratasemed peavad läheduses paiknevatel müratundlikel hoonetel ajavahemikul 21.00-07.00 vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemetele. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kell 07.00-19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasemeid.
- Tehnoseadmetest tuleneva müra tasemed ei tohi ületada KeM 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Arvestada, et tehnoseadmed ei oleks olemasolevate müratundlike hoonetega alade poole suunatud.

#### **4.3.4 Jäätmekäitlus**

Viimsi valla haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri.

Jäätmeid – segaolmejäätmed, paber ja kartong, biolagunevad jäätmed on ette nähtud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse.

Mahutid peavad olema korras ja vastama kehtiva EVS-EN 840 standardi nõuetele. Need peavad olema terved, veega pestavad, kaitstud lindude ja loomade ligipääsu eest ega tohi põhjustada ohtu tervisele ning keskkonnareostust.

Olmejäätmete kogumiseks võib kogumisvahenditena kasutada vett- ja jäätmeid pidavaid, teisaldatavaid, pealt suletud jäätmekotte mahuga kuni 150 liitrit ja kogukaaluga mitte üle 10 kg; käsitsi teisaldatavaid 80 kuni 1100 liitriseid kaanega plastist väikekonteinereid mida on võimalik tõstemehhanismiga tühjendada jäätmeid kokkupressivatesse jäätmeautodesse; kaanega varustatud 1,5 kuni 4,5 m<sup>3</sup> metallist konteinereid mida on võimalik mehhaaniliselt tühjendada jäätmeid kokkupressivatesse jäätmeautodesse või toimetada käitluskohta; presskonteinereid; süvakogumismahuteid; süvamahuti tüüpi konteinereid.

Jäätmete kogumise konteinerid on kavandatud oma krundile ning võimalik asukoht on tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel (hoone idaküljel). Jäätmete kogumise täpne asukoht täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel vastavalt hoone arhitektuursele lahendusele.

#### **Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:**

- Jäätmekäitlus tuleb rajada hoone siseselt või maapinda süvistatult.

#### **4.3.5 Radoon**

Vastavalt Eesti radooniriski levilate kaardile asub planeeritud ala osaliselt kõrge radooniriskiga radoonisisaldusega pinnase alal. Seega võib planeeritud alal esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid:



#### **Tingimused hoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks:**

- Hoonete projekteerimise ja ehitamisel juhendada vastavalt Eesti standardile EVS 840:2023 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.
- Hoonete ehitamisel arvestada radooniohuga, tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada väheste poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoonete vundamentide ehitamisel. Kasutada vundamentide katmisel bituumeni põhiseid isolatsioonimaterjale. Tagada hoonetes korralik ventilatsioon. Teostada omaniku järelevalvet, et oleks tagatud hea ehituskvaliteet.

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada Viimsi valla üldplaneeringu koostamise käigus koostatud tööle – „Viimsi valla radoonisisalduse mõõtmine pinnasest. Raport.“

#### 4.4 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

AS Viimsi Vesi tagab välistulekustutusvee vajaduse 10 l/s kolme tunni jooksul. Lähimad hüdrandid paiknevad Tulbiõie tee 3 ja Tulbiõie tee -Tulbi tee ristmikul. Hooneni ca 130 m. Planeeritud hoone tuleohutusklass on sõltuvalt hoone kasutusotstarbest kas TP-1 või TP-2. Sõltuvalt hoone tuletõkketsooni eripõlemiskoormusest võib osutuda vajalikuks täiendava tulekustutusveemahuti paigaldamine krundile. Mahuti võimalik asukoht on tähistatud detailplaneeringu joonisel pos 1 krundi lõunapoolse sissesõidutee ääres. Täpne tulekustutusvee lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis ja kooskõlastatakse täiendavalt Päästeametiga.

**Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:**

- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standarditega EVS 812-7:2018; EVS 812-6:2012+A1+A2.
- Hoonete Tulepüsivusklass määrata ehitusprojekti staadiumis kas TP-1 või TP-2.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.
- Ehitusprojekt kooskõlastada Päästeametiga.

#### 4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse ennetamine on reguleeritud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

**Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:**

- Planeeringuga kavandatud linnaehituslikud muudatused loovad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku, mis loob iseenesest turvalisema keskkonna.
- Krundile projekteerida välisvalgustus, sissepääsud hoonesse valgustada.
- Ala heakorradada.

#### 4.6 PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamisevõimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

## 5 TEHNOVÕRGUD

Planeeringu tarbeks on välja ehitatud liitumispunktid.

Hoone krundisisteks projekteerimisstaadiumiteks tellida võrguvaldajatel täiendavad tehnilised tingimused ning kooskõlastada ehitusprojektid võrguvaldajatega.

### 5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

#### 5.1.1 Üldosa

Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AS Viimsi Vesi 24.09.2024 väljastatud tehnilised tingimused.

Projekteerimisel on arvestatud järgmisi norme ja nõudeid:

- Eesti Standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk;
- Eesti Standard EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;

#### 5.1.2 Veevarustus

Planeeringuala veevarustuse allikaks on olemasolev ühisveetoru Tulbiõie teel.

Liitumispunktid on välja ehitatud ja paiknevad pos 1 lõunapoolse piiri ääres.

Veerõhk liitumispunktis on min 2,0 bari.

Tagatud veekogus on max 5 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

AS Viimsi Vesi tagab välistulekustutusvee vajaduse 10 l/s kolme tunni jooksul. Lähimad hüdrandid paiknevad Tulbiõie tee 3 ja Tulbiõie tee -Tulbi tee ristmikul. Hooneni ca 130 m. Planeeritud hoone tuleohutusklass on sõltuvalt hoone kasutusotstarbest kas TP-1 või TP-2. Sõltuvalt hoone tuletõkketsooni eripõlemiskoormusest võib osutuda vajalikuks täiendava tulekustutusveemahuti paigaldamine krundile. Mahuti võimalik asukoht on tähistatud detailplaneeringu joonisel pos 1 krundi lõunapoolse sissesõidutee ääres. Täpne tulekustutusvee lahenduis antakse ehitusprojekti staadiumis ja kooskõlastatakse täiendavalt Päästeametiga.

Planeeringuala krundisisesed veeühenduste läbimõõdud täpsustada ehitusprojekti staadiumis. Krundisisesed veevarustuse välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti käigus. Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb ehitusprojektiga ette näha kinnistu rajatistele taaskasutusega veevarustuse süsteemid. Kõik hallveed ja sademeveed tuleb võimalusel taaskasutada.

Sademe- ja pinnavee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

### 5.1.3 Kanalisatsioon

Planeeringuala reovee kanalisatsiooni eelvooluks on Tulbiõie teel paiknev olemasolev reovee kanalisatsioonitoru. Liitumispunkt on välja ehitatud ja paikneb pos 1 lõunapoolse piiri ääres.

Ärajuhitav reoveekogus on max 5 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

Planeeringuala reovee äravool ja krundisisesed reoveeühenduste läbimõõdud täpsustada ehitusprojektiga.

### Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest ja naaberkruntidelt eemale. Kinnistu piiril on olemasolev sademeveekanalisatsiooni liitumispunkt. Projekteerimise käigus eelistada lahendusi, millega näha ette maksimaalselt immutamist pinnasesse või muul viisil oma krundi piires käitlemist ja/või taaskasutust näiteks kastmisveena.

#### Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberaladega ning sademevesi ei tohi valguda naaberkruntidele.
- Alalt sademevee ärajuhtimine lahendada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna nõuetele.
- Sademe- ja pinnavee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

## 5.2 ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Imatra Elekter Asiga sõlmitud koostööleping ehitamiseks nr IE-KTV-2403, 07.02.2024.

Elektrikoormuste tabel

| Pos nr                         | Nimetus  | Arvutuslik elektrikoormus, A | Liitumine                    |
|--------------------------------|----------|------------------------------|------------------------------|
| 1                              | Ärihoone | 3x400A                       | Liitumiskilp kinnistu piiril |
| Planeeritud ala tarbijad kokku |          | 3x400A                       |                              |

Detailplaneeringu ala tarbija elektrivarustus on ette nähtud koostöö lepingu alusel rajatava alajaama baasil pos 1 kinnistu piirile paigaldatavast liitumiskilbist.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Krundisisesene elektrivarustuse lahendus täpsustatakse ehitusprojekti mahus (arvestades iga objekti arhitektuuriga).

### Välisvalgustus

Tulbiõie teele on rajatud välisvalgustus mille lahendust ei muudeta. Krundisisene välisvalgustus lahendatakse planeeritud hoone peakilbi baasil koos hoonete arhitektuurse lahendusega.

### 5.3 SIDEVARUSTUS

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39166174, 20.09.2024.

Planeeritud objektide sidevarustus on ette nähtud lähtuvana põhitrassi sidekaevust nr 9197.

Uus sidekanalisatsioon on juba rajatud planeeritud pos 1 lõunapoolse piiri äärde kust on ette nähtud ühendus planeeritavasse hoonesse.

Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7m maapinnast.

Krundisisene sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus.

Siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja võrgu valdaja poolt väljastatud tööloa alusel.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016.a. määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“;
- Telia dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele“;
- Telia dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
- Telia dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

### 5.4 SOOJUSVARUSTUS

Soojusvarustus lahendatakse elektri (soojuspump vms) baasil.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete rajamisel järgida energiasäästupõhimõtet kasutades hoonete rajamisel kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist.

### 5.5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

Sidevarustus:

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis

tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

- Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis.

Elektrivarustus:

- Vastavalt täpsustatud koormustele tellida tööjooniste teostamiseks uued tehnilised tingimused Imatra Elekter Aktsiaseltsilt.
- Tööjoonised koostada täiendavalt võrguvaldajaga.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- ÜVK trassidele peab olema tagatud pidev ligipääs ning seda takistavaid piirdeaedu ei ole lubatud rajada.
- Enne järgnevat projektierimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused.
- Sademevee lahendus koostada Viimsi valla ehitus- ja kommunaal osakonnaga.
- Planeeringuala läbib ka kastmisveetorustik, mis kuulub piirkonna kasvuhoonete omanikele, kellega tuleks planeering lisaks koostada ja vajadusel näha ette torustikule servituut.

## 5.6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

- Krundi ehitusõiguse realiseerimiseks on juba kõik teed- ja tehnovõrgud rajamisel/rajatud ning seega on eeltööd detailplaneeringus kavandatud ehitusõiguse realiseerimiseks teostatud ning peale detailplaneeringu kehtestamist võib hakata koostama kavandatud hoone ehitusprojekti ning taotleda ehitusluba.
- Peale hoone ja krundisiseste teede ja haljastuse rajamist tuleb taotleda hoonele kasutusluba.

**V Tulbi tee 3, Tulbiõie parkla ja Tulbiaia haljak detailplaneeringu arvamuste ja kooskõlastuste koondtabel**

| <b>Jrk nr</b> | <b>Kooskõlastav organisatsioon</b> | <b>Kooskõlastuse nr ja kuupäev</b> | <b>Kooskõlastuse täielik ära kiri</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Kooskõlastuse originaali asukoht</b>                  | <b>Märkus</b>                     |
|---------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>1</b>      | <b>2</b>                           | <b>3</b>                           | <b>4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>5</b>                                                 | <b>6</b>                          |
| 1             | Telia Eesti AS                     | 08.10.2024<br>Nr 39204568          | Projekt kooskõlastatakse märkustega:<br>Telja sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telja sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telja Ehitajate portaalis: <a href="https://www.telia.ee/ehitajate-portaal">https://www.telia.ee/ehitajate-portaal</a> Allkirjastatud digitaalselt /Arvo Sepp/ volitatud esindaja | Kiri (saadud digitaalselt)<br>Seletuskiri<br>Joonis DP-4 | Tingimused on lisatud punkti 5.5. |
| 2             | Imatra Elekter Aktsiaselts         | 09.10.2024<br>Nr 30472             | Kooskõlastatud tingimusel:<br>Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.<br>Allkirjastatud digitaalselt /Maie Erik/<br>tehnovõrkude vanemspetsialist                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Kiri (saadud digitaalselt)<br>Seletuskiri<br>Joonis DP-4 | Tingimus on lisatud punkti 5.5.   |

|   |                |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                          |                                   |
|---|----------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 3 | AS Viimsi Vesi | 14.10.2024<br>Nr 9048 | <p>Vastavalt planeerimisseadus §133 esitab AS Viimsi Vesi pädevale asutusele arvamuse käesoleva detailplaneeringu kohta.</p> <p>Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused.</li> <li>2. Sademevee lahendus kooskõlastada Viimsi valla ehitus- ja kommunaal osakonnaga.</li> <li>3. Planeeringuala läbib ka kastmisveetorustik, mis kuulub piirkonna kasvuhoonete omanikele, kellega tuleks planeering lisaks kooskõlastada ja vajadusel näha ette torustikule servituut.</li> <li>4. Arvamus kehtib 1 aasta.</li> </ol> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Ilona Pärkna/ võrkude- ja arendusosakonna juht</p> | Kiri (saadud digitaalselt)<br>Seletuskiri<br>Joonis DP-4 | Tingimused on lisatud punkti 5.5. |
|---|----------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|

Projektijuht

Jüri Mirme