

LUBJA KÜLA, KINNISTU LUBJA TEE 36 DETAILPLANEERING

Address: Harjumaa, Viimsi vald, Lubja küla, Lubja tee 36

Töö nr. 2008

Tellijaja: Kaljuvara OÜ
Registrikood: 10889919
e-mail: kaljuvara@gmail.com
tel. +372 5012440
Esindaja: Tarmo Laur

Töö koostaja: Positiivne Pinnavorm OÜ
Registrikood: 14125283
Address: Ristiku 62-26, Tallinn
e-mail: pinnavorm@gmail.com
tel. +372 58038771

MTR EEP004200 Projekteerimine
MTR EPE001494 Ehitusprojekti ekspertiis

Maastikuarhitekt: Lidia Zarudnaya

Tallinn
30.08.2022

SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Viimsi Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamisest
2. Kinnistu Lubja tee 36 detailplaneeringu lähteseisukohad

II SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid
2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud
3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ruumilise keskkonna analüüs
 - 3.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk
 - 3.2. Vastavus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule
 - 3.3. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs
4. Olemasolev olukord
 - 4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus
 - 4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus
 - 4.3. Planeeringuga külgnevad kinnistud
 - 4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud
 - 4.5. Olemasolevad tehnovõrgud
 - 4.6. Olemasolev haljastus ja reljeef
 - 4.7. Kehtivad piirangud
5. Planeeringu ettepanek
 - 5.1 Planeeritud krundijaotus
 - 5.2 Kruntide ehitusõigus
 - 5.3 Arhitektuursed nõuded
 - 5.4 Tee maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus
 - 5.5 Haljastus ja heakord
 - 5.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted ja sademevee ärajuhtimine
 - 5.7 Tuleohutusabinõuded
 - 5.8 Kuritegevuse ennetamine
 - 5.9 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks
6. Tehnovõrkude lahendus
 - 6.1 Vee ja -kanalisatsioonivõrgud
 - 6.2 Elektrivarustus
 - 6.3 Sidevarustus
 - 6.4 Soojavarustus
 - 6.5 Energiatõhusus ja tarbimise nõuded
7. Planeeringu elluviimise kava

GRAAFILINE OSA

- | | | | |
|---|--------------------------------|----------|--|
| 1 | Situatsiooniskeem | M 1:2000 | |
| 2 | Tugiplaan | M 1:500 | |
| 3 | Kontaktvöönd | M 1:1000 | |
| 4 | Põhijoonis koos tehnovõrkudega | M 1:500 | |
| 5 | Illustratsioon | | |

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alused on:

- Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015 a, redaktsiooni jõustumine 01.05.2019 a;
- Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 a otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering;
- Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 a määrusega nr 32 kehtestatud Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“;
- Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 a määrusega nr 22 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik";
- Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni otsus detailplaneeringu algatamisest 23.09.2020. a protokoll nr 20;
- Kinnistu Lubja tee 36 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 a määrusega nr 6 vastu võetud „Viimsi valla jäätmekäitluseeskiri“;
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- EVS 812-6:2012/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“.

2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

1. Geodeetilise uurimistöe aruanne Lubja tee 36 – Radiaan OÜ Andres Erit, töö nr 414G20, 18.11.2020.
2. Haljastuse inventeerimise aruanne – Keskkonnabüroo Grün-E OÜ, töö nr 210421-3, 21.04.21.
3. Geodeetilise uurimistöe aruanne Lubja tee 36 – Radiaan OÜ Andres Erit, töö nr 506G21, 27.01.2022.

3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ruumilise keskkonna analüüs

3.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eskiislahenduse eesmärk on Harjumaal Viimsi vallas Lubja külas Lubja tee 36 kinnistu kat. nr-ga (89001:010:2902) elamumaa (üksikelamu maa – EP) maa-ala kolmeks krundiks jagamine, juurdepääsu määramine, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks; krundi hoonestusala piiritlemine, liikluskorralduse ja parkimisalade määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine; servituutide vajaduse määramine; kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine; tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine.

Planeeritava ala pindala on 3425 m².

3.2. Vastavus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule

Kehtiva Viimsi valla üldplaneeringuga on planeeritava maa-ala funktsiooniks määratud elamumaa.

Detailplaneeringuga ei taotleta kehtiva üldplaneeringu muutmist.

Detailplaneeringus on arvestatud Viimsi Vallavolikogu määrusega nr 32 kehtestatud Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringut „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse

põhimõtted“ tingimusi. Üksikelamukrundi vähim lubatud suurus on 1500 m².

Detailplaneeringu alal ei ole rohevõrgustiku elemente. Teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ vastuolu ei ole.

3.3. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnaningimuste analüüs

Lubja tee 36 (Lubja küla, Viimsi vald) kinnistu asub Viimsi valla keskosas Lubja tee, Kristlepa tee, Matka tee ja Arunurme tee vahelisel alal. Lähedal on Haabneeme-klindiastringu MKA.

Tõmbekeskus Haabneeme alevik (sh Haabneeme kool) asub 1 km kaugusel.

Lasteaed Uus-Pärtle asub 0,4 km kaugusel.

Haabneeme rand asub 2,5 km kaugusel.

Tallinna kesklinn 12 km kaugusel.

Juurdepääs krundile Lubja teelt

Käesoleva planeeringuala lähiümbruses on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu detailplaneeringud:

- Kaldasoo, kehtestatud 03.06.2005;
- Uuetoa, kehtestatud 29.05.2018, otsus nr 293;
- Tammiku, Lubja tee 4 ja Lubja tee 5, osaliselt kehtestatud 09.04.2013, otsus nr 25;
- Pärtle II MÜ (Uus-Pärtle tee 5 ja 12), kehtestatud 13.06.2003;
- Pärtle II MÜ, kehtestatud 12.05.1998, osaliselt kehtetuks tunnistatud 20.04.21, otsus nr 16;
- Uus-Pärtle tee 1,2 ja 3, kehtestatud 11.02.2003, otsus nr 29;
- Farmeri piirkond, kehtestatud 09.03.2004, otsus nr 32;
- Farmeri I MÜ, kehtestatud 08.05.2001;
- Lubja-Nurme, kehtestatud 20.06.2014, korraldus nr 805.

Planeeringuala lähiümbruses paiknevad põhiliselt üksikelamutega krundid.

Arvestades Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringut “Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik”, asub planeeritav ala reserveeritud rohevõrgustiku koridori ala kõrval.

4. Olemasolev olukord

4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Detailplaneeringu alal kehtib 3.06.2005 Viimsi Vallavalitsuse korraldusega nr 320 kehtestatud Kaldasoo detailplaneering.

Detailplaneeringu ala suurus on 3425 m². Ala asub Lubja külas elamupiirkonnas. Naaberkinnistud on hoonestatud 2-korruseliste üksikelamutega.

Planeeringuala on hoonestatud. Kinnistu servades on kõrghaljastus, lõunapoolel on viljapuuaiad, põõsad ja peenrad. Kinnistu on heakorrastatud.

Juurdepääs kinnistule on seni toimunud Lubja teelt.

4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Maa-ala maakasutuse sihtotstarve on elumumaa (EV – üksikelamu maa). Sihtotstarve ei muutu.

Kinnistu on hoonestatud: 2 elamut, 5 abihoonet ja kasvuhuone.

4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud

- Arunurme tee 11, 89001:010:2903, elumumaa 100%
- Karjakella tee 7, 89001:010:2294, elumumaa 100%

- Lubjamõisa, 89001:001:0383, üldkasutatav maa 100%
- Tuletorni haljak, 89001:001:1047, maatulundusmaa 100%
- Kuusemäe, 89001:010:2937, maatulundusmaa 100%

4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Kinnistu asub Lubja tee, Kristlepa tee, Matka tee ja Arunurme tee vahelisel alal. Kristlepa tee Lubja 36 krundil on välja ehitamata.

Juurdepääs kinnistule on Lubja teelt.

4.5. Olemasolevad tehnovõrgud

Lubja tee 36 kinnistul on välja ehitatud veetorustik ja elektriõhuliin. Kanalisatsioon on lokaalne (kanalisatsioonitorustik välja ehitatud kuni septikuni).

Lubja teel on välja ehitatud sidekaabel.

Lubja ja Kristlepa teedel on välja ehitatud kanalisatsioonitorustik.

Kristlepa teel on välja ehitatud gaasitorustik.

4.6. Olemasolev haljastus ja reljeef

Kinnistul on põhja- ja lääneservades kõrghaljastus, lõunapoolel on viljapuuaed, põõsad ja peenrad. Kinnistu on heakorrastatud. Katteks on peamiselt muru. Arvestades Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringut "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" asub planeeritav ala reserveeritud rohevõrgustiku koridori ala kõrval.

Planeeritava ala reljeef on suhteliselt tasane, kuid põhjapoolel asub nõlv. Planeeringuala jääb kõrgusvahemikku 30.2-32,7 m. Maapind on kaldega valdavalt lõunasse Kristlepa tee ja läände Lubja tee poole.

4.7. Kehtivad piirangud

Lubja tee kaitsevöönd 26 m.

Elektriõhuliini kaitsevöönd 2 m laiuselt mõlemale poolele võrguvaldaja kasuks.

5. Planeeringu ettepanek

Kehtiva Viimsi valla üldplaneeringuga on planeeritava maa-ala juhtfunktsiooniks määratud elamumaa. Detailplaneeringuga ei taotleta kehtiva üldplaneeringu muutmist.

Käesolev detailplaneering lahendab tellija lähteülesande ühest elamukrundist moodustada kaks elamukrunti.

Planeeringuga nähakse ette olemasolevast kinnistust Lubja tee 36 moodustada 3 kinnistut:

- 2 üksikelamu krunti,
- 1 transpordimaa krunt juurdepääsuteele.

Kruntide hoonestustingimused arvestavad naaberplaneeringute nõuetega.

5.1 Planeeritud krundijaotus

Planeeringus olev 100% elamumaa sihtotstarbega kinnistu jagatakse kolmeks krundiks.

5.2 Planeeritud krundid, hoonestus

Kruntide moodustamise aluseks on võetud Viimsi Vallavolikogu määrus nr 32 Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse

põhimõtted“.

Planeeritav ala paikneb elamumaa (üksikelamumaa) alal. Planeeringus moodustatud kruntidele on ettenähtud elamuhoonestus. Elamute ehitusala piir on kinnistu piirist minimaalselt 7,5 m kaugusel, abihoonete ehitusala piir on kinnistu piirist minimaalselt 4 m kaugusel; ehitiste tulepüsivusklass TP-3.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Pos. nr	Maaüksuse aadress (ettepanek)	Maaüksuse plan. sihtotstarve (vastav kat-üksuse liigile)	Maaüksuse plan. suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest	Lahutatavate osade suurus m ²	Osade senine sihtotstarve (vastav kat-üksuse liigile)
1.	Pos. 1	E	1869	Lubja tee 36	-1869	E
2.	Pos. 2	E	1501	Lubja tee 36	-1501	E
3.	Pos. 3	L	55	Lubja tee 36	-55	E

KINNISTUTE EHITUSÕIGUSED

KINNISTU NR1

Krundi aadress	Pos. 1
Maa sihtotstarve	elamumaa
Ehitisealune pind	373m ²
Max korruselisus	2/-1
Hoonete arv	5
Hoone max kõrgus	8,5m, abihoone 4 m
Katuse kalle (kraadides)	0–45°
Min TP-klass	TP-3

KINNISTU NR 2

Krundi aadress	Pos. 2
Maa sihtotstarve	elamumaa
Ehitusalune pind	300m ²
Max korruselisus	2/-1
Hoonete arv	2
Hoone max kõrgus	8,5m, abihoone 4m
Katuse kalle (kraadid)	0–45°
Min TP-klass	TP-3

KINNISTU NR 3

Krundi aadress	Pos. 3
Maa sihtotstarve	transpordimaa

5.3 Arhitektuursed nõuded

- Katusekalle 0–45°.
- Katusekate: rullmaterjal, plekk.
- Põhilised viimistluse materjalid: krohv, tellis, betoon, puitvooder, vineer, klaas, kvaliteetne komposiitplaat ja kvaliteetne metallplaat.

- Mitte kasutada viimistluses odavaid imiteerivaid materjale (plastik, plekk).

Piirkonnale iseloomulik hoonetüüp: 2-korruselised heledad mahud (krohvi, tellis), tumedad katused. Kasutada tuleb naturaalseid või soliidse välimusega ehitusmaterjale.

Kinnistu piirded peavad sobima maastiku ja hoonetega ning piirete maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Lubatud on kasutada hõredat laudist, metalli (metallvõrku) ja kivi. Täpne piirdeaia lahendus fikseeritakse ehitusprojektiga.

Elamute hoonestusala kinnistupiirist on 7,5 m, Lubja tee poolt 10 m. Abihoonete hoonestusala kinnistupiirist on 4 m.

Abihooned on lubatud naabri ja Põhja-Eesti Päästkeskuse nõusolekul ehitada kinnistupiirile lähemale, kui on tagatud vajalik tuletõkkekuja eramutega, vajadusel tuleb ehitada tuletõkkemüür.

5.4 Tee maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringuga lisanduvad uued juurdepääsud kinnistutele.

Planeering näeb ette uue juurdepääsu kinnistutele Pos 1. ja Pos. 2 Kristlepa teelt (hetkel on seal pinnastee kat. Nr-ga: 89001:010:2302). Kristlepa tee kõvakattega tee kuni Karjakella tee ristmikuni. Pos. 2 ja Pos. 1 krundi ehitusega on vaja välja ehitada tolmuvara 2 x graniitkillustikuga pinnatud kattega Kristlepa tee juurdepääsuks vajalikus ulatuses. Ligikaudu 60 m pikkune kuni pöördeni tolmuvara 2 x graniitkillustikuga pinnatud kattega tee rajatakse 4,5 m laiusena. Pöördest alates krundi pos 1 mahasõiduni lisandub veel u 20 meetrit tolmuvara 2 x graniitkillustikuga pinnatud kattega tee. Planeeritav teemaa krunt pos 3 antakse tasuta valla omandisse (vastava notariaalse lepingu sõlmimine kinnistu omanikuga enne detailplaneeringu kehtestamist).

Teedehooldusega tegeleb nende igakordne omanik. Planeeringus on arvestatud tee avalik kasutamine. Planeeritavate tänavate ja sõiduteede laiused on planeeritud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Parkimine planeeringualal lahendatakse krundi igakordse omaniku poolt talle kuuluval krundil. Kinnistule on ettenähtud minimaalselt kaks parkimiskohta.

5.5 Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused

Arvestades Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringut „Miljöväärtslikud alad ja rohevõrgustik“ asub planeeritav ala reserveeritud rohevõrgustiku koridori ala kõrval.

Jäätmeäitluse korraldamise aluseks on Viimsi Vallavolikogu 11.03.2014 määrus nr 8 „Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri“. Prügikonteinerite asukohad tuleb elamute juures lahendada ehitusprojekti käigus. Jäätmete kogumisel rakendada sorteerimist. Kasutada kinniseid tühjendatavaid konteinereid, mis asuvad kõvakattega alusel.

Ehitusprojektiis tuleb määrata likvideeritavad ja istutatavad puud. Pos. 1 ja Pos. 2 kinnistu piirile soovitatakse rajada igihaljas hekk, et tagada hoovide privaatsust. Pos. 2 krundi läänepoolel tuleb istutada mõned puud, et eraldada hoovi Lubja tee liiklusest.

Puid ega suuri põõsaid ei tohi istutada tehnovõrkude kohale, sest on oht, et juured hakkavad tehnovõrke kahjustama. Uute ehitiste projekteerimisel tuleb tagada olemasolevate kõrghaljastuse säilimine ning maastikuarhitektuuriline sobivus olemasoleva maastiku taustaga.

Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb kruntide siseselt krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

5.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted ja sademevee ärajuhtimine

Planeeritava ala olemasolev reljeef on suhteliselt tasane, vaid põhjapoolel asub nõlv. Planeeringuala jääb kõrgusvahemikku 30.2-32,7 m, maapind on kaldega valdavalt lõunasse Kristlepa tee (kraavi) ja läände Lubja tee poole. Suurt muudatust vertikaalplaneerimises ei ole ette nähtud.

Hoone rajamisel ja laiendamisel maapind tasandada nii, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele ja teemaale.

Ette näha vihmavee kastmisveeks kogumist. Kogu kõva kattega pindadelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda ning kas käidelda kinnistu sees või juhtida olemasolul valla sademeveesüsteemi.

5.7 Tuleohutusabinõud

Detailplaneeringuga on elamumaale kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tuleohutusnõudeid. Ehitiste minimaalne kaugus on krundi piiridest 7,5 m, kui ei ole kasutatud muid tuleohutuse tagamise abinõusid. Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Elamud tuleb projekteerida lähtuvalt tulepüsivuse klassist TP-3, arvestades Siseministri määrust nr 17 (30.03. 2017) "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele".

Planeeritavate hoonete täpsemad tulekaitseabinõud määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Tuletõrjevesi 10 l/s on lahendatud olemasoleva hüdrandiga Kristlepa ja Arunurme tee nurgal (Arunurme tee 7 maja ees). Pos. 2 – 105 m kaugusel; Pos. 1 – 200 m kaugusel.

5.8 Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse riske vähendavad tegurid käesolevale planeeringule lähtuvalt Eesti Standardist EVS 809-1:2002 oleksid järgmised:

- Hea asukoht – avar vaadeldavus ja valgustus vähendavad kuriteohirmu;
- Hea nähtavus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamise riski;
- Ohustatud sissepääsude jälgimine, mille puhul kasutada soovitavalt ka videovalvet, vähendab sissemurdmise riski;
- Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu;
- Parkimine on lahendatud projekteeritavate kinnistute piirides, mis vähendab autodega seotud varguste ja sissemurdmiste ohtu;
- Juurdepääsutee kruntidele peab olema valgustatud.

5.9 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

Kristlepa tee poolt juurdepääsuks vajalikus ulatuses koostada ja välja ehitada Kristlepa tee osa ehitusprojekt (koos elamu projektiga). Kristlepa tee on olemas kuni Karjakella tee ristmikuni.

Vastavalt Harjumaa radoonikaardile planeeringualal on normaalse radoonisisaldusega pinnas.

Enne hoone projekti koostamist tellida radoonitaseme mõõtmine või kasutada radoonitõkkekilet.

Ehitusprojekti jälgida EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid.

Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused.

6. Tehnovarustus

Lõplik trasside kulgemine määratakse ehitusprojektiga. Ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavaid tehnilisi tingimusi. Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

6.1. Vee- ja kanalisatsioonivõrgud

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

Lõplik trasside kulgemine määratakse ehitusprojektiga. Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

Pos. 1. elamukrundil säilitatakse olemasolev veetühendus veetorustikuga. Kinnistule tuleb rajada uus kanalisatsioonitorustik Kristlepa ja Lubja tee ristmikult.

Pos. 2. planeeritud elamukrundi veega varustamiseks on ette nähtud ühendus veetorustikuga. Kinnistule näha ette ÜVK liitumine Kristlepa tee olemasolevaist torustikest.

Tagatav veehulk ja ärajuhitud reovee kogus kinnistu kohta max 0,4 m³/ööpäevas.

Tagatav tuletõrjevesi 10 l/s, hüdrant paikneb Tuletorni ja Lubja tee ristmikul.

Ehitusprojektis tuleb kirjeldada torustiku lahendus.

Piirkonda on rajatud ühiskanalisatsioon ja peale detailplaneeringu kehtestamist on kinnistuomanikel kohustus välja ehitada liitumised ja ühineda ühiskanalisatsioonivõrguga. Liitumiseks tsentraalse kanalisatsioonivarustusega tuleb koostada kanalisatsioonivõrgu ehitusprojekt, mis kooskõlastatakse täiendavalt kõigi asjaomaste asutustega.

Ette näha vihmavee kastmisveeks kogumist. Kogu kõva kattega pindadelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda ning kas käidelda kinnistu sees või juhtida olemasolul valla sademeveesüsteemi.

Sademe- ja pinnavee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Vt. Tehnilised tingimused detailplaneeringule 06. jaanuar 2021, AS Viimsi Vesi.

6.2 Elektrivarustus

Olemasoleval eramul pinge 230/400V (3F).

Planeeritakse 2 eramut – pinge 230/400V (3F).

Pos. 1 objektidel säilitatakse olemasolev elektrienergia varustus madalpinge liini kaudu.

Pos. 2 objektide elektrivarustust planeeritakse madalpinge kaabelliiniga olemasoleva Lubjafarmi AJ 0,4 kV kaablivõrgu baasil. Pikendada olemasolev kabellinn Kristlepa tee 4, Karjakella tee 6 kinnistu piiri lähedal asuvast kilbist kuni Lubja tee 36 kinnistu piirini. Näha ette liitumiskilp kinnistu piiri lähedusse. Elektriliinile ja liitumiskilbile peab jääma vaba juurdepääs. Liitumiskilpidest hooneteni planeeritakse maakaabliga toiteliinid (kuuluvad tarbijale).

Kinnistusesise välisvalgustuse täpsustab kinnistuomanik ehitusprojekti käigus.

Vt. Elektrivarustuse tehnilised tingimused nr TT-9252H, Imatra Elekter AS.

6.3 Sidevarustus

Ei kajastu käesolevas detailplaneeringus.

6.4 Soojavarustus

Hoonete kütte tagamiseks võib kasutada erinevad lokaalsed kütteviise: maaküte, õhksoojuspump, puuküttel ahjud/kaminad, päikesepaneelid või erinevate kütteviiside kombinatsioonid. Küttelehendused täpsustatakse hoonete ehitusprojektides.

6.5 Energiatõhusus ja tarbimise nõuded

Vastavalt Ehitusseadustik § 65 Energiatõhususe miinimumnõuded:

- (1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitus vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.
- (2) Hoone välispiirded ning hoone energiatõhusust oluliselt mõjutavad tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

7. Detailplaneeringu elluviimise kava

Realiseerimise esimene etapp on maakorraldustoimingute teostamine.

Teine etapp on trasside ja Kristlepa tee osa ehitamiseks ehitusprojektide koostamine ja ehituslubade taotlemine. Trassi välja ehitamiseks sõlmitakse võrguvaldajaga vastav leping.

Et alustada elamuehitusega, peavad eeltingimused selleks olema loodud ja trassid/teed välja ehitatud.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse realiseerimisega ei tekitata Lubja tee 36 kinnistu naaberkinnistute omanikele mingisugust kahju ega kahjustata ka avalikku huvi. Lubja tee 36 kinnistu detailplaneeringu lahendus ei tekita naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi ega halvenda maakasutust.

Maastikuarhitekt

Lidia Zarudnaya