

**VIIMSI VALD
LAIAKÜLA
KINNISTU VANAVAHTRA
DETAILPLANEERING**

**Seletuskiri ja joonised
Töö nr 02-21**

Tellijaja: Vanavahtra OÜ
Viimsi tee 29
Tallinn 12111
Tel 5292828

Viimsi Haldus OÜ
Viimsi alevik Nelgi tee 1
Planeerija: Viire Ernesaks
Telefon: 6028863

August 2023

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | ÜLDANDMED | 3 |
| 1.1. | Planeeringu objekt ja asukoht: | 3 |
| 1.2. | Tellija: | 3 |
| 1.3. | Töövõtja: | 3 |
| 1.4. | Detailplaneeringu koostamise alused..... | 3 |
| 1.5. | Detailplaneeringu lähtedokumendid | 4 |
| 1.6. | Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud..... | 4 |
| 2. | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK..... | 4 |
| 3. | OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS..... | 5 |
| 3.1. | Üldandmed..... | 5 |
| 3.2. | Olemasolev maakasutus..... | 5 |
| 4. | DETAILPLANEERINGU LAHENDUS | 5 |
| 4.1. | Vastavus üldplaneeringule | 5 |
| 4.2. | Kontaktvööndi analüüs | 6 |
| 4.3. | Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded | 7 |
| 4.4. | Liiklus- ja parkimiskorraldus..... | 8 |
| 4.5. | Keskkonnakaitselise tingimused..... | 9 |
| 4.6. | Radooniohust tulenevad nõuded | 9 |
| 4.7. | Müra..... | 10 |
| 4.8. | Haljastus..... | 12 |
| 4.9. | Vertikaalplaneerimine..... | 13 |
| 4.10. | Jäätmekäitlus..... | 13 |
| 4.11. | Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid | 13 |
| 4.12. | Tuleohutusabinõud..... | 13 |
| 5. | TEHNOVÕRGUD | 14 |
| 5.1. | Veevarustus ja kanalisatsioon..... | 14 |
| 5.2. | Sademe- ja pinnasevete ärajuhtimine | 14 |
| 5.3. | Elektrivarustus | 16 |
| 5.4. | Sidevarustus | 16 |
| 5.5. | Teevalgustus | 16 |
| 5.6. | Küttelahendus | 17 |
| 6. | KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED..... | 17 |
| 7. | PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA | 17 |
| 8. | JOONISED | 18 |
| 9. | MENETLUSDOKUMENTATSIOON | 19 |
| 10. | LISAD | 20 |
| 11. | KOOSKÖLASTUSTE KOONDLOETELU | 21 |

1. ÜLDANDMED

1.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Laiaküla
Kinnistu Vanavahtra detailplaneering

1.2. Tellija:

Vanavahtra OÜ
Reg. kood 14907353
Viimsi tee 29
12111 Tallinn
juhatuse liige Marten Soots
Tel. 5292828

1.3. Töövõtja:

Viimsi Haldus OÜ
Reg. kood 10618178, reg.nr EEP000176
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
Tel. 6028863
Planeerija: Viire Ernesaks

1.4. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Harju Maakonna planeering 2030+
- Viimsi Vallavallavalituse korraldus 23.detsember 2020 nr 776 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 11.01.2000.a)
- Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering (kehtestatud 12.04.2011.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (kehtestatud 13.09.2005.a.)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009.a)

1.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Ehitusseadustik
- Tee projekteerimise normid
- Jäätmeseadus
- Looduskaitseeadus
- Rahvatervise seadus
- Tuleohutuse seadus
- Turvaseadus
- Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded, kaitse müra eest “
- Keskkonnaministri 3. juuni 2022. a määrus nr 28 "Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused "
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri
- Viimsi valla heakorra ja haljastuse arengukava 2018-2028
- Viimsi valla avaliku korra eeskiri

1.6. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Maa-ala plaani tehnoorkudega koostas Ruutjuur OÜ (töö nr.20_196) oktoobris 2020.a
- Puude väärtushinnang (OÜ Green-Moto)
- Puittaimestiku hinnang (Dendro SJ OÜ)
- Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine (Akukon Eesti OÜ)

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete ning ehituslike tingimuste määramine üksikelanute ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks planeeritakse avaliku kasutusega teemaa krundid ja loodusliku maa krunt, kuhu määratakse ehitusõigus väikelaste mänguplatsile ja spordirajatistele. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääsud planeeritavatele kruntidele, liikluskorralduse põhimõtted, kruntide tehnoorkudega varustamise ja haljastuse põhimõtted, müra leevendavad meetmed, keskkonnakaitse abinõud jm detailplaneeringu elluviimiseks vajalik.

Viimsi valla Laiaküla kinnistu Vanavahtra detailplaneeringu koostamise aluseks on Viimsi Vallavallavalituse korraldus 23.detsember 2020 nr. 776 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Üldandmed

Kehivat detailplaneeringut Vanavahtra kinnistul ei ole. Kinnistu puhul on tegu loodusliku alaga, kus kasvab rohkelt kõrghaljastust, hoonestust ega teede võrgustikku maa-alal ei ole.

Planeeritava kinnistu Vanavahtra (89001:101:3627) suurus on 43 653 m² ja see asub Laiaküla lääneosas, piirnedes läänest Tallinna linna haldusterritooriumile jääva Pärnamäe teega, põhjast riigi omandis oleva kinnistuga Vahemetsa (89001:001:1443), idast kinnistutega Suur-Käspre (89001:010:0315) ja Käspre (89001:010:0458) ning lõunast Laiamäe tee äärsete hoonestatud üksikelamukruntidega (kokku 10 krunti). Planeeringuala on 90 % ulatuses kaetud kõrghaljastusega, tihedam igihaljas puistu asub planeeringuala kirdeosas.

Juurdepäas kinnistule tuleb planeerida Pärnamäe teelt.

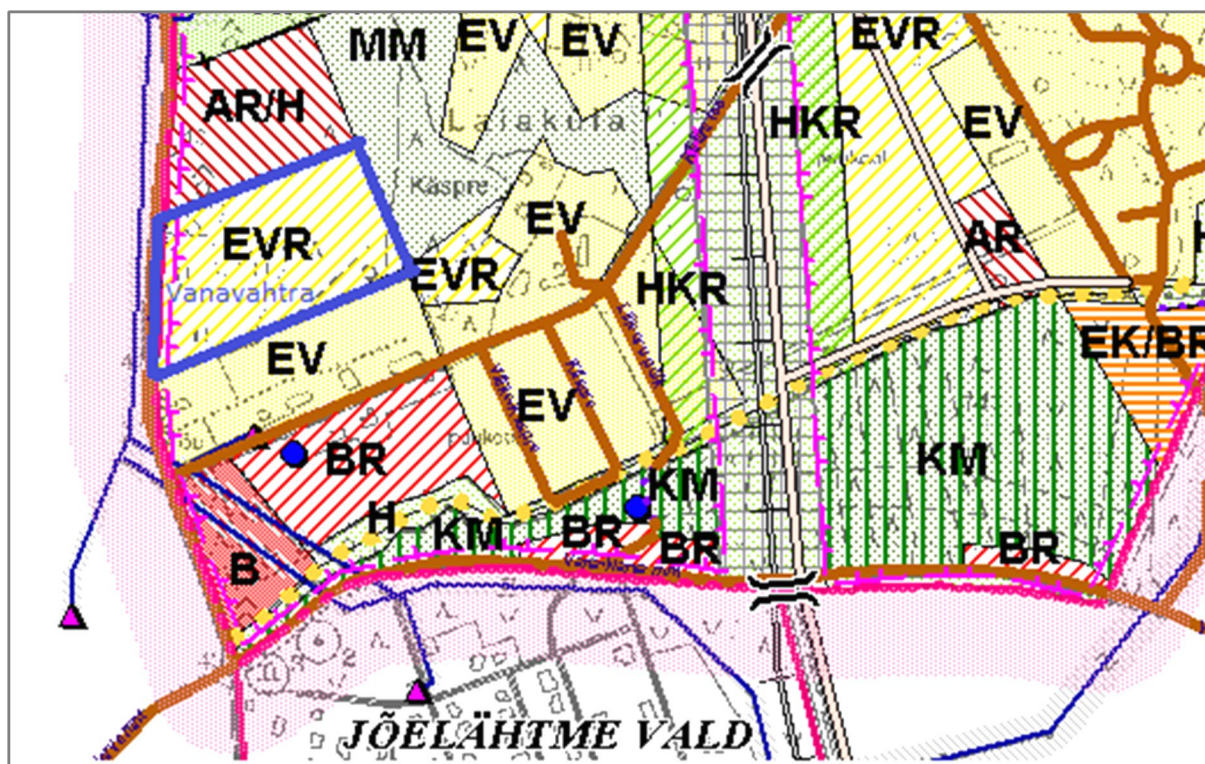
3.2. Olemasolev maakasutus

Vanavahtra (89001:010:3627), suurus 43653 m², sihtotstarve elumumaa 100%

4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

4.1. Vastavus üldplaneeringule

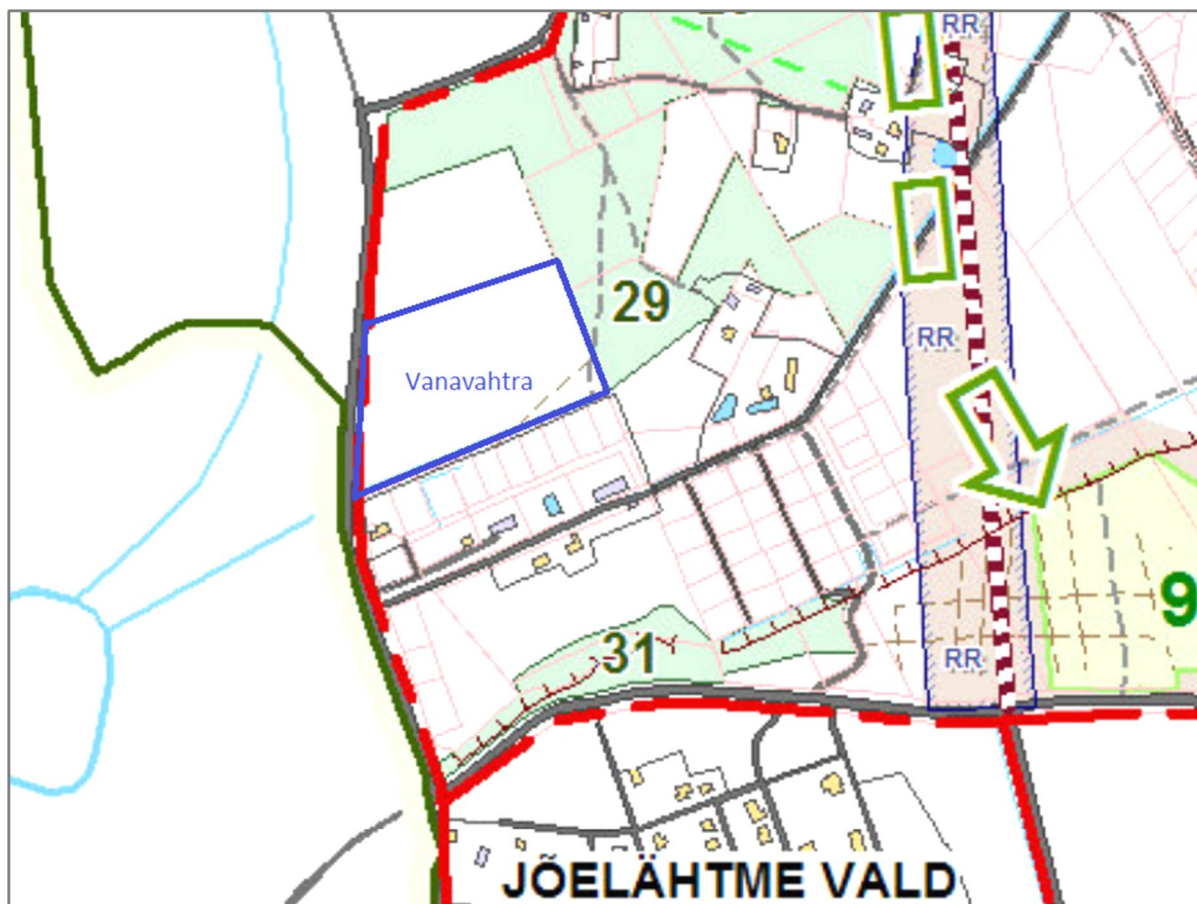
Detailplaneering vastab Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamu reservmaa (EVR). Väikeelamu reservmaa on üldplaneeringu kohaselt üksikelamu ehitamiseks eraldatud maa.



Väljavõte Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringust.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ põhimõtetele, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, samuti arvestab detailplaneering teemaplaneeringu tingimust üksikelumukrundi miinimumsuurusele, mis planeeringuala asukohas on 1 500 m² .

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt ei esine planeeritaval alal rohevõrgustiku elemente, planeeringuala piirneb rohevõrgustiku haljastuga nr 29.



Väljavõte teemaplaneeringust „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“

Vanavahtra detailplaneering on ei ole vastuolus Harju maakonnaplaneeringuga. Vanavahtra kinnistu jääb Harju maakonnaplaneeringus linnalise asustusega alale.

Linnalise asustusega ala on kompaktse asustuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal. Linnalise asustusega alad hõlmavad nii elamualasid, tootmisalasid, äripiirkondi kui ka tihedale asustusele omaseid puhkealasid. Vanavahtra kinnistule kavandatud elamuala ning seda toetav äripiirkond Lilleoru tee ääres vastab linnalise asustusega ala põhimõtetele.

4.2. Kontaktvööndi analüüs

Planeeritavad elamukrundid on jätkuks Laiamäe tee äärde ehitatud elamualale, mis jääb Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu järgse ärimaa ning üldkasutatavate hoonete maa juhtfunktsiooniga alade vahele.

Üldkasutatavate hoonete funktsioon on realiseerimata, aga ärimaa juhtfunktsiooniga alale on ehitatud Pärnamäe kaubanduskeskus, mille pearentnikuks on Rimi toidupood. Koostamisel on detailplaneering Rimi laiendamiseks.

Pärnamäe tee on tiheda liiklusega. Elamuarendusel suure liikluskoormusega tee ääres Tallinna piiril on positiivseid ja negatiivseid jooni, negatiivsed on liiklusringid kruntide väliterritooriumil aga samas on väikese ajakuluga võimalik jõuda Tallinna erinevatesse osadesse ning taristu väljaehitamist tuleb teostada vaid planeeritava ala piires.

Pärnamäe tee poolsesse külge eriti kruntidel 1, 2 ja 3 on soovitatav istutada okaspuuhekk, vähendamaks transpordimürast tulenevaid häiringuid ning järgida teisi müra leevendusmeetmeid, mis on toodud seletuskirjas punktis 4.7.

Liiklusringid toimib ka planeeritav hoonestus. Pärnamäe tee poolsesse külge on lubatud ehitada suurema ehitisealuse pinnaga üksikelamuid (pos.1, 2 ja 3), tekitades nii täiendava müra Pärnamäe tee ja kavandatava elamukvartali vahele.

Teisele poole Pärnamäe teed jääb Pirita jõeoru maastikukaitseala Pärnamäe piiranguvöönd, kuhu uusi elamualasid kavandatud ei ole.

4.3. Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Detailplaneeringu menetluse käigus korrigeeriti algselt OÜ Green-Moto poolt koostatud puude väärtushinnangut Dendro SJ OÜ poolt. Dendro SJ OÜ määras II kuni V väärtusklassi kõrghaljastuse asukohad ning inventeeris objektid (vt lisad). Täiendav puittaimestik on kantud detailplaneeringu joonistele. Seoses Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni nõudega, säilitada kõik II klassi ning III väärtusklassi puhul eelistada säilitamist likvideerimisele, muutus detailplaneeringu kruntide arv ning krundipiirid võrreldes detailplaneeringu eskiisiga, mis oli avalikul väljapanekul 26.07-09.08.2021.aastal.

Detailplaneeringu eskiislahenduses oli 19 elamumaakrunti, millest 4-le võis püstitada kaksikelamu. Käesolevas lahenduses on 17 elamumaakrunti üksikelamutele, kaksikelamuid ette nähtud ei ole.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ja hoonestustingimused projekteerimiseks on antud joonisel AP-3. Detailplaneeringuga moodustatakse 22 krunti:

Krundid pos. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ja 17 on üksikelamumaa sihtotstarbega. Kruntidele on antud ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise üksikelamu ja kahe ühekorruselise abihoone püstitamiseks. Abihoonete arv sisaldab ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga abihooneid.

Üksikelamumaa kruntide pos. 4 – pos.17 maksimaalne ehitisealune pind (üksikelamu ja abihooned) on 300 m², see tuleneb väikseima krundi (1520 m²) täiehitusprotsendist, mis vastavalt teemaplaneeringus „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ toodule on 20% . Maksimaalne lubatav brutopind nimetatud kruntidel on 500m².

Kruntidele pos 1, 2 ja 3 võib ehitada suurema ehitisealuse pinnaga hooneid – kruntidel pos 1 ja 2 lubatav ehitisealune pind on 380m² ning krundil pos.3 550m², kruntide täiehituse protsent on 20%. Suurema ehitisealuse pinna lubamise eesmärgiks on võimaldada Pärnamäe tee äärsetel mürarikamatel kruntidel paindlikumat krundi planeerimist kasutades hoonestust liiklusringid tõkestamiseks.

Üksikelamu lubatav katusekalle on vahemikus 0-20°, max elamu harja kõrgus on 8,5m maapinna keskmisest kõrgusmärgist.

Maapealsete korruste arv on 2, maa-aluseid korruseid ei planeerita. Abihoonete max kõrgus on 5m maapinna keskmisest kõrgusmärgist. Abihooned peavad koos üksikelamuga moodustama ühtse arhitektuurse terviku, abihoonete katusekalle on vaba.

Üksikelamu ja abihooned võivad paikneda joonisel AP-3 määratud elamu hoonestusalas. Abihooneid võib püstitada ka väljapoole hoonestusala, tingimusel et kaugus kinnistupiirist on minimaalselt 5m ning säilivad kõik II ja III väärtusklassi puud. Servituudi vajadusega alale hooneid püstitada ei tohi.

Projekteeritavad üksikelamud peavad olema modernse välisilmega, ühe või kahepoolse kaldkatusega või lamekatusega. Sokli kõrgus maapinnast 300-500 mm. Välisviimistlusmaterjalidele piiranguid ei seata, ainult ümarpalk välisseinte viimistluses ei ole lubatud.

Piire planeeritud krundil lahendada koos üksikelamu projektiga. Maksimaalne piirde kõrgus on 1,5 m. Krundi piirdeks võib kasutada hekki (mitte üle 2m). Krundi piiramine ei ole kohustuslik.

Krunt pos.18 on haljasmaa kasutamise otstarbega. Krundile ehitatakse mängu- ja spordiplats ning võõrandatakse see tasuta Viimsi vallale. Krundile rajatav väikelaste mänguväljak sisaldab liivakasti, kiike ja liumäge, lisaks paigaldatakse suurematele lauatenнисe laud.

Krundil pos.18 säilitada lisaks II ja III väärtusklassi puudele ka ülejäänud kõrghaljastus, mis ei jää rajatavatele spordi – ja mänguplatsidele ette ja on piisava haljastusliku väärtusega. Krundile rajatakse ka elamupiirkonda teenindav alajaam.

Krundid pos. 19, 20, 21 ja 22 on teemaa kasutamise sihtotstarbega.

Krunt pos.22 on ette nähtud Pärnamäe tee maa-ala laiendamiseks - planeeritava elamukvartali ning kergliiklustee vahelisele alale tehnoarajatiste paigutamiseks.

Krundile pos. 19, 20 ja 21 on planeeritud juurdepääsutee kruntidele (asfaltkatendi laius 6m), see moodustab poolringikujulise tupiktee ja lõppeb ümberpööramisplatsidega ning kergliiklustee (asfaltkatendi laius 3m), mis kulgeb ringina elamuala keskele planeeritud 3 elamukrundi ümber. Kergliiklustee on planeeritud kuni Käspre kinnistu piirini, mis võimaldab jalakäijatel ja jalgratturitel läbida planeeritavat ala ida-lääne suunaliselt. Krundid 19, 20, 21 ja 22 võõrandatakse tasuta vallale.

Planeeritava ala kruntide maakasutuse määramisel on aluseks ruumilise planeerimise leppemärgid, mis on leitavad Viimsi valla kodulehelt

(<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/planeeringute-leppemargid>).

Vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele on detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarbed järgnevad:

EP – üksikelamu maa (kataster – elamumaa)

LT – tee maa-ala (kataster – transpordimaa)

HL – haljasala maa (kataster – üldkasutatav maa)

Sulgudes on detailplaneeringu krundi kasutamise sihtotstarbele vastav katastriüksuse sihtotstarve.

Detailplaneeringus antud piirangute ja kohustuste täitmise järelevalvet teostavad vastava pädevusega Viimsi Vallavalitsuse spetsialistid.

4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Mahasõit Pärnamäe teelt planeeritavatele elamualale on kavandatud Vanavahtra kinnistu loodenuurka. Detailplaneeringu joonisele on kantud nähtavuskolmnurgad.

Planeeritavas lõigus on Pärnamäe tee linnatänav. Vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on tänav kaitsevöönd - teealune ning seda ümbritsev maa-ala. Tänav kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit.

Tänavakaitsevöönd planeeritavale alale ei ulatu. Pärnamäe teelt tuleneva liiklusrüüra leevendusmeetmetega seotud kulud kannavad kinnistute omanikud.

Planeeritud juurdepääsute krundidele (asfaltkatendi laius 6m) moodustab poolringikujulise tupiktee, mis lõppeb ümberpööramisplatsidega. Planeeritud kergliiklustee (asfaltkatendi laius 3m) kulgeb ringina elamuala keskele planeeritud 3 elamukrundi ümber ning viib mööda krundile pos.18 kavandatud mänguväljakust. Kergliiklustee on planeeritud kuni Käspre kinnistu piirini, mis võimaldab jalakäijatel ja jalgratturitel läbida planeeritavat ala ida-lääne suunaliselt.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Igale üksikelamu krundile on ettenähtud 3 parkimiskohta. Krundile pos. 2 sõduautode parkimiskohtade projekteerimisel arvestada, et tagatud oleks paakauto ligipääs hoolduskaevule R-1. Mahasõit krundile tuleb rajada tolmuvaabakattega. Maksimaalne mahasõidu laius võrdub põhitee laiussega.

Detailplaneeringu materjalide hulka on lisatud Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna poolt koostatud tehnilised tingimused nr TE-1141-1 Vanavahtra detailplaneeringu siseste teede projekti koostamiseks. Tehnilistes tingimustes toodud sõiduteede ja kergliiklusteede laiussega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud.

4.5. Keskkonkakaitse tingimused

Planeeritud maa-ala keskkonkakaitse abinõud on järgmised:

- kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile
- jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu
- II ja III väärtusklassi puude säilitamine, uue haljastuse rajamine. III väärtusklassi puude likvideerimis on asendusistutuse kohustus
- juurdepääsuteede rajamine tolmuvaabakattega
- vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöõdeks sobivat pinnast.
- Planeeritaval krundil pos.16 kasvava II väärtusklassi männi nr.75 all paiknev elujõuline III kaitsekategooria kuklaste pesa teiseldatakse koostöös riigi keskkonnaametiga.

4.6. Radoonihust tulenevad nõuded

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne, õhust raskem gaas. Mõõtühikuks on Bq/m³ (bekrell kuupmeetri kohta). Radoon imbub ruumidesse majaanusest pinnasest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel.

Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskus %, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Harjumaa radooniriski kaardi kohaselt jääb detailplaneeringu maa-ala kõrgendatud radooniriskiga piirkonda, mistõttu tuleb kasutada hoonete ehitamisel radoonikaitse meetmeid, juhindudes Eesti standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutest ja olemasolevates hoonetes“ ajakohasest versioonist ning teha vajadusel pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et tagada hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetas“ nõuetele.“

4.7. Müra

Liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamine (Akukon Eesti OÜ)

Müra olukorra selgitamiseks arvutati planeeringu ja selle naabruses olevate alade liiklusest tingitud müratasemed maapinna läheduses. Saadud tulemusi võrreldi keskkonnaministri 16.detsembri 2016.a määruse nr.71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasemete mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud nõuetega päevasele ja öisele ajavahemikule

Planeeritava ala kruntideni 1-3 ulatuvad 2018.a liiklussageduse alusel päeval ajal Pärnamäe tee pool (maapinnal) 55-58 dB ja 2023.a liiklussageduste alusel 57-61 dB müraindikaatori L_d samatugevustsoonid. Pärnamäe tee pool on tagatud keskkonnaministri 16.detsembri 2016.a määruse nr 71 II kategooria liiklusrast piirväärtus päeval ajal.

2018.a liiklussageduse alusel ulatub kruntideni (maapinnal) 1-3 47-48 dB müraindikaatori L_n samatugevustsoonid ja tagatud on II kategooria liiklusrast sihtväärtus öisel ajal. 2023.a liiklussageduste alusel ulatub kruntideni 1-3 50-52 dB maapinnal müraindikaatori L_n samatugevustsoonid ning on tagatud II kategooria liiklusrast sihtväärtus öisel ajal.

Planeeritava ala kruntideni 4-17, mis asuvad Pärnamäe teest eemal ulatuvad 2018.a ja 2023.a liiklussageduse alusel päeval ajal (maapinnal) 45-49...50.55 dB müraindikaatori L_d samatugevustsoonid ja öisel ajal 40-44...45-46 dB müraindikaatori L_n samatugevustsoonid. Kruntide 4-15 eluhoonete juures on tagatud keskkonnaministri 16.detsembri 2016.a määruse nr.71 II kategooria liiklusrast sihtväärtus päeval ja öisel ajal.

Tagamaks siseruumides kehtestatud normtasemete täitmine, määrati hoone fassaadidele mõjuvad liiklusrast tasemed, mille tulemusel saab kehtestada fassaadidele vastavad heliisolatsiooni nõuded.

Planeeritavate hoonete fassaadideni kruntidel 1-3 mõjub 2018.a liiklusandmete kohaselt päeval ajal Pärnamäe tee pool $L_{pAeq}=56-58$ dB suurune müratase, teiste hoonete (kruntide 4-17) puhul $L_{pAeq}=41-52$ dB suurune müratase.

Planeeritavate hoonete fassaadideni kruntidel 1-3 mõjub 2023.a liiklusandmete kohaselt päeval ajal Pärnamäe tee pool $L_{pAeq}=58-61$ dB suurune müratase, teiste heenete (kruntide 4-17) puhul $L_{pAeq}=43-55$ dB suurune müratase.

Ehituslike võtetega saab tagada siseruumides normtasemed.

Hoone välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga. Pärnamäe tee poole jäävatele fassaadidele mõjub päeval ajavahemikul 2018.a prognoosi kohaselt liiklusrast $L_{pA,eq}$ kuni 56-58 ja 2023.a prognoosi kohaselt 58-61 dB. Välispiirde ühisisolatsiooni nõue kehtestatakse vastavalt välispiirdele mõjuvale mürataseme suurusele, ruumide kasutusotstarbele ja paigutusele ning ruumide välispiirde ja põrandapinna suhtele.

Soovitused:

- Hoonete projekteerimisel arvestada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ toodud liiklusrast normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes.
- Vastavalt EVS 842:2003 tabeli 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ toodule, peab kirjeldatud välismürataseme korral

planeeritavate hoonete välismüra ühisolatsiooniks arvestama $R'_{tr,s,w}=30-40$ dB, olenevalt mürataseme suurusest.

- EVS 842:2003 põhjal tuleb ehitise välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui 25 m²
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul tuleb rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717, sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisolatsiooninäide kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

Võimalikud leevendusmeetmed:

- Mürakaitseekraani või -aia rajamisel on võimalik müratasemeid välisterritooriumil vähendada. Müratõkke mürasummutus jääb vahemikku 5-15 dB;
- Kruuntide 1, 2 ja 3 hoonete paigutamine teest eemale;
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul on soovitatav rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-NE ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisolatsiooninäide kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$;
- Rõdude korral projekteerida suletud (klaasitud) lahendus, mis vähendab avatäidetele mõjuvaid liikluse müratasemeid ca 5 dB võrra;
- elamute ja teiste müratundlike hoonete projekteerimisel järgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (eelkõige magamistube) ei paigutata võimaluse korral tiheda liiklusega sõidutee poolsele küljele;
- liikluse suurenemine kaks korda toob kaasa müratasemete suurenemise 3 dB võrra;
- kiiruspiirangu kehtestamine – tiheasustusaladel kehtib kiirusepiirang 50 km/h, kiiruse vähendamine 40 km/h toob hinnanguliselt kaasa 1,4 dB suuruse müratasemete vähendamise, sealt veel madalam sõidukiirus ei vähenda enam müratasemeid.

Terviseameti nõuded Vanavahtra kinnistu detailplaneeringu KSH eelhindangule:

- Liikluse müra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).
- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud normtasemeid.
- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
- Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.

- Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
- Alajaama asukoha valikul arvestada majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruses nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 10 lõikes 6 tooduga, mille alusel ulatub alajaamade ja jaotusseadmete ümber kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.
- Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

4.8. Haljastus

Detailplaneeringu menetluse käigus korrigeeriti algselt OÜ Green-Moto poolt koostatud puude väärtushinnangut Dendro SJ OÜ poolt. Dendro SJ OÜ määras II kuni V väärtusklassi kõrghaljastuse asukohad ning inventeeris objektid (vt lisad).

Väljavõte Dendro SJ OÜ tööst:

Uuritud ala asub Laiakülas Pärnamäe tee ääres. Maapind tõuseb laugjalt Pärnamäe teest suunaga kirdesse. Kinnistu edelanurgas on rohumaa (vt joonis 1 nr 8), mida liigendavad 1-2 meetri kõrguste pajupõõsaste grupid. Suurema osa kinnistust hõlmab erivanuseline ja -liigiline keskealine ja raieküps puistu. Kinnistu loodenurgas kasvavad kahes grupis keskealised künnapuud, mis on siia ilmselt istutatud. Alusmets on mitmekesine: suurel alal kasvab metsistunult kontpuu, lisaks tavalisemad kodumaised liigid (pihlakas, toomingas, kuslapuu, mage sõstar, vaher jt). Kohati on puude all mägivahtra noort järelkasvu. Alal on tehtud võsa ja alusmetsa raiet ning kasvama jäetud üle 8 cm rinnasläbimõõduga puud.

Väärtuslikeks ja säilitamisväärteteks hinnati terved, elujõulised ja liigiomase võraga puud, peamiselt künnapuud ja vanemad männid.

Ehitustööde planeerimisel tuleks säilitada II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi puud. Säilitatavate puude kasvutingimuste tagamiseks ning tormimurru või -heite vältimiseks tuleks need säilitada suuremate looduslikult kujunenud gruppidega, st koos II väärtusklassi puudega ka neid ümbritsevad mõned III väärtusklassi puud. Puude raiel ja kändude juurimisel ei tohi kahjustada säilitatavate puude võrsid, tiivesid ega juuri.

Ehitus- või kaevetööde planeerimisel ning teostamisel tuleb juhinduda EVS 939-3:2020 (Puittaimed haljastuses, osa 3: Ehitusaegne puude kaitse) sätestatud nõuetest. Liiklemine, materjalide ladustamine, pinnase tihendamine, igasugused kaevetööd (ka kändude juurimine) ning maapinna kõrguse muutmine (ka kasvupinnase koorimine) on säilitatavate puude juurestiku kaitsealal keelatud.

Hoolduslõikused tuleb tellida arboristilt.

II väärtusklassi puud on kohustuslik säilitada, ka III väärtuslikassi puude säilitamist tuleb eelistada likvideerimisele. III väärtusklassi puude likvideerimisel on asendusistutuse kohustus. Haljasala krundil pos.20 säilitada lisaks II ja III väärtusklassipuudele ka ülejäänud kõrghaljastus, mis ei jää rajatavatele spordi – ja mänguplatsidele ette ja on piisava haljastusliku väärtusega.

Elamukruntide haljastuslahendus antakse hoone projekti koosseisus osana arhitektuursest kontseptsioonist. Raieloa aluseks on ehitusprojekt.

Horisontaalse maaküttetorustiku paigaldamine kõrghaljastusega aladel on keelatud. Maaküttekontuuri kaugus olemasolevast kõrghaljastuselemendist peab olema vähemalt 5 meetrit.

Ainult elupuuekkidel põhinevad lahendused ei ole lubatud.

Liigilise mitmekesisuse saavutamiseks tuleb istutada nii okas-, kui leht- ja viljapuid.

Pärnamäe tee poolsesse külge eriti kruntidel 1, 2 ja 3 on soovitatav istutada okaspuuekk, vähendamaks transpordimürast tulenevaid häiringuid.

Planeeritaval krundil pos.16 kasvava II väärtusklassi männi nr.75 all paiknev elujõuline III kaitsekategooria kuklaste pesa teisaldetakse koostöös riigi keskkonnaametiga.

4.9. Vertikaalplaneerimine

Täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide käigus, arvestades naaberkinnistu maapinna kõrgustega, projekteeritava hoone täpse paiknemisega, katendite liikide ja mahtudega ning kruntidele projekteeritud trasside täpsete asukohtadega ja kõrgustega. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mittevalgumine naaberkinnistule.

4.10. Jäätmekäitlus

Planeeritud ala jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale.

Konteinereid ei tohi paigaldada naaberkinnistule lähemale kui 3m, kui naabrid ei lepi kokku teisiti. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ning ümbruskonna reostamise. Olmejäätmed tuleb paigaldada mahutitesse selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei määriks konteinereid ning ei põhjustaks ohtu inimestele. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või tuleb anda üle töötlemiseks vastavat jäätmekäitlusaluba omavale ettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

4.11. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

Detailplaneeringu alale planeeritavate tehnorajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus tehnoorkude omanike kasuks.

4.12. Tuleohutusabinõud

Detailplaneering vastab Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17

„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku.
- Planeeritav tupiktee lõppeb ümberpööramisplatsidega.

- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Planeeritavate hoonete tuleohutusklass täpsustatakse ehitusprojektiga.
- Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Projekteerimisel lähtuda standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt standardile
- EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017
- Planeeritavad hooned on I kasutusviisiga (üksikelamud)
- Hoonete põlemiskoormus on alla 600 MJ/m².
- Normvooluhulk ühe tulekahju korral on 10 l/s 3 tunni jooksul.
- Piirkonna tulekustutusvesi saadakse planeeritavatest tuletõrjehüdrandist (2 tk).

5. TEHNOVÕRGUD

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritud ala veevarustus ja reoveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks 05.aprill 2021.a.

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

Käesoleval hetkel puuduvad kinnistu läheduses ÜVK torustikud. Lähimad eesvoolud paiknevad Laiamäe teel (VLP1 ja KLP1). Laiamäe tee 23 kinnistule on seatud IKÕ vee-ettevõtja kasuks, perspektiivsete ÜVK torustike rajamiseks.

Käsitletava ala veevarustuseks ja reovee ärajuhtimiseks on planeeritud ÜVK torustikud alates Laiamäe tee olevatest eesvooludest. ÜVK torustikud on ettenähtud planeeritava ala teemaalalale sõidutee ning elamumaa krundipiiride vahelisele haljasalale. Ühendamiseks planeeritava ala ÜVK torustikud Laiamäe teel paiknevate torustikega on krundile pos.10 ettenähtud servituudi vajadus AS Viimsi Vesi kasuks

Tagatav veehulk ja ärajuhitav reovee kogus ühepereelamu kinnistu kohta 0,4 m³/ööpäevas ja paariselamu boksi/korteri kohta 0,3 m³/ööpäevas. Kogu ala veetarve on 7,2 m³/ööpäevas. Tagatav veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2.0 bari

Tuletõrjervee ringistamiseks tuleb ühendada veetorustik läbi Käspre kinnistu Oru teel asuva ühisveevärgi torustikuga.

Ala reovee kanalisatsiooni ja ÜK liitumispunktid täpsustatakse projekteerimise käigus. Lõplikult fikseeritakse liitumispunktid teenuslepingus.

Alalt sademevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tingimustele.

Sademe- ja pinnavee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Planeeringu järgsete kruntide reaalsete liitumiseks ÜVK-ga väljastatakse liitumistingimused peale detailplaneeringu kehtestamist.

5.2. Sademe- ja pinnasevete ärajuhtimine

Sademevee ärajuhtimine lahendatakse vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti arvamusele.

Vanavahtra kinnistu arendusala teemaa kuivendamiseks ning kavandatud elamukruntide sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud sademeveekanaliseerimine.

Eesvooluks on Pärnamäe tee 1a kinnistul asuv kraav suubumisega Natura 2000 Piritla loodusalaal voolavasse Piritla jõkke.

Sademeveekanaliseerimine on ettenähtud suuremas osas teemaa-alale. Sademeveekanaliseerimise läbi minekul elamumaa kruntidest pos.2, 3 ja 6 on määratud servituudi vajadus.

Elamumaa kruntidele pos. 2 ja 3 rajatakse DE1000 sademevee torustik, mis toimib kogumismahutina. De1000 torustikust väljavool Pärnamäe tee 1a kraavi on torustikuga De400. De1000 torustiku kohale rajatakse laugete nõlvadega kraav, kui Pärnamäe tee äärne torustik enam vett vastu ei võta, siis hakkaks vesi kogunema De1000 torustiku kohal olevasse kraavi. De1000 torustiku keskele on ettenähtud 1m settemahuga D1500 restluugiga kaevu (R-1) paigaldus, kuhu saavad settida torustikus olevad tahkised ja kõrge veetaseme korral hakkab kaev üle ajama ja vesi koguneb kraavi. Kuna kraav on laugete nõlvadega (1:3) on see hästi hooldatav ja kinnistuomanikel muruniidukiga hõlpsalt niidetav.

Hoolduskaevu R-1 kaugus teest ca 25m, mis tähendab et paakautoga ja selle imitorustikuga on juurdepääs tagatud. Krundile pos. 2 mahasõidu ja parkla projekteerimisel arvestada, et vajadusel pääseks paakauto hoolduskaevule R-1 ka lähemale.

Laiamäe tee kinnistutel 13, 15, 17, 19, 21 ja 23 kulgevale sademeveekraavile on ette nähtud eesvool läbi planeeritava elamukrundi pos.6.

Kinnistul Pärnamäe tee T10 ning planeeritava ala ulatuses ka Pärnamäe tee T11 kinnistul tuleb olemasolev kraav ja trüüp rekonstrueerida.

Süvendada tuleb ka eesvool Pärnamäe tee 1a kinnistul. Planeeritava trüübi läbimõõt 2x DN1000 arvestab ka kõrvalalade võimalike planeerimislahendustega.

Planeeringuala kinnistutel on arvestatud Viimsi valla kliimamuutustega kohanemise arengukavaga aastateks 2021-2031. Eeltoodust tulenevalt peab uute hoonete puhul olema kasutusele võetud vähemalt osaliselt säästlikud lahendused enne sademevee eesvoolutorru juhtimist. Säästliku lahenduse on planeeritud meetmeid mis aeglustavad ja ühtlustavad tippvooluhulga ajal eesvoolu juhitavat sademevett ning millega kogutakse osaliselt sademevesi kokku selleks, et seda hiljem kasutada kastmisveena või mõnel muul olme otstarbel, et seeläbi hoida ära joogivee ressursi kasutamist kastmisel.

Sademevee vooluhulga arvestamisel on planeeritud kinnistult tänava võrku sademevee juhtimist kuni 2 l/s. Kogu arenguala vooluhulgaks on arvestuslikult 60 l/s.

Sademeveetorude rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega.

Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademevett ei tohi otse sademeveekanaliseerimise juhtida, rajada ühendused läbi kaevude.

Kinnistute vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.

Peale detailplaneeringu kehtestamist ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda projekteerimistingimused sademevee ärajuhtimiseks vajalike rajatiste ehitamiseks või ümberehitamiseks Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti Projektide ja Planeeringute menetlemise osakonnalt.

Tööprojekt tervikuna kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnaga ning kõigi olemasolevate maa-aluste ja maapealsete rajatiste (tehnovõrkude) omanikega või valdajatega, maaomanike ja kasutajatega, kelle maakasutust või ehitusõigust projekt mõjutab.

5.3. Elektrivarustus

Planeeritavate kruntide varustamine elektrienergiaga on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 373849, väljastatud 08.04.2021.a

Planeeritavate üksikelanute elektrivarustus on lahendatud planeeritava 10/0,4 kV komplektalajaama baasil. Alajaam on ühendatud elektrivõrku läbijooksvana. Üks ühendus on ette nähtud 10 kV maakaabliga alajaamast nr. 505 (Pärnamäe tee 23a) ja teine ühendus 10 kV maakaabliga kuni Kiviaia teeni, kus planeeritav kaabel muhvida kokku olemasoleva kaabliga nr. 9307. Koos planeeritavate kaablitega tuleb paigaldada 10 kV kaabel alates alajaamast nr. 505 kuni 10 kV õhuliini nr. 4303 lähima mastini Vanavahtra kinnistule. Nimetatud r/b mastile monteerida tõmbits. Kaabliga asendatud 10 kV õhuliini nr. 4303 tuleb demonteerida 3 visangut, kokku 213 m.

0,4 kV elektrivõrk on planeeritud madalpinge kaabeliinidega kaitsetorudes. Kruntide piiride vahetusse lähedusse on ette nähtud transiit- ja liitumiskilbid. Transiitkilbid on ühendatud alajaamaga ringtoite-skeemi kohaselt. Ühenduskaablid liitumiskilpidest elamute peakilpideni paigaldavad tarbijad. Liitumispunktid Elektrilevi OÜ-ga on liitumiskilpides tarbijate kaablite klemmidel.

Elektrivõrgu võimalikuks laiendamiseks on määratud servituudi vajadus elektrikaablitele planeeritavast alajaamast kuni Vahemetsa kinnistu ja Käspre kinnistu piirideni. Ehitusprojekti koostamiseks tellida elektrivarustuse projekteerimisülesanne.

5.4. Sidevarustus

Planeeritavate elamute sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS-i telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 34991393 30.03.2021.a.

Elamute sideühendus on planeeritud Pärnamäe teel olevast sidekaevust nr. 8009.

Planeeritav sidekanalisatsioon paigaldada Pärnamäe tee alt läbi kinnisel meetodil.

Sidekanalisatsiooni põhitrass on ette nähtud 100 mm plasttorudega ja hargnemised põhitrassist 50 mm plasttorudega. Sõiduteede all tuleb kasutada A kategooria torusid seinapaksusega 4,8 mm. Hargnemistel kasutada vajadusel KKS-tüüpi raudbetoonkaevusid.

Side põhitrassi pikendus on ette nähtud planeeritava kõnnitee kõrvale kuni Käspre kinnistuni. Ehitusprojekti koostamiseks tellida uued tehnilised tingimused.

5.5. Teevalgustus

Planeeritava ala teevalgustus on lahendatud vastavalt Viimsi valla teevalgustuse tehnilistele tingimustele nr. 2021-4/14-9/1489-1, väljastatud 29. märts 2021.

Teevalgustuse elektritoiteks on planeeritud alajaama kõrvale eraldi liitumiskilp ja valgustuse juhtimiskilp. Valgustuse toiteliinid on ette nähtud maakaablitega kaitsetorudes. LED valgustite tüübid ja valgustite koonilised tsingitud metallmastide kõrgused määratakse ehitusprojektiis. Sõltuvalt teede tüübist kasutada erinevaid LED valgusteid ja metallmastide kõrguseid.

5.6. Küttelahendus

Elamute küttelahendus määratakse ehitusprojektiga, kuid horisontaalse maaküttetorustiku paigaldamine kõrghaljastusega aladel on keelatud. Maakütte-kontuuri kaugus olemasolevast kõrghaljastuselemendist peab olema vähemalt 5meetrit.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste osas on lähtutud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, Osa 1: Linnaplaneerimine” soovitustest ja nõuetest.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks ette nähtud abinõud:

- Heakorrastada planeeritav ala ja hoida krundid korrastatutena.
- Selgelt eristada juurdepääs, võimalusel sissepääsude arvu piiramine miinimumini.
- Lisaks juurdepääsuteede valgustamisele valgustada ka hoovialad liikumisanduritega varustatud valgustitega.
- Valvetehnika paigaldamine nii õuealal kui hoones.
- Uste lukustamine. Välisustena kasutada soovitavalt turvauksi.
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne) .

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused, saavutamaks detailplaneeringus kavandatud tulemus:

- Peale detailplaneeringu kehtestamist moodustakse detailplaneeringu alusel uued katastriüksused ning vormistatakse kinnistud
- Koostatakse ehitusprojektid ning ehitatakse välja teed, spordiplatsid ning muu taristu.
- Transpordimaa ja üldkasutatavamaa kinnistud võõrandatakse peale taristu välja ehitamist tasuta vallale (detailplaneeringus krundid pos.18, 19, 20, 21 ja 22)
- Koostatakse elamute ehitusprojektid ning ehitatakse välja üksikelamud
- Väljastatakse kasutusload

8. JOONISED

| | |
|---|------|
| 5.1 Kontaktvöönd | AP-1 |
| 5.2 Tugiplaan M 1:500 | AP-2 |
| 5.3 Detailplaneeringu põhijoonis M 1:1000 | AP-3 |
| 5.4 Tehnovõrgud M 1:1000 | AP-4 |
| 5.5 Illustratsioon | |

9. MENETLUSDOKUMENTATSIOON

10. LISAD

11. KOOSKÖLASTUSTE KOONDLOETELU

| Jr k nr | Kooskõlastav organisatsioon | Kooskõlastuse nr ja kuupäev | Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele | Kooskõlastuse originaal asukoht |
|---------|--|---|--|--|
| 1 | Vanavahtra OÜ | | Marten Soots | Vt digitaalallkirja kinnitusleht |
| 2 | Tallinna LV | 21.juuni 2021 | Palusite meilt arvamusi ja ettepanekuid Viimsi Vallavalitsuse 23.12.2020 korraldusega nr 776 algatatud Viimsi vallas asuva Vanavahtra kinnistu detailplaneeringule. Oleme detailplaneeringu lahenduse läbi vaadanud, meie poolt märkusi või ettepanekuid ei ole. Olari Kärmas Linnaplaneerija Ruumilooma kompetentsikeskus Tallinna Strateegiakeskus | VT e-kiri |
| 3 | Käspre mü Andrus Tamm | 09.02.2022 | Manuses on allkirjastatud joonis. See lahendus sobib. Männioru 8 liitumispunkti täpne asukoht tuleb maastikul mingil hetkel kokku leppida. Joonis on liiga illustratiivne. | Vt digitaalallkirja kinnitusleht ja e-kiri |
| 4 | Viimsi Vallavalitsus ehitus-kommunaal-osakond ja | 27.10.2021 | Oleme lahendusega nõus. Iseasi kas Tallinn on nõus ainult tahkiste (osalise) eemaldamisega. Küll aga palun näha detailplaneeringus ette meetmed tagamaks hea ja lihtne ligipääs kaevule, kuna seda tuleb siis aeg-ajalt imuriga tühjendamas käia. Siim Reinla kommunikatsioonide vanemspetsialist | Vt e-kiri |
| 5 | Viimsi Vallavalitsus ehitus-kommunaal-osakond ja | 4.10.2021 | Valgustuse osas märkusi ei ole. Taavi Valgemäe Kommunaalvaldkonna peaspetsialist | Vt e-kiri |
| 6 | Telia Eesti AS | Projekti kooskõlastus nr.35627806 29.09.2021 | Projekt kooskõlastatakse märkustega: Kaablikanaliseerimine 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 | Vt eraldi kiri |

| | | | | |
|---|--------------------------------|-----------------------------|--|----------------------------------|
| | | | <p>ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest</p> <p>Nr 73 (25.06.2015) Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.</p> <p>Tiina Ojamaa Telia Eesti AS volitatud esindaja /allkirjastatud digitaalselt/</p> | |
| 7 | Elektrilevi OÜ | 14.10.2022 | <p>Projekti kooskõlastus nr 0924634773</p> <p>Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt</p> <p>Marge Kasenuurm Elektrilevi OÜ volitatud esindaja /allkirjastatud digitaalselt/</p> | Vt eraldi kiri |
| 8 | AS Viimsi Vesi Reg.10461699 | 08.12.2022 Arvamus 8356 | <p>Projekti nr 02-21</p> <p>Vastavalt planeerimisseadus §133 esitab AS Viimsi Vesi pädevale asutusele arvamuse käesoleva detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused. 2. Sademevee lahendus kooskõlastada Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonnaga. 3. Arvamus kehtib 1 aasta. Kui aasta möödudes ei ole detailplaneering kehtestatud, siis antud planeeringule arvestatud veeressurss läheb üle teistele järjekorras olevatele planeeringutele. AS Viimsi Vesi ei saa garanteerida, et aasta pärast uusi tehnilisi tingimusi taotledes on vaba veeressurss planeeringule tagatud. <p>Ilona Pärkna Võrkude- ja arendusosakonna juht /allkirjastatud digitaalselt/</p> | Vt eraldi kiri |
| 9 | Päästeamet | 7.2-3.18001-2 13.01.2023 | <p>Viktoria Tilk /allkirjastatud digitaalselt/</p> | Vt digitaalallkirja kinnitusleht |

Ärakiri õige
Viire Ernesaks