

**VIIMSI VALD
TAMMNEEME KÜLA
KINNISTU UUS-PÕLDMÄE
(kinnistu nr. 617502)
DETAILPLANEERING**

09-17

Seletuskiri ja joonised

Tellija: Viimsi Vallavalitsus

Tel. 60 28 800

Viimsi Haldus OÜ

Reg. kood 10618178, reg. nr EEP000176

Planeerija Viire Ernesaks

74001 Viimsi alevik

Nelgi tee 1

Telefon: 6028863

Mai 2018.a

- 0. ÜLDANDMED**
 - 0.1 Planeeringu objekt ja asukoht**
 - 0.2 Tellija**
 - 0.3 Huvitatud isik**
 - 0.4 Projekteerija**
 - 0.5 Detailplaneeringu lähtedokumendid**

- 1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**
 - 1.1 Sissejuhatus**
 - 1.2 Üldandmed**
 - 1.3 Olemasolev maakasutus**

- 2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS**
 - 2.1 Vastavus üldplaneeringule**
 - 2.2 Üldplaneeringu muutmise ettepanek**
 - 2.3 Linnaehituslik analüüs**
 - 2.4 Arhitektuurne planeerimislahendus**
 - 2.5 Teed. Liiklus. Parkimine**
 - 2.6 Vertikaalplaneerimine**
 - 2.7 Haljastus**
 - 2.8 Keskkonnakaitselised abinõud**
 - 2.9 Turvaabinõud**
 - 2.10 Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid**

- 3. TEHNOVÕRGUD**
 - 3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon**
 - 3.2 Sademevee ärajuhtimine**
 - 3.3 Elektrivarustus**
 - 3.4 Sidevarustus**
 - 3.5 Tänavavalgustus**

- 4. TULEOHUTUSABINÕUD**
- 5. JOONISED**
- 6. LISAD**
- 7. MENETLUSDOKUMENTATSIOON**
- 8. KOOSKÕLASTUSED**

0. ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Tammneeme küla
Kinnistu Uus-Põldmäe detailplaneering

0.2. Tellija:

Viimsi Vallavalitsus
Reg. kood 75021250
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
Tel. 6028800

0.3. Huvitatud isik:

Urmas Lilleorg
tel. 50 11 519

0.4. Projekteerija:

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

Planeerija: Viire Ernesaks

0.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Viimsi Vallavolikogu otsus 31.mai 2016 nr. 66 lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.
- Viimsi valla üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted." (kehtestatud 13.09.2005.a.)
- Planeeritava ala topo-geodeetiline plaan Harju Geodeesiabüroo OÜ töö nr. 1705/04 05.06.2017.a
- Uus-Põldmäe kinnistu dendroloogiline hinnang Töö nr.28/17 OÜ Aktiniidia botaanik-dendroloog Ülle Jõgar.

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Sissejuhatus

Viimsi valla Tammneeme küla Uus-Põldmäe kinnistu detailplaneeringu aluseks on Viimsi Vallavolikogu otsus 31.mai 2016 nr.66 detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

Planeeritav ala asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel tiheasustusosalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist jagada kinnistu kolmeks, moodustades ühe kaksikelamu krundi, ühe tee- ja tänavamaa krundi ja ühe loodusliku haljasmaa krundi ning määrates elamukrundile ehitusõiguse ühe kaksikelamu ehitamiseks.

1.2 Üldandmed

Planeeritav kinnistu asub Tammneeme külas Tammneeme tee ääres endise segusõlme territooriumi idaosas. Planeeritav ala külgneb kinnistutega Tammeoru tee 7, Tammneeme pumpla, Pällu tee 4 ja 6 ning Akinta. Planeeritav maa-ala on reljeefilt tasane, kuid on kaetud kõrghaljastusega. Põhjas ja idas asub tihedama krundijaotusstruktuuriga elurajoon, lõunapoolsele territooriumile on planeeritud ridaelamud, mis on seni rajamata, läänes kinnistutel Pällu tee 4 ja 6 paikneb tootmisettevõtte Akinta OÜ.

Juurdepääs planeeringualale toimub Tammneeme teelt.

Planeeritava ala topo-geodeetiline plaani koostas Harju Geodeesiabüroo OÜ töö nr. 1705/04 05.06.2017.a Koordinaadid on L-Est 1997 süsteemis, kõrgused on Balti süsteemis.

Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 10.20 – 12.13 meetrit.

1.3 Olemasolev maakasutus

Uus-Põldmäe (89001:003:0353), suurus on 5108 m², sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

2.1 Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneering on üldplaneeringut osaliselt muutev, sest kaksikelamut planeeritakse loodusliku rohumaa juhtotstarbega alale.

Planeeritava elamukrundi suurus vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ kohasele kaksikelamukrundi minimaalsele suurusele, mis selles piirkonnas on 2250 m², järgitakse ka teemaplaneeringuga kehtestatud elamute kõrguspiirangut ja muid nõudeid, kuid detailplaneering muudab teemaplaneeringut osas, mis sätestab, et elamute ehitamine Viimsi vallas on lubatud üksnes üldplaneeringuga määratud elamumaal.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“, sest ei asu rohevõrgustiku aladel.

Üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Lapsesõbralik Viimsi” on piirkonda käsitletud võimaliku spordihoone asukohana, kuid silmas peeti pigem olemasoleva tootmishoone, mis Tänaheks hetkeks on kasutusest väljas, ümberehitamist spordihooneks. Seetõttu ei ole detailplaneering teemaplaneeringuga otseselt vastuolus.

2.2 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe osaliseks muutmiseks - üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala loodusliku rohumaa juhtotstarbega alal, detailplaneeringuga muudetakse see osaliselt väikeelamute maaks.

Üldplaneeringu muutmise põhjendusteks on Tammneeme tee maa-ala laiendamine Uus-Põldmäe kinnistu arvelt. Uus-Põldmäe kinnistust lõigatakse ära 312 m² suurune tükk (krunt pos.3). Planeeritav tee- ja tänavamaa sihtotstarbega krunt võõrandatakse tasuta vallale. Tee- ja tänavamaa krundil paikneb olemasolev sademeveekraav ning sinna kõrvale on planeeritud perspektiivne kergliiklustee.

Planeeritavale loodusliku haljasmaa krundile määratakse avalik kasutus ning krunt võõrandatakse samuti tasuta vallale. Praeguse hetkel toimib roheala visuaalse puhvrina endise tootmispiirkonna ja Tammneeme küla vahel. Piirkonna arendes saab sinna rajada avaliku haljasala.

Üldplaneeringu muutmine Uus-Põldmäe kinnistul ei halvenda Tammneeme küla miljööd vaid loob võimalused infrastruktuuri täiendamiseks.

2.3 Linnaehituslik analüüs

Tammneeme küla on monofunktsiooniga elamuala, mis on ümbritsetud metsaga põhjast-lõunast-läänest ning merega idast. Hoonestuse saab üldistades jagada kolmeks: ajaloolised talukohad, kolhoosiaegsed hooned (tootmishooned, elamud, suvilad) ning taasiseseisvumisjärgsed hooned (elamud, ridaelamud).

Uus-Põldmäe kinnistu paikneb endise tootmisala ja elamute vahel. Tootmistegevus on praktiliselt lõppenud ning suurem osa alast muudetud detailplaneeringutega elamualaks. Erandiks Sambla tee 4, Pällu tee 6 ning Tammneeme pumpla, mis on jätkuvalt tootmismaa sihtotstarbega. Tammneeme pumpla on tootmismaa vaid nime järgi, sest kinnistul paiknenud puurkaev-pumbajaam on tamponeeritud. Piirkonna väljaehitamisel on kavas Tammneeme pumpla kinnistule ja planeeritud loodusliku maa krundile (pos.2) rajada avalik haljasala.

Detailplaneeringuga on Tammneeme tee poolne osa Uus-Põldmäe kinnistust muudetud elamualaks ning tootmisettevõtete poolne külg avalikuks rohealaks. Tagatud on teemaplaneeringus "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted." nõutav vahemaa elamute ning tootmisobjektide piiri vahel - 50 meetrit.

Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad nii 1970-aastatel ehitatud elamud Tammneeme tee servas kui ka 2000-ndatel aastatel ehitatud ridaelamud Männikäbi teel. Ridaelamud on ühekordsed ning lamekatusega ja üksikelamud valdavalt kahekordsed ning viilkatusega 20..35 kraadi. Planeeritav kaksikelamu peab sobima mõlema hoonestuslaadiga olles kõrguslikult liigendatud - osa kahekorruseline ja osa ühekorruseline (nt. garaaž ja abiruumid). Hoone üldilme on hele, katusekalle 0-20 kraadi.

2.4 Arhitektuurne planeerimislahendus

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada kinnistu kolmeks, moodustades ühe kaksikelamukrundi, ühe tee- ja tänavamaa krundi ja ühe loodusliku haljasmaa krundi.

Detailplaneeringuga määratakse krundi hoonestusala, krundi ehitusõigus, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendus, ehitiste ehituslikud tingimused, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, kuritegevuse riski vähendavad tingimused, keskkonnatingimused ja servituutide seadmise vajadused.

Krunt pos. 1 on kaksikelamu maa sihtotstarbega. Krundile pos.1 on antud ehitusõigus kaksikelamule. Kaksikelamu lubatav katusekalle on vahemikus 0-20°, max elamu harja kõrgus on 8,5m (abs 20,50m) maapinna keskmisest kõrgusmärgist. Maapealsete korruste arv on 2, maa-aluseid korruseid ei planeerita, sest tegemist on suhteliselt madala alaga.

Lisaks kaksikelamule võib krundile pos.1 püstitada ka kaks kuni 20 m² ehitusaluse pinnaga abihoonet, maksimaalne harja kõrgus 4,5m maapinna keskmisest kõrgusmärgist.

Maksimaalne ehitusalune pind (kaksikelamu ja abihooned) on 500 m². Täisehitus% on 19.

Kaksikelamu koos abihoonetega võib paikneda joonisel AP-6 määratud hoonestusalas. Hoonestusala ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata terrasside ja treppide, alla kahe ruutmeetrise horisontaal-projektsiooniga maapinnale mittetoetava varikatuse ning kuni 0,5 meetri laiuste katuseräästaste pindasi.

Kaksikelamu projekteerida soklikõrgusega 300-500mm. Välisviimistluses kasutada looduslikke materjale: puitu, kivi, krohvi, betooni ja klaasi. Vältida tehismaterjali: plastiklaud jt. loodusmaterjale matkivaid tooteid välisseinte viimistluses. Hoone üldilme – hele.

Ei ole lubatud rajada ümarpalkehitisi.

Abihooned peavad koos kaksikelamuga moodustama ühtse terviku.

Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad nii 1970-aastatel ehitatud elamud Tammneeme tee servas kui ka 2000-ndatel aastatel ehitatud ridaelamud Männikäbi teel. Planeeritav kaksikelamu peab sobima mõlema hoonestuslaadiga olles kõrguslikult liigendatud - osa kahekorruseline ja osa ühekorruseline (nt. garaaž ja abiruumid).

Piire planeeritud krundil lahendada koos kaksikelamu projektiga. Maksimaalne piirde kõrgus on 1,5 m. Krundi piirdeks võib kasutada hekki. Krundi piiramine ei ole kohustuslik.

Hoone projekteerimisel on soovitav arvestada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ toodud liikluse müra normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes, tabel 6.2

Liikluse müra põhjustatud müratasemete hindamise planeeritavale alale koostas Akukon Oy Eesti filiaal (vt lisad).

Krunt pos. 2 on loodusliku maa sihtotstarbega. Krundile rajatakse avalik haljasala.

Krunt pos. 3 on tee- ja tänavamaa sihtotstarbega. Krundil kulgeb sademeveekraav ning perspektiivis on kavas sinna rajada kergliiklustee.

Krundid pos. 2 ja 3 võõrandatakse tasuta vallale.

Planeeritava ala kruntide maakasutuse määramisel on aluseks ruumilise planeerimise leppemärgid, mis on leitavad Viimsi valla kodulehelt (http://www.viimsivald.ee/public/DP_leppemargid.pdf).

Vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele on detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarbed järgnevad:

Planeeritud maa-alal on järgmised maakasutuse sihtotstarbed:

EPk - kaksikelamu maa (kataster - elamumaa)

LT - tee ja tänava maa-ala (kataster – transpordimaa)

HL - looduslik maa (kataster – üldkasutatav maa)

Sulgudes on detailplaneeringu krundi kasutamise sihtotstarbele vastav katastriüksuse sihtotstarve

Kaksikelamu ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt (staadium eelprojekt).

Projekt peab vastama Viimsi Valla Ehitusmäärusele ning Majandus- ja taristuministri määrusele nr 97 (17.07.2015) "Nõuded ehitusprojektile".

Ehitustegevus kruntidel ilma ehitusloata on keelatud. Detailplaneeringus antud piirangute ja kohustuste täitmise järelevalvet teostavad selleks Viimsi valla ehitusmäärusega volitatud ametiisikud.

Planeeringu realiseerimise tegevuskava

1. Peale detailplaneeringu kehtestamist moodustakse detailplaneeringu alusel uued katastriüksused ning kruntide **pos.2** ja **3** asemele moodustatud katastriüksused antakse Viimsi vallale tasuta üle. Seatakse servituudid.
2. Ehitatakse kaksikelamu.
3. Kergliiklustee väljaehitamine sõltub naaberkinnistutel toimuvatest arengutest ning Viimsi valla teedevõrgu arengukavast. Kergliiklustee rajamine Tammneeme tee äärde teostub lähima 5 aasta jooksul.
4. Avaliku haljasala rajamine saab toimuda alles peale naaberkinnistute (Akinta ja Pällu tee 6) arenguplaanide selgumist ning Tammeoru tee äärsete kinnistutele planeeritud hoonestusmahu realiseerumist.
Piirkonna väljaehitamisel on kavas Tammneeme pumpla kinnistule ja planeeritud loodusliku maa krundile (pos.2) rajada avalik haljasala.
Peale katastriüksuste moodustamist ja kaksikelamu ehitamist ning enne lähialade hoonestamist on pääs haljasalale (kr.pos.3) läbi Tammneeme pumpla kinnistu või elektriõhuliini aluse maa, mis kulgeb üle Tammeoru tee 7 ja Akinta kinnistute.
Kui mingil põhjusel on takistatud pääs läbi Tammneeme pumpla, Tammeoru tee 7 ja Akinta kinnistute, siis pääsevad kõrghaljustuse hooldetööde tegijad (jalgsi) haljasala krundile ka läbi kaksikelamu krundi.

Radooniohust tulenevad nõuded:

Radoonitaseme määratlemise ning radooniohtlikkuse hinnangu pinnasest koostas Radoonitõrjekeskus OÜ (vt lisad).

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne, õhust raskem gaas. Mõõtühikuks on Bq/m³ (bekrell kuupmeetri kohta).

Just radooni peetakse suurimaks hingamisteede haiguste ja kopsuvähi tekitajaks maailmas sealhulgas ka Eestis, kus aastas haigestub umbes 100-150 elanikku kopsuvähki tulenevalt radoonist nende elukeskkonnas. Erilise riski alla on suitsetajad, tingituna suitsetamise ja radooni sünergilisest efektist.

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 300 Bq/m³.

Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest 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.

Uus-Põldmäe kinnistu, Viimsis paikneb kõrge Rn-riski piirkonnas, Rn sisaldus pinnaseõhus jääb piiridesse (50-250 kBq/m³).

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada radooni kaitsega so. kasutada radoonikilet ja/või vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon. Vundament projekteerida selliselt, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitaitesse ei ole soovitatav projekteerida). Selliselt on võimalik tagada normidele vastav radoonitase hoones.

Pinnase radoonisisalduse tase	Pinnase radoonisisaldus (Bq/m³)	Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks
Madal	alla 10000	Tavaline hea ehituskvaliteet
Normaalne	10000-50000	Tavaline hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutust
Kõrge	50000-250000	Tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuvapõrandaaluse sundventilatsioon)
Ülikõrge	üle 250000	Eriti hoolikas ehituse teostus, kopleksed radoonikaitse meetmed

2.5 Teed. Liiklus. Parkimine

Juurdepääs planeeritud kaksikelamu krundile on Tammneeme teelt Männikäbi tee vastast.

Mõlemale kaksikelamu ühikule on ettenähtud 2 parkimiskohta. Parkimiskohtade arv sisaldab ka kohti garaažis. Mahasõit rajatakse tolmuvaba kattega. Maksimaalne mahasõidu laius võrdub põhitee (Tammneeme tee) laiusega (5m).

Krundil pos. 3 on tähistatud perspektiivne kergliiklustee. Kergliiklustee lahendatakse eraldi projektiga.

2.6 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneeringu aluseks on olemasolevad Tammneeme tee kõrgusmärgid ning kõrgused Pällu te 4, Pällu tee 6, Tammeoru tee 7 ja Akinta kinnistutel.

Kuna tegemist madala alaga ning läänepoolsed kinnistud on Uus-Põldmäe kinnistust 2-3 m võrra kõrgemal on lubatud planeeritavat ala tõsta kuni 1m kõrgemale olemasolevast maapinnast.

Täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse kaksikelamu ehitusprojekti käigus, arvestades naaberkinnistute maapinna kõrgustega, projekteeritava hoone konkreetsete kuju ja paiknemisega, katendite liikidega ning kruntidele projekteeritud trasside täpsete asukohtadega ja kõrgustega. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

2.7 Haljastus

Uus-Põldmäe kinnistu kohta koostas dendroloogiline hinnangu OÜ Aktiniidia botaanik-dendroloog Ülle Jõgar.

Tegemist on segametsaga, milles domineerib sanglepp. Vähemal määral kasvab soo- ja kuldkaske ning harilikku kuuske. Teises rindes domineerivad harilik toomingas ja sarapuu. Vähemal määral leidub raagremmelgat, kõrvpaju ja harilikku pihlakat. Põõsastest kasvavad siin harilik vaarikas, must sõstar ja valge sõstar. Põõsarinne on tihedam puistu äärtes. See ala on perioodiliselt liigniiske. Rohurindes on domineerivaks väikeseõiene ja õrn lemm-malts ning metskõrkjas.

Enamus hinnatud puittaimedest on keskmise haljastusliku väärtusega. Madala haljastusliku väärtusega on üks sookask, üks harilik kuusk, kuuskede grupp ja üks must lepp.

Haljastuslik väärtus määrati 16 dendroloogilisel objektil.

I ja II väärtusklassi kuuluvaid dendroloogilisi objekte vaadeldaval alal ei leidu. III väärtusklassi määrati 12 puud, need on: kuus musta leppa, neli kuldkaske ja 2 harilikku kuuske. Need on kõik haljastuse seisukohast olulised puud.

IV väärtusklassi kuulub 4 dendroloogilist objekti. Need on kaks harilikku kuuske (üks rohkete kuivanud okstega üksikpuu ja üks neljast kuusest koosnev grupp), üks kahjustatud tüvega must lepp ja üks kidur sookask. Need kõik on väheväärtuslikud puud, mida võib säilitada kui biomassi, kuid mis on soovitatav likvideerida või asendada väärtuslikumate istikutega.

Võimalusel säilitada kõik III väärtusklassi puud. Enamus neis kasvavad tee- ja tänavamaa krundil pos.3. Kergliiklustee projekteerimisel arvestada kõrghaljastuse paiknemisega ning säilitada kõik olulised puud. Kaksikelamu krundil pos.1 võib hoonetusala ning teede ja

platside alla jäävad puud likvideerida (va III väärtusklass). Krundil pos. 2 võib teha vaid hooldusraiet.

Krundi pos.1 haljastuslahendus antakse kaksikelamu ehitusprojekti staadiumis.

Õhuliini kaitsevööndisse uut kõrghaljastust mitte istutada. Tammneeme tee poolsesse külge on soovitatav transpordimüra vähendamiseks rajada hekk. Hekiga võib tähistada ka kaksikelamu ühikute vahelise piiri.

2.8 Keskkonnakaitse abinõud

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu põhjal ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik järgmistel põhjustel:

1. Detailplaneeringus ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;

2. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ala planeerimine olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

3. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

4. Planeeringuala ei jää ehituskeelu- ja ranna ja kalda piiranguvööndisse.

5. Planeeringualal puuduvad I ja II väärtusklassi puud.

6. Detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist.

7. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale.

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitse abinõud on järgmised:

- Jäätmed kogutakse ja hoiustatakse omal krundil. Regulaarse äraveo osas sõlmida leping seda teenust pakkuva firmaga.
- Planeeritav juurdepääs rajatakse tolmuvaba asfaltkattega.
- Kanaliseerimine.
- Vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöodeks sobivat pinnast.
- Planeeritud krundile haljastuse rajamine.
- Ehitusprojekti koostamisel ennetada radooniriski s.t. projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav radooniprobleemidega arvestada ning kasutada radooniohu vähendamise leevendusabinõusid.

2.9 Turvaabinõud

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused on järgmised:

Korrashoid:

Ehitustegevuse lõppedes tuleb ala kohe koristada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine).

Juurdepääs:

Oluline on hea teemärgistus. Teede äärde tuleb paigaldada suunaviidad ja teede nimed.

Hoonetele paigaldada aadressile vastav numeratsioon.

Elavus:

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kui piirkond on kasutusel aastaringsest. Soovitav on liituda naabrivalvega.

Nähtavus ja vaateväli:

Tuleb vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas ning võimalike ründajate peidupaiku. Piirdeaedade ehitamisel tuleb jälgida nende läbipaistvust ja kõrgust. Vajalik on piisav läbipaistvus.

Vargus ja vandalism:

Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb hoonete tagumisi sissepääse, mis on teedelt nähtamatud. Tagumised ukсед ja aknad tuleb muuta turvalisemaks, see vähendab sissemurdmist.

2.10 Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

Detailplaneeringu alale planeeritavate tehnorajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus tehnovõrkude omanike kasuks ja asjaõigusleping.

2.1.1. Elektriitrassi kaitsevöönd

Mõlemale poole 10 kV elektriõhulini on kaitsevöönd 10.0 m.

Mõlemale poole 0,4 kV elektrikaablit on kaitsevöönd 1.0 m.

Seal võib töid teostada ainult AS Imatra Elekter loal.

2.1.2. Sidetrassi kaitsevöönd

Mõlemale poole on sidetrassi on kaitsevöönd 1.0 m. Seal võib töid teostada ainult Telia Eesti AS loal.

2.1.3. Veetorstike kaitsevöönd

Mõlemale poole veetrassi on kaitsevöönd 2.0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

2.1.4. Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd

Mõlemale poole kanalisatsioonitrassi on kaitsevöönd 2,0m, töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

3. TEHNOVÕRGUD

3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Kinnistute veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi liitumise tingimustele ühisveevärgi ja ühiskanaliseerimisega 27.september nr.5284.

Piirkonnas on välja ehitatud ühiskanaliseerimise ja ühisveevärgi torustikud (ÜVK). Planeeritavale kaksiklamule on tagatud liitumisvõimalus ÜVK-ga olemasoleva liitumispunkti baasil. Lähtuda tuleb Viimsi valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga liitumise eeskirjast. Elamu mõlema korteri veevärgil on kinnistu piiril sulgemisvõimalus. Tagatav veehulk ja ära juhitav reoveekogus korterile ca kuni 0,5 m³/ööpäevas. Veeõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bari. Planeeritava kaksiklamu mõlemale korterile näha ette eraldi liitumine ÜVV-ga. Kinnistu reoveekanaliseerimise ei ole lubatud juhtida pinna- ja sademevett. Ala detailplaneeringu järgseks liitumiseks ÜVK-ga taotlema täiendavad tehnilised tingimused.

3.2 Sademete ärajuhtimine

Kinnistu sademete ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse kommunaalameti tehnilistele tingimustele nr.14-9/4710-1 3.oktoober 2017.a.

Uus-Põldmae kinnistut läbib Tammneeme tee poolses küljes sademeveekraav. Planeeritava ala sademeved kogutakse kokku ja juhtakse Tammneeme tee äärsesse kraavi. Olemasolev kraav säilitada, torutada võib kraavi ainult planeeritava mahasõidu laiuses. Mahasõidu laius ei tohi ületada Tammneeme tee laiust, mis on 5 meetrit. Truubi minimaalne Ø 315mm, truubi kandevõime peab kannatama V klassi maanteed. Truubi otsad kindlustada raudkiviga. Tammneeme tee äärne kraav puhastada kuni Ehala teeni (ca 230meetrit).

Kinnistu 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 tihendused läbi kaevude. Säästva alternatiivina on võimalik koguda sademevett mahutisse, tiiki vms rajatisse ja kasutada mahutitesse kogutavat vett kastmisveena. Maapinna hüdrogeoloogilise sobivuse korral võib luua imväljaku. Peale detailplaneeringu kehtestamist koostada sademevee ärajuhtimise projekt ning kooskõlastada see Viimsi Vallavalitsuse kommunaalametiga ning ehitusametiga, kõigi olemasolevate maa-aluste ja maapealsete rajatiste (tehnovõrkude) omanikega või valdajatega, maaomanike ja kasutajatega, kelle maakasutust või ehitusõigust projekt mõjutab.

3.3 Elektrivarustus

Planeeritava kaksikelamu elektrivarustus on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 136/17 2.10.2017.

Kaksikelamu elektrivarustuseks on planeeritud maakaabelliin Männikäbi teeristis olevast 0,4 kV elektriliini mastist kuni krundi piirini, kuhu paigaldada 2-kohaline liitumiskilp kaitselülititega 2(3x25 A) ja 2-tariifsete elektrienergia arvestitega.

Toitekaablid liitumiskilbist kaksikelamu peakilpideni paigaldavad tarbijad. Liitumispunktid Imatra Elekter AS-iga on liitumiskilbis tarbijate kaablite klemmidel.

Pärast planeeritava kaksikelamu projekteerimist tuleb taotleda elektrivarustuse projekteerimisülesanne.

3.4 Sidevarustus

Planeeritava kaksikelamu sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS-i telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 29262382 19.10.2017.

Sideühenduseks on planeeritud sidekanalisatsioon Ø 100 mm torudest piki Tammneeme tee haljasala olemasolevast sidekaevust nr. F69S25R8 kuni krundi piirini. On ette nähtud olemasoleva sidekaevu vahetus KKS-2 tüüpi kevu vastu.

3.5 Tänavavalgustus

Tammneeme tee ääres on olemasolev tänavavalgustus.

4. 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.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Hoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3. Projekteeritavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästameti Põhja Päästkeskusega.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist 812-7:2008 Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- Tuletõrje veevarustus lahendatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013

Tuletõrje hüdrant (10 l/sek) on Tammneeme tee ja Männikäbi tee ristmikul planeeritava ala vastas.

5. JOONISED

5.1 Kontaktvöönd	AP-1
5.2 Väljavõte üldplaneeringust	AP-2
5.3 Üldplaneeringu muutmise ettepanek	AP-3
5.4 Linnaehituslik analüüs	AP-4
5.5 Tugiplaani	AP-5
5.6 Detailplaneering	AP-6
5.7 Tehnovõrgud	AP-7
5.8 Illustratsioon	

6. LISAD

7. MENETLUSDOKUMENTATSIOON

8. KOOSKÕLASTUSED

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	Uus-Põldmäe mü	dets. 2017	Nõus lahendusega Urmas Lilleorg /Allkiri/	Joonisel AP-6
2	Viimsi Vallavalitsuse kommunaalamet	19.detsember 2017	Käesolevaga kooskõlastan planeeringu sademevee lahenduse. Siim Reinla Taristuspetsialist	VT e-kiri
3	Telia Eesti AS	19.12.2017	Projekti kooskõlastus nr.29498721 Telia Eesti AS volitatud esindaja Tiina Ojamaa <i>Allkirjastatud digitaalselt</i>	Vt eraldi leht
4	Imata Elekter AS	Nr.4622 20.12.2017	Kooskõlastus nr.4622 Töö nr: 09-17 Ehitusõiguse määramine kaksikelamule Joonis nr: AP-07 Tehnovõrgud Uus-Põldmäe kinnistu Tammneeme küla Viimsi vald Detailplaneering Ants Heinsaar Võrguteenuste spetsialist <i>Allkirjastatud digitaalselt</i>	Vt eraldi leht
5	Viimsi Vesi AS	Nr.5616 20.12.2017	Vastavalt planeerimisseadus §133 esitab AS Viimsi Vesi pädevale asutusele arvamuse käesoleva detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega: 1.Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused 2.Arvamus kehtib 2 aastat. Eero Antons Projektijuht <i>Allkirjastatud digitaalselt</i>	Vt eraldi leht

6	Päästeameti Põhja Päästkeskus Inseneritehniline Büroo	21.veebruar 2018	Viktoria Tilk <i>Allkirjastatud digitaalselt</i>	Vt digitaalallkirjade kinnitusleht
7	Terviseamet	16.02.2018 nr 9.3-1/637	<p>Amet on tutvunud esitatud detailplaneeringu materjalidega ning kooskõlastab detailplaneeringu. Lisaks märgib järgmist:</p> <p>Seletuskirja järgi paikneb Uus-Põldmäe kinnistu endise tootmisala ja elamute vahel. Tootmisalal on tegevus praktiliselt lõppenud ning suurem osa alast muudetud detailplaneeringutega elamualaks. Planeeritava alaga piirnevatel Pällu tee 4 ja Pällu tee 6 kinnistutel asuvad tootmishooned. Viimsi Haldus OÜ vastuskirjast (12.02.2018) selgub, et Pällu tee 4 kinnistul toodetakse puidust väikemaju ning Pällu tee 6 kinnistul puidust uksi. Tootmistegevus toimub siseruumides. Tuginedes ametile esitatud kaebustele, juhib amet tähelepanu, et ka müra normtasemetele vastav müratase võib põhjustada elanikele häiringuid. Seetõttu soovib amet vältida saastetundlike objektide (sh elamute) planeerimist tootmistegevuse kõrvale ehk tootmis- ja elamualade vahele tuleks kavandada võimalikult ulatuslikud puhveralad. Amet soovib kaaluda häiringute ennetamiseks leevendusmeetmete (näiteks müratõkete rajamist) rakendamist.</p> <p>Natalja Šubina direktor <i>allkirjastatud digitaalselt</i></p>	Vt eraldi kiri

Ärakiri õige

V.Ernesaks