

KÖITE SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID.....	- 3 -
1.1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	- 3 -
1.2.	DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID	- 3 -
1.3.	DETAILPLANEERINGU ALUSUURINGUD	- 4 -
2.	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHT	- 4 -
3.	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.....	- 4 -
4.	PLANEERINGUS KAVANDATU.....	- 4 -
4.1.	EHITUSÕIGUS JA KOORMUSNÄITAJAD. KRUNDIJAOTUS	- 5 -
4.2.	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTEID.....	- 7 -
4.2.1.	<i>Keskkonnakaitse</i>	- 7 -
4.2.2.	<i>Haljastus.....</i>	- 7 -
4.2.3.	<i>Jäätmekäitlus</i>	- 8 -
4.3.	LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED	- 8 -
4.4.	TEHNOVÕRGUD	- 9 -
4.4.1.	<i>Veevarustus ja kanalisatsioon</i>	- 9 -
4.4.2.	<i>Sidevarustus.....</i>	- 10 -
4.4.3.	<i>Elektrivarustus.....</i>	- 10 -
4.4.4.	<i>Tänavavalgustus</i>	- 11 -
4.4.5.	<i>Soojusvarustus</i>	- 11 -
4.5.	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	- 11 -
4.5.1.	<i>Kehtivad kitsendused</i>	- 11 -
4.5.2.	<i>Planeeritud kitsendused.....</i>	- 11 -
5.	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS.....	- 12 -
5.1.	ARHITEKTUURINÕUDED	- 12 -
5.1.1.	<i>Üldised arhitektuuri nõuded</i>	- 12 -
5.2.	MÜRALLEEVENDUSMEETMED	- 13 -
5.3.	INSOLATSIOONITINGIMUSED.....	- 13 -
5.4.	RADOONILEEVENDUSMEETMED.....	- 13 -
5.5.	KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED.....	- 13 -
5.6.	TULEOHUTUSNÕUDED	- 14 -
5.7.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED	- 14 -
5.8.	NÕUDED TEHNOVÕRKUDE PROJEKTEERIMISEKS JA EHTAMISEKS.....	- 14 -
5.8.1.	<i>Sidevarustus.....</i>	- 14 -
5.8.2.	<i>Elektrivarustus.....</i>	- 14 -
5.8.3.	<i>Veevarustus ja kanalisatsioon</i>	- 15 -
6.	PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE	- 15 -
6.1.	VASTAVUS ÜLD- JA TEEMAPLANEERINGUTELE	- 15 -
6.2.	VASTAVUS STANDARDITELE.....	- 16 -
6.3.	VASTAVUS TULEOHUTUSNÕUETELE	- 16 -

6.4. VASTAVUS VÕRGUVALDAJATE TEHNILISTELE TINGIMUSTELE- 16 -

JOONISED

1.	Tugiplaan	2018-06-04	DP-1
2.	Põhijoonis	2018-06-04	DP-2
3.	Tehnovõrkude koondplaan	2018-06-04	DP-3

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Riigikogu seadus „Planeerimisseadus“
- Viimsi valla üldplaneering
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 01.august 2017 nr 514 „Pringi külas, kinnistute Rohuneeme tee 56 ja Rohuneeme tee 56a detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“
- Planeeringu koostamise huvitatud isikute taotlus, registreeritud 17. märtsil 2015, detailplaneeringu algatamiseks

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Õigusaktid

- Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid"
- Viimsi Vallavolikogu 17.03.2014 määrus nr 8 „Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri“

Teemaplaneeringud

- Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“
- Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“
- Viimsi Vallavolikogu 21.06.2011 otsusega nr 43 kehtestatud Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi“

Standardid:

- EVS 809-1 - Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine
- EVS 812-6 – Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7 - Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus
- EVS 840 – Radooniohutu hoone projekteerimine

- EVS 842 - Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- EVS 843 - Linnatänavad
- EVS 894 - Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides

1.3. Detailplaneeringu alusuuringud

Geodeetiline mõõdistus

Geodeetilise alusplaani mõõdistas OÜ Nivello, töö nr 984, va 16. mai 2017

Haljastuse dendroloogiline hindamine

Haljastuse dendroloogilise hindamise teostas OÜ Sfäär planeeringud, töö nr 17/07, va 12.09.2017

Radooni uuring

Radoonitaseme ja radooniohtlikkuse hinnangu pinnasest teostas OÜ Tulelaev (registrikood 11256903), va 14.09.2017

2. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHT

Planeeritud ala asub Harjumaal Viimsi vallas Pringi külas rannikupiirkonnas Rohuneeme tee ja Tammesalu tee vahel. Planeeritud ala piirneb põhjas Jaanitalu tee 4 ja Rummu tee 2 kinnistutega, idas Tammesalu tee 7 kinnistuga, lõunas Tammesalu teega ja läänes 11251 Viimsi-Rohuneeme teega.

3. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on krundipiiride korrigeerimine kolme loogilise kujuga elamukrundi moodustamiseks. Ehitusõiguse muutmist käesoleva detailplaneeringuga ei taotleta, kuivõrd planeeringualal on hooned valdavalt juba välja ehitatud. Planeeringualal säilib Rohuneeme tee 56 ja Rohuneeme tee 56a maaüksuste detailplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 78, 04. mai 1999) määratud ehitusõigus.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringuga korrastatakse kruntide piire. Olemasolevatele kruntidele pos 2 ja pos 3 ning moodustavale krundile pos 1 säilitatakse kehtiv ehitusõigus. Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastus, haljastus, juurdepääsutee, parkimine ja tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

Eesmärgiks on luua uus kaasaegne elukeskkond, mille puhul on arvestatud uusi ehitustehnilisi võimalusi ja elanike nõudlust kvaliteetsele eluruumile.

Krundi 1 ehitusõigus jääb olemasolev, moodustatakse eraldi hoonestusalad põhihoonele ja abihoonele. Põhihoone hoonestusala kaugus Tammesalu tee poolsest krundipiirist on 5 m ning sügavus 18,6 m, krundi pos 2 poolse külgaia laius 7,5 m, planeeritud ühepereelamu on kahe täiskorruse ja maa-aluse korrusega, põhihoone suurim lubatud katuseharja kõrgus 8,5 m. Elamu kõrvalhoone suurim lubatud kõrgus: katusehari 5 m. Krunt koormatakse kitsendustega võrguvaldajate kasuks olemasolevatele tehnovõrkudele.

Krunt 2 ehitusõigus jääb olemasolev, põhihoone, elamu, hoonestusala korrigeeritakse olemasoleva hoonestuse järgi, Tammesalu tee poolse eesaia sügavus 5m, krundi pos 1 poolne külgaia laius 7,5m, Rummu tee 2 poolne tagaaed üldjuhul 7,5 m, osaliselt 2,5 m ning krundi pos 3 poolne külgaed 3,8 m. Krundile on lubatud püstitada kahekorruseline põhihoone ja kaks ühekorruselist abihoonet. Põhihoone suurim lubatud katuseharja kõrgus 8,5 m ja kõrvalhoone suurim lubatud kõrgus: katusehari 5 m ja lamekatusel või madalakaldelisel katusel 4 m. Krunt koormatakse kitsendustega võrguvaldajate kasuks olemasolevate tehnovõrkudele ning perspektiivse elektri kaabli paigaldamiseks.

Krundi 3 ehitusõigus jääb olemasolev, hoonestusala kaugused Tammesalu tee poolse eesaia sügavus 5m, krundi pos 2 poolse külgaia, tagaaia ja Tammesalu tee 5 poolse külgaia laiused 7,5 m. Krundile on lubatud püstitada kahekorruseline põhihoone ja kolm ühekorruselist abihoonet. Põhihoone suurim lubatud katuseharja kõrgus 8,5 m ja kõrvalhoone suurim lubatud kõrgus: katusehari 5 m ja lamekatusel või madalakaldelisel katusel 4 m. Krunt koormatakse kitsendustega võrguvaldajate kasuks olemasolevatele tehnovõrkudele.

Juurdepääs kruntidele on lahendatud Tammesalu teelt. Detailplaneering teeb ettepaneku määrata moodustavatele kruntidele uued lähiaadressid planeeritud juurdepääsu tee järgi.

Krundid piiratakse piirdeaedadega.

Parkimiskohad on kavandatud kruntidele.

Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

- Moodustavad krundid on suuremad kui 1200 m²;
- Kruntide täisehitusprotsent on kuni 25%;
- Hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest minimaalselt 7,5 m;
- Väärtuslik kõrghaljastus on planeeritud säilitada. Puude kasvutingimuste tagamiseks on teede ja hoonestusala kaugused puudest kavandatud vastavalt Eesti standardile EVS 843 „Linnatänavad“;
- Kvaliteetse keskkonna loomiseks on ettenähtud moodustatavad krundid heakorrastada;
- Turvalisuse tagamiseks on planeeritud ümbritseda kinnistud piirdeaiaega;
- Parkimiskohad on planeeritud moodustavatele kruntidele.

4.1.Ehitusõigus ja koormusnäitajad. Krundijaotus

Pos 1:

1	Krundi pindala, m ² (S):	1549
2	Krundi sihtotstarve:	elamumaa 100%
3	Suurim hoonete arv krundil:	1 põhihoone ja 2 kõrvalhoone
4	Põhihoone kasutusotstarve:	11101 Üksikelamu
5	Suurim hoone kõrgus:	

	Sh põhihoone Sh kõrvalhoone	8,5m (+12.30 abs km) katusehari 5,0m (+8.85 abs km)
6	Korruseid (maapealne/maa-alune): Sh põhihoone Sh kõrvalhoone	2/-1 1/-
7	Suurim maapealne hoonetealune pind, m ² (HAP):	310
8	Suurim maapealne suletud brutopind, m ² (SBP):	465
9	Krundi täisehitus % (HAP/S):	20
10	Suurim lubatud korterite arv:	1 korter
11	Parkimiskohtade arv:	3 parkimiskohta

Pos 2

1	Krundi pindala m ² (S):	1462
2	Krundi sihtotstarve:	elamumaa 100%
3	Suurim hoonete arv krundil:	1 põhihoone ja 2 kõrvalhoonet
4	Põhihoone kasutusotstarve:	11101 Üksikelamu
5	Suurim hoone kõrgus: Sh põhihoone Sh kõrvalhoone	8,5 m (+13,5 abs km) katusehari 5,0m
6	Korruseid (maapealne/maa-alune): Sh põhihoone Sh kõrvalhoone	2/-1 1/-
7	Suurim maapealne hoonetealune pind, m ² (HAP):	290
8	Suurim maapealne suletud brutopind, m ² :	440
9	Krundi täisehitus % (HAP/S):	20
10	Suurim lubatud korterite arv:	1 korterit
11	Parkimiskohtade arv:	3 parkimiskohta

Pos 3:

1	Krundi pindala m ² (S):	2121
2	Krundi sihtotstarve:	elamumaa 100%
3	Suurim hoonete arv krundil:	1 põhihoone ja 3 kõrvalhoone
4	Põhihoone kasutusotstarve:	11101 Üksikelamu
5	Suurim hoone kõrgus: Sh põhihoone Sh kõrvalhoone	8,5 m (+13,70 abs km) katusehari 5,0m
6	Korruseid (maapealne/maa-alune): Sh põhihoone Sh kõrvalhoone	2/-1 1/-
7	Suurim maapealne hoonetealune pind, m ² (HAP):	420
8	Suurim maapealne suletud brutopind, m ² :	630
9	Krundi täisehitus % (HAP/S):	20
10	Suurim lubatud korterite arv:	1 korter
11	Parkimiskohtade arv:	3 parkimiskohta

4.2. Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtteid

4.2.1. Keskkonnakaitse

Hoonete rajamisega ei kaasne selliseid keskkonnamõjusid, mis muudaksid elukeskkonna ohtlikuks või elamiseks sobimatuks.

4.2.2. Haljastus

Olemasoleva haljastuse lühiülevaade on esitatud detailplaneeringu alusuuringus „Viimsi vald, Rohuneeme tee 56 ja 56a haljastuse dendroloogiline hindamine“ OÜ Sfäär planeeringud, töö nr 17/07, va 12.09.2017.

Haljastuse osakaal

Kruntide hoonestusalade moodustamisel on maksimaalselt säilitatud II- ja III-väärtusklassi puud.

Kaitsemeetmed tehnovõrkude rajamisel

Tehnovõrkude trassikoridoride planeerimisel on arvestatud säilitavate puude kasvutingimuste tagamisega. Kaevetööde teostamisel tuleb tagada juurestiku mitte kahjustamine.

Likvideeritavad puud

Likvideeritakse V-klassi (likvideeritav puu) hinnatud puud nr 19 arukask, nr 20 harilik toomingas ning nr 31 harilik kuusk

4.2.3. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt „Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja“ nõuetele

Kuni 1100 liitrised käsitsi teisaldatavad väikekonteinerid tuleb paigutada neid tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele, mis ei ole jäätmeveoki lähimast võimalikust peatumiskohast kaugemal kui 10 meetrit. Mahuti on soovitatav paigutada jäätmemaja, katusealusesse või aedikusse. Kui jäätmemaja või katusealune. Kandev põhimõte on konteinerite paigutamine tänava äärde värava lähedusse, et prügiauto ei peaks kruntidele sisse sõitma.

4.3. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala paikneb osaliselt riigitee 11251 Viimsi-Rohuneeme tee kaitsevööndis km 4,105-4,145. EhS §71 kohaselt on avalikult kasutatava tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30m. Põhijoonisele on kantud kaitsevöönd 30m.



Rohuneeme tee ja Tammesalu tee ristumiskoht jääb planeeringualast välja. Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud Tammesalu tee ristumiskoha nähtavuskolmnurk lähtetasemel „rahuldav“. Projektkiirus on 50 km/h. Külgnähtavus 10m. Sõiduauto peatumisnähtavus 50m.

Maanteeameti kirjas 25.08.17 nr 15-2/17-00012/496 mainitav riigitee mahasõit km 4,136 on varasemalt likvideeritud (arvatavasti Rohuneeme tee kergliiklustee rajamise käigus).

Liikluskorralduse planeerimisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- Tagada võimalikult mugav juurdepääs planeeringuala kruntidele.

- Tagada parkimisvõimalused omal krundil.

Juurdepääs kruntidele

Planeeringualal moodustavatele kruntidele on planeeritud juurdepääs Tammesalu teelt.

Kruntide nr 2 ja 3 säilitatakse olemasolevad sissepääsud. Krundile pos 1 on planeeritud juurdepääs krundi keskelt.

Parkimise korraldus

Igale üksikelamu krundile on planeeritud 3 parkimiskohta. Parkimiskohad on planeeritud oma krundile.

4.4. Tehnovõrgud

Detailplaneeringus planeeritud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised.

Hoonete ehitusprojektides täpsustatakse tehnovõrkude asukohad ja parameetrid.

Planeeringule väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojekti (tööjooniste) koostamisel.

4.4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AS-i VIIMSI VESI 22.08.2017 tehnilised tingimused detailplaneeringule.

Veevarustus

Planeeringuala arvutuslik vee tarbimine on 1,8 m³/ööp

Planeeritud kruntide liitumine on lahendatud olemasoleva ÜVK rajatiste, varem väljaehitatud liitumispunktide V-302, V-324 ja V-328 (moodustatav krunt pos 1) baasil, ning neid ei muudeta.

Kruntidele 1, 2 ja 3 on planeeritud üksikelamu kahe täiskorruse ja maa-aluse korrusega.

	Majandus-joogivee tarbimine		
	l/s	m ³ /h	m ³ /d
• Majandus-joogivesi (max.)	0,5	0,2	0,6
• Sooja vee tarbimine hoones (max.)	0,4	0,08	0,4

Reoveekanaliseerimine

Planeeritud kinnistute kanalisatsioonisüsteem on vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele lahkuvoolne. Planeeringuala arvutuslik reovee hulk on ligikaudu 1,8 m³/d.

Planeeritud kruntide reovee kanaliseerimisel on eelvooluks Tammesalu teel paiknev reovee ühiskanalisatsioonitorustiku kaevud KK-76, KK-92 ja KK-93 (moodustav krunt pos 1).

Kruntidile 1,2 ja 3 on planeeritud üksikelamu kahe täiskorruse ja maa-aluse korrusega.

	l/s	m ³ /h	m ³ /d
Olmereovesi (max.)	2,5	0,2	0,6

Sademevee kanalisatsioon

Planeeringuala ($S=0,51$ ha) esialgne arvutuslik sademevee hulk on 35,7 l/s. Planeeritud krundid on suhteliselt suure haljasalaga, mis võimaldab sademeveed hajutada ja immutada oma krundil. Krundisise parklate sademevesi juhitakse kruntide haljasaladele.

Krundil pos 2 on varem väljaehitatud sademeveekanalisatsioon Rohuneeme tee suunas läbi planeeritud krundi pos 1 Rohuneeme tee 52 kõrval olevasse kraavi. Krundi pos 1 elamu katusest kogutav sademevesi suunatakse olemasolevasse sademeveekanalisatsiooni.

Sademevesi on planeeritud immutada pinnasesse.

Sademe- ja pinnasevee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Väline tulekustusvesi

Lähim olemasolev maapealne hüdrant asub Rohuneeme tee ja Tammesalu tee ristmikul.

Servituudi seadmise vajadus

Krundipiiride muutmisest ja uute kruntide moodustamisest tuleneb vajadus koormata kinnistud isikliku kasutusõiguse kitsendusega võrguvaldaja kasuks.

4.4.2. Sidevarustus

Planeeritud kinnistu sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS 12.09.2017 tehnilised tingimused nr 29132225.

Tehnovõrkude koondplaanile on kantud olemasolevad Telia Eesti AS-le kuuluvad liinirajatised.

Krundil pos 1 sidevarustus lahendatakse krundile toodud valguskaablist.

Moodustavatel kruntidel pos 1 ja pos 2 paikneb sideõhuliin. Planeering näeb ette krundil pos 1 oleva õhuliini posti ümbertõstmise põhja suunas võimalikult krundipiiri lähedale (posti uus asukoht u 1m krundipiirist). Posti ümbertõstmisega kaasneb krundi pos 2 sisendkaabli jätkamise vajadus, kaabel jätkatakse muhvida. Sideühenduse ümberehitamisega ei muudeta sidekaabli asukohta krundil pos 2 ning krundil pos 2 ehitustöid ei teostata. Vajalikud ümberehituse tööd teostatakse eranditult krundil pos 1.

Kruntide pos 2 ja pos 3 sidevarustust ei muudeta, säilivad olemasolevad ühendused.

Tööprojekti staadiumis, kui on täpsustunud hoonete arhitektuur ja suurus, tuleb tellijal taotleda Telia Eesti ASilt konkreetsed tehnilised tingimused.

Telia Eesti AS-ile kuuluvate liinirajatiste väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine toimuvad tellija kulul. Sideliini ümberehituse töid tohib teha ainult sidetööde lintsentsi omav firma Telia Eesti AS poolt väljastatud tööloa alusel. Ümberehitustööd tellida soovitavalt Eltel Networks AS-ilt, tel 640 2171.

Servituudi seadmise vajadus

Krundipiiride muutmisest ja uute kruntide moodustamisest tuleneb vajadus koormata kinnistud isikliku kasutusõiguse kitsendusega võrguvaldaja kasuks.

4.4.3. Elektrivarustus

Planeeritud kinnistu elektrivarustuse lahenduse aluseks on Imatra Elekter AS tehnilised tingimused 23.08.2017 nr 114/17.

Kõigil kolmel krundil on väljaehitatud liitumispunktid.

Detailplaneering näeb ette krundi pos 1 liitumispunkti ümberehitamise. Postil oleva liitumiskilbi asemele ehitatakse betoonsoklil liitumiskipp omal krundil. Liitumiskilbi ehitab välja võrguvaldaja. Liitumispunkti ümberehitamine toimub liituja kulul. Sisendus liitumiskilbist kuni elamu jaotuskapini tehakse madalpingekaabliga.

Liitumiskilp on võrguvaldaja omand ning kilbil on kaitsevöönd 1m seadme välisküljest.

Kruntide pos 2 ja 3 elektrivarustus jääb olemasolev.

Krundile pos 2 on planeeritud tehnikoridor perspektiivse kaablivõrgu rajamiseks, tehnikoridori laius 4m.

Servituudi seadmise vajadus

Krundipiiride muutmisest ja uute kruntide moodustamisest tuleneb vajadus koormata kinnistud isikliku kasutusõiguse kitsendusega võrguvaldaja kasuks.

4.4.4. Tänavavalgustus

Tammesalu teel on tänavavalgustust, detailplaneering ei näe ette tänavavalgustuse ümberehitamist.

4.4.5. Soojusvarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus planeeritud lahendada ahju-kaminakütte, lokaalse keskküttega või soojuspumpadega.

Planeeringus antud lahendus on põhimõtteline ja täpsustub hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

4.5. Kehtivad ja planeeritud kitsendused

4.5.1. Kehtivad kitsendused

Rohuneeme tee 56 kinnistu on koormatud;

- tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõigusega AS Viimsi Vesi kasuks;
- Juurdepääsuservituudiga Rohuneeme tee 56a kinnistu kasuks;
- Võlaõigusliku lepinguga viirutatud alal piiranguga hoonete kõrgusele, H_{max}=5m

Rohuneeme tee 56a kinnistu on koormatud;

- tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõigusega AS Viimsi Vesi kasuks (Tallinna notar Reeli Eelmets, notari ametitegevuse raamat nr 1134, 30.06.2015);

4.5.2. Planeeritud kitsendused

Pos 1:

- Servituudivajadusega ala krundil olevale sademeveekanaliseerimisele, kaitsetsooni laius 4 m (2 m mõlemale poole torustiku teljest). Isiklik kasutusõigus on vaja seada krundi pos 2 kasuks.

- Servituudivajadusega ala planeeritud liitumiskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks. Liinirajatise (kilbi) kaitsetsooni laius 1 m seadme välispinnast. Isiklik kasutusõigus on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala krundil olevale sideõhuliinile, liinirajatise kaitsetsooni ulatuses (2m mõlemale poole liinirajatise teljest). Isiklik kasutusõigus on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

Pos 2:

- Servituudivajadusega ala krundil olevale sideõhuliinile liinirajatise kaitsetsooni laius 4 m. (2 m mõlemale poole liinirajatise teljest). Isiklik kasutusõigus on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala krundil olevale elektriõhuliinile, liinirajatise kaitsetsooni laius 4 m (2 m mõlemale poole liinirajatise teljest). Isiklik kasutusõigus on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala krundil olevale kanalisatsioonitorule, kaitsetsooni laius 4 m (2 m mõlemale poole torustiku teljest). Isiklik kasutusõigus on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala krundil olevale veetorule, kaitsetsooni laius 4 m (2 m mõlemale poole torustiku teljest). Isiklik kasutusõigus on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala perspektiivse elektri kaabli paigaldamiseks. liinirajatise kaitsetsooni laius 2 m (1 m mõlemale poole liinirajatise teljest). Isiklik kasutusõigus on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

Pos 3:

- Servituudivajadusega ala olemasolevale sideõhuliinile, liinirajatise kaitsetsooni laius 4 m (2 m mõlemale poole liinirajatise teljest). Isiklik kasutusõigus on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala olemasolevale elektriõhuliinile ja liitumiskilbile, liinirajatise kaitsevööndi laius 4m (liitumiskilbi kaitsevöönd on 1m seadme välispinnast ja õhuliinil 2 m liinirajatise teljest). Isiklik kasutusõigus on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

5.1. Arhitektuurinõuded

5.1.1. Üldised arhitektuuri nõuded

Planeeringu põhijoonisel on tähistatud iga krundi hoonestusala, ehitusjoont ei määrata. Hoonestusalas peab paiknema ehitise ehitisealune pind, Majandus- ja taristuministri määruse 05.juuni 2015 nr 57 §19 Ehitusalune pind, mõistes. Hoonestusalast väljapoole võivad paikneda terrassid, välistepid, kaldteed, valguskastid, alla kahe ruutmeetrilise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvad varikatused ja kuni 1m laiused katuseräästad.

Sokli kõrgus maapinnast kuni 0,6m.

Lubatud fassaadikatematerjalid: betoon, krohv, komposiitplaadid, puit, metall, klaas. Mitte kasutada profiilplekki ja imiteerivaid materjale.

Katusekatteks kasutada valtsplekki, katusekivi ja/või rullmaterjali. Katusekalle on 15-45°.

Krundid piiratakse piirdeaiaga. Tänavaaärde on planeeritud kuni 1,5 m kõrgune kas puitlippidega piire või võrkaed koos hekiga. Kuni 20% piirdeaias ulatuses (väravapostid ja prügikasti varjav müür) on lubatud kasutada looduskivist või krohvitud müüritist.

Kruntidevaheline piirdeaed võib olla võrkaed.

Krundisestest parkimisalade katendina on soovitatav kasutada vettläbilaskvat katendit (nt graniitsõelmed kargvõrgul, paeplaadid või murukivisillutist).

5.2.Müraleevendusmeetmed

Krundi pos 1 elamu projekteerimisel ja ehitamisel rakendada Eesti standardit EVS 842 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ning tagada siseruumides nii päeval kui ka öösel sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ §6 lg 1 punktides 1.1 ja 1.2 sätestatud normtasemed.

Normtasemete tagamiseks kasutada helipidavaid avatäiteid või muid heli tõkestavaid ja summutavaid konstruktiivseid lahendusi.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tagada, et tehnoseadmete (nt õhksoojuspumba) müra kõrvalasuvate elamute välisterritooriumil ei ületaks sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrus nr 42 §7 lg 3 punktis 1.2 kehtestatud normtasemeid.

5.3.Insolatsioonitingimused

Hoone projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 894 „Loomulik valgus elu- ja bürooruumides“ ning tagada kõrvalasuvate elamute loomulik valgustus ja insolatsiooni kestus vastavalt standarditele.

5.4.Radoonileevendusmeetmed

Hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb jälgida Eesti standardi EVS 840 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ tabelis 3 toodud nõudeid. Radooniuringu raporti kohaselt asub planeeringuala madala Rn-riskiga piirkonnas. Radooni hoonesse sattumise vältimiseks piisab tavalisest heast ehituskvaliteedist, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamisest, maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutamisest.

5.5.Keskkonnakaitsealased nõuded

Ehitusprojektide koostamisel välistada vertikaalplaneerimisega sademevee valgumist naaber-kinnistutele.

Kõvakattega pindadelt ja hoonete katustelt kogutav sademevesi immutada pinnasesse omal krundil.

Ehitustööde ajal tuleb kaitsta olemasolevate puude juurestikku, tüve ja võra. Ehitustöödel osalevad masinad peavad tegutsema väljaspool juurestiku kaitseala või töötama ajutiselt paigaldatud kaitsekihil, mis kaitseb pinnase struktuuri. Juurestiku kaitsealal ei tohi kasutada raskeid masinaid, paigaldada soojakuid, ladustada ehitusmaterjale ja –jätmeid. Kui süvend maa-aluse korruse jaoks kaevatakse puude kasvuajal, tuleb säilitatavatele puudele tagada kasvutingimuste säilimine: kaevisele ehitada sulundsein, et pinnas puude kasvualal püsiks, puid kasta, kaitsta vigastamisest ja tolmu eest. Paljastatud juured katta sobiva materjaliga (nt kotiriie), et vältida kuivamist ja kaitsta puud temperatuurikõikumiste eest. Puid kasta pidevalt kaevetööde ajal (ca 100 l vett puu kohta päevas), v.a. suurte vihmade ajal. Juurestiku kaitsealal ei tohi pinnast koorida. Kui juurestiku kaitsealal tuleb maapinda tõsta, siis teha seda maksimaalselt 20 cm paksuse sõmera materjaliga, mis ei takista juurteil pinnasest õhu ja vee kättesaamist.

Olemasolevatel puudel teha hooldus- ja kujunduslõikus, mille käigus eemaldada kuivanud oksad. Vastava töö peab teostama kutsetunnistusega arborist.

Planeeringus likvideeritavate puudena näidatud puude likvideerimiseks tuleb taotleda kohalikul omavalitsuselt raieluba.

Istikud ja istutustööd peavad vastama Eesti standardi EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetele.

5.6. Tuleohutusnõuded

Planeeritud hooned projekteerida vastavalt Majandus ja taristuministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrjerveearustusele“. Planeeritud kruntide põhi- ja kõrvalhooned kuuluvad I kasutusviisi alla. Hooned peavad vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3.

Hoonete ümber peab olema tagatud tuletõrjetechnika juurdepääs vastavalt Eesti standardile EVS 812-7 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“. Sissesõiduvärava minimaalne laius $L=3,5\text{m}$

Veevarustus lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 812-6 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Kustutusvee normvooluhulk on $Q_0=10\text{l/s}$ 3tunni vältel. Väline tulekustutusvesi on tagatud Rohuneeme tee ja Tammesalu tee ristmikul olevast tuletõrjehüdrandist. Kogu planeeringuala asub hüdrandile lähemal kui $R=150\text{ m}$.

Hoonete projekteerimisel konsulteerida Päästeameti Põhja Päästkeskusega.

5.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

- Tammesalu teel on tänavavalgustus.
- Krundid piiratakse piirdeaiaga.
- Krundi ja hoone fassaadide valgustamiseks kasutada sissepääsude valgustamist, spetsiaalset fassaadivalgustust ja õuealal pargivalgusteid.

5.8. Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks ja ehitamiseks

Hoonete ja hoonetele vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks.

5.8.1. Sidevarustus

Tööjooniste koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Koostada tööjoonised.

Krundi pos 1 planeeritud sidekanalisatsioon ehitada plasttorudest. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus haljasala all 0,7 m ning sõidutee all 1,0 m.

Tööprojekti mahus näha ette tööd varemehitatud liinirajatiste kaitsmiseks.

Tööde teostamine Telia Eesti Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia Networks AS kaablijärelvalve allüksusega.

Töö käigus täita Elioni tehnilisi tingimusi nr 22989271.

Tööjoonised kooskõlastada Telia Eesti Aktsiaseltsiga täiendavalt.

5.8.2. Elektrivarustus

Krundi pos 1 elamu ehitusprojekti koostamiseks taotleda Imatra Elekter AS-lt elektrivarustuse tehnilised tingimused.

Võrgu (liitumispunkti) ümberehitamine toimub tellija kulul ja tuleb lahendada eraldi projektiga. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Imatra Elekter AS-ga.

5.8.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Piirkonnas on kanalisatsioon lahkvoolne, siis kinnistuseselt tuleb kanalisatsiooni süsteemid lahendada lahkvoolsest.

Välisveetorustikud projekteerida PE PN 10 veetorudest ning tähistada märkekaabliga.

Sulgarmatuurina välisvõrgul kasutada kummikiilsibreid.

Planeeritavad veetorustikud tuleb paigaldada 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast. Veesisend paigaldatakse hoone vundamendist läbiminekul hülsis.

Krundile pos 1 projekteerida tööprojekti mahus üks peaveemõõdusõlm.

Veemõõdusõlm tuleb tööprojekti mahus projekteerida toititoru poolse esimese välisseina taha soojustatud ja valgustatud ruumi. Vee-ettevõtja poolt paigaldatakse hoonesse veemõõtja, mille ette ja taha paigaldatakse kuulkraanid. Vahetult veemõõtja taha paigaldada tagasilöögiklapp ja soovitav on paigaldada ka filter. Veemõõtja kandur maandada. Veemõõtja asub põrandast ca 70 cm kõrgusel. Veemõõdusõlmele ja veearvestile peab olema vaba juurdepääs arvesti asendamiseks ja näitude lugemiseks.

Hoone projekteerimisel ja hoonele vajalike vee ja kanalisatsioonitorustike projekteerimiseks taotleda AS-lt Viimsi Vesi uued tehnilised tingimused ja ehitusprojekt (tööjoonised) kooskõlastada AS-ga Viimsi Vesi.

6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE

6.1. Vastavus üld- ja teemaplaneeringutele

Vastavus Viimsi valla üldplaneeringuga (kehtestatud)

Viimsi Vallavolikogu 11.jaanuari 2000 otsusega nr 1 kehtestatud „Viimsi valla üldplaneeringus“ on planeeringuala juhtotstarbeks määratud väikeelamute maa (EV).

Planeeritud on kolm üksikelamu krunti. Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Detailplaneering vastab Viimsi valla üldplaneeringule.

Vastavus üldplaneeringu teemaplaneeringutele (kehtestatud)

Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“

Detailplaneeringuga kavandatu võrdlus üldplaneeringu teemaplaneeringuga lubatavale:

	ÜP teemaplaneeringus	Detailplaneeringus
Krundi suurus	minimaalne lubatud uue elamukrundi suurus on 1200m ²	uue elamukrundi suurus on suurem kui 1200m ²
Täisehitusprotsent	Max 25%	Max 20 %

Suurim lubatud kõrgus		
Põhihoone	Katusehari 9m	Katusehari 8,5m
abihoone	Katusehari 5m	Katusehari 5m
Suurim lubatud täiskorruste arv		
Põhihoone	2 täiskorrust	2 täiskorrust
Abihoone	1	1
Piirdeaed	Tänavapoolne puitlippaed või hekiga kombineeritud võrkaed, kruntidevaheline aed võib olla võrkaed, piirdeaia kõrgus kuni H=1,5m	Tänavapoolne puitlippaed või hekiga kombineeritud võrkaed, kruntidevaheline aed võib olla võrkaed, piirdeaia kõrgus kuni H=1,5m

Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „*Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*“

Detailplaneering ei muuda kehtivat ehitusõigust. Viimsi Vallavolikogu 04. mai 1999 otsusega nr 78 kehtestatud detailplaneeringu „Rohuneeme tee 56 ja Rohuneeme tee 56a maaüksuste detailplaneering“ määratud ehitusõigus on realiseeritud enne teemaplaneeringu kehtestamist.

Detailplaneering vastab teemaplaneeringutele.

6.2. Vastavus standarditele

Planeeringus on tagatud olemasolevale kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused vastavalt Eesti standardile EVS 843 „Linnatänavad“.

Liikluskorraldus ja parkimine on lahendatud vastavalt Eesti standardile EVS 843 „Linnatänavad“.

Meetmed kuritegevuse ennetamiseks on kavandatud Eesti standardis EVS 809-1 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitude alusel.

6.3. Vastavus tuleohutusnõuetele

Tuleohutuse osa on lahendatud vastavalt Siseministri 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrjevõrvarustusele“ ning vastavalt Eesti standarditele EVS 812-6 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

6.4. Vastavus võrguvaldajate tehnilistele tingimustele

Detailplaneering on koostatud vastavalt Imatra Elekter AS, Telia Eesti Aktsiaseltsi, AS VIIMSI VESI tehnilistele tingimustele.