

Harjumaa, Viimsi vald, Randvere küla

AIAOTSA TEE 20 DETAILPLANEERING



TELLIJA:	Viimsi Vallavalitsus Nelgi tee 1 74001 Viimsi alevik
HUVITATUD ISIKUD:	Ants Hübner Elmar Sinisalu
PROJEKT :	Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood. 11213515) MTR reg. Nr. EEP000601 Keemia tn 4, Tallinn 10616
ARHITEKT:	Kristiina Kokk Gsm 53300878
PROJEKTIJUHT:	Meelis Kähri meelis@opt.ee Gsm 56 605 462

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	3
4. VASTAVUS VIIMSI VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
6.1. MAAKASUTUS	4
6.2. ASEND	4
6.3. HOONED JA RAJATISED	4
6.4. TEHNOVARUSTUS	4
6.5. HALJASTUS	4
6.6. RELJEEF	4
6.7. RADOON	4
6.8. LIIKLUSKORRALDUS	5
6.9. KEHTIVAD KITSENDUSED JA PIIRANGUD	5
7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	5
8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
8.1. PLANEERINGULAHENDUS	5
8.2. EHITUSÕIGUS	5
8.4. ARHITEKTUURINÕUDED	6
8.5. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	7
8.6. KESKKONNAKAITSE	7
8.7. HALJASTUS JA HEAKORD	8
8.8. JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE	8
8.9. MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS	8
8.10. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS	8
9. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	9
9.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	9
9.2. SADEMETEVEE ÄRAJUHTIMINE	10
9.3. ELEKTRIVARUSTUS	10
9.4. SIDEVARUSTUS	10
9.5. SOOJAVARUSTUS	10
10. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	10

III LISAD

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:500
AS-04	Detailplaneeringu põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500

V KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSED

II SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

Planeeritav ala asub Harjumaal, Viimsi vallas, Randvere külas, Aiaotsa tee lõpus Randvere lahe ääres. Planeeritavale alale on juurdepääs Aiaotsa teelt. Kinnistu suurus on 0,68 ha.

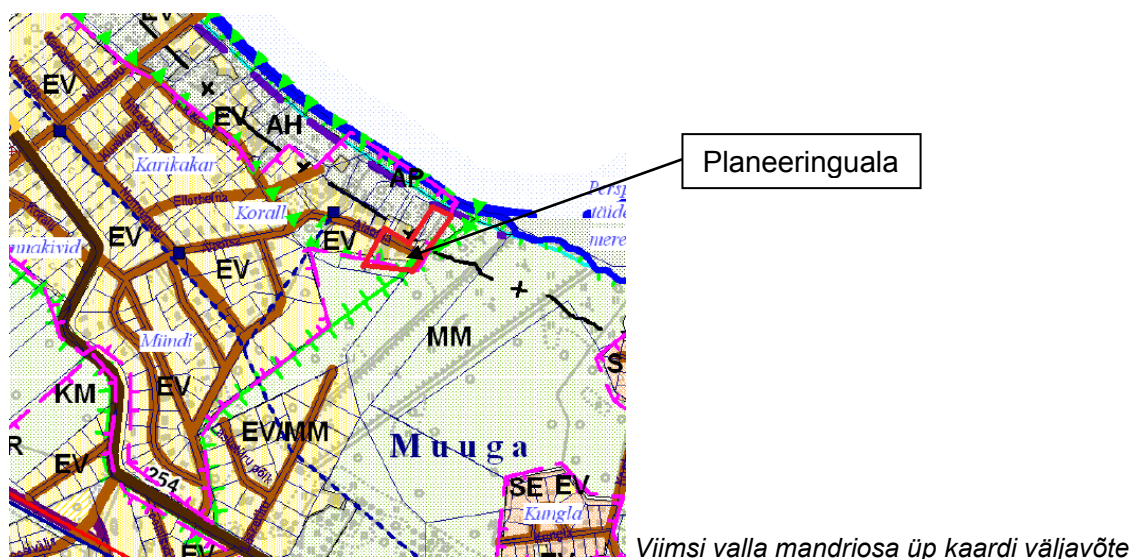
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Viimsi Vallavalitsuse 16.05.2017 korraldus nr 322;
- Planeerimisseadus;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 11.01.2000);
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering. Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted. (kehtestatud 13.09.2005);
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering. Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik. (kehtestatud 13.10.2009);
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Topo- geodeetiline alusplaan, koostatud OÜ Optiset poolt 15.06.2017, töö nr V-2312/17.

4. VASTAVUS VIIMSI VALLA ÜLDPLANEERINGULE



Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on kavandatud osaliselt väikeelamute maa ja osaliselt looduslik rohumaa.

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva kinnistu jagamine kaheks üksikelamu maa (EP) sihtotstarbega krundiks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete rajamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobituses kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

6.1. MAAKASUTUS

Aiaotsa tee 20 - (maa-ameti andmetel 14.03.2017)

- katastriüksuse tunnus: 89001:010:4540;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- kinnistu pindala: 6848m²;

6.2. ASEND

Planeeritav ala asub Viimsi valla Randvere küla ja Muuga küla piiril Randvere lahe ääres. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad valdavalt erineva suurusega elamukrundid. Muuga küla poole jäävad metsaga kaetud maatulundusmaa krundid. Juurdepääs on avalikult kasutatavalt Aiaotsa teelt.

6.3. HOONED JA RAJATISED

Planeeritaval alal on kaks elamut ja viis abihoonet.

6.4. TEHNOVARUSTUS

Elamud on varustatud ühisvee-ja kanalisatsiooni ning elektriga.

6.5. HALJASTUS

Planeeritaval alal on nii kõrg- kui madalhaljastust, nii leht-kui okaspuid.

6.6. RELJEEF

Planeeritava ala maapind on laugelt mere poole langev. Absoluutkõrguste vahemik on krundi lõunaosas 7 m ja mere poolses servas 2 m.

6.7. RADOON

Radoonitase (10-30 kBq/m³) krundil on vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2009 normaalsel tasemel. Vt http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf. Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

- tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus);
- tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel;
- tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon;
- tagada vajadusel täiendav põrandaaluste ventileerimine;

Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoonete projekteerimisel.

6.8. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeringu alale toimub asfaltkattega Aiaotsa teelt.

6.9. KEHTIVAD KITSENDUSED JA PIIRANGUD

- ranna piiranguvöönd 200m
- ranna ehituskeeluvöönd 100m
- veekaitsevöönd 20m
- kallasrada 10m
- üldplaneeringujärgne rohevõrgustik
- madalplaneeringu õhuliin, kaitsevöönd 2+2 meetrit;

7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritava ala jääb olemasoleva elamuala serva, külgnedes põhjapoolt Randvere lahega ja ida ning lõuna poolt metsamajandusmaadega. Läände ja loodesse jäävad olemasolevad erineva suurusega elamukrundid. Kruntide suurused jäävad vahemikku 1019 m²-4319 m².

Elamud on enamasti renoveeritud aga on ka mõni uushoonestus. Domineerivad suuremad elamud. Enamik on ehitatud 1980-ndatel ja laiendatud 1990-ndatel. Elamud on kahekorruselised, kruntide täisehitusprotsent varieerub 9 ja 13,3 vahel. Selget ehitusjoont väljakujunenud ei ole. Valdavalt on kruntidel ühekorruselised abihooned, vahemikus 0-5, keskmiselt 2-3.

Katusetüübina on piirkonnas esindatud enamasti viilkatused kaldevahemikus vahemikus 30-45°. Katused on mitmetahulised. Katuseharja joon on risti või paralleelne tänavaga.

Arhitektuur on erinev, sh viimistlusmaterjalid – tellis, krohv, puit. Hoonestusviis on valdavalt lahtine, esineb abihoonete kokkuehitamist ja ka elamu ja abihoone sidumist.

Piirded on puidust või traatvõrgust, kõrgus varieerub.

Krundid on valdavalt vähese kõrghaljastusega.

Käesoleva planeeringu lahendus sobib väljakujunenud piirkonda ja vastab üldplaneeringule.

8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

8.1. PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva hoonestusega krundi jagamine kaheks elamumaa krundiks selliselt, et kummalegi krundile jääb üks elamu ja selle juurde kuuluvad abihooned. Krundi piir on planeeritud piki olemasolevat piiret. Kruntidel täpsustatakse ehitusõigus ja hoonestusala.

8.2. EHITUSÕIGUS

Ehitusõigusega kruntidele on lubatud ehitada üks väikeelamu ja abihooned. Rajatiste, nagu katusealused, kaminanurk jms, arvu ei reguleerita. Lubatav korruselisus elamul on kuni kaks maapealset korrust ja üks maa-alune korrus. Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8,5 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist. Abihoonete korruselisus on üks ja kõrgus kuni 5m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist. Olemasolevate hoonete ehitusõigus on olemasolev.

Hoonestusala on elamutele minimaalselt 7,5 meetri kaugusel krundi piiridest, va olemasolevate hoonete osad, mis jäävad krundi piiridele lähemale. Abihoonete hoonestusala on minimaalselt 5 meetrit krundi piirist, va olemasolevad abihooned ja nende osad. Pos 2 krundi abihoonete hoonestusala on mere poolses osas rohevõrgustiku piirini, so 58,8 meetrit vastavast krundipiirist.

Krundi planeeritav ehitusõigus:

krunt pos. 1

• krundi suurus	2852m ²
• maakasutuse sihtotstarve	E 100%
• hoonete arv	1+4 (väikeelamu ja kuni 4 abihoonet)
• hoonete ehitisealune pind	615 m ² (maa alune 300m ²)
• hoone korruselisus	2/-1 / 1 (väikeelamu / abihooone)
• hoone kõrgus	8,5 m / 5 m (väikeelamu / abihooone)
• parkimiskohtade arv	4

krunt pos. 2

• krundi suurus	3996m ²
• maakasutuse sihtotstarve	E 100%
• hoonete arv	1+2 (väikeelamu ja kuni 2 abihoonet)
• hoonete ehitisealune pind	600 m ² (maa alune 200m ²)
• hoone korruselisus	2/-1 / 1 (väikeelamu / abihooone)
• hoone kõrgus	8,5 m / 5 m (väikeelamu / abihooone)
• parkimiskohtade arv	4

Kuni 20m² ja kuni 5 m kõrged hooned:

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusala. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Keelatud on hoonete, sh ka alla 20m² ja alla 5m kõrgete ehitiste, püstitamine väljapoole hoonestusala.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned, kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised.

8.3. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

• Planeeringuala suurus	6848 m ²
• Planeeritud kruntide arv	2
• Elamumaa	100%

8.4. ARHITEKTUURINÕUDED

- elamute ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5-1,0 meetrit kõrgemal, va olemasolevad elamud;
- viilkatus, katusekalle 30-45°, risti või paralleelne tänavaga;
- fassaadmaterjalidena on lubatud kasutada puitu, fassaadiplaate, krohvi ja tellist. Kombineerida vähemalt kahte materjali. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale;
- hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav;

- värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone;
- katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane);
- hoonete arhitektuur peab olema moodne, atraktiivne ja moodustama ühtse terviku;
- piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga, piirdeaia kõrgus on kuni 1,5 m;
- väravad ei tohi avaneda juurdepääsutee poole;
- piirded rajada krundi piirile või sissepoole. Pos 2 krundi rohevõrgustiku alale piiret rajada ei tohi.

8.5. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeritud kruntidele (pos 1 ja 2) on otse olemasolevalt Aiaotsa teelt.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus. Kummalegi krundile on ette nähtud vähemalt 4 parkimiskohta, sh külaliste kohad.

Parkimisala on planeeritud krundi sissepääsu lähedusse.

8.6. KESKKONNAKAITSE

Üldplaneeringu järgselt on planeeritav ala elamute tiheasustusala, mistõttu negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne.

Kavandatav tegevus ei kuulu ka KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastust, jäätmete, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Välistatud on suurõnnetuse ohuga ettevõtte, keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad tavapärasemalt ebameeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemalt suuremat müra ümbritsevale keskkonnale. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust, kuna krundid on varustatud ühisvee-ja kanalisatsiooniga. Planeeringuala paikneb kaitstud põhjaveega alal.

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid.

8.7. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritav ala on osaliselt hooldatud muruga ja osaliselt looduslik maa. Väärtuslikumad puud tuleb säilitada. Krundi haljastuse lahendus tuleb anda hoone projekti asendiplaanil. Kõrghaljastus tuleb kombineerida madalhaljastusega. Madalhaljastust hekkide baasil kasutada osaliselt krundiosade visuaalseks eristamiseks. Uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks hoonestatud maale. Likvideeritava kasvu-pinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 tabeli 9.13 nõuetele.

8.8. JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

Jäätmekäitus korraldada vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult krundi sissesõidu lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteinerid peavad asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel. Lähemale kui 3m naaberkinnistu piirist paigutatud konteineri paigaldamiseks on tarvilik naabri kooskõlastus.

8.9. MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine ja arhitektuur“. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- juurdepääsuvõimalus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- krundid valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus
- kasutada vastupidavaid materjale
- välja kujundada naabrivalve
- paigaldada videovalve

Lahendada piirdeaedade paiknemine.

8.10. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Nõuded ja meetmed on määratud Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” alusel ning Eesti standard EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus”. Lisaks tuleb projekteerimisel lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest standarditest, määrustest ja seadustest..

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekaugus ette nähtud 8 m. Tule levik ühelt ehitist teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür või tagada tule leviku piiramine muude abinõudega kooskõlas Päästametiga. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Juurdesõidutee ja juurdepääsud hoonetele ja rajatistele peavad olema vabad ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on vähemalt TP-3. Tule levik ühelt ehitist teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Ehitades rajatise naaberkinnistu piirile lähemale kui 4meetrit tuleb sõlmida naabriga kokkulepe ja järgida tuletõkkeseptsioonide moodustamise nõudeid. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala.

Maaomanike kokkuleppel on Aiaotsa tee 18 kinnistu serva ehitatud katusealune ja on Aiaotsa tee 20 omaniku kasutada. Muud hooned jäävad ja peavad ka edaspidi jääma antud rajatisest vähemalt 8 meetri kaugusele või tagada muude ehituslike võtetega tuleohutus kuni rajatise püsimiseni.

Detailplaneeringu ala tuletõrjeevarustus on tagatud võrgu valdaja poolt tuletõrjeehüdrandist koguses 10 l/s. Lähim hüdrant paikneb Aiaotsa tee 16 krundi juures, planeeringualast ca 75 meetri kaugusel. Tagatav tuletõrjevesi on 10 l/sek. Kustutusvee saamise võimalused peavad vastama standardile EVS 812-6:2012+A2:2017 „Ehitise tuleohutus osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Tagatud on tuletõrjeauto juurdepääs.

9. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahendus on olemasolev ja on arvestatud tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel DP-04.

9.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Aiaotsa tee 20 kinnistul olevate elamute eelvoolud on Aiaotsa teel Aiaotsa tee maa-alal Aiaotsa tee 20 kinnistu piiril. Aiaotsa tee 20 tee poolne eramu/kinnistu on täna AS Viimsi Vesi ÜVK klient. Elamutel on erinevad ühisveevärgiga liitumispunktid, teemaal. Mõlemal kinnistul on ühine reoveekanaliseptsiooni liitumiskaev. Mõlemale kinnistule on ette nähtud eraldi veemõõdusõlm ja võimalus veevarustuse sulgemiseks. Kanalisatsiooni eelvool on elamutel ühine ning lõplikult fikseeritakse liitumispunktid teenuslepinguga. Liitumispunktid on näidatud joonisel DP-04. Näha ette kanalisatsioonitorustikele hoolduskaevud. Tagatav veehulk ja ärajuhitud reovee kogus on ca 0.6 m³/ööpäevas (eramu kohta). Tagatav veerõhk- min 2.0 bari. Hoone veevärgi projekteerimisel/ehitamisel arvestada, et rõhk torustikes (avarii korral) võib ületada 6,0 bar.

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

Kanalisatsioonitrassi kohale on ette nähtud trassivaldaja kasuks Pos 2 krundile servituudi seadmise vajadusega ala laiusega 2+2 m.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele ning esitada kinnistute siseste vee-ja kanalisatsioonitorustike projektlahendus AS-le Viimsi Vesi.

9.2. SADEMETEVEE ÄRAJUHTIMINE

Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku ca +3,50 kuni +6,66. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Elamu ümber (hoonestusalal) võib maapinda tõsta kuni 0,5 m. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele, sh teemaale.

Elamukruntide sadevesi juhitakse valdavalt pinnasesse. Sademe- ja pinnavee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Sajuvete vooluhulgad arvutatakse vastavalt Eesti standardile EVS 848.

Ärajuhitavate sadevete kogused ühe hektari kohta keskmiselt elamukruntidel on ca 10 l/s. Arvestades, et planeeritava ala suuruseks on ca 0,66 ha, siis arvutuslikuks sadevee koguseks kogu planeeringualal on 6,6 l/s, mis on pinnasesse imbumiseks sobiv.

9.3. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on planeeringualal olemas. Aiaotsa tee poolse elamu liitumiskilp on Aiaotsa tee 20 krundi piiril teemaa-alal ja tagumisel elamul õhuliini postil, mis jääb pos 2 krundile. Õhuliini postile on seatud servituut kaitsevööndi ulatuses.

Pos 1 elektriühendus liitumiskilbist on läbi pos 2 krundi, millele tuleb seada servituut kaitsevööndi ulatuses.

9.4. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus planeeringualal ja lähialas puudub. Võimaik on kasutada läbi õhu levivaid lahendusi.

9.5. SOOJAVARUSTUS

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette kasutada hoonete kütmiseks keskkonnasõbralikke taastuvenergia lahendusi nagu õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, puiduküte (sh graanulid) jmt. Tuulegeneraator ei ole lubatav müra, varjureostuse ja muu võimaliku negatiivse mõju tõttu.

10. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- Maaüksuse jagamine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutusele;
- seada vajalikud servituudid;
- täpsustada vee-ettevõtjaga VK liitumispunktid;

Seletuskirja koostas:

L.Talving
Optimal Projekt OÜ
04.05.2018