

**VIIMSI VALD  
LUBJA KÜLA  
KINNISTU LUBJA TEE 2 JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**

**ESKIIS  
Töö nr 03-19**

Tellijaja: Viimsi Vallavalitsus  
Nelgi tee 1, Viimsi alevik  
74001 Viimsi  
Tel 6028800

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

Aprill 2019

1.	ÜLDANDMED .....	3
1.1.	Planeeringu objekt ja asukoht: .....	3
1.2.	Tellija: .....	3
1.3.	Huvitatud isik:.....	3
1.4.	Töövõtja: .....	3
1.5.	Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.6.	Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	4
1.7.	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.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek .....	6
4.3.	Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded .....	6
4.4.	Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
4.5.	Keskkonnakaitselise tingimused.....	7
4.5.1	Radoonihust tulenevad nõuded .....	7
4.5.2	Mürakaitse .....	8
4.6.	Haljastus.....	9
4.7.	Vertikaalplaneerimine.....	9
4.8.	Jäätmekäitlus.....	9
4.9.	Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid .....	9
4.9.1.	Elektritrassi kaitsevöönd .....	9
4.9.2.	Sidetrassi kaitsevöönd .....	9
4.9.3.	Veetorstike kaitsevöönd .....	9
4.9.4.	Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd.....	9
4.10.	Tuleohutusabinõud.....	10
5.	TEHNOVÕRGUD .....	10
5.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	10
5.2.	Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine .....	10
5.3.	Elektrivarustus .....	10
5.4.	Sidevarustus .....	10
5.5.	Välisvalgustus .....	11
6.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED.....	11
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....	11
8.	JOONISED .....	12
9.	MENETLUSDOKUMENTATSIOON .....	13
10.	LISAD .....	14

## 1. ÜLDANDMED

### 1.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald  
Lubja küla  
Kinnistu Lubja tee 2 ja lähiala detailplaneering

### 1.2. Tellija:

Viimsi Vallavalitsus  
Nelgi tee 1  
74001 Viimsi alevik  
Tel. 6028860

### 1.3. Huvitatud isik:

OÜ Account  
Käbi 8-2, Tallinn  
Tel. 5153383

### 1.4. Töövõtja:

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

### 1.5. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Harju Maakonna planeering 2030+
- Viimsi Vallavolikogu otsus 9.oktoober 2018 nr 76 detailplaneeringu algatamise lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000.a)
- Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneering (kehtestatud 29.04.2008.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)
- Lubja klindiastangu maastikukaitseala kaitse-eeskiri

## 1.6. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Ehitusseadustik
- Teeseadus
- Jäätmeseadus
- Looduskaitseadus
- Rahvatervise seadus
- Tuleohutuse seadus
- Turvaseadus
- Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 55, 03.06.2015 „Energiatõhususe miinimumnõuded“
- Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ja EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded, kaitse müra eest “
- Keskkonnaministri 16. Jaanuari 2007. a määrus nr 4 " Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused"
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

## 1.7. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega  
(G.E.Point OÜ 25.01.2017.a töö nr.17-G010)
- Radoonitaseme mõõtmise raport (Radoonitõrjekeskus OÜ)

## 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, muuta planeeringualal „Lubja küla klindiaastangu piirkonna üldplaneeringu“ kohane maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast ärimaaks. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ärihoone ehitamiseks, lahendatakse liikluskorraldus, parkimine, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeritav ala asub hajaasustusalal, planeeringuala ligikaudne suurus on 0,8 hektarit.

Viimsi valla Lubja küla kinnistu Lubja tee 2 ja lähiala detailplaneeringu koostamise aluseks on Viimsi Vallavolikogu otsus 9.oktoober 2018 nr 76 detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

### **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**

#### **3.1. Üldandmed**

Planeeritava ala suurus on ligikaudselt 0,8 hektarit ja see paikneb Lubja külas, Pärnamäe tee ja Lubja tee ristumiskohal klindipealsel alal, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Lubja tee 2 (89001:010:2564) ja vahetult teedega piirneva ala (liikluskorralduse lahendamiseks). Planeeringuala on hoonestuseta ja kõrghaljastuseta. Planeeringuala piirneb lõunakaartest Pärnamäe teega ja Lubja teega, põhjast maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistuga Vanatoa kallak, mis jääb ühtlasi Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringu kohaselt kohaliku tähtsusega klindi kaitseala koosseisu ning idast hoonestatud elamukrundiga. Juurdepääs kinnistule on olemas Lubja teelt.

Planeeritav ala külgnab Lubja klindiastangu maastikukaitsealaga.

Lubja klindiastangu maastikukaitseala moodustati Viimsi Vallavolikogu 29. aprilli 2008. a määrusega nr 7 kehtestatud Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringu raames „Looduskaitseaduse“ § 10 lõike 7 alusel.

Vastavalt kaitse-eeskirja §-le 3 on kaitseala valitseja Viimsi Vallavalitsus.

Maastikukaitseala eesmärk on kaitsta:

1) elupaigatüüpi, mida nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta nimetab I lisas.

Selleks on Tilio-Acerion-kooslustega nõlvade, rusukallete ja jäärakute metsad (9180\*)1

2) piirkonnas olulist maastikuelementi klindiastangut.

Huvitatud isik tellis Radoonitõrjekeskus OÜ-lt pinnase radoonisisalduse mõõtmise (vt lisad).

Pinnase radoonisisalduse mõõtmised teostati kolmes uuringupunktis, tulemustest lähtus, et Lubja tee 2 kinnistu pinnas kuulub kõrge ja keskmise Rn-sisaldusega pinnaste kategooriasse.

#### **3.2. Olemasolev maakasutus**

Lubja tee 2 (89001:010:2564), suurus 7924 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%

### **4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS**

#### **4.1. Vastavus üldplaneeringule**

Detailplaneeringuga kavandatav ei vasta Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringule, üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve planeeritavas asukohas on maatulundusmaa (M).

Detailplaneering sisaldab vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuivõrd osa planeeringualast jääb teemaplaneeringu kohasele haljastule nr 24, kus hoonete ehitamine on keelatud.

## 4.2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast (M) kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maaks (B).

Teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ järgi jääb osa planeeringualast haljastule nr 24, kus hoonete ehitamine on keelatud.

Haljastu tähtsus seisneb teemaplaneeringu seletuskirja kohaselt võimaluses rajada piirnevate elamualade kaitseks teest tulenevate negatiivsete mõjude eest kõrghaljastusega puhverriba, samuti võimaluses liigendada maastikku. Kuivõrd planeeritav ala jääb kogu ulatuses elektri 110 kV kõrgepinge õhuliini kaitsevööndisse, kus puude istutamine on keelatud ja piirnevatel aladel pole ka elamukrunte, mida teemaplaneeringu kirjelduse kohaselt saaks teest tulenevate negatiivsete mõjude eest kõrghaljastusega puhverribaga kaitsta, ei oma antud põhjendustel haljastu paiknemine planeeringualal olulist tähtsust ning detailplaneeringuga korrigeeritakse haljastu nr 24 piire.

## 4.3. Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ja hoonestustingimused projekteerimiseks on antud joonisel AP-5. Detailplaneeringuga moodustatakse 2 krunti:

### Krunt pos.1

Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa.

Krundile pos.1 on lubatud ehitada 1 ärihoone.

Planeeritava ärihoone ehitusalune pind on kuni 1500 m<sup>2</sup>, korruselisus 2, maa-aluseid korruseid ei planeerita. Maksimaalne hoone kõrgus on 11m (absoluutkõrgus 63m).

Suurim lubatav brutopind krundil pos. 1 on 3000 m<sup>2</sup>.

Krunt pos.2 – krundi kasutamise sihtotstarve 100% teemaa.

Krunt pos. 2 võõrandatakse tasuta Viimsi 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:**

ÄK – kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (kataster – ärimaa)

LT – tee maa-ala (kataster – transpordimaa)

Sulgudes on detailplaneeringu krundi kasutamise sihtotstarbele vastav katastriüksuse sihtotstarve.

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.

#### 4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale ärihoonele on Lubja tee, Pärnamäe tee ja Aiandi tee ristumiskohale kavandatavalt ringristmikult ning Lubja teele ette nähtud mahasõidult.

Ärimaa krundile (pos.1) on ettenähtud 60 parkimiskohta sõiduautodele.

Parkimiskohtade arvutamise aluseks on normatiiv 1 parkimiskoht hoone 50 m<sup>2</sup> brutopinna kohta.

#### 4.5. Keskkonnakaitselise tingimused

KSH eelhinnangu kohaselt ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik järgmistel põhjustel:

1. Detailplaneeringuga 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. Teatud mõjuga on ka ehitustööd. Tegemist on tavapäraste ehitustöödega ja nende käigus tekkivate mõjude leevendamiseks on standardsed meetmed. Avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
3. Hinnatav detailplaneering ei mõjuta teiste strateegiliste planeerimisdokumentide sisu ja koostamist. Tegemist ei ole strateegilise planeerimisdokumendiga, mis oleks seotud keskkonkaalutluste integreerimisega teistesse valdkondadesse, samuti puudub seos Euroopa Liidu keskkonkaalutluste õigusaktide nõuete ülevõtmisega;
4. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, lähtuvalt tegevuse iseloomust. Piirkonnas puuduvad kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 alad, samuti kultuurilise väärtusega vm tundlikud objektid ja alad. Planeeringu läheduses asub kohaliku omavalitsuse kaitstav Lubja klindiasangu maastikukaitseala, mille kaitse-eesmärke planeering ei kahjusta. Planeeringualal jääb rohevõrgustikualale, kuid eeldatavalt olulist mõju ei kaasne looduskeskkonnale.
5. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta erinevate mõjutegurite lõikes olulist keskkonnamõju, samuti puudub erinevate tegurite oluline kumulatiivne mõju nii looduskeskkonnale, inimese tervisele kui varale. Kavandatava tegevusega ei kaasne piiriülest mõju.

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile
- jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu
- kõrghaljastuse rajamine
- juurdepääsuteede rajamine tolmuvara kattega
- vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöökohaks sobivat pinnast.

##### 4.5.1 Radooniohust tulenevad nõuded

Radooniuuritud planeeritaval alal teostas Radoonitõrjekeskus OÜ (vt lisad).

Radoon on looduslik kiirguse allikas. Peamine radooniallikas Eestis on pinnas. Põhjavesi ning kodumaised ehitusmaterjalid ei ole üldjuhul kõrge radoonisisaldusega. Radooni tekkimise

aluseks on looduslik radioaktiivne lagunemine, mille käigus maapinna sees tekkiv gaasiline radoon võib levida kümnete meetrite kaugusele, jõudes maapinnale ja hoonete siseruumidesse. Mõnikord võib kõrge radoonisisaldusega olla ka põhjavesi ning looduslikud ehitusmaterjalid.

Radoon pääseb majja ehituse halva kvaliteedi ning hoone vananemisel tekkivate pragude tõttu. Radoonirikka õhu sissehingamisel suureneb kopsuvähki haigestumise risk. Seetõttu on äärmiselt oluline kaitsta ennast radoonist tekkiva ülemäärase kiirituse eest.

Pinnases oleva õhu radoonisisalduse piirnormid (aasta keskmine):

Radoonisisalduse tase	Radoonisisaldus Bq/kg	Radoonisisaldus Bq/m <sup>3</sup>
Madal	<13	< 10 000
Normaalne	13-45	10 000 – 50 000
Kõrge	40-200	50 000 – 250 000
Ülikõrge	>200	>250 000

Planeeritaval alal teostati mõõtmised kolmes uuringupunktis, tulemustest lähtus, et Lubja tee 2 kinnistu kuulub kõrge ja keskmise Rn-sisaldusega pinnaste kategooriasse.

1. 48118 Bq/m<sup>3</sup>
2. 49223 Bq/m<sup>3</sup>
3. 54008 Bq/m<sup>3</sup>

Ehitamisel on soovitatav arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ehitamise meetmete ja põhimõtetega.

Meetmed, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon).

#### 4.5.2 Mürakaitse

Autotranspordi poolt tekitatava liikluse müra vähendamiseks on hoone projekteerimisel soovitatav arvestada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ toodud liikluse müra normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes.

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.

#### Liikluse müra leevendamise meetmed:

- Projekteerida hoonete välispiirete konstruktsioonid (kaasa arvatud katuse ja pööningu vahelae konstruktsioonid) minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt  $R'_{w+Ctr} \geq 30$  dB
- Pöörata akende valikul tähelepanu akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Soovitatav on kasutada 3x klaasiga aknaid



- Tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (lennukimüra puhul ka katusel asuvad ventilatsioonivad ja ventiilid ning korstnad) läbiviigud ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

#### **4.6. Haljastus**

Kõrghaljastus kinnistul puudub. Detailplaneeringus on kõrghaljastus (puude rivi) ette nähtud kinnistu Pärnamäe tee poolsesse külge ning krundisisesed ehitistest ja rajatistest vabad pinnad ilmestatakse pöösaste ja pinnakattetaimedega.

#### **4.7. 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 mitte kaldumine naaberkinnistule.

#### **4.8. Jäätmekäitlus**

Planeeritud ala jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale. Konteinereid ei tohi paigaldada naaberkinnistule lähemale kui 3m. 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 jäätmekäitlusluba 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.

#### **4.9. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid**

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

##### **4.9.1. Elektritrassi kaitsevöönd**

Mõlemale poole 110 kV elektriõhuliini on kaitsevöönd 25,0 m.  
Seal võib töid teostada ainult Elering AS loal.

##### **4.9.2. Sidetrassi kaitsevöönd**

Mõlemale poole sidetrassi on kaitsevöönd 1,0 m. Seal võib töid teostada Telia Eesti AS loal.

##### **4.9.3. Veetorustike kaitsevöönd**

Mõlemale poole veetrassi on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

##### **4.9.4. Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd**

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

#### **4.10. 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.
- Planeeritava hoone tuleohutusklass täpsustatakse ehitusprojektiga.
- Hoone ehitusprojekt 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/AC:2016
- Planeeritav hoone on IV kasutusviisiga põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m<sup>2</sup>.
- Tuletõkkeseptsiooni piirpindala on alla 800 m<sup>2</sup> (täpsustatakse ehitusprojektiga).
- Normvooluhulk ühe tulekahju korral on 10 l/s 3 tunni jooksul.
- Normatiivne vooluhulk on tagatud olemasolevate tuletõrjehüdrantide baasil

### **5. TEHNOVÕRGUD**

#### **5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon**

Planeeritava hoone veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt AS Viimsi Vesi AS tehnilistele tingimustele.

#### **5.2. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine**

Sademevete ärajuhtimine lahendatakse vastavalt Viimsi Vallavalitsuse kommunaalameti tehnilistele tingimustele.

#### **5.3. Elektrivarustus**

Planeeritava hoone elektripaigaldiste varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele

#### **5.4. Sidevarustus**

Planeeritava hoone sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS-i telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele

## 5.5. Välisvalgustus

Lubja teel, Aiandi teel ja Pärnamäe teel on olemasolev tänavavalgustus, krundisisene välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektiga.

## 6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD 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
- Seatakse servituudid
- Koostatakse ehitusprojektid ( ristmik, ärihoone)
- Väljastatakse ehitusload
- Ehitatakse välja ristmik
- Ehitatakse välja ärihoone
- Väljastatakse kasutusluba ärihoonele

## 8. JOONISED

- |     |   |      |
|-----|---|------|
| 5.1 | Kontaktvöönd  | AP-1 |
| 5.2 | Väljavõte Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringust.<br>Üldplaneeringu muutmise ettepanek.                | AP-2 |
| 5.3 | Väljavõte teemaplaneeringust „Rohevõrgustik ja<br>miljööväärtuslikud alad“.<br>Teemaplaneeringu muutmise ettepanek. | AP-3 |
| 5.4 | Tugiplaan M 1:500   | AP-4 |
| 5.5 | Detailplaneeringu eskiis M 1:500  | AP-5 |

## **9. MENETLUSDOKUMENTATSIOON**

## **10. LISAD**