

# Väike-Miku ja osaliselt Mikumetsa detailplaneering

seletuskiri

Asukoht: Harju maakond, Viimsi vald, Rohuneeme küla, Väike-Miku 89001:003:1035 ja  
Harju maakond, Viimsi vald, Rohuneeme küla, Mikumetsa 89001:003:0740

Tellija: Viimsi Vallavalitsus  
Nelgi tee 1  
Viimsi alevik

Huvitatud isik: Andrus Möllits  
+372 5014656

Planeerija: MiHo OÜ  
Registrikood 11344754  
Pae tn 25-33, Tallinn  
vastutav arhitekt Kristina Sepp  
arhitekt Nele Soobik  
tel +372 56619889

Märts 2019

**SISUKORD**

SISUKORD	2
ÜLDANDMED	3
OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS	5
NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS	10
TEHNOVÕRGUD	11
TULEOHUTUSABINÕUD	14

## JOONISED

## LISAD

## KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

## ÜLDANDMED

### Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada Viimsis Rohuneeme külas asuvatest maatulundusmaa sihtotstarbega Väike-Miku kinnistust ja Mikumetsa kinnistu osast ümberkruntimise teel kaks elamumaa krunti, üks ehitusõiguseta ajutine elamumaa krunt liitmiseks Rohuneeme tee 140 kinnistuga ja üks transpordimaa krunt ning määrata elamukruntide hoonestamiseks sobiv ehitusõigus, arhitektuurinõuded, tehnovõrkude, haljastuse ja teede lahendus ning servituutide vajadus.

Viimsi Vallavalitsuse 11.12.2018 korraldusega nr 704 võeti vastu detailplaneering eesmärgil moodustada kaks üksikelamukrunti, suurustega 1417 m<sup>2</sup> ja 1257 m<sup>2</sup> ning üks 376 m<sup>2</sup> suurune tee ja tänavamaa krunt. Krundi pos nr 1 suurim lubatud ehitisealune pind oli 290 m<sup>2</sup>, krundil pos nr 2 suurim lubatud ehitisealune pind oli 250 m<sup>2</sup>, maapealne suletud brutopind mõlemal krundil on 440 m<sup>2</sup>. Võrreldes vastuvõtmisega on detailplaneeringu eesmärk muutunud, kuid mitte planeeringu põhilahendus.

Kinnistute kohta puudub kehtiv detailplaneering.

### Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Viimsi Vallavalitsuse 10.10.2017 korraldus nr 720 Rohuneeme külas, kinnistute Väike-Miku ja osaliselt Mikumetsa detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 11.01.2000)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (kehtestatud 13.09.2005)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (kehtestatud 13.10.2009)
- Planeeritava ala geodeetiline alusplaan: OÜ AAKERMAA töö nr 3190, 2017. a
- Väike-Miku ja Mikumetsa kinnistute puittaimestiku haljastuslik hinnang. Inomatic OÜ, töö nr 2017-007
- Pinnase radooniohtlikkuse hinnang. OÜ Eesti Geoloogiakeskus, 29.11.2017
- jm asjakohased kehtivad õigusaktid.

## OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Planeeritava ala suurus on ca 0,30 ha ja see asub Viimsi valla läänerannikul, Annuse tee, Viikingi tee ja Rohuneeme tee vahelisel alal. Planeeritav ala hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega Väike-Miku (89001:003:1035) ja osaliselt Mikumetsa kinnistut (89001:003:0740). Planeeritav ala piirneb elamukruntidega Rohuneeme tee 140, Viikingi tee 7, Viikingi tee 5, Viikingi tee 3, Rootsi tee 2 ja kinnistutega Suur-Miku ning Luugimetsa.

Planeeritaval alal asuvad järgmised kinnistud:

- Väike-Miku, 89001:003:1035, maatulundusmaa, suurusega 2008 m<sup>2</sup>;
- Mikumetsa, 89001:003:0740, maatulundusmaa, suurusega 6718 m<sup>2</sup>.

Olemasolev hoonestus kinnistutel puudub.

Kruntidel kasvav kõrghaljastus on osa suuremast metsast, kus kasvavad enamasti kuused ja männid, kuid leidub ka mõningaid lehtpuuliike. Alale annavad üldilme suuremõõtmelised harilikud kuused ja männid. Olemasolevad lehtpuud moodustavad pigem alusmetsa ja nende kasv on jäänud tagasihoidlikumaks. Mitmed kased on kõrguses küll võrreldavad suurte kuuskede ja mändidega, kuid nende tüved on peened ja haprad. Uuritud alal identifitseeriti kokku 6 taksonit puittaimi, mis kõik on kodumaised. Enamus puittaimi (27 tk) kuulub oluliste (III klass) hulka, väheväärtuslikke objekte (IV klass) tuvastati alal 20 tk ning väärtuslikke (II klass) leidus kokku 6.

Vastavalt radooniuuringule ja Eestis kehtivatele piirnormidele kuulub maa-ala pinnas normaalse või suure Rn-sisaldusega pinnaste piirimaile. Kinnistu pinnakatte uuring näitab, et pinnaseõhus eU-sisalduse järgi kujunev Rn-sisaldus, 43–50 kBq/m<sup>3</sup>, jääb piiranguteta ehitustegevusele kehtestatud normi 50 kBq/m<sup>3</sup> piirialale.

Ala läbivad perspektiivse Viikingi tee koridoris vee- ja kanalisatsioonitorud ning elektri õhuliin. Olemasolevatel tehnovõrkudel on õigusaktidest tulenevad kaitsevööndid. Muud piirangud alal puuduvad.

Kõvakattega juurdepääsutee kinnistutele hetkel puudub, juurdepääs Väike-Miku kinnistu lähedusse on võimalik Viikingi tee kaudu, mis ei ole täielikult välja ehitatud.

Olemasolevad maapinna kõrgusmärgid jäävad vahemikku 6.83-8.79. Reljeef tõuseb kirde suunas.

Olemasolev olukord on kajastatud Tugiplaanil, joonis 03.

## DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

### Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“. Planeeringuala ei paikne rohelise võrgustiku alal.

Viimsi Vallavolikogu 11. jaanuari 2000 otsusega nr 1 kehtestatud „Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu” kohaselt asub planeeritav ala tihehoonestusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Mikumetsa kinnistu osas on ala juhtotstarbeks määratud looduslik rohumaad ja Väike-Miku kinnistu osas väikeelamute ala.

Detailplaneeringu algatamisettepanek sisaldab ettepanekut Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas looduslikust rohumaast väikeelamute alaks. Mikumetsa kinnistu osast väikeelamute ala määramine on põhjendatud, sest elamumaad on piirkonnas iseloomulikud ning perspektiivne Viikingi tee killustaks looduslikku rohumaad, seega on otstarbekas perspektiivse Viikingi tee äärde kavandada elamumaa sihtotstarbega krundid.

Viimsi Vallavolikogu 13. septembri 2005 määrusega nr 32 Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ kohaselt on minimaalne uue elamukrundi suurus antud asukohas 1200 m<sup>2</sup>. Uute elamukruntide puhul ei ole lubatud elamute ehitamine lähemale kui 7,5 m krundipiirist. Aiamaja, suvila ja üksikelamu krundi täisehituse protsent ei või olla üle 20%. Üksikelamu maksimumkõrguseks loetakse 8,5 m olemasolevast maapinnast, kui kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti.

Lisaks on üldplaneeringu teemaplaneeringus määratud järgmised tingimused:

- Elumajade projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk).
- Tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms). Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele elamukruntidele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 30% krundi ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine.
- Elamule ei või rajada üle 1,5 m kõrguseid piirdeid.

Antud tingimused määratakse detailplaneeringus arvestamiseks ehitusprojektide koostamisel.

Detailplaneeringu algatamisettepanek vastab teemaplaneeringus elamukruntidele esitatud põhilistele nõuetele. Detailplaneeringuga moodustatakse nii Mikumetsa kui ka Väike-Miku kinnistute osast transpordimaa krunt Viikingi tee ehitamiseks vastavalt Viimsi valla juhtnõoidele, seejuures antakse krunt üle vallale. Hoonestusala kaugust on kavandatavate elamumaa kruntide vahel omanikevahelisel kokkuleppel vähendatud ühel krundil 5,5 meetrini krundi piirist, kuid hoonete vaheline kuja on minimaalselt 15 m, et võimaldada kitsaste kruntide paremat hoonestamist.

Väljavõte üldplaneeringust on antud Kontaktvööndi joonisel, joonis 02.

### **Planeerimislahendus**

Piirkond ei ole elamualana veel täielikult välja kujunenud, samuti ei ole välja ehitatud üldplaneeringu kohane Viikingi tee. Planeeritavast alast lõuna, lääne ja põhja suunas jäävad elamumaa sihtotstarbega kinnistud.

Detailplaneeringuga kavandatakse Väike-Miku kinnistust ja Mikumetsa kinnistu osast moodustada kokku neli krunti: kaks elamumaa sihtotstarbega krunti, millele määratakse mõlemale ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ehitamiseks, üks ajutine ehitusõiguseta elamumaa sihtotstarbega krunt liitmiseks Rohuneeme tee 140 kinnistuga ning transpordimaa sihtotstarbega krunt perspektiivse Viikingi tee ehitamiseks. Juurdepääs planeeringualale on läbi Rohuneeme tee 140 kinnistu, selle kasutamiseks on vajalik seada kruntide Pos 1 ja 2 kasuks juurdepääsuservituudi vajadusega ala laiusega kuni 7 m. Samuti on kavandatud juurdepääsuservituudi vajadusega ala laiusega kuni 3 m läbi krundi Pos 2 juurdepääsuks krundile Pos 1 ja ala laiusega kuni 7 m juurdepääsuks perspektiivsele Viikingi teele. Mikumetsa kinnistu osa, mis ei jää planeeringualasse jääb olemasoleva maakasutuse sihtotstarbega (maatulundusmaa). Lisaks on detailplaneeringus antud elamukruntide põhimõtteline haljastuse ja liikluse lahendus.

Mikumetsa kinnistust on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krunt üldplaneeringu kohase Viikingi tee ehitamiseks. Mikumetsa kinnistu omanik on nõustunud krundi tasuta üle andma Viimsi vallale. Suur-Miku kinnistu jääb taotletavast planeeringualast välja ja sellele jääv perspektiivse Viikingi tee kasutamise küsimus tuleb Viimsi vallal lahendada Suur-Miku kinnistu omanikuga. Tee ja teerajatiste ning tehovõrkude rajamiseks, omamiseks ja hooldamiseks on määratud isikliku kasutusõigusega ala kruntidele pos 1 ja 2. Pärast Viikingi tee valmishitamist on võimalik lahendada juurdepääsud Pos 1 ja 2 kruntidele ka Viikingi teelt. Selleks on määratud juurdepääsuservituudi vajadusega alad krundile Pos 2.

Asendiplaanilises lahenduses on lähtutud kinnistute kitsast kujust, piirangutest, ilmakaartest, olemasolevast kõrghaljastusest ja piirkonna olemasoleva hoonestuse asetusest. Hoonestusalad on paigutatud kruntidel vähemalt 7,5 m kaugusele krundi piirist, v.a planeeritavate kruntide vaheline ala, kus hoonestusalade omavaheline kaugus on kinnistu omanike kokkuleppe kohaselt määratud 5 m. Hooned on paigutatud krundile nii, et sissepääs toimuks põhja suunast või juurdepääsutee poolt ning lõuna poole jääks hooviala.

### **Planeeritava ala näitajad**

Planeeritav ala: 0,3 ha

Planeeritavate kruntide arv: 4

### **Planeeritav ehitusõigus:**

Pos 1

- krundi maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi suurus: 1200 m<sup>2</sup>

- krundi hoonete arv krundil: 1+1 (1 põhihoone + 1 abihoone)
- hoone maksimaalne korruselisus: 2
- hoone maksimaalne kõrgus: 8.5 m (abihoone kuni 5 m)
- hoonete ehitisealune pind: 240 m<sup>2</sup>
- parkimiskohtade arv: 2
- krundi täisehitus: 20%

\*abihooneteks arvestatakse ka kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga abihooneid

#### Pos 2

- krundi maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi suurus: 1200 m<sup>2</sup>
- krundi hoonete arv krundil: 1+1 (1 põhihoone + 1 abihoone)
- hoone maksimaalne korruselisus: 2
- hoone maksimaalne kõrgus: 8.5 m (abihoone kuni 5 m)
- hoonete ehitisealune pind: 240 m<sup>2</sup>
- parkimiskohtade arv: 2
- krundi täisehitus: 20%

\*abihooneteks arvestatakse ka kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga abihooneid

#### Pos 3

- krundi maakasutuse sihtotstarve: 100% transpordimaa
- krundi suurus: 294 m<sup>2</sup>
- krunt on määratud perspektiivse Viikingi tee ehitamiseks.

#### Pos 4

- krundi maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi suurus: 357 m<sup>2</sup>
- krunt on määratud liitmiseks Rohuneeme tee 140 kinnistuga

Elamute parkimine lahendatakse krundisiseselt. Sademeveed kogutakse oma krundil, maapinna olulist tõstmist ei ole ette nähtud.

Detailplaneeringu lahendus on esitatud Põhijoonisel, joonis 04.

### **Arhitektuursed tingimused**

- Katusekalle 0-45 kraadi
- Välisviimistlus: looduslikud materjalid: puit, betoon, kivi, krohv, klaas, valtsplekk. Looduslikke

materjale matkivad tooteid mitte kasutada.

- Piirded: kõrgusega 1,5 m, läbipaistvad metall või puitpiirded, Piirete asemel või täiendamiseks võib kasutada hekki.
- Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on kavandatud TP-3

### **Teed, liiklus, parkimine**

Juurdepääs elamukruntidele on kuni Viikingi tee valmimiseni kavandatud Rohuneeme tee 140 kinnistu kaudu, detailplaneeringus on kavandatud juurdepääsuservituudi vajadusega alad Rohuneeme tee 140 (SV: 7 m), ja Mikumetsa (krunt pos 2, SV: kuni 7 m) kruntidele. Juurdepääsude tagamiseks on sõlmitud lepingud (vt kooskõlastuste tabeli lisa). Parkimine (kaks parkimiskohta krundi kohta) on lahendatud oma krundil.

Moodustatav transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 3 on ette nähtud avaliku kasutusega Viikingi tee ehitamiseks ning see on ette nähtud munitsipaliseerida.

### **Haljastus**

Detailplaneeringus on näidatud hoone võimalik asukoht arvestades olemasolevate väärtuslikke puudega vastavalt dendroloogiline hinnangule ning määratud nõuded arvestamiseks kaevetöödel ja ehitamisel.

### **Keskkonnakaitselised abinõud**

Jäätmed kogutakse ja hoiustatakse oma krundil. Jäätmete äraveo osas tuleb sõlmida teenust pakkuva ettevõttega. Orgaanilisi jäätmeid võib komposteerida. Haljastust säilitada võimalikult suures ulatuses. Sademeveed võimalikult suures ulatuses hajutada haljasaladel.

### **Kehtivad ja kavandatavad piirangud**

Tehnovõrkude kaitsevööndite (planeeringus servituudi vajadusega ala) ulatuses tuleb seada isikliku kasutusõiguse leping tehnovõrkude omanike kasuks.

- Elektri maakaabelliinile on detailplaneeringus määratud servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses, mõlemale poole kaablit 1 m (koridor kokku 2 m). 10 kV elektri õhuliini on mõlemale poole kaitsevöönd 10 m (koridor kokku 20 m).
- Kanalisatsioonitrassil on kaitsevöönd mõlemale poole 2 m (koridor kokku 4 m).
- Veetrassil on kaitsevöönd mõlemale poole 2 m (koridor kokku 4 m).
- Sidekanalisatsioonil on kaitsevöönd mõlemale poole 1 m (koridor kokku 2 m).

### **Kuritegevuse riskide vähendamise meetmed**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendada Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi . Piirded



aitavad vältida kõrvaliste isikute sattumise elamukruntidele. Vandalismiaktide ja sissemurdumiste riski vähendamiseks tuleb hoonele projekteerida vastupidavad ukсед ja aknad. Kavandada krundile välisvalgustus, sissepääsud hoonesse valgustada. Hoonesse näha ette turvasüsteemid.

## NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

Ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt vastavalt Viimsi Valla Ehitusmääruse § 17 ja majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusele nr 70 „Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusobjektile“. Projekt tuleb esitada Viimsi vallavalitsusele ehitusloa saamiseks.

- Nõuded radooni mõju vähendamiseks

Kuna vastavalt radooniuuringule paikneb Väike-Miku ja perspektiivse Viikingi tee kinnistu maa-ala pinnas suure Rn-sisaldusega pinnaste kategooriasse, siis ehitustöödel tuleb jälgida EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodud meetmeid ja häid ehitustavasid. Radooni hoonetesse sattumise vältimiseks tagada tarindite radoonikindlad lahendused ja hea ventilatsioon.

- Nõuded müra mõju vähendamiseks

Perspektiivselt võib Viikingi tee lähedus põhjustada üleliigset müra. Hooned tuleb projekteerida nii, et eluruumides ei ületataks sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 „Liiklusmüra normtasemed elamutes ja ühiskasutusega hoonetes“ sätestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“). Hoonete tehnoeadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada, et nende tööst põhjustatud müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

- Nõuded tuleohutusele

Tule leviku tõkestamiseks on hooned kavandatud teineteisest enam kui 8 m kaugusele. Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Arvestada Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

- Nõuded puude säilitamisele

Säilitatavad puud tuleb kaitsta kaevetöödel ja ehitamisel. Puudele ei tohi kaevetöid mehhanismidega teha lähemal kui 2 m. Jälgida, et ehitusseadmetega ei sõideta puude juurtel ega ladustata sinna ehitusmaterjale.

- Üldised nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

- Arhitektuursed tingimused

Katusekalle 0-45 kraadi. Välisviimistluseks looduslikud materjalid: puit, betoon, kivi, krohv, klaas, valtsplekk. Looduslikke materjale matkivad tooteid mitte kasutada. Piirded kõrgusega 1,5 m,

läbipaistvad metall või puitpiirded, Piirete asemel või täiendamiseks võib kasutada hekki. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on kavandatud TP-3

## **TEHNOVÕRGUD**

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on tähistatud detailplaneeringu joonistel. Servituutide seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning enne võrkude ehitamist.

Tehnovõrkude lahendus on näidatud Tehnovõrkude joonisel, joonis 05.

## **Veevarustus**

Planeeritud ala asub AS Viimsi Vesi vee-ettevõtluspiirkonnas. Veevarustus on lahendatakse vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele detailplaneeringule ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga, 05.02.2018/5368.

Ala veevärgi liitumine ühisveevärgiga on lahendatud olemasoleva ÜVK rajatise baasil. Tagatav veehulk ühele kinnistule on 0,6 m<sup>3</sup>/päevas, tagatav veerõhk on minimaalselt 2 bari. Liitumispunktid on tänavamaa-alal 1 m kinnistu piirist.

Olemasolevale ÜVK torustikele näha ette isikliku kasutusõiguse servituudid vee-ettevõtja kasuks 2 m mõlemale poole välistorustiku teljest.

Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused ja kinnistule koostatavad projektlahendused kooskõlastada täiendavalt ASga Viimsi Vesi. Liitumislepingu sõlmitakse pärast seda, kui AS Viimsi Vesi on projekti kooskõlastanud.

Tagatav tuletõrjevesi on 10 l/sek, mis saadakse väljaehitatud tuletõrje hüdrantist Viikingi ja Vanani ristis, kui teed pikendatakse planeeritavate kinnistute tarbeks (tuletõrjeauto ligipääs). Viikingi tee valmimiseni tuleb kasutada elamukruntidel tuletõrjeveemahuteid. I kasutusviisiga hoonete tuletõrje veemahuti võib vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus olla 10 m<sup>3</sup>. Mahuti tuleb paigaldada vastavalt juhendile, veega täitmine toimub paralleelselt tagasitäitekihtidega ajutise vooliku abil hoonest trassiveega.

## **Reoveekanaliseerimine**

Planeeritud ala asub AS Viimsi Vesi vee-ettevõtluspiirkonnas. Planeeritud kruntide reoveekanaliseerimine vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele detailplaneeringule ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga, 05.02.2018/5368.

Ala reoveega liitumine ühiskanalisatsiooniga on lahendatud olemasoleva ÜVK rajatise baasil. Ärajuhitud reovee kogus ühele kinnistule on 0,6 m<sup>3</sup>/päevas. Kruntide liitumispunktid on planeeritud tänavamaa-alal 1 m kinnistu piirist väljaspool.

Ala reovee kanalisatsiooni ja ÜK liitumispunkt(id) täpsustatakse projekteerimise käigus. Lõplikult fikseeritakse liitumispunkt(id) teenuslepingus.

Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused ja kinnistule

koostatavad projektlahendused kooskõlastada täiendavalt ASga Viimsi Vesi.

### **Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine**

Sademevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse Ehitus- ja Kommunaalameti tehnilistele tingimustele nr 14-9/646-1, 12.02.2018.

Detailplaneeringu lahenduse 1. variant näeb ette kõvakattega pindadelt koguda sademevesi kokku ja juhtida Väike-Miku kinnistu loode küljel asuvasse sademevee kraavi, mis viib Rohuneeme tee 140 kinnistu kaudu Rohuneeme tee ja Sadama tee kaudu merre. Geoaluse kohaselt on kraavi põhja sügavus Rohuneeme tee 140 kinnistul 20 cm. Vajadusel tuleb kraav puhastada ja süvendada. Tagada tuleb kraavi toimimine ja säilima peab maapinna loomulik kalle kraavi suunas. Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademevett ei tohi otse sademevee kanalisatsiooni juhtida, ühendused tuleb rajada läbi kaevude.

Teise alternatiivina võib juhtida torustiku abil kokku kogutud sademeveed Viikingi tee sademeveekanalisatsiooni, kuid praeguse seisuga ei ole perspektiivne Viikingi tee välja ehitatud ning ühendus olemasoleva sademeveetorustikuga on ca 85 m kaugusel.

Säästva alternatiivina on võimalik koguda sademevett mahutisse, tiiki vms rajatisse ja kasutada mahutitesse kogutud vett kastmisveena.

Arvutuslik vihmavee vooluhulk on madalhoonestusega aladel tasasel maapinnal (äravoolutegur 0,2...0,4) 7,5 l/s.

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

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

Täpne lahendus teostatakse ehitusprojektiga vastavalt tehnilistele tingimustele. Sademe- ja pinnavee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

### **Elektrivarustus**

Planeeritavate elamute elektripaigaldiste varustamine elektrienergiaga on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringule nr 020/18, 15.02.2018.

Kruntidele kavandatud pereelamute elektrivarustamiseks on ette nähtud kaablikaitsetorudes 0,4 kV kaabelliinid ja kahekohaline liitumiskilp Viikingi tee äärsele krundipiirile, kilbid peavad paiknema 1 m kaugusel piirdest, tee pool. Planeeritud liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojektide mahus. Ühendusliinid liitumiskilpidest kuni elamute peakilpideni paigaldavad tarbijad.

Planeeritavate elamute elektripaigaldiste toide on ette nähtud olemasolevast Annuse teel paiknevast alajaamast.

10 kV õhuliin asendatakse kaabelliiniga. Perspektiivsele 10 kV kaabelliinile on detailplaneeringus määratud servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses.

Vastavalt Viimsi Valla tingimustele ei ole lahendatud tänavavalgustust.

Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

### **Sidevarustus**

Planeeritavate elamute sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsiooni alastele tehnilistele tingimustele nr 29728747, 15.02.2018.

Detailplaneeringuga haaratud alal puuduvad Telia liinirajatised. Täna sel päeval on võimalik Telia teenuseid pakkuda üleõhu F4G baasil. Soovi korral on võimalik projekteerida ja välja ehitada 100mm sidekanalisatsioon põhitrass KKS tüüpi sidekaevudega ja 50mm individuaalsed sisendid hoonetesse, lähtudes liitumispunktist sidekaev 10364 või 10362, Rohuneeme tee ääres.

Perspektiivne sidekanalisatsioon on ette nähtud ehitada plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid ja haruühendusi. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1 m. Sõidutee alla näha ette A-kategooria torusid seinapaksusega 4,8 mm. Tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused.

Kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale. Kui praegu sidetrassi Rohuneeme teel ei soovita rajada oleks siiski otstarbekas hoonesse planeeritavast sidejaotlast kinnistu

Piirini on ette nähtud rajada 50mm sidetoru, et tulevikus oleks võimalik sidekaabel hõlpsasti hoonesse paigaldada, kui peaks võrguarendus jõudma nimetatud kinnistuni. Täiendavate sidekaablite paigaldamise osas sidekanalisatsiooni lepitakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes.

Hoonete sisevõrgud projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Paigaldada hoonetesse vajaliku mahulised andmesidejaotlad. Sisevõrk rajada CAT6 tüüpi kaablitega. Jaotlasse peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 220V elektrivõrguga.

Hoonete püstitamiseks tehtavale ehitusprojektile tuleb taotleda uued tehnilised tingimused. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Majandus-ja taristuministri 14.aprilli 2016.a määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“
- Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöodele"
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

### **Küttevarustus**

Kütteviisi valik tehakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

## TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneering vastab Eesti Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. kehtestatud määrusele nr 315.

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- minimaalne üksikelamute vaheline kaugus on 8 m
- 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.
- tuleohtlikul ajal on kulu ja risu põletamine keelatud. Tuleohtlik aeg algab kevadel pärast lume sulamist ja lõpeb sügisel vihmaste ilmade saabumisega.
- hoonetevahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- hoonete tulepüsisvuste on TP-3. Projekteeritavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.

## **JOONISED**

1. Asukoha plaan
2. Kontaktvööndi skeem
3. Tugiplaan M 1:500
4. Põhijoonis M 1:500
5. Tehnovõrgud M 1:500

## LISAD

### Menetlusdokumendid

- Viimsi Vallavalitsuse 10.10.2017 korraldus nr 720 detailplaneeringu algatamiseks
- Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 12.09.2018 koosoleku protokoll nr 17
- Viimsi Vallavalitsuse 11.12.2018 korraldus nr 704 detailplaneeringu vastuvõtmiseks
- 08.02.2019 detailplaneeringule esitatud vastuväide

### Uuringud

- dendroloogiline hinnang
- radooniuuring

### Tehnilised tingimused

- AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused detailplaneeringule ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga, 05.02.2018/5368.
- Telia Eesti AS telekommunikatsiooni alased tehnilised tingimused nr 29728747, 15.02.2018
- Imatra Elekter AS elektrivarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringule nr 020/18, 15.02.2018.
- Viimsi Vallavalitsuse Ehitus- ja Kommunaalameti tehnilised tingimused nr 14-9/646-1, 12.02.2018, sademevee ärajuhtimiseks
- Viimsi Vallavalitsuse 30.01.2018 e-meil, tänavavalgustuse tehniliste tingimuste mitteseadmise kohta.



**KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL**

Jrk nr	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse ära kiri või lühikirjeldus	Kooskõlastuse originaali asukoht
1	Väike-Miku, Mikumetsa kinnistu omanikud	10.04.2018 11.04.2018	Andrus Möllits Meelis Säinas /allkirjastatud digitaalselt/	CD
2	Rohuneeme tee 140 kinnistu omanik	14.03.2019	Tühistan vaide. Edu Teile. Lea Kalm	CD
3	Imatra Elekter Aktsiaselts	28.06.2018 nr 5261	Kooskõlastatud. Ants Heinsaar (Võrguteenuste spetsialist) /allkirjastatud digitaalselt/	CD
4	AS Viimsi Vesi	12.07.2018 nr 5907	Vastavalt planeerimisseadus §33 esitab AS Viimsi Vesi pädevale asutusele arvamuse käesoleva detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega: 1. Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotlema AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused ja kinnistule koostatavad projektlahendused kooskõlastada täiendavalt ASga Viimsi Vesi. Arvamus kehtib 2 aastat. Projektijuht Eero Antons /allkirjastatud digitaalselt/	CD
5	Telia Eesti AS	04.05.2018, nr 30185481	Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Telia Eesti AS volitatud esindaja Tiina Ojamaa /allkirjastatud digitaalselt/	CD
6	Päästeameti Põhja Päästkeskus	11.10.2018	Ehituskontrolli juhtivinspektor Viktoria Tilk /allkirjastatud digitaalselt/	CD