

VIIMSI VALD
VIIMSI ALEVIK
KINNISTUTE VANA-ANDRESE
(kinnistu nr. 8782202)
JA UUS-MADISE
(kinnistu nr. 5155302)
DETAILPLANEERING

06-16
Seletuskiri ja joonised

Tellija: Viimsi Vallavalitsus
Tel. 60 28 800

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

November 2017.a

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

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

- 2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS**
 - 2.1 Vastavus õigusaktidele ja strateegilistele planeerimisdokumentidele**
 - 2.2 Üldplaneeringu muutmise ettepanek**
 - 2.3 Arhitektuurne planeerimislahendus**
 - 2.4 Teed. Liiklus. Parkimine**
 - 2.5 Haljastus**
 - 2.6 Keskkonnakaitsetelised abinõud**
 - 2.7 Turvaabinõud**
 - 2.8 Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid**

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

- 4. TULEOHUTUSABINÕUD**

- 5. LIIKLUSMÜRAST TINGITUD MÜRATASEMETE HINDAMINE**
(Akukon OY Eesti filiaal töö nr. 160436-1)

- 6. RADOONITASEME MÄÄRAMINE NING RADOONIOHTLIKKUSE HINNANG**
PINNASEST (Radoonitõrjekeskus)

- 7. JOONISED**

- 8. LISAD** (originaalkaustas Viimsi Vallavalitsuse arhiivis)

- 9. MENETLUSDOKUMENTATSIOON**

- 10. KOOSKÕLASTUSED**

0. ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Viimsi alevik
Kinnistute Vana-Andrese ja Uus-Madise detailplaneering

0.2. Tellija:

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

0.3. Huvitatud isik:

OÜ Eurocar
Elektroni 8-42, Tallinn 11316
tel. 50 61 372

0.4. Projekteerija:

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

Planeerija: Viire Ernesaks

0.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Viimsi Vallavolikogu otsus 29.märts 2016 nr 46 ja lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks.
- Viimsi valla üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted." (kehtestatud 13.09.2005.a.)
- Planeeritava ala topograafiline plaan OÜ GEO S.T. nr.21M6055 16.06.2016.a

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Sissejuhatus

Viimsi valla Viimsi aleviku kinnistute Vana-Andrese ja Uus-Madise detailplaneeringu aluseks on Viimsi Vallavolikogu otsus 29.märts 2016 nr.46 detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta. Kuna detailplaneering on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut muutev, siis kohaldub KSH algatamise vajalikkuse kaalumise alusena Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõige 6. Tulenevalt sellest antakse eelhinnang ja kaalutakse KSH algatamist lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. KeHJS § 33 lõike 2 punktide 1 ja 3 tulenevalt tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui KeHJS § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi ja kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul. Raudteel toimuva tegevuse ja sealt tuleneva mürahäiringu osa on käsitletud detailplaneeringu seletuskirja punktis viis ning toodud välja võimalikud leevendavad meetmed. Täiendavate meetmete nagu müratõkke sein kasutamisel eeldatavalt olulist mõju raudtee lähedus ei oma.

1.2 Üldandmed

Planeeritav ala asub Viimsi alevikus Gerbera tee ja raudtee vahelisel alal. Planeeritavad kinnistud on hoonestamata, rohke kõrghaljastusega. Vana-Andrese lõunapiiril paikneb kanalisatsiooni ülepumpla (kaitsevöönd 20m).

Vana-Andrese ja Uus-Madise kinnistuid eraldab lõunas paiknevast Raudtee R1 kinnistust kohalikule omavalitsusele kuuluv Tare tee kinnistu. Raudtee kaitsevöönd 30m äärmise rööpme teljest ulatub aga ka planeeritavatele Vana-Andrese ja Uus-Madise kinnistutele.

Väljavõtte ehitusseadustikust § 73. Raudtee kaitsevöönd:

(1) Raudtee kaitsevöönd hõlmab raudteeluse maa ning ulatub rööpme teljest, mitmeteelistel raudteedel ja jaamades äärmise rööpme teljest 30 meetri kaugusele.

(2) Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel.

(3) Lisaks raudtee omaniku nõusolekule on vajalik Tehnilise Järelevalve Ameti luba raudtee kaitsevööndis:

1) maaparandussüsteemide rajamisel, maavara kaevandamisel, kaevetööde tegemisel;

2) uuendusraie ja muu looduskeskkonda muutva töö tegemisel;

3) kergestisüttivate ainete ja lõhkematerjali tootmisel ja ladustamisel;

4) seadmete ja materjalide ladustamisel ja paigaldamisel, kui see seab ohtu nähtavuse kaitsevööndis;

5) ehitise ehitamisel.

(4) Enne loa andmist on Tehnilise Järelevalve Ametil õigus põhjendatud juhul nõuda riskianalüüsi või muu asjakohase analüüsi koostamist, et hinnata kavandatud tegevuse mõju raudtee seisukorrale ja raudteeliiklusele.

(5) Kui kaitsevööndis kasvav mets takistab raudteeliikluse ohutuse tagamiseks vajalikku nähtavust või rööpme teljestikust 10 meetri ulatuses kasvav mets on võimaliku tuleohu allikas ja kinnisasja omanik ei esita metsa raiumiseks metsateatist ega raiu metsa, või juhul, kui raudteeliikluse ohutuse tagamiseks vajalikku nähtavust takistab või on võimaliku tuleohu allikaks muu taimestik, mis ei vasta metsamaa tunnustele, ja kinnisasja omanik ei raiu või ei niida seda taimestikku, siis on raudteeinfrastruktuuri-ettevõtja või raudtee muul omanikul või valdajal õigus korraldada raudteekaitsevööndis raudteeliikluse ohutuse tagamiseks metsa või muu taimestiku raiumine või niitmine. Raudteeinfrastruktuuri-ettevõtja või raudtee muu omanik või valdaja teavitab kinnisasja omanikku eelnevalt tööde tegemisest ning tööde tegemisel kasutatavatest meetmetest.

Ala topograafilise plaani on koostanud OÜ GEO S.T 16.06.2016.a töö nr.21M6055

Koordinaadid on L-Est 1997 süsteemis, kõrgused on Balti süsteemis.

Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 31.90 – 33.90

1.3 Olemasolev maakasutus

Vana-Andrese mü (89001:010:1759), suurus on 900 m², sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Uus-Madise mü (89001:010:0534), suurus on 2078 m², sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

2.1 Vastavus õigusaktidele ja strateegilistele planeerimisdokumentidele

Harju maakonnaplaneering

Maakasutuselt ja visioonilt vastab detailplaneering Harju maakonnaplaneeringule.

Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000. a otsusega nr 1). Detailplaneering on üldplaneeringut osaliselt muutev. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve looduslikust rohumaast osaliselt väikeelamute maaks. Detailplaneeringuga määratakse uued maakasutuse juhtotstarbed, milleks on väikeelamu maa ning tee ja tänava maa.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005. a määrusega nr 32). Planeeritava elamukrundi suurus erineb osaliselt üldplaneeringu teemaplaneeringuga „*Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.*“ sätestatud üksikelamukrundi miinimumsuurusele esitatud nõuetest, mis kõnealuses piirkonnas on 1200 m². Arvestades, et 900 m² suurusel kinnistust Vana-Andrese eraldatakse 173 m² teemaaks ja naaberkiinnistust Uus-Madise saadakse detailplaneeringu koostamise käigus elamukrundi suurendamiseks kokkuleppeliselt juurde 373 m², jääb ühe üksikelamukrundi suurus siiski ligikaudu 100 m² võrra väiksemaks teemaplaneeringuga sätestatust. Samuti on vähendatud ehitusala kaugust krundipiirist (mis on 7,5 meetrit), sest krundi lõunapiiril paiknevast kanalisatsiooni ülepumplast tuleneva sanitaartsooni ulatus on 20 meetrit.

Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtsuslikud alad“ kuivõrd planeeritaval alal ei paikne rohevõrgustiku elemente.

Vastavus kehtivatele õigusaktidele - Detailplaneering ei ole vastuolus teiste õigusaktidega.

Kumulatiivsed mõjud - Kumulatiivsed mõjud on inimtegevuse eri valdkondade mõjude kuhjumisest tingitud mõjud, mis võivad hakata keskkonda oluliselt mõjutama. Kuigi eraldi võttes võivad üksikud mõjud olla ebaolulised, võivad need aja jooksul ühest või mitmest allikast liituda ja põhjustada loodusressursside seisundi halvenemist. Eeldatavalt olulist kumulatiivset mõju planeeringuga kavandatav tegevus ei oma.

Piiriülene mõju - Piiriülene mõju puudub.

2.2 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks – üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala loodusliku rohumaa juhtotstarbega alal, detailplaneeringuga määratakse uued maakasutuse juhtotstarbed, milleks on väikeelamu maa ning tee ja tänava maa.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta ka üldplaneeringu põhilahendust, sest vähendatakse elamukrundi minimaalsuurust. Üldplaneeringu teemaplaneeringus „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” sätestatud üksikelamukrundi miinimumsuurus on piirkonnas on 1200 m².

Planeeritava elamukrundi pos. 2 suurus detailplaneeringus on 1100 m². Minimaalsuurust vähendatakse 100 m² võrra.

Detailplaneeringu lahendus on kompromissiks kinnistu omanike ja kohaliku omavalitsuse vahel. Kohaliku omavalitsuse soov on avalikult kasutatava tee ja tänavamaa nõuetekohase laiuse tagamine koos ümberpööramisplatsi ja pumplale juurdepääsuga.

Kasutades ära kinnistuomanike huvi elamukrunte moodustada sündis kompromisslahendus - detailplaneering, millega tehakse ettepanek muuta kehtivad üldplaneeringut.

2.3 Arhitektuurne planeerimislahendus

Detailplaneeringu eesmärgiks on kahe üksikelamukrundi moodustamine ning nende ehitusõiguse määramine ja avalikult tänavamaa nõuetekohase laiuse tagamine.

Detailplaneeringuga moodustatakse 2 üksikelamukrunti ja 1 tee ja tänavamaa sihtotstarbega krunt Gerbera teemaa laienduseks.

Maksimaalne lubatav ehitisealune pind üksikelamukruntidel on 190-200 m², lubatav hoonete arv krundil pos.1 on 1 üksikelamu ja 1 abihoone. Krundil pos.2 sõltuvalt hoonestusala väiksusest lahendada abiruumide vajadus üksikelamu mahus. Üksikelamu suurim kõrgus 8,5m, abihoonetel 5m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist. Üksikelamul on lubatud kuni 2 korrust, abihoonetel 1 korrus. Katusekalle 0-10°

Hooned võivad paikneda vastavalt JOONISELE AP-3 määratud hoonestusalas.

Hoonestusala ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata terrasside ja treppide,

alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetava varikatuse ning kuni ühe meetri laiuste katuseräästaste pindasi.

Ümar- ja freespalk välispinnas ei ole lubatud.

Maksimaalne piirde kõrgus on 1,5 m. Müratõkkekraani maksimaalne kõrgus 3,5m

Planeeritud maa-alal on järgmised maakasutuse sihtotstarbed:

EP - üksikelamu maa (kataster - elumumaa)

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

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

2.4 Teed. Liiklus. Parkimine

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on Gerbera teelt. Parkimiskohtade arvuks ühel üksikelamukrundil on 3, see sisaldab ka kohti garaažis. Detailplaneeringuga laiendatakse Gerbera tee maa-ala 8-lt meetrilt 12-meetrini. 12-meetrisse teekoridori paigutatakse 5,2 m laiune sõidutee koos 3m laiuse jalg- ja jalgrattateega.

2.5 Haljastus

Kinnistul kasvab rohkesti erinevaid lehtpuid.

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud kõrghaljastuse säilitamise kohustusega ala, seal võib teha ainult hooldusraided. Kinnistu muus osas on raided lubatud kooskõlas Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisametiga.

Vähendamaks raudteelt lähtuvat negatiivset mõju on soovitatav kinnistute lõunaküljel säilitada võimalikult palju kõrghaljastust, tingimusel et ei kahjustata elektriõhuliini.

2.6 Keskkonnakaitselised abinõud

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- Jäätmed kogutakse ja hoiustatakse omal krundil. Regulaarse äraveo osas tuleb sõlmida leping seda teenust pakkuva firmaga. Orgaaniliste jäätmete komposteerimine.
- Ehitustegevuse käigus kooritav kasvumuld kasutada ära sama kinnistu haljastustöödel.
- Kanaliseerimine.
- Juurdepääsuteede rajamine tolmuva kattega.
- Ehituslike meetmete rakendamine kanalisatsiooni pumplast tekkida võiva vibratsiooni ning lõhnaäiringute vähendamiseks.

2.7 Turvaabinõud

Korrashoid:

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

Nähtavus ja vaateväli:

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

Vargus ja vandalism:

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

2.8 Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

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

2.8.1 Kanalisatsioonipumpla kaitsevöönd

Kanalisatsioonipumpla kaitsevööndi raadius on 20m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

2.8.2 Elektri õhuliini (20 kV) kaitsevöönd

Mõlemale poole KP õhuliini on kaitsevöönd 10m. Seal võib töid teostada Elektrilevi OÜ loal.

2.8.3 Raudtee kaitsevöönd

Raudtee kaitsevöönd on 30m välimise rööpme teljest. Kaitsevööndis paikneb elamumaa krunt ümbritseda piirdega, et takistada kõrvaliste isikute sattumise krundilt raudteemaale.

Ehitustegevus kaitsevööndis kooskõlastada AS-ga Milstrand

3. TEHNOVÕRGUD

3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Kinnistute veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi poolt 15.juuli 2016.a väljastatud liitumise tingimustele ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga. Piirkonnas on väljaehitatud ÜVV ja ÜK ning planeeritavate kruntide liitumisvõimalused on tagatud. Planeeritava ala servas paikneb reovee ülepumpla „Gerbera“ millele on kehtestatud kuja 20m. Kuja ulatub planeeritavale krundile pos.2

Tagatav veehulk ja ärajuhitav reoveekogus ühele elamukrundile on kuni 0,5 m³/ööpäevas. Veerõhk liitumispunktis on ca 3,5 bari.

Liitumiseks ÜVV ja ÜK-ga tuleb peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda täiendavad tehnilised tingimused, koostada projekt ning kooskõlastada see AS Viimsi Vesi-ga.

3.2 Sadevete ärajuhtimine

Kinnistu sadeveed on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse kommunaalameti tehnilistele tingimustele nr.14-9/3321-1.

Kinnistute sadeveed juhitakse kinnistutest lõuna pool asuvasse sademeveekraavi.

Uus-Madise kinnistut (kr.pos.1) läbiv sademeveekraav torutatakse (min De 500) ning tõstetakse ümber teemaa serva.

Vana-Andrese kinnistut (kr.pos.2) läbiv sademeveetorustik tõstetakse teemaa serva (min De 315) ning ühendatakse olemasoleva torustikuga (min DE 400, väiksema läbimõõdu korral torustik uuendada). Kõik torude läbimõõdud on minimaalsed ning täpsustatakse sademevee ärajuhtimise projektiga. Kinnistule torude rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega.

Sademeveedrenaaži ja sademeveekanaliseerimise torustiku ühendamine tagada kontrollkaevuga. Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademevett ei tohi otse sademeveekanaliseerimise juhtida, ühendused tuleb rajada läbi kaevude. Säästva lahendusena on soovitatav sademevett koguda mahutisse ja kasutada kastmisveena.

Sademeveeväljalaskude juures kindlustada raudteetamm täiendavalt tagamaks raudteerajatiste ja raudtee-ehitiste puutumatus.

Peale detailplaneeringu kehtestamist koostada sademevete ärajuhtimise projekt ning kooskõlastada see Viimsi Vallavalitsuse kommunaalametiga ning ehitusametiga, AS-ga Milstrand ja kõigi ol.ol tehnoorkude valdajatega ning maaomanikega, kelle maakasutust või ehitusõigust projekt mõjutab.

3.3 Elektrivarustus

Planeeritavate elamute elektripaigaldiste varustamine elektrienergiaga on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele liitumiseks nr. 094/16 12.07.2016.a.

Vana-Andrese ja Uus-Madise mü elamute elektrivarustus on planeeritud "Gerbera" 10/0,4 kV alajaama fiidri F-5 olemasoleva kanalisatsiooni pumpla toitekaablilt AXPK 4G240. Kaablisse teha sisselõige, mis ühendada elamute kruntide piirile planeeritava jaotuskibiga. Jaotuskilbi kõrvale monteerida elamute liitumiskilp kaitselülititega 2(3x25 A) ja elektrienergia arvestitega. Ühendusliinid liitumiskilbist kuni elamute peakilpideni paigaldavad tarbijad. Pärast elamute projekteerimist ja võimsuste täpsustamist tuleb taotleda konkreetset elektrivarustuse tehnilised tingimused.

3.4 Sidevarustus

Planeeritavate elamute sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS-i telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 26752108 06.07.2016.a. Olemasolevast sidekanalisatsiooni sidekaevust nr. 8861 on planeeritud 1-avaline sidekanalisatsioon koos haruühendustega elamute kruntide piirideni. Tööjooniste koostamiseks tellida konkreetset tehnilised tingimused.

3.5 Tänavavalgustus

Planeeritava Gerbera tee pikenduse valgustamiseks on väljastatud AS-i Rito Elektritööd poolt tehnilised tingimused nr. 198-16 01. juuli 2016.

Gerbera sõidutee ja kõnnitee valgustamiseks on planeeritud neli 8 m kõrgust koonilist tsingitud metallmasti LED-valgustitega Megin. Planeeritud valgustid on ühendatud tugevdatud seinaga PVC-paindorus maakaabliga Tare ja Gerbera teede ristmikul oleva tänavavalgustuse masti toiteliiniga. Tööjooniste koostamiseks tellida uued tehnilised tingimused.

4. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneering vastab Majandus- ja taristuministri määrusele 02.06.2015 nr 54.

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Hoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3. Projekteeritavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist 812-7:2008 Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- Projekteeritavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt standardile 812-6:2012

Piirkonna tulekustutusvesi saadakse olemasolevast tuletõrjehüdrandist (10 l/sek)
Gerbera tee servas.

5. LIIKLUSMÜRAST TINGITUD MÜRATASEMETE HINDAMINE

Akukon OY Eesti Filiaali poolt koostatud Liiklusmürast tingitud müratasemete hindamisest selgub et planeeritava alal ulatuvad liiklusmüra (rongi- ning autoliiklus) tasemed olemasoleval ajal ja perspektiivis päeval kuni 65 dB ja öösel kuni 55 dB, välispiirdel vastavalt 62 dB ja 52dB.

Lähtudes Atmosfääriõhu kaitse seaduse (edaspidi AÕKS) § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1, mis jõustus 01.02.2017, on liiklusmüra sihtväärtused II kategooria alal (elamu maa-alad, rohealad jms) 55 dB päeval ja 50 dB öösel.

Tulenevalt eeltoodust on liiklusmüra sihtväärtused planeeritava alal ületatud.

Kinnistu välisterritooriumil nõutavate sihtväärtuste saavutamiseks on võimalik ehitada kogu planeeritava ala ulatuses raudtee poolsesse külge mürakaitseekraan kõrgusega 3,5m. Selles olukorras on hoonete juures päevasel ajal 50-54 dB, öisel ajal 45-49 dB suurune müratase ning II kategooria sihtväärtus on täidetud. (vt lisa 7,8)

Kinnistu piirile käesoleval hetkel müratõkkekraani ehitada ei saa, sest piki piiri kulgeb kuni 20 kV elektriõhuliin. Mürakaitseekraani saab ehitada 5m kaugusele õhuliinist. Rongiliikluse tihenedes maksimaalse läbilaskvuseni tuleb rajada mürakaitseekraan. Elamutele kasutusloa väljastamise menetluses analüüsitakse müratingimusi, vajadusel teostatakse kontrollmõõtmised, et otsustada müraekraani rajamise vajalikkuse üle.

Mürakaitseekraani rajavad kinnistute igakordsed omanikud.

Enne mürakaitseekraani rajamist kaaluda elektriõhuliini maa-alla viimist. Õhuliini viimisel maa-alla, muutub õhuliinist tuleneva kitsenduse ulatus, siis on võimalik planeeringu põhijoonisel näidatud müratõkkeseina asukohta muuta. Ekraani asukoht nihkub krundipiirile või kui liinist tingitud kitsendus ulatub planeeritavale alale, siis elektriliini servituudi põhjapiirile.

Ekraaniga on müratingimuste halvenemisel siiski võimalik tagada määrusekohased liiklusmüra sihtväärtused. Elamutele kasutusloa väljastamise menetluses analüüsitakse müratingimusi, ning selgitatakse välja müraekraani rajamise vajadus.

6. RADOONITASEME MÄÄRAMINE NING RADOONIOHTLIKKUSE HINNANG PINNASEST

7. JOONISED

5.1 Kontaktvöönd	AP-1
5.2 Linnaehituslik analüüs	AP-2
5.3 Väljavõtte üldplaneeringust. Muutmise ettepanek	AP-3
5.4 Tugiplaan	AP-4
5.5 Detailplaneering	AP-5
5.6 Krundijaotuse plaan	AP-5a
5.7 Tehnovõrkude koondplaan	AP-6
5.8 Illustratsioon	

8. LISAD (originaalkaustas Viimsi Vallavalitsuse arhiivis)

9. MENETLUSDOKUMENTATSIOON

10 KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	Imatra Elekter AS	01.09.2016	Kooskõlastus 299-16 Kooskõlastaja Ants Heinsaar Võrguteenuse spetsialist Imatra Elekter AS /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi leht
2	AS Viimsi Vesi Reg.10461699	14.09.2016	Detailplaneeringu saab vastu võtta järgmiste märkustega: 1.Enne järgnevaid projektstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused. 2.Planeeringualale ulatub AS Viimsi Vesile kuuluva Gerbera reoveepumpla sanitaarkaitseala. 3.Arvamus kehtib 2 aastat. Eero Antons Projektijuht /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi leht
3	Päästeameti Põhja Päästkeskus Inseneritehniline büroo	01.09.2016 Kooskõlastus K-MS/61-digi	Päästeameti Põhja päästkeskuse Ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor Martin Seetur /allkirjastatud digitaalselt/	Vt digitaalallkirjade kinnistusleht
4	Telia Eesti AS	Nr 27191997 08.09.2016	Kooskõlastuse andis Marina Prigask /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi leht
5	Rito Elektritööd AS	29.08.2016 Nr.1471	Kooskõlastatud tänavavalgustuse osas Rito Elektritööd AS-ga järgmistel tingimustel Allkiri /Alar Moon/	vt kooskõlastuse leht
6	Eesti Energia AS	7520008557 03.10.2016	Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonid kooskõlastada eraldi Ave Voolaid /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi leht
7	Vana-Andrese mü	21.10.2016	Nõus Allkiri /Oleg Daniljuk/	Vt AP-5
8	Uus-Madise mü	24.10.16	Nõus Allkiri /Hillar Pappel/	Vt AP-5

9	Tehnilise Järelevalve Amet	12.01.17 nr 7-1/16-1689-004	<p>Tehnilise Järelevalve Amet (TJA) on vaadanud läbi Viimsi Vallavalitsuse 30.12.2016 saadetud kirja nr 10-10/6120-2 „Viimsi vald, Viimsi alevik, kinnistute Vana-Andrese ja Uus-Madise detailplaneeringu kooskõlastamine“ ja kirjaga kaasas olevad dokumendid.</p> <p>TJA kooskõlastab eelpooltoodud detailplaneeringu.</p> <p>Juhime Teie tähelepanu sellele, et enne ehitustegevuse alustamist raudtee kaitsevööndis tuleb taotleda luba vastavalt ehitusseadustiku §73 nii TJA-lt kui ka raudteevaldajalt, kelleks on AS Milstrand (registrikood 10047899).</p> <p>(allkirjastatud digitaalselt) Heigo Saare Transporditeenistuse juhataja – peadirektori asetäitja</p>	Vt eraldi leht
10	Terviseamet	11.04.2017 nr 9.3-1/7620-6	<p>Amet on tutvunud kaaskirjas esitatud selgituste ja detailplaneeringu materjalidega ning kooskõlastab detailplaneeringu tingimusel, et elamute kasutusloa menetlemise raames hinnatakse veelkordselt liiklusrütmiga seonduvat ning vajadusel rakendatakse vastavaid liiklusrütmiga leevendavaid meetmeid (müratõkkesein), et planeeritava alal ei ületataks liiklusrütmiga sihtväärtusi. Ühtlasi märgime, et detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada järgneva:</p> <p>Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid,</p>	Vt eraldi leht

			<p>rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).</p> <p>Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks KeM määruse nr 71 Lisa 1 normtasemeid.</p> <p>Siseruumides tagada radooniohutu keskkond, rakendades radooniuuringu (Radoonitõrjekeskus, 14.10.2016) soovitusi projekteerimiseks.</p> <p>/allkirjastatud digitaalselt/ Natalja Šubina Terviseameti Põhja talituse direktor</p>	
11	Milstrand AS	14.03.2018 14.03.2018	<p>Ervin Hasselbach /allkirjastatud digitaalselt/ Helle Paeväli /allkirjastatud digitaalselt/</p>	Vt digitaalallkirjade kinnistusleht

Ärakiri õige Viire Ernesaks