

**VIIMSI VALD
PÄRNAMÄE KÜLA
KINNISTUTE
PÄRNAMÄE TEE 186
(kinnistu nr. 10079202)
ja
PÄRNAMÄE TEE 188
(kinnistu nr. 703902)
DETAILPLANEERING**

**Projekt nr 08-17
Seletuskiri ja joonised**

Tellijaja: Põhjala Grupp OÜ
Estonia pst 7 / Teatri väljak 1
Tallinn 10143

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

Jaauaar 2018

| | | |
|--------|---|----|
| 0. | ÜLDANDMED | 3 |
| 0.1. | Planeeringu objekt ja asukoht:..... | 3 |
| 0.2. | Tellija: | 3 |
| 0.3. | Projekteerija:..... | 3 |
| 0.4. | Detailplaneeringu lähtedokumendid | 3 |
| 1. | OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS | 4 |
| 1.1. | Sissejuhatus | 4 |
| 1.2. | Üldandmed | 4 |
| 1.3. | Olemasolev maakasutus | 4 |
| 2. | DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS | 5 |
| 2.1. | Vastavus üldplaneeringule | 5 |
| 2.2. | Arhitektuurne planeerimislahendus | 5 |
| 2.3. | Radoonihust tulenevad nõuded..... | 7 |
| 2.4. | Teed. Liiklus. Parkimine | 8 |
| 2.5. | Keskkonnakaitselised abinõud | 8 |
| 2.6. | Haljastus..... | 9 |
| 2.7. | Turvaabinõud..... | 9 |
| 2.8. | Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid | 10 |
| 2.8.1. | Elektritrassi kaitsevöönd | 10 |
| 2.8.2. | Veetorustike kaitsevöönd..... | 10 |
| 2.8.3. | Kanaliseatsiooni kaitsevöönd..... | 10 |
| 2.8.4. | Gaasitorustiku kaitsevöönd | 10 |
| 2.8.5. | Sidetrassi kaitsevöönd..... | 10 |
| 3. | TEHNOVÕRGUD | 10 |
| 3.1. | Veevarustus ja kanalisatsioon..... | 10 |
| 3.2. | Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine | 11 |
| 3.3. | Elektrivarustus | 11 |
| 3.4. | Sidevarustus..... | 11 |
| 3.5. | Välisvalgustus..... | 12 |
| 3.6. | Gaasivarustus..... | 12 |
| 4. | TULEOHUTUSABINÕUD | 12 |
| 5. | JOONISED | 13 |
| 6. | MENETLUSDOKUMENTATSION | 14 |
| 7. | LISAD | 15 |
| 8. | KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU | 16 |

0. ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Pärnamäe küla
kinnistu Pärnamäe tee 186 ja Pärnamäe tee 188 detailplaneering

0.2. Tellija:

Põhjala Grupp OÜ
Reg.kood 12640012
Estonia pst 7 / Teatri väljak 1
Tallinn 10143
Kontaktisik: Ivi Schwarz
Tel. 5153383

0.3. Projekteerija:

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

Planeerija: Viire Ernesaks

0.4. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Account OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks 13.detsember 2016.a
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 9.mai 2017 nr.311 detailplaneeringu algatamise, ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta
- Topograafiline plaan on koostatud 12.05.2017.a maamöödubüroo OÜ Optiset poolt (töö nr V-2298/17)
- Ehitusgeoloogilise uurimistöo aruanne, koostanud Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ (töö nr. GE-2247)
- Ärihoone eskiis, koostanud arhitekt Kaljo Kisand
- Radoonitaseme mõõtmise raport, koostatud Radoonitõrjekeskus OÜ
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000.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)

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, muuta Viimsi Vallavolikogu 18.01.2011 otsusega nr 6 kehtestatud Viimsi vald, Pärnamäe küla, Järsaku ja Vainu maaüksuste detailplaneeringut (Viimsi Valla Arenduskeskus OÜ, töö nr 29-07), liita kaks detailplaneeringu kohast ärimaa kasutamise sihtotstarbega krunti üheks ning määrata moodustatava ärikrundi ehitusõigus ühe neljakorruselise ärihoone püstitamiseks.

Planeeritav ala asub tiheasustuse ja hajaasustuse piiril, jäädes valdavalt hajaasustusalale.

Pärnamäe küla Pärnamäe tee 186 ja Pärnamäe tee 188 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks on Viimsi Vallavalitsuse korraldus 9.mai 2017 nr.311 detailplaneeringu algatamise, ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

1.2. Üldandmed

Planeeritav ala asub Pärnamäe külas, Pärnamäe tee ääres klindipealsel alal ja hõlmab ärimaa sihtotstarbega Pärnamäe tee 186 kinnistut (pindala 1559 m², 89001:010:3677) ja tootmismaa sihtotstarbega Pärnamäe tee 188 kinnistut (pindala 2332 m², 89001:010:2588).

Planeeringualal paikneb üks hoone ja juurdepääs alale on olemas Pärnamäe teelt.

Detailplaneeringuala vastas teisel pool Pärnamäe teed paikneb olemasolev elumupiirkond.

Planeeritav ala külgneb kirdest ja idast Mäealuse maastikukaitsealaga, mis on moodustatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ raames Looduskaitseaduse §10 lõike 7 alusel. Mäealuse maastikukaitseala on moodustatud Viimsi vallas asuva Põhja-Eesti klindi, väärtuslike metsa- ja sookoosluste, ning pärandkultuurmaastiku kaitseks.

Planeeritav ala jääb Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, moodustatud haljastu nr 24 – Aiandi- ja Pärnamäe teega piirnev ala Lubja ja Pärnamäe küla piiril koosseisu. Antud haljastu tähtsuseks on võimalus rajada piirnevate elumualade kaitseks teest tulenevate negatiivsete mõjude eest kõrghaljastusega puhverriba ning maastiku liigendamine.

Alusplaanina on kasutatud OÜ Optiset poolt 12.05.2017. a. koostatud geodeetilist alusplaani töö nr V-2298/17. Koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused on 1977. a. Balti süsteemis. Planeeritava ala maapind on tasane, kõrgusmärgid on vahemikus 51.11 – 52.60 m. Klindiala langusega 10 – 12 m jääb planeeritavast alast välja.

1.3. Olemasolev maakasutus

Pärnamäe tee 186 kinnistu (89001:010:3677) suurus 1559 m², sihtotstarve ärimaa 100%.

Pärnamäe tee 188 kinnistu (89001:010:2588) suurus 2332 m², sihtotstarve tootmismaa 100%

2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

2.1. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on äri- ja büroohoonete maa (B). Planeeringuga kavandatav maakasutus ei vasta teemaplaneeringule „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“, kuivõrd teemaplaneeringuga on antud asukohas moodustatud haljastu nr 24 – Aiandi- ja Pärnamäe teega piirnev ala Lubja ja Pärnamäe küla piiril. Antud haljastu eesmärk planeeritava ala asukohas on maastiku liigendamine. Kuna üldplaneering näeb alale ette ärimaa funktsiooni, siis ei käsitleta kavandatavat tegevust vastuolulisena teemaplaneeringuga st üldplaneeringu tasandi planeeringut muutvana.

Planeeritav ala paikneb üldplaneeringu kohaselt tihe- ja hajaasustuse piiril, jäädes siiski valdavalt hajaasustusalale.

2.2. Arhitektuurne planeerimislahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine ärihoone rajamiseks.

Detailplaneeringuga moodustatakse üks büroohoone maa (ÄB) sihtotstarbega krunt (pos.1). Krundile on lubatud määrata ehitusõigus kuni neljakorruselise ärihoone kavandamiseks.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ja tingimused ärihoone projekteerimiseks on antud joonisel AP-3.

Planeeritav ärihoone on 4 korruseline, maksimaalse kõrgusega maapinna keskmisest kõrgusmärgist 15m (abs 67.30 m).

Hoonel on üks maa-alune korrus ning kuni 4 maapealset korrust. Esimeseks maapealseks korruseks loetakse Pärnamäe tee tasapinnas paiknevat korrust.

Planeeritava hoone kõrgeim lubatav +- 0.00 (1. korruse põrandapind) on absoluutkõrgusmärk 52.30 m. Lähtuvalt hoone projektist võib esimese korruse põrandapinna projekteerida madalamale, kuid mitte kõrgemale.

Täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide käigus, arvestades naaberkinnistute maapinna kõrgustega, projekteeritava hoone konkreetse kujuga, paiknemisega, katendite liikide ja mahtudega ning kruntidele projekteeritud trasside täpsete asukohtadega ja kõrgustega.

Sademevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

Detailplaneeringus määratud hoonestusala on Pärnamäe tee poolses küljes 100m pikk. Sobitumaks hoone lahtise ehitusviisiga väikeelamupiirkonna kontaktsooni, tuleb planeeritava ärihoone fassaad liigendada ja jagada mitmeks omavahel seotud mahuks.

Detailplaneeringut illustreerivas ärihoone eskiisis (arh. Kaljo Kisand) on hoone jagatud kolmeks galeriidega ühendatud osaks.

Parkimine on lahendatud maa-aluses parklas (72 kohta) ning 1 korrusel (56 kohta).

Hoone lubatav katusekalle on vahemikus 0-10°. Maa-alune ehitusalune pind on kuni 3050 m² ning maapealne ehitusalune pind on 1850 m². Hoone maksimaalne lubatud sügavus on 3,3m (absoluutkõrgusmärk 49.00 m).

Selgitamaks välja maa-aluse parkimiskorruse rajamise võimalikkust telliti ehitusgeoloogilised uuringud Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroolt, millest lähtuvalt tingimused hoone rajamiseks on head.

Väljavõtte geoloogilise uurimistöo aruandest:

2. EHITUSGEOLOOGILISED TINGIMUSED

Uurimisala jääb Põhja-Eesti klindi Viimsi jäänuksaarele. Pinnakate koosneb valdavalt täitest ja liustikulisest moreenist.

Aluspõhjane avaneb maapinnast 2,1...3,6 m sügavusel Alam-Ordoviitsiumi ladestiku lubjakivi.

Uuringuala on loodesuunalise langeva reljeefiga. Puuraukude suudmete absoluutkõrgused muutuvad 49,8...52,1 meetri piires.

Järgnevalt on maa-ala geoloogilises lõikes esinevaid pinnaseid iseloomustatud lähtuvalt käesoleva uuringu andmetest kihi kaupa ülalt alla:

KIHT 1. Täide katab uuringuala maapinda, koosnedes valdavalt mullast, liivas ja ehitusprahist. Kihi paksuseks mõõdeti 0,4...1,6 m.

KIHT 2. Peenliiv järgneb piirkonniti täitekihile paksusega 0,6...1,7 m. Liiv on kesktihe ning niiske.

KIHT 3. Savimõllmoreen lasub maapinnast 1,2...2,1 m sügavusel, absoluutkõrgusel 48,2...50,60 m. Moreen on pruunikashall, poolkõva konsistentsi ning sisaldab kruusa ja veeriseid 20...25%, mõnel pool ka kuni 40%. Kihi paksuseks mõõdeti 0,5...1,6 m.

KIHT 4. Murenenud lubjakivi ilmub maapinnast 2,1...3,2 m sügavusel, absoluutkõrgusel 48,5...49,0 m. Kihi paksuseks mõõdeti 0,3...1,3 m. Kihti ei ilmunud puuraukudes 1 ja 7.

KIHT 5. Lubjakivi avati uuringutega 2,2...3,6 m sügavusel maapinnast, absoluutkõrgusel 47,6...49,3 m. Aluspõhi on kesktugev kuni tugev. Kihti läbiti kuni 1,3 m ulatuses.

Pinnasevesi

Pinnakattes ja aluspõhjalises lubjakivis on moodustunud ühtne vabapinnaline põhjaveehorisont. Välitööde ajal (15.03.2017. a) puuraukudesse pinnasevett ei ilmunud. Kuna ala jääb klindile, siis püsiv pinnaseveehorisont on seotud lubjakivi sügavamate kihtidega. Pinnaseveeolud sõltuvad alal suuresti sademetest. Sademeterohkel aastaajal ja lumesulamise ajal võib koguneda moreeni ja lubjakivipinnale ajutise iseloomuga ülavesi.

Ala pinnasevesi toitub sademetest ja lumesulamisveest. Vee liikumine jälgib reljeefi, olles kirde suunas.

3. VUNDEERIMISSOOVITUSED JA LÄHTEANDMED VUNDEERIMISEKS

Uuringuala geoloogiline lõige on toodud puurtulpadel (lisa 1) ja geoloogilistel profiilidel (joonis 2).

Geotehnilised tingimused hoone rajamiseks on head. Vundeerimiseks sobib madalvundament.

Madalvundamentide rajamissügavusele jääb moreenpinnas (kiht 3) või aluspõhi (kihid 4 ja 5).

Lähteandmed tehnilisteks arvutusteks on toodud tabelis 1. Need tuginevad käesoleva puurimise andmetele ning piirkonnas varem tehtud uuringutele.

Tuleb silmas pidada, et moreen on külmakerkeohtlik pinnas. Samuti on moreen tundlik veemõjutustele ning pikalt veega kokkupuutes moreen leondub ning kaotab märgatava osa kandevõimest. Kaevetööde ajal tuleb kaevikud hoida võimalikult kuivana. Leondumise vältimiseks tuleb süvendisse kogunenud sademete-, üla- ja pinnasevesi koheselt eemaldada. Vett võib eemaldada ülepumpamisega otse vundamendikaevikust. Leondunud moreen tuleb vundamentide alt eemaldada ning asendada nõuetekohaselt tihendatud mineraalpinnasega.

Sügavamate kaevikute tegemisel lubjakivisse tuleb arvestada võimalusega, et avatakse vettjuhtivad sooned lubjakivis, mis põhjustavad põhjavee juurdevoolu kaevikusse.

Tuginedes piirkonna üldhüdromeoloogilisele iseloomustusele püsib tõenäoliselt püsiv pinnaveetase vundeerimissügavusest madalamal, kuid soovitatavalt võib hoonele veetõrjeks ette näha дренаaži.

Planeeritavat ala piirdega ümbritseda pole lubatud.

Käesoleva detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal on järgmised maakasutuse sihtotstarbed:

ÄB - büroohoone maa (kataster - ärimaa)

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.

2.3. Radoonihust tulenevad nõuded

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne, õhust raskem gaas. Mõõtühikuks on Bq/m³ (bekrell kuupmeetri kohta).

Just radooni peetakse suurimaks hingamisteede haiguste ja kopsuvähi tekitajaks maailmas sealhulgas ka Eestis, kus aastas haigestub umbes 100-150 elanikku kopsuvähki tulenevalt radoonist nende elukeskkonnas. Erilise riski alla on suitsetajad, tingituna suitsetamise ja radooni sünergilisest efektist.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 839:2009 "Sisekliima" peab aasta keskmine radooni sisaldus elu-, puhke- ja tööruumides olema väiksem kui 200 Bq/m³.

Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel.

Radoonisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskus %, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 200 Bq/m³.

Vastavalt Radoonikeskus OÜ poolt teostatud mõõdistustele on planeeritaval alal radooni sisaldus pinnaseõhus 43 578 Bq/m³ kuni 48 664 Bq/m³.

| Pinnase radoonisisalduse tase | Pinnase radoonisisaldus (Bq/m ³) | Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks |
|-------------------------------|--|---|
| Madal | alla 10000 | Tavaline hea ehituskvaliteet |
| Normaalne | 10000-50000 | Tavaline hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus |
| Kõrge | 50000-250000 | Tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuvapõrandaaluse sundventilatsioon) |
| Ülikõrge | üle 250000 | Eriti hoolikas ehituse teostus, kompleksed radoonikaitse meetmed |

Oluline on tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel. Tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon. Radoonikile kasutamine ei ole vajalik.

2.4. Teed. Liiklus. Parkimine

Juurdepääs planeeritavale krundile on Pärnamäe teelt.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritavale ärihoonele ning Pärnamäe tee 190 detailplaneeringuga planeeritavale hoonele rajatakse üks ühine mahasõit Pärnamäe teelt. Mahasõit jääb Pärnamäe tee 186 ja 188 detailplaneeringuga käsitletavale alale. Pääsuks Pärnamäe tee 190 kinnistusele seatakse avaliku kasutuse servituut. Samuti nähakse planeeritavale krundile ette servituudi vajadus perspektiivsele kergliiklusteele.

Vastavalt Eesti Vabariigi standardi EVS 843:2016 tabelile 9.1 on parkimisnormatiiv planeeritavatele asutustele väikeelamute alal minimaalselt 1/40 (parkimiskoht/suletud brutopinna m²), selle tulemusena on nõutav parkimiskohtade arv 123. Detailplaneeringus on arvestatud arhitekt Kaljo Kisandi poolt koostatud ärihoone eskiisiga, kus parkimine on lahendatud maa-aluses parklas ning esimese korruse tasandil. Maa-aluses parklas on 72 parkimiskohta ning maapealses 56 parkimiskohta, kokku 128 kohta. Parkimiskohtade arv täpsustatakse hoone projektiga lähtudes Eesti Vabariigi standardist EVS 843:2016.

Autotranspordi poolt tekitatava liiklusrüüri vähendamiseks rakendada planeeritava hoone projekteerimise käigus passiivseid meetmeid: mitte kavandada ventilatsiooni- avasid tee poolsesse külge, väliskonstruktsioonid (sh aknad) peavad vastama müra normtasemetele.

(vt Sotsiaalminister määrus „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“).

2.5. Keskkonnakaitselised abinõud

Detailplaneeringu ellurakendamise ega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja heaolu, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust.

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- Kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile.
- Jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine selleks ettenähtud ruumis ja regulaarne äravedu. Äraveo osas sõlmida leping Viimsi vallas teenust pakkuva firmaga.
- Kinnistu haljastamine (konteinerhaljastus)
- Juurdepääsuteede rajamine tolmuva kattedega.
- Vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöõdeks sobivat pinnast.

Valgusreostus:

Planeeritav ärihoone paikneb elamurajooni serval ning tiheda liiklusega Pärnamäe tee ääres.

Vältimaks piirkonna elanikele ja Pärnamäe teel liiklejatele häirivalt mõjuvat valgusmüra ei ole lubatud planeeritava hoone sise-, välis- ja tänavavalgustuses kasutada valgusefekte nt. valguse liikumist, vilkumist, erksaid led-ekraane jne.

Vältida ka valgustatava hoone ülevalgustamist ja sellega kaasnevat elektrienergia raiskamist.

Elektrienergia kulu vähendamiseks väheneb ka keskkonna saastamine elektrienergia tootmisel eralduvate kahjulike ainetega.

Välisvalgustus suunata vaid valgustatavale objektile ning vältida valguse suunamist taevasse. Valgustid paigaldada nii, et nad ei tekitaks räägust.

Soovitav on 30 minutit peale ärde sulgemist kustutada üleliigne valgustus ning jätta põlema ainult valvevalgustus. Öisel ajal vähendada valgustust miinimumini.

2.6. Haljastus

Planeeritaval alal kasvav kõrghaljastus (kaks üksikpuud) likvideeritakse.

Uut kõrghaljastust ei ole võimalik istutada, kuna parkimine on lahendatud maa-alusel korrusel ning võtab enda alla ca 80% osa planeeritavast alast, võimalik on kasutada konteiner- ja madalhaljastust. Haljastatud ala suurus krundil on 530 m² so 14%.

Kinnistu haljastamisel kasutada konteinerhaljastust ning erinevaid ilutaimi ning -põõsaid.

Haljastuse valimisel krundi Pärnamäe tee poolsesse külge lähtuda nähtavuse tagamise vajadusest ja seetõttu vältida igihaljaid põõsaid ning tihedaid hekke. Haljastuse eesmärgiks on eraldada Pärnamäe tee ärihoonetest ning mahendada asfaltplatsidega tekitatavat tehiskeskkonna muljet.

Soovitav on kasutada ainult Eesti päritolu istutusmaterjali.

Esimese korruse tasapinnas olev hoonealune parkimisala koos kõnniteedega kujundada erinevate katenditega (nt looduslik kivi kombineerituna betoonkiviga).

Joonisel AP-3 tähistatud konteinerhaljastuse alale paigaldada hoone sissepääsudega ja kohvikuga haakuvaid konteinerhaljastust erinevates pottides - kastides kombineerituna võimalike kaldteede ja treppidega.

Haljastuse täpne lahendus antakse ärihoone projektiga.

2.7. Turvaabinõud

Väljakujunenud tänavavõrguga elukeskkonnas kuritegevuse riske vähendavad abinõud lahendatakse osaliselt hoone ehitusprojektiga (turvalukk, valvekaamerad) ja autokohased parkimisel.

Korrashoid:

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

Juurdepääs:

Oluline on hea teemärgistus. Teede äärde tuleb paigaldada suunaviidad ja teede nimed.

Elavus:

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringselt.

Nähtavus ja vaateväli:

Tuleb vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas ning võimalike ründajate peidupaiku. Vajalik on piisav läbipaistvus.

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. Parkimisalad valgustada pimedal ajal ning paigaldada turvakaamerad.

2.8. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

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

2.8.1. Elektri trassi kaitsevöönd

Mõlemale poole 0,4 kV elektrikaablit on kaitsevöönd 1,0 m.

Seal võib töid teostada AS Imatra Elekter loal.

2.8.2. Veetorustike kaitsevöönd

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

2.8.3. Kanalisatsiooni kaitsevöönd

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

2.8.4. Gaasitorustiku kaitsevöönd

Mõlemale poole gaasitorustiku keskel on kaitsevöönd 1,0 meetrit, seal võib töid teostada Adven Eesti AS loal.

2.8.5. Sidetrassi kaitsevöönd

Mõlemale poole sidetrassi on kaitsevöönd 1,0 m. Seal võib töid teostada Radionet OÜ loal.

3. TEHNOVÕRGUD

3.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt Viimsi

Vesi AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringule nr.06.09/5275.

Planeeritava büroohoone liitumine ühisveevärgi (ÜVV) ja ühiskanalisatsiooniga (ÜK) on võimalik olemasolevate ÜVK rajatiste baasil.

Planeeritava kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni liitumine ÜVK-ga peab vastama Viimsi valla ÜVK kasutamise eeskirjale ja AS Viimsi Vesi tehnilistele nõuetele.

Planeeritava kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga on ÜVK-ga maakraan DN 32 MK-23.

Tagatav veehulk ja ärajuhitav reoveekogus on max 10 m³/ööpäevas, tagatav veerõhk on min 20 bari.

Liitumispunktiks reoveekanaliseerimisega on liitumiskaev KLP1.

Liitumispunktid täpsustatakse edasise projekteerimise käigus ning fikseeritakse lõplikult teenuselepinguga.

Sademe ja pinnasevee juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud.

3.2. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine

Sademevete ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse kommunaalameti tehnilistele tingimustele nr.14-9/4487-1 27.september 2017.a.

Pärnamäe tee ääres on olemasolev sademevete kanalisatsioon, mis vajab rekonstrueerimist (sh sademeveetoru läbimõõt suurendamist, ol.olev on vaid 160mm).

Sademevee ärajuhtimiseks on kolm võimalust.

Sademeveekanaliseerimise trassi lõplik valik teostatakse Pärnamäe tee 186/188 büroohoone ehitusprojektiga.

- 1) Olemasoleva sademeveetorustiku rekonstrueerimine ning sademevete juhtimine olemasolevasse torustikku. Rekonstrueeritava lõigu pikkus täpsustatakse Viimsi Vallavalitsuse kommunaalametiga.
- 2) Sademeveekanaliseerimise projekterimine piki Pärnamäe teed alates Pärnamäe tee 186/188 kinnistutest kuni Vehema tee äärde projekteritava sademeveekanaliseerimise. Vehema tee sademeveekanaliseerimine lahendatakse Vehema tee rekonstrueerimise projektiga (hetkel koostamisel).
- 3) Sademevete juhtimine Kalda kinnistul asuvasse kraavi. Kalda kinnistul paikneva sademeveekraavi ida-lääne suunaline lõik (ca 300 m) puhastada.

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

Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademevett ei tohi otse sademeveekanaliseerimise juhtida, rajada ühendused läbi kaevude.

Tööprojekt tervikuna kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse kommunaalametiga, keskkonna- ja planeerimisametiga ning ehitusametiga, kõigi olemasolevate tehnovõrkude omanikega või valdajatega, maaomanike ja kasutajatega, kelle maakasutust või ehitusõigust projekt mõjutab.

3.3. Elektrivarustus

Planeeritava büroohoone elektripaigaldiste varustamine elektrienergiaga on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 120/17 6.09.2017.a.

Büroohoone elektrivarustuse toide on planeeritud kinnistu piiril asuvast liitumiskilbist LK1-14. Liitumiskilbist on ette nähtud kaks toitekaablit büroohoone peakilpi. Peakilp peab olema kahesektsiooniline. Toitekaablite paralleeltöö on keelatud. Toitekaablid liitumiskilbist kuni büroohoone peakilbini paigaldab tarbija. Liitumispunktid Imatra Elekter AS-ga on liitumiskilbis tarbijate kaablite klemmidel.

Pärast büroohoone projekterimist ja võimsuste täpsustamist tuleb taotleda konkreetset elektrivarustuse tehnilised tingimused.

3.4. Sidevarustus

Planeeritava büroohoone sidevarustus on lahendatud vastavalt Radionet OÜ tehnilistele tingimustele 05.09.2017.a.

2015.aastal on Pärnamäe teele projekteeritud sidemikrorustik koos sidekaevuga Edites OÜ tööga nr. 1540. Kuna varem projekteeritud sidetrass asub olemasolevale veetorustikule liiga lähedal, siis tuleb nimetatud trass Pärnamäe tee osas ümber planeerida.

Büroohoone sideühenduseks on ette nähtud sidemikrorustik kuni kinnistu piirini.

3.5. Välisvalgustus

Pärnamäe teel on olemasolev tänavavalgustus.

3.6. Gaasivarustus

Lähtuvalt Adven Eesti AS tehnilistest tingimustest 08.09.2017 on Pärnamäe tee 186/188 kinnistu võimalik ühendada maagaasivõrguga.

Adven Eesti AS-le kuuluv B-kategooria maa-aluse gaasitorustiku perspektiivne pimeots asub Pärnamäe tee ja Vehema tee nurgal.

Detailplaneeringuga planeeritakse B-kategooria gaasitorustik olemasolevast maagaasitorustiku pimeotsast kuni planeeritava ärimaa krundipiirini. Liitumispunkti maakraan on ette nähtud paigaldada planeeritava kinnistu piirile, planeeritavasse hoonesse kavandatud tehnoruumi asukoha vastu.

4. 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.
- Hoonete minimaalne tuleohutusklass on TP-3. Projekteeritava hoone ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Hoone projekteerimisel lähtuda standardist EVS 812-7:2008/AC:2016 Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016
- Planeeritav büroohoone on tulenevalt tuleohutuse liigitusest V kasutusviisiga ja põlemiskoormusega alla 600 MJ/m².
Hoone jaotatakse tuletõkkeseksioonideks (maks pind 800 m²) – täpne lahendus antakse hoone ehitusprojektiga.
Välikutustusvee normvooluhulk on 10 l/sek kolme tunni jooksul.

Piirkonna tulekustutusvesi saadakse olemasolevast tuletõrjehüdrandist Pärnamäe tee 190 kinnistu ees (10 l/sek).

5. JOONISED

| | | |
|-----|--------------------------------------|------|
| 5.1 | Kontaktvöönd | AP-1 |
| 5.2 | Tugiplaan M 1:500 | AP-2 |
| 5.3 | Detailplaneeringu põhijoonis M 1:500 | AP-3 |
| 5.4 | Tehnovõrgud | AP-4 |
| | Hoone eskiis | |

6. MENETLUSDOKUMENTATSION

7. LISAD

8. KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

| Jrk nr | Kooskõlastav organisatsioon | Kooskõlastuse nr ja kuupäev | Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele | Kooskõlastuse originaal asukoht |
|--------|--------------------------------|-----------------------------|--|---------------------------------|
| 1 | OÜ Põhjala Grupp | 11.01.2018.a | Ivi Schwarz /digiallkiri/ | Vt digiallkirja kinnitusleht |
| 2 | Imatra Elekter AS | 26.10.2017 | Detailplaneeringu kooskõlastus nr.4363 Ants Heinsaar /digiallkiri/ Võrguteenuse spetsialist | VT eraldi leht |
| 3 | Adven Eesti AS | 26.oktoober 2017 | Kooskõlastus nr.34-10-2017 Lugeda kooskõlastatuks Adven Eesti AS-i poolt gaasitorustike osas detailplaneering – Viimsi vald, Pärnamäe küla, kinnistute Pärnamäe tee 186c(kinnistu nr. 10079202) ja Pärnamäe tee 188 (kinnistu nr. 703902) detailplaneering; töö nr. 08-17 kuupäevaga oktoober 2017a. Viimsi Haldus OÜ tellija Põhjala Grupp OÜ. Aleksander Aan /digiallkiri/ | VT eraldi leht |
| 4 | AS Viimsi Vesi Reg.10461699 | 02.11.2017 | Arvamus 5531 Käsitletud: VIIMSI VALD PÄRNAMÄE KÜLA KINNISTUTE PÄRNAMÄE TEE 186 (kinnistu nr. 10079202) ja PÄRNAMÄE TEE 188 (kinnistu nr. 703902) detailplaneering. Vastavalt planeerimisseadus §133 esitab AS Viimsi Vesi pädevale asutusele arvamuse käesoleva detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega: 1. Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused 2. Arvamus kehtib 2 aastat. Eero Antons /digiallkiri/ Projektijuht | VT eraldi leht |
| 5 | OÜ Radionet | 02.november 2017 | Rait Marken /digiallkiri/ | Vt digiallkirja kinnitusleht |

| | | | | |
|---|---|---|---|---------------------------------|
| 6 | Viimsi Vallavalitsus Kommunaalamet | 27.oktoober 2017.a | Siinkohal kooskõlastame Teie poolt esitatud lahenduse. Siim Reinla Taristuspetsialist | VT e-kiri |
| 7 | Viimsi Vallavalitsus Kommunaalamet | 28.november 2017 | Kommunaalamet on detailplaneeringu lahendusega nõus liikluskorralduse ja teede osas. Lugupidamisega Alar Mik kommunaalameti juhataja | VT e-kiri |
| 8 | Päästeameti Põhja Päästekeskus Inseneritehniline büroo | 27.detsember 2017 7.2-3.122834- 2 27.12.2017 | Viktoria Tilk /digiallkiri/ | Vt digiallkirja kinnitusleht |

Ärakiri õige Viire Ernesaks