

Q P A R H I T E K T I D O Ü

**Viimsi vald Pärnamäe küla Kesk-Kaare tee 79 kinnistu
detailplaneering**

Tallinn 2019

Suur-Patarei 9-11 Tallinn 10415 TEL. 6535999 E-POST qp@qparh.ee. registrikood 10812704

Q P A R H I T E K T I D O Ü

TÖÖ	QP-19-04
HUVITATAUD ISIK JA TELLIJA	Hipp Gustavson
TÖÖ KOOSTAJA	QP Arhitektid OÜ Suur-Patarei 9-11 10145 Tallinn
TÖÖ NIMETUS	Viimsi vald Pärnamäe küla Kesk-Kaare tee 79 kinnistu detailplaneering
STAADIUM	Detailplaneering
VASTUTAV SPETSIALIST	Tõnu Laigu Volitatud arhitekt-ekspert, tase 8 Kutsetunnistuse nr 129789

Tallinn 2019

Suur-Patarei 9-11 Tallinn 10415, tel. 6535999, e-post qp@qparh.ee, registrikood 10812704

Detailplaneeringu koosseis

1	Üldosa.....	5
1.1	Detailplaneeringu asukoht ja ulatus.....	5
1.2	Detailplaneeringu koostamise alused.....	5
1.3	Detailplaneeringut reguleerivad dokumendid, tehnilised tingimused ja uuringud.....	5
1.3.1	Reguleerivad planeeringud, määrused, standardid.....	5
1.3.2	Tehnilised tingimused.....	5
1.3.3	Uuringud.....	5
1.4	Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus.....	6
1.5	Detailplaneeringu koostamise ülesanne.....	6
1.6	Detailplaneeringu vormistamine.....	6
1.7	Muud tingimused.....	6
2	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	7
2.1	Linnaehituslikud seosed.....	7
2.2	Olemasolev maakasutus.....	7
2.3	Pinnase reljeef.....	7
2.4	Geoloogilised tingimused ja radoon.....	7
2.5	Olemasolev haljastus ja heakord.....	7
2.6	Olemasolevad teed ja tehnovõrgud.....	7
2.7	Olemasolevad kitsendused.....	8
3	Detailplaneeringu lahendus.....	9
3.1	Vastavus üldplaneeringule.....	9
3.2	Detailplaneeringu lahendus kinnistul.....	9
3.2.1	Ehitusõiguse ulatus.....	9
3.2.2	Kinnistu kasutamise tingimused.....	9
3.2.3	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.....	9
3.3	Vertikaalplaneerimine.....	10
3.4	Haljastus ja heakord.....	10
3.5	Juurdepääs ja liikluse korraldamine.....	11
3.6	Jäätmehoolduse kord.....	11
3.7	Abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks.....	11
3.8	Liiklusmüra mõju.....	11
3.9	Radooni mõju ja kaitse.....	12
3.10	Naaberelamute insolatsiooniolukorra tagamine.....	12
3.11	Tuleohutuse nõuded.....	12
4	Tehnovõrgud.....	14
4.1	Vee- ja kanalisatsioonivarustus.....	14
4.2	Pinna- ja sademevete ärajuhtimine.....	14
4.3	Elektrivarustus.....	14
4.4	Gaasivarustus.....	15
4.5	Soojavarustus.....	15
4.6	Tänavavalgustus.....	15
4.7	Sidevarustus.....	15
4.8	Servituutide vajadus.....	15
5	Lisade loetelu.....	17
6	Jooniste loetelu.....	19
7	Kooskõlastuste koondtabel.....	21

Seletuskiri

1 Üldosa

1.1 Detailplaneeringu asukoht ja ulatus

Käesolev detailplaneering on koostatud kinnistule Kesk-Kaare tee 79 Pärnamäe küla Viimsi vald Harju maakond, katastritunnusega 89001:010:2425. Planeeritava ala suurus on 1 341 m² ja see asub Pärnamäe külas väljakujunenud elamupiirkonnas, Kesk-Kaare tee L9/L8 ääres, hõlmates elamumaa sihtotstarbega kinnistu Kesk-Kaare tee 79. Krunt on ruudukujuline hoonestuseta elamukrunt, mis on looduslik rohumaa. Krunt piirneb põhjast, läänest ja lõunast elamukruntidega Kesk-Kaare tee 77, Kesk-Kaare tee 81 ja Kesk-Kaare tee 85. Juurdepääs krundile on Kesk-Kaare teelt.

1.2 Detailplaneeringu koostamise alused

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Viimsi Vallavalitsusele avaldus detailplaneeringu algatamiseks, 18.06. 2019, (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/3510);
- Viimsi Vallavalitsuse 4. septembri 2018 korraldus nr 508 „Pärnamäe külas, kinnistu Kesk-Kaare tee 79 detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
- Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 17.10.2018 koosoleku protokoll nr 17, väljavõte, 24.10.2018;
- Riigikogu seadus, vastu võetud 28.01.2015, „Planeerimisseadus“;
- Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määrus nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“;

1.3 Detailplaneeringut reguleerivad dokumendid, tehnilised tingimused ja uuringud

1.3.1 Reguleerivad planeeringud, määrused, standardid

- 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;
- Viimsi Vallavolikogu 10.02.2004 otsusega nr 24 kehtestatud „Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneering“;
- Viimsi Vallavolikogu 11.03.2014 määrus nr 8 „Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes;

1.3.2 Tehnilised tingimused

- Adven Eesti AS, Gaasivõrguga liitumine, 20.12.2018;
- AS Viimsi Vesi, Liitumise tingimused ühisveevärgiga ja ühiskanalisatsiooniga, nr 19.12.2018/5582, 20.12.2018;
- Imatra Elekter AS, Elektrivarustuse tehnilised tingimused liitumiseks, nr 001/19, 2.01.2019;

1.3.3 Uuringud

- Ankord OÜ, Harjumaa Viimsi vald, Pärnamäe küla, Kesk-Kaare tee 79, Geodeetiliste tööde aruanne, töö nr 1718 m, 01.03.2019;
- PML Balti OÜ, Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne. Kesk-Kaare 79, Pärnamäe küla, Viimsi vald, 02.04.2019;

1.4 Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist suurendada 1341 m² suurusel elamumaa kinnistul Kesk-Kaare tee 79 varem kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusalust pindala kuni 260 m²-ni, mis kehtiva „Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneering“ kohaselt on 110 m². Lisaks soovitakse kinnistule ehitada abihoone, mis kehtiva detailplaneeringuga pole lubatud. Krunt asub tiheasustusosal, kus „Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu“ kohaselt on ehitamise aluseks kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringuga määratakse üksikelumukrundi ehitusõigus ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, s.h krundi asukohast lähtuvalt hoone arhitektuursed tingimused, kujundades naabruses asuva elamualaga arvestava ruumilise terviklahenduse, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga.

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 125 lõike 2 alusel, „Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu“ ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ elluviimiseks, mille kohaselt üksikelumukrundi suurim lubatud täisehitus on 20%.

1.5 Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine

1.6 Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering on vormistatud kasutades ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt: <http://www.viimsivald.ee/index.php?id=11011>.

1.7 Muud tingimused

Omanik kohustub enne detailplaneeringu kehtestamist Viimsi Vallavalitsusega sõlmima lepingu planeeringuala teede ja tehnotrasside ehitamise ja rahastamise kohustuse ajakava, omandiõiguse ekspluateerimise jms. küsimuste kohta.

Ehitustegevuse käigus ei tohi kahjustada naaberkiinnistuid ja nende omanike huve. Juhul, kui ehitustegevuse käigus võib tekkida vajadus kasutada naaberkiinnisaja, on nõutav vastava kiinnisaja omaniku kirjalik nõusolek

2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1 Linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Pärnamäe külas, mis on oma pindalalt 172,7 ha ning see teeb selle küla üheks Viimsi valla suurimaks külaks, jäädes elanike arvult maha vaid Randvere külast.

Viimsi vald Pärnamäe küla Kesk-Kaare tee 79 planeeritav kinnistu paikneb suurema üksikelamute ja ridaelamute ala keskosas, mis on välja arendatud vastavalt „Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneeringule“, alates 2004. aastast. Arendusala tänavad ja infrastruktuur on välja ehitatud, kuid osa kinnistuid nii arendusalal kui ka Kesk-Kaare teel on veel hoonestamata ja heakorrastamata. Varasema detailplaneeringuga on Kesk-Kaare tee 79 kinnistule planeeritud väikese mahu ja ilma abihooneta üksikelamu.

2.2 Olemasolev maakasutus

Address Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve	Maa status	Omandivorm
Harju maakond Viimsi vald Pärnamäe küla Kesk-Kaare tee 79 89001:010:2425	1341 m ²	100% elumumaa	kinnistu	eraomand

2.3 Pinnase reljeef

Planeeritavale alale on tehtud geodeetiline mõõdistus, Ankord OÜ, Harjumaa Viimsi vald, Pärnamäe küla, Kesk-Kaare tee 79, Geodeetiliste tööde aruanne, töö nr 1718 m, 01.03.2019.

Vastavalt aruandele on krundi maapinna absoluutkõrgused vahemikus 46.85 m ja 44.50 m, langus on diagonaalselt lõuna suunas ligikaudu 2,35 m. Kinnistu maapind Kesk-Kaare tänava ääres langeb vahemikus 46.00 m ja 44.50, langus põiktee poole on kuni 1,5m.

Tegemist on arvestatava reljeefiga.

2.4 Geoloogilised tingimused ja radoon

Planeeritavale alale geoloogilist uuringut pole tehtud. Vastavalt maa-ameti geoloogilisele baaskaardile paikneb planeeritav ala O_{1tr-lt} Türisalu kuni Leetse kihistul.

Planeeritav ala paikneb kõrge Rn-sisaldusega pinnaste piirkonnas, kinnistu pinnakatteks on huumus ja jämpurdmoreen. Radooni esinemise ja kaitseabinõude kohta vt täpsemalt seletuskirja punkt 3.9.

2.5 Olemasolev haljastus ja heakord

Planeeritav ala on lage, looduslik rohumaad. Kinnistu põhjapoolse piiripunkti ümber on istutatud varasemate arendajate poolt neljal kinnistul paiknev kuuskedest ring, millest kaks kuuske jäävad planeeritavale alale. Planeeritav ala on hoonestamata, samuti pole välja ehitatud heakorrastust, kinnistul niidetakse rohtu.

2.6 Olemasolevad teed ja tehnovõrgud

Kesk-Kaare tee koos tänavavalgustusega on välja ehitatud, samuti on välja ehitatud kõik tehnovõrgud elamukruntide varustamiseks. Juurdepääs Kesk-Kaare tee 79 kinnistule on tagatud samalt teelt. Kesk-Kaare tee 79 kinnistu piirini on välja ehitatud elektrivarustus koos liitumiskilbiga,

vee- ja kanalisatsioonivarustus koos liitumispunktidega ning Kesk-Kaare tee põikteelt gaasivarustus koos liitumispunktiga. Välja on ehitatud Kesk-Kaare teele tuletõrjerveevarustus.

2.7 Olemasolevad kitsendused

Kesk-Kaare tee 79 kinnistule ulatuvad tänaval paiknevate tehnotrasside kaitsevööndid, mis määratakse detailplaneeringuga servituudi vajadusega aladeks:

- maakaabelliini 1m laiune kaitsevöönd ja elektrivarutuse jaotusseadme 2m laiune kaitsevöönd;
- maa-aluse A kategooria gaasitorustiku 1m laiune kaitsevöönd;
- ühisveevärgi maa-aluse survetorustiku 2m laiune kaitsevöönd;
- ühiskanalisatsiooni maa-aluse vabavoolse torustiku 2m laiune kaitsevöönd.

Kinnistule ulatub tänava kaitsevöönd, laiusega äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit.

3 Detailplaneeringu lahendus

3.1 Vastavus üldplaneeringule

Viimsi vald Pärnamäe küla Kesk-Kaare tee 79 kinnistu detailplaneering vastab „Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu“ kohasele maakasutuse juhtotstarbele – üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav krunt tiheasustuses väikeelamute maa juhtotstarbega alal.

Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ tingimusi, millega antud piirkonnas on üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1 200 m².

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad.“, sest planeeritav ala ei asu rohevõrgustiku alal ega miljööväärtuslikul hoonestusalal.

3.2 Detailplaneeringu lahendus kinnistul

3.2.1 Ehitusõiguse ulatus

- planeeritava maa sihtotstarve on vastavalt detailplaneeringu liigile 100% üksikelamu maa (EP) ja vastavalt katastriüksuse liigile 100% elamumaa (E); kinnistu on planeeringu koostamise hetkeks moodustatud ja olemasoleva kinnistu sihtotstarvet planeeringuga ei muudeta;
- krundile võib rajada kuni kaks hoonet, üks põhihoone ja üks abihoone;
- planeeritavate hoonete lubatud maapealse osa ehitisealune pind hoonestusalas on kuni 260 m², sh abihoone kuni 30m² ja hoonete maa-aluse osa lubatud ehitisealune pind on kokku kuni 260 m²; vajadusel võib püstitada ainult 260m² suuruse ehitisealuse pinnaga põhihoone, ilma abihooneta;
- põhihoone maapealse osa lubatud kõrgus on kuni 2 korrust, planeeritava maapinna kõrgusest kuni 7,5 m, absoluutkõrgusega kuni 54.30 m;
- abihoone lubatud kõrgus on kuni 1 korrust, planeeritava maapinna kõrgusest kuni 4,0 m, abihoone absoluutkõrgus määratakse ehitusprojektiga;
- põhihoone lubatud sügavus on kuni 3,5m planeeritava maapinna kõrgusest.

3.2.2 Kinnistu kasutamise tingimused

- kinnistu pindala on 1341 m²;
- kinnistu täisehitus on lubatud kuni 19,4%;
- kinnistu hoonestustihedus on lubatud kuni 0,39;
- kinnistu haljastuse osa moodustab ilma hoonestuse, teede ja platsideta 52%;
- põhihoone võib paikneda vastavalt joonisele DP-04 määratud hoonestusalas: kuni 7,5 m kaugusel Kesk-Kaare tee põiktänavale, Kesk-Kaare tee 81 ja Kesk-Kaare tee 77 kinnistute piiridest ning 5,0 m kaugusel Kesk-Kaare tänava piirist;
- abihoone võib paikneda vastavalt joonisele DP-04 määratud hoonestusalas: kuni 5,0 m kaugusel kõikidest kinnistu piiridest;
- hoonestusala ei käsitle katmata terrasside ja treppide, alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetava varikatuse ning kuni ühe meetri laiuste katuseräästaste pindasid;
- kinnistule on ette nähtud tehnovõrkude servituutide vajadused vt seletuskirja punkt 4.8;

3.2.3 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- üksikelamu ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt, mis peab vastama Viimsi Valla Ehitusmääruse § 10 lõikele 2, kus on kirjas, et ehitusloa taotlemiseks esitatakse ehitusprojekt eelprojekti staadiumis või ehitusloa taotleja valikul mõnes järgmises ehitusprojekti staadiumis majandus- ja taristuministri kehtestatud määruse kohaselt, tehnovõrkude puhul tuleb esitada tööprojekt;

- ehitusprojekt tuleb koostada vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 17.07.2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile";
- enne eelprojekti koostamist tuleb Viimsi vallavalitsusele esitada hoone eskiis;
- detailplaneeringus ette antud hoone kujud on soovituslikud, siia võib pärast detailplaneeringu kehtestamist ka teistsuguse kujuga hooned kavandada, kuid mis peavad vastama kõikidele detailplaneeringus ette antud nõuetele ja piirangutele;
- lõplikud hoonete, haljastuse, heakorra, katete ja tehnotrasside lahendused kinnistul antakse ehitusprojektiga, vastavalt valitud hoonestuse lahendusele;
- hoonete väljaehitamine on lubatud põhihoonele ja abihoonele erinevate ehitusetappide kaupa, mis määratakse ehitusprojektiga, põhihoone ja abihoone peavad omavahel arhitektuurselt sobima (vorm, materjalid);
- hoonete välisviimistluses vältida imiteerivate materjalide kasutamist (nagu profiilplekist, plastikust, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavat materjalid); eelistada tuleb omadustelt väärrikaid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (nagu puit, looduslik kivi, klaas, teras, alumiinium ja muud sarnaselt käsitletavat materjalid); ümar- ja freespalk välispinnas ei ole lubatud;
- püstitatavate hoonete katused on lubatud 0° -20° kaldega;
- tehnilised seadmed tuleb projekteerida üldjuhul hoonesse, need seadmed mis tehniliselt peavad paiknema välisõhus (n soojuspump, jahutusseade, päikesepaneelid, jms) võivad paikneda hoonest väljaspool;
- põhihoone kavandamisel tuleb juhinduda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaminister 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- ehitusprojekti koostamise etapis tuleb teha ehitusgeoloogiline uuring.

3.3 Vertikaalplaneerimine

Kinnistu vertikaalplaneerimisega tuleb tagada olemasolevate vajalike kõrguste säilitamine, sademevee immutamine omal kinnistul ning sademevee naaberkruntidele valgumise vältimine.

Kuna kinnistu paikneb 2,35 m kõrgusel ühtlasel kallakul lõuna suunas ning kuni 1,5m kõrgusel ühtlasel kallakul Kesk-Kaare tee ääres, võib hoonete all ja nende ümbruses maapinda vajalikul määral tõsta ja tasandada. Hoonestusala sees on lubatud maapinda tõsta põhihoone taga kuni 0,25m sademevee eemalejuhtimiseks hoonest ja tänava pool prognoositavalt kuni 1,25m, et tagada hoone ees tasapind, kus saab terrassil kõndida.

Maapinna tõstmise täpsed kõrgused ning peahoone 0.00-i absoluutkõrgus määratakse ehitusprojektiga. Ehitusprojekti mahus tuleb koostada krundi vertikaalplaneerimise projekt.

3.4 Haljastus ja heakord

Planeeritaval alal säilitada kaks kuuske kinnistu põhjanurgas.

Planeeritavale alale on ette nähtud uus kõrghaljastus. Kõrghaljastuse rajamisel tagada eraldatus naaberkinnistutest ja tänavast. Detailplaneeringus näidatud kõrghaljastus on tinglik, kõrghaljastuse lahenduse ja liigid võib omanik valida oma soovi järgi. Soovitavalt tellida eraldi maastikuarhitektuuri projekt.

Koos haljastusega lahendada ehitusprojekti etapis ka kinnistu teed ja platsid, prügikonteinerite paiknemine, õuevalgutus ja piirded. Õuevalgustuse lahendus ei tohi häirida naabreid ega linde.

Kinnistu on ette nähtud piirata Kesk-Kaare tee piiril piirdeaia, piirdeaia lahendus peab ühilduma Kesk-Kaare tee äärsete iseloomulike piiretega. Kruntide vaheliseks piirdeks ette näha läbipaistev puitpiire või hekk. Soovitav heledas toonis hõre horisontaalne laudis. Kinnistu piire planeeritaval kinnistul lahendada koos üksikelamu projektiga. Piirdeaia ehitusprojekti tuleb enne ehitusteatise esitamist tutvustada naaberkinnistu omanikule. Piirete lubatud kõrgus on kuni 1,5m.

3.5 Juurdepääs ja liikluse korraldamine

Jalakäijate juurdepääs ja autode juurdesõit kinnistule on antud Kesk-Kaare teelt. Kinnistule planeeritav sissesõiduvärv ja jalakäiguvärv peavad avanema kinnistu poole, või on sissesõiduvärv lükandvärv.

Vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelile 9.2 on parkimismatmiv eramule väike-elamute alal 3 parkimiskohta. Parkimine on planeeritud ühele autole hoonesse ja kahele autole kinnistul.

3.6 Jäätmehoolduse kord

Kesk-Kaare tee 79 kinnistu jäätmehooldus tuleb korraldada olme- ja ehitusjätmete jaoks vastavalt Viimsi Vallavolikogu 11.03.2014 määrusele nr 8 „Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri“.

Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 meetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti. Mahutite asukoht täpsustada ehitusprojektiga.

Olmeäätmete liigiti kogumisel tuleb kinnistul koguda eraldi mahutitesse paberit ja kartongi, biolagunevaid jätmeid ning segaolmejätmeid. Elamumaa sihtotstarbega kinnistul tekkivaid biolagunevaid jätmeid on lubatud kompostida oma kinnistu piirides. Võimalusel ja kui see osutub otstarbekaks tuleb kinnistul liigiti koguda ka pakendeid ja pakendijätmeid. Jätmeid, mille liigiti kogumine on korraldatud, tohib panna ainult selleks ettenähtud mahutisse. Liigiti kogutavaid jätmeid ei tohi nende kogumisel ja vedamisel teiste jäätmeliikidega segada.

Ehitus- ja lammutusjätmete hulka kuulub pinnas ning puidu, metalli, betooni, telliste, ehituskivide, klaasi ja muude ehitusmaterjalide jätmed, sh asbesti ja teisi ohtlikke aineid sisaldavad materjalid, mis tekivad ehitamisel. Kui ehitamise käigus tekib ehitusjätmeid üle 10 m³, tuleb nende käitlemine enne ehitamise alustamist kooskõlastada vallavalitsusega vastava korra kohaselt. Ehitusjätmed tuleb koguda ja käidelda liigiti, võimalusel ehitusjätmed taaskasutada.

3.7 Abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks

Kuritegevuse ennetamiseks on planeeringus arvestatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“, antud soovitusi:

- planeeringus kavandatud linnaehituslikud lahendused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku;
- planeeringus kavandatu lähtub kvartali hoonestusstruktuurist, mis ei halvenda harjumuspärast turvalisust tekitavat keskkonda;
- planeeritud hoone ehitamise järel ei muutu piirkonna üldine funktsionaalne tasakaal;

Turvalisuse suurendamiseks on hoone projekteerimisel määratud järgmised nõuded:

- tagada kinnistul pärast ehitamist korrashoid;
- vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas ning võimalike ründajate peidupaiku;
- näha ette kinnistule valgustid, eriti hoovi poole;
- hoovipoolsed ukSED ja aknad ehitada turvalisemad, mis vähendab sissemurdmist;
- näha ette kinnistule piirdeaed tänava ja naaberkinnistute vahele, piirdeaedade ehitamisel tuleb jälgida nende läbipaistvust ja kõrgust;
- näha ette hoone varustamine turvasüsteemidega;

3.8 Liiklusmüra mõju

Planeeritavat ala võib mõjutada liiklusmüra Pärnamäe ja Vehema teedelt. Vastavalt Viimsi valla teede ja tänavate liiklusuuringule 2014 on prognoositud 2019. aastal keskmiseks ööpäevaseks liiklussageduseks Pärnamäe teel ca 7600 autot ja Vehema teel ca 2600 autot.

Kuna Kesk-Kaare tee 79 kinnistu paikneb mõlemast teest 200m kaugusel ja paikneb teiste hoonete vahel, siis tänu piisavale vahemaale liiklusrumade sumbumine. Kesk-Kaare tee on aga väikese liiklustihedusega kõrvaltänav elamute vahel. Täiendavate müraleevendusmeetmete kasutamine planeeritaval alal ja planeeritavas hoones pole vajalik.

Kuid sellele vaatamata, peab arvestama, et müra sumbumine õhus sõltub lisaks vahemaale ka müra sagedustest, õhutemperatuurist, relatiivsest niiskusest ja õhurõhust. Pärituul tugevdab müra ja allatuul tekitab kaja, soe päikesepaisteline päev põhjustab heli peegeldumist ja selgel ööl levib müra kaugemale. Seetõttu on võimalik kinnistul mõningane liiklusrumafoon ebasoodsate liiklus- ja ilmastikutingimuste korral.

Üle 900 m kaugusel asub raudtee, millelt tulev müra planeeritavale alale ei ulatu.

Planeeritava ala ja hoone 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.

3.9 Radooni mõju ja kaitse

Planeeritavale alale on tehtud radooniuuring, PML Balti OÜ, Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne. Kesk-Kaare 79, Pärnamäe küla, Viimsi vald, 02.04.2019.

Mõõtmistulemused eU sisalduse järgi on arvatud pinnasest eralduva ja pinnaseõhku migreeruva Rn-sisaldus 60 cm ja 50 cm sügavusel. Uuringu tulemusena selgub, et antud kinnistu võib liigitada kõrge Rn-sisaldusega pinnaste kategooriasse. Rn_{eU} – Rn sisaldus pinnaseõhus eU järgi arvatult on vahemikus 90-91 kBq/m³ ja Rn_{1m} – Rn sisaldus pinnaseõhus otsemõõdetult on vahemikus 53-60 kBq/m³. Eesti keskmised näitajad on vastavalt 31 ja 34 kBq/m³.

Kesk-Kaare tee 79 kinnistul tuleb arvestada EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“, punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid. Vajalik kasutada järgnevat meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt. Radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases). Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

3.10 Naaberelamute insolatsioonilukorra tagamine

Kesk-Kaare tee 79 kinnistule planeeritud hooned tagavad naaberhoonetele tänu hoonete piisavatele vahekaugustele insolatsiooninõuded vastavalt standardile EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus büroo- ja eluruumides“.

3.11 Tuleohutuse nõuded

Planeeritavad hooned tuleb projekteerida ja ehitada vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tuleohutuse nõuded on:

- tule leviku tõkestamiseks on püstitavate hoonete puhul tagatud enam 8 meetri laiune tuletõrjekuju naaberkiinnistu hoonetest;
- hooned on ette nähtud TP-3 tulepüsivusastmega;
- piirkonna väline tulekustutusvesi saadakse olemasolevast Kesk-Kaare teel asuvast tuletõrjehüdrandist (10 l/sek);
- hoone sisemine tulekustutus korraldada pulberkustutitega;

- tagama peab tuletõrjeauto juurdepääsu hoonele, kui tuletõrjeauto juurdepääsutee läbib krundi piiril olevat aeda, tuleb sellesse teha värav laiusega $\geq 3.5\text{m}$;
- planeeritud hooneid ei pea varustama piksekaitsega.

4 Tehnovõrgud

Tehnovõrkude lahendus käesolevas detailplaneeringus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektiga.

4.1 Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Planeeritava ala vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi liitumise tingimustele ühisveevärgiga ja ühiskanalisatsiooniga, nr.5582, 20.12. 2018.a. Piirkonnas on ÜVV ja ÜK trassid välja ehitatud.

Kinnistu veevarustuse liitumispunkt on välja ehitatud Kesk-Kaare tee 79 kinnistule. Liitumispunktis asub maakraan Dn 25mm. Ühele krundile tagatav tarbeveehulk ja ärajuhitav reoveekogus on kuni 0,5 m³/ööpäevas. Veerõhk liitumispunktis on tagatud min 2,0 bari.

Kinnistu kanalisatsioonivarustuse liitumispunkt on välja ehitatud Kesk-Kaare tee 79 kinnistu piirile. Liitumispunktis on välja ehitatud kanalisatsioonikaev. Kanalisatsioonikaevude ja -torustike kõrgusmärgid täpsustada ehitusprojektiga.

Olemasolevad liitumispunktid on rajatud arvestusega, et kinnistule ehitatakse ühepere elamu. Kinnistul sees antakse vee- ja kanalisatsioonitorustike lahendus ehitusprojektiga. Ehitusprojekti VK osa esitada tutvumiseks AS-le Viimsi Vesi. Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda kinnistu liitumiseks ÜVK-ga täiendavad tehnilised tingimused.

Kesk-Kaare tee 79 tulekustutusvesi saadakse olemasolevast Kesk-Kaare teel asuvast tuletõrjehüdrandist, 10 l/sek. Hüdrandile tagada takistusteta juurdepääs.

4.2 Pinna- ja sademevee ärajuhtimine

Planeeritava ala pinna- ja sademevee ärajuhtimine lahendada vastavalt Viimsi valla kommunaalameti nõuetele. Pinna- ja sademevett ei ole lubatud juhtida kinnistu reoveekanalisatsiooni.

Sademeveed kogutakse kokku ümber hoone rajatava dreentorustiku abil ning suunatakse kontrollkaevu kaudu krundi madalamasse serva, kus immutatakse torustiku kaudu pinnasesse. Liigvete ärajuhtimine on lahendatud Kesk- Kaare tee äärsete küvettide kaudu.

Kirjeldatud lahendus täpsustatakse hoone eelprojekti mahus ning kooskõlastatakse Viimsi Vallavalitsuse Kommunaalametiga ja Ehitusametiga.

Kui Kesk-Kaare teele rajatakse sademevee kanalisatsioon, on kinnistu omanik kohustatud sellega liituma ühe aasta jooksul peale sademeveekanalisatsiooni valmimist.

4.3 Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS Elektrivarustuse tehnilistele tingimustele liitumiseks nr. 001/19, 02.01.2019.

Tehniliste tingimustega kehtestatakse järgmised nõuded:

- Kesk-Kaare tee 79 elektrivarustus on ette nähtud "Vehema" alajaama fiider F13 maakaabelliini transiitkilbi TK22 kõrvalt liitumiskilbist LK3-22A kinnistu lähedal;
- Liitumispunkt Imatra Elekter AS-ga liitumiskilbis LK3-22A tarbija toitekaabli otstel;
- Liitumiskilpi LK3-22A paigaldatakse arvesti tarbija elektrienergia arvestamiseks;
- Liitumispunkti läbilaskevõimsus piiratakse kaitselülitiga 3x20A liitumiskilbis LK3-22A.

Hoone elektripaigaldise võib kasutusele võtta, kui selle kohta on väljastatud nõuetekohasuse audit ja võrguettevõtjale on esitatud teatis.

4.4 Gaasivarustus

Planeeritava alal gaasivarustus on lahendatud Adven Eesti AS Gaasivõrguga liitumise tingimustega. 20.12.2018.

Adven Eesti AS informeerib, et tehniliselt on võimalik Harju maakonnas Viimsi vallas Pärnamäe külas Kesk-Kaare tee 79 kinnistut (89001:010:2425) maagaasiga varustada. Adven Eesti AS-ile kuuluv A- kategooria gaasitorustik kulgeb piki Kesk-Kaare tee L9 kinnistut (89001:010:2441). Detailplaneeringuga käsitlev üksikelamu kinnistu maagaasiga varustamiseks on ette nähtud olemasoleval maagaasitorustikul liitumispunkt kinnistu kagu piiri juures, selle ida nurgas. Detailplaneeringus näha ette gaasitorustik alates olemasolevast liitumispunktist kuni planeeritava hooneni. Olemasoleval gaasitorustikul on kasutusõiguse ala 1 m mõlemale poole torustiku keskteljest.

4.5 Soojavarustus

Hoone sojavarustuseks on mitu lokaalset alternatiivset lahendust:

- gaasiküttega katlamaja;
- õhk-vesi soojuspump;
- pelleti küttega katlamaja.

Sobiv soojavarustuse lahendus valitakse välja ehitusprojektiga.

4.6 Tänavavalgustus

Tänavavalgustus on lahendatud Kesk-Kaare tee projektiga.

4.7 Sidevarustus

Planeeritavale elamule sidevarustust ei ole planeeritud, kuna antud piirkonnas AS Telekom-il kaablivõrk puudub. Side lahendatakse mobiilselt.

4.8 Servituutide vajadus

Kesk-Kaare tee 79 kinnistule ulatuvad tänava tehnotrasside kaitsevööndid, mis on määratud servituudi vajadusega aladeks planeeritaval alal järgnevalt:

1. Maakaabelliini 1m laiune kaitsevööndi servituudi vajadusega ala ja elektrivarutuse jaotusseadme 2m laiune kaitsevööndi servituudi vajadusega ala AS-i Imatra Elekter kasuks.
2. Maa-aluse A-kategooria gaasitorustiku 1m laiune kaitsevööndi servituudi vajadusega ala Adven Eesti AS-i kasuks.
3. Ühisveevärgi maa-aluse survetorustiku 2m laiune kaitsevööndi servituudi vajadusega ala AS Viimsi Vesi kasuks.
4. Ühiskanalisatsiooni maa-aluse vabavoolse torustiku 2m laiune kaitsevööndi servituudi vajadusega ala AS Viimsi Vesi kasuks.

Kinnistusisised võrgud alates liitumispunktidest kuuluvad Kesk-Kaare tee 79 omanikule ning nende rajamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus puudub.

Detailplaneeringu lahenduse seletuskirja koostas:
arh. T. Laigu

Lisad

5 Lisade loetelu

- 1 Viimsi Vallavalitsusele avaldus detailplaneeringu algatamiseks, 18.06. 2019, (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/3510);
- 2 Viimsi Vallavalitsuse 4. septembri 2018 a korraldus nr 508 „Pärnamäe külas, kinnistu Kesk-Kaare tee 79 detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
- 3 Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 17.10.2018 koosoleku protokoll nr 17, väljavõte, 24.10.2018;
- 4 Adven Eesti AS, Gaasivõrguga liitumine, 20.12.2018;
- 5 AS Viimsi Vesi, Liitumise tingimused ühisveevärgiga ja ühiskanalisatsiooniga, nr 19.12.2018/5582, 20.12.2018;
- 6 Imatra Elekter AS, Elektrivarustuse tehnilised tingimused liitumiseks, nr 001/19, 2.01.2019;
- 7 PML Balti OÜ, Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne. Kesk-Kaare 79, Pärnamäe küla, Viimsi vald, 02.04.2019;

Joonised

6 Jooniste loetelu

DP-1	Situatsiooniskeem	M1:3000
DP-2	Kontaktvööndi plaan	M1:2000
DP-3	Tugiplaan	M1:500
DP-4	Põhijoonis. Tehnovõrgud	M1:500

Illustratsioon

Kooskõlastused

7 Kooskõlastuste koondtabel

Töö: QP-19-04 Viimsi vald Pärnamäe küla Kesk-Kaare tee 79 kinnistu detailplaneering

JRK NR	KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÕLASTUSE AEG JA NR	KOOSKÕLASTUSE SISU	KOOSKÕLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUSED
1	AS Viimsi Vesi	01.07.2019 Arvamus nr 6425	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.Planeeringuala piirdeaed rajada nii, et ÜVK liitumispunktilede oleks teemaalt tagatud ligipääs või tõsta liitumispunktid ca 1.5 m tee poole. 3. Arvamus kehtib 2 aastat Ilona Pärkna Võrkude- ja arendusosakonna juht	Detailplaneeringu kooskõlastuste koondtabeli järel	
2	AS Adven Eesti	12.07.2019 Kooskõlastus nr. AD-21-07-2019.	Lugeda kooskõlastatuks Adven Eesti AS-i poolt gaasitorustike osas detailplaneering – Viimsi vald Pärnamäe küla Kesk-Kaare tee 79 kinnistu detailplaneering. Töö nr: QP-19-04 kuupäevaga juuli 2019. QP Arhitektid OÜ. Haver Männamäe Gaasivõrgu juhtivspetsialist	Detailplaneeringu kooskõlastuste koondtabeli järel	
3	AS Imatra Elekter	12.07.2019 Kooskõlastus nr 6726	Kooskõlastatud tingimusteta. Ants Heinsaar (Võrguteenuste spetsialist)	Detailplaneeringu kooskõlastuste koondtabeli järel	
4	Päästeamet	15.07.2019	Kooskõlastatud tingimusteta. Dmitri Peterson, Päästeameti spetsialist	Detailplaneeringu kooskõlastuste koondtabeli järel	
5	Fuxia Holding OÜ	29.08.2019	Tähitud kiri kooskõlastuse sooviga tagastatud hoiutähtaja möödumisel	Detailplaneeringu kooskõlastuste koondtabeli järel	

Projektijuht T. Laigu