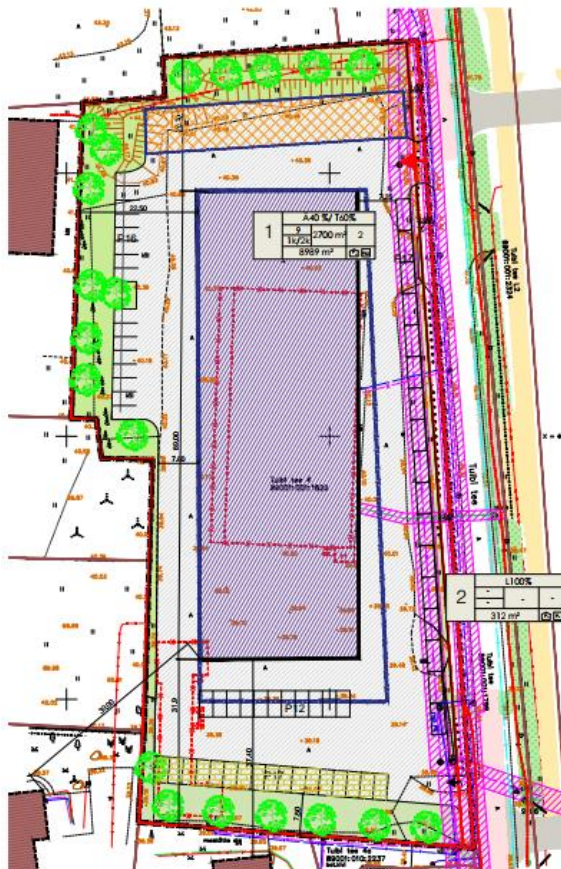


Harjumaa, Viimsi vald, Viimsi alevik
TULBI TEE 4 KINNISTU DETAILPLANEERING



**PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:**

Viimsi Vallavalitsus, registrikood 75021250
Nelgi tee 1, Viimsi alevik
74001 Viimsi vald
Harju maakond

HUVITATUD ISIK:

osaühing LOGOTEK, registrikood 10380831
Tulbi tee 4, Viimsi alevik
Toomas Toomla

PLANEERIJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT:

Ive Pungar

PROJEKTIJUHT:

Meelis Kähri
+372 5660 5462
meelis@opt.ee

PLANEERINGU KOOSSEIS:**I SELETUSKIRI**

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	3
3. RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK	3
3.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs.....	3
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	4
4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	4
4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	4
4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	4
4.5. Olemasolev tehovarustus	4
4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	5
4.7. Kehtivad piirangud.....	5
5. PLANEERINGU ETTEPANEK	5
5.1. Krundijaotus	5
5.2. Kavandatud krundi ehitusõigus.....	5
5.3. Kavandatud ehitiste arhitektuurinõuded	5
5.4. Piirded	6
5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
5.6. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	6
5.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	6
5.8. Tuleohutusnõuded.....	6
5.9. Servituutide seadmise vajadus	7
5.10. Tehnovõrkude lahendus	7
5.10.1. Veevarustus- ja kanalisatsioon.....	7
5.10.2. Sademevee ärajuhtimine.....	7
5.10.3. Elektrivarustus	7
5.10.4. Sidevarustus	8
5.10.5. Soojavarustus	8
5.10.6. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded	8
5.11. Planeeringuala tehnilised näitajad	8
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	8
6.1. Radooniohutuse tagamine	9
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	10
8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA.....	10

II JOONISED

1. Asukohaskeem	AS-01	M 1:~
2. Tugiplaan	AS-02	M 1:500
3. Ruumilise keskkonna analüüs	AS-03	M 1:2000
4. Põhijoonis	AS-04	M 1:500
5. Tehnovõrkude koondplaan	AS-05	M 1:500

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- AS Viimsi Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused 17.06.2022. a nr 6462;
- Adven Eesti AS poolt väljastatud tehnilised tingimused 11.12.2022. a;
- Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilised tingimused 15.12.2023. a nr 38512885;
- Imatra Elekter AS poolt väljastatud tehnilised tingimused 10.01.2024. a nr TT-24269H.

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**V MENETLUSDOKUMENDID**

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering kehtestatud 11.01.2000. a Viimsi Vallavolikogu otsus nr 1;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”, kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering 13.10.2009 nr 22 „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik”;
- Viimsi Vallavolikogu 19.03.2014 määrusega nr 6 vastu võetud Viimsi valla jäätmekäitluseeskiri;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- siseministri määrus 30.03.2017 nr 17, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 9. august 2023 nr 227 „Viimsi alevik, Tulbi tee 4 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”;
- olemasolevad arengukavad ning algatatud ja kehtestatud planeeringud.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

Topo-geodeetilise alusplaani koostas Geoalus OÜ, töö nr 23-G202, 03.07.2023. a.

3. RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK

3.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeringuala paikneb Viimsi vallas, Viimsi alevikus aadressiga Tulbi tee 4 (katastritunnus 89001:001:1825) kinnistu suurus on 9301 m².

Planeeringuala piirneb põhja läänesuunal ja idaküljel tootmis- ja ärimaa, lõunasuunal elamumaa sihtotstarbega kinnistutega. Juurdepääs alale on Vehema teelt Tulbi tee kaudu.

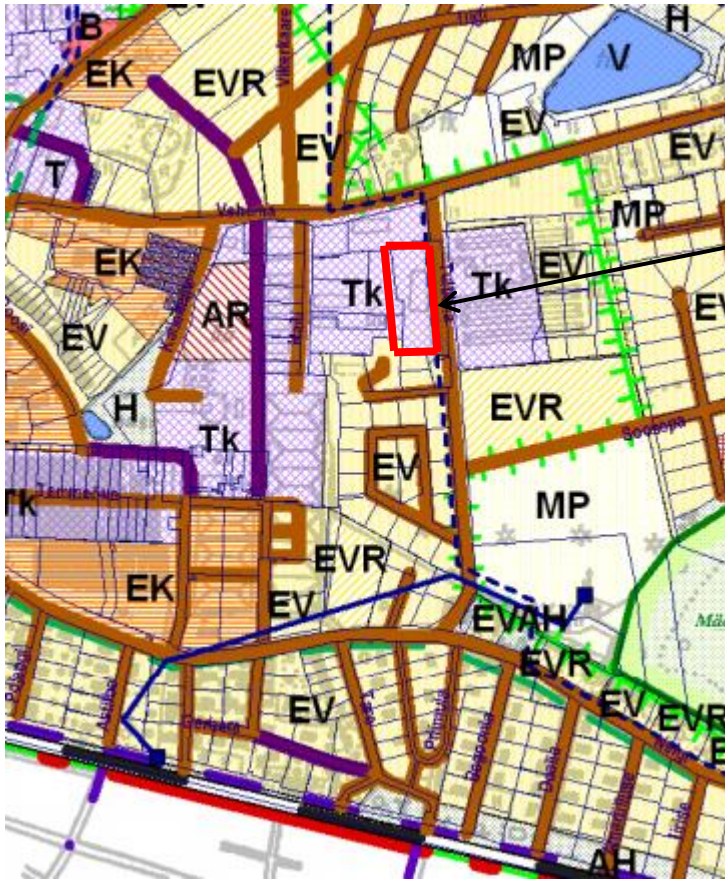
Kinnistu asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel tihehoonestusalal.

Vastavus Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on tegemist maa-alaga, mille juhtotstarve on kergetööstuse maa, mis tähistab keskkonnasõbralike tööstusettevõtete ja nende juurde kuuluvate abi- ning laohoonete maa-ala (näiteks põllumajandusliku väiketootmise, elektroonikatööstuse, toiduainetetööstuse jms jaoks ette nähtud alad).

Detailplaneering on mandriosa üldplaneeringule vastav. Suuremas ulatuses (üle 50%) planeeritakse maakasutuse sihtotstarve tootmismaa ja lisaks ärimaa funktsioon, mis on põhifunktsiooni toetav, võimaldab ehitada ka büroopinnad ja vajadusel müügipinnad.

Detailplaneering on kooskõlas teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik”, kuna teemaplaneeringu kohaseid rohevõrgustiku elemente planeeringualal ei paikne.



Planeeringuala

Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardist

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala suuruseks on 9301 m² ja maakasutamise sihtotstarve on 100% tootmismaa. Kinnistu on hoonestatud. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on planeeritavale ala määratud perspektiivne tootmismaa juhtotstarve.

Kinnistu asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel tihehoonestusalal.

4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala paikneb Viimsi vallas, Viimsi alevikus aadressiga Tulbi tee 4 (katastritunnus 89001:001:1825), kinnistu suurus on 9301 m².

4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Kinnistu on hoonestatud ja praegu asub seal ehituskaupade kauplus-ladu: kauplusehoone krundi edelanurgas ja laohoone krundi keskel. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul viihall, ehitisregistri koodiga 116022567, ehitisealuse pinnaga 1121 m². Samuti paikneb alal abihoone, mis ei ole ehitisregistrisse kantud.

Olemasolevad hooned on planeeritud lammutada.

4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb idaküljel piki kinnistu piiri Tulbi teega (89001:001:1799). Põhjas ja idas piirneb kinnistu Vehema tee 8 (89001:010:3590), Halli tee 3a (89001:001:1827), Halli tee 3 (89001:001:1826) ja Halli tee 7 (89001:001:2282) tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kinnistutega. Lõunakülge jäävad Tulika tee 5 (89001:010:1738), Tulbi tee 6 (89001:010:1736) ja Tulbi tee 4a (89001:010:2237) elamumaa sihtotstarbega kinnistud.

4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeritavale alale on juurdepääs Vehema tee kaudu Tulbi teele. Tulbi tee (89001:001:1799) on asfaltkattega kohalik tee, mis viib lõunasuunal Nelgi teeni.

4.5. Olemasolev tehovarustus

Kinnistu osa on väljaehitatud side- ja elektri maakaabelliin, vee-, kanalisatsiooni- ja sademevee torustik Liitumispunktid asuvad kinnistu piiril.

4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Kinnistu piiril Tulbi tee ääres kasvab kõrge kuusehekk. Üksikud kõrgekasvulised puud kasvavad põhja- ja lääneosas.

4.7. Kehtivad piirangud

- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd 2 m ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- sidekaabelliini kaitsevöönd 2 m ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- sademeveekanaliseerimise torustiku kaitsevöönd 4 m ulatuses võrguvaldaja kasuks.

5. PLANEERINGU ETTEPANEK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tulbi tee 4 (89001:001:1825) kinnistu piiride muutmine, ühe äri- ja tootmismaa ja ühe transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine ning ehitusõiguse määramine uuele tootmis- ja ärihoonestusele, täpsemalt kauplus-ladu ja kontor-ladu (stock-office tüüpi lahendus).

Detailplaneeringuga määratakse samuti hoonestusala(d), tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning servituudivajadusega alad.

5.1. Krundijaotus

Planeeringulahendusega muudetakse olemasolevat krundijaotust. Planeeringuala suurus on 9301 m². Alale moodustatakse kaks krunti:

- **krunt pos 1:** suurusega 8989 m²
- **krunt pos 2:** suurusega 312 m²

5.2. Kavandatud krundi ehitusõigus

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	tootmismaa 60% / ärimaa 40%
Hoonete suurim arv krundil	2 – põhihoone ja abihoone
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	2700 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9,0 m
Parkimiskohtade arv	65

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	Transpordimaa 100%
--------------------------------	--------------------

5.3. Kavandatud ehitiste arhitektuurinõuded

- maksimaalne kõrgus: maapinnast 9,0 m, kuni 2 korrust
- välisviimistlus: betoon, klaas, plekk, tellis, vähesel määral puitu;
- katusekalle: 0 – 20°;
- katusekatte materjalid: rullmaterjal, plekk;
- piirded: võrkpiire kõrgusega kuni 1,6 m.

Hoone fassaade liigendada nii, et hoone ei mõjuks ühe suure mahuna. Liigendamiseks kasutada erinevaid viimistlusmaterjale või sama materjali kasutamisel luua liigendust erinevate tekstuurpindade, mustrite, graafikaga või eenduvate-taanduvate osadega. Soovituslikult ja võimalusel liigendada hoonet ruumiliste võtetega. Kõrguse planeerimisel sobitada kõrgem hoonemaht põhjaossa, astmelisena langevalt lõuna- edela suunal kus paikneb elamuala.

Fassaadikattematerjalidena on lubatud: betoon, tellis, tellisplaat, krohv, fassaadiplaat (metallkomposiitplaat, tsementkiudplaat, kiviplaat jmt), puit, klaas, sileplekk väiksemate osade katmiseks (nt sissepääsude varikatused, aktsendid jmt). Lubatud on kasutada loetelus nimetatud innovaatilisi materjale, kuid nad peavad sobituma hoone ja keskkonnaga ega tohi minna vastuollu keelatud fassaadikatte materjalide loetelus olevate põhimõtetega, nagu mõne ehtsa materjali imiteerimine jms.

Keelatud fassaadikattematerjalid: plastik, profiilplekk (trapets-, laineprofiil jmt), kivi ja puitu imiteerivad materjalid, krobeline kivipuruplaad, sandwich paneelid viimistluse põhiosana. Sandwich paneelide kasutamise korral lisada hoone viimistlusele ka teisi materjale ja võtteid, et hoone ei mõjuks visuaalselt ainult sandwich paneelidega viimistletud hoonena. Sobiv ei ole lahendus, kus

sandwich paneelidest hoone on osaliselt kaetud puitribistusega või lamellidega, kuid põhiviimistlusena on tajutavad siiski sandwich paneelid.

Enne ehitusloa taotlemist on vajalik eelnev kooskõlastus ehitus- ja kommunaalosakonna arhitektiga, kes hindab viimistlusmaterjalide sobivust.

Tootmis- ja ärimaale võib rajada ka keskkonnasõbralikku väiketootmist, mis ei ole elanikke häiriv (müra, vibratsioon, saaste, lõhn jmt). Logistikakeskuse rajamine ei ole lubatud. Välistatakse mürarikas tootmine.

5.4. Piirded

Kinnistule on välja ehitatud piirdeaiaid. Tänavapoolne piirdeaed on võimalik ümber tõsta moodustatava krundi piirile. Piirdeaia planeeritav kõrgus max 1,6 m. Ülejäänud aia osas muudatusi ei tehta.

Piirdeaedu võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida.

Täpne piirdeaia lahendus antakse ehitusprojektiga.

5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepäas planeeringualale on tagatud Tulbi teelt olemasoleva kahe mahasõidu kaudu.

Põhjapooles osas paiknev mahasõit on planeeritud ümber tõsta. Kagupoolsel küljel on elamumaa mahasõit eraldatud haljasalaga.

Parkimine on ette nähtud lahendada krundi siseselt. Arvutustes on lähtutud Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”.

Täpne liikluse ja haljastuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Lõunaküljele planeeritud parkimiskohad on ette nähtud katta rohekiviga.

Parkimine:

Ehitise otstarve	Norm arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
	Väikeelamute ala		
Asutused	1/40	38	40
Tootmisettevõtte ja ladu	1/90	20	22

5.6. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Planeeringuala lõunapoolsele piirile on planeeritud 1,5 m laiuselt murupind. Säilib ida- ja põhjaküljel asuv haljasala koos puudega.

Lõunaküljele on planeeritud 7 m ulatuses puhverhaljasala allpool paiknevate elamute suhtes. Lisaistutus on planeeritud kõrgekasvuliste puude näol kinnistu lääne- ja lõunaküljele.

Minimaalne haljastuse osakaal on planeeritud 20% krundi pinnast.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Viimsi Vallavolikogu 11.03.2014 määrusega nr 8 vastu võetud Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjentavatesse konteineritesse, asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

5.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Hoonete rajamisel ja laiendamisel maapind tasandada nii, et sademevesi naaberkinnistutele ja teemaale ei valguks.

Vertikaalplaneerimine lahendab sademevee äravoolu ning tagab sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavale alale.

Vertikaalplaneeringu lahendus töötatakse välja hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

5.8. Tuleohutusnõuded

Hoonete ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklassidega ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-1. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass ja täpsemad tulekaitse nõuded määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus lähtudes kehtivatest normidest.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Ühisveevärgi võrgust on tagatud tulekustutusvesi 10 l/s 3 h jooksul. Olemasolev hüdrant asub Tulbi teel 4 kinnistul, lõunapoolse sissesõidu kõrval. Kui ehitusprojekti staadiumis vajatakse suuremat vooluhulka tuleb paigaldada mahuti.

5.9. Servituutide seadmise vajadus

Pos 1

- Olemasolevale sidekaablile kaabli teljest mõlemale poole 1 m võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale elektri maakaablile teljest mõlemale poole 1 m võrguvaldaja kasuks;
- vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveekanaliseerimise torustiku äärmise torustiku teljest mõlemale poole 2 m võrguvaldaja kasuks;
- gaasitorustikule 2 m laiuselt võrguvaldaja kasuks.

Pos 2

- Olemasolevale sidekaablile kaabli teljest mõlemale poole 1 m võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale elektri maakaablile trassi teljest mõlemale poole 1 m võrguvaldaja kasuks;
- vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustiku äärmise torustiku teljest mõlemale poole 2 m võrguvaldaja kasuks;
- gaasitorustikule 2 m laiuselt võrguvaldaja kasuks.

5.10. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse osas lähtutakse Viimsi valla mandriosas ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arengukavast aastateks 2013 – 2024.

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatakse olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on esmane ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektide staadiumis.

5.10.1. Veevarustus- ja kanalisatsioon

AS Viimsi Vesi on väljastanud planeeringualale tehnilised tingimused nr 30.06.2022/6462; pikendatud kuni 01.06.2024 a.

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

Ala liitumine ühisveevärgi- ja reoveekanaliseerimisega on lahendatud olemasolevate ÜVK rajatiste baasil. AS Viimsi Vesi poolt on tagatud kinnistule veehulk ja ärajuhitud reoveehulk max 0,2 m³/ööpäevas ja ca 5 m³ ühes kuus.

Liitumine ühisveevärgiga on planeeritud olemasolevast De 200mm torustikust ja reovee kanalisatsiooni torustikust, mis paiknevad Tulbi teel.

Kinnistul paiknev ühinemispunkt (läbi Tulbi tee 6 kinnistu) ja Tulbi teel paiknevad vanad vee- ja kanalisatsiooni ühendused likvideeritakse.

Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused. Ala reovee kanalisatsiooni ja ÜK liitumispunkt(id) täpsustatakse ehitusprojektide staadiumis. Sademevee lahendus kooskõlastada Viimsi valla ehitus- ja kommunaal osakonnaga.

Ehitusprojekti staadiumis kaaluda erinevaid võimalusi veel sademeveete taaskasutamiseks ja pesuvee ringkäitlemiseks.

5.10.2. Sademevee ärajuhtimine

Kinnistul paikneb olemasolev sademeveekanaliseerimise liitumispunkt, mille osas muudatusi ei tehta.

Vältida sademevee valgumist naaberkinnistule. Sademevee lahendus kooskõlastada valla ehitus- ja kommunaalametiga. Vertikaalplaneerimine ja sademevee lahendus täpsustub hoone ehitusprojektiga või eraldi kinnistu vee- ja kanalisatsiooniprojektis.

5.10.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on Imatra Elekter AS poolt 10.01.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-24269H.

Kinnistul on kehtiv võrguteenuste leping nr 30510311, milles peakaitsme suurus-3x50A.

Planeeringuga taotletakse olemasoleva peakaitsme võimsust suurendada 3x200A, pingel 0,4 kV.

Detailplaneeringu alale on toide ette nähtud olemasoleva alajaama TULBI:(Viimsi) baasil.

Kinnistu piiril paikneb olemas olev elektri liitumiskilp. Olemasolev liitumiskilp on planeeritud ümber tõsta, lähtuvalt uuest krundi jaotusest. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga.

5.10.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS poolt väljastatud 15.12.2023 a. tehnilised tingimused nr 38512885.

Planeeringuala sidekanalisatsiooniga liitumiseks on olemasolev sidekaev 10479, mille osas muudatusi ei tehta. Tehniline lahendus (ehitusprojekt) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust.

- Telia Eesti AS sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid>.
- Detailplaneeringu lahenduse kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia Eesti AS sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutseaega Telia Eesti AS Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.

5.10.5. Soojavarustus

Soojavarustuse lahenduse aluseks on Adven Eesti AS poolt väljastatud detailplaneeringu tehnilised tingimused, 11.12.2022 a. Planeeritud on olemasolevast B-kategooria maa-alusest torust (kulgeb piki Tulbi teed) gaasitorustiku haru ja liitumispunkt maakraanina.

Liitumispunkti maakraan on planeeritud kinnistu piirile 0,5 m kaugusele kinnistu piirist. Peale liitumispunkti on planeeritud gaasitorustik kuni hoone tehnoruumini ja gaasitarvititeni.

Hoone soojavarustus lahendatakse koos hoone projektiga ehitusprojekti staadiumis.

5.10.6. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded

Ehitusseadustik § 65 sätestab järgmist:

(1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitise vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.

(2) Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Majandus- ja taristuministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja ligi-nullenergiahoone, energiatõhususele.

5.11. Planeeringuala tehnilised näitajad

- Planeeringuala suurus 9301 m²
- kruntide arv planeeritaval alal 2

312 m ²	transpordimaa	3%
8989 m ²	äri- ja tootmismaa	97%

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on antud alal tootmismaa.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastust, jäätmete, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Välistatud on suurõnnetuse ohuga ettevõtte, keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad tavapärasemalt ebaseeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemalt suuremat müra ümbritsevale keskkonnale. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Planeeritud ühe tootmis- ja ärihoone rajamisega olemasoleva tootmishoone asemele kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub korrastamisega.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, uue ja kaasaegse hoonestuse rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette olemasoleva äri- ja tootmishoone asemele uue rajamist. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

6.1. Radooniohutuse tagamine

Vastavalt Harjumaa radoonikaardile on Viimsis keskmisest kõrgema radoonisisaldusega pinnas. Planeeringualal on radoonikaardi andmetel normaalse radoonisisaldusega pinnas.

Selle vältimiseks tuleb enne hoone ehitusprojekti koostamist tellida radoonitaseme mõõtmine või kasutada radoonitõkkeket.

Meetmed, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

- hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, nõuetekohane ventilatsioon;

- tihendama ja hermetiseerima peab kõikide torude ja kaablite läbiviigid 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.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Detailplaneeringus on arvestatud ja soovitatakse kuritegevuse ennetamiseks järgmiseid meetmeid:

- krundile rajada piirdeaiad;
- autode parkimine oma krundile rajatud parklas;
- hoonetele paigaldada vastupidavad ukseid ja aknad jne;
- sissepääsude juures kasutada videovalvet;
- juurdepääsutee ja siseõu varustada valgustusega;
- mittesüttivad prügikonteinerid.

8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nende ehituslubade taotlemine;
- hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.