

**Töö nr 308**

**Harjumaa, Viimsi vald**

**MAKRILLI TEE 4 KINNISTU**

**DETAILPLANEERING**

TELLIJA: Viimsi Vallavalitsus

 Nelgi tee 1, Viimsi alevik,

 74001 Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Indrek Puhalainen

 e-mail: info@malkati.ee

 Tel. 501 2749

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)

 MTR reg. nr EEP000601

 Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Keia Kuus

PROJEKTIJUHT: Ege Netse

 tel: +372 516 8442

 e-mail: ege@opt.ee

**KÖITE koosseis:**

1. **MENETLUSDOKUMENDID**
2. **seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 4](#_Toc72949289)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc72949290)

[2.1. Vastavus kehtestatud üldplaneeringule ja põhjendused algatamiseks 5](#_Toc72949291)

[3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc72949292)

[3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc72949293)

[3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc72949294)

[3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 6](#_Toc72949295)

[3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 6](#_Toc72949296)

[3.5. Olemasolev tehnovarustus 6](#_Toc72949297)

[3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 6](#_Toc72949298)

[3.7. Kehtivad piirangud 6](#_Toc72949299)

[4. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc72949300)

[4.1. Krundijaotus 7](#_Toc72949301)

[4.2. Krundi ehitusõigus 7](#_Toc72949302)

[4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 7](#_Toc72949303)

[4.4. Piirded 8](#_Toc72949304)

[4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 8](#_Toc72949305)

[4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 8](#_Toc72949306)

[4.7. Vertikaalplaneerimine 9](#_Toc72949307)

[4.8. Tuleohutusnõuded 9](#_Toc72949308)

[4.9. Servituutide vajaduse määramine 10](#_Toc72949309)

[4.10. Tehnovõrkude lahendus 10](#_Toc72949310)

[4.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 10](#_Toc72949311)

[4.10.2. Sademeveed 11](#_Toc72949312)

[4.10.3. Elektrivarustus 12](#_Toc72949313)

[4.10.4. Sidevarustus 12](#_Toc72949314)

[4.10.5. Soojavarustus 12](#_Toc72949315)

[5. KESKKONNAKAITSE 13](#_Toc72949316)

[5.1. Radooniohutuse tagamine 13](#_Toc72949317)

[5.2. Kuritegevuse riski vähendavad ja nõuded ja tingimused 13](#_Toc72949318)

[6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 14](#_Toc72949319)

1. **Tehnilised tingimused**
2. **JOONiSED**

AS-01 Situatsiooniskeem M 1:~

AS-02 Tugiplaan M 1:250

AS-03 Ruumilise keskkonna analüüs M 1:~

AS-04 Põhijoonis M 1:250

AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:500

AS-06 Tehnovõrkude ühinemispunktide skeem M 1:1500

1. **KOOSKÕLASTUSED**
2. **seletuskiri**

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

* + Planeerimisseadus;
	+ Viimsi valla ehitusmäärus (10.04.2016)
	+ Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 11.01.2000, otsus nr 1);
	+ Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering ʺMiljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustikʺ (kehtestatud 13.10.2009, määrus nr 22);
	+ Viimsi Vallavalitsuse korraldus (28.05.2019 nr 316)
	+ muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid;

# PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Planeeritav ala asub Viimsi vallas, Pringi külas, Makrilli tee, Rohuneeme tee ja Reinu tee vahelisel alal, jäädes Viimsi keskusest ca 4,8 km kaugusele. Planeeringuala asub pikaajaliselt väljakujunenud elamuala ja äri- ning tootmisala kontaktvööndis. Planeeringu alale jääv kinnistu Makrilli tee 4 piirneb transpordimaa sihtotstarbega kinnistuga Makrilli tee, hoonestamata tootmismaa sihtotstarbega kinnistu Vanapere (37 369 m²) ja hoonestatud tootmismaa sihtotstarbega kinnistuga Makrilli tee 2 (19 592 m²). Planeeringualast põhjapool üle Makrilli tee piirkond on pereelamuala, mis on hoonestatud kaasaegsete ühe või kahekorruseliste eramutega. Piirkonnas on elamumaa sihtotstarbega kinnistud suurusega 1062 m² kuni 3712 m². Planeeringu alast itta jääv hoonestamata Vanapere sihtotstarbega tootmismaa kinnistu suurus on 37 369 m² ning põhja ja läände jääv Makrilli tee 2 sihtotstarbega tootmismaa kinnistu suuruseks on 19 592 m².

Lähipiirkonnas itta ja lõunasse jääb suurel hulgal tootmismaa sihtotstarbega kinnistuid ning mõningaid ärimaa sihtotstarbega kinnistuid. Äri- ja tootmishooned on enamasti ühe korruselised ja ehitisealuste pindadega vahemikus 390-5626 m².

Elamumaa sihtotstarbega kinnistud on hoonestatud üksikelamutega. Hoonestus on arhitektuuriliselt mitmekesine, domineerivad funktsionalistlikus stiilis ühe- ja kahekorruselised elamud. Välisviimistluseks on kasutatud heledates toonides puitu, kivi ning krohvi.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs, jäädes riigi-, kõrvalmaantee 11251 Viimsi-Rohuneeme tee lähedusse. Lähimad ühistranspordi peatused asuvad planeeringualast ca 320 m kaugusel Rohuneeme tee ääres, seega planeeritaval alal on hea ühendus ühistranspordiga. Planeeringuala asub seega logistiliselt soodsalt, on olemas hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga.

Piirkond on sobilik ärihoone ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (katastriüksuse vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid) ning kinnistu asub tootmismaade vahelisel alal.

Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Makrilli tee 4 kinnistu maakasutussihtotstarbe muutmine äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks ning määrata ehitusõigus kolme korruselise hoone püstitamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoone arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobitudes kujundavad naaberkinnistustega. Samuti määratakse hoonestusala, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

## Vastavus kehtestatud üldplaneeringule ja põhjendused algatamiseks

Viimsi valla üldplaneeringu kohaselt on Vahepere tee, Reinu tee, Rohuneeme tee, Makrilli tee ja Talveaia tee vaheline ala määratud tootmismaa juhtotstarbega.

Viimsi valla üldplaneeringu kohaselt on Makrilli tee 4 maaüksuse maakasutus tootmismaa. Planeerimisseaduse kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine kui üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet ulatuslikult muudetakse. Käesoleva planeeringuga muudetakse üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet Vahepere tee, Reinu tee, Rohuneeme tee, Makrilli tee ja Talveaia tee vahelisest alast ainult 0,6% ulatuses ning seetõttu on detailplaneering üldplaneeringu kohane.

Ala kasutuselevõtt 100% tootmismaa jätkuna ei ole põhjendatud, kuna planeeritav ala on kitsas ja ainult 1119 m² suur ning asub pikaajaliselt väljakujunenud elamuala ja äri- ning tootmisala kontaktvööndis Makrilli tee 4 ei soodusta alal ainult tootmistegevuse arendamist ei hoonestuse seisukohalt ega ka veoautode liikluse ja krundi logistika seisukohalt.

Planeeringualast põhja- ja läänesuunal asuvad hoonestatud elamumaad, millel paiknevad üksikelamud ning maakasutuse juhtotstarbeks on määratud elamumaa.

Ärimaa kõrvalfunktsioon 75% ulatuses võimaldaks teeninduse ning kohalike töökohtade arenemist nii, et kaasnevad mõjud ei häiriks elamupiirkonda tavapärase tootmise rajamisega kaasneva müra ja saaste tõttu.



*Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardist*

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritud ala suuruseks on 0,11 ha ja koosneb kinnistust Makrilli tee 4. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Viimsi vallas, Pringi külas. Vaadeldav ala paikneb väljakujunenud tootmismaa piirkonnas. Juurdepääs kinnistule on avalikust Makrilli teelt, mis on ühenduses Viimsi-Rohuneeme teega. Planeeringuala ümbruses paiknevad erineva suurusega ja sihtotstarbega kinnistud. Planeeringu ala on tasane, kerge tõusuga idast läände. Kõrghaljastus kinnistul puudub.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Makrilli tee 4 (Maa-ameti andmetel 31.07.2019)

* + Katastriüksuse tunnus 89001:003:0313
	+ Maakasutuse sihtotsatarve: üldkasutatav maa 100%
	+ Kinnistu pindala: 1119 m²

Planeeritaval alal puudub hoonestus.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| Makrilli tee | 3963m² | 89001:001:0252 | Transpordimaa 100% |
| Makrilli tee 2 | 19592m² | 89001:003:3820 | Tootmismaa 100% |
| Vanapere | 37400 m² | 89001:003:0377 | Tootmismaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs kinnistule on avalikust Makrilli teelt, mis on ühenduses Viimsi-Rohuneeme teega.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeritaval alal puuduvad tehnovõrgud. Kinnistuga piirnev Makrilli tee 2 tootmismaal paikneb elektriõhuliin.

Põhjapoolsel kinnistupiiril Makrilli tee 2 kinnistul paikneb madalpinge kaabel.

Makrilli teel asub sidekaabel ja madalpinge õhuliin.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on looduslik rohumaa. Kõrghaljastus maa-alal puudub.

## Kehtivad piirangud

Planeeringualal ei paikne kitsendusi ega piiranguid.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud lähiümbruskonnas väljakujunenud ehitusmastaapi ja asustuse tihedust. Planeeringu realiseerimine annab piirkonnale lisaväärtust ühtlase krundistruktuuri ja hoonestuse rajamise näol. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Makrilli tee 4 kinnistu maakasutussihtotstarbe muutmine äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks ning määrata ehitusõigus kuni kolme korruselise hoone püstitamiseks.

Planeeringulahendus on kajastatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Kruntidele on näidatud hoonestusala, mis ulatub naaberkinnistute piiridest minimaalselt 4 m kaugusele.

Planeeritav hoone võib olla maksimaalselt kolmekorruseline ning kolmas korrus peab Makrilli tee poolt olema tagasiastega, kõrgus maapinnast on kuni 13 meetrit. Krundi lubatud maksimaalne täisehituse protsent on 29%.

## Krundijaotus

Detailplaneeringuga ei muudeta olemasolevaid kinnistu piire.

## Krundi ehitusõigus

krunt pos. 1

* krundi suurus 1119 m²
* maakasutuse sihtotstarve Ä 75%/ T 25%
* hoonete arv 1
* ehitisealune pind 320 m²
* korruselisus -1/3
* hoone kõrgus 13 m
* katusekalle 0-20 kraadi
* parkimiskohtade arv 16

## Ehitiste arhitektuurinõuded

* Planeeritav hoone peab sobima olemasolevasse väljakujunenud keskkonda;
* hoone peab olema arhitektuurselt kõrge tasemega ja kaasaegne;
* hooned on lubatud rajada detailplaneeringus näidatud hoonestusalasse;
* piirkonnas on lubatud nii lahtine, kinnine kui ka vahelduv hoonestusviis;
* välisviimistluses kasutada betooni, klaasi, puitu, kivi, fassaadiplaate. Plekkfassaad kogu hoone puhul on aktsepteeritav väga eriliste lahenduste puhul. Katusekatte materjal – rullmaterjal või plekk;
* värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone;
* Makrilli tee suunas näha ette esinduslik fassaad.
* sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 alusel ei tohi äri- ja tootmishoonete tegevusest põhjustatud müratase ületada 65 dB päeval ja 55 dB öisel ajal.
* tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür;
* lubatud katusekalle on 0–20°. Lamekatus varjata parapetiga. Katuse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist;
* hoone kolmas korrus tuleb projekteerida tagasi astega teisest korrusest;
* hoone eskiisprojektid peab kooskõlastama Viimsi valla arhitektiga.

## Piirded

Krundi ümbritsemine piirdeaiaga ei ole kohustuslik. Piirdeaia puudumine võimaldab hoonet paigutada paindlikumalt ning tagav jalakäijate vabama liikumise. Kui on soov rajada piirdeaed, siis on lubatud rajada 2 m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrkpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte krundi piirile, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks vaid ladustamise platsid või näidiste alad.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Krundile pääseb Makrilli teelt.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 ”Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ehitise otstarve | Asutuse / elamu asukoht | Normatiivneparkimiskohtade arv krundil | Planeeritudparkimiskohtade arv krundil |
| Väikeelamute ala |
| Pos. 1, äri (75%)- ja tootmishoone (25%) | 1 / 401 / 90 | 570 / 40= 14,25190 / 90= 2,1 | 142 |
| Planeeritaval maa-alal kokku  | 16,35 | 16 |

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritud hoone jäätmekäitlus peab vastama Viimsi valla jäätmekäitluseeskiri nõuetele. Krundile näha ette jäätmekonteiner, mis asub kõvakattega alusel vahetult krundile sissesõidutee ääres. Ohtlikud jäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ning üle anda ohtlike jäätmete käitlemise litsentsi omavatele ettevõtetele. Objektil tekkinud ehitusjäätmed taaskasutatakse või antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ehitusjäätmete käitlusettevõttele. Ehitusprojektis ette näha ehitusaegsete jääkmaterjalide taaskasutus, näiteks muld, liiv. Taaskasutuseks mittesobivad ehitusel tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale korrale. Ehitustööde teostamise käigus jälgida selleks ettenähtud tuleohutusabinõusid.

Planeeritav ala on looduslik rohumaa ja kõrghaljastust krundil ei kasva. Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hoone projekti asendiplaanil.

## Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

Käesolevas planeeringus ei kavandata olulist maapinna vertikaali muutmist. Hoone 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 hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

## Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Tuletõrje veevõtuvajadus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitistetuleohutus. Osa 6 „Tuletõrje veevarustus ja EVS 812-7:2008/AC:2016. Osa 7:Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Kavandatud hoone tulepüsivust iseloomustavad üldandmed:

* maksimaalne tuleohuklass TP 1

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse hoonete ehitusprojektides.

* kasutusviis V kasutusviis

Kasutusviis hõlmab hooneid ja ruume, kus kasutajad eeldatavalt tunnevad ruume hästi, neil on eeldused iseenda ohutuse tagamiseks ja nad on eeldatavalt ärkvel. Sellised hooned ja ruumid on kasutusotstarbelt näiteks: büroohoone.

* kasutusviis VI kasutusviis

Kasutusviis hõlmab hooneid ja ruume, kus toimub tootmine ja/või ladustamine ning sõidukite (elektroonika vms) remont ja hooldus.

* kasutamisotstarbed 12200 - Bürood

 12520 – Laohooned

 korruste arv -1 / 3

* hoone maksimaalne kõrgus 13 m

Detailplaneeringu lahenduses on krundile määratud võimalik hoonestussala arvestades tulekaitsenorme. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Planeeringuala tuletõrjeveevarustus: Vajalik väline tulekustutusvesi 10 l/s saadakse planeeritavast tuletõrje hüdrandist, mis on planeeritud Makrilli teele planeeringuala kõrvale Makrilli tee katastriüksusele. Hüdrandi kaugus hoonestusalast on 6,5 meetrit. Hüdrandi kaugus sõiduteest näha vähemalt 2,5 meetri kaugusele. Planeeritava hoone tulepüsivusklass on ette nähtud TP1. Planeeritud hoone ligikaudne vajaminev kustutusvee maht on 72m3 (põlemisaeg 3 tundi) arvestades, et hoonesse on paigutatud ka ATS. Lähtudes, et tulekustutusvesi saadakse hüdrandist 10 l/s 3 tunni jooksul (AS Viimsi Vesi poolt 05.07.2019 väljastatud tehniliste tingimuste kohaselt on piirkonnas tagatav tuletõrjevesi max 10 l/sek) tagatakse ning tulekustutusvee vajaminevat mahtu on tulekustutusvesi planeeritud hoonele tagatud.

Kui planeeringuala veevarustus lahendatakse perspektiivse variandiga, siis hüdrandi asukohaks on Makrilli tee 4 krundi kagu nurk (kaugus hoonestusalast 5,0 meetrit).

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Makrilli teelt.

Tuletõrje veevarustuse lahendamisel tuleb aluseks võtta EVS 812- 6:2012. Täpsed tulekustutusmeetmed lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Vajadusel näha ette tuletõrjevee mahutid.

## Servituutide vajaduse määramine

Tehnovõrkude ehitamiseks ja hooldamiseks on vaja seda järgmised servituudid:

**Pos. 1**

* Planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;

**Makrilli tee (katastritunnus 89001:001:0252)**

* Planeeritud kesk- ja madalpingekaablite 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
* Planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;

**Perspektiivsed servituudid:**

**Vanapere (katastritunnus 89001:003:0377) kinnistu**

* Planeeritud veetrassile, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m mõlemale poole trassi telge, võrguvaldaja kasuks.

**Liiva (katastritunnus 89001:003:0089) kinnistu**

* Planeeritud veetrassile, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m mõlemale poole trassi telge, võrguvaldaja kasuks.

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega. Täiendavad tehnovõrgud planeeritakse vastavalt normidele ja võrgu valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude ja rajatiste paiknemise põhimõtteline lahendus. Ehitusprojekti koostamise käigus täpsustuvad tehnovõrkude lahendused.

## Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee-ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AS Viimsi Vesi liitumise tingimused ühisveevärgiga (ÜVV) ja ühiskanalisatsiooniga (ÜK), 05.07.2019 nr 5718.

Ühenduspunkt olemasoleva veetorustikuga asub Rohuneeme teel (ühenduspunkt on näidatud joonisel AS-06 Tehnovõrkude ühinemispunktide skeem).

Krundi piirist ca 1 m kaugusele avalikule maa-alale on ette nähtud maakraan, mis jääb ühtlasi krundi liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Tagatav veehulk krundile ja ärajuhitav reovee hulk krundilt on maksimaalselt 4 m³/ööpäevas. Veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0-2,4 bari.

Reoveekanalisatsiooni eelvooluks on Rohuneeme teel olemasolev kanalisatsioonitoru. Planeeringualalt kuni ühinemispunktini on planeeritud isevoolne kanalisatsioonitrass.

Krundile projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb krundi liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Kanalisatsioonikaev projekteerida krundi piirist kuni ühe meetri kaugusele avalikult kasutatavale maale.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsiooni torustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990, kuid mitte sõidutee alla.

Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused ning Transpordiametilt nõuded projekti koostamiseks.

**Perspektiivne veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus**

Perspektiivse lahendusena on võimalik veevarustust ja kanalisatsiooni ühendada Reinu teel asuvate torustikega. Kanalisatsioon ühendatakse isevoolse kanalisatsioonitoruga. Vee- ja kanalisatsioonitrass tuuakse Reinu teelt planeeringuala kagupoolsesse ossa läbi Vanapere ja Liiva kinnistute läänepoolsete piiride äärest. Vee- ja kanalisatsioonitrassile seatakse Vanapere ja Liiva kinnistul servituut võrguvaldaja kasuks. Planeeritud liitumispunktid asuvad Reinu teel 1 m kaugusel kinnistu piirist.

## Sademeveed

Sademevee lahendus on antud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse Ehitus-ja Kommunaalosakonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 14-9/2663-1.

Tehnilistes tingimustes on sademevee äravoolu lahendamiseks pakutud kinnistusiseselt. Kuna reovee kanalisatsioonitorustiku ühinemispunkt asub Rohuneeme ja Reinu tee ristumisele, siis viiakse paralleelselt reovee torustikuga ka sademevee kanalisatsioonitorustik Rohuneeme tee 64 katastriüksuse ees asuvasse sademevee kanalisatsioonitorustiku kaevu. Ühinemine sademevee kanalisatsiooniga võimaldab planeeringualalt efektiivsema sademevee ärajuhtimise. Detailplaneeringu järgi platsidelt kogunev sadevesi juhitakse läbi õli- ja liivapüüduri planeeritud sademevee kanalisatsioonitrassi.

Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda riigitee maa-alale ja kaitsevööndisse kavandatud trasside projekti koostamiseks Transpordiametilt nõuded. Tööprojekt tervikuna kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnaga ning kõigi olemasolevate maa-aluste ja maapealsete rajatiste (tehnovõrkude) omanikega või valdajatega, maaomanike ja kasutajatega, kelle maakasutust või ehitusõigust projekt mõjutab.

**Perspektiivne sademevee kanalisatsiooni lahendus**

Perspektiivse lahendusena on võimalik sademee kanalisatsiooni ühendada Reinu teel asuvate torustikega. Detailplaneeringu järgi platsidelt kogunev sadevesi juhitakse läbi õli- ja liivapüüduri planeeritud sademevee kanalisatsiooni. Sademevee kanalisatsioonitrass tuuakse Reinu teelt planeeringuala kagupoolsesse ossa läbi Vanapere ja Liiva kinnistute läänepoolsete piiride äärest. Sademevee kanalisatsioonitrassile seatakse Vanapere ja Liiva kinnistul servituut võrguvaldaja kasuks.

## Elektrivarustus

Elektrivarustuse koostamise aluseks on Imatra Elekter AS poolt 18.06.2019. a väljastatud elektrivarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 109/19.

Planeeringuala elektrivarustus on tagatud Lusti alajaamast. Vajadusel tuleb alajaam asendada uuega. Lusti alajaam asub Vanapere (katastritunnusega 89001:003:0377) kinnistul Makrilli tee 4 krundist ~190 meetri kaugusel. Toide planeeritakse alajaamast objektile 0,4 kV maakaabelliiniga. Planeeritud on 0,4 kV liitumiskilp kinnistu piiri lähedale. Persepektiivsena on ette nähtud planeeritaval 0,4 kV liini trassil keskpinge maakaabel.

Nii 0,4 kV maakaabelliinile, keskpinge maakaabelliinile kui ka liitumiskilbile on määratud servituudi seadmise vajadusega alad pikki sõiduteed, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 2 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Järgnevate projekteerimisstaadiumite koostamiseks taotleda Imatra Elekter AS-lt täiendavad tehnilised tingimused. Ehitusprojektid kooskõlastada Imatra Elekter AS-ga. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Tarbija elektripaigaldise pingestamine on lubatud pärast elektripaigaldise nõuetekohasuse auditi teostamist ja elektrivõrgu ettevõttele nõuetekohasuse teatise esitamist.

## Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 32192852, mis on koostatud 18.06.2019.

Planeeritava trassi liitumine on planeeritud Telia olemasolevast 100mm sidekanalisatsiooni reservtorust, mis asub Makrilli tee sihtotstarbega transpordimaa kinnistul enne sidekappi MLL179a. Vajalik on uue KKS tüüpi raudbetoonist sidekaevu projekteerimise ja paigaldamine. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7 m ja teekatete all 1 m. Sõidutee alla näha ette A kategooria kaitsetoru seinapaksusega 4,8 mm.

Liitumispunkt on planeeritud Makrilli tee 4 krundipiirile.

Kaablikanalite paigaldamine sidekanalis planeeringualale ehitatavate hooneteni lahendatakse eraldi projektina koostöös ja kokkuleppel antud piirkonna kinnisvara arendajaga peale planeeritava kaablikanalisatsiooni valmimist.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

## Soojavarustus

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Planeeritava ärihoone soojavarustuse tagamiseks on võimalik kasutada küttesüsteeme nt elektrikütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitatav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi. Vertikaalne maasoojuskütte lahendust ei ole lubatud.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

# KESKKONNAKAITSE

Planeeritaval alal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ja teisi maastiku väärtuslikke alasid. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumine, sh vee, pinnase, õhu saastatuse, olulise jäätmetekke ja müratasemete suurenemine. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta üksikelamu ja abihoonete ehitamine ning ekspluateerimine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehituseaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid. Planeeringualal ei paikne keskkonda saastavaid objekte, samuti ei ole alal varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei eeldata ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piiranguid edasisele ehitustegevusele. Tegevusega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirgust ega lõhna teket.

## Radooniohutuse tagamine

Ala paikneb piirkonnas, kus võib esineda radoonioht, mistõttu tuleb arvestada võimaliku radooni hoonesse sattumise ohuga. Selle vältimiseks tuleb enne hoone projekti koostamist tellida radoonitaseme mõõtmine või kasutada radoonitõkkekilet.

Radooni hoonealusest pinnasest eluruumidesse sattumise vältimiseks tuleb silmas pidada järgmist:

* poorsetest materjalidest (n: väikeplokkidest) ehitatud vundamendid peavad olema ehitatud selliselt, et radoon ei satuks pooride ja plokkide vaheliste vuukide kaudu keldrisse ja välisseina, kust see võib edasi tungida eluruumidesse;
* hoone esimese korruse põrand, keldriseinad ja vundament peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;
* radoonitõkkekihte läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja -juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad;
* tuleb vältida pragude (temperatuuri kahanemisest jm põhjustest tingitud) tekkimist radoonitõkkes;
* Radoonitõkkekile paigaldatakse hoone alla kogu ulatuses nii, et oleks täielikult välistatud radooni tungimine hoonesse. Kile alla tuleb tasanduseks teha vähemalt 50 mm paksune liivapadi. Pärast kile paigaldust tuleb see võimalikult kiirelt katta võimalike U-kiirguse või mehhaaniliste vigastuste eest (näiteks soojusisolatsiooniga). Kile paigaldamisel tuleb arvestada ka võimalike hoone kasutusaja jooksul tekkivate deformatsioonidega.

Juhinduda Eesti Standardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimise” nõudeist.

## Kuritegevuse riski vähendavad ja 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;
* hoonele paigaldada vastupidavad uksed ja aknad jne;
* sissepääsude juures kasutada videovalvet;
* juurdepääsutee ja siseõu varustada valgustusega;
* mittesüttivad prügikonteinerid.

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

* seada punktis 4.9. määratletud servituutide osas isiklikud kasutusõigused;
* hoone, tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste/projekteerimistingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
* ehituslubade väljastamine Viimsi Vallavalitsuse poolt hoone, tehnovõrkude, rajatiste ja teede/parklate ehitamiseks;
* detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimine.

Transpordiamet soovitab planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga:

* kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks;
* kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiamet projekteerimistingimuste menetlusse.

Koostas:

Keia Kuus

25.05.2021