

**VIIMSI VALD
PÄRNAMÄE KÜLA
KINNISTU MÄE
(kinnistu nr. 6111702)
DETAILPLANEERING**

**01-18
Seletuskiri ja joonised**

Tellijaja: Viimsi Vallavalitsus
Tel. 60 28 800

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

Märts 2019.a

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

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

- 2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS**
 - 2.1 Vastavus üldplaneeringule**
 - 2.2 Üldplaneeringu muutmise ettepanek**
 - 2.3 Arhitektuurne planeerimislahendus**
 - 2.4 Liiklusmüra leevendavad meetmed**
 - 2.5 Radoonihust tulenevad nõuded**
 - 2.6 Teed. Liiklus. Parkimine**
 - 2.7 Vertikaalplaneerimine**
 - 2.8 Haljastus**
 - 2.9 Keskkonnakaitselised abinõud**
 - 2.10 Turvaabinõud**
 - 2.11 Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid**

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

- 4. TULEOHUTUSABINÕUD**
- 5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA**
- 6. JOONISED**
- 7. MENETLUSDOKUMENTATSIOON**
- 8. LISAD**
- 9. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL**

0. ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Pärnamäe küla
Kinnistu Mäe detailplaneering

0.2. Tellija:

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

0.3. Huvitatud isik:

Peet Veod ja Varahalduse OÜ
juhatuse liige Anneli Ollis
tel. 53 430 559

0.4. Projekteerija:

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

Planeerija: Viire Ernesaks

0.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Viimsi Vallavolikogu otsus 09.mai 2017 nr. 26 Pärnamäe külas, kinnistute Mäe, Soosepa 2 maatükk 2, Sooheina tee 7 ja Sooheina tee 9 detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.
- Viimsi valla üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted." (kehtestatud 13.09.2005.a.)
- Planeeritava maa-ala plaan tehnoorkudega OÜ Wage töö nr. 0117 12.01.2018.a
- Planeerimisseadus
- Arheoloogilised eeluurimised Harjumaal Viimsi vallas, arheoloog Mauri Kiudsoo

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Sissejuhatus

Viimsi valla Pärnamäe küla Mäe kinnistu detailplaneeringu aluseks on Viimsi Vallavolikogu otsus 09.mai 2017 nr. 26 Pärnamäe külas, kinnistute Mäe, Soosepa 2 maatükk 2, Sooheina tee 7 ja Sooheina tee 9 detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

Planeeritav ala asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel tiheasustusosalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta kinnistul Mäe Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast (põllumajandusmaast) väikeelamute maaks, jaotada planeeritav maa-ala üksikelamukruntideks ning määrata krundi ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks.

1.2 Üldandmed

Planeeritava ala suurus on 3,78 ha ning see asub Pärnamäe külas, Pärnamäe tee ja Vehema tee ääres. Planeeritav ala hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega Mäe kinnistu.

Planeeritaval alal puudub olemasolev hoonestus ja kõrghaljastus. Ala piirneb põhjast ja läänest olemasolevate elamukruntidega, kus elamud ja selleks vajalik infrastruktuur on välja ehitatud. Lõunasse jääv elamuala on välja ehitamisel.

Planeeritava maa-ala plaani tehnovõrkudega koostas OÜ Wage töö nr. 0117 12.01.2018.a Koordinaadid on L-Est 1997 süsteemis, kõrgused on Balti süsteemis.

Planeeritava ala kontaktvööndis paiknevad arheoloogiamälestised „Rootsi kuninga haud“ ning Viimsi I asulakoht ning teisele poole Pärnamäe teed jääb Viimsi II asulakoht. Planeeritaval alal mälestised puuduvad.

Lähtudes arheoloog Mauri Kiudsoo arheoloogilistest uurimistest on (Tallinn 2006) on varane tarandkalme, nn. Rootsi kuninga haud täielikult lõhutatud, kuid võimalik et midagi on sellest matmispaigast säilinud siiski Kesk-Kaare tee all. Samuti on hävinud Viimsi II asulakoht. Arheoloogiamälestis Viimsi I asulakoht jääb planeeritavast alast lõunasse olles määratletud Kaeviku ja Veerise kinnistutele. Mälestise registri nr.27861.

Arvestades arheoloogiamälestise lähedust ning piirkonna arheoloogiapärandi rohkust, tuleb pinnasetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§-d30-33, 443) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

1.3 Olemasolev maakasutus

Mäe (kü 89001:010:0685), suurus on 3,78 ha, sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

2.1 Vastavus üldplaneeringule

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt paiknevad detailplaneeringuga kavandatavad üksikelamu maa krundid põllumajandusmaa juhtotstarbega alal.

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ järgi on uute elamute kavandamine lubatud vaid üldplaneeringu järgsele elamumaale. Planeeringuala paikneb põllumajandusmaa juhtotstarbega alal, kus uute elamukruntide moodustamisel tuleb maakasutuse sihtotstarve muuta elamumaaks.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule kavandatavate üksikelamukruntide suuruste osas, kus vähim lubatud suurus planeeringuala piirkonnas on 1500 m². Samuti on arvestatud teemaplaneeringus toodud nõuetega hoone asukohale krundil. Üksikelamud on kavandatud 7,5m kaugusele krundipiirist ning abihooned 5m kaugusele.

Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik. Planeeringualaga kattuv roheline võrgustiku puhverala on detailplaneeringuga kavandatava lahenduse järgi suures osas ette nähtud säilitada loodusliku puhveralana.

2.2 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe osaliseks muutmiseks - üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala põllumajandusliku maa juhtotstarbega alal, detailplaneeringuga muudetakse see osaliselt väikeelamute maaks.

Detailplaneeringuga tehakse ühtlasi ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringu Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted. muutmiseks osas, mille peatükis 4.1 on sätestatud, et kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal ning väljapoole elamumaad uusi elamuid ega nende abihooned rajada ei ole lubatud.

Mäe maaiüksus on ainus endine põllumajandusmaa, mis Pärnamäe külas Vehema ja Pärnamäe tee piirkonnas veel elamuarendusest vaba on. Avalik huvi Mäe kinnistu osas piirdub Vehema tee ja Pärnamäe tee laiendustega ning 30m laiuse puhvertsooniga Pärnamäe tee ja planeeritavate elamute vahel. Avalik huvi ühiskondlike hoonete ja rajatiste vastu puudub. Viimsi alevikku kavandatud lasteaed-alkkool ja spordikeskus on ette nähtud aleviku keskusesse Vehema tee ja Suur-Kaare tee nurgale. Mäe kinnistu paikneb väljakujunenud infrastruktuuriga piirkonnas, kus valdavaks maakasutuse sihtotstarbeks on elamumaa.

Kaasaegsed planeerimisvõtted toetavad asulate tihendamist ning eeldavad juurdepääsude ning tehnovõrkude rajamise pikkuse osas minimaalsust. Selles osas on Mäe kinnistu sobilik elamuarenduseks. Samuti ei ole asukohast ja väiksusest lähtuvalt senise sihtotstarbele (maatulundusmaa) vastavad tegevused konkreetsetes asukohtades enam võimalikud.

2.3 Arhitektuurne planeerimislahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistute jagamine üksikelamu maa (EP), loodusliku maa (HL) ning tee maa (LT) sihtotstarbega kruntideks.

Elamukruntidele määratakse ehitusõigus ühe ühekorruselise üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Pärnamäe tee ja Vehema tee äärne ala säilitatakse loodusliku alana, et luua puhverala liikluse ja elamute vahele.

Detailplaneeringuga määratakse krundi hoonestusala, krundi ehitusõigus, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendus, ehitiste ehituslikud tingimused, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, kuritegevuse riski vähendavad tingimused, keskkonnatingimused ja servituutide seadmise vajadused.

Planeeritava ala kruntide maakasutuse määramisel on aluseks ruumilise planeerimise leppemärgid, mis on leitavad Viimsi valla kodulehelt (http://www.viimsivald.ee/public/DP_leppemargid.pdf).

Vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele on detailplaneeringus järgmised krundi kasutamise sihtotstarbed:

- EP - üksikelamu maa (kataster - elamumaa)
- LT - tee ja tänava maa (kataster – transpordimaa)
- HL - looduslik maa (kataster – üldkasutatav maa)

Sulgudes on detailplaneeringu krundi kasutamise sihtotstarvetele vastavad katastriüksuste sihtotstarbed.

Krundid pos. 1-14 on üksikelamu maa (EP) sihtotstarbega. Kruntidele on määratud ehitusõigus ühe ühekorruselise üksikelamu ja kuni 2 abihoone ehitamiseks.

Hoone lubatav katusekalle on vahemikus 0-20°, max üksikelamu kõrgus on 5,0 m maapinna keskmisest kõrgusmärgist ning abihoonetel 4,5m maapinna keskmisest kõrgusmärgist.

Ehitusalune pind on 20% krundipinnast. Ehitusalune pind sisaldab nii üksikelamu kui ka abihoonete pindu. Maa-aluseid korruseid ei planeerita.

Hooned võivad paikneda vastavalt JOONISELE AP-5 määratud hoonestusalas.

Hoonestusala ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata terrasside ja treppide, alla kahe ruutmeetrise horisontaal-projektsiooniga maapinnale mittetoetava varikatuse ning kuni 0,5 meetri laiuste katuseräästaste pindasi.

Joonisel AP-5 on eraldi tähistatud ala - abihoone hoonestusalale - mis ulatub 5m kaugusele krundipiirist võib ehitada üksnes abihooneid.

Üksikelamu projekteerida soklikõrgusega 300-500mm. Välisviimistluses kasutada looduslikke materjale: puitu, kivi, krohvi, betooni ja klaasi. Vältida tehismaterjali: plastiklaud jt. loodusmaterjale matkivaid tooteid välisseinte viimistluses. Hoone üldilme – hele.

Ei ole lubatud rajada ümarpalkehitisi.

Piire planeeritud krundil lahendada koos üksikelamu projektiga. Maksimaalne piirde kõrgus on 1,5 m. Krundi piirdeks võib kasutada hekki. Krundi piiramine kõikides külgedest ei ole kohustuslik, kuid Pärnamäe tee poolne piire kruntidel 1-6 on ettenähtud ühesugune tihe puitpiire kõrgusega 1,5m.

Üksikelamu ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt (staadium eelprojekt).

Projekt peab vastama Viimsi Valla Ehitismäärusele ning Majandus- ja taristuministri määrusele nr 97 (17.07.2015) "Nõuded ehitusprojektile".

Planeeritavates elamutes tuleb tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides.

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

Krundid pos. 15 ja 16 on loodusliku maa (HL) sihtotstarbega. Kruntidele rajatakse avalik haljasala. Krundil pos. 16 on tähistatud puhverhaljastuse alale istutatakse kuni 4,5 m kõrguseks kasvavaid puid-põõsaid nt. äädikapuu, kuldvihm, kukerpuu, mägimänd. Kõrguspiirangu eesmärk on säilitada Pärnamäe teelt vaade Tallinna vanalinnale.

Puhverhaljastuse ala elamukruntide poolsesse külge rajatakse liiklusrõõru tõkestamiseks 2m kõrgune pinnakattetaimed ning madalate põõsastega haljastatud müravall.

Krunt pos. 17, 18 ja 19 on tee maa (LT) sihtotstarbega. Krundile 17 on kavandatud tupiktee koos kergliiklusteega. Krundid pos.18 ja 19 on ettenähtud Vehema tee ja Pärnamäe tee laienduseks.

Krundid pos.15, 16, 17, 18 ja 19 võõrandatakse tasuta vallale.

Arvestades arheoloogiamälestise lähedust ning piirkonna arheoloogiapärandi rohkust, tuleb pinnasetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§-d30-33, 443) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

2.4 Liiklusrõõru leevendavad meetmed

Planeeritaval alal peavad liiklusrõõru tasemed vastama keskkonnaministri 16.12.2016.a määruses nr 71 „Välisõhus leviva rõõru normtasemed ja rõõrutasemete mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud II kategooria liiklusrõõru sihtväärtustele (päevasel ajal 55 dB ja öisel ajal 50 dB).

Elamud on kavandatud Pärnamäe teest 50 m kaugusele, lisaks on Pärnamäe teelt tulenevate liiklusrõõru häiringute leevendamiseks planeeritava elamuarenduse ja Pärnamäe tee vahele ette nähtud haljasvöönd.

Akukon OY Eesti filiaal koostas planeeritaval alal liiklusrõõrust põhjustatud rõõrutasemete hindamise (vt lisad). Lähtuvalt rõõrutasemete arvutusest ulatusid 2019 ja 2030 aasta liiklusrõõru alusel planeeritava alani päevasel ajal 55-59 dB rõõruindikaatori Ld samatugevustsoonid ja öisel ajal 45-49 dB rõõruindikaatori Ld samatugevustsoonid.

Planeeritaval alal on täidetud keskkonnaministri 16.detsembri 2016.a määruse nr 71 II kategooria liiklusrõõru piirväärtus päevasel ajal ja sihtväärtus öisel ajal.

Et saavutada nimetatud määruse lisas toodud II kategooria liiklusrõõru sihtväärtus on planeeritava ala Pärnamäe tee ja elamukruntide vahele planeeritud 2m kõrgune müravall.

Müravalli korral ulatuvad planeeritavate hoonestusaladeni päevasel ajal 50-54 dB ja öisel ajal 40-44 dB suurune rõõrutase, see täidab II kategooria liiklusrõõru sihtväärtust.

Hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga. Teele lähemate hoonete fassaadideni mõjub päeval ajavahemikul 2030.a prognoosi kohaselt liiklusrütmilise LpA,eq kuni 56 dB.

Välispiirde ühisolatsiooni nõue kehtestatakse vastavalt välispiirdele mõjuvale mürataseme suurusele, ruumide kasutusotstarbele ja paigutusele ning ruumide välispiirde ja põrandapinna suhtele.

Elamute 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. Elamute elu- ja magamistubades on liiklusrütmilise müra normtaseme päeval 40 dB ja öösel 30 dB (vt määrus, tabel 2).

Hoone projekteerimisel on soovitatav arvestada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ toodud liiklusrütmilise müra normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes, tabel 4.

Liiklusrütmilise müra normtasemes elamu elu- ja magamisruumides on päeval 35 dB ja öösel 30 dB.

Akende valikult tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab üle 50% välispinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooniindeks.

Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

Tehnoseadmed (kütteseadmed, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valida ja paigutada selliselt, et müratasemed vastaksid nii planeeritava elamualal kui ka teistel lähedusse jäävatel elamualadel KeM määruses nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele.

2.5 Radoonihust tulenevad nõuded

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

Vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2017 peab aasta keskmine radooni sisaldus elu-, puhke- ja tööruumides olema väiksem kui 300 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.

Planeeritav Mäe mü paikneb kõrge Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiridesse (50-250 kBq/m³)

Arvestades, et planeeringuala asub kõrge radooni radoonisisaldusega piirkonnas, tuleb siseruumides tagada radoonihutu keskkond ning rakendada radoonikaitse meetmeid vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Hoonete projekteerimisel tuleb kindlasti arvestada radooni kaitsega nt kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon. Tagamaks hoones normidele vastav radoonitase projekteerida vundamendi radoonikilest võimalikult vähe läbiviike.

2.6 Teed. Liiklus. Parkimine

Juurdepääs planeeritavatele üksikelamu kruntidele on Vehema teel algavalt tupikteelt. Planeeritava tee maa-ala (kr. pos 17) laius on 15 meetrit, sellest teekatend 6 m ning planeeritav kergliiklustee 2m. Tupiktee lõpeb ümberpööramisplatsiga.

Kõikidele üksikelamu kruntidele on ettenähtud 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade arv sisaldab ka kohti garaažis.

Mahasõit kruntidele rajatakse tolmuvaba kattega. Maksimaalne mahasõidu laius võrdub põhitee laiusega (6 m).

2.7 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimise aluseks on olemasolevad Vehema tee kõrgusmärgid ning kõrgused Mäe ja Mäe kinnistuga külgnevatel Kesk-Kaare tee kinnistutel.

Maapinda võib planeeritavatel kruntidel tõsta kuni 30 cm, seda valdavalt hoonete ümber sadevete hoonest eemale juhtimiseks.

Täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamute ehitusprojektide käigus, arvestades naaberkinnistute maapinna kõrgustega, projekteeritava hoone konkreetsete kuju ja paiknemisega, katendite liikidega ning kruntidele projekteeritud trasside täpsete asukohtadega ja kõrgustega. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

2.8 Haljastus

Planeeritaval alal kõrghaljastus puudub. Detailplaneeringuga nähakse ette haljastuse rajamine elamukruntidele ning avaliku kasutusega haljasalale (kr. pos. 16).

Krundil pos. 16 on tähistatud puhverhaljastuse alale istutatakse kuni 4,5 m kõrguseks kasvavaid puid-põõsaid nt. äädikapuu, kuldvihm, kukerpuu, mägimännid. Kõrguspiirangu eesmärk on säilitada Pärnamäe teelt vaade Tallinna vanalinnale.

Puhverhaljastuse alale Pärnamäe tee ja elamukruntide vahele rajatakse liiklusmüra tõkestamiseks 2m kõrgune pinnakattetaimedele ning madalate põõsastega haljastatud vall.

2.9 Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, mistõttu on PlanS § 124 lõikest 6 ja § 142 lõikest 6 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktidest 1 ja 3 tulenevalt vajalik läbi viia keskkonnamõju eelhinnang. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang (lisa 2) on antud KeHJS § 33 lg 3 tulenevalt ning lähtudes seaduse § 33 lg 3 – 6 sätestatud kriteeriumidest.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu põhjal ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik järgmistel põhjustel:

1. detailplaneeringus ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;
2. lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ala planeerimine olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
3. planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.
4. planeeringuala ei jää ehituskeelu- ega ranna ja kalda piiranguvööndisse.
5. planeeringualal puudub kõrghaljastus.
6. detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist.
7. planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale.

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- Jäätmed kogutakse ja hoiustatakse omal krundil. Regulaarse äraveo osas sõlmida leping seda teenust pakkuva firmaga.
- Planeeritav juurdepääs rajatakse tolmuvaba asfaltkattega.
- Kanaliseerimine.
- Vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöökudeks sobivat pinnast.
- Planeeritud krundile haljastuse rajamine.
- Ehitusprojekti koostamisel ennetada radooniriski s.t. projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav radooniprobleemidega arvestada ning kasutada radooniohu vähendamise leevendusabinõusid.

2.10 Turvaabinõud

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused on järgmised:

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.

Hoonetele paigaldada aadressile vastav numeratsioon.

Elavus:

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kui piirkond on kasutusel aastaringelt. Soovitav on liituda naabrivalvega.

Nähtavus ja vaateväli:

Tuleb vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas ning võimalike ründajate peidupaiku. Piirdeaedade ehitamisel tuleb jälgida nende läbipaistvust ja kõrgust. 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 ukse ja aknad tuleb muuta turvalisemaks, see vähendab sissepääsmist.

2.11 Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

Detailplaneeringu alale planeeritavate tehnorajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus tehnovõrkude omanike kasuks.

2.11.1 Elektri trassi kaitsevöönd

Mõlemale poole 0,4 kV ja 10 kV elektrikaablit on kaitsevöönd 1,0 m.

Seal võib töid teostada ainult AS Imatra Elekter loal.

2.11.2 Sidetrassi kaitsevöönd

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

2.11.3 Veetorustiku ja kanalisatsiooni kaitsevöönd

Mõlemale poole vee- või kanalisatsioonitrasse on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

2.11.4 Gaasitorustiku kaitsevöönd

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

3. TEHNOVÕRGUD

3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele detailplaneeringule 26.aprill 2018.a

Planeeritava ala liitumine ühisveevärgiga ja ühiskanalisatsiooniga on lahendatud ÜVK rajatise baasil. Liitumispirkonnad alale on Suur-Kaare ja Vehema tee piirkonnas.

Kanalisatsiooni eelvooluks on iseoolne kanalisatsioon Vehema tee ääres.

Kuna Vehema ja Suur-Kaare tee ristmikul olev kanalisatsioon ei anna vajaliku kõrgust välja on aluseks võetud Kesk-Kaare tee ja Vehema tee kanalisatsioon. Vehema tee kanalisatsioon on viidud allapoole.

Tagatav tuletõrjevesi piirkonnas 10l/sek. Tagatav veehulk ja ärajuhitud reovee kogus ca 0.6 m³/ööpäevas (eramu kohta). Tagatav veerõhk- min 2.0 bari

Alale planeeritavate kinnistute veevõrkide ja kanalisatsioonide liitumine ÜVK-ga peab vastama Viimsi valla ÜVK kasutamise eeskirjale ja Viimsi Vesi tehnilistele nõuetele. Sademe- ja pinnavee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

3.2 Sademete ärajuhtimine

Sademevete ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse kommunaalameti tehnilistele tingimustele nr.14-9/2233-1 26.aprillil 2018.a.

Planeeritava ala eelvooluks on Vehema tee sademeveekanalisatsioon.

Suurim lubatud vooluhulk Vehema tee eesvoolu arendusalalt on 35,0 l/s.

Teemaa kuivendamiseks on planeeritud drenaaž (min de 200) ning planeeritavate kruntide sademevee käitlemiseks sademeveekanalisatsioon (min de 315).

Kõikedel planeeritavatel kinnistutel on liitumispunktid sademeveekanalisatsiooniga.

Kruntide sademeveektorude 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 sademeveekanalisatsiooni juhtida, rajada ühendused läbi kaevude.

Säästva alternatiivina on võimalik koguda sademevett mahutisse, tiiki vms rajatisse ja kasutada mahutitesse kogutavad vett kastmisveena. Maapinna hüdrogeoloogilise sobivuse korral võib luua imbväljaku.

Tööprojekt tervikuna kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse kommunaalametiga ning ehitusametiga, kõigi olemasolevate maa-aluste ja maapealsete rajatiste (tehnovõrkude) omanikega või valdajatega, maaomanike ja kasutajatega, kelle maakasutust või ehitusõigust projekt mõjutab.

3.3 Elektrivarustus

Mäe maaüksusele planeeritavate elamute elektripaigaldiste varustamine elektrienergiaga on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 053/18 23.04.2018.a.

Planeeritavate elamute elektripaigaldiste toide on ette nähtud olemasolevast Vehema 10/0,4 kV alajaamast. 0,4 kV elektrivõrk on planeeritud kaabelliinidena. Elamute elektripaigaldiste toitek on elamute kruntide piiride vahetusse lähetusse ette nähtud transiit- ja liitumiskilbid. Transiitkilbid on ühendatud alajaamaga ringtoite-skeemi kohaselt. Ühendusliinid liitumiskilpidest kuni elamute peakilpideni paigaldavad tarbijad.

Pärast elamute projekteerimist ja võimsuste täpsustamist tuleb taotleda elektrivarustuse projekteerimisülesanne.

3.4 Sidevarustus

Planeeritavate elamute sidevarustus on lahendatud vastavalt Radionet OÜ tehnilistele tingimustele Pärnamäe küla, Mäe kinnistu side projekteerimiseks 21.05.2018.a.

Sidemagistraal on planeeritud mikrotoruga 4x14/10 mm piki Vehema tee haljasala alates Edites OÜ tööga nr. 1772 projekteeritud sidetrassist Pärnamäe tee ääres kuni Vehema tee 44 kinnistuni. Vehema tee ja Mäe maaüksusele planeeritava tee ristmikul paigaldada mikrotorule

sidekaev KKS-1. Sidekaevust kuni elamute kruntide piirideni on planeeritud sidetrass mikrotoruga 4x4/10 mm, mis elektri liitumiskilpide kõrval lõpetada sidekappidega. Tööjooniste koostamiseks tellida konkreetsed tehnilised tingimused.

3.5 Tänavavalgustus

Planeeritava sõidu- ja kõnnitee valgustus on lahendatud vastavalt Viimsi valla kommunaalteenistuse teevalgustuse tehnilistele tingimustele nr. 2018-19/14-9/2862-1 07.mai 2018.a.

Välisvalgustus on planeeritud LED-lampidega valgustitega 6 m kõrgustel tsiingitud koonilistel metallmastidel. Planeeritud välisvalgustus ühendada Crusta Projekt OÜ tööga nr. 980917 projekteeritud valgusti masti Vehema tee ja planeeritava tee ristmikul.

Välisvalgustuse toiteliinid on ette nähtud maakaablitega tugevdatud seinaga kaitsetorudes.

3.6 Gaasivarustus

Lähtuvalt Adven Eesti AS tehnilistest tingimustest 01.06.2018 on Pärnamäe külla Mäe kinnistule planeeritud elamukruntide võimalik ühendada maagaasivõrguga.

Adven Eesti AS-le kuuluv olemasolev A-kategooria maa-alune gaasitorustik paikneb Vehema tee ääres. Elamukruntidele ühendamiseks gaasivõrguga on kõnnitee ja elamukruntide vahelisele haljasalale planeeritud A-kategooria gaasitorustik Vehema tee äärest A-kategooria torustikust. Planeeritavatele kruntide liitumispunktiks on krundipiirile kavandatud maakraanid, mille kaugus teiste kommunikatsioonide sõlmpunktidest peab olema 2 meetrit. Maakraane sissesõidutee alla mitte kavandada.

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 tulepüsivusaste on TP-3. Projekteeritavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist 812-7:2018 Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- Tuletõrje veevarustus lahendatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013
- Lähim olemasolev hüdrant asub Suur-Kaare tee ja Vehema tee ristmikul.
- Uus hüdrant (10 l/sek) on planeeritud tupiktee lõppu ümberpööramisplatsi äärde.

5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused, saavutamaks detailplaneeringus kavandatud tulemus:

- Peale detailplaneeringu kehtestamist moodustakse detailplaneeringu alusel uued katastriüksused ning vormistatakse kinnistud
- Seatakse servituudid
- Kruunide pos.15,16,17,18,19 alusel moodustatud katastriüksused antakse Viimsi vallale tasuta üle.
- Koostatakse tehnovõrkude ja sõidutee ehitusprojektid
- Ehitatakse välja tehnovõrgud, sõidutee, rajatakse haljastus, müravall
- Koostatakse üksikelamute ja abihoonete ehitusprojektid
- Ehitatakse üksikelamu koos abihoonetega
- Väljastatakse kasutusload

6. JOONISED

5.1 Kontaktvöönd	AP-1
5.2 Väljavõte üldplaneeringust	AP-2
5.3 Üldplaneeringu muutmise ettepanek	AP-3
5.4 Tugiplaan	AP-4
5.5 Detailplaneeringu põhijoonis	AP-5
5.6 Tehnovõrgud	AP-6
5.7 Illustratsioon	

7. MENETLUSDOKUMENTATSIOON

8. LISAD

9. KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	Mäe	10.09.2018	Nõus lahendusega Allkiri / Ken Koplímägi Mäe kinnistu omanik	VT-joonis AP-5
2	Viimsi Vallavalitsus ehitus- ja kommunaal ameti kommunaalteenistus	15.juuni 2018	Esitatud lahendus vastab väljastatud sademevee tehnilistele tingimustele. Mul puuduvad ettepanekud detailplaneeringu lahenduse osas. Lugupidamisega Siim Reinla taristuspetsialist ehitus- ja kommunaal ameti kommunaalteenistus	Vt e-kiri
3	Imatra Elekter AS	20.06.2018	KOOSKÖLASTUS nr.5498 Töö nr 01-18 Kinnistu jagamine 14-ks üksikelamu krundiks AP-06 Tehnovõrgud Viimsi vald Pärnamäe küla Mäe mü detailplaneering Ants Heinsaar /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri ja digitaalallkirjade kinnitusleht
4	AS Viimsi Vesi Reg.10461699	26.06.2018 Arvamus 5886	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 /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri ja digitaalallkirjade kinnitusleht
5	Radionet OÜ	26.juuni 2018	Sidevõrguettevõtte Radionet OÜ esindaja / juhatuse liige Rait Marken /allkirjastatud digitaalselt/	Vt digitaalallkirjade kinnitusleht
6	Päästeameti Põhja Päästkeskus Inseneritehniline büroo	30.07. 2018	Digitaalallkiri Viktoria Tilk	Vt digitaalallkirjade kinnitusleht

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
7	Adven Eesti AS	Kooskõlastus 14-06-2018	Lugeda kooskõlastatuku Adven Eesti AS-i poolt gaasitorustike osas detailplaneering – Viimsi vald, Pärnamäe küla, kinnistu Mäe (kinnistu nr. 6111702) detailplaneering; töö nr. 01-18 kuupäevaga juuni 2018a. Viimsi Haldus OÜ tellija Viimsi Vallavalitsus. Tingimus: gaasivõrguga liitumiseks ja gaasitorustiku rajamiseks sõlmida võrguettevõttega liitumisleping. Aleksander Aan Gaasivõrgu juht /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri ja digitaalallkirjade kinnitusleht
8	Muinsuskaitseamet	31.08.2018 Kooskõlastus nr 33356	Muinsuskaitseamet kooskõlastas Viimsi vald, Pärnamäe küla, Mäe kinnistu detailplaneeringu. /allkirjastatud digitaalselt/ Helena Kaldre Harjumaa vaneminspektor	Vt eraldi kiri ja digitaalallkirjade kinnitusleht
9	AS KH Energia-Konsult	03.september	/allkirjastatud digitaalselt/ Tõnu Roosna	Vt digitaalallkirjade kinnitusleht
10	Viimsi Vallavalitsus ehitus- ja kommunaalameti kommunaalteenistus	11.september 2018	Kooskõlastan lahenduse. Lugupidamisega Taavi Valgemäe Kommunikatsioonide spetsialist ehitus- ja kommunaalameti kommunaalteenistus	Vt e-kiri
11	Terviseamet	1.01.2019 nr 9.3-1/8276-4	Amet on tutvunud täiendatud detailplaneeringu materjalidega ning kooskõlastab detailplaneeringu tingimustel, et vastavalt seletuskirjas toodule rajatakse planeeritavate elamute ja Pärnamäe tee vahele vähemalt 2m müravall. Müra tõkestav vall või sein tuleb rajada detailplaneeringu realiseerumise ehk planeeritavate hoonete kasutusele võtmise ajaks. Heleri Soolmann menetlusgrupi juht Põhja regionaalosakond /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri ja digitaalallkirjade kinnitusleht

Ärakiri õige Viire Ernesaks