

**VIIMSI VALD  
RANDVERE KÜLA  
MÜNDI TEE 16 KINNISTU  
DETAILPLANEERING**

**Seletuskiri ja joonised  
Projekt nr 01-20**

Tellijä: Immonova OÜ  
Jõe tn 3  
10152 Tallinn  
Telefon: 5231111

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

Veebruar 2020

0.	ÜLDANDMED .....	3
0.1.	Planeeringu objekt ja asukoht: .....	3
0.2.	Tellija: .....	3
0.3.	Projekteerija: .....	3
0.4.	Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
0.5.	Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	3
0.6.	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	4
1.	DETAILPLANERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	4
2.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
2.1.	Üldandmed.....	4
2.2.	Olemasolev maakasutus.....	5
3.	DETAILPLANEERINGU LAHENDUS .....	5
3.1.	Vastavus üldplaneeringule .....	5
3.2.	Arhitektuurne planeerimislahendus .....	5
3.3.	Radooniohust tulenevad nõuded .....	7
3.4.	Teed. Liiklus. Parkimine.....	7
3.5.	Keskkonnakaitselised abinõud.....	8
3.6.	Haljastus.....	8
3.7.	Vertikaalplaneerimine.....	9
3.8.	Turvaabinõud .....	9
3.9.	Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid .....	9
3.9.1.	Elektriliinide kaitsevööndid.....	9
3.9.2.	Veetorstike kaitsevöönd .....	10
3.9.3.	Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd.....	10
4.	TEHNOVÕRGUD .....	10
4.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	10
4.2.	Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine .....	10
4.3.	Elektrivarustus .....	11
4.4.	Teevalgustus .....	11
5.	TULEOHUTUSABINÕUD .....	11
6.	JOONISED .....	13
7.	LISAD .....	14
8.	MENETLUSDOKUMENTATSIOON .....	15
9.	KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU .....	16

## **0. ÜLDANDMED**

### **0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:**

Viimsi vald  
Randvere küla  
Mündi tee 16 kinnistu detailplaneering

### **0.2. Tellija:**

Immonova OÜ  
Reg.kood 14587463  
Jõe tn 3  
10152 Tallinn  
Tel. 5231111

### **0.3. Projekteerija:**

Viimsi Haldus OÜ  
Reg. kood 10618178, reg.nr EEP000176  
74001 Viimsi alevik  
Nelgi tee 1  
Tel. 60 28 863  
Planeerija: Viire Ernesaks

### **0.4. Detailplaneeringu koostamise alused**

- Planeerimisseadus
- Harju Maakonna planeering 2030+
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 20.november 2019 nr 721 Mündi tee 16 kinnistu detailplaneering algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 11.01.2000.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (kehtestatud 13.09.2005.a.)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009.a)

### **0.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid**

- Ehitusseadustik
- Teeseadus
- Jäätmeseadus
- Looduskaitseadus
- Rahvatervise seadus

- Tuleohutuse seadus
- Turvaseadus
- Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded, kaitse müra eest “
- Keskkonnaministri 16. Jaanuari 2007. a määrus nr 4 " Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused"
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

## **0.6. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud**

- Topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega, OÜ G.E.Point töö nr 19-G117 22.03.2019.a
- Puittaimestiku hinnang 10.05.2019 Dendro SJ OÜ, arborist-konsultant Sulev Järve
- Mündi tee 16 detailplaneeringu eskiislahendus, arhitekt Oliver Alver
- Tänavavalgustuse teostusjoonis, OÜ Kirjanurk töö nr 3419T 04.09.2020

## **1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Randvere külas asuva Mündi tee 16 kinnistu (katastritunnus 89008:003:0052, suurus 6152 m<sup>2</sup>, maakasutussihtotstarve 100% elamumaa) kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine üksikelamute ehitamiseks.

Mündi tee 16 kasvab mets ja lähtuvalt 19.12.2018 Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni otsusest on koostatud kinnistule puittaimestiku hinnang (Sulev Järve, 29.05.2019), mida tuleb hoonestusalade planeerimisel arvestada.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu järgselt paikneb planeeringuala tiheasustusalal, kus ehitusõiguse määramisel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

## **2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**

### **2.1. Üldandmed**

Detailplaneeringu alasse kuulub Mündi tee 16 kinnistu (katastritunnus 89008:003:0052, suurus 6152 m<sup>2</sup>, maakasutussihtotstarve 100% elamumaa).

Planeeringualaga vahetult külgnevad kinnistud: põhjas Mündi tee 20 (elamumaa), idas Ajaotsa (maatulundusmaa, mets), lõunas Mündi tee 14 (elamumaa) ja läänes Mündi tee L1 (transpordimaa).

Linnulennult mõõtes jääb Muuga sadam Mündi tee 16 kinnistust ca 750m kaugusele, Randvere laht ca 300m kaugusele ning Randvere kool ca 1,5 km kaugusele. Juurdepääs kinnistule on Mündi teelt, mis jääb kinnistu läänekülge. Mündi tee 16 kinnistul tehno rajatised puuduvad, Mündi tee maa-alal paiknevad ÜVK rajatised, elektriliinid (0,4 ja 10 kV) ning teevalgustus.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud OÜ G.E.Point poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani tehnovõrkudega (töö nr 19-G117, 22.03.2019.a).

Koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused on EH2000 süsteemis.

Maapinna kõrgused on vahemikus 7.78...8.60 m.

## 2.2. Olemasolev maakasutus

Mündi tee 16 (89001:003:0052), registriosa 13431550, suurus on 6152 m<sup>2</sup>, maakasutussihotstarve 100% elamumaa

## 3. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

### 3.1. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneering on kooskõlas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga, mis näeb planeeringualale ette väikeelamute maa. Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt jääb planeeringuala rohevõrgustiku puhveralasse, kus väikeelamute rajamine on lubatud.

Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

### 3.2. Arhitektuurne planeerimislahendus

Detailplaneeringuga moodustatakse 4 üksikelamumaa (pos.1,2,3,4) ja 1 tee ja tänava maa kasutamise sihtotstarbega krunti (pos.5).

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ja tingimused hoonete projekteerimiseks on antud joonisel AP-4.

**Krundid pos. 1-4** on üksikelamumaa sihtotstarbega. Kruntidele on antud ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise üksikelamu ja kuni 2 abihoone püstitamiseks. Abihoonete arv sisaldab ka alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga abihooneid.

Kruntide pos. 1 ja 2 täisehituse % on 20 ning kruntidel pos. 3 ja 4 on täisehituse % vähendatud kuni 15-ni, see on kompromisslahendus Mündi tee 14 kinnistu omanikega.

Üksikelamu lubatav katusekalle on vahemikus 10-35°, max elamu harja kõrgus on 8,5m (abs 17m) maapinna keskmisest kõrgusmärgist. Maapealsete korruste arv on 2, maa-aluseid korruseid ei planeerita. Abihoonete max kõrgus on 5m ( abs 13,5m) maapinna keskmisest kõrgusmärgist. Abihooned peavad koos üksikelamuga moodustama ühtse arhitektuurse terviku, abihoonete katusekalle on vaba.

Üksikelamu koos abihoonetega võib paikneda joonisel AP-4 määratud hoonestusalas.

Kõik hoonestusalasse jäävad I ja II klassi puud tuleb säilitada. Abihooned võivad paikneda kuni 5m kaugusel krundipiirist, erandiks on Mündi tee 14 poolne piir, seal on nõutav kaugus krundipiirist abihoonetel 10m. Üksikelamute hoonestusala kaugused krundipiiridest on tähistatud joonisel AP-4.

Eraldi tähistatud abihoone hoonestusalasse abihoone projekteerimisel tuleb säilitada kõik I ja II väärtusklassi ning võimalikult palju III väärtusklassi puid.

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.

Välisviimistluses kasutada looduslikke materjale: puitu, kivi, krohvi ja klaasi. Vältida tehismaterjali: plastiklaud jt. loodusematerjale matkivaid tooteid välisseinte viimistluses.

Ümarpalk välisviimistluses ei ole lubatud. Hoone projekteerimisel on eelistatud kompaktsed kahekorruselised viilkatusega lahendused ja asukoha valik, mis tagab võimalikult suures mahus kõrghaljastuse säilimise.

Piire planeeritud krundil lahendada koos üksikelamu projektiga. Maksimaalne piirde kõrgus on 1,5 m. Krundi piirdeks võib kasutada hekki. Krundi piiramine ei ole kohustuslik.

**Krundid pos. 5** on teemaa kasutamise sihtotstarbega. Krundile on planeeritud 5m laiune tolmuvaabakattega sõidutee koos überpööramisplatsiga (Ø 18,5m) ning graniitsõelmetest 2m laiune jalgrada überpööramisplatsist kuni Ajaotsa kinnistuni.

Krunt pos.5 antakse munitsipaalomandisse.

**Planeeritava ala kruntide maakasutuse määramisel on aluseks ruumilise planeerimise leppemärgid, mis on leitavad Viimsi valla kodulehelt**

[https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/dp\\_leppemargid.pdf](https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/dp_leppemargid.pdf)

**Vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele on detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarbed järgnevad:**

EP - üksikelamu maa (kataster-- elamumaa)

LT - tee ja tänava maa-ala (kataster – transpordimaa)

Sulgudes on detailplaneeringu krundi kasutamise sihtotstarbele vastav katastriüksuse sihtotstarve.

Ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt (staadium eelprojekt).

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

Ehitustegevus kruntidel ilma ehitusloata on keelatud. Detailplaneeringus antud piirangute ja kohustuste täitmise järelevalvet teostavad vastava pädevusega Viimsi Vallavalitsuse spetsialistid.

### **Planeeringu realiseerimise tegevuskava**

- Peale detailplaneeringu kehtestamist moodustakse detailplaneeringu alusel uued kinnistud (4 elamumaa ja 1 transpordimaa kinnistu)
- Projekteeritakse ning ehitatakse välja sõidutee koos tehnoorkudega ning antakse transpordimaa kinnistu vallale üle.
- Projekteeritakse ning ehitatakse välja üksikelamud koos abihoonetega
- Väljastatakse kasutusload

### 3.3. Radoonihust tulenevad nõuded

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne, õhust raskem gaas. Mõõtühikuks on Bq/m<sup>3</sup> (bekrell kuupmeetri kohta).

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

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

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m<sup>3</sup> ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 300 Bq/m<sup>3</sup>.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on piirkonnas radooni sisaldus pinnaseõhus 10 kuni 30 kBq/m<sup>3</sup> (normaalne tase).

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

### 3.4. Teed. Liiklus. Parkimine

Pääsuks planeeritavate üksikelamu kruntideni on Mündi teele ettenähtud uus mahasõit.

Mündi tee ääres kulgevale sademeveekraavile rajatakse truup. Sõidutee laius on 5m, truubi laius määratakse tee projekteerimise käigus. Planeeritav sõidutee lõppeb überpööramisplatsiga (Ø 18,5m). Teema laius põhiosas on 12 meetrit, überpööramisplatsi osas laiem. Eraldi jalgteed sõidutee kõrvale ei planeerita, eesmärk on võimalikult palju säilitada kõrghaljastust. Überpööramisplatsist kuni Ajaotsa kinnistuni on planeeritud graniitsõelmetest 2m laiune jalgrada, teemaa laius selles osas on 4m.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Üksikelamu krundile on ettenähtud 3 parkimiskohta.

Mahasõit krundile tuleb rajada tolmuva kattega. Maksimaalne mahasõidu laius võrdub põhitee laiussega (5 m).

### 3.5. Keskkonnakaitselised abinõud

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

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- Kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile.
- Jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu. Äraveo osas sõlmida leping Viimsi vallas teenust pakkuva firmaga.
- Kõigi I ja II väärtusklassi puude ning valdava osa III väärtusklassi puude säilitamine.
- Sõidutee rajamine tolmuva kattega.
- Vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöodeks sobivat pinnast.

### 3.6. Haljastus

Väljavõte Sulev Järve poolt koostatud puittaimestiku hinnangust:

*Mündi tee 16 kinnistu paikneb Randvere külas. Tegemist on loodusliku osaliselt kuivendatud metsaalaga. Kinnistul kasvav puistu koosneb kahest eriilmelisest osast - lõuna-läänepoolne osa on kevadeti liigniiske sookase-sanglepa puistu, idapoolsel kõrgemal alal kasvab kõrge männik, mille vanimad puud võivad olla ca 100-aastased.*

*Kinnistul on talvel teostatud võsa- ja alusmetsa raie, põõsarinne puudub ning alusmetsa moodustavad vaid üksikud pihlakad. Lehtpuupuistus moodustavad I rinde üksikult või grupiti kasvavad sanglepad ja sookased, II rindes on pihlakad ja kasvus allajäänud ja kõveratüvelised sookased. Okaspuupuistus on I rindes enamuses sirgetüvelised männid, II rindes mõned pihlakad ja sookased.*

*Väga väärtuslikeks (I vkl) puittaimedeks hinnati neli elujõulist ja eriti võimsa ning hästiarenenud võra ja tüvega mändi, väärtuslikeks (II vkl) üks tamm ja 15 mändi. Enamus kinnistul kasvavatest puudest hinnati väheväärtuslikuks (peamiselt kõveratüvelised sookased ja sanglepad ning liiga tihedalt kasvavad ja väikesevõralised männid).*

*Ehitus- või kaevetööde planeerimisel ning teostamisel tuleb kindlaks määrata säilitatavate puude juurestiku kaitseala, mille vähim raadius on 12-kordne puutüve rinnaläbimõõt. Väärtuslike mändide puhul tuleb kaaluda nende säilitamist suuremate gruppidega, mis säilitaks kõige tulemuslikumalt nende kasvutingimused. Üksikpuude ja gruppide juurestiku kaitseala tuleb juurestiku kahjustamise vältimiseks tööde teostamise ajaks piirata aiaga (tarastada). Puude vahel liiklemine, pinnase tihendamine, igasugused kaevetööd (ka kändude juurimine) ning maapinna kõrguse muutmine (ka kasvupinnase koorimine) on juurestiku kaitsealal keelatud.*

*Aasta-kaks enne ehitustöid tuleb alal teha raiet, millega likvideeritakse kõik V ja enamuse IV väärtusklassi puud, et tagada säilitatavate puudele paremad kasvutingimused ning vältida ehitustöödega kaasnevast suuremahulisest puistu harvendamisest tekkivat tormiheite ohtu.*

*Kändusid likvideerimisel tuleb eelistada nende freesimist või madalaks saagimist, sest juurimine kahjustab oluliselt kõrvalolevate puude juuri.*



Krundijaotuse ja hoonestusalade planeerimisel on arvestatud Mündi tee 16 kinnistule koostatud puittaimestiku hinnanguga ning säilitatud on kõik I ja II väärtusklassi puud ning suurem osa III väärtusklassi puudest. IV väärtusklassi puud võib likvideerida üksikelamu ja abihoonete hoonestusaladelt, teede- ja tehnovõrkude piirkonnas ning kui nad kahjustavad I ja II väärtusklassi kasvutingimusi.

### **3.7. Vertikaalplaneerimine**

Täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamute ehitusprojektide käigus, arvestades olemasoleva maapinna kõrgusega, projekteeritava hoone täpse paiknemisega, katendite liikide ja mahtudega ning kruntidele projekteeritud trasside asukohtadega ja kõrgustega.

Kuna aga tegu on rohke kõrghaljastusega kruntidega, siis on vertikaalplaneerimise lahenduses oluline tagada olemasolevatele puudele head kasutingimused ning maapinna täitmine on lubatud vaid hoonete vahetus ümbruses ja teede ning platside all.

### **3.8. Turvaabinõud**

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

#### **Korrashoid:**

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

#### **Juurdepääs:**

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

#### **Elavus:**

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringselt. 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 uksed ja aknad tuleb muuta turvalisemaks, see vähendab sissepääsmist.

### **3.9. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid**

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

#### **3.9.1. Elektriliinide kaitsevööndid**

Mõlemale poole 0,4 kV elektrikaablit on kaitsevöönd 1,0 m. Mõlemale poole 10 kv õhuliini on kaitsevöönd 10m. Seal võib töid teostada ainult AS Imatra Elekter loal.

### **3.9.2. Veetorstike kaitsevöönd**

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

### **3.9.3. Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd**

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

## **4. TEHNOVÕRGUD**

### **4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon**

Planeeritavate kruntide veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele 13.oktoober 2020.a.

Planeeritavate elamukruntide veevarustuse ja reovee ärajuhtimise saab tagada olemasolevate ÜVK rajatiste baasil. Kanalisatsiooni saab lahendada isevoolselt.

Liitumiskoht ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga (ÜVK-ga) on Mündi teel.

Planeeritavad ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni torustikud on ettenähtud juurdepääsu tee alla, kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise pärast.

Üksikelamute liitumispunktid on ettenähtud krundipiirile.

Alale planeeritavate kinnistute veevõrkude ja kanalisatsioonide liitumine ÜVK-ga peab vastama Viimsi valla ÜVK kasutamise eeskirjale ja Viimsi Vesi tehnilistele nõuetele.

Tagatav tuletõrjevesi piirkonnas on max 10 l/sek, hüdrant paikneb Mündi tee ääres.

Tagatav veehulk ja ärajuhitud reovee kogus üksikelamule on max 0.4 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

Tagatav veerõhk liitumispunktis- min 2.0bari

Sademe- ja pinnavee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Planeeringu järgsete kruntide reaalseks liitumiseks ÜVK-ga väljastatakse liitumistingimused peale detailplaneeringu kehtestamist.

### **4.2. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine**

Sademevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele nr.14-9/5764-1.

Planeeritud elamukruntide kõva kattega pindadelt kogutakse sademevesi kokku ning juhitakse Mündi tee äärsesse kraavi. Planeeritava ala ulatuses tuleb kraav puhastada.

Mündi tee kraavi võib torutada kinnistule mahasõidu ulatuses.

Sõidutee laius on 5 meetrit, truubi pikkus määratakse tee projekteerimise käigus. Truubi minimaalne lubatud läbimõõt on De1000. Truubi kandevõime peab kannatama V klassi maanteed (liiklustihedus kuni 200 autot päevas). Truubi otsad kindlustada raudkiviga.

Sademeveetorude rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega.

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

Kinnistu vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.

Sademevee lahenduse kohta koostatakse eraldi projekt ning kooskõlastatakse see 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.

### 4.3. Elektrivarustus

Planeeritavate üksikelamute elektripaigaldiste varustamine elektrienergiaga on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele nr. TT-8825H 13.10.2020.a.

Planeeritavate elamute elektripaigaldiste toide on ette nähtud Seljandiku 10/0,4 kV alajaama 0,4 kV õhuliinist. Olemasolev 0,4 kV õhuliin Mündi teel mastide 40 ja 42 vahel asendada maakaabliga, mis viia läbi planeeritavate elamute transiitkilbi. Mastidele 40 ja 42 tugede või tõmmitsate paigaldamise vajadus lahendatakse tööprojektiga.

0,4 kV elektrivõrk on planeeritud kaabelliinidena. Elamute elektripaigaldiste toiteks on Mündi tee äärde ette nähtud paigaldada 4-kohaline liitumiskilp. Ühendusliinid liitumiskilpidest kuni elamute peakilpideni paigaldavad tarbijad.

Planeeritavate elamute sissesõiduteele jääv 10 kV õhuliini mast tuleb asendada tee kõrvale paigaldatava tõmmitsaga mastiga.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel tuleb esitada täpsustatud avaldus edasise projekteerimise läbiviimiseks.

### 4.4. Teevalgustus

Teevalgustus on lahendatud vastavalt Viimsi valla teevalgustuse tehnilistele tingimustele nr. 2020-21/14-9/6318-1 13.11.2020.

Planeeritava sõidutee valgustus on ette nähtud LED valgustitega koonilistel tsingitud metallmastidel. Planeeritud teevalgustus ühendada Mündi teel olevasse "2020. paigaldatud TV masti". Teevalgustuse toiteliinid on planeeritud maakaablitega tugevdatud seinaga kaitsetorudes.

Olemasolev teevalgustuse õhuliin asendada "2020. paigaldatud TV masti" ja "masti 40" vahel vähemalt 4G25 maakaabliga. Kaabel paigaldada 75 mm tugevdatud seinaga kaitsetorusse.

Teevalgustuse lahenduse kohta koostatakse eraldi projekt ning kooskõlastatakse see AS-ga KH Energia-Konsult, 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.

## 5. 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.
- Planeeritav sõidutee lõppeb ümberpööramisplatsiga (Ø 18,5m).
- Hoonete (üksikelamud ja abihooned) vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Planeeritavate hoonete tuleohutusklass täpsustatakse ehitusprojektiga.
- Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.

- Projekteerimisel lähtuda standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt standardile
- EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017
- Planeeritavad hooned on I kasutusviisiga (üksikelamud)
- Hoonete põlemiskoormus on alla 600 MJ/m<sup>2</sup>.
- Normvooluhulk ühe tulekahju korral on 10 l/s 3 tunni jooksul.
- Piirkonna tulekustutusvesi saadakse olemasolevast tuletõrjehüdrandist Mündi tee maa-alal, vahetule Mündi tee 16 kinnistule mahasõidu kõrval (10 l/sek).

## **6. JOONISED**

5.1	Kontaktvööndi analüüs	AP-1
5.2	Väljavõtte üldplaneeringust	AP-2
5.3	Tugiplaan M 1:1000	AP-3
5.4	Detailplaneeringu põhijoonis	AP-4
5.5	Tehnovõrgud	AP-5
5.6	Illustratsioon	

## **7. LISAD**

## **8. MENETLUSDOKUMENTATSIOON**

## 9. KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	OÜ Immonova	09.detsember 2020	Hannes Kink /allkirjastatud digitaalselt/	Vt digitaalallkirja kinnitusleht
2	Viimsi Vallavalitsus ehitus- ja kommunaalosakond	20.november 2020	Kooskõlastan dp sademevee osa Siim Reinla kommunikatsioonide vanemspetsialist	Vt e-kiri
3	Viimsi Vallavalitsus ehitus- ja kommunaalosakond	24.november 2020	Kooskõlastame DP lahenduse valgustuse osas. Taavi Valgemäe Kommunaalvaldkonna peaspetsialist	Vt e-kiri
4	Imatra Elekter AS	25.11.2020	ARVAMUS nr.9105 Detailplaneeringu elektrivarustuse osa vastab Imatra Elekter AS tingimustele. Ants Heinsaar Võrguteenuse spetsialist /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri
5	AS Viimsi Vesi Reg.10461699	27.11.2020	Arvamus 7402 Vastavalt planeerimisseadus §133 esitab AS Viimsi Vesi pädevale asutusele arvamuse käesoleva detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega: 1. Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotlema AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused. 2. Arvamus kehtib 1 aasta. Eero Antons Projektijuht /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri
6	Päästeamet	7.2-3.11476-2 22.03.2021	Viktoria Tilk /allkirjastatud digitaalselt/	Vt digitaalallkirja kinnitusleht

Ärakiri õige  
 Viire Ernesaks