

**VIIMSI VALD
LEPPNEEME KÜLA
KINNISTU LEHE JA LÄHIALA
(kinnistu nr. 7016402)
DETAILPLANEERING**

**Projekt nr 01-19
Seletuskiri ja joonised**

Tellija: Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1, Viimsi alevik
74001 Viimsi
Tel 6028860

Viimsi Haldus OÜ
Viimsi alevik Nelgi tee 1
Planeerija: Viire Ernesaks
Telefon: 56502487

Veebruar 2023

0.	ÜLDANDMED	3
0.1.	Planeeringu objekt ja asukoht:	3
0.2.	Tellija:	3
0.3.	Huvitatud isik:	3
0.4.	Projekteerija:	3
0.5.	Detailplaneeringu koostamise alused	3
0.6.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	4
0.7.	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	4
1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
2.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
2.1.	Üldandmed	5
2.2.	Olemasolev maakasutus	5
3.	DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	5
3.1.	Vastavus üldplaneeringule	5
3.2.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	5
3.3.	Arhitektuurne planeerimislahendus	6
3.4.	Radooniohust tulenevad nõuded	7
3.5.	Teed. Liiklus. Parkimine	7
3.6.	Keskkonnakaitselised abinõud	8
3.7.	Loomastik ja linnustik	8
3.8.	Haljastus	10
3.9.	Turvaabinõud	11
3.10.	Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid	11
3.10.1.	Elektritrassi kaitsevöönd	11
3.10.2.	Sidetrassi kaitsevöönd	11
3.10.3.	Veetorstike kaitsevöönd	11
3.10.4.	Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd	11
3.10.5.	Salvkaevu hooldusala	11
4.	TEHNOVÕRGUD	12
4.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon	12
4.2.	Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine	12
4.3.	Elektrivarustus	13
4.4.	Välisvalgustus	13
5.	TULEOHUTUSABINÕUD	13
6.	JOONISED	14
7.	LISAD	15
8.	MENETLUSDOKUMENTATSIOON	16

0. ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Leppneeme küla
Kinnistu Lehe ja lähiala detailplaneering

0.2. Tellija:

Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1
74001 Viimsi alevik
Tel. 60 28 860

0.3. Huvitatud isik:

EKK Investments OÜ
Juhatuse liige Heikki Bergson
Tel. 509 1999

0.4. Projekteerija:

Viimsi Haldus OÜ
Reg. kood 10618178, reg.nr EEP000176
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
Tel. 56502487

Planeerija: Viire Ernesaks

0.5. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Harju Maakonna planeering 2030+
- Viimsi Vallavolikogu otsus 19.juuni 2018 nr 48 Lehe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise 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)

0.6. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Ehitusseadustik
- Jäätmeseadus
- Looduskaitseeadus
- Rahvatervise seadus
- Tuleohutuse seadus
- Turvaseadus
- Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- 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"
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

0.7. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Maa-ala plaan tehnovõrkudega, OÜ Ruutjuur töö nr.18_144 11.10.2018.a
- Lehe kinnistu taimkatte ülevaade, OÜ Aktiniidia

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, muuta Leppneeme külas 3 085 m² suurusel kinnistul Lehe üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (Elamuehituse Teemaplaneering) kohane üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 215 m² võrra väiksemaks, milles arvatakse täiendavalt maha kavandatav teemaa krunt. Kinnistu üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute maa hajaasustusviisil, kus Elamuehituse Teemaplaneeringu kohaselt on üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 3 300 m². Kuivõrd kinnistuga piirnev valla omandis olev Lännekalda tee/Reinu tee on väga kitsas ja seda on ohutu liikluse tagamiseks ja teehoolde teostamiseks vaja laiendada, siis detailplaneeringuga määratakse osa kinnistu Lehe koosseisust teemaaks, mis antakse tasuta valla omandisse. Samuti on vajalik tagada planeeritava kinnistul paikneva Reinu tee äärse eesvoolukraavi avaliku kasutuse servituut. See on liigilt üldisema planeeringu detailplaneeringuga muutmise põhjendus ja avalik huvi.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on üksikelamumaale ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks, planeeritava elamukrundiga piirneva teemaa laiendamine ja Reinu tee äärsele kraavile avaliku kasutuse kitsenduse määramine.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Üldandmed

Leppneeme küla kinnistu Lehe ja lähiala detailplaneeringu koostamise aluseks on Viimsi Vallavolikogu otsus 19.juuni 2018 nr 48 detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

Lehe kinnistu lähialana käsitletakse detailplaneeringus kinnistut Lännekalda tee // Reinu tee lõik 3. Nimetatud kinnistu kaasamise eesmärk on Reinu tee lõik 3-le ja Lännekalda teele eraldi katastriüksuste moodustamine ning Lehe kinnistust 55 m² osa määramine Lännekalda tee laienduseks.

Planeeritava ala on 5775 m² ja see asub Leppneeme külas Reinu tee ja Lännekalda tee nurgas. Lehe kinnistu piirneb põhjast Reinu teega, läänest Lännekalda teega, idast Sauna kinnistuga ning lõunast Lännekalda tee 7 kinnistuga. Reljeefilt on Lehe kinnistu tasane, ühtlase kaldega Reinu tee suunas, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 6.40 – 7.40m.

Kinnistu on rohke kõrghaljastusega, millest ülekaalus on kuused ja kased.

Tehnovõrgud kinnistul puuduvad, kuid Leppneeme tee servas ning osaliselt ka Lännekalda tee ääres on sademevee eesvoolukraav.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud OÜ Ruutjuur poolt koostatud maa-ala plaani tehnoorkudega (11.10.2018.a töö nr.18_144).

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

2.2. Olemasolev maakasutus

Lehe (89001:003:0491) suurus on 3085 m², sihtotstarve on elamumaa 100%.

Lännekalda tee // Reinu tee lõik 3 (89001:003:1904) suurus on 2688 m², sihtotstarve on transpordimaa 100%

3. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

3.1. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on väikeelamute maa hajaasustusviisil (EHR), kuid üksikelamukrundi suurus ei vasta üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, mistõttu liigitub detailplaneering üldplaneeringut muutvaks.

Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuna planeeringualal ei paikne roheline võrgustiku elemente.

3.2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga moodustatakse üks üksikelamu maa krunt suurusega 3030 m².

Kinnistu üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute maa hajaasustusviisil, kus Elamuehituse Teemaplaneeringu kohaselt on üksikelamukrundi vähim

lubatud suurus 3300 m². Kuivõrd kinnistuga piirnev valla omandis olev Lännekalda tee/Reinu tee on väga kitsas ja seda on ohutu liikluse tagamiseks ja teehooldeteostamiseks vaja laiendada, siis detailplaneeringuga määratakse osa kinnistu Lehe koosseisust teemaaks, mis antakse tasuta valla omandisse. Samuti on vajalik tagada planeeritaval kinnistul paikneva Reinu tee äärses eesvoolukraavi avaliku kasutuse servituut. See on liigilt üldisema planeeringu detailplaneeringuga muutmise põhjendus ja avalik huvi.

3.3. Arhitektuurne planeerimislahendus

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

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ja tingimused üksikelamu projekteerimiseks on antud joonisel AP-5.

Üksikelamumaa sihtotstarbega **krundile pos. 1** on antud ehitusõigus 1 üksikelamu ja

1 abihoone püstitamiseks. Hoonete lubatavad katusekalded on vahemikus 0-15°, max elamu harja kõrgus on 8,5m maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonel 5m. Ehitisealune pind krundil kokku on kuni 500m², sellest üksikelamu ehitisealune pind kuni 400 m².

Üksikelamul on lubatud kuni 2 maapealset korrust ning 1 maa-alune korrus, abihoonel 1 maapealne korrus. Üksikelamu maa-alune korrus ei tohi olla maapealse korruse tunnustega.

Ehitada võib ka ühekordse üksikelamu.

Välisviimistluses kasutada looduslikke materjale. Materjalidest eelistada betooni, klaasi, looduslikku kivi ja puitu. Välisseinte viimistluses vältida loodusmaterjale matkivaid tooteid nt plekk, plastiklaud.

Kuna Lännekalda tee 7 kinnistul Lehe krundipiiri vahetus läheduses paikneb olemasolev salvkaev (ehr.kood 221345584) ning salvkaev on ka Lännekalda tee 10 kinnistul, siis üksikelamu projekti koosseisus tuleb koostada hüdrogeoloogiline uuring lähtuvalt konkreetsest ehitusprojektist, et välistada võimaliku keldri ja/või drenaažisüsteemi kahjulik mõju toimivatele salvkaevule. Salvkaevu hooldusalal (10m salvkaevust) hooneid ja rajatisi (va piirdeaed) püstitada või rajada ei ole lubatud.

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. 2,3,4 on teemaa kasutamise sihtotstarbega.

Krunt pos. 2 ja 4 moodustatakse Lännekalda tee lõikudele ning pos.3 Reinu tee lõigule.

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

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 Viimsi Valla Ehitismäärusele ning 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 selleks Viimsi valla ehitismäärusega volitatud ametiisikud.

Planeeringu realiseerimise tegevuskava

- Peale detailplaneeringu kehtestamist moodustakse detailplaneeringu alusel uued katastriüksused.
- Lehe kinnistust moodustatud ajutine krunt pos.2b võõrandatakse tasuta vallale.
- Seatakse servituudid.
- Projekteeritakse ning ehitatakse välja üksikelamu ja abihooned.

3.4. Radooniohust tulenevad nõuded

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne, õhust raskem gaas. Mõõtühikuks on Bq/m³ (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/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 300 Bq/m³.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on piirkonnas radooni sisaldus pinnaseõhus 10 kuni 30 kBq/m³ (normaalne tase).

Hoonesse radooni sattumise vältimiseks tuleb tagada hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohad ning läbiviigud tihendada, maapinnast kõrgemal asuv põrandaalune tuulutada.

3.5. Teed. Liiklus. Parkimine

Juurdepääs planeeritavale elamukrundile on ettenähtud Lännekalda teelt. Lännekalda tee on munitsipaalomandis olev avalikult kasutatav tee. Lännekalda tee on kruuskattega tee. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata teedehituslikke töid ning teed laiemaks ei ehitata. Detailplaneeringuga nähakse ette 3,5m laiune mahasõit Lännekalda teelt planeeritavale elamumaakrundile. Parkimine on lahendatud omal krundil. Elamumaa krundile on ettenähtud 3 parkimiskohta.

Detailplaneeringuga korrigeeritakse Lännekalda tee teemaa piire, laiendades seda Lehe kinnistu arvel 55 m² võrra, et oleks tagatud olemasolevale teetaristule piisav teenindusmaa transpordimaa sihtotstarbega kinnistu koosseisus.

Lännekalda tee teemaa laiuks on Lehe kinnistu pikkuses määratud 7m.

3.6. Keskkonnakaitselised abinõud

Detailplaneeringu ellurakendamise 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.
- Kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine.
- Juurdepääsuteede rajamine tolmuvaba kattega.
- Vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöodeks sobivat pinnast.
- Hüdrogeoloogilise uuringu koostamine üksikelamu ehitusprojekti koosseisus, et välistada võimalik mõju olemasolevatele salvkaevudele.

3.7. Loomastik ja linnustik

Planeeritava ala kontaktvööndis asub Leppneeme hallhaigrukoloonia. Seoses Reinu tee 114 kinnistu ehitusloa menetlemisega koostas Linnuekspert OÜ eksperthinnangu Viimsi vallas Leppneeme külas Reinu tee 114 maaüksusel ja lähiümbruses asuva hallhaigrute pesitsuskoloonia seisundile ja võimaliku inimtegevuse mõjule Reinu tee 114 maaüksusel.

Uuringu käigus tuvastati, et Leppneeme haigrukoloonias pesitses 2020.a vähemalt 75 paari hallhaigruid, neist 21 paari Reinu tee 114 maaüksusel.

Looduskaitseaduse § 55 pt 61 alusel on keelatud haigrute pesitsusaegne häirimine.

Lehe kinnistule hallhaigrute pesitsusala ei ulatu.

Väljavõte OÜ Linnuekspert eksperthinnangust:



Joonis 1. Hallhaigrute pesitsuskoloonia paiknemine Leppneeme külas – koloonia välispiirid heledama roosaga, koloonia ajalooline tuumik, kus ka käesoleval ajal paikneb enamik pesadest, tumedama roosaga. Aluskaart: Maa-ameti XGIS.

Ka 17.03.2021.a Viimsi Vallavalitsuse poolt teostatud paikvaatluse tulemustel ei tuvastatud Lehe ja Lännekalda tee 7 kinnistutel hallhaigrute pesi.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kavandatud rohevõrgustiku toimimise uuringu raames koostas OÜ Tirts ja Tigu „Loomastiku ja elupaikade alusuuringud Viimsi rohevõrgustikus“. Sh kaardistati suurulukite (põdrad, metskitsed) liikumiskoridorid.

Jooniselt 10 on näha et põhilised suurulukite liikumissuunad jäävad Lehe kinnistust Kelvingi poole ning olemasolevate elamute vahele üksikelamu püstitamisega põhisuundi ei kahjustata.

Väljavõte OÜ Tirts ja Tigu uuringust:



Väljavõte joonisest 10. Loomastiku liikumise alusuuringu käigus konstrueeritud kõige olulisemate suurulukite liikumisradade koondumiskohad (rohelised jooned) ja nende konfliktid inimtegevusega (punase joonega piiritletud alad) Viimsi rohevõrgustikus.

3.8. Haljastus

Lehe kinnistu taimkatte ülevaate koostas OÜ Aktiniidia (vt lisad).



1. Kinnistu põhjapoolne serv ja loodenurk. See osa metsast erineb ülejäänud metsas oma suurema liigilise mitmekesisuse ja tiheduse poolest. Seda võib põhjustada ühelt poolt servaeft – paremad valgustingimused ja kraavi naabus. Puurindes kasvavad: harilik kuusk, soo- ja kuldkaas, raagremmelgas. Põõsarinne on tihe, selles leidub harilikku pihlakat, paakspuud, toomingat, halli leppa ja pajusid. Tiheda puittaimestiku tõttu jõuab maapinnani vähe valgust ja seetõttu on rohurinne hõre. Loodepoolses servas leidub rohkesti väikeseõielist lemmaltsa ja verehurmarohtu ning vähesel määral mustikat.

Niiskel alal kasvab lodumadar. Sõnajalgadest kasvavad siin ohtene- ja naistesõnajalg.

Selle ala haljastuslik väärtus on madal. Kui siin puittaimi säilitada, tuleks seda mitte üksikpuude, vaid rühmade kaupa.

2. Kinnistu keskosa. Puurindes domineerib harilik kuusk, idapoolses servas leidub ka mände. Põõsarinne praktiliselt puudub. Suured kuused (suuremad läbimõõduga kuni 60 cm) on oma kõrge vanuse tõttu valdavalt halvas seisundis. Siin leidub nii osaliselt kui täiesti kuivanud isendeid, nii jalapeal kuivanud kui ka lamapuitu. Mõnevõrra paremas seisundis on idapoolses servas kasvavad harilikud männid. Rohurindes kasvab laikudena leseleht ja jänese kapsas, leidub ka mets-tähtheina, metstähthe, karvast piipheina jm.

Selle ala haljastuslik väärtus on madal.

3. Kinnistu lõunapoolne osa. Siin kasvavad läbisegi okas ja lehtpuud. Puurindes on domineerivad harilik haab ja harilik kuusk, leidub ka sookaski. Haabade tüvedel leidub seente viljakehi. Põõsarindes kasvab peamiselt harilik pihlakas ja leidub ka sarapuud. Rohurinne on katkendlik, puhmastena kasvavad metskastikud, sõrmtarnad jm. Idapoolses servas, kus valgustingimused on mõnevõrra paremad, kasvab punane pusurohi. Ala kagunurgas kasvab ungrukold (foto 5), mis on III kaitsekategooria taimeliik. Kuna kinnistu piiri täpne paiknemine looduses pole visuaalselt jälgitav, võib see leiukoht jääda ka väljapoole vaadeldavat kinnistut.

Selle ala haljastuslik väärtus on keskmine kuni madal. Kui siin puittaimi säilitada, tuleks seda mitte üksikpuude, vaid rühmade kaupa.

Hajaasustuses paiknev Lehe kinnistu on kaetud metsaga, mis on inimtegevusest mõjutatud (kuivendamine). Siinsed puittaimed üksikpuudena haljastuslikku väärtust ei oma. Paljud on kas osaliselt või täiesti kuivanud, murdunud, seente poolt kahjustatud vm. Vanemad kuused on jõudnud oma eluea lõpule, olles pikalt laasunud või osaliselt kuivanud. Kahjustatud puud on soovitatav likvideerida.

Soovitame osa puudest ja põõsastest siiski rühmade kaupa säilitada. Need võivad siin täita oma rolli loodusliku haljastusena.

Hoonestusala ja teede-platside alla jäävad puud võib likvideerida. Muus osas antakse haljastuse lahendus elamu ehitusprojektiga.

3.9. Turvaabinõud

Väljakujunenud tänavavõrguga elukeskkonnas kuritegevuse riske vähendavad abinõud lahendatakse osaliselt 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 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 ukсед ja aknad tuleb muuta turvalisemaks, see vähendab sissemurdmist.

3.10. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

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

3.10.1. Elektri trassi kaitsevöönd

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

Mõlemale poole 10 kV elektriõhuliini on kaitsevöönd 10,0 m.

Seal võib töid teostada ainult AS Imatra Elekter loal.

3.10.2. Sidetrassi kaitsevöönd

Mõlemale poole sidetrassi on kaitsevöönd 1,0 m. Seal võib töid teostada Telia Eesti AS loal.

3.10.3. Veetorstike kaitsevöönd

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

3.10.4. Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd

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

3.10.5. Salvkaevu hooldusala

Salvkaevu hooldusalal (10m) keelatud tegevused on toodus Veeseadus §154 p5.

(5) Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas:

- 1) väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine;

- 2) karjatamine;
- 3) ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette;
- 4) maaparandussüsteemide rajamine;
- 5) sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht;
- 6) reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine;
- 7) kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine;
- 8) kalmistu rajamine;
- 9) jäätmete käitlemine;
- 10) maavara kaevandamine.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava elamukrundi veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt Viimsi Vesi AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks 22.märts 2019.a

Olemasolevad liitumispunktid ÜVK-ga paiknevad kinnistu piiril. Detailplaneeringuga korrigeeritakse krundipiire ning liitumispunktid jäävad teemaa-alale.

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

Tagatav veehulk ja ärajuhitav reovee kogus max 0,5 m³/ööpäevas.

Tagatav veerõhk- min 2.0-2.5 bari

Sademe- ja pinnavee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

4.2. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine

Sademevete ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse kommunaalameti tehnilistele tingimustele nr.14-9/1179-1.

Lehe kinnistut läbib Reinu tee äärne sademeveekraav. Kraavile määratakse detailplaneeringuga servituudi vajadus. Lehe mü kinnistul asuva Reinu tee kraavi lõigu sulgemine ei ole lubatud. Kraavi süvendamine ei ole vajalik.

Lehe mü kinnistu kõva katttega pindadelt kogutakse sademevesi kokku ja juhitakse kinnistul asuvasse Reinu tee kraavi.

Üksikelamu projekti koosseisus tuleb koostada hüdrogeoloogiline uuring lähtuvalt konkreetsest ehitusprojektist, et välistada võimaliku keldri ja/või drenaažisüsteemi kahjulik mõju naaberkinnistutel paiknevatele salvkaevudele.

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

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

Säästva alternatiivina võib sademevett koguda mahutisse, tiiki vms rajatisse ja kasutada mahutitesse kogutavad vett kastmisveena.

Täpne sademevee lahendus antakse kas hoone projektiga või eraldi kinnistu vee- ja kanalisatsiooni projektiga. Sademevee projekt 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.

4.3. Elektrivarustus

Planeeritava elamu elektrivarustuseks on Imatra Elekter AS väljastanud elektrivarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 060/19 8.04.2019.

Elamu elektrivarustus on ette nähtud Reinu teel olevast õhuliinilt. Õhuliini mastist kuni kinnistu piirini on planeeritud 0,4 kV kaabelliin. Kinnistu piiri vahetusse lähetusse on paigaldatud elamu liitumiskilp peakaitsmetega 3x25 A ja elektrienergia arvestiga. Toitekaabli liitumiskilbist elamu peakilpi paigaldab tarbija. Liitumispunkt Imatra Elekter AS-iga on liitumiskilbis tarbija kaabli klemmidel.

Pärast planeeritava elamu projekteerimist tuleb taotleda elamule elektrivarustuse projekteerimisülesanne.

4.4. Välisvalgustus

Reinu teel on olemasolev tänavavalgustus.

5. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneering vastab Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17

„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

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 EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016

Piirkonna tulekustutusvesi saadakse olemasolevast tuletõrjehüdrandist Lännemäe tee 12 kinnistu juures (10 l/sek). Olemasolev hüdrant paikneb planeeritavast kinnistust 150m kaugusel.

6. JOONISED

5.1	Kontaktvöönd	AP-1
5.2	Väljavõtte üldplaneeringust. Muutmise ettepanek	AP-2
5.3	Väljavõtte teemaplaneeringust	AP-3
5.4	Tugiplaan M 1:1000	AP-4
5.5	Detailplaneeringu põhijoonis M 1:500	AP-5
5.6	Tehnovõrgud M 1:500	AP-6
5.7	Kruntimise skeem M 1:1000	AP-7
5.8	Illustratsioon	

7. LISAD

8. MENETLUSDOKUMENTATSIOON