

**VIIMSI VALD
LUBJA KÜLA
KINNISTU LUBJA TEE 2 JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

**Joonised ja seletuskiri
Töö nr 03-19**

Tellijaja: Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1, Viimsi alevik
74001 Viimsi
Tel 6028800

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

Juuni 2019

1.	ÜLDANDMED	3
1.1.	Planeeringu objekt ja asukoht:	3
1.2.	Tellija:	3
1.3.	Huvitatud isik:	3
1.4.	Töövõtja:	3
1.5.	Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.6.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	4
1.7.	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	4
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
3.1.	Üldandmed	5
3.2.	Olemasolev maakasutus	5
4.	DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	5
4.1.	Vastavus üldplaneeringule	5
4.2.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	6
4.3.	Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded	6
4.4.	Liiklus- ja parkimiskorraldus	7
4.5.	Keskkonnakaitselise tingimused	7
4.5.1	Radooniohust tulenevad nõuded	8
4.5.2	Mürakaitse	9
4.6.	Haljastus	9
4.7.	Vertikaalplaneerimine	9
4.8.	Jäätmekäitlus	9
4.9.	Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid	10
4.9.1.	Elektritrassi kaitsevöönd	10
4.9.2.	Sidetrassi kaitsevöönd	10
4.9.3.	Veetorustike kaitsevöönd	10
4.9.4.	Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd	10
4.9.5.	Gaasitorustiku kaitsevöönd	10
4.10.	Tuleohutusabinõud	10
5.	TEHNOVÕRGUD	11
5.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon	11
5.2.	Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine	11
5.3.	Elektrivarustus	12
5.4.	Sidevarustus	12
5.5.	Välisvalgustus	12
5.6.	Gaasivarustus	12
6.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED	13
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	13
8.	JOONISED	14
9.	MENETLUSDOKUMENTATSIOON	15
10.	LISAD	16
11.	KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU	17

1. ÜLDANDMED

1.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Lubja küla
Kinnistu Lubja tee 2 ja lähiala detailplaneering

1.2. Tellija:

Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1
74001 Viimsi alevik
Tel. 6028860

1.3. Huvitatud isik:

OÜ Account
Käbi 8-2, Tallinn
Tel. 5153383

1.4. Töövõtja:

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

1.5. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Harju Maakonna planeering 2030+
- Viimsi Vallavolikogu otsus 9.oktoober 2018 nr 76 detailplaneeringu algatamise lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000.a)
- Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneering (kehtestatud 29.04.2008.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)
- Lubja klindiastangu maastikukaitseala kaitse-eeskiri

1.6. 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“
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 55, 03.06.2015 „Energiatõhususe miinimumnõuded“
- Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ja 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
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

1.7. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega
(G.E.Point OÜ 25.01.2017.a töö nr.17-G010)
- Radoonitaseme mõõtmise raport (Radoonitõrjekeskus OÜ)

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, muuta planeeringualal „Lubja küla klindiaastangu piirkonna üldplaneeringu“ kohane maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast ärimaaks. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ärihoone ehitamiseks, lahendatakse liikluskorraldus, parkimine, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeritav ala asub hajaasustusalal, planeeringuala ligikaudne suurus on 0,8 hektarit.

Viimsi valla Lubja küla kinnistu Lubja tee 2 ja lähiala detailplaneeringu koostamise aluseks on Viimsi Vallavolikogu otsus 9.oktoober 2018 nr 76 detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Üldandmed

Planeeritava ala suurus on ligikaudselt 0,8 hektarit ja see paikneb Lubja külas, Pärnamäe tee ja Lubja tee ristumiskohal klindipealsel alal, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Lubja tee 2 (89001:010:2564) ja vahetult teedega piirneva ala (liikluskorralduse lahendamiseks). Planeeringuala on hoonestuseta ja valdavalt kõrghaljastuseta. Planeeringuala piirneb lõunakaartest Pärnamäe teega ja Lubja teega, põhjast maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistuga Vanatoa kallak, mis jääb ühtlasi Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringu kohaselt kohaliku tähtsusega klindi kaitseala koosseisu ning idast hoonestatud elamukrundiga. Juurdepääs kinnistule on olemas Lubja teelt.

Planeeritav ala külgnab Lubja klindiastangu maastikukaitsealaga.

Lubja klindiastangu maastikukaitseala moodustati Viimsi Vallavolikogu 29. aprilli 2008. a määrusega nr 7 kehtestatud Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringu raames „Looduskaitseaduse“ § 10 lõike 7 alusel.

Vastavalt kaitse-eeskirja §-le 3 on kaitseala valitseja Viimsi Vallavalitsus.

Maastikukaitseala eesmärk on kaitsta:

1) elupaigatüüpi, mida nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta nimetab I lisas.

Selleks on Tilio-Acerion-kooslustega nõlvade, rusukallete ja jäärakute metsad (9180*)1

2) piirkonnas olulist maastikuelementi klindiastangut.

Huvitatud isik tellis Radoonitõrjekeskus OÜ-lt pinnase radoonisisalduse mõõtmise (vt lisad).

Pinnase radoonisisalduse mõõtmised teostati kolmes uuringupunktis, tulemustest lähtus, et Lubja tee 2 kinnistu pinnas kuulub kõrge ja keskmise Rn-sisaldusega pinnaste kategooriasse.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud OÜ G.E.Point poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani tehnovõrkudega (25.01.2017.a töö nr.17-G010).

Alusplaani kõrgused on L-Est 97 süsteemis ning kõrgused EH 2000 süsteemis.

Planeeritav ala on tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 50.99 ...51.69

3.2. Olemasolev maakasutus

Lubja tee 2 (89001:010:2564), suurus 7924 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%

4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

4.1. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuga kavandatav ei vasta Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringule, üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve planeeritavas asukohas on maatulundusmaa (M).

Detailplaneering sisaldab vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuivõrd osa planeeringualast jääb teemaplaneeringu kohasele haljastule nr 24, kus hoonete ehitamine on keelatud.

4.2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast (M) kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maaks (B).

Maatulundusmaal pole planeeritavas piirkonnas enam väljundit, endised põllumaad on haaratud elamuarenduste alla. Logistiliselt on Lubja tee 2 kinnistu väga heas asukohas jäädes külasid ühendava rohke liiklusega sõidutee äärde ja olles jalakäigutee kaugusel Lubja ja Pärnamäe külast ning Viimsi alevikust, asukoht võimaldab rajada teeninduse ja/või kaubandusega otstarbelise hoone olemasoleva kogukonna ja transiitliikluse baasil. Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringus on ka teisel pool Lubja teed ettenähtud kaubandus-, teenindus ja büroohoonete maa juhtfunktsioon, see annab eelduse teede ristile piirkonna uue sõlmpunkti tekkele.

Teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ järgi jääb osa planeeringualast haljastule nr 24, kus hoonete ehitamine on keelatud.

Haljastu tähtsus seisneb teemaplaneeringu seletuskirja kohaselt võimaluses rajada piirnevate elamualade kaitseks teest tulenevate negatiivsete mõjude eest kõrghaljastusega puhverriba, samuti võimaluses liigendada maastikku. Kuivõrd planeeritav ala jääb kogu ulatuses elektri 110 kV kõrgepinge õhuliini kaitsevööndisse, kus puude istutamine on keelatud ja piirnevatel aladel pole ka elamukrunte, mida teemaplaneeringu kirjelduse kohaselt saaks teest tulenevate negatiivsete mõjude eest kõrghaljastusega puhverribaga kaitsta, ei oma antud põhjendustel haljastu paiknemine planeeringualal olulist tähtsust ning detailplaneeringuga korrigeeritakse haljastu nr 24 piire.

4.3. Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ja hoonestustingimused projekteerimiseks on antud joonisel AP-5. Detailplaneeringuga moodustatakse 2 krunti:

Krunt pos.1

Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa.

Krundile pos.1 on lubatud ehitada 1 ärihoone.

Planeeritava ärihoone ehitusalune pind on kuni 1500 m², korruselisus 2, maa-aluseid korruseid ei planeerita. Maksimaalne hoone kõrgus on 11m (absoluutkõrgus 62,50m).

Suurim lubatav brutopind krundil pos. 1 on 3000 m².

Ärihoone projekteerimisel arvestada kavandatava hoone olulise asukohaga Aiandi, Lubja ja Pärnamäe teede ristumiskohal. Välisviimistluses kasutada väärrikaid materjale (klaas, betoon, puit, krohv), vältida ladu-kontorite monotoonseid metallpaneelidest fassaade.

Võimalusel hoone kõrguslikult liigendada.

Krunt pos.2 – krundi kasutamise sihtotstarve 100% teemaa.

Krunt pos. 2 võõrandatakse tasuta Viimsi vallale.

Planeeritavaid krunte Pärnamäe tee ja Lubja tee poolt piirdega ei ümbritseta. Kinnistu piiride markeerimisel kasutada teisi meetmeid nt hekk. Piirdega võib rajada kinnistute Vanatoa kallak ja Pärnamäe tee 20 poolsesse külge (max kõrgus 1,5m).

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

(<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/planeeringute-leppemargid>).

Vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele on detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarbed järgnevad:

ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (kataster – ärimaa)

LT – tee 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 Ehitusmäärusele 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 ehitusmäärusega volitatud ametiisikud.

4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale ärihoonele on Lubja tee, Pärnamäe tee ja Aiandi tee ristumiskohale kavandatavalt ringristmikult ning Lubja teele ette nähtud mahasõidult.

Ringristmiku lahendus on põhimõttelinne, täpsed mõõtmed antakse eraldi projektiga.

Ärimaa krundile (pos.1) on ettenähtud 60 parkimiskohta sõiduautodele.

Parkimiskohtade arvutamise aluseks on normatiiv 1 parkimiskoht hoone 50 m² brutopinna kohta.

4.5. Keskkonnakaitse tingimused

KSH eelhinnangu kohaselt ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik järgmistel põhjustel:

1. Detailplaneeringuga 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 müra taseme suurenemist;
2. Teatud mõjuga on ka ehitustööd. Tegemist on tavapäraste ehitustöödega ja nende käigus tekkivate mõjude leevendamiseks on standardsed meetmed. Avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
3. Hinnatav detailplaneering ei mõjuta teiste strateegiliste planeerimisdokumentide sisu ja koostamist. Tegemist ei ole strateegilise planeerimisdokumendiga, mis oleks seotud keskkonnakaalutluste integreerimisega teistesse valdkondadesse, samuti puudub seos Euroopa Liidu keskkonnavaluste õigusaktide nõuete ülevõtmisega;
4. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, lähtuvalt tegevuse iseloomust. Piirkonnas puuduvad kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 alad, samuti kultuurilise väärtusega vm tundlikud objektid ja alad. Planeeringu läheduses asub kohaliku omavalitsuse kaitstav Lubja klindiasangu maastikukaitseala, mille kaitse-eesmärke planeering ei kahjusta. Planeeringualal jääb rohevõrgustikualale, kuid eeldatavalt olulist mõju ei kaasne looduskeskkonnale.

5. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta erinevate mõjutegurite lõikes olulist keskkonnamõju, samuti puudub erinevate tegurite oluline kumulatiivne mõju nii looduskeskkonnale, inimese tervisele kui varale. Kavandatava tegevusega ei kaasne piiriülest mõju.

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile
- jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu
- madalhaljastuse rajamine
- juurdepääsuteede rajamine tolmuvaba kattega
- vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöökudeks sobivat pinnast.

4.5.1 Radooniohust tulenevad nõuded

Radooniuringud planeeritaval alal teostas Radoonitõrjekeskus OÜ (vt lisad).

Radoon on looduslik kiirguse allikas. Peamine radooniallikas Eestis on pinnas. Põhjavesi ning kodumaised ehitusmaterjalid ei ole üldjuhul kõrge radoonisisaldusega. Radooni tekkimise aluseks on looduslik radioaktiivne lagunemine, mille käigus maapinna sees tekkiv gaasiline radoon võib levida kümnete meetrite kaugusele, jõudes maapinnale ja hoonete siseruumidesse. Mõnikord võib kõrge radoonisisaldusega olla ka põhjavesi ning looduslikud ehitusmaterjalid.

Radoon pääseb majja ehituse halva kvaliteedi ning hoone vananemisel tekkivate pragude tõttu. Radoonirikka õhu sissehingamisel suureneb kopsuvähki haigestumise risk. Seetõttu on äärmiselt oluline kaitsta ennast radoonist tekkiva ülemäärase kiirituse eest.

Pinnases oleva õhu radoonisisalduse piirnormid (aasta keskmine):

Radoonisisalduse tase	Radoonisisaldus Bq/kg	Radoonisisaldus Bq/m ³
Madal	<13	< 10 000
Normaalne	13-45	10 000 – 50 000
Kõrge	40-200	50 000 – 250 000
Ülikõrge	>200	>250 000

Planeeritaval alal teostati mõõtmised kolmes uuringupunktis, tulemustest lähtus, et Lubja tee 2 kinnistu kuulub kõrge ja keskmise Rn-sisaldusega pinnaste kategooriasse.

1. 48118 Bq/m³
2. 49223 Bq/m³
3. 54008 Bq/m³

Ehitamisel on soovitatav arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ehitamise meetmete ja põhimõtetega.

Meetmed, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon).

4.5.2 Mürakaitse

Autotranspordi poolt tekitatava liiklusrüüri vähendamiseks on hoone projekteerimisel soovitatav arvestada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ toodud liiklusrüüri normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes.

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.

Liiklusrüüri leevendamise meetmed:

- Projekteerida hoonete välispiirte konstruktsioonid (kaasa arvatud katuse ja pööningu vahelae konstruktsioonid) minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'w+C_{tr} \geq 30$ dB
- EVS 842:2003 põhjal tuleb ehitiste välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui 25 m².
- Pöörata akende valikul tähelepanu akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Soovitatav on kasutada 3x klaasiga aknaid.
- Tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (lennukimüra puhul ka katusel asuvad ventilatsioonivad ja ventiilid ning korstnad) läbiviigud ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

4.6. Haljastus

Kõrghaljastus kinnistul puudub. Suure osa Lubja tee 2 kinnistust hõlmab 110 kV õhuliini kaitsevöönd. Õhuliini kaitsevööndisse kõrghaljastust ei kavandata. Ala on sobilik madalhaljastusele - rohttaimed, poolpõõsad ning madalad ja keskmise kõrgusega (kuni 2,5m) põõsad. Detailplaneeringus on keskmiste põõsaste rivi ette nähtud kinnistu Pärnamäe tee poolsesse külge ning krundisisesed ehitistest ja rajatistest vabad pinnad ilmestatakse madalamate põõsaste ja pinnakattetaimedega. Täpne haljastuse lahendus antakse hoone ehitusprojektiga.

4.7. Vertikaalplaneerimine

Täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide käigus, arvestades naaberkinnistu maapinna kõrgustega, projekteeritava hoone täpse paiknemisega, katendite liikide ja mahtudega ning kruntidele projekteeritud trasside täpsete asukohtadega ja kõrgustega. Orienteeruv hoone $+0.00 = 51.80$ m.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mittekalduamine naaberkinnistule.

4.8. Jäätmekäitlus

Planeeritud ala jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale. Konteinereid ei tohi paigaldada naaberkinnistule lähemale kui 3m. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ning ümbruskonna reostamise. Olmejäätmed tuleb paigaldada mahutitesse selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei määricks konteinereid ning ei põhjustaks ohtu inimestele. Jäätmete kogumine

peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või tuleb anda üle töötlemiseks vastavat jäätmekäitlusluba omavale ettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

4.9. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

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

4.9.1. Elektritrassi kaitsevöönd

Mõlemale poole 110 kV elektriõhuliini on kaitsevöönd 25,0 m.

Seal võib töid teostada ainult Elering AS loal.

Planeeritava ärihoone kaugus õhuliini teljest on 17m (vt Elering AS kiri 2.05.2017 nr 14-5/2017/382-2).

Mõlemale poole 10 kv ja 0,4 kv elektrikaablit on kaitsevöönd 1,0m, alajaama ümber on kaitsevöönd 2,0 m. Seal võib töid teostada Imatra Elekter AS loal.

4.9.2. Sidetrassi kaitsevöönd

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

4.9.3. Veetorstike kaitsevöönd

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

4.9.4. Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd

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

4.9.5. Gaasitorustiku kaitsevöönd

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

4.10. 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.
- Planeeritava hoone tuleohutusklass täpsustatakse ehitusprojektiga.
- Hoone ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Päästemeeti 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/AC:2016
- Planeeritava hoone põlemiskoormus täpsustatakse hoone ehitusprojektiga lähtudes hoone konkreetsest kasutamise otstarbest.
- Kuni 600 MJ/m² põlemiskoormusega hoone puhul piisab väliskustutusvee normvooluhulga tagamiseks olemasolevast hüdrantist 10 l/sek, suurema põlemiskoormuse puhul tuleb rajada kinnistule maa-alune tuletõrjeveemahuti (108 m³), mis tagab lisaks 10 l/sek 3h jooksul (kokku 20 l/sek).
- Tuletõkkeseptsiooni piirpindala on alla 800 m² (täpsustatakse ehitusprojektiga).
- Olemasolev tuletõrjehüdrant 10 l/sek asub Kangru tee 5 ja Pärnamäe tee 200 kinnistute juures (ca 85m kaugusel Lubja tee 2 kinnistust).

5. TEHNOVÕRGUD

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritud ala veevarustus ja reoveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele 11.04.19/5660

Planeeringuala olmevesi (6,0m³/ööpäevas) on lahendatud Pärnamäe tee ääres olemasolevast veevarustuse torustikust. Pärnamäe teele on varasemalt rajatud de160 ühisveevärgitorustik.

Lubja tee-Pärnamäe tee ja Aiandi tee ristmiku piirkonnas teha väljavõtte de160 magistraalitorust, rajades kinnistule De63 veetorustiku ühenduse.

Väliskustutusvesi 10 l/s on tagatud olemasolevast hüdrantidest Kangru tee 5 ja Pärnamäe tee 200 kinnistute juures. Planeeritavas veevõrgus on tagatud vabarõhk 2,0-2,5bar.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Ärajuhitav hetkeline reoveekogus planeeringu alalt on kuni 2,0 l/s. Planeeringuala reovesi on ettenähtud juhtida Kangru tee 5 juures olevasse de160 ühiskanalisatsiooni torustikku.

Reovee koguse arvestus- perioodi jooksul ärajuhitav reoveekogus võrdub antud perioodi jooksul kinnistu veemõõtja poolt mõõdetud tarbevee hulgaga.

Kinnistu reoveekanaliseerimise ei ole lubatud juhtida pinna- ja sadeveet.

Antud planeeringu raames on vajalik rajada:

De63 veevarustustorustikku- 20m

Veevarustuse liitumispunkt – 1tk

Reoveekanaliseerimise torustik- 95m

Reoveekanaliseerimise liitumispunktid- 1tk

5.2. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine

Sademevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele nr 14-9/1594-1

Kinnistul tekkiv sademevesi puhastada (vajadusel) ja juhtida Aiandi tee ääres olevasse kraavi. Olemasolevale truubile paigaldada sademeveekaev ja rajada liitumispunkt kinnistu sademevee vastuvõtuks.

Planeeringu ala kinnistutel tekkivad sademeveed on ettenähtud koguda oma kinnistul ja vajadusel puhastada. Parkla ala sademevesi juhtida läbi liiva ja õlipüüduuri. Püüduuri maht täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Kinnistu sademeveetorude edasisel projekteerimise tuleb arvestada vooluhulkadega. Planeeringu alal tekkiva sademeveekogu on arvutuslikult valingvihmajal on ca 30l/s. Edasise projekteerimise käigus täpsustada kinnistute sademevee kogused. Säästva alternatiivina on võimalik koguda sademevett mahutisse, tiiki vms rajatisse ja kasutada mahutitesse kogutavat vett kastmisveena. Maapinna hüdrogeoloogilise sobivuse korral võib luua imbväljaku.

5.3. Elektrivarustus

Planeeritava ärihoone varustamine elektrienergiaga on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 074/19 6.05.2019.a. Ärihoone elektritoiteks on planeeritud läbijooksva skeemiga 10/0,4 kV komplekt-alajaam, trafoga 160 kVA. Betoonkorpusega alajaama ühendamiseks energiasüsteemi teha sisselõige olemasolevasse Aiaotsa 10 kV kaablisse ja jätkumuhvidelt paigaldada kaks 10 kV kaablit alajaama. Kaablite läbimine Pärnamäe tee alt teha kinnisel meetodil.

Ärihoone elektripaigaldise peakaitse 160 A ja elektrienergia mõõtesüsteem on ette nähtud alajaama. Kaabli alajaamast ärihoone peakilbini paigaldab tarbija. Liitumispunkt Imatra Elekter AS-ga on alajaamas tarbija kaabli klemmidel.

Ärihoone kinnistule on planeeritud perspektiivsetele elektrikaablitele 2,3 m laiune servituudi ala alajaamast kuni kinnistu piitini Vanatoa Kallaku MÜ suunas.

Pärast ärihoone projekteerimist ja võimsuste täpsustamist tuleb taotleda Imatra Elekter AS-lt elektrivarustuse projekteerimisülesanne.

5.4. Sidevarustus

Planeeritava ärihoone sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS-i telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 31821594 17.04.2019.a.

Ärihoone sideühenduseks on planeeritud 100 mm PVC-torudest sidekanalisatsioon Lubja teel olevast sidekanalisatsiooni kaevust nr. 16447 kuni ärihooneni.

5.5. Välisvalgustus

Lubja teel, Aiandi teel ja Pärnamäe teel on olemasolev tänavavalgustus, krundisisene välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektiga. Rindristmiku kavandamisega seotud välisvalgustuse masti(de) ümbertõstmine lahendatakse ristmiku projektiga.

5.6. Gaasivarustus

Lähtuvalt Adven Eesti AS tehnilistest tingimustest 11.04.2019 on Lubja ee 2 kinnistu võimalik ühendada maagaasivõrguga.

Adven Eesti AS-ile kuuluv olemasolev B-kategooria maa-alune gaasitorustik paikneb Lubja tee (89001:010:3479) transpordimaa kinnistul Lubja tee 2 kinnistu edela poolse piiri ääres alates Paekaare tee ja Lubja tee ristmikust ja kulgeb piki Lubja teed põhja suunas.

Detailplaneeringuga planeeritakse B-kategooria gaasitorustik olemasolevast maagaasi

torustikust kuni planeeritava ärihooneni. Liitumispunkti maakraan on ette nähtud paigaldada planeeritava kinnistu piirile, planeeritavasse hoonesse kavandatud tehnoruumi asukoha vastu. Planeeritavale gaasitorustikule on ette nähtud servituudi vajadus 1 m mõlemale poole torustiku keskteljest.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste osas on lähtutud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, Osa 1: Linnaplaneerimine” soovitustest ja nõuetest.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks ette nähtud abinõud:

- Heakorrastada planeeritav ala ja hoida krundid korrastatutena.
- Selgelt eristada juurdepääs, võimalusel sissepääsude arvu piiramine miinimumini.
- Lisaks juurdepääsuteede valgustamisele valgustada ka hoovialad liikumisanduritega varustatud valgustitega.
- Valvetehnika paigaldamine nii õuealal kui hoones.
- Uste lukustamine. Välisustena kasutada soovitavalt turvauksi.
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne) .

7. 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
- Koostatakse ehitusprojektid (ristmik, ärihoone)
- Väljastatakse ehitusload
- Ehitatakse välja ristmik
- Ehitatakse välja ärihoone
- Väljastatakse kasutusload

8. JOONISED

5.1	Kontaktvöönd	AP-1
5.2	Väljavõte Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringust. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.	AP-2
5.3	Väljavõte teemaplaneeringust „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“. Teemaplaneeringu muutmise ettepanek.	AP-3
5.4	Tugiplaan M 1:500	AP-4
5.5	Detailplaneeringu põhijoonis M 1:500	AP-5
5.6	Tehnovõrgud M 1:500	AP-6
5.7	Illustratsioon	

9. MENETLUSDOKUMENTATSIOON

10. LISAD

11. KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	Lubja tee 2	04.juuli 2019	Ivi Schwarz OÜ Account	Vt digitaalallkirja kinnitusleht
2	Imatra Elekter AS	02.juuli 2019 nr.6662	KOOSKÕLASTUS nr.6662 Ants Heinsaar Võrguteenuse spetsialist /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri ja digitaalallkirja kinnitusleht
3	AS Viimsi Vesi Reg.10461699	28.juuni 2019 Arvamus 6423	Arvamus 6423 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 digitaalallkirja kinnitusleht
4	Telia Eesti AS	28.juuni 2019 NR 32227933	PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR 32227933 Tiina Ojamaa /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri ja digitaalallkirja kinnitusleht
5	Adven Eesti AS	02.juuli 2019 nr. AD-06-07-2019	Kooskõlastus nr. AD-06-07-2019. Lugeda kooskõlastatuks Adven Eesti AS-i poolt gaasitorustike osas detailplaneering – Viimsi vald, Pärnamäe küla, kinnistu Lubja tee 2 detailplaneering; töö nr. 03-19 kuupäevaga juuli 2019a. Viimsi Haldus OÜ tellija Viimsi Vallavalitsus. Aleksander Aan Gaasivõrgu juht /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri ja digitaalallkirja kinnitusleht

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
6	Elering AS	01.juuli 2019 Nr. 12-9/2019/266	<p>Kooskõlastatud tingimustel:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Projektialal paikneb Elering AS kuuluvad 110kV õhuliinid L014/L015 Kallavere – Viimsi. 2. Enne ehitustööde algust 110kV õhuliini kaitsevööndis tuleb vormistada õhuliini kaitsevööndis töötamise luba tel. 715 1310 või vho.kooskolastused@elering.ee. 3. Kaevetööd õhuliini masti mistahes lähimale elemendile lähemal kui 5m ei ole lubatud; 4. Teede ehitusel peab olema tagatud vähemalt 7,0m gabariit teepinna ja 110kV õhuliini alumise juhtme vahel (juhtme temperatuuri +60°C juures). 5. Vastavalt Ehitusseadustiku § 70. lõige 2 punkt 3 ja 4-le, peab õhuliinile säilima juurdepääsu võimalus. 6. Antud ärihoone võib ehitada 8m ulatuses 110kV õhuliini kaitsevööndisse, mis on 25m liini teljest 7. 110kV õhuliini kaitsevööndis on lubatud haljastus kõrgusega kuni 3m maapinnast. 8. Objektil või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused; 9. Töökohal peab olema Elering AS poolt kooskõlastatud tööprojekt. Erki Autalu Põhja piirkonna liinide käidukorraldaja /allkirjastatud digitaalselt/ 	Vt eraldi kiri ja digitaalalkirja kinnitusleht
7	Viimsi Vallavalitsus Ehitus- ja kommunaalosakond	1.juuli 2019	<p>Kooskõlastan detailplaneeringu sademeveelahenduse. Siim Reinla kommunikatsioonide vanemspetsialist</p>	Vt eraldi kiri

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
8	Päästeameti Põhja Päästekeskus	7.2-3.18612-4 30.08.2019	Viktoria Tilk /allkirjastatud digitaalselt/	Vt digitaalallkirja kinnitusleht

Ärakiri õige V.Ernesaks