

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

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

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

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

September 2020

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	6
4.1.	Vastavus üldplaneeringule	6
4.2.	Kontaktvööndi analüüs.....	6
4.3.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	8
4.4.	Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded.....	8
4.5.	Liiklus- ja parkimiskorraldus	9
4.6.	Keskkonkaitselise tingimused	10
4.6.1	Radooniohust tulenevad nõuded.....	10
4.6.2	Mürakaitse.....	11
4.7.	Haljastus.....	12
4.8.	Vertikaalplaneerimine	13
4.9.	Jäätmekäitlus	13
4.10.	Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid.....	13
4.10.1.	Elektritrassi kaitsevöönd	13
4.10.2.	Sidetrassi kaitsevöönd	13
4.10.3.	Veetorustike kaitsevöönd	14
4.10.4.	Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd.....	14
4.10.5.	Gaasitorustiku kaitsevöönd	14
4.11.	Tuleohutusabinõud.....	14
5.	TEHNOVÕRGUD	14
5.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon	14
5.2.	Sademe- ja pinnasevete ärajuhtimine	15
5.3.	Elektrivarustus.....	15
5.4.	Sidevarustus	16
5.5.	Välisvalgustus	16
5.6.	Gaasivarustus	16
6.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED	16
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	17
8.	JOONISED	18
9.	MENETLUSDOKUMENTATSIOON	19
10.	LISAD	20
11.	KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU	21

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 11.01.2000.a)
- Lubja küla klindiasangu 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 klindiasangu maastikukaitseala kaitse-eeskiri
- Mäealuse 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
- Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri
- Viimsi valla Heakorra ja haljastuse arengukava 2018-2028
- Viimsi valla avaliku korra eeskiri

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)
- Dendroloogiline hinnang (OÜ Aktiniidia)

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 Lubja klindi maastikukaitseala koosseisu ning idast hoonestatud elamukrundiga. Juurdepääs kinnistule on olemas Lubja teelt.

Kinnistut läbivad Elering AS-le kuuluvad 110 kV õhuliinid L014/L015 Kallavere-Viimsi, kaitsevööndiga mõlemale poole liini telge 25m.

Planeeritav ala külgneb 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 tehnoorkudega (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 kavandata ei vasta Lubja küla klindiasangu 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. Kontaktvööndi analüüs

Lubja tee 2 kinnistu paikneb Aiandi tee, Lubja tee ja Pärnamäe tee ristmikul.

Lõunasse jääva kahekorruselise elamuala (üksik-, kaksik-, rida- ja galeriiselamud) väljaehitamist alustati kahetuhandete aastate alguses peale piirkonna detailplaneeringute kehtestamist, millest üks esimesi oli Viieville maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 2001.a). Eelnevalt oli maa olnud põllumajanduslikus kasutuses. Tänapäevaks on Aiandi, Pärnamäe ja Vehema teede vahelisel alal veel vaid mõni üksik hoonestamata elamukrunt. Piirkond on monofunktsionaalne.

Pärnamäe tee ja Mäealuse tee vahelise ala detailplaneeringuga Aiandi tee ja Vehema tee vahelisel lõigul (kehtestatud 2010.a) on lisaks olemasolevatele elamutele laiendatud elamuala ka Pärnamäe tee äärde. Pärnamäe tee 202 kinnistu on jagatud kolmeks ning antud võimalus uue elamu ehitamiseks Lubja tee 2 kinnistu kõrvale. Planeeringut ellu viidud veel pole. Pärnamäe tee 188 ja 190 kinnistutele on kavandatud ärihooned, detailplaneeringud samuti elu viimata. Lähikümnendil on Pärnamäe tee muutumas asula servas kulgevast magistraalst linnalikumaks tänavaks, kujunema hakkad tänavajoon, kus elamud vahelduvad ärihoonetega.

Lubja tee 2 kinnistu idaküljel olev kinnistu Vanatoa kallak, millel paikneb klindiasang, jääb valdavalt Lubja klindiasangu maastikukaitseala koosseisu. Klindiasangu maastikukaitseala läheb üle Mäealuse maastikukaitsealaks. Mäealuse maastikukaitsealal paiknevad üksikud vanad talukohad, täiendavat elamuarendust ei kavandata.

Vahetult Aiandi tee ja Lubja tee nurka jääval alal on taristu (tehnovõrgud, Kangru tee, Ringi tee) välja ehitatud, kuid uusi hooned püstitatud veel ei ole, on vaid olemasolevad elamud Paekaare tee ääres. Lubja klindiasangu üldplaneeringuga ja kehtivate detailplaneeringutega on ära määratletud kruntide kasutamise sihtotstarbed. Aiandi tee äärde on ette nähtud ühiskondlik hoone (lasteaed) ning Lubja tee äärde kaubandus-, teenindus- või büroohoone, kvartali sisemusse elamud, sidusaks elemendiks rohealad.

Piirkonna hõreda hoonestusega ja lage üldmulje on lähiaastatel muutumas, uued elamud on kerkinud planeeritavast alast lääne suunas Kaare tee, Alajaama tee ja Paevälja tee äärde. Haabneeme alevik, Viimis alevik ja Lubja küla ning Pärnamäe küla on Viimsi kõige tihedamini asustatud piirkonnad. Erinevate funktsioonidega ärihoonete planeerimine elumupiirkondadesse on positiivne suund, see annab võimaluse luua töökohti elukohtadele lähemale ning võimaldab vähendada igapäevast pendelrännet pealinna suunal.

Maastikuline hinnang

Planeeritav Lubja tee 2 kinnistu paikneb Viimsi poolsaare keskosas tasasel Põhja-Eesti lavamaal kerkivast saarkõrgendikul - Viimsi Lubjamäel. Viimsi Lubjamägi ja sellega külgnev ala lõunas (kokku ca 100 ha) on kõige suurema absoluutse kõrgusega Põhja-Eesti rannikumadalikul säilinud lavamaa aluspõhjakõrgendik (jäänuksaar), kus maapinna absoluutne kõrgus ulatub 51-52 m üle merepinna. Ordoviitsiumi karbonaatsetest kivimitest koosneva kolmnurgakujulise saarkõrgendiku pikkus on ca 3,4 km, laius ca 1,6 km (Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneering).

Lubja tee 2 kinnistu asub Lubjamäe loode-kagu suunalisest klindiastangust ca 50-70m kaugusel. Klindi astangu kaitseks moodustatud klindi kaitseala lõikab planeeritavat Lubja tee 2 kinnistut idanurgas 35m ulatuses ja maksimaalselt 3,5m, nimetatud kohas on detailplaneeringus haljasala. Lubja tee 2 jääb välja Lubja küla klindiastangu üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikust piirkonnast ning eemale ilusa vaatega tähistatud kohtadest. Kaugvaateid Mäealuse maastikukaitsealale piiravad klindiastangul kasvavad puud.



Viimsi Valla heakorra ja haljastuse arengukavas Lubja tee 2 kinnistu käsitlust ei leia, kuid haljakuna on ära märgitud Puiestee park, mis paikneb Lubja tee 2 kinnistust teisel pool Pärnamäe ja Aiandi teed ning Aiandi tee äärne vahtra allee. Puiestee pargi väärtuseks on toodud taimekoosluse liigirikkus ning probleemiks liigne avatus liiklusele. Soovitustena toodus puude-põõsaste-pargiinventari lisamine. Lubja tee 2 kinnistu väärtus põllumajanduses ning avaliku haljasalana on kaheldav, sest lisaks liigsele avatusel liiklusele on Lubja tee 2 kinnistul piirangud ka kõrghaljastusele (kõrgepingeliinid). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringus kehtivat juhtfunktsiooni ja leida alale uus väljund.

4.3. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Lubja küla klindiastangu 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 ning mulla madala viljakuse tõttu on majanduslikult ebaotstarbekas tegeleda põllumajandusliku tootmisega (vt Lubja klindiastangu üp). 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 klindiastangu piirkonna üldplaneeringus on ka teisel pool Lubja teed ettenähtud kaubandus-, teenindus ja büroohoonete maa juhtfunktsioon, see annab eelduse teede ristile piirkonna uue sõlmpunkti tekkele.

Pärnamäe küla ja Lubja tee äärde jääv osa Lubja külast on siiani olnud valdavalt monofunktsionaalne (elamualad), erandiks lasteaiad ning paar tootmishoonet Lubja tee ääres. Elamuala monofunktsionaalsus tähendab elu- ja töökohtade paiknemist eraldi ning lõputut pendelrännet suunal Tallinn – Viimsi. Probleemi saab lahendada töökohtade elukohtadele lähemale toomisega. Pärnamäe tee äärde on juba planeeritud kaks ärihoonet (Pärnamäe tee 188 ja 190), mis ootavad teostumist. Ärifunktsioon endisel põllumaal võimaldab luua töökohti ja tuua teenuseid kodule lähemale ning annab eelduse liikluskoormuse kasvu aeglustumisele.

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.

4.4. 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 väärikaid 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 202 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-, toitlustus- 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.

4.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Pärnamäe tee, Lubja tee ja Aiandi tee ristmiku lahendamine ringristmikuna oli näidatud ka 2008.aastal kehtestatud Lubja küla klindiaastangu piirkonna üldplaneeringus.

Ringristmik jääb planeeritavast alast välja ning lahendatakse eraldi teedeehitusliku projektiga.

Detailplaneeringu joonistel olnud põhimõtteline ristmiku lahendus on asendatud Infra Projekt OÜ poolt detsembris 2019. a koostatud Aiandi tee – Lubja tee - Pärnamäe tee ringristmiku eskiisiga (töö nr.12.19). Täpne lahendus antakse järgnevates projektstaadiumites.

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

Parkimiskohtade arvutamise aluseks on normatiiv 1 parkimiskoht hoone 50 m² brutopinna kohta. Planeeritava ala täpne parkla ja liikluskorralduse lahendus antakse ehitusprojekti teedeehituslikus osas.

4.6. 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 mürataseme 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 keskkonkaalutluste integreerimisega teistesse valdkondadesse, samuti puudub seos Euroopa Liidu keskkonkaalaste 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 klindiastrangu 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 keskkonnakaitse abinõud on järgmised:

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

4.6.1 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).

4.6.2 Mürakaitse

Autotranspordi poolt tekitatava liikluse müra vähendamiseks on hoone projekteerimisel soovitatav arvestada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ toodud liikluse müra 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.

Liikluse müra leevendamise meetmed:

- Projekteerida hoonete välispiirete konstruktsioonid (kaasa arvatud katuse ja pööningu vahelise konstruktsioonid) minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elementid välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{w+Ctr} \geq 30$ dB
- EVS 842:2003 põhjal tuleb ehitiste välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põrandapindala 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.

Viimsi valla avaliku korra eeskirja §4 Ettevõtlusalane tegevus tuleneb:

- (1) Igasugune ettevõtlusalane tegevus tuleb korraldada nii, et sellega ei häiritaks kaasinimeste rahu.
- (2) Kaubandustegevuse käigus kaasinimeste rahu häirimine võib olla aluseks majandustegevuse registris registreeringu väljastamisest või muutmisest keeldumisel, lahtiolekuaja piiramiseks ning majandustegevuse registris registreeringu kehtetuks tunnistamisel.
- (3) Kauplustel, toitlustus- ja teenindustevõtetel ei ole lubatud muusika edastamiseks paigutada tänavale suunatud valjuhääldajaid ilma vallavalitsuse loata. Planeeritavasse ärihoonesse kaubatoomine, prügiveedu jm mürarikkad toimingud peavad toimuma väljaspool öörahu aega. Öörahu on 22.00-st kuni 6.00-ni, puhkepäevale eelneval ööl kella 00.00-st kuni 7.00-ni.

4.7. Haljastus

Tegu on nõukogude perioodil põllumajanduslikus kasutuses olnud maaga, millel kasvavad üksikud (3 tk) puud. Lubja tee 2 kinnistul on kaks okaspuud (männid) ja 1 lehtpuu. Planeeritava ala kontaktvööndis, Lubja tee ja Pärnamäe tee maa-alal kasvavad üks kuusk (Mikk Mikiveri poolt 2002.aastal istutatud) ja rida mände Pärnamäe tee 202 poolses servas. Lubja tee 2 kinnistul kasvavad männid on III väärtusklassist ning kinnistu piiri taga kasvav Mikk Mikiveri poolt istutatud kuusk IV väärtusklassist.

Suure osa Lubja tee 2 kinnistust hõlmab 110 kV õhuliini kaitsevöönd. Liini valdaja AS Elering lubab 110 kV õhuliini kaitsevööndisse istutada haljastust, mille kõrgus kasvades ei ületa 3m.

Olemasolevad puud kaitsevööndi küljalal (liini teljest 16-25m) võivad kasvama jääda ja nende maksimaalne kõrgus on 10m, eeldades et liini kaitsevööndi sihialas (25m kummalegi poole õhuliini telge) olevaid puid hooldab kinnistu omanik ise ja nende maksimaalne kõrgus on maapinnast 10m. Ületades eelnevalt mainitud kõrguste nõuet liini kaitsevööndis võib Elering AS ehitise riket või selleks ohtu põhjustava puu, põõsa ja oksa eemaldada, ning riket või ohtu põhjustava puu, põõsa ja oksa raiumisest ei pea kinnisasja omanikku eelnevalt teavitama (vt AS Elering kooskõlastus Nr.12-9/2019/266 01.07.2019).

Kinnistul kasvavatest kuuskedest kuulub likvideerimisele vaid üks puu, mis on õhuliini teljest ca 12m kaugusel ning kõrgus ületab 3m. Teised planeeritaval kinnistul ja selle kontaktvööndis kasvavad puud säilitatakse (sh Mikk Mikiveri poolt istutatud puu).

Uut kõrghaljastust planeeritavale alale ei kavandata, ala on sobilik madalhalbustusele - 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.

Mikiveri poolt istutatud kuusk, mis paikneb ebasoodsas asukohas sõidutee kõrval ning jääb 110 kV õhuliinide kaitsevööndisse, omab vaatamata asukohale emotsionaalset väärtust. Dendroloogilise hindamisega määrati puu haljastuslik väärtus ning kaaluti ümberistutamise võimalust.

Kuusele koostas dendroloogiline hindamise OÜ Aktiniidia botaanik-dendroloog Ülle Jõgar. Hinnangust lähtub, et tegu on serbia kuusega (*Picea omorica*)

Puu kuulub IV väärtusklassi ja on seega madala haljastusliku väärtusega. Vaadeldava puu tüve diameeter 130 cm kõrgusel on 12cm ja hinnanguline kõrgus 5m.

Vaadeldav puu kasvab üksikpuuna rohumaal maantee ääres. See tuultele avatud kasvukoht ei ole niisket õhku eelistavale puule kõige parem. Tõenäoliselt on seda puud kahjustanud ka suvised põuad. Mitmetel okstel on näha okaste liiga varast varisemist.

Tõenäoliselt ei kasva see puu lähema 10 aasta jooksul üle 10m kõrgeseks. Kuna puu kasvab tuultele avatud kasvukohas, siis on tema kasvukiirus väiksem, kui sama liiki puudel metsas. Lagedal kasvavad puud on alati jässakamad ja jäävad pikkuskasvus alla oma liigikaaslastele varjulises kasvukohas.

Teoreetiliselt on võimalik 5 m kõrgust puud ümber istutada. Kuuskedel on suhteliselt madal ja lai juurestik, mis saab puu väljakaevamisel kindlasti suuremal või vähemal määral kahjustada. Samuti eksisteerib oht, et mullapall pudeneb transportimisel laiali. Kuna puu on madala haljastusliku väärtusega ja ümberistutamine halvendaks tema seisundit veelgi, ei ole soovitatav seda puud ümber istutada.

Hinnangust lähtuvalt jääb Mikk Mikiveri poolt istutatud puu edasi kasvama oma praegusesse asukohta. Detailplaneeringu lahendus puud täiendavalt ei kahjusta.

4.8. 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 $\pm 0.00 = 51.80\text{m}$.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mittekaldumine naaberkinnistule.

4.9. Jäätmekäitlus

Planeeritud ala jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale. Konteinereid ei tohi paigaldada naaberkinnistule lähemale kui 3m. Prügikonteinerite tühendamise peab toimuma sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ning ümbruskonna reostamise. Olmejäätmed tuleb paigaldada mahutitesse selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei määriks 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 jäätmekäitlusalust 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.

4.10. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

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

4.10.1. 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.

4.10.2. Sidetrassi kaitsevöönd

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

4.10.3. Veetorstike kaitsevöönd

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

4.10.4. Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd

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

4.10.5. Gaasitorustiku kaitsevöönd

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

4.11. 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 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/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 reoveekanalisatsioon 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 väljavõte de160 magistraaltorust, rajades kinnistule De63 veetorstiku ühenduse.

Välisulekustutusvesi 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 reoveekanalisatsiooni ei ole lubatud juhtida pinna- ja sadevett.

Antud planeeringu raames on vajalik rajada:

De63 veevarustustorustikku- 20m

Veevarustuse liitumispunkt – 1tk

Reoveekanalisatsiooni torustik- 95m

Reoveekanalisatsiooni liitumispunktid- 1tk

5.2. Sademe- 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. Ristmiku rajamisega seonduvat sademeveesüsteemi ümberehitust käsitletakse ristmiku projektis.

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

Kinnistu sademeveektorude edasisel projekteerimise tuleb arvestada vooluhulkadega.

Planeeringu alal tekkiva sademeveekogu on arvutuslikult valingvihmajal on ca 30 l/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 Radionet OÜ tehnilistele tingimustele Lubja tee 2 side varustuse projekteerimiseks.

Ärihoone sideühendus on ette nähtud kinnistu piirile projekteeritud sidekaevust SK-pr6. Kinnistu siseselt kasutada 75 mm või suuremat kaablikaitse toru.

Toru tugevusklass peab olema 750N.

5.5. Välisvalgustus

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

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD 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	Kontaktvööndi analüüs	AP-7
5.8	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. Puud kaitsevööndi küljalal (liini teljest 16-25m) võivad kasvama jääda ja nende maksimaalne kõrgus on 10m. Edaspidi Kinnistu omanik kinnitab, et liini kaitsevööndi sihialas (25m kummalegi poole õhuliini telge) olevaid puid hooldab ise ja nende maksimaalne kõrgus on maapinnast 10m. Ületades eelnevalt mainitud kõrguste nõuet liini kaitsevööndis võib Elering AS ehitise riket või selleks ohtu põhjustava puu, põõsa ja oksa eemaldada, ning riket või ohtu põhjustava puu, põõsa ja oksa raiumisest ei pea kinnisasja omanikku eelnevalt teavitama. 9. Objektile või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette 	Vt eraldi kiri ja digitaalalkirja kinnitusleht

			kaitsmise meetmed ning lahendused; 9.Töökohal peab olema Elering AS poolt kooskõlastatud tööprojekt. Erki Autalu Põhja piirkonna liinide käidukorraldaja /allkirjastatud digitaalselt/	
7	Viimsi Vallavalitsus Ehitus- ja kommunaalosakond	1.juuli 2019	Kooskõlastan detailplaneeringu sademeveelahenduse. Siim Reinla kommunikatsioonide vanemspetsialist	Vt eraldi kiri
8	Päästeameti Põhja Päästkeskus	7.2-3.18612-4 30.08.2019	Viktoria Tilk /allkirjastatud digitaalselt/	Vt digitaalallkirja kinnitusleht

Ärakiri õige V.Ernesaks