

**VIIMSI VALD
LAIAKÜLA
KINNISTU VANAVAHTRA
DETAILPLANEERING**

**Joonised ja seletuskiri
Töö nr 02-21**

Tellija: Vanavahtra OÜ
Viimsi tee 29
Tallinn 12111
Tel 5292828

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

Märts 2021

1.	ÜLDANDMED	3
1.1.	Planeeringu objekt ja asukoht:	3
1.2.	Tellija:	3
1.3.	Töövõtja:	3
1.4.	Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.5.	Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	4
1.6.	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.	Kontaktvööndi analüüs.....	6
4.3.	Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded.....	7
4.4.	Liiklus- ja parkimiskorraldus	8
4.5.	Keskkonnakaitselise tingimused	9
4.6.	Radooniohust tulenevad nõuded	9
4.7.	Haljastus.....	9
4.8.	Vertikaalplaneerimine	10
4.9.	Jäätmekäitlus.....	10
4.10.	Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid.....	10
4.11.	Tuleohutusabinõud.....	10
5.	TEHNOVÕRGUD	11
5.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon	11
5.2.	Sademe- ja pinnasevete ärajuhtimine	11
5.3.	Elektrivarustus.....	11
5.4.	Sidevarustus	11
5.5.	Teevalgustus.....	11
6.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED	12
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	12
8.	JOONISED	13
9.	MENETLUSDOKUMENTATSIOON	14
10.	LISAD	15

1. ÜLDANDMED

1.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Laiaküla
Kinnistu Vanavahtra detailplaneering

1.2. Tellija:

Vanavahtra OÜ
Reg. kood 14907353
Viimsi tee 29
12111 Tallinn
juhatuse liige Marten Soots
Tel. 5292828

1.3. Töövõtja:

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

1.4. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Harju Maakonna planeering 2030+
- Viimsi Vallavallavalituse korraldus 23.detsember 2020 nr 776 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 11.01.2000.a)
- Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering (kehtestatud 12.04.2011.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)

1.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Ehitusseadustik
- Tee projekteerimise normid
- Jäätmeseadus
- Looduskaitseeadus
- Rahvatervise seadus
- Tuleohutuse seadus
- Turvaseadus
- Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ 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
- 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

1.6. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Maa-ala plaani tehnovõrkudega koostas Ruutjuur OÜ (töö nr.20_196) oktoobris 2020.a
- Puude väärtushinnang (OÜ Green-Moto)

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete ning ehituslike tingimuste määramine üksikelamute, kaksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks planeeritakse avaliku kasutusega teemaakrundid ja loodusliku maa krunt/krundid, kuhu määratakse ehitusõigus väikelaste mänguplatsile ja spordirajatistele. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääsud planeeritavatele kruntidele, liikluskorralduse põhimõtted, kruntide tehnovõrkudega varustamise ja haljastuse põhimõtted, müra leevendavad meetmed, keskkonnakaitse abinõud jm detailplaneeringu elluviimiseks vajalik.

Viimsi valla Laiaküla kinnistu Vanavahtra detailplaneeringu koostamise aluseks on Viimsi Vallavallavalituse korraldus 23.detsember 2020 nr 776 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Üldandmed

Kehivat detailplaneeringut Vanavahtra kinnistul ei ole. Kinnistu puhul on tegu loodusliku alaga, kus kasvab rohkelt kõrghaljastust, hoonestust ega teede võrgustikku maa-alal ei ole. Planeeritava kinnistu Vanavahtra (89001:101: 3627) suurus on 43 653 m² ja see asub Laiaküla lääneosas, piirnedes läänest Tallinna linna haldusterritooriumile jääva Pärnamäe teega, põhjast riigi omandis oleva kinnistuga Vahemetsa (89001:001:1443), idast kinnistutega Suur-Käspre (89001:010:0315) ja Käspre (89001:010:0458) ning lõunast Laiamäe tee äärsete hoonestatud üksikelamukruntidega (kokku 10 krunti). Planeeringuala on 90 % ulatuses kaetud kõrghaljastusega, tihedam igihaljas puistu asub planeeringuala kirdeosas. Juurdepääs kinnistule tuleb planeerida Pärnamäe teelt.

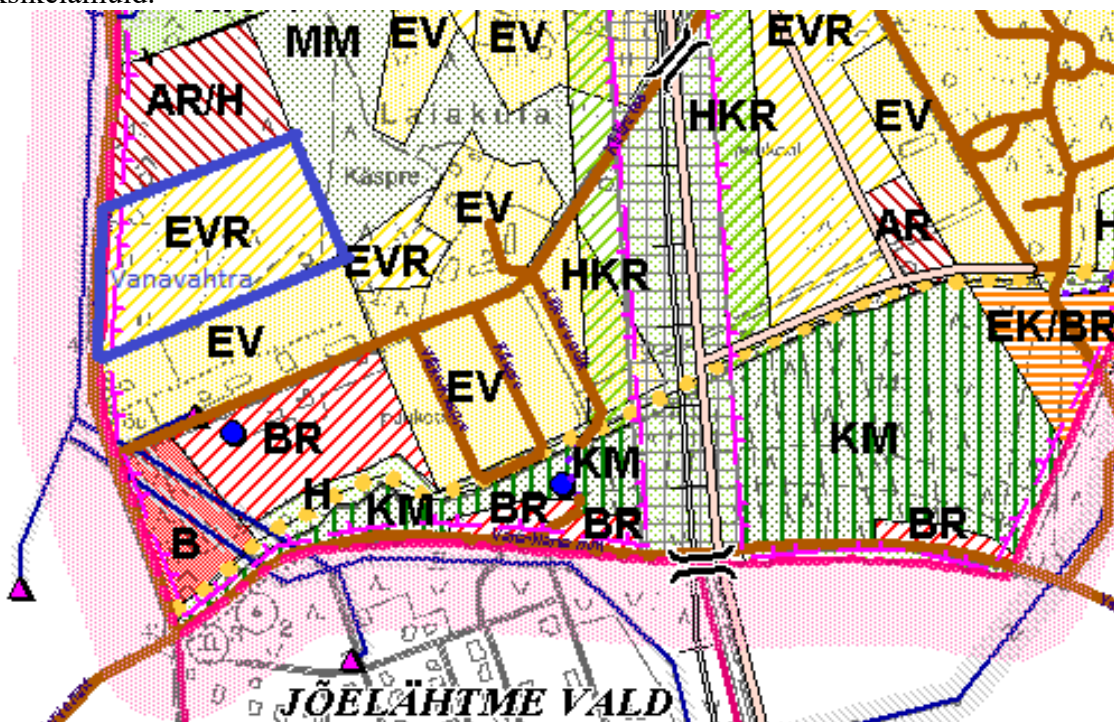
3.2. Olemasolev maakasutus

Vanavahtra (89001:010:3627), suurus 43653 m², sihtotstarve elumumaa 100%

4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

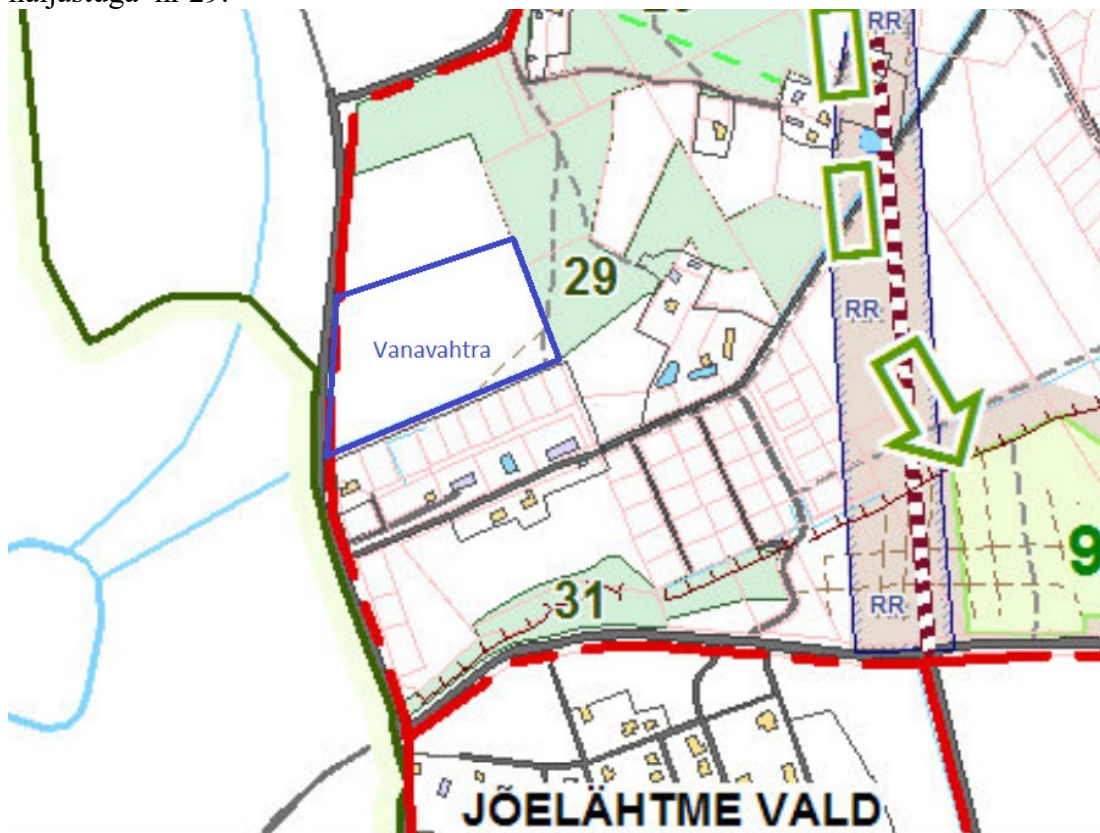
4.1. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneering vastab Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamu reservmaa (EVR). Väikeelamu reservmaa on üldplaneeringu kohaselt üksikelamu ehitamiseks eraldatud maa. Erandjuhul, kui see on detailplaneeringus eraldi välja toodud, võib sellele alale ehitada ka kaksikelamuid.



Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ põhimõtetele, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, samuti arvestab detailplaneering teemaplaneeringu tingimust üksikelamukrundi miinimumsuurusele, mis planeeringuala asukohas on 1 500 m². Kaksikelamukrundi miinimumsuurus on 2250 m².

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt ei esine planeeringualal rohevõrgustiku elemente, planeeringuala piirneb rohevõrgustiku haljastuga nr 29.



4.2. Kontaktvööndi analüüs

Planeeritavad elamukrundid on jätkuks Laiamäe tee äärde ehitatud elamualale, mis jääb Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu järgse ärimaa ning üldkasutatavate hoonete maa juhtfunktsiooniga alade vahele.

Üldkasutatavate hoonete funktsioon on realiseerimata, aga ärimaa juhtfunktsiooniga alale on ehitatud Pärnamäe kaubanduskeskus, mille pearentnikuks on Rimi toidupood.

Pärnamäe tee on tiheda liiklusega. Elamuarendusel suure liikluskoormusega tee ääres Tallinna piiril on positiivseid ja negatiivseid jooni, negatiivsed on liiklusmürähäiringud kruntide väliterritooriumil aga samas on väikese ajakuluga võimalik jõuda Tallinna erinevatesse osadesse ning taristu väljaehitamist tuleb teostada vaid planeeritava ala piires.

Pärnamäe tee poolsesse külge on kavandatud kaksikelamud, mis on üksikelamutest suurema ehitisealuse pinnaga ning piki Pärnamäe teed kavandatuna lõikavad osaliselt läbi Pärnamäe teelt tuleneva liiklusrüü. Ridaelamuid, mis moodustaks müüri Pärnamäe tee ja kavandatava elamukvartali vahele, nagu Kloostrimetsa tee äärde on ehitatud, Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering planeerida ei võimalda.

Teisele poole Pärnamäe teed jääb looduskaitse Pirita jõeoru maastikukaitseala, kuhu uusi elamualasi kavandatud ei ole.

4.3. Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ja hoonestustingimused projekteerimiseks on antud joonisel AP-3. Detailplaneeringuga moodustatakse 24 krunti:

Krundid pos.1, 2, 3 ja 19 on kaksikelamumaa sihtotstarbega. Kruntidele on antud ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise kaksikelamu ja maksimaalselt 2 abihoone püstitamiseks. Abihoonete arv sisaldab ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga abihooneid.

Kõigi kaksikelamumaa kruntide maksimaalne ehitisealune pind (kaksikelamu ja abihooned) on 560 m², see tuleneb väikseima krundi (2250 m²) täisehituprotsendist, mis on vastavalt teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ põhimõtetele on 25% .

Kaksikelamu lubatav katusekalle on vahemikus 0-10°, max elamu harja kõrgus on 8,5m maapinna keskmisest kõrgusmärgist.

Maapealsete korruste arv on 2, maa-aluseid korruseid ei planeerita. Abihoonete max kõrgus on 5m maapinna keskmisest kõrgusmärgist. Abihooned peavad koos elamuga moodustama ühtse arhitektuurse terviku, abihoonete katusekalle on vaba.

Kaksikelamu võib paikneda joonisel AP-3 määratud elamu hoonestusallas. Abihooned võivad paikneda joonisel AP-3 eraldi välja toodud abihoone hoonestusallas, mis üldjuhul ulatub kuni 5m kaugusele naabripoolsest krundipiirist ning 6m kaugusele tänavapoolsest krundipiirist. Abihoonete krundipiirile veel lähemale ehitamiseks tuleb võtta piirinaabri kirjalik nõusolek. Kõik hoonestusalladesse jäävad II klassi puud tuleb säilitada.

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

Projekteeritavad kaksikelamud peavad olema modernse välisilmega, sokli kõrgus maapinnast 300-500 mm. Välisviimistlusmaterjalidele piiranguid ei seata, ainult ümarpalk välisseinte viimistluses ei ole lubatud.

Piire planeeritud krundil lahendada koos üksikelamu projektiga. Maksimaalne piirde kõrgus on 1,2 m. Krundi piirdeks võib kasutada hekki (mitte üle 2m). Krundi piiramine ei ole kohustuslik.

Krundid pos. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 ja 18 on üksikelamumaa sihtotstarbega. Kruntidele on antud ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise üksikelamu ja maksimaalselt 2 abihoone püstitamiseks. Abihoonete arv sisaldab ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga abihooneid.

Kõigi üksikelamumaa kruntide maksimaalne ehitisealune pind (üksikelamu ja abihooned) on 300 m², see tuleneb väikseima krundi (1501 m²) täisehituprotsendist, mis on vastavalt teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ põhimõtetele on 20% .

Üksikelamu lubatav katusekalle on vahemikus 0-20°, max elamu harja kõrgus on 8,5m maapinna keskmisest kõrgusmärgist.

Maapealsete korruste arv on 2, maa-aluseid korruseid ei planeerita. Abihoonete max kõrgus on 5m maapinna keskmisest kõrgusmärgist. Abihooned peavad koos üksikelamuga moodustama ühtse arhitektuurse terviku, abihoonete katusekalle on vaba.

Üksikelamu võib paikneda joonisel AP-3 määratud elamu hoonestusallas. Abihooned võivad paikneda joonisel AP-3 eraldi välja toodud abihoone hoonestusallas, mis üldjuhul ulatub kuni 5m kaugusele naabripoolsest krundipiirist ning 6m kaugusele tänavapoolsest krundipiirist. Abihoonete krundipiirile veel lähemale ehitamiseks tuleb võtta piirinaabri kirjalik nõusolek. Kõik hoonestusalladesse jäävad II klassi puud tuleb säilitada.

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

Projekteeritavad üksikelamud peavad olema modernse välisilmega, ühe või kahepoolse viilkatusega. Sokli kõrgus maapinnast 300-500 mm. Välisviimistlusmaterjalidele piiranguid ei seata, ainult ümarpalk välisseinte viimistluses ei ole lubatud.

Piire planeeritud krundil lahendada koos üksikelamu projektiga. Maksimaalne piirde kõrgus on 1,2 m. Krundi piirdeks võib kasutada hekki (mitte üle 2m). Krundi piiramine ei ole kohustuslik.

Krunt pos.20 on haljasmaa kasutamise otstarbega. Krundile ehitatakse mängu- ja spordiplats ning võõrandatakse see tasuta Viimsi vallale. Krundile rajatav väikelaste mänguväljak sisaldab liivakasti, kiike ja liumäge, lisaks paigaldatakse suurematele lauatenнисe laud. Krundil pos.20 säilitada lisaks II väärtusklassipuudele ka ülejäänud kõrghaljastus, mis ei jää rajatavatele spordi – ja mänguplatsidele ette ja on piisava haljastusliku väärtusega.

Krundid pos. 21 ja 22 on teemaa kasutamise sihtotstarbega ning krundid pos. 23 ja 24 kergliiklusmaa kasutamise sihtotstarbega. Krundid 21, 22, 23 ja 24 võõrandatakse tasuta vallale.

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:

- EP – üksikelamu maa (kataster – elamumaa)
- EPk – kaksikelamu maa (kataster – elamumaa)
- LT – tee maa-ala (kataster – transpordimaa)
- LK – kergliiklusmaa (kataster – transpordimaa)
- HL – haljasala maa (kataster – üldkasutatav maa)

Sulgudes on detailplaneeringu krundi kasutamise sihtotstarbele vastav katastriüksuse sihtotstarve.

Ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt (staadium eelprojekt).

Projekt peab vastama Majandus- ja taristuministri määrusele nr 97 (17.07.2015) "Nõuded ehitusprojektile". Ehitustegevus kruntidel ilma ehitusloata on keelatud. Detailplaneeringus antud piirangute ja kohustuste täitmise järelevalvet teostavad vastava pädevusega Viimsi Vallavalitsuse spetsialistid.

4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Mahasõit Pärnamäe teelt planeeritavatele elamualale on kavandatud Vanavahtra kinnistu loodenuurka.

Planeeritud juurdepääsutee kruntidele (asfaltkatendi laius 5,4 - 6m) moodustab poolringikujulise tupiktee, mis lõppeb ümberpööramisplatsidega.

Planeeritud kergliiklustee (asfaltkatendi laius 2,5 – 3m) kulgeb ringina elamuala keskele planeeritud 4 elamukrundi ümber. Kergliiklustee on planeeritud kuni Käspre kinnistu piirini, mis võimaldab jalakäijatel ja jalgratturitel läbida planeeritavat ala ida-lääne suunaliselt.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Üksikelamu krundile on ettenähtud 3 parkimiskohta, kaksikelamu krundile 4 parkimiskohta.

Mahasõit krundile tuleb rajada tolmuva kattega. Maksimaalne mahasõidu laius võrdub põhitee laiusega.

4.5. Keskkonkaitselise tingimused

Planeeritud maa-ala keskkonkaitselised abinõud on järgmised:

- kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile
- jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu
- II ja III väärtusklassi puude säilitamine, uue haljastuse rajamine
- juurdepääsuteede rajamine tolmuva kattega
- vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöodeks sobivat pinnast.

4.6. Radoonihust tulenevad nõuded

Radoon on looduslik kiirguse allikas. Peamine radooniallikas Eestis on pinnas.

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.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile

https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf

on planeeritava ala piirkonnas kõrge radoonisisaldusega pinnas 50 – 250 kBq/m³

Enne hoonete ehitusprojekti koostamist tuleb tellida radooniuuringud lähtuvalt kavandatava üksik- või kaksikelamu konkreetsest asukohast.

Ehitamisel tuleb 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).

4.7. Haljastus

Vanavahtra kinnistu puude väärtushinnangu koostas OÜ Green-Moto (vt lisad).

Peamisteks liikidest hetkel olemasoleval alal oli harilik mänd, arukask, harilik haab. Vähesel määral leidis raagremmelgat, harilikku jalakat. Üksikpuudest leidis harilikku kuuske, harilikku tamme. Teise rinde taimedest oli harilik pihlakas, harilik toomingas. Põõsarindest lodjapuu, kuslapuu. Võõrliikidest leidis üksikuid hariliku vahtra noori isendeid. Üksikpuuna leidis ginnala või tatari vahtra isend.

Detailplaneeringu joonisele kantud II ja III väärtusklassi puud. Mändide grupis oli mitmeid jämedama tüvega mände, mida säilitada. Töö käigus hinnati II väärtusklassi kõik harilikud männid, mille tüve rinnasläbimõõt ületas 50 cm. Kõik arukased, mille tüve rinnasläbimõõt ületas 40 cm hinnati III väärtusklassi.

II väärtusklassi puud on kohustuslik säilitada, ka III väärtusklassi puude säilitamist tuleb eelistada likvideerimisele.

Alustaimestikust on soovitatav säilitada määndide vahele mõned pihlakad. Säilitada tuleb kindlasti hariliku tamme kõik isendid ning ginnala vaher.

Haljasala krundil pos.20 säilitada lisaks II väärtusklassipuudele ka ülejäänud kõrghaljastus, mis ei jää rajatavatele spordi – ja mänguplatsidele ette ja on piisava haljastusliku väärtusega.

Elamukruntide haljastuslahendus antakse hoone projekti koosseisus osana arhitektuursest kontseptsioonist. Raieloa aluseks on ehitusprojekt.

Horisontaalse maaküttetorustiku paigaldamine kõrghaljastusega aladel on keelatud.

Ainult elupuuehkkidel põhinevad lahendused ei ole lubatud.

Liigilise mitmekesisuse saavutamiseks tuleb istutada nii okas-, kui leht- ja viljapuid.

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. 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 tühjendamine 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 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.

4.10. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

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

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.

- Planeeritav tupiktee lõppeb ümberpööramisplatsiga.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Planeeritavate hoonete tuleohutusklass täpsustatakse ehitusprojektiga.
- Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Projekteerimisel lähtuda standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt standardile
- EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017
- Planeeritavad hooned on I kasutusviisiga (üksikelamud ja kaksikelamud)
- Hoonete põlemiskoormus on alla 600 MJ/m².
- Normvooluhulk ühe tulekahju korral on 10 l/s 3 tunni jooksul.
- Piirkonna tulekustutusvesi saadakse olemasolevast tuletõrjehüdrandist.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritud ala veevarustus ja reoveekanaliseerimine lahendatakse vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

5.2. Sademe- ja pinnasevete ärajuhtimine

Sademevee ärajuhtimine lahendatakse vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele.

5.3. Elektrivarustus

Planeeritava ala varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks.

5.4. Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele.

5.5. Teevalgustus

Planeeritava ala teevalgustus lahendatakse vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele.

5.6. Küttelahendus

Elamute küttelahendus määratakse ehitusprojektiga, kuid horisontaalse maaküttetorustiku paigaldamine kõrghaljastusega aladel on keelatud.

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” soovitudest 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 soovitatavalt 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
- Koostatakse ehitusprojektid ning ehitatakse välja teed, spordiplatsid ning muu taristu.
- Transpordimaa ja üldkasutatavamaa kinnistud võõrandatakse peale taristu välja ehitamist tasuta vallale (detailplaneeringus krundid pos.20, 21, 22, 23, 24)
- Koostatakse elamute ehitusprojektid ning ehitatakse välja üksik- ja kaksikelamud
- Väljastatakse kasutusload

8. JOONISED

5.1 Kontaktvöönd	AP-1
5.2 Tugiplaan M 1:500	AP-2
5.3 Detailplaneeringu eskiis M 1:1000	AP-3
5.4 Illustratsioon	

9. MENETLUSDOKUMENTATSIOON

10. LISAD