

DETAILPLANEERINGU OSA 2:

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU	2
2. PLANEERINGULAHENDUSE LÄHTEMATERJALID	2
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD	2
4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	2
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED.....	3
5.1. Olemasoleva olukorra kirjeldus	3
5.2. Kontaktvööndi analüüsi järeldused	3
6. PLANEERINGULAHENDUS	4
6.1. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	4
6.1.1. Maakasutus	4
6.1.2. Hoonestusala ning hoone kavandamise põhimõtted.....	4
6.1.3. Ehitusõigus	4
6.1.4. Arhitektuurinõuded ehitistele ja nõuded ehitusprojektidele	4
6.1.5. Piirete kujundustingimused	4
6.1.6. Vastavus valla kehtivale üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise põhjendused	4
6.2. KESKKONNAKAITSETINGIMUSED, HALJASTUS JA HEAKORD	6
6.2.1. Olulise keskkonnamõju puudumine	6
6.2.2. Kavandatava tegevusega kaasnevate avariiolekordade esinemise võimalikkus.....	6
6.2.3. Põhjavee kaitse.....	6
6.2.4. Müra	6
6.2.5. Radoon	7
6.2.6. Haljastus	7
6.2.7. Jäätmed	7
6.3. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	8
6.3.1. Juurdepääs	8
6.3.2. Parkimine.....	8
6.4. TEHNOVÕRGUD	9
6.4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	9
6.4.2. Elektrivarustus	10
6.4.3. Sidevarustus	10
6.4.4. Soojavarustus	10
6.5. TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	11
6.6. ERINÕUDED	11
6.6.1. Servituutide vajadus	11
6.7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	11
6.8. PLANEERINGUJÄRGSE LAHENDUSE TEOSTUS	11

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

- 31.05.2016 Vallavolikogu otsus nr 65 „Viimsi alevikus, kinnistu Vehema tee 5 ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“
- Viimsi Vallavolikogu 14. oktoobri 2008 määrusega nr 21 vastu võetud „Viimsi valla ehitusmäärus“

2. PLANEERINGULAHENDUSE LÄHTEMATERJALID

- Viimsi valla mandriosa üldplaneering
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 vastu võetud „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusega nr 71 vastu võetud „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- ja muud normatiivid

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

- Geodeetilised mõõdistused (Tuvar Ehitus OÜ töö nr 16-G-17, 05.2016)
- Liiklusrast tingitud mürataseme hindamine (Akukon Oy Eesti filiaal töö nr 154186-1, 10.2015)

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vehema tee 5 kinnistule ehitusõiguse määramine kuni 4korruselise äripindadega korterelamu püstitamiseks.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED

5.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala suurusega ca 0,5 ha asub Viimsi vallas Viimsi alevikus. Planeeringualale jääb Vehema tee 5 kinnistu.

Planeeritud ala jääb Aiandi, Vehema, Suur-Kaare ja Vikerkaare tee vahelisse kvartalisse.

Vehema tee 5 kinnistu sihtotstarve on 100% tootmismaa. Kinnistu omanikeks on eraõiguslikud juriidilised isikud. Juurdepääs kinnistule on tagatud lõunast, Vehema teelt. Kinnistu on hoonestatud pumbamajaga. Kinnistul on piiratud võrkaiaga. Kinnistu on kaetud madalhaljastusega ning kinnistul kasvab üks lehtpuu ja üks viljapuu. Kinnistu on varustatud elektriga, samuti jääb kinnistule mittetöötavad veetorustikud ja mittetöötav puurkaev, vt joonis „Tugiplaan“.

Planeeritava ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringuid.

5.2. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED

Planeeringualast:

- põhja jääb korterelamutega hoonestatud Aiandi tee 28 kinnistu ja sõidukite remonditöökojaga (Viimsi autohooldus OÜ) hoonestatud Aiandi tee 26 kinnistu,
- itta jääb hoonestamata Pihelga kinnistu ja reformimata riigimaa,
- lõunasse jääb Vehema tee ja korterelamutega hoonestatud kinnistud,
- läände jääb tootmishoonetega hoonestatud kinnistud.

Aiandi tee 26 kinnistu kavandatakse perspektiivis äri- ja elamumaaks, detailplaneeringu algatamise taotlus on KOV-ile esitatud.

Pihelga kinnistule on planeeritud kaksik- ja ridaelamud, detailplaneering on KOV-i poolt kehtestatud.

Piirkonnas on olemas vee-, kanalisatsiooni-, elektri-, gaasi- ja sidevarustus, samuti on piirkonnas olemas aastaringselt kasutatav teedevõrk.

Kokkuvõtvalt on planeeringualal olemas eeldused elamuhoonestuse planeerimiseks.

6. PLANEERINGULAHENDUS

6.1. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

6.1.1. Maakasutus

Planeeringuala on kavandatud jagada 2-ks krundiks:

- 1 äri- ja elamumaa krunt,
- 1 transpordimaa krunt.

6.1.2. Hoonestusala ning hoone kavandamise põhimõtted

- Planeeringuala jääb üldplaneeringu järgi valla keskusalale. Planeeringualast põhjas ja lõunas paiknevad 3- ja enamakorruselised korterelamud. Valla keskusalale omaselt on kinnistule planeeritud äripindadega korterelamu.
- Korrastatud linnaruumi kujundamiseks on kinnistule määratud Vehema tänava suunaline ehitusjoon.

6.1.3. Ehitusõigus

Vehema tee 5 krundile [pos 1] on planeeritud ehitusõigus ühe kuni nelja maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamu püstitamiseks.

Tabel 2. EHITUSÕIGUSED						
Pos nr	Sihtotstarve (katastriüksuse järgi)	Hoonete arv krundil	Ehitisealune pind (m ²)		Max korruselisus	Hoone kõrgus (m)
			maapealne	maa-alune		
1	E ≤ 80 %, Ä ≥ 20 %	1	950	1600	4/-1	12,5 / abs.h = 59,0

6.1.4. Arhitektuurinõuded ehitistele ja nõuded ehitusprojektidele

- Lahtine hoonestusviis
- Katusekalle 0° - 20°
- Hoonete välisviimistluse lahendus peab olema olemasolevat keskkonda arvestav, kasutada nüüdisaegseid materjale (kivi, betoon, metall, klaas, krohv, puit)
- Korterite arv ≤ 34

6.1.5. Piirete kujundustingimused

Vehema tee 5 kinnistut ümbritsev piire likvideeritakse. Planeeritud alale ei ole uusi piirdeid kavandatud.

6.1.6. Vastavus valla kehtivale üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise põhjendused

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardi kohaselt jääb planeeringuala perspektiivsele väikeelamute maale.

Detailplaneeringu lahendus on kehtivat Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut muutev ja teeb ettepaneku muuta üldplaneeringus käesoleva detailplaneeringu planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon äri- ja korruselamumaaks [EK 80%, Ä 20%].

Üldplaneeringu muutmise põhjendused

Kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu järgi paikneb planeeritav ala perspektiivsel väikeelamute maal. Üldplaneering on kehtestatud 11.01.2000 ehk üldplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 19 aasta. Võrreldes kehtiva üldplaneeringuga on tänaseks valla arenguplaanid muutunud, mis kajastuvad koostatavas Viimsi aleviku üldplaneeringus.

Koostamisel oleva Viimsi aleviku üldplaneeringu järgi paikneb planeeritav ala äri- ja elamumaa juhtotstarbega maal. Vehema tee äärde võib planeerida äripindadega korterelamu.

Detailplaneeringu lahendus järgib koostamisel oleva Viimsi aleviku üldplaneeringu järgset lahendust. Kuna koostamisel olevat üldplaneeringut pole kehtestatud, on detailplaneeringu lahendus kehtivat üldplaneeringut muutev. Täna hetkel ei ole mõistlik kavandada planeeringualale kehtiva üldplaneeringu järgset lahendust, kuna see ei vastaks koostamisel oleva üldplaneeringu järgsele lahendusele ning ei oleks kooskõlas valla tänaste arenguplaanidega.

Planeeringualale äriruumidega korterelamu rajamist toetab ka Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mille ptk 4.1.5 kohaselt on korterelamuid lubatud rajada ainult Viimsi ja Haabneeme alevikesse.

Planeeringualale äriruumidega korterelamu rajamine ei ole vastuolus Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuna planeeringuala ei asu rohevõrgustiku aladel.

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 7 - kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu koosseisu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek. Väljavõtte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu maakasutuskardist koos muudatuse ettepanekuga on detailplaneeringu jooniseks nr 7. Üldplaneeringu teksti (seletuskirja) käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta.

6.2. KESKKONNAKAITSETINGIMUSED, HALJASTUS JA HEAKORD

6.2.1. Olulise keskkonnamõju puudumine

Planeeritava alal puuduvad keskkonnaohtlikud objektid. Ala keskkonnaseisund on hea. Planeeringuga kavandatud tegevused, sh planeeritud ehitustegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga. Detailplaneeringu järgsete ehitusprojektide koostamisel ei ole vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamist.

6.2.2. Kavandatava tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus

Avariilukorrad võivad tekkida nii ehitise ehitamisel kui kasutamisel. Ehitusperioodil on töövõtja kohustatud järgima ohutuseeskirju, et välistada võimalikke avariilukordi. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal. Ehitusaegne töö- ja liikluskorraldus peab välistama avariilukordade tekkimise.

Kasutusperioodil on avariilukordadeks torustike lekked ja ehitise tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peab ehitise olema varustatud tuleohutuspaigaldistega.

6.2.3. Põhjavee kaitse

Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele. Uue püstitava hoone veevarustus ei ole lahendatud lokaalselt [puurkaevust], reovett ei käidelda lokaalselt. Sedasi on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse.

6.2.4. Mürä

„Aiandi tee 30 ja Pihelga kinnistu ning sellega piirneva reformimata riigimaa detailplaneeringu“ käigus koostati liiklusräst põhjustatud müra taseme hindamine, mille kaartidel on näha ka Vehema tee 5 kinnistule ulatuvad müraindikaatori samatugevustsoonid, vt lisa nr 1.

Vehema tee 5 kinnistule planeeritud hooneni ulatuvad müraindikaatori samatugevustsoonid jäävad päevasel ajal alla **55 dB** ja öisel ajal alla **50 dB**.

Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud II ja III kategooria müra sihtväärtused ei ole planeeritud alal ületatud.

Müra vähendamise abinõusid on vaja rakendada müra sihtväärtuse ületamisel. Käesoleva detailplaneeringuga ei ole ette nähtud planeeringualale müra vähendamise abinõusid.

Ehitusprojektide koostamisel juhendada Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja tagada, et siseruumides ei ületata sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskondlikes hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“ sätestatud müra tasemeid.

Planeeritud hoone välispiirete ühisisolatsioon peab olema $R'_{tr,s,w} \geq 30 \text{ dB}$.

Hoone tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada planeeringuala ümbritsevate elamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks määratud aladel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid.

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

6.2.5. Radoon

Planeeringuala kohta on koostatud radoonitaseme hinnang, vt lisa nr 2.

Planeeringuala paikneb kõrge radoonisisaldusega alal 95 kBq/m³.

Ehitusprojekti koostamisel juhendada Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevate hoonetes“ ning tagada, et radoonitase siseruumides ei ületa 200 Bq/m³..

6.2.6. Haljastus

Planeeringualal kasvav tamm säilitakse. Vehema tee 5 kinnistu põhja- ja idaküljele on planeeritud istutada põõsaste lausistutused. Vehemaa tee 5 kinnistust läände, kavandatud sõidutee ja kõnnitee vahele on planeeritud kõrghaljastust.

Olemasoleva tamme juurestiku, tüve ja võra kaitsmiseks ehitustööde ajal on soovituslik arvestada Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määruse nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“ nõuetega ning puude võrade ulatuses pole maapinna kõrguse oluline muutmine lubatud.

- Haljastuse täpsem lahendus esitada hoone[te] ehitusprojekti[de]s.

6.2.7. Jäätmed

Jäätmete kogumine ja äravedu korraldada vastavalt järgnevatele õigusaktidele:

- Jäätmeseadus;
- Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri;
- Ida-Harjumaa jäätmekava 2015-2020.

Jäätmete kogumine toimub kinnistupõhiselt kinnistu sissesõiduteepoolses osas, kuhu on planeeritud jäätmekonteinerite asukohad. Jäätmekonteinerite soovituslikud asukohad vt joonis „Põhijoonis“.

Ehitusjäätmete kogumise ja käitlemise täpsem lahendus esitada ehitusprojekti[de]s.

6.3. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

6.3.1. Juurdepääs

Juurdepääs planeeringualale toimub lõunast Vehema teelt ja planeeringualast läände jäävalt teelt.

Perspektiivseks Vehema tee laienduseks on kavandatud planeeringuala ulatuses 103 m² suurune Pos 2 krunt.

6.3.2. Parkimine

Parkimine on kavandatud kinnistupõhiselt.

Parkimiskohad on lahendatud kinnistul ja hoone maa-alusel parkimise korrusel.

Parkimiskohtade vajadus on määratud äripindade korral vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad tabelis nr 9.1 „Eesti linnade ehitiste parkimismatiivid“ korruselamute alale määratud normile ja korterite korral vastavalt detailplaneeringu lähteülesandele.

Tabel 3. PARKIMISKOHTADE VAJADUSE ARVUTUS				
Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Asutus – sul.bruto 760 m ²	1/60	12,7	74
	Korter – 34 tk	2	68,0	
Planeeritud maa-alal kokku			81,0	

Iga planeeritud korteri kohta on tagatud 2 parkimiskohta. Planeeritud äripindade jaoks on normatiivi järgi vaja 13 parkimiskohta. Planeeringus on äripindadele kavandatud 6 parkimiskohta, seega puudu on 7 parkimiskohta. Puuduoleva 7 parkimiskoha osas riskasutatakse korteritele kavandatud parkimiskohti.

6.4. TEHNOVÕRGUD

6.4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud vastavalt ASi Viimsi Vesi 4.05.2016 liitumise tingimustele nr 4867.

Veevarustus

Planeeringuala arvutuslik majandus-joogivee vajadus on 11 m³/d.

Planeeringuala veevarustus on lahendatud Vehema teel olevast Ø160 mm torustikust. Veevarustuse liitumispunktiks olev maakraan on planeeritud 0,5-1 m kinnistu piirist välja poole, teemaale.

Pos 1 krundil olev puurkaev ja veetorustikud likvideeritakse.

Tulekustutusvesi on lahendatud Vehema teel olevast hüdrandist.

Ehitusprojekti[de] koostamiseks taotleda ASilt Viimsi Vesi tehnilised tingimused.

Reovee kanalisatsioon

Planeeringualal tekkiv reovesi on kavandatud juhtida „Aiandi tee 30 ja Pihelga kinnistu ning sellega piirneva reformimata riigimaa detailplaneeringus“ planeeritud torstikku, mille eelvooluks on Vehema ja Halli tee ristmiku lähedal asuv reoveekaev KRP.

Kui Vehema tee 5 detailplaneeringujärgne lahendus ehitatakse välja varem kui Pihelga kinnistu detailplaneeringujärgne lahendus, tuleb Vehema tee 5 kinnistu reovee ärajuhtimiseks ehitada torustik kuni Vehema ja Halli tee ristmiku lähedal asuva reoveekaevuni KRP.

Kanalisatsiooni liitumispunktiks olev vaatluskaev on planeeritud 0,5-1 m kinnistu piirist välja poole, teemaale.

Ehitusprojekti[de] koostamiseks taotleda ASilt Viimsi Vesi tehnilised tingimused.

Sademevesi

Planeeringualal tekkiva sademevee eelvooluks on Aiandi teel asuv sademevee kanalisatsioonitorustik. Sademevesi juhitakse läbi Katlamaja tee kinnistul asuva kraavi Roosi teel asuvasse tiiki ja sealt läbi olemasoleva sademevee kanalisatsioonitorustiku Aiandi teel asuvasse eelvoolu torustikku. Sademevee kraav on vajalik puhastada ja süvendada. Roosi teel asuva tiigi ja eelvoolu vahel olevas sademevee kanalisatsioonitorustikus on vajalik teostada survepesu ja kaamerauring, selgitamaks torustiku olukorda. Amortiseerunud torustiku korral tuleb teostada torustiku vahetus. Uue torustiku paigaldamisel tuleb arvestada piirkonna vooluhulkadega.

Võimaliku alternatiivse lahendusena saab planeeringualast kuni eelvooluni rajada Aiandi teele uue sademevee kanalisatsioonitorustiku.

Käesoleval hetkel on G.E.O Grupp OÜ poolt koostamisel Vehema tee rekonstrueerimise projekt, millega muuhulgas lahendatakse Vehema tee sademeveekanalisatsioon. Kui Vehema tee rekonstrueerimise projekti lahendus ehitatakse välja varem kui käesoleva detailplaneeringuga kavandatu, tuleb Vehema tee 5 kinnistu sademevee ärajuhtimisel juhendada Vehema tee rekonstrueerimise projektis toodud lahendusest.

Planeeringuala sademeveed juhitakse sademevee kanalisatsiooni. Parkla sademeveed juhtida sademevee kanalisatsiooni läbi õli- ja liivapüüdu. Planeeringuala sademevee kanalisatsiooni liitumispunktiks olev vaatluskaev on planeeritud 0,5-1 m kinnistu piirist välja poole, teemaale.

Säästva lahendusena võib koguda sademevett mahutitesse ja kasutada seda kastmisveena. Säästva lahenduse kasutamise korral on võimalik vähendada rajatava torustiku mõõtmeid ning vähendada joogivee hulka, mida kasutatakse kastmisveena.

Planeeringualale rajatavatele teedele ja platsidele rajada sademevee drenaaž, mis juhtida sademevee kanalisatsiooni.

6.4.2. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud vastavalt Imatra Elekter ASi 9.05.2016 tehnilistele tingimustele nr 066/16.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud olemasoleva Aulase alajaama baasil. Alajaama 0,4 kV jaotla on planeeritud rekonstrueerida.

TRK4 ja TRK9 vaheline maakaabel on planeeritud asendada uuega.

Pos 1 krundi piirile on ette nähtud transiitliitumiskilp peakaitsmega 3x200 A ja kahetariifse arvestussüsteemiga.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Sisestuskaabli ristlõige peab vastama kehtivatele normidele.

Liitumispunkt Imatra Elekter AS-iga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli kingadel.

Ehitusprojekti[de] koostamiseks taotleda Imatra Elekter ASilt tehnilised tingimused.

6.4.3. Sidevarustus

Planeeringualale on sidekaabli sisestus planeeritud rajada „Aiandi tee 30 ja Pihelga kinnistu ning sellega piirneva reformimata riigimaa detailplaneeringuga“ Vehema tee äärde planeeritud sidekaevust.

Ehitusprojekti[de] koostamiseks taotleda Radionet OÜ-lt tehnilised tingimused.

6.4.4. Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus on planeeritud vastavalt Adven Eesti ASi 16.05.2017 tehnilistele tingimustele nr DP 73-17.

Vehema tee 5 kinnistu soojavarustus on kavandatud lahendada Aiandi tee 14 kinnistu juures asuvast olemasolevalt soojustorustikust.

Ehitusprojekti[de] koostamiseks taotleda Adven Eesti ASilt tehnilised tingimused.

6.5. TULEOHUTUSE TAGAMINE

Planeeritavate hoonete tuleohutust iseloomustavad järgmised näitajad.

- Hoonete kasutamisetarve I ja V kasutusviis
- Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP2
- Tuleohutuskuja naaberhoonetega min 8 m

Tulekustutusvesi [vajadusega 15 l/s 3h jooksul] on lahendatud Vehema teel asuvast hüdrantist.

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse ehitusprojektides juhindudes eeltoodust ja kooskõlas Majandus- ja taristuministri määrusega nr 17/2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

6.6. ERINÕUDED

6.6.1. Servituutide vajadus

- Pos 1 krunt - servituudi vajadus planeeritud elektri jaotus- ja/või liitumiskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks [pindalaga kuni 6 m²] võrguvaldaja kasuks.
- Pos 2 teemaa krunt – servituudi vajadused planeeritud tehnovõrkude paigaldamiseks ja hooldamiseks võrguvaldaja kasuks.
- Pos 2 teemaa krunt on määratud avalikult kasutatavaks.

6.7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Juhindudes EVS 809-1:2002 toodust vähendavad planeeritaval alal kuriteohirmu alljärgnevad asjaolud:

- kinnistupõhine välisvalgustus;
- kinnistuisene parkimine, mis on avalikkusest eraldatud piirde või mõne muu vahendiga;
- prügikonteinerite paigutamine omal krundil.

6.8. PLANEERINGUJÄRGSE LAHENDUSE TEOSTUS

Hoone ehitamiseks on vaja koostada ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba. Enne hoone ehitusloa väljastamist peab olema:

- moodustatud detailplaneeringuga ette nähtud krundid;
- seatud vajalikud servituudid;
- välja ehitatud teed ja tehnovõrgud vastavalt sõlmitud detailplaneeringukohaste teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingule [teede ja tehnovõrkude ehitamiseks on vaja koostada ehitusprojektid ja taotleda ehitusload].