

Töö nr. 0409

Randvere küla Nahka 1 kinnistu
DETAILPLANEERING
Nahka 1 kinnistu Randvere küla Viimsi vald Harjumaa

Tellija:

VIIMSI VALLAVALITSUS
Nelgi tee 1
74001 Viimsi alevik Viimsi vald Harju maakond
e-post: info@viimsi.ee; t. 6028800

Huvitatud isik:

kinnistu omanik Aivar Sõerd; ID: 36411222720

Projekteerija:

volitatud arhitekt (tase 7) Ilmar Jalas, t. 5057549,
ilmar@ilmar.ee;
OÜ ILM ARHITEKT; reg. 11038098;
MTR: EEP000013, EEP00054;
Meierei tn 11 75203 Raasiku Harju maakond

Raasiku 2018

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	Eesmärk.....	lk. 4
2.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	lk. 4
3.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed	lk. 5
3.1	Planeeringu ala lähipiirkonna hoonestustüübi analüüs.....	lk. 5
3.2	Planeeringu ala linnaehituslikud seosed.....	lk. 5
4.	Planeerimislahendus.....	lk. 5
4.1	Planeeringu lahendus ja ehitusõigus	lk. 5
4.2	Krundi sihtotstarbed	lk. 5
4.3	Hoonetele olulisemate arhitektuursete ja ehituslike tingimuste seadmine	lk. 5
4.4	Liikluskorraldus ja parkimine	lk. 6
4.5	Heakord, haljastus ja tervisekaitse	lk. 8
4.6	Tulekaitsenõuded	lk. 9
4.7	Elektrivarustus	lk. 9
4.8	Elektrooniline side	lk. 10
4.9	Veevarustus.....	lk. 10
4.10	Kanaliseatsioon.....	lk. 10
4.11	Maaparandussüsteemid ja vertikaalplaneerimine	lk. 11
4.12	Kuritegevust ennetavad ja riski vähendavad abinõud.....	lk. 11
4.13	Jäätmekäitlus	lk. 11
5.	Planeeringu käigus tehtud koostöö kokkuvõte	lk. 12

ILLUSTRATSIOONID

1.	ILL-1 Fotod 1, 2	lk. 1
2.	ILL-2 Fotod 3, 4	lk. 2
3.	ILL-3 Fotod 5, 6	lk. 3
4.	ILL-4 Fotod 7, 8	lk. 4
5.	ILL-5 Illustratiivsed vaated 1 ja 2	lk. 5

JOONISED

1. DPL-1 Asukohaskeem M 1:50000joonis 1
2. DPL-2 Kontaktvööndi plaan M 1:2000joonis 2
3. DPL-3 Tugiplaan M 1:500joonis 3
4. DPL-4 Põhijoonis M 1:500joonis 4
5. DPL-5 Trasside planeering M 1:500joonis 5
6. DPL-6 Liiklusplaan M 1:500joonis 6
7. DPL-7 Illustratiivne plaan M 1:500joonis 7
8. DPL-8 Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust M 1:5000joonis 8
9. DPL-9 Viimsi valla üldplaneeringu muutmise ettepanek M 1:5000joonis 9

LISA

OÜ JÕGIOJA Ehitusfüüsika KB koostatud mürataseme hinnang 24.10.2008 „Viimsi valla Randvere küla Keiu tee 2 ja Nahka 1 kinnistute müratase“

SELETUSKIRI

1. EESMÄRK

Detailplaneeringu algatamise taotluse nr 32 esitas 21.09.2009 Viimsi Vallavalitsusele Aivar Söerd.

Viimsi Vallavolikogu kinnitas 13.10.2009 otsusega nr 81 Nahka 1 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohad.

Detailplaneeringu lähtedokumendideks on Viimsi valla üldplaneering, valla ehitusmäärus, VK otsus 13.10.2009 nr 81, Viimsi vallavalitsuse planeerimiskomisjoni protokoll nr 87 26.08.2009, Elion AS tehnilised tingimused 14764248, AS VIIMSI VESI ühisveevärgiga ja reovee ühiskanaliseerimisega liitumise tingimused nr 23.11.09/2178, Fortum Elekter AS elektrivarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 110/10 29.07.2010, Viimsi Vallavalitsuse Kommunaalameti sadevee kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr 14-9/4257-1 15. september 2016.

Detailplaneeringu aluskaardiks on võetud büroos OÜ GEOLANDER (reg. nr EG10114644-0001, MTR Registreering EEG000231, Maa-Ameti litsents 578 MA; tel. 6552 452, Nõmme tee 42, 13425 TALLINN) Töö nr T-1068. Mõõtja T. Sall.

Krundi sihtotstarve on maatulundusmaa, käesoleva projektiga kavandatakse maatulundusmaa muutmist ärimaaks. Projekt seab piirangud maa kasutuse osas ja määrab piirangud hoonete suurusele ja hulgale. Käesoleva tööga on määratud krundi heakorrastus ja haljastus ning on lahendatud juurdepääsud ja parkimine, hoonestusala ja taristu. Käesolev detailplaneering määrab hoone projekteerimisele arhitektuursed nõuded.

Detailplaneeringu eesmärk on anda krundile hoonestusõigus ärihoone ehitamiseks.

Andmed planeeringuala krundi kohta on alljärgnevad.

Nahka 1 kinnistu katastritunnus on 89001:010:0033, krundi pindala on 0,14 ha; maakasutuse sihtotstarve - 100% maatulundusmaa (011; M).

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muudev planeering. Kinnistu on elamumaana sobimatu. Ristmik on väljaehitatud. Maad ristmiku jaoks reservi jätta pole enam vaja. Väike ärihoone, olgu siis kohvik, külapood või teenindusasutus, on parim valik maaomaniku jaoks. Ärikrundina on see kinnistu mitte ainult privaatse kasutuses, vaid ka kogukonna teenindamiseks. Ärihoonest võib kogu naabruskond kuna selles piirkonnas on ärihoonetest ilmselgelt puudus.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav maa-ala asub Viimsi vallas Randvere külas Randvere tee ja Muuga tee ristmiku põhjapoolses küljes. Küla piirneb Muuga lahega.

Kinnistust kirde poole jääb kaks elamumaad: Keiu tee 2 ja Keiu tee 4.

Kinnistule Keiu tee 2 pääseb Keiu tee kaudu. Kinnistule Keiu tee 4 pääseb Muuga tee kaudu.

Nahka 1 krunt on ringristmiku ääres. Ringristmikku läbib Randvere tee ja sealt saab alguse Muuga tee. Randvere teest lääne pool on kahekordsete ridaelamutega hoonestus ja väike kauplus ning bussipeatuse paviljon.

Planeeritavast alast lääne pool on kinnistud Karukämbla 2 (katastritunnus 89001:010:3048) ja Särgava (katastritunnus 89001:010:9520) .

Muuga teega vahetult piirnev ala maanteest lõuna poole on hoonestamata.

Juurdepääs planeeritavale krundile on Muuga teelt.

Maapinna absoluutkõrgused jäävad 9,02 – 10,53 meetri vahele. Reljeef on suhteliselt tasane.

Krundil asuvatest puudest domineerivad väikesed kuused ja männid.

Kinnistul paiknevad elektrikaablid ja kanalisatsioonitrass.

Kinnistu asub ringliiklusega liiklussõlme naabruses. Kinnistu ja ringristmiku vahelisel alal on kergliiklustee. Kinnistu Randvere tee poolisel küljes piirist seespool on betoonkividest laotud piirdeaed. Lõuna poole ringristmikku jääb puistu ja alajaam.

3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

3.1 Planeeringu ala lähipiirkonna hoonestustüübi analüüs

Lähiümbruse hoonestustihedus on varieeruv. Kirde poole jääb üksikelaamutega ala, kus hoonestustihedus on suhteliselt väike. Ridaelamutega alal lääne pool Karukämbla tee ääres on hoonestustihedus suurem. Ala ringristmikust edela poole Metsakasti külas on hoonestamata ja kaetud metsaga. Kirdepoolse Keiu tee, Vaheaia tee piirkonna ja kagupoolse Koralli tee, Pärli tee piirkonna hoonestust iseloomustavad põhiliselt väikeelamud.

Kavandata ala on valla üldplaneeringus määratud tiheasustusalaks.

Vt. illustratiivset osa ILL-1 – ILL-4.

3.2 Planeeringu ala linnaehituslikud seosed

Valla üldplaneeringu kohaselt soovitakse Randvere teerist kujundada väikeseks keskuseks.

Muuga laht jääb ühe kilomeetri kaugusele itta. Haabneeme ja Piritä teeninduskeskused ei jää planeeritavast alast kaugel.

Viimsi vallas on tiheasustusalana kasutusel kogu poolsaare lääne- ja edelarannik, idarannikul Kelvingi, Lepneeme, Tammneeme, Randvere ja poolsaare kaguosa maa-alad.

Ala läbib regulaarne bussiliiklus.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Planeeringu lahendus ja ehitusõigus

Planeeringuga määratakse krundi hoonestusala koos suurima lubatud hoonestuskõrgusega.

Krundi piire ei muudeta.

Ehitusõigused on näidatud põhijoonisel DP-4.

4.2 Krundi sihtotstarbed

Nahka 1 kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa (011; M) katastritunnusega 89001:010:0033, mida tahetakse muuta. Planeeringuga tahetakse anda üks sihtotstarve: ärimaa 100% (002; Ä).

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusele nr 15 on ärimaa (002; Ä) ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Vastavalt määruse sõnastusele on ärimaa äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune maa ja neid ehitisi teenindav maa.

Sihtotstarbed on kajastatud põhijoonisel DP-4.

4.3 Hoonetele olulisemate arhitektuursete ja ehituslike tingimuste seadmine

Uusehituse püstitamisel tuleb järgida ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone (ehitusmaterjalid, katusekatted, fassaadide viimistlus, arhitektuursete detailid ja elemendid jms).

Hoone tulepüsivusklass peab olema TP1.

Detailplaneering määrab maksimaalse ehitusaluse pinna. Planeerimisjoonisel on märgitud hoonestatavale krundile hoone ehitamise koht hoonestusalana. Planeeringuala piirid on planeeritud paralleelsetena kinnistu nelja piiriga. Kohustuslike ehitusjooni tänavate äärde hoone paigutamiseks etteantud ei ole.

Hoonestusala on krundil antud nii, et hoone oleks ümbritsetud võimalikult tiheda haljastusega. Samas on tagatud liiklejatele vajalikud nähtavusalad.

Autotee on kavandatud vaid maantee ja parkla vahele.

Hoone korruselisus ja kõrgus. Korruseid – 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus. Kõrgus - 8,5 meetrit maapinnast, mis vastab absoluutkõrgusele 19,0 meetrit.

Hoone konstruktsioon – betoon, teras ja kivi, osaliselt puitsõrestik.

Seinte välisviimistluse valikul kasutada üldlevinud fassaadimaterjale nagu puit, kivi või krohv ja klaas. Loodusmaterjale imiteerivate plastikmaterjalide kasutamine ei ole lubatud. Värvitoonidest on lubatud heledad kahvatud toonid. Kirkad looduskauget värvitoonid ei ole lubatud. Kõige soositumad värvitoonid on valge, helehall ja liivabeež, mis pigem kaldub halli kui kollase poole ja hallikasroheline. Kollasepoolne kreem, roosa, sinine ei ole lubatud.

Katus – lamekatus ja / või ühepoolse kaldega pultkatus 15...30 kraadi. Katuse värvitoonid - hall, naturaalne tsink, savipruun, must.

Aknad võivad olla erikujulised. Plastikaknad on keelatud.

Sokkel – kõrgus 0,1 – 0,7 meetrit. Materjalideks – betoon, maakivi, murtud paas ja krohv.

Piirdeaiaid. Piirdeaia kohta on varem esitatud vallale eraldi projekt, kus on lubatavaks piirdeaia kõrguseks määratud 1,85 meetrit. Uute piirdeaedade rajamine ei ole kohustuslik.

4.4 Liikluskorraldus ja parkimine

Viimsi–Randvere tee (registrinumbriga 11250), Muuga tee (registrinumbriga 11254) on kõrvalmaanteed.

Vastavalt maanteeameti kodulehe andmetele on liiklustihedus (AKÖL) 2016 aasta seisuga Muuga tee (nr. 11254) selles lõigus 1533 a/ööp, mis vastab III klassi liiklussagedusele, liiklustihedus Viimsi-Randvere tee (nr. 11250) selles lõigus 2201 a/ööp, mis vastab III klassi liiklussagedusele.

Maatulundusmaa muutmisega ärimaaks on arvestatud vastava liiklusekoormusega.

Käesolevas planeeringus on ainuke autode juurdepääs planeeritavale krundile kavandatud Muuga teelt.

Mõlemad teed on asfaltkattega.

Tänavat kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning tänavalt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.

Riigimaantee tee kaitsevöönd on 30 m maanteest. Planeeringuala asub märkide asula ja asula lõpp vahel.

Planeeritav kinnistu paikneb osaliselt riigimaanteedel 11250 Randvere tee ja 11254 Muuga tee kaitsevööndis. Tegevusteks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek. Detailplaneeringu joonistel on näidatud tee kaitsevööndi piirid. Tee kaitsevööndisse hoonestust ei ole kavandatud.

Tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatisi ning rajada istandikku ja paigaldada valgustusseadmeid ning teabe- ja reklaamivahendeid.

Kõik kaitsevööndis looduskeskkonna muutmisega seotud tööd tuleb eelnevalt kooskõlastada Eesti Maanteeametiga.

Tee kaitsevööndis maa omanik või kasutaja on kohustatud hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala, lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise.

Parkimine riigimaantee äärde ei ole lubatud.

Detailplaneeringu koosseisus on kirjeldatud ja joonistel näidatud planeeringuala sajuvete ärajuhtimise lahendused.

Selleks et mitte varjata kõnniteel liiklevat jalakäijat/ratturit, kes läheneb ülekäigurajale, ei ole nähtavust piiravaid takistusi (näiteks üle 1,1m kõrgune hekk, piire, parkivad autod) kavandatud.

Selleks et ringristmikule läheneva sõiduki juht näeks õigeaegselt ülekäigurajale lähenevat jalakäijat/ratturit, peab olema tagatud nähtavus roheline näidatud kolmnurga ulatuses. S1 mõõdud olenevad sõiduki liikumiskiirusest. Kiiruspiirang 50km/h → S1= 61 meetrit. Joonisele on kantud kolmnurk, mille üks haru on 5 meetrit ja teine haru S1=61m. Kuna kolmnurk jääb osaliselt Nahka kinnistule (lõikab nurka), tuleb selles kinnistu osas arvestada eelpool toodud selgitusega (sinna nurka nähtavust piiravaid takistusi mitte kavandada).

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud mahasõidu (riigitee osa) ümberehituse korral on selle projekteerimine ning väljaehitamine planeeringu koostamise korraldaja kohustus, kui detailplaneeringust huvitatud isikuga ei ole kokku lepitud teisiti (PlanS § 131 lg 1).

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha (mahasõidu) ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Planeerigu alasse planeeritud teede lahendus täpsustatakse hoone eelprojekti mahus ja ehitatakse välja koos hoonega ühes etapis. Arendajal on planeeritud teerajatiste väljaehitamise kohustus. Arendajal tuleb arvestada, et arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne arendusalal mistahes ehitusloa väljastamist.

Täpsemad jalakäijate ja transpordi juurdepääsud määratakse hoone projekteerimise käigus, kui on sissepääsud hoonetesse täpsustatud.

Kavandatud alale kehtestatakse kiiruse piirang – 5 km/h. Kohalikul maanteel on kiiruspiirang 50 km/h. Vastavalt kiiruspiirangutele on tagatud „rahuldav“ nähtavus. Standardi EVS 843:2016 („Linnatänavad“) kohaselt tee äärest 8 meetri kaugusel olevast autost on nähtavus tagatud vähemalt 100 meetri kaugusele peateele. Tagatud on ka nähtavus autojuhtidele kes peatuvad enne ringristmikku. Teede pikikalde parandustegurit ei tule rakendada, kuna kalded on väiksemad kui 2%.

Hoonele on planeeritud 9 parkimiskohta.

Parkimiskohtade arvutustabel on antud vastavalt standardile EVS 843:2016 LINNA TÄNAVAD (tabel 9.1). Äripinnal on parklakohtade arv 1 parkimiskoht 40 ruutmeetri asutuse brutopinna kohta.

Maapealne maksimaalne brutopind on detailplaneeringuga projekteeritud 450 m².

Alljärgnevalt on antud parkimiskohtade arvutus vastavalt EVS 843:2016 tabel 9.1.

Planeeritav ala naabruses on lääne pool korruselamud, põhja pool väikeelamud. Arvutuses on võetud arvesse aritmeetiline keskmine. Arvestatud on ka asjaoluga, et planeeringupiirkond ei paikne linnas.

ehituse otstarve	normatiivi arvutus	normatiivseid kohti	planeeringuga ette nähtud kohti
asutused väikelemute alal	1 parkimiskoht / 40 suletud brutopinna m ² kohta	225/40=5,6 parkimiskohta	5
asutused korruselamute alal	1 parkimiskoht / 60 suletud brutopinna m ² kohta	225/60=3,8 parkimiskohta	4
KOKKU		9,4	9

Vastavalt standardile EVS 843:2016 LINNA TÄNAVAD (tabel 9.6) peab kuni kümnekohaline parkla olema lähima eluhoone akendega seinast vähemalt 8 meetri kaugusel. Käesolevas projektis on selleks kauguseks 16,6 meetrit.

Jalgrataste parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt EVS 843:2016 tabelile 9.3.

Kui asutus on väljaspool keskust, siis peab olema üks parkimiskoht 100m² suletud brutopinna kohta, sh vähim arv on 6. Järelikult 450 / 100 = 4,5. Alale on planeeritud jalgrattahoidla 6 jalgrattakohaga.

Planeeritavale alale on juurdepääs Muuga teelt.

Kavandatud juurdepääsutee ja parkla katted lahendada edasise projekteerimise käigus tolmuwabadena.

Haljastus kavandada edasise projekteerimise käigus nii, et täiskasvanud puud ja hekid ei varjaks liiklusvahendite vaatevälja.

Maanteelt lähtuv liiklusest tulenev vibratsioon, saaste ja müra avaldab mõningast mõju planeeritavale kinnistule. Kahjulike mõjude vähendamiseks on kinnistule kavandatud lisahaljastust ja olemasolevaid puid on säilitatud maksimaalselt. Parkla on kavandatud krundi idakülge, kus on liiklusest tulenev kahjulik mõju kõige vähem häiriv ja ei pea puid likvideerima. Müra intensiivsus oleneb eelkõige liiklussagedusest ning raskeveokite osakaalust liiklusvahendite koosseisus. Samuti mõjutab maastiku iseloom. Mõju hoonele sõltub müraallika kaugusest ning hoonete asendist maantee suhtes.

Kuna planeeringuala piirneb riigimaanteedega tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Maanteeliiklusest põhjustatud häiringute ulatust on detailplaneeringu koostamisel hinnatud ning võetud tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks.

Aluseks on võetud keskkonnaministri määrus nr 71 16.12.2016 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Liiklusemüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel LpA,max ei tohi ületada päeval 85 ja öösel 75 dB(A).“

Liiklusemüra piirväärtus IV kategooria alal (ühiskondlike hoonete maa-alad) on päeval 65 dB(A), öösel 55 dB(A). Liiklusemüra piirväärtus IV kategooria ala müratundliku hoone teepoolisel küljel on päeval 70 dB(A), öösel 60 dB(A).

Liiklusemüra sihtväärtus IV kategooria alal (ühiskondlike hoonete maa-alad) on päeval alla 60 dB(A), öösel 50 dB(A).

Ööaeg on kell 23:00-7:00.

Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada KeM määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusemüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Soovitav on vajadusel vastavaid leevendusmeetmeid rakendada.

Parkla planeerimisel elamute lähedale juhinduda EVS 843:2016 „Linnatänavad.“ nõuetest.

Arvutuslikku ekvivalentset autoliikluse mürataset ööpäevaste liikluseandmete põhjal on võimalik leida DIN 18005-1:2002 järgi, mille kohaselt arvutuslik ekvivalentne liiklusemüra autoliiklusest sõidukiirusel 50 km/h planeeritud hoonestusalal ei ületa päeval 45 dB(A), öösel 40 dB(A).

Hoonete välispiirete konstruktsioonid tuleb projekteerida vähemalt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks $R_w + C_{tr} \geq 35-45 \text{ dB}$. Sellisel juhul on arvestatud ka võimaliku liikluseandmete tõusuga.

Tähelepanu tuleb pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes.

Õigustatud oleksid siis kolmekordsete raamidega aknad, akende pind peab olema $\leq 50\%$ välisseina pinnast.

Võimaliku liiklusest tekitatud hoonesisese müra vältimiseks tuleb hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 842:2003.

Tee omanik (maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Alapunkti põhimõtted on kajastatud liiklusjoonisel DP-6 ning põhijoonisel DP-4.

4.5 Heakord, haljastus ja tervisekaitse

Planeeringuga on krundipiirist sissepoole planeeritud põõsaid, mis ei piira liiklejate piisavat väljavaadet teedel ja parkimisaladel. Liiklusohutus peab olema tagatud ka pärast haljastuse täiskasvu.

Krundi haljastus tuleb lõplikult lahendada koos hoone projekteerimisega.

Krundile on planeeritud piirdeaiaid, mis ei piira liiklejate piisavat väljavaadet teedel ja parkimisaladel. Piirdeaia rajamine ei ole kohustuslik.

Juurdepääsutee, parkimisala ning jalakäiguala katendiks planeerida betoonkivisillutis.

Planeeritud hoonestusala alla jäävad puud ja põõsad likvideeritakse. Planeeritud istutatavate keskmise kõrgusega põõsaste arv – kuni 5 tk. Madalad hekid ($h=0,5 \text{ m}$) ja keskmise kõrgusega põõsad on planeeritud parkla ning krundipiiri äärde.

Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

Ärihoone tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada ümbruskonna elamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks müratundlikel aladel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1 normtasemeid.

Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades vajadusel EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid. Siseõhu radoonisisaldus peab valmis maja puhul jääma alla 200 Bq/m^3 (bekerelli kuupmeetris) ja gammakiirguse doosikiirgus alla 0,5 mikrosiiverti tunnis ($\mu\text{Sv/h}$), mis on määratud piirväärtuseks standardis EVS:839 *Sisekliima*.

Radooniohu määramisel on käesolevas projektis lähtutud Eesti Geoloogiakeskuse poolt 2008-ndal aastal tehtud kaartist. Keskkonnauuringute Keskuse juhises on öeldud: „Elukohtades on radoonitõkestamismeetmed õigustatud kui radooni kontsentratsioon ületab 600 Bq/m^3 ”. Käesoleval kinnistul on radoonitase madalam.

Kui hoone valmimise järel mõõtmine annab erimeetmete rakendamiseks põhjust, siis tuleb rakendada radooni tõkestamise meetodeid vastavalt standardile EVS:840 *Radooniohutu elamu projekteerimine*.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastuvad põhijoonisel DP-4 ja liiklusjoonisel DP-6.

4.6 Tulekaitseenõuded

Lähtutud on vabariigi valitsuse määrusest nr 17 03.03.2017 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele.

Detailplaneerimise projektis on krundile märgitud võimalik ehitusala. Planeeritav hoone tuleb ehitada tuleohutusklassiga TP1.

Tuletõrje- ja päästetõid teeb ja korraldab maakonnas Harjumaa Päästeteenistus. Viimsi vallas toimub tuletõrje veevõtukohtade ja hüdrantide baasil.

Väline tulekustutusvesi saadakse 35 meetri kaugusel Randvere tee äärses olemasolevast hüdrantist. Hüdrant tagab veevarustuse 10 liitrit sekundis 3 tunni jooksul. Tulekustutusvee hulga määramisel on lähtutud standardist EVS 812-6-2012 – „Tuletõrje veevarustus“ punkt 5.3. Planeeritud on V kasutusviisiga hoone, mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m^2 ja pindala alla 800 m^2 . Sellisel juhul on veevarustus 10 liitrit sekundis kolme tunni vältel piisav.

Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele ning tulekustutus- ja päästemeeskonnale on tagatud vajalikud juurdepääsud. Hoonete taha pääseb tuletõrjeauto teed mööda, mis on igas kohas laiem kui 3,5 meetrit. Hoone ei paikne naaberhoonetele lähemal kui 8 meetrit. Kaugus hoonestusala piirist lähima hooneni on jäetud 11,8 meetrit.

Täpsemad tulekaitseenõuded tagatakse hoone projekteerimise käigus, lähtudes kehtivatest normdokumentidest.

Planeeritud ehitusala ning kujad on näidatud põhijoonisel DP-4.

4.7 Elektrivarustus

Tarbijate varustamiseks elektrienergiaga on paigaldatud mõõte- / liitumiskilp kinnistu idanurka. Liitumiskilp saab toidet läbi olemasoleva liitumiskilbi LK1-1, mis omakorda saab toidet 10/0,4kV alajaamast „Aiaotsa“. Muuga tee all paiknevad kaks madalpinge kaablit ja üks kõrgepingekaabel. Üks nendest madalpingekaablitest suundub Keiu tee 2 edelanurga lähedal olevasse kilpi LK1-1. Kaks ülejäänut kaablit suunduvad põhja poole. Liitumiskilbid on alati vabalt teenindatavad.

Liitumiskilbist on planeeritud madalpingekaabel planeeritavasse hoonesse.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest. Elektrivõrgu kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektrivõrgu ehitisteni, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektrivõrgu ehitiste saastamist ja korrosiooni. Elektrivõrgu kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud ehitada, rekonstrueerida või lammutada hooned ja rajatisi, teha mistahes laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustõid, istutada ja langetada puid ja põõsaid. Maakaabelliinide kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud töötada löökmehanismidega, planeerida pinnast, teha mullatõid sügavamal kui 0,3 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Rajatava hoone väliskülge paigaldatakse valgustid, mis valgustavad parklat, kõnniteed ja kõiki sissepääse.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab piirkonda teenindav ettevõtte elektrivõrgu.

Rajatavad ehitised ja tööd kaitsetsoonides on lubatud liini valdaja loal.

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal asuvad liinirajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Tehnovõrgud on esitatud tehnovõrkude planeeringu joonisel DP-5.

4.8 Elektrooniline side

ELION ETTEVÕTTED AKTSIASELTS on väljastanud side tehnilised tingimused nr 14764248 (klient 670815).

Liinirajatise kaitsevöönd on ala, mis on määratletud liinirajatiste keskjoonest mõlemal pool kindlaksmääratud kaugusel asuva liinirajatise paralleelse mõttelise joonega, kus igasugune liinirajatist ohustada võiv tegevus on lubatud trassi valdaja kehtestatud korra alusel.

Liinirajatise kaitsevöönd on kaks meetrit liinirajatise keskjoonest.

Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.

Olemasolevad ja likvideeritavad tehnovõrgud on esitatud trasside koondplaanil joonisel DP-6.

4.9 Veevarustus

Kinnistu veevõrk liidetakse AS VIIMSI VESI ühisveevõrgiga. Rajatav veevõrk kinnistul liitub maakraaniga kinnistu kagunurga kõrval.

Veeühendus Keiu tee 2 kinnistule tuleb Keiu tee punktist.

Ärihoone orienteeruv veetarbimine on kuni 5m³/ööpäevas. Vastavalt AS Viimsi Vesi Arvamus nr 6097 14.11.2018 enne järgnevat projekteerimisstaadiumeid taotletakse AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused ja täpsustatakse ning kooskõlastatakse kinnistul tarbitavad veekogused. AS Viimsi Vesi Arvamus kehtib 2 aastat.

Tulekustutusvesi:

Väline tulekustutusvesi saadakse 35 meetri kauguselt Randvere tee äärselt olemasolevast hüdrantist. Taristu on esitatud trasside koondplaanil joonisel DP-5.

4.10 Kanalisatsioon

Rajatakse kanalisatsiooni trass. Kinnistu kanalisatsioonitorustik liidetakse AS VIIMSI VESI reovee ühiskanalisatsiooniga. Rajatav kanalisatsioonitorustik kinnistul liitub kanalisatsioonikaevuga K1-14-1A kinnistu kagunurga kõrval. See liitumispunkt on ühine nii kinnistule Nahka 1 kui ka Keiu tee 2. Reovee kanalisatsioon on projekteeritud arvestusega, et oleks tagatud ka liitumisvõimalus kinnistule Keiu tee 3.

Reoveetrassile Nahka 1 kinnistul on kehtestatud servituut Keiu tee 2 kasuks. Ehituskeeluala mõlemale poole trassi telge – 3,0 meetrit.

Ühiskanalisatsiooni võib juhtida ainult sellist reovett, mis ei häiri ühiskanalisatsioonitorustike ega -rajatiste toimimist, ei kahjusta torustikke ega rajatise ning mida on võimalik reoveepuhastis puhastada.

Vastavalt Viimsi Vallavalitsuse Kommunaalameti sadevee kanalisatsiooni tehnilistele tingimustele nr 14-9/4257-1 15. september 2016 rajatakse kinnistule sadevetekanaliseerimine.

Sadevee kanalisatsioon rajatakse projektbüroo VP PROJEKT (reg. 11359365) sadeveeprojekti (töö nr. 201817) alusel. Eelprojekti on koostanud volitatud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener (tase 8) Joonas Vaabel. Alljärgnevalt olulisemad väljavõtted projektist.

Kinnistul puudub avalikuks kasutuseks mõeldud sademevee eelvool. Kuna territoorium asub hästi dreneerival liivapinnasel, siis kinnistu sademevee käitluseks on valitud imbsüsteem. Juhul kui pinnas siiski ei ole imutamiseks sobiv, siis edasise projekteerimise käigus viiakse läbi täiendavad ehitusgeoloogilised uuringud mille tulemusel täpsustatakse sademevee lahendust.

Hetkeline sademevee vooluhulk territooriumil on 12 l/s. Vooluhulgad on arvutatud vastavalt EVS 846:2013. Sademevesi immutatakse pinnasesse kinnistu piires. Selleks on projekteeritud imbutusplokkidest (nt Stormbox) maa-alune puhvermahuti 4,3 m³; mõõtudega 2,4x6,0x0,3m (laius x pikkus x sügavus). See võimaldab mahutada kuni 20 minutit kestva valingvihma ja selle vaiksest pinnasesse imbutada. Hoone katuselt kogunev vesi juhitakse sademevee äravooludega perimeetris kulgevasse sademevee torustikku ning sealt kaudu imbmahutisse. Parkimisalalt kogutakse vesi kokku restkaevuga (de400/315) mille kaudu juhitakse vesi

läbi õli-mudapüüduuri imbutusmahutisse. Enne imbmahutisse suunamist on kinnistule projekteeritud 1. klassi õli-liivapüüdur NS-5, mis arvestab parkimisplatsilt tuleva puhastamist vajava vooluhulgaga. Sademeveekanalisatsioon on projekteeritud PP sademeveetorudest SN8. Projekteeritud kaevud on teleskoopseid PE kaevud de400/315, malmluugiga 25t (haljasalal ja kergliiklusalal) ja 40t sõiduteede alal. Sademevee restkaev on ette nähtud PE kaev läbimõõduga de400/315 mm. Restkaevud on ette nähtud vesilukuga.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanaliseerimisele on keelatud.

Sademevee projekt kooskõlastada kommunaalametiga ning vee- ja kanalisatsiooni projekt AS-ga Viimsi Vesi.

Enne kanalisatsioonitorustiku ehitamist tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Tehnovõrgud on esitatud trasside planeerimise joonisel DP-5.

4.11 Maaparandussüsteemid ja vertikaalplaneerimine

Olemasolevat reljeefi oluliselt ei muudeta. Drenaaži rajamine ei ole kohustuslik.

Tehnovõrgud on esitatud trasside koondplaanil joonisel DP-5.

4.12 Kuritegevust ennetavad ja riski vähendavad abinõud

Planeering vastab standardile Kuritegevuse ennetamine - Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Osa 1: Linnaplaneerimine (EVS 809-1:2002).

Planeeritava alal rajatavad kõnniteed ja parkla valgustatakse vältimaks ühiskondlikke riske.

Krundiomanike sõidukite parkimine on planeeritud oma kinnistul.

Territooriumil on vajalik tagada hea nähtavus, jälgitavus (eriti juurdepääsuteel, parklas) ja valgustatus, samuti võiks kasutada videovalvet.

Kuritegevuse riske on vähendatud umbsoppide vältimisega.

Kasutada tuleb vastupidavaid materjale valgustite ja jalgteede elementide osas.

Kuna prügikonteineri asukoht on kavandatud hoonesse, siis on vandalismi ohtu vähendatud.

4.13 Jäätmekäitlus

Sorteeritud prügi konteineri hoiukoht on kavandatud planeeritavasse hoonesse.

Prügiveoauto peab pääsema vähemalt kümne meetri kaugusele konteinerist.

Pääs hoiukoha juurde peab olema küllaldaselt valgustatud.

Prügikonteinerite hoiukoha asukoht on näidatud põhijoonisel DP-4.

5. **Planeeringu käigus tehtud koostöö kokkuvõte**

Koostöö nimetus ja toimumise kuupäev:	Koostöö isik:	Märge / dokument:
naabri kooskõlastus Keiu tee 2, 09.11.2014	Aivar Sõerd	Olen nõus; joonis DPL-4 03.11.2014
naabri kooskõlastus Keiu tee 4, 09.11.2014	Oksana Katsurovskaja	Olen nõus; joonis DPL-4 03.11.2014
Maanteeameti kooskõlastus e-kiri 05.05.2016	Krista Einama MA Planeeringute osakonna peaspetsialist	„21.aprilil Maanteeametis toimunud Särgava ja Karukämbla ning Nahka 1 detailplaneeringute arutelul leppisime, et Maanteeamet saadab oma ettepanekud juurdepääsude lahendamiseks riigitee 11250 Randvere tee ringristmiku alal.“ „Nahka 1 detailplaneeringu juurdepääs lahendada läbi oleva mahasõidu (mõlemad suunad)“
IMATRA ELEKTER kooskõlastus Nr 280-16, 17.08.2016	Ants Heinsaar Võrguteenuste spetsialist, t. 6061856, ants.heinsaar@imatraelekter.ee	Kooskõlastatud tingimusteta; digitaallalkiri: seletuskirja, DPL-4, DPL-5 15.08.2016 failidele
Terviseameti Põhja Talituse kooskõlastus 19.10.2017	Natalija Šubina direktor	Kiri nr 9.3-1/6092 kooskõlastatud
Maanteeameti kooskõlastus 22.10.2018	Martin Leiten Planeeringute menetlemise talituse juhataja	Kiri nr 15-2/18/31243-4 Kooskõlastatud
14.11.2018 arvamus 6097	Eero Antons Projektijuht, t. 53449117, eero@viimsivesi.ee, VIIMSI VESI	Detailplaneeringu saab vastu võtta märkustega: 1. Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused 2. Täpsustada ja kooskõlastada kinnistul tarbitavad veekogused. 3. Arvamus kehtib 2 aastat.

Seletuskirja koostaja:

arhitekt Ilmar Jalas