

HUVITATUD ISIK:

Viimsi Cliff OÜ (REG 14443103)
Puuvilla tn 19 Tallinn Harjumaa 10314
Kontaktisik: Olga Korneitšik
Kontakttelefon: +372 56 20 11 19
e-mail: olga@viimsicliff.ee

HARJUMAA
VIIMSI VALD

**LUBJA KÜLAS
KINNISTUTE PAEVÄLJA TEE 2 JA PAEVÄLJA TEE 4
DETAILPLANEERING**

Casa Planeeringud OÜ

Reg nr 11647744
Liivalaia tn 29-57, Tallinn
TEL 5072826
E-MAIL casa@casa.ee

ARHITEKT: Gert Sarv.....

PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

1. ÜLDOSA.

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealused ja -dokumendid:

- Planeerimisseadus
- Deimeks OÜ juhatuse liikme Nikolai Korneitsik 25.10.2017 taotlus (registreeritud valla dokumendiregistris 26.10.2017 numbriga 10-10/5380) detailplaneeringu algatamiseks
- Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määrus nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“
- Viimsi Vallavalitsuse 06.03.2018 korraldus nr 121 „Lubja külas, kinnistute Paevälja tee 2 ja Paevälja tee 4 detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“
- Ehitusseadustik
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniseadus
- Asjaõigusseadus
- Maakatastriseadus
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- Eesti standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsus nr 1 „Viimsi valla üldplaneering“
- Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrus nr 32 Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“
- Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrus nr 22 teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“
- Viimsi Vallavolikogu 29. aprilli 2008 määrusega nr 7 kehtestatud „Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneering“
- Viimsi Vallavolikogu 19.02.2013 määrus nr 5 „Viimsi valla mandriosa ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024“
- Viimsi Vallavolikogu 11.03.2014 määrus nr 8 „Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri“
- Viimsi Vallavolikogu 20.06.2017 määrus nr 10 „Viimsi valla heakorra eeskiri“
- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nende tuginevad eritingimused
- hea ehitustava
- Viimsi Vallavolikogu 14.10.2008 otsusega nr 84 kehtestatud „Paenurme I, Raimo, Kangru II ja Kangru IV maaüksuste detailplaneering“

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Harjumaa Viimsi vald Lubja küla Paevälja tee 2 ja Paevälja tee 4 maa-ala plaan tehnoorkudega (A Geo OÜ töö nr 18037, 22.03.2018).
- Paevälja 2 ja 4, Viimsi vallas radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest (Radoonitõrjekeskus, 03.04.2018).

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSD NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavad Paevälja tee 2 ja Paevälja tee 4 katastriüksused paikneb Harjumaal Viimis valla kesk-lääneosas, Lubja külas Lubja tee, Aiandi tee ja Randvere tee vahelisel alal.

Lähim tõmbekeskused, Haabneeme alevik paikneb planeeringusala läänenaabruses, Viimsi alevik läänenaabruses, Tallinna kesklinn jääb linnulennul ca 10km kaugusele edelasuunas.

Juurdepääs Paevälja tee 2 ja Paevälja tee 4 katastriüksustele on Aiandi teelt maha pööravalt Alajaama teelt algava Paelille tee kaudu juurde pääsetavalt Paevälja teelt (alus: maa-ameti maainfo kaardirakendus).

Käesoleva detailplaneeringuala kontaktvööndis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 14.10.2008 otsusega nr 84 kehtestatud „Paenurme I, Raimo, Kangru II ja Kangru IV maaüksuste detailplaneering“

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavad katastriüksused paiknevad täieneva hoonestusega aedlinna-tüüpi välisruumi miljöös.

Planeeringuala lähiümbruses paiknevad põhiliselt üksikelanutega hoonestatavad krundid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Viimsi Vallavalitsuse 06.03.2018 korralduse nr 121 p 1 kohaselt on käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk Lubja küla Paevälja tee 2 ja Paevälja tee 4 kinnistutel kehtiva „Paenurme I, Raimo, Kangru II ja Kangru IV maaüksuste detailplaneeringu“ kohaste kruntide pos nr 33 ja pos nr 34 piiride ja ehitusõiguse muutmise kolme üksikelanukrundi moodustamiseks ja krundi ehitusõiguse määramiseks üksikelanu ja abihoone ehitamiseks. Detailplaneeringus lahendatakse lisaks krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, juurdepääsud, liikluskorraldus ja haljastus ning planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17 ja 20 sätestatud ülesanded. Planeeringuala suurus on ca 0,5 ha.

Vastavus Viimsi valla üldplaneeringule.

Detailplaneeringus kavandatu vastab Viimsi Vallavolikogu 29. aprilli 2008 määrusega nr 7 kehtestatud Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringule, mille kohaselt on piirkond reserveeritud väikeelamumaaks (üksik- ja ridaelamutele) ja kus üksikelanukrundi vähim lubatud suurus on 1500 m². Üldplaneeringus on planeeringuala tähistatud ridaelamumaana ja kehtiva detailplaneeringuga on planeeringualale lubatud ehitada kuni 12 ridaelamuboksi, kuid algatatud detailplaneeringus on vähendatud elamisüksuste arvu, mistõttu väheneb planeeringu realiseerumisel koormus keskkonnale ja see ei ole vastuolus kehtiva üldplaneeringu põhimõttega.

Detailplaneeringus on arvestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ tingimusi, s.h piirkonna üksikelanukrundi minimaalset lubatud suurust, mis on 1500 m².

Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“. Planeeringualal ei paikne roheline võrgustiku elemente.

3. LÄHTEOLUKORD.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Paevälja tee 2 ja Paevälja tee 4 katastriüksused paiknevad Viimsi vallas Lubja külas, Planeeringus käsitletavad katastriüksused paiknevad ca 65 meetri kaugusel Lubja klindiasangu servast, jäädes klindiasangu trepiga samale teljele. Planeeringualast üle tee kagus asub AS-i Viimsi Vesi veetöötusjaam.

Planeeringuala lähipiirkond on kujunemisjärgus väikeelamuala, mis on hoonestatud põhiliselt üksikelanute ja abihoonetega.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

pos	lähiaadress	katastritunnus	sihtotstarve	pindala
1	Paevälja tee 2	89001:010:3653	100% elamumaa	2577 m ²
2	Paevälja tee 4	89001:010:3655	100% elamumaa	2420 m ²

Kokku 4997 m²

Katastriüksused on hoonestamata.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Planeeringuala piirneb:

- põhjasuunast Paelille tee 7 hoonestamata 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (89001:010:3652),
- kirdesuunast Paelille tee 5 hoonestamata 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (89001:010:3649),
- idasuunast Lõunasuunast Paelille tee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (89001:010:3668),
- läänesuunast Paekalda 100% üldkasutatav maa sihtotstarbega katastriüksusega (89001:010:3666).

Naaberkatastriüksused on hoonestamata.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs Paevälja tee 2 ja Paevälja tee 4 katastriüksustele on Paevälja teelt. Mahasõidud katastriüksustele on rajatud.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Paevälja tee maa-alale on rajatud olemasolevate katastriüksuste ühendused ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooniga, sademevee-kanalisatsiooniga koos enamuste liitumispunktidega. Rajatud on ühendusvalmidus elektrivarustusega, liitumiskilpe ei ole veel paigaldatud.

3.6. Olemasolev haliastus ja keskkond.

Detailplaneeringus käsitletav ala on ebakorrapärase, põhja-lõuna suunalise risküliku kujuga maatükk. Ala maa-pind on tasase reljeefiga, kõrguste vahe abs 51.38 ... 51.97.

Planeeringualal kõrghaljustus puudub.

Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks on Radoonitõrjekeskus 03.04.2018 koostanud „Paevälja 2 ja 4, Viimsi vallas radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest“. Nimetatud hinnangust tuleneb, et Paevälja tee 2 ja Paevälja tee 4 katastriüksused paiknevad kõrge Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiridesse (50-250 kBq/m³).

Planeeringualal ei ole kaitsealuseid objekte, pinnasereostust ei ole täheldatud.

3.7. Kehtivad piirangud.

Paevälja tee 4:

- isiklik tähtajatu kasutusõigus kinnistutega püsivalt ühendatud **elektrivõrgu** (liinirajatis) kasutamiseks vastavalt 08.04.2014 lepingule Imatra Elekter Aktiaselts (registrikood 10224137) kasuks;
- isiklik tähtajatu kasutusõigus **ühisveevärgi** trassi ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, kasutamiseks, hooldamiseks ja omamiseks vastavalt 27.08.2014 lepingule AS Viimsi Vesi (registrikood 10461699) kasuks;
- isiklik tähtajatu ja tasuta kasutusõigus maatükiga püsivalt ühendatud liinirajatiste (**sidetrassi**) kasutamiseks vastavalt 11.08.2016 lepingule Radionet OÜ (registrikood 12611884) kasuks.

Paevälja tee 2 ja Paevälja tee 4 katastriüksustel kehtib Viimsi Vallavolikogu 14.10.2008 otsusega nr 84 kehtestatud „Paenurme I, Raimo, Kangru II ja Kangru IV maaüksuste detailplaneering“, milles nähti ette kaks elamumaa krunti kummalegi ühe kuue boksiga ridaelamu püstitamiseks.

4. PLANEERINGUETTEPANEK.

4.1. Üldtingimused asumiruumi planeerimisel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kahe olemasoleva ridaelamukrundi jagamine kolmeks üksikelamu maa (EP) sihtotstarbega krundiks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks.

Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ Nimetatud üldplaneeringu skeemi kohaselt on piirkonna üksikelamukrundi minimaalne lubatud suurus 1500 m².

Viimsi Vallavalitsuse 06.03.2018 korralduse nr 121 „Lubja külas, kinnistute Paevälja tee 2 ja Paevälja tee 4 detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ Lisa p-i 5.4 kohaselt on maa-alale lubatud moodustada kolm üksikelamumaakrunti. Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu ja ühe ühekorruselise abihoone ehitamiseks ja p-i 5.5 kohaselt on elamukruntide suurim lubatud täisehitus on kuni 20%.

Uue üksikelamu suurim lubatud kõrgus võib olla kuni 8,5 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel kuni 5,0 meetrit. Hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest minimaalselt 7,5 meetrit. Hoonestusala kauguse määramisel teedest arvestada naaberkrundil asuvate hoonete ehitusjooni.

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on kahe 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse ümberkruntimise teel kolmeks elamumaa krundiks.

Maakatastriseaduse kohaselt on elamumaa (detailplaneeringus täistatud ka lühendiga E) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa (elamualune, sh korterelamu-, suvila-, aiamajalune ning selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa).

Vastavalt Siseministeeriumi poolt välja antud „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ on kavandatud kruntide kasutamise sihtotstarve **EP** – üksikelamu maa ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa.

4.3. Kruntide ehitusõigus.

Käesolevas detailplaneeringus on määratud kruntide ehitusõigus järgmiselt:

Krunt pos nr 1, aadressi ettepanek <u>Paevälja tee 2</u> - krundi pindala 1624 m² - maa sihtotsarve: 100% elamumaa (E) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP - hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 325 m² - hoonete suurim lubatud arv: kuni 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone) - hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamu - kuni 2 maapealset korrust abihooned 1 korrus - hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: üksikelamu kuni 8,5 m abihooned kuni 5,0 m
Krunt pos nr 2 aadressi ettepanek <u>Paevälja tee 2a</u> - krundi pindala 1624 m² - maa sihtotsarve: 100% elamumaa (E) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP - hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 325 m² - hoonete suurim lubatud arv: kuni 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone) - hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamu - kuni 2 maapealset korrust abihoone 1 korrus - hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: üksikelamu kuni 8,5m abihoone kuni 5,0m
Krunt pos nr 3 aadressi ettepanek <u>Paevälja tee 4</u> - krundi pindala 1749 m² - maa sihtotsarve: 100% elamumaa (E) - krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP - hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 350 m² - hoonete suurim lubatud arv: kuni 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone) - hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamu - kuni 2 maapealset korrust abihoone 1 korrus - hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: üksikelamu kuni 8,5m abihoone kuni 5,0m

Planeeritud elamumaa kruntidele kavandatavate hoonete ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ on järgnevad:

- üksikelamu (11101);
- elamu, talu, kooli vms majapidamis-abihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (12744);

Käesolevas detailplaneeringus määratud hoonete ehitisealune pind on vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

- (1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.
- (2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

(6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:

- 1) vihmaveesüsteemi;
- 2) päikesekaitsevarjestust;
- 3) terrassi;
- 4) kaldteed ning treppi;
- 5) valguskasti;
- 6) vundamendi taldmikki;
- 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise põhimõtted.

Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määruse nr 32 Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ seletuskirja p 4.1.1 „Nõuded hoone asukohale krundil“ ei ole lubatud uute elamukruntide puhul **elamute** ehitamine lähemale kui 7,5m krundi piirist.

Käesolevas detailplaneeringus on hoonestatavatele kruntidele ette nähtud hoonestusala kaugus 4m kaugusele kruntide põhja-, lõuna- ja läänepoolsest piirist ning eraldi hoonestusala kaugusega 7,5 meetrit naaberkrundi piiridest ÜKSIKELAMU püstitamiseks, kuid tulenevalt asjaolust, et krundile pos nr 1 püstitatav elamu oleks kruntide pos nr 2 ja pos nr 3 elamutega samal ehitusjoonel, on krundi pos nr 1 elamu hoonestusala kaugus naaberkatastriüksuse Paelille tee 5 (89001:010:3649) piirist 8,9 m kaugusel.

Hoonestusala kaugus Paevälja tee poolsest krundi piirist on samuti ette nähtud 7,5 m kaugusele, mis võimaldab hoonetest tänavapoolsele alale aedlinnale iseloomuliku eesaia rajamise, mahutab mugavamalt autode parkimisala.

Korrastatud asumiruumi ja ühtlase tänavapoolse hoonestusjoone tagamiseks on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud eluhoonete (eluruumide hooneosa) **kohustuslik ehitusjoon**, st üks elamu sein peab paiknema nimetatud joonel.

Abihoone ei tohi paikneda põhihoone tänavapoolsest fassaadijoonest eespool. Kui abihoone on elamuga kokku ehitatud (sisuliselt üks hoone), siis peab hoone paiknema elamu hoonestusalas.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned peavad jääma käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusale, ehitisealuse pinna ja lubatud hoonete arvu sisse.

4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.

4.5.1. Hoonete arhitektuurinõuded.

Kavandatavad hooned peab sobima väljakujunenud arhitektuursesse miljöosse. Hoonete (elu- ja abihooned) komponeerimisel kasutada kaasaegseid arhitektuuri- ja ehitusvõtteid ning elemente. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö.

Kuna käesolevas detailplaneeringus käsitletav ala paikneb Viimsi Vallavolikogu 14.10.2008 otsusega nr 84 kehtestatud „Paenurme I, Raimo, Kangru II ja Kangru IV maaüksuste detailplaneeringus kavandatud suuremal elamualal, siis on uute üksikelamute arhitektuursete nõuete määramisel üldjoontes lähtutud varasemas detailplaneeringus seatud arhitektuurinõuetest.

Soovituslikult võiks kolm uut elamut olla kavandatud arhitektuurselt ühesuguses võtmes, st sarnase arhitektuuriga.

Elamute lubatud suurim katuseharja kõrgus on määratud samane piirkonnas kehtivas detailplaneeringus määratuga – kuni 8,5m maapinnast, abihoone kuni 5,0m maapinnast. Hoone sokli kõrgus maapinnast vahemikus 300mm - 500 mm. Maa-alust korrust ei ole ette nähtud.

Katusekalle ja tüüp: lubatud katusekalle elamul on 0° - 10° (abihoonetel 0 - 20°) analoogselt piirkonnas kehtivas detailplaneeringus määratule. Katusekujud: lamekatuse, kahepoolse kaldega, kelpkatuse või nn pult-katuse. Väiksemad hooneosad võivad olla suurema katusekaldega, kuid ühel hoonel ei tohiks kasutada rohkem kui kahte erinevat katuse kallet.

Välisviimistlused kasutada naturaalseid materjale, nt tellis või silikaatkivi, paekivi, betoon, krohv, puit jms või nende sobivaid kombinatsioone. Hoonete välisviimistluses kasutada pastelseid looduslikke värvitoone. Värvide valikul vältida kirkaid värvitoone. Lubatud on lisaks heledatele värvitoonidele naturaalsed tumedad toonid.

Välisviimistluses on keelatud kasutada profiilplekki, plastikut ning puitu imiteerivaid materjale. Lubatud ei ole ümar-palk viimistlusega fassaadid.

Krundile kavandatud abihooned ja piirded peavad sobituma elamuga.

4.5.2. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded.

Käesolevas detailplaneeringus on piirded lubatud püstitada krundi piirile, ja krundi pos nr 3 lõunapiiril, kus piirde asukoht on ette nähtud väljapoole tehnoorkude kaitsevööndit. Piire peab olema läbipaistev, suurima lubatud kõrgusega kuni 1,5 meetrit. Piirded lahendada sobivas koosluses elamuga. Lubatud on lähipiirkonnas välja kujunenud läbipaistvad puitpiirded või metall-vörkpiirded. Vörkpiire on soovituslik „peita“ vabakujulisse dekoratiivhekki. Lubatud ei ole tihe puidust lattaed või müüritis.

Piirdeaia joonised esitada hoonete ehitusprojektides ja kooskõlastada valla arhitektiga eskiisprojekti staadiumis.

4.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Juurdepääs käesolevas detailplaneeringus kavandatud elamukruntidele on olemasolevalt kohalikul teel - Paevälja teel.

Viimsi Vallavolikogu 14.10.2008 otsusega nr 84 kehtestatud *Paenurme I, Raimo, Kangru II ja Kangru IV maaüksuste detailplaneeringus* ei ole Paevälja tee 2 ja Paevälja tee 4 katastriüksustele tee kaitsevööndi ulatust määratud. Välja kujunenud olukorda ei ole käesolevas detailplaneeringus ette nähtud.

Mahasõidud hoonestatavatele kruntidele nimetatult teelt täpsustada hoonete ehitusprojektides. Juurdepääsud rajada min 3,5m laiused.

Igale elamukrundile on ette nähtud vähemalt 3 parkimiskohta selleks krundile rajataval parkimisplatsil ja/või garaažis. Avaliku tee ääres parkimine ei ole lubatud. Täpne parkimise lahendus esirada hoone ehitusprojektis.

Planeeritud teed ja platsid rajada miljöösse sobiva kattega (nt tänavakivisillutis, graniitsõelmed jms).

4.7. Haljastuse ja heakoristuse põhimõtted.

Soovituslikult rajada elamukruntidele traditsiooniline aedlinna haljastus. Taga-aeda võiks rajada viljapuu- ja tarbeaia, ees-aeda dekoratiivpõõsaste või puudega iluaia. Täiendava kõrghaljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada lähipiirkonnas looduslikult levinud sobivaid liike. Istutatavad puud peavad olema sobilikud antud külamiljöösse. Eelistada tuleks pikaealisi puid. Krundi piirile on soovituslik rajada leht- või okaspuuhekk kaitseks tuult eest.

Iga elamukrundi haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada ehitusprojektis, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

Teede katetena kasutada antud piirkonnale omaseid materjale nagu nt paekiviplaate, graniitsõelmeid, kruusa, puitu, lubatud ka betoonkivi.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Elamu ehitus ja eksploatatsioon ei tekita ümbrioleva keskkonnakahjustusi. Olmejäätmete kogumine toimub elamumaa krundil, mis peab vastama Jäätmehoolduseeskirjale. Vastavalt Jäätmehoolduseeskirjale tuleb vanapaberit, pappi ja biolagunevaid jäätmeid koguda eraldi konteinerites. Taaskasutatavaid jäätmeid koguda liikide kaupa eraldi ja paigutada sorteeritud jäätmete kogumise konteineritesse. Segajäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteiner. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisepotid jms.) koguda tavajäätmetest eraldi. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

4.8. Tuleohutusabinõud.

Hoonete kavandamisel arvestada siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Detailplaneeringus on hoonete lubatud min tulepüsivusklassi TP3.

Määratud hoonestusala ja naaberkinnistutel paiknevate hoonestusala vahelised kujud on suuremad kui 8m.

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määrata hoonete ehitusprojektides.

Kavandatud hoonete kubatuurid on sellised, millele piisab nõutavast normvooluhulgast 10 l/s 3 tunni vältel.

Tulekustutusvesi saadakse Paevälja teel paiknevatest ühis-veevarustuse hüdrantidest.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest. Juurdepääs hoonete juurde tagada 3,5m laiuste sissepääsuteedega.

Hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Päästeameti Põhja päästkeskusega.

4.9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

- Ehitusprojekt tuleb koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti anda täpsed fassaadide lahendused.
- Hoonete ehitusprojektide koostamisel arvestada nõudega, et uue üksikelamu suurim lubatud kõrgus võib olla kuni 8,5 meetrit **ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist**, abihoonetel kuni 5,0 meetrit.
- Elamu ehitusprojekti esitada krundipiirete täpne lahendus.
- Elamute projekteerimisel arvestada Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud nõudeid.
Soovitav projekteerida/kasutada vundamendialust tuulutusüsteemi tagamaks radooni väljapääsu hoone alt. Eluhoone peab olema ehitatud hea kvaliteediga. Vajalik on kõikide läbiviikude (postide, kommunikatsioonide) hermetiseerimine, hoone hea ventilatsioon jms.
- Üksikelamu ehitusprojekti koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määruse nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“ ja Eesti standardiga EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustustus elu- ja bürooruumides“
- Planeeritavate hoonete kavandamisel arvestada siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- Hoone min tulepüsivusklassi TP-3, täpsustada ehitusprojekti.
- Tagada tuletõrjetehnika juurdepääs hoonele vähemalt kolmest küljest.
- **Hoone(te) ehitusprojekt(id) kooskõlastada Päästemeti Põhja päästkeskusega.**
- Planeeringuala sõiduteed ja parkimisplatside projekteerida vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linatänavad“ nõuetele. Parkimiskohtade projekteerimisel arvestada, et parkimiskoha minimaalsed mõõtmed on 5 m x 2,6 m.
- Ehitusprojekti esitada vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumine naaberkiinnistutele. Hoone ehitusprojekti anda sademevee ärajuhtimise täpne lahendus.
- Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajalt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojekti kooskõlastada võrguvaldajatega ja/või ressursivaldajatega.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

5.1. Veevarustus.

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse lahenduse aluseks on Viimsi Vallavolikogu 19.02.2013 määrus nr 5 „Viimsi valla mandriosa ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2013-2024“ ja AS Viimsi Vesi 30.05.2018 tehnilised tingimused (reg nr 5434) veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks detailplaneeringu koostamiseks.

Lähtudes topo-geodeetilise alusplaani infost on käesolevaks ajaks Paevälja tee 2 ja Paevälja tee 4 kinnistute veevarustuse liitumispunktid välja ehitatud. Nimetatud liitumispunktid on ette nähtud säilitada vastavalt planeeritud kruntide pos nr 1 ja pos nr 3 teenindamiseks.

Krundi pos nr 2 veevarustuse tagamiseks on ette nähtud uue liitumispunkti rajamine krundi piirile transpordimaale ühenduspunktiga Paevälja tee olemasolevale ühisveevärgi torustikule. Krundi pos nr 2 liitumine ühisveevärgi torustikuga peab vastama Viimsi valla ÜVK kasutamise eeskirjale ja AS Viimsi Vesi tehnilistele nõuetele. Ühenduspunktist paigaldada uus veetoru planeeritud krundini pos nr 2. Liitumispunkt rajada krundi piirist mitte kaugemal kui 1m, liitumispunkti paigaldada sulgarmatuur. Elamusse näha ette veemõõdusõlm.

Vastavalt AS Viimsi Vesi 30.05.2018 tehnilistele tingimustele on tagatav veehulk ca 0,6 m³/ööpäevas üksikelamu krundi kohta, kokku ca 1,8 m³/d.

Veevarustuse ehitusprojektide koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused piirkonna vee ettevõtjalt.

5.2. Tuletõrjerveevarustus.

AS Viimsi Vesi 30.05.2018 tehniliste tingimuste p 2.3 alusel on ühisveevärgist tagatud väline tulekustutusvesi 10l/sek 3 tunni jooksul (tagatav veerõhk- min 2.0 bari). Olemasolevad hüdrandid paiknevad planeeringuala vahetus naabruses kagu ja põhjasuunas.

5.3. Reoveekanaliseerimine.

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse lahenduse aluseks on Viimsi Vallavolikogu 19.02.2013 määrus nr 5 „Viimsi valla mandriosa ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2013-2024“ ja AS Viimsi Vesi 30.05.2018 tehnilised tingimused (reg nr 5434) veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks detailplaneeringu koostamiseks.

Lähtudes topo-geodeetilise alusplaani infost on käesolevaks ajaks Paevälja tee 2 ja Paevälja tee 4 kinnistute reoveekanaliseerimise liitumispunktid välja ehitatud. Nimetatud liitumispunktid on ette nähtud säilitada vastavalt planeeritud kruntide pos nr 1 ja pos nr 3 teenindamiseks.

Krundi pos nr 2 reoveekanaliseerimisvarustuse tagamiseks on ette nähtud uue liitumispunkti rajamine krundi piirile transpordimaale ühenduspunktiga Paevälja tee olemasolevale ühiskanaliseerimise torustikule. Krundi pos nr 2 liitumine ühiskanaliseerimisega peab vastama Viimsi valla ÜVK kasutamise eeskirjale ja AS Viimsi Vesi tehnilistele nõuetele.

Ühenduspunkti paigaldada uus kanalisatsioonitoru planeeritud krundini pos nr 2. Liitumispunkt rajada krundi piirist mitte kaugemal kui 1m.

Vastavalt AS Viimsi Vesi 30.05.2018 tehnilistele tingimustele on ära juhitud reovee kogus ca 0,6 m³/ööpäevas elamukrundi kohta, kokku ca 1,8 m³/d.

Kruntidele püstitatavate hoonete reoveekanaliseerimise ehitusprojektide koostamisel arvestada, et piirkonnas on tegemist **vaakumkanalisatsiooniga**.

Kanaliseerimise ehitusprojektide koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused piirkonna vee ettevõtjalt.

5.4. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatu realiseerumisel ei muutu oluliselt ala sademe- ja drenaaživee hulk. Suure pindalaga kõvakatttega teid ja platse kavandatakse vähesel määral, suurem osa detailplaneeringualast on haljasala. Sademevesi on soovituslik hajutada omal krundil ja immutada pinnasesse naaberkinnistu huve kahjustamata.

Planeeritud kruntide sademevesi on võimalik suunata Paevälja teel paiknevasse sademeveekanaliseerimise. Krundi pos nr 1 sademeveekanaliseerimise liitumispunkt on rajatud; pos nr 3 teenindamiseks on vastav ühendustoru rajatud, liitumispunkt on vajalik rajada; krundi pos nr 3 teenindamiseks on vajalik rajada liitumispunkt krundi piirile ja ühendus olemasoleva toruga.

Sademe- ja pinnavee juhtimine reovee ühiskanaliseerimise on keelatud.

Kruntidele pos nr 1, pos nr 2 ja pos nr 3 hoonete ehitusprojektide koostamiseks taotleda Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnast sademevee tehnilised tingimused.

5.5. Elektrivarustus.

Käesoleva detailplaneeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS 17.04.2018 tehnilistele tingimustele nr 050/18. Elektrienergia tarbijateks on 3 uut üksikelamut peakaitsega a' 3x25A.

Käesolevaks ajaks on olemasolevate Paevälja 2 ja Paevälja 4 katastriüksuste elektrivarustus välja ehitatud (transiitkilpide asukohad on järgmised: Paevälja tee 2 - X= 6597274,63 Y=547598,02; Paevälja tee 4 - X= 6597210,91 Y=547585,44). Liitumiskilbid paigaldada transiitkilpide kõrvale.

Käesolevas detailplaneeringus ette nähtud elamukruntide elektrivarustuse liitumispunkti rajamine kruntidele pos nr 2 (kahekohaline) ja pos nr 3. Ette on nähtud vastavate servituutide seadmine võrguvaldaja kasuks.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga Imatra Elekter AS liitumispunktis. Jaotus- ja liitumiskilpidele peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Hoonestuse elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused täpsustatud võimsustega Imatra Elekter AS-lt.

5.6. Tänavavalgustus.

Käesolevas detailplaneeringus tänavavalgustust ei käsitleta.

5.7. Telekommunikatsioonivarustus.

Vastavalt detailplaneeringust huvitatud isiku soovile ei ole käesolevas detailplaneeringus sidevarustusega liitumist kavandatud. Telefoni- ja andmeside on kavandatud raadiolahenduse baasil.

5.8. Soojavarustus.

Hoonete küte on kavandatud erinevate lokaalsete kütmissüsteemidega, nt maaküte (horisontaalkollektoriga), õhksoojuspump, puuküttele ahjude ja/või kaminatega, päikesepaneelidega või erinevate küttesüsteemide kombinatsiooniga. Kütte lahendus esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus. Õhksoojuspump paigaldada nii, et selle müra ei häiriks naaberkinnistuste elanikke.

6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

DP kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

1) kruntide moodustamine;

2) servituutide seadmine **krundile pos nr 3**

- olemasolevale veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks (alus: isiklik tähtajatu kasutusõigus ühisveevärgi trassi ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, kasutamiseks, hooldamiseks ja olemiseks vastavalt 27.08.2014 lepingule AS Viimsi Vesi (registrikood 10461699) kasuks);

- olemasolevale elektrikaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks (alus: isiklik tähtajatu kasutusõigus kinnistutega püsivalt ühendatud elektrivõrgu (liinirajatis) kasutamiseks vastavalt 08.04.2014 lepingule Imatra Elekter Aktsiaselts (registrikood 10224137) kasuks);

- olemasolevale sidekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks (alus: isiklik tähtajatu ja tasuta kasutusõigus maatükiga püsivalt ühendatud liinirajatiste (sidetrassi) kasutamiseks vastavalt 11.08.2016 lepingule Radionet OÜ (registrikood 12611884) kasuks); 6) moodustatud kruntidele hoonete ehitusprojektide koostamine ja ehituslubade väljastamine.

Kõik käesoleva detailplaneeringu kohased ehitised, rajatised ja vajalikud tehnovõrgud rajab Huvitatud isik, mille kohta sõlmitakse vastav leping enne kehtestamist.