

**VIIMSI VALD
HAABNEEME ALEVIK
KINNISTU ROHUNEEME TEE 41
(kinnistu nr. 12333602)
DETAILPLANEERING**

**Projekt nr 10-18
Seletuskiri ja joonised**

Tellija: Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1, Viimsi alevik
74001 Viimsi
Tel 6028860

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

Mai 2019

0.	ÜLDANDMED	3
0.1.	Planeeringu objekt ja asukoht:	3
0.2.	Tellija:	3
0.3.	Projekteerija:	3
0.4.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
1.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
1.1.	Sissejuhatus.....	4
1.2.	Üldandmed.....	4
1.3.	Olemasolev maakasutus.....	5
2.	DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS	5
2.1.	Vastavus üldplaneeringule	5
2.2.	Arhitektuurne planeerimislahendus	5
2.3.	Radoonihust tulenevad nõuded	7
2.4.	Teed. Liiklus. Parkimine.....	8
2.5.	Keskkonnakaitselised abinõud.....	9
2.6.	Haljastus.....	9
2.7.	Turvaabinõud	10
2.8.	Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid	10
2.8.1.	Elektritrassi kaitsevöönd	10
2.8.2.	Riigimaantee kaitsevöönd.....	10
3.	TEHNOVÕRGUD	10
3.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	10
3.2.	Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine	11
3.3.	Elektrivarustus	11
3.4.	Sidevarustus	12
3.5.	Välisvalgustus.....	12
4.	TULEOHUTUSABINÕUD	12
5.	JOONISED	13
6.	LISAD	14
7.	MENETLUSDOKUMENTATSIOON	15
8.	KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU	16

0. ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Haabneeme alevik
Kinnistu Rohuneeme tee 41 detailplaneering

0.2. Tellija:

Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1
74001 Viimsi alevik
Tel. 6028860

0.3. Projekteerija:

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

0.4. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 31.oktoober 2017 nr.767, kinnistute Rohuneeme tee 41, Viimsi metskond 51 ja reformimata riigimaa detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.
- Topograafiline plaan tehnovõrkudega, Teemaa Projekt OÜ töö nr 01-2018 11.05.2018
- Ehitusgeoloogilised / geotehnilised uuringud, IPT Projektijuhtimine OÜ 25.juuni 2018, töö nr.18-03-1413
- Viimsi rannaala lainetuse ja hoovuste modelleerimine, IPT Projektijuhtimine OÜ 25.juuni 2018, töö nr.1815
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000.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)
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Ehitusseadustik

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, jagada kinnistu Rohuneeme tee 41 äri- ja transpordimaa kruntideks, jättes kehtima Viimsi Vallavolikogu 26.06.2013 otsusega nr 44 kehtestatud ja Viimsi Vallavolikogu 27.08.2013 otsusega nr 51 muudetud Viimsi vald, Haabneeme alevik, kinnistute Viimsi metskond 12 ja Rohuneeme tee 43a detailplaneeringuga krundi pos nr 2 ärihoonele määratud ehitusõiguse.

Detailplaneering algatati laiemale alale, kuid käesolevas töös on koosneb planeeritav ala vaid Rohuneeme tee 41 kinnistust, Viimsi metskond 51 ja reformimata riigimaa kaasatud ei ole.

Lisaks Rohuneeme tee 41 kinnistu jagamisele oli detailplaneeringu koostamise üheks eesmärgiks ka ranna-äärsetele kinnistutele rannakindlustuse rajamine (reformimata riigimaale ja Viimsi metskond 51 kinnistule).

Lähtuvalt IPT projektijuhtimine OÜ poolt koostatud uuringu „Viimsi rannaala lainetuse ja hoovuste modelleerimine“ tulemustest (vt lisad) ei ole aga arvutustele vastava rannakindlustuse ($h=2,1m$) rajamine majanduslikult otstarbekas.

Uuringus soovitati kaaluda maa peale rannanõlva ette graniitkivide tõstmist (paigutus kaootiline). Kivid lõhuvad nõlvani jõudva laine struktuuri ja vähendavad oluliselt laine mõju kaldanõlvale. Sellise kindlustuse visuaalne mõju ja majanduslik kulu on oluliselt väiksemad kui massiivse kaldakindlustuse rajamisel.

Kuna ranna-alale kaldakindlustuse rajamise vajadus ei ole põhjendatud ning rannäärne kergliiklustee tuleb lahendada tervikuna mitte lõiguti, siis Viimsi metskond 51 kinnistu ning Rohuneeme tee 43a ees paiknev reformimata riigimaa lõik detailplaneeringuga hõlmatud ei ole.

1.2. Üldandmed

Planeeritav maaüksus asub Viimsi vallas Haabneeme alevikus Rohuneeme maantee ning Haabneeme ranna vahelisel alal. Piirinaabriteks põhjas on Rohuneeme tee 43a (ärimaa 100%) ja lõunas Viimsi metskond 91 (maatulundusmaa 100%) kinnistud.

Rohuneeme tee 43a kinnistule on väljastatud ehitusluba nr. 1812271/07832 rannarestorani ehitamiseks, kuid ehitusega alustatud pole. Viimsi metskond 91 kinnistul on sanglepapuistu.

Planeeritava ala ja mere vahele jääb üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistu Viimsi metskond 51.

Planeeritavast alast lõunasse jääv looduskaitsealune puistu Viimsi sanglepik ning kõrghaljastusega ala Haabneeme rannal kuuluvad teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ moodustatud haljastu nr.16 koosseisu.

Rohuneeme tee 41 kinnistul paikneb parkla ca 30-le autole, ülejäänud ala on rohumaa, kus kasvavad üksikud lehtpuud (lepad, kask, vaher). Parkla servas on 4 istepinki koos prügikastidega ning kinnistu keskel paikneb skulptor Seaküla Simsoni skulptuur Kirovi näidiskalurikolhoosi esimehest Oskar Kuulist.

Viimsi Vallavolikogu 26.06.2013 otsusega nr 44 kehtestatud ja Viimsi Vallavolikogu 27.08.2013 otsusega nr 51 muudetud Viimsi vald, Haabneeme alevik, kinnistute Viimsi metskond 12 ja Rohuneeme tee 43a detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ärihoonele on ellu viimata ning planeeritud kergliiklusteed ja kõnniteed rajamata.

Topograafilise plaani tehnovõrkudega koostas Teemaa Projekt OÜ töö nr 01-2018 11.05.2018, koordinaadid on L-Est 1997 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Ehitusgeoloogilised / geotehnilised uuringud teostas IPT Projektijuhtimine OÜ 25.juuni 2018, töö nr.18-03-1413.

Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 2.50...4.00.

1.3. Olemasolev maakasutus

Rohuneeme tee 41 (89001:003:1456) suurus on 5904 m², sihtotstarve on ärimaa 70% ja transpordimaa 30%.

2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

2.1. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohastele maakasutuse juhtotstarvetele, mis planeeritavas asukohas on ärimaa ning tee ja tänavamaa, detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“. Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

2.2. Arhitektuurne planeerimislahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu Rohuneeme tee 41 jagamine äri- ja transpordimaa kruntideks, ehitusõiguse määramine moodustatavale ärimaa krundile ärihoone ehitamiseks ja transpordimaa krundile parkla ehitamiseks.

Planeeritava ala kruntide maakasutuse määramisel on aluseks ruumilise planeerimise leppemärgid, mis on leitavad Viimsi valla kodulehelt
(http://www.viimsivald.ee/public/DP_leppemargid.pdf).

Vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele on detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarbed järgnevad:

ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (kataster - ärimaa)

LP - parkimisehitise maa (kataster – transpordimaa)

Sulgudes on detailplaneeringu krundi kasutamise sihtotstarbele vastav katastriüksuse sihtotstarve.

Krundile pos.1 määratakse detailplaneeringuga kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone krundi kasutamise sihtotstarve ja antakse ehitusõigus max 600m² ehitusaluse pinnaga, kuni 10m kõrguse (2 korrust) ärihoone püstitamiseks. Lubatud on ka 1 maa-alune korrus.

Maa-alune korrus ei tohi olla maapealse korruse tunnustega. Hoonete arv 1.

Hoonestusala ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata terrasside ja treppide,

alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetava varikatuse ning kuni 0,5 meetri laiuste katuseräästaste pindasi.

Kavandatav ärihoone peab arhitektuurilt sobima kokku Rohuneeme tee 43a krundile projekteeritud rannakohvikuga, kuna hoonete mahud on analoogsed ja nende vahel paiknev parkla seob nad kokku üheks objektiks.

Määratud ehitusõigus lähtub Viimsi Vallavolikogu 26.06.2013 otsusega nr 44 kehtestatud ja Viimsi Vallavolikogu 27.08.2013 otsusega nr 51 muudetud Viimsi vald, Haabneeme alevik, kinnistute Viimsi metskond 12 ja Rohuneeme tee 43a detailplaneeringust.

Muutmata jääb varem kehtestatud detailplaneeringu põhimõte, kus Tallinna poolt Rohuneeme suunas sõites jääb kavandatud hoonemaht Viimsi metskond 91 kinnistul kasvava sanglepiku varju ja Rohuneeme teelt avanev vaatekoridor minimaalselt kitsendatud.

Ainsaks muudatuseks on hoonestusala vähendamine 2,2m võrra Rohuneeme tee poolsest küljest, viies hoonestusala teekaitsevööndiga samale joonele võimaldades nii krundile sujuvat parkimiskorraldust ja rohkemat kõrghaljastust.

Krundile pos.2 on planeeritud parkla 76-le autole. Krundi kasutamise sihtotstarve on parkimisrajatise maa. Parkimiskohtade arv täpsustatakse ehitusprojektiga. Parkla krunt antakse vallale üle.

Ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt (staadium eelprojekt).

Projekt peab vastama Viimsi Valla Ehitusmäärusele ning Majandus- ja taristuministri määrusele nr 97 (17.07.2015) "Nõuded ehitusprojektile".

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 (st uue juurdepääsutee kavandamise) või ristumiskoha rekonstrueerimise korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Ehitustegevus kruntidel ilma ehitusloata on keelatud. Detailplaneeringus antud piirangute ja kohustuste täitmise järelevalvet teostavad selleks Viimsi valla ehitusmäärusega volitatud ametiisikud.

Detailplaneeringu joonisele on kantud kallasrada (Keskkonnaseadustiku üldosa seadus §38) ning Looduskaitse seaduse §-st 35-38 tulenevad kitsendused – veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd.

Tegemist ei ole korduvalt üleujutatava alaga, seetõttu on vööndite laiuse arvestamise lähtejooneks on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir).

Piiranguvööndi laius on 200 m, ehituskeeluvööndi laius Läänemere rannal tiheasustusega alal on 50 m, veekaitsevööndi laius on 20 m ja kallasraja laius on 10 m.

Planeeritav ala jääb veekaitsevööndisse (20m), ranna ehituskeeluvööndisse (50m) ning ranna piiranguvööndisse (200m).

Hetkel kehtiva detailplaneeringuga vähendati ehituskeeluvööndit 19-30m ulatuses, kuna käesolev lahendus lähtub ehitusõiguse osas varem kehtestatust ei ole uuesti ehituskeeluvööndi vähendamine põhjendatud.

Planeeringu realiseerimise tegevuskava

- Peale detailplaneeringu kehtestamist moodustakse detailplaneeringu alusel uued katastriüksused.
- Krunt pos.2 munitsipaliseeritakse.
- Seatakse servituudid.
- Rekonstrueeritakse mahasõit (projekt koostöös Maanteeametiga)
Sh tuleb rajada arendusega seotud teed ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist
- Projekteeritakse ning ehitatakse välja parkla ja ärihoone.

2.3. Radooniohust tulenevad nõuded

Radooniuringu koostas Radoonitõrjekeskus OÜ (Vt lisad).

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne, õhust raskem gaas. Mõõtühikuks on Bq/m³ (bekrell kuupmeetri kohta).

Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel.

Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskus %, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 300 Bq/m³.

Vastavalt OÜ Radoonitõrjekeskus poolt koostatud mõõtmistele oli kõrgeim radooni sisaldus pinnaseõhus 33 kBq/m³ (normaalne tase).

Pinnase radoonisisalduse tase	Pinnase radoonisisaldus (Bq/m ³)	Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks
Madal	alla 10000	Tavaline hea ehituskvaliteet
Normaalne	10000-50000	Tavaline hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, maapinnast kõrgemal asuva pörandaaluse tuulutamine
Kõrge	50000-250000	Tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpörand või maapinnast kõrgemal asuvapörandaaluse sundventilatsioon)
Ülikõrge	üle 250000	Eriti hoolikas ehituse teostus, kompleksed radoonikaitse meetmed

Hoone projekteerimisel on soovitatav projekteerida tuulutatav vundament. Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon. Selliselt on võimalik tagada normidele vastav radoonitase hoones.

2.4. Teed. Liiklus. Parkimine

Detailplaneeringuga täiendavaid mahasõite Viimsi-Rohuneeme teelt ei planeerita. Olemasolev mahasõit rekonstrueeritakse ja viiakse vastavusse (pöörderaadiused, laius, kalle) kehtivate normidega.

Krundile pos.2 planeeritud parkla on 76-le sõiduautole. Parkimiskohtade arv täpsustatakse parkla ehitusprojektiga. Parkla katend peab olema tolmuvaba, soovitatav on kombineerida asfaltkatendit betoonkivi ja/või murukivikatendiga.

Parkla krunt antakse valla omandisse, sõlmitakse lepingud parkimiskohtade ristkasutuseks ning seatakse servituut pääsuks krundile pos.1.

Parkla hakkab olema ristkasutuses ehitusloa saanud rannarestorani, planeeritava ärihoone ja Haabneeme ranna külastajate vahel.

Vastavalt Eesti Vabariigi standardi EVS 843:2016 tabelile 9.1 on parkimisnormatiiv planeeritavale restoran - kohvikule 1/80 (parkimiskoht/suletud brutopinna m²).

Planeeritava ärihoone parkimiskohtade vajadus vastavalt standardile on 23 kohta, sellest 8 kohta on tagatud ärihoone omal krundil.

11251 Viimsi-Rohuneeme tee teekaitsevöönd on käsitletavas piirkonnas vastavalt Ehs § 71 lõige 2 kohaselt 30m äärmise sõiduraja välimisest servast. Planeeritav ala jääb osaliselt 11251 Viimsi-Rohuneeme tee km 1,68 – 1,78 teekaitsevööndisse.

Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

Detailplaneeringu joonisele on kantud ristumiskoha nähtavuskolmnurgad.

11251 Viimsi-Rohuneeme tee on lubatav kiirus kuni 50 km/h. Ristumiskoha nähtavuskolmnurkade määramisel on aluseks projektkiirus 60 km/h.

Nähtavuskolmnurkade rahuldav tase on 120m mõlemale poole Viimsi-Rohuneeme teed.

Nähtavuskolmnurga alale ei tohi paigaldada nähtavust piiravaid takistusi (nt piirded).

Hoone projekteerimisel arvestada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ toodud liikluse müra normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes, tabel 6.2

Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid.

Hoone projekteerimisel on soovitatav arvestada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ toodud liikluse müra normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes, tabel 4.

Autotranspordi poolt tekitatava liikluse müra vähendamiseks rakendada planeeritava hoone projekteerimise käigus passiivseid meetmeid:

Akende valikult tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab üle 50% välispinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooniindeks.

Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

Müra leevendusmeetmetega seotud kulud kannavad kinnistute omanikud. Tee omanik (Maanteeamet) ei võta endale kohustusi võimalike maanteeliiklusest põhjustatud häiringute (nt müra, vibratsioon, õhusaaste) leevendamiseks.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud uute ristumiskohtade kavandamise, olevate ristumiskohtade ümberehitamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine planeeringu koostamise korraldaja kohustus, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti (PlanS § 131 lg 1).

2.5. Keskkonnakaitselised abinõud

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine on kohustuslik.

Detailplaneeringu ellurakendamisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja heaolu, lähtudes KeHJS § 6 sätestatust.

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- Kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile.
- Jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu ning äraveo lepingu sõlmimine.
- Kõrghaljastuse säilitamine ja uue haljastuse rajamine.
- Juurdepääsuteede rajamine tolmuva kattega.
- Parkla sademevee süsteemile liiva- ja õlipüüduuri paigaldamine
- Ehitustsoonis asuva rajamistöodeks sobivat pinnase ärakasutamine vertikaalplaneerimisel.

2.6. Haljastus

Planeeritava ala dendroloogilise uuringu koostas OÜ Aktiniidia (vt lisad).

Haljastuse olukord Rohuneeme tee 41 kinnistul ja selle naabruses on hea. II väärtusklassi kuuluvaid dendroloogilisi objekte on vaadeldaval alal üheksa (neist neli vaadeldaval kinnistul ja viis selle naabruses üldkasutataval maal). Kolmteist hinnatud dendroloogilist objekti on haljastuse vaatevinklist olulised (III väärtusklass).

IV väärtusklassi kuuluvaid puid võib säilitada kui biomassi, kuid need on soovitatav pigem likvideerida või asendada. Siin kasvab suhteliselt vähe puittaimede liike - erinevaid taksoneid, mis on kõik kodumaised liigid, on kokku kuus.

Detailplaneeringuga on ettenähtud täiendava kõrghaljastuse rajamine parkimiskohti eraldavatele haljasribadele ja parklast merepoole jäävale murualale.

Haljastuse täpne lahendus antakse planeeritava parkla ehitusprojektiga.

2.7. Turvaabinõud

Väljakujunenud tänavavõrguga elukeskkonnas lahendatakse kuritegevuse riske vähendavad abinõud valdavalt hoone ehitusprojektiga (turvalukk, valvekaamerad) ja autokohased parkimisel.

Korrashoid:

Ehitustegevuse lõppedes tuleb ala kohe koristada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine).

Juurdepääs:

Oluline on hea teemärgistus. Teede äärde tuleb paigaldada suunaviidad ja teede nimed.

Elavus:

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringelt. Soovitav on liituda naabrivalvega.

Nähtavus ja vaateväli:

Tuleb vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas ning võimalike ründajate peidupaiku.

Vargus ja vandalism:

Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb hoonete tagumisi sissepääse, mis on teedelt nähtamatud. Tagumised uksed ja aknad tuleb muuta turvalisemaks, see vähendab sissemurdmist.

2.8. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

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

2.8.1. Elektritrassi kaitsevöönd

Mõlemale poole 0,4 kV elektrikaablit on kaitsevöönd 1,0 m.

Seal võib töid teostada ainult AS Imatra Elekter loal.

2.8.2. Riigimaantee kaitsevöönd

Riigimaantee (11251 Viimsi-Rohuneeme tee) teekaitsevöönd on käsitletavas piirkonnas vastavalt EhS § 71 lõige 2 kohaselt 30m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

3. TEHNOVÕRGUD

3.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Viimsi

Vesi tehnilistele tingimustele nr. 17.10.18/5557.

Kinnistu tarbeks on rajatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) liitumispunktid: vesi VLP1 ja kanalisatsioon KLP1.

Vee liitumiseks on rajatud De32 mm torustik, maakraaniga DN25mm. Kanalisatsiooni tarbeks on rajatud survetoru De63mm.

Ehitusprojektiga määratakse planeeritava ärihoone täpne funktsioon ja veevajadus. Olemasolevate läbimõõtude ebapiisavuse korral tuleb rajada uued liitumispunktid kuni teisel pool teed paiknevate ÜVK torustikeni.

Tagatav veehulk ja ärajuhitav reovee kogus, mitte rohkem kui 8 m³/ööpäevas.

Tagatav veerõhk- min 2.0 bari

Planeeritavale ärimaa krundile on ettenähtud kanalisatsioonipumpla, kuna liitumine ühiskanalisatsiooniga on tagatud survekanalisatsiooniga.

Kohtpuhastite vajadus täpsustatakse ärihoone ehitusprojektiga.

Ala ÜVK liitumispunktid täpsustatakse projekteerimise käigus. Lõplikult fikseeritakse liitumispunktid teenuslepingus.

Alale planeeritavate kinnistute veevõrkide ja kanalisatsioonide liitumine ÜVK-ga peab vastama Viimsi valla ÜVK kasutamise eeskirjale ja Viimsi Vesi tehnilistele nõuetele.

3.2. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine

Sademevete ärajuhtimine lahendatakse vastavalt Viimsi Vallavalitsuse kommunaalameti tehnilistele tingimustele nr.14-975706-1.

Rohuneeme tee 41 kinnistut läbib olemasolev sademeveekanalisatsioon.

Planeeritava parkla ja ärihoone tarbeks rajatakse uus sademeveekanalisatsioon koos õli- ja liivapüüduritega. Õli- ja liivapüüdurite täpne asukoht ja maht antakse parkla ehitusprojektiga.

Kahe planeeritava krundi tarbeks rajatakse üks sademevee väljalask. Väljalask projekteerida tormikindlaks. Sademevee juhtimiseks merre, tuleb taotleda vee erikasutusluba.

Kinnistu sademeveetorude rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega.

Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademevett ei tohi otse sademeveekanalisatsiooni juhtida, rajada ühendused läbi kaevude.

Peale detailplaneeringu kehtestamist koostatav ehitusprojekt kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalametiga, Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisametiga, kõigi olemasolevate maa-aluste ja maapealsete rajatiste (tehnovõrkude) omanikega või valdajatega, maaomanike ja kasutajatega, kelle maakasutust või ehitusõigust projekt mõjutab.

3.3. Elektrivarustus

Planeeritava ärihoone ja parkla elektripaigaldiste varustamine elektrienergiaga on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 162/18 8.11.2018.a.

Ärihoone ja parkla elektrivarustuseks on planeeritud betoonkorpusega 10/0,4 kV komplektalajaam trafoga 250 kVA. Alajaama ühendamiseks energiasüsteemi on paigaldatud kaks 10 kV kaablit Mõisaranna teel oleva 10 kV kaablini, mille sisselõikega jätkumuhvide abil ühendada planeeritud kaablid.

Rannarestorani olemasolevad toitekaablid ühendada ümber planeeritavasse alajaama.

Ärihoone kinnistu piirile on ette nähtud kahekohaline liitumiskilp, kust saavad eraldi kaabelliinidega toite ärihoone ja parkla elektripaigaldised. Nimetatud kaablid paigaldavad tarbijad. Liitumispunktid Imatra Elekter AS-ga on liitumiskilbis tarbijate kaablite klemmidel. Parkla välisvalgustus lahendatakse eraldi projektiga.

Pärast projekteerimist ja võimsuste täpsustamist tuleb taotleda Imatra Elekter AS-ilt projekteerimisülesanne.

3.4. Sidevarustus

Planeeritava ärihoone sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS-i telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 31053221 24.10.2018.a. Ärihoone sideühenduseks on planeeritud 100 mm PVC-torudest sidekanalisatsioon Rohuneeme teel olevast sidekanalisatsiooni kaevust nr. 10554 kuni ärihooneni.
Läbimine Rohuneeme tee alt lahendada kinnisel meetodil.

3.5. Välisvalgustus

11252 Viimsi-Rohuneeme teel on olemasolev tänavavalgustus. Parkla välisvalgustus lahendatakse parkla ehitusprojektiga.

4. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneering vastab Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17

„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Planeeritava ärihoone soovituslik tuleohutusklass on TP-2 (täpsustatakse ehitusprojektiga).
- Ärihoone ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Projekteerimisel lähtuda standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016
- Planeeritava ärihoone on IV kasutusviisiga põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m².
- Tuletõkkeseptsiooni piirpindala on alla 800 m²
- Normvooluhulk ühe tulekahju korral on 10 l/s 3 tunni jooksul.
- Normatiivne vooluhulk on tagatud olemasoleva tuletõrjehüdrandi baasil Rohuneeme tee ja Õuna tee ristmikul (10 l/sek).

5. JOONISED

5.1	Kontaktvöönd	AP-1
5.2	Väljavõtte üldplaneeringust	AP-2
5.3	Tugiplaan M 1:500	AP-3
5.4	Detailplaneeringu põhijoonis M 1:500	AP-4
5.5	Tehnovõrgud	AP-5
5.6	0,4 kV kaabelliini skeem	AP-6
5.6	Illustratsioon	

6. LISAD

7. MENETLUSDOKUMENTATSIOON

8. KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	Viimsi Vallavalitsus ehitus- ja kommunaalosakond	24.jaanuar 2019	Ehitus- ja kommunaalosakonnal puuduvad märkused esitatud detailplaneeringu sademevee lahenduse parandamiseks. Siim Reinla Taristu vanemspetsialist Ehitus- ja kommunaalosakond	Vt e-kiri
2	Imatra Elekter AS	27.02.2019	KOOSKÕLASTUS nr.6222 Ants Heinsaar Võrguteenuse spetsialist /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri
3	AS Viimsi Vesi Reg.10461699	24.01.2019	Arvamus 6185 Vastavalt planeerimisseadus §133 esitab AS Viimsi Vesi pädevale asutusele arvamuse käesoleva detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega: 1. Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused. 2. Sademevee lahendus kooskõlastada Viimsi valla kommunaalametiga! 3. Arvamus kehtib 2 aastat. Ilona Pärkna /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri
4	Telia Eesti AS	26.02 2019	PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR 31609970 Tiina Ojamaa /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri
5	Päästeameti Põhja Päästkeskus	06.03.2019	Viktoria Tilk	Vt digitaal- allkirjade kinnitusleht

6	Maanteeamet	26.02.2019 nr 15-2/18/ 54794-4	Võttes aluseks planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse kooskõlastame Viimsi Haldus OÜ pool koostatud töö nr 10-18 „<i>Viimsi vald Haabneeme alevik Rohuneeme tee 41 kinnistu detailplaneering</i>“. Juhime tähelepanu vajadusele planeeringu elluviimisel arvestada alljärgnevaga: 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. 2. Riigiteelt ristumiskoha rajamise/ümberehitamise puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. 3. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis. /allkirjastatud digitaalselt/ Marten Leiten planeeringute menetlemise talituse juhataja	Vt eraldi kiri
7	Maa-amet	18.02.2019 nr.6-3/19/2521-3	Maa-amet nõustub Rohuneeme tee 41 detailplaneeringu lahendusega. Planeerimisseadus § 139 lõige 4 sätestab, et planeeringu koostamise korraldaja saadab teate detailplaneeringu kehtestamise kohta ja kehtestatud detailplaneeringu valdkonna eest vastutavale ministrile ja maakatastri pidajale 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates. Koos kehtestatud detailplaneeringuga saadab planeeringu koostamise korraldaja maakatastri pidajale andmed	Vt eraldi kiri

			masinloetaval kujul planeeringu kehtestamisega jõustunud maakasutus- ja ehitustingimuste ning kitsenduste kohta. Palume edastada kehtestatud detailplaneering aadressile planeeringud@maaamet.ee. /allkirjastatud digitaalselt/ Kristi Kivimaa maatoimingute osakonna planeeringute ja ehitusprojektide büroo juhataja	
--	--	--	---	--

Ärakiri õige Viire Ernesaks