

**VIIMSI VALD
LUBJA KÜLA
KINNISTU ALAJAAMA TEE 10
DETAILPLANEERING**

**ESKIIS
Töö nr 08-19**

Tellijaja: AK Ühisvara OÜ
Lootsi tn 3a-42 Tallinn 10151
Tel 5041465

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

September 2019

1.	ÜLDANDMED	3
1.1.	Planeeringu objekt ja asukoht:	3
1.2.	Tellija:	3
1.3.	Töövõtja:	3
1.4.	Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.5.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
1.6.	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	4
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
3.1.	Üldandmed.....	4
3.2.	Olemasolev maakasutus.....	5
4.	DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	5
4.1.	Vastavus üldplaneeringule	5
4.2.	Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded	5
4.3.	Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
4.4.	Keskkonnakaitselise tingimused	6
4.5.1	Radooniohust tulenevad nõuded	6
4.5.	Haljastus.....	7
4.6.	Vertikaalplaneerimine.....	7
4.7.	Jäätmekäitlus.....	7
4.8.	Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid	8
4.8.1.	Elektritrassi kaitsevöönd	8
4.8.2.	Sidetrassi kaitsevöönd	8
4.8.3.	Veetorstike kaitsevöönd	8
4.8.4.	Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd.....	8
4.8.5.	Gaasitorustiku kaitsevöönd	8
4.9.	Tuleohutusabinõud.....	8
5.	TEHNOVÕRGUD	9
5.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	9
5.2.	Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine	9
5.3.	Elektrivarustus	9
5.4.	Sidevarustus	9
5.5.	Välisvalgustus.....	9
6.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED.....	9
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	10
8.	JOONISED	11
9.	MENETLUSDOKUMENTATSIOON	12
10.	LISAD	13

1. ÜLDANDMED

1.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Lubja küla
Alajaama tee 10 detailplaneering

1.2. Tellija:

AK Ühisvara OÜ
Lootsi tn 3a-42, Tallinn 10151
Tel. 5041465

1.3. Töövõtja:

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

1.4. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Harju Maakonna planeering 2030+
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 18.juuni 2019 nr 370 Alajaama tee 10 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000.a)
- Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneering (kehtestatud 29.04.2008.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)
- Lubja klindiastangu maastikukaitseala kaitse-eeskiri

1.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Ehitusseadustik
- Teeseadus
- Jäätmeseadus
- Looduskaitseadus
- Rahvatervise seadus
- Tuleohutuse seadus

- Turvaseadus
- Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrus nr 63, 11.12.2018 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“
- Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ja EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded, kaitse müra eest “
- Keskkonnaministri 16. Jaanuari 2007. a määrus nr 4 " Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused"
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste
- kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

1.6. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- OÜ Topograaf maa-ala plaan tehnoorkudega
(09.04.2018.a töö nr.G062018)

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist jagada 4547 m² suurune Alajaama tee 10 tootmismaa kasutamise sihtotstarbega krunt kaheks osaks ning moodustada kaks ärimaa krunti ning määrata ehitusõigus olemasolevate hoonete laiendamiseks ning uue ärihoone püstitamiseks.

Viimsi valla Lubja küla kinnistu Alajaama tee 10 detailplaneeringu koostamise aluseks on Vallavalitsuse korraldus 18.juuni 2019 nr 370 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Üldandmed

Planeeritava maa-ala suurus on 4547 m² ja see asub Lubja külas kavandatavas elurajoonis Viimsi veetööstusjaama lähedal hõlmates tootmismaa kasutamise sihtotstarbega krunti Alajaama tee 10 (89001:010:0236). Planeeritav ala on ebakorrapärase kujuga, hoonestatud (alal on 4 hoonet), kaetud hõreda kõrghaljastusega. Kinnistu piirneb põhjast ja idast kavandatava elurajooniga, läänest hoonestatud elamualaga ning lõunast tootmisalaga.

Juurdepääs planeeringualale toimub Alajaama ja Otsa teelt.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud OÜ Topograaf maa-ala plaan tehnoorkudega (09.04.2018.a töö nr.G062018).

Alusplaani kõrgused on L-Est 97 süsteemis ning kõrgused EH 2000 süsteemis.
Planeeritav ala on tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 51.37...52.02

3.2. Olemasolev maakasutus

Alajaama tee 10 (89001:010:0236), suurus 4547 m², sihtotstarve tootmismaa 100%

4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

4.1. Vastavus üldplaneeringule

Alajaama tee 10 detailplaneering vastab Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav krunt kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa ning tootmismaa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringuga lubatud korruselisus on kuni 3 korrust. Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“, kuna planeeritav ala ei asu rohevõrgustiku alal ega miljööväärtuslikul hoonestusalal.

4.2. Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ja hoonestustingimused projekteerimiseks on antud joonisel AP-5. Detailplaneeringuga moodustatakse 2 krunti:

Krunt pos.1

Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% väikeettevõtluse hoone maa.

Krundile pos.1 on lubatud ehitada 1 ärihoone.

Planeeritava ärihoone ehitusalune pind on kuni 300 m², korruselisus 3, maa-aluseid korruseid ei planeerita. Maksimaalne hoone kõrgus on 11m.

Suurim lubatav brutopind krundil pos. 1 on 900 m².

Krunt pos.2

Krundi kasutamise sihtotstarve on väikeettevõtluse hoone maa, majutushoone maa ja büroohoone maa. Täpsed protsendid määratakse ehitusprojektiga.

Krundil pos. 2 on 4 olemasolevat hoonet:

autoremonditöökoda (ehr.kood 116064541);

garaaž (ehr.kood 11606542);

valvehoone (ehr.kood 116064545);

vastuvõtuhoone (ehr.kood. 116064544).

Olemasolevad hooneid võib laiendada ja rekonstrueerida. Maksimaalne korruselisus autoremonditöökojal 3 korrust, teistel hoonetel 2 või 1 korrus (vt joonis AP-5).

Maa-aluseid korruseid ei planeerita.

Planeeritava krundi ehitusalune pind on kuni 1000 m². Suurim lubatav brutopind 2400 m².

Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ja uute hoonete projekteerimisel arvestada hoonete olulise asukohaga elamurajooni südames. Välisviimistluses kasutada väärikaid materjale (klaas, betoon, puit, krohv), vältida ladu-kontorite monotoonseid metallpaneelidest fassaade.

Planeeritavad krundid võib ümbritseda piirdega (max kõrgus 1,5m), piirdeks võib kasutada ka ka teisi meetmeid nt hekki.

Planeeritava ala kruntide maakasutuse määramisel on aluseks ruumilise planeerimise leppemärgid, mis on leitavad Viimsi valla kodulehelt

https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/dp_leppemargid.pdf

Vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele on detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarbed järgnevad:

ÄV – väikeettevõtluse hoone maa (kataster – ärimaa)

ÄM – majutushoone maa (kataster – ärimaa)

ÄV – büroohoone maa (kataster – ärimaa)

Sulgudes on detailplaneeringu krundi kasutamise sihtotstarbele vastav katastriüksuse sihtotstarve.

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".

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

4.3. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavatele ärimaa kruntidele on Alajaama teelt ja Otsa teelt.

Planeeritavale alale (kr. pos 1 ja 2) on ettenähtud 66 parkimiskohta sõiduautodele.

Parkimiskohtade arvutamise aluseks on normatiiv 1 parkimiskoht hoone 50 m² brutopinna kohta.

4.4. Keskkonnakaitselise tingimused

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile
- jäätmete kogumine kontaineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu
- madalhaljastuse rajamine
- juurdepääsuteede rajamine tolmuva kattega
- vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöõdeks sobivat pinnast.

4.5.1 Radooniohust tulenevad nõuded

Radoon on looduslik kiirguse allikas. Peamine radooniallikas Eestis on pinnas. Põhjavesi ning kodumaised ehitusmaterjalid ei ole üldjuhul kõrge radoonisisaldusega. Radooni tekkimise

aluseks on looduslik radioaktiivne lagunemine, mille käigus maapinna sees tekkiv gaasiline radoon võib levida kümnete meetrite kaugusele, jõudes maapinnale ja hoonete siseruumidesse. Mõnikord võib kõrge radoonisisaldusega olla ka põhjavesi ning looduslikud ehitusmaterjalid.

Radoon pääseb majja ehituse halva kvaliteedi ning hoone vananemisel tekkivate pragude tõttu. Radoonirikka õhu sissehingamisel suureneb kopsuvähki haigestumise risk. Seetõttu on äärmiselt oluline kaitsta ennast radoonist tekkiva ülemäärase kiirguse eest.

Pinnases oleva õhu radoonisisalduse piirnormid (aasta keskmine):

Radoonisisalduse tase	Radoonisisaldus Bq/kg	Radoonisisaldus Bq/m ³
Madal	<13	< 10 000
Normaalne	13-45	10 000 – 50 000
Kõrge	40-200	50 000 – 250 000
Ülikõrge	>200	>250 000

Planeeritav ala paikneb kõrge Rn-sisaldusega piirkonnas.

Ehitamisel on soovitatav arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ehitamise meetmete ja põhimõtetega.

Meetmed, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon).

4.5. Haljastus

Üksikud kinnistul kasvavad lehtpuud paiknevad planeeritava ärihoone ning selle teenindamiseks ettenähtud parkla asukohal. Puud on lubatud maha võtta.

Detailplaneeringus haljasala tingmäärgiga alale on lisaks murule soovitatav istutada ka madalaid põõsaid ja pinnakattetaimi. Täpne haljastuse lahendus antakse hoone ehitusprojektiga.

4.6. Vertikaalplaneerimine

Täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide käigus, arvestades naaberkinnistu maapinna kõrgustega, projekteeritava hoone täpse paiknemisega, katendite liikide ja mahtudega ning kruntidele projekteeritud trasside täpsete asukohtadega ja kõrgustega. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mittekaldumine naaberkinnistule.

4.7. Jäätmekäitlus

Planeeritud ala jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale. Konteinereid ei tohi paigaldada naaberkinnistule lähemale kui 3m. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ning ümbruskonna reostamise. Olmejäätmed tuleb paigaldada mahutitesse selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei määriks konteinereid ning ei põhjustaks ohtu inimestele. Jäätmete kogumine

peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või tuleb anda üle töötlemiseks vastavat jäätmekäitlusluba omavale ettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

4.8. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

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

4.8.1. Elektritrassi kaitsevöönd

Mõlemale poole 10 kv ja 0,4 kv elektrikaablit on kaitsevöönd 1,0m. Seal võib töid teostada Imatra Elekter AS loal.

4.8.2. Sidetrassi kaitsevöönd

Mõlemale poole sidetrassi on kaitsevöönd 1,0 m. Seal võib töid teostada Telia Eesti AS loal.

4.8.3. Veetorustike kaitsevöönd

Mõlemale poole veetrassi on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

4.8.4. Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd

Mõlemale poole kanalisatsioonitrassi on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

4.8.5. Gaasitorustiku kaitsevöönd

Mõlemale poole gaasitorustiku kesktelge on kaitsevöönd 1,0 meetrit, seal võib töid teostada Adven Eesti AS loal.

4.9. 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 hoone tuleohutusklass täpsustatakse ehitusprojektiga.
- Hoone 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 hoone põlemiskoormus täpsustatakse hoone ehitusprojektiga lähtudes hoone konkreetsest kasutamise otstarbest.

- Kuni 600 MJ/m² põlemiskoormusega hoone puhul piisab väliskustutusvee normvooluhulga tagamiseks olemasolevast hüdrandist 10 l/sek, suurema põlemiskoormuse puhul tuleb rajada kinnistule maa-alune tuletõrjeveemahuti (108 m³), mis tagab lisaks 10 l/sek 3h jooksul (kokku 20 l/sek).
- Tuletõkkeseptsiooni piirpindala on alla 800 m² (täpsustatakse ehitusprojektiga).

5. TEHNOVÕRGUD

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

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

5.2. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine

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

5.3. Elektrivarustus

Planeeritava ärihoone varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks.

5.4. Sidevarustus

Planeeritava ärihoone sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS-i telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele.

5.5. Välisvalgustus

Alajaama teel ja Otsa teel on olemasolev tänavavalgustus, krundisisene välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektiga..

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste osas on lähtutud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, Osa 1: Linnaplaneerimine” soovitustest ja nõuetest.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks ette nähtud abinõud:

- Heakorrastada planeeritav ala ja hoida krundid korrastatutena.
- Selgelt eristada juurdepääs, võimalusel sisepääsude arvu piiramine miinimumini.
- Lisaks juurdepääsuteede valgustamisele valgustada ka hoovialad liikumisanduritega varustatud valgustitega.
- Valvetehnika paigaldamine nii õuealal kui hoones.
- Uste lukustamine. Välisustena kasutada soovitavalt turvauksi.

- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne) .

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused, saavutamaks detailplaneeringus kavandatud tulemus:

- Peale detailplaneeringu kehtestamist moodustakse detailplaneeringu alusel uued katastriüksused ning vormistatakse kinnistud
- Seatakse servituudid
- Koostatakse ehitusprojektid
- Väljastatakse ehitusload
- Ehitatakse hooned
- Väljastatakse kasutusload

8. JOONISED

5.1	Kontaktvöönd	AP-1
5.2	Väljavõte Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringust.	AP-2
5.3	Väljavõte teemaplaneeringust „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“.	AP-3
5.4	Tugiplaan M 1:500	AP-4
5.5	Detailplaneeringu eskiis M 1:500	AP-5
5.6	Illustratsioon	

9. MENETLUSDOKUMENTATSIOON

10. LISAD