Majandustegevuse registri majandustegevusteated nr EEP002309, EPE001096, EEP003399, EEO003543, EPE000728, EEO002677, EEH005991, EEP003313, EPE001021, ELK000017, EEG000274, EEK000863, TEL001831, TGP000255

K-Projekt Aktsiaselts rg-kood 12203754 Ahtri tn 6a, 10151 TALLINN tel 626 4100 fax 626 4101 e-mail: kprojekt@kprojekt.ee

TÖÖ nr: 23107

TELLIJA: **Viimsi Vallavalitsus**

HUVITATUD ISIK **Tammeõue OÜ**

ASUKOHT: **Viimsi vald, Viimsi alevik**

Tammeõue tee 26, 28, 30 ja 35 katastriüksuste detailplaneering

Juhataja **Siim Rõõmus**

Konsultant **Ülle Kadak**

Projektijuht **Jüri Mirme**

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1 2023.07.19 Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni protokoll nr 14
2 2023.10.16 Algatamise taotluse joonis
3 2023.11.15 Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni protokoll nr 20
4 2023.11.27 K-Projekt AS kiri nr 2-6/061-4 SPIRITmedia OÜle
5 2023.11.27 K-Projekt AS kiri nr 2-6/061-2 Imatra Elekter Asile
6 2023.11.27 K-Projekt AS kiri nr 2-6/061-1 Hüatsindi tee 2 // Nelgi põik 1 korteriühistule
7 2023.11.27 K-Projekt AS kiri nr 2-6/061-3 Viimsi Aiand OÜle
8 2024.01.10 Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni protokoll nr 1
9 2024.05.15 Detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja finantseerimise üleandmise leping ning kokkulepped detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise osas
10 2024.06.05 Viimsi Vallavalitsuse korraldus nr 241 detailplaneeringu algatamisest
11 2024.06.20 Viimsi Vallavalitsuse teavituskiri nr 10-10/2871 kaasatud isikutele
12 2024.11.13 Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni protokoll nr 18
13 2025.04.02 Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni protokoll nr 6 (koos skeemiga)
14 2025.07.11 Tammeõue 24 omaniku arvamus
15 2025.07.13 Tammeõue 25 omaniku arvamus
16 2026.01.07 Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni koosoleku protokoll nr 1
17 2026.02.25 Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni koosoleku protokoll nr 3
18 2026.05.28 Viimsi Vallavalitsuse korraldus nr 195 detailplaneeringu vastuvõtmisest
19 2026.07.22 Tammeõue tee 37 omaniku kiri
20 2026.07.30 Avaliku arutelu protokoll

II SELETUSKIRI 1
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD 1
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK 1
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS 2
4 PLANEERINGUS KAVANDATU 2
4.1 LINNARUUM 2
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule 3
4.1.2 Planeeritava maa-ala üldised arhitektuurinõuded pos 1 kohta 3
4.1.3 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused 4
4.2 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS 4
4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD 5
4.3.1 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele 5
4.3.2 Haljastus ja heakord 6
4.3.3 Müra 6
4.3.4 Jäätmekäitlus 7
4.3.5 Radoon 7
4.3.6 Insolatsioon 7
4.4 TULEOHUTUSNÕUDED 10
4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED 10
4.6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 11

4.7 PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA 11
5 TEHNOVÕRGUD 11
5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON 12
5.1.1 Üldosa 12
5.1.2 Veevarustus 12
5.1.3 Kanalisatsioon 13
5.2 ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS 15
5.3 SIDEVARUSTUS 16
5.4 SOOJUSVARUSTUS 16
5.5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEEDE- ja TEHNOVÕRKUDE OSAS 17

III LISAD

1 Tehnilised tingimused:
- AS Viimsi Vesi 26.10.2023 nr 6707 ja täiendus 28.03.2025 liitumise tingimused laopinnale
- Imatra Elekter Aktsiaselts 05.01.2024 tehnilised tingimused nr TT 24023H
- Telia Eesti AS 21.06.2024 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38968980
- Adven Eesti AS 28.08.2024 tehnilised tingimused nr 3-34
- Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna teevalgustuse tehnilised tingimused nr TV-1404-1, 07.02.2025
- Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna sademevee äravoolu lahendamise tehnilised tingimused nr SV-1404-1, 12.02.2025
- Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna Tammeõue tee sõidutee ja jalgtee põhiprojekti tehnilised tingimused nr TT-1403-1, 18.02.2026

2 Planeeringulahenduse illustratsioon

IV JOONISED

1	Asukohaskeem	DP-1
2	Planeeritud maa-ala kontaktvööndi analüüsi joonis	DP-2
3	Tugiplaan	DP-3
4	Põhijoonis	DP-4
5	Tehnovõrkude koondplaan	DP-5
6	Üldplaneeringu väljavõte	

V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:
- Planeerimisseadus
- Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 16.10.2023

Detailplaneeringu lähtedokumendid:
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus nr 241, 05.06.2024
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering
- Geoalus, Geoalus OÜ töö nr 24-G282, 07.2024
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.
- Atmosfääriõhu kaitse seadus ja Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.
- Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri.
- Eesti Standardid EVS 812-7:2018; EVS 812-6:2012+A1+A2
- Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja standardid
- Eesti Standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk;
- Eesti Standard EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;

Detailplaneering on koostatud vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Detailplaneeringu koostaja on K-Projekt AS ning vastutav K-Projekt AS spetsialist (konsultant) on Ülle Kadak (Kutsetunnistus 163358, Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kehtiv 03.11.2027).

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Tammeõue tee 26, 28, 30 ja 35 kinnistud ümber kruntide kaheks tootmismaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks. Ühele tootmismaa krundile määratakse ehitusõigus ühe maksimaalselt kahekorruselise laohoone ehitamiseks, ligipääsuks tootmismaa krundile moodustakse transpordimaa krunt ning transpordimaa krundist põhja pool moodustatakse üks tootmismaa krunt, millel säilib olemasolev ehitusõigus.

Lisaks on planeeringus määratud üldised maakasutustingimused ja antud heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala, suurusega 5202 m² paikneb Viimsi alevikus, Nelgi põik tee ääres. Planeeritaval ala paiknevad järgmised kinnistud:
Tammeõue tee 26 (89001:010:6990, tootmismaa 100%, 715 m²), Tammeõue tee 28 (89001:010:6910, tootmismaa 100%, 696 m²), Tammeõue tee 30 (89001:010:7000, tootmismaa 100%, 720 m²) ja Tammeõue tee 35 (89001:010:6920, tootmismaa 100%, 3072 m2) katastriüksused.

Planeeringuala piirneb katastriüksustega: Hüatsindi tee 2 // Nelgi põik 1 (89001:010:3494, elamumaa 100%, 10166 m²), Nelgi põik (89001:010:3686, transpordimaa 100%, 3245 m²), Nelgi põik 3 (89001:001:1081, tootmismaa 100%, 180 m2), Tammeõue tee 37 (89001:010:1883, tootmismaa 100%, 1697 m²), Kannikese tee 1 (89001:001:1909, tootmismaa 100%, 32264 m²), Tammeõue tee 33 (89001:010:3290, tootmismaa 100%, 693 m2), Tammeõue tee 25 (89001:010:6900, tootmismaa 100%, 2043 m²), Tammeõue tee 23 (89001:010:3040, tootmismaa 100%, 854 m²) ja Tammeõue tee 24 (89001:010:5660, tootmismaa 100%, 677 m²).

Ehitisregistri info kohaselt paiknevad planeeringuala kõikidel katastriüksustel kasvuhooned (seisund: olemasolev). Planeeringualal olevatest kasvuhoonetest on järel vundament või metallkarkass. Planeeringualaga piirnevatel aladel on üksikud toimivad kasvuhooned. Olemasolev haljastus planeeringualal koosneb kiirekasvulistest pioneerliikidest, mis kasvab kasvuhoonete vundamentide vahel.

Planeeringuala on tehnovõrkudega varustatud.

Juurdepääs planeeritud alale toimub Nelgi põik teelt.

Olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil DP-3.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on Tammeõue tee 26, 28, 30 ja 35 kinnistud ümber krunditud kaheks tootmismaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks. Pos 1 tootmismaa krundile on määratud ehitusõigus kuni kahekorruselise laohoone ehitamiseks ning pos 2 tootmismaa krundil on säilitatud olemasolev ehitusõigus.

Lisaks on kavandatud üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

4.1 LINNARUUM

Detailplaneeringu ala paikneb Viimsi aleviku südames. Planeeringuala ümbritsevad lõuna küljest korterelamud, läänest kasvuhooned, idast tänav (Nelgi põik tee), alajaam ning tootmishoone, põhja küljest rohumaa. Antud piirkond oli Nõukogude perioodil mitmete hektarite ulatuses kaetud Pirita Lillekasvatuse Näidissovhoosi poolt kasutatavate

kasvuhoonetega. Praeguseks on suur osa alast leidnud uue funktsiooni korruselamute alana, ent Tammeõue tee piirkond on suuremalt jaolt tühermaa.

Planeeringualast lõunas kehtib Nelgi tee 5 detailplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.03.2007 otsusega nr 22), millega planeeriti korruselamuid. Planeeringualast idas kehtib Nelgi tee 11, Nelgi tee 7 ja Kasti II detailplaneering, millega planeeriti nii ridaelamuuid kui korruselamuid. Planeeringuala väljaulatuvast osast (katastriüksus Tammeõue tee 35) põhjas kehtib Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a, Kannikese tee 19 ja Kannikese tee katastriüksuste detailplaneering, millega planeeriti jalgpallihall, kogukonnaaed, ligipääsuks vajalik tänav, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa krunt ning Tammeõue tee 35 põhjaosaga piirnevale alale planeeriti vee tootmise ja jaotamise ehitise maa krunt uue pumbajaama jms vee tootmiseks vajalike rajatiste tarbeks.

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt jäävad katastriüksused Tammeõue tee 26, Tammeõue tee 28, Tammeõue tee 30 ja Tammeõue tee 35 alale, mille juhtotstarve on kergetööstuse maa (Tk), mis tähistab keskkonnasõbralike tööstusettevõtete ja nende juurde kuuluvate abi- ning laohoonete maa-ala (näiteks põllumajandusliku väiketootmise, elektroonikatööstuse, toiduainetetööstuse jms jaoks ette nähtud alad).

Üldplaneeringu kohaselt läbib ala Tammeõue tee.

Planeeritavale alale ei ulatu üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohased rohevõrgustiku elemendid.

Detailplaneering on kooskõlas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga.

4.1.2 Planeeritava maa-ala üldised arhitektuurinõuded pos 1 kohta

Katusekalle: 0... 20º
Maksimaalne kõrgus maapinnast: 7,5 m.
Katusematerjal: rullmaterjal või profiilplekk.
Välisviimistlus: Välisviimistluse kavandamisel arvestada kavandatud laohoone asumisega Viimsi aleviku südames ja sellest lähtuvalt kavandada hoone välisviimistlus piirkonda sobilikuna. Välisviimistluses võib kasutada näiteks: puitu, kivi, betooni, krohvi, klaasi. Keelatud on pleki kasutamine välisviimistluse materjalina.
Piirded: kuni 1,5 m kõrgused. Tammeõue tee kaitsevööndis kavandada piirdeaiad vaid kahe õueala ette selliselt, et need jäävad hoonenurkade ette ja väravad ei avane tee poole. Nelgi põik tee kaitsevööndisse mitte piirdeid kavandada. Tammeõue tee 24 poolsele krundipiirile võib kavandada piirde, et oleks planeeritud ala eraldatud Tammeõue 24 krundil asuvast taimekasvatusalast.
Haljastus: planeeringuala lõunaküljele näha ette lisaks kõrghaljastusele ka seda täiendav madalhaljastus. Haljastuslahendus täpsustatakse ehitusprojektis ning selle eesmärk on, et sinna ei tekitataks haljasmüüri, vaid see kujuneks pigem vabakujuliselt „lookleva-voolava“ haljastusega alaks, kus istutusalad kulgevad lainetena ja loovad mõnusa rahuliku üldilme.

4.1.3 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Pos 1

Krundi suurus:	3843 m^2
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tk- keskkonnasõbralike tööstusettevõtete ja nende juurde kuuluvate abi- ja laohoonete maa-ala
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoone suurim lubatud ehitisalune/ hoonealune pindala:	2200 m^2 (maapealne)
Hoone suurim lubatud kõrgus:	kuni 7,5 m (abs 43.00)

Krundile on kavandatud väikelao (nn nutiladu) ehitamine mis on mõeldud piirkonnas elavate inimestele näiteks oma hooajalisi harrastusvahendeid (surfilaud, suusad, mootorratas vms) hooajaliselt hoiustada.
Juurdepääs krundile on Nelgi põik teelt läbi moodustatava transpordimaa krundi pos 3.
Parkimine on lahendatud oma krundil.

Pos 2

Krundi suurus:	662 m^2
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tk- keskkonnasõbralike tööstusettevõtete ja nende juurde kuuluvate abi- ja haohoonete maa-ala
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud ehitisalune/ hoonealune pindala:	510 m^2 (maapealne)
Hoone suurim lubatud kõrgus:	kuni 5 m (abs 40.50)

Juurdepääs krundile on Nelgi põik teelt läbi moodustatava transpordimaa krundi pos 3.
Krundil on ette nähtud säilitada olemasolev kasvuhoone, see rekonstrueerida.

Pos 3

Krundi suurus:	698 m^2
Krundi kasutamise sihtotstarve:	L – transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud ehitisalune/ hoonealune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus:	-

4.2 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud liiklusruumi aluseks on Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad.

Planeeringuala paikneb Viimsi alevikus, Nelgi põik tee ääres. Juurdepääs planeeritavale alale toimub Nelgi põik teelt.

Kuna vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule läbib planeeritavat alal perspektiivne Tammeõue tee, siis ongi planeeritud kruntidest moodustatud transpordimaa sihtotstarbega pos 3 krunt suurusega 698 m^2 et oleks tagatud üldplaneeringukohane Tammeõue tee kulgemine läbi planeeritud ala. Kavandatud pos 3 transpordimaa krunt on ette nähtud vallale üleantavaks.

Detailplaneeringus on pos 3 transpordimaa lahenduse aluseks võetud Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna Tammeõue tee sõidutee ja jalgtee põhiprojekti tehnilised tingimused nr TT-1403-1, 18.02.2026 ning lahendus koostatud vastavalt esitatud tingimustele. Järgmises, täpsustatud projekteerimise staadiumis, st ehitusprojekti koostamisel tuleb võtta samuti aluseks Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna Tammeõue tee sõidutee ja jalgtee põhiprojekti tehnilised tingimused nr TT-1403-1, 18.02.2026, põhiprojekti lahendus koostada vastavalt esitatud tingimustele ning põhiprojekti staadiumi lahendus kooskõlastada täiendavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnaga.

Osaliselt jääb planeeritud Tammeõue tee ka Tammeõue tee 37 katastriüksuse osale mille kohta on Viimsi Vallavalitsuse 03.12.2025 korraldusega nr 550 otsustatud reservfondist raha eraldada, et omandada kinnisasja jagamisel moodustatav transpordimaa ja seada eelmärge, et võimaldada sõidutee planeerimist Tammeõue tee 37 katastriüksuse osale (https://atp.amphora.ee/viimsi/index.aspx?itm=213944).

Alal on planeeritud väikelao rajamine (nn miniladu) kus ümberkaudsete korterelamute elanikud saavad näiteks oma hooajalised harrastusvahendeid (surfilaud, suusad, mootorratas vms) hooajaliselt hoiustada, siis märkimisväärset liikluse kasvu antud planeeringuga ei kaasne ning parkimine on tagatud oma krundil ladude vahelisel 17x34m suurusel alal.

Laohoonestuse normatiivne parkimiskohtade arv pos 1 krundil 14 parkimise kohta (norm arvutus: 3300/250) mis tagatud miniladude vahelisel hoovialal. Võimalikud Pos 1 hooviala parkimiskohad on tähistatud põhijoonisel.
Pos 2 krundil on säilitatud olemasolev kasvuhoone ning sinna ei ole täiendavaid parkimiskohti kavandatud. Ehitusprojektis peab olema tagatud parkimiskohtade arvu vastavus Eesti Standard EVS 843:2016 normidele.

4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

4.3.1 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele

Planeeringualal asuvad amortiseerunud kasvuhooned ning alal ei kasva kõrghaljastust ning alal puuduvad piirangud ehitustegevusele. Käesolevaks ajaks on terve maa-ala suuremas osas kasutamata ja seega on amortiseerunud kasvuhoonete asemel uue väikelao rajamine õigustatud.

Võrreldes praeguse seisuga muutub detailplaneeringu lahenduse elluviimisel kindlasti ala maakasutus efektiivsemaks, kuna arenevas keskkonnas kasutatakse maad ja muid ressursse

senisest otstarbekamalt. Paraneb ala arhitektuurne ilme. Samuti luuakse planeeringu realiseerimisega piirkonda uusi laoruume kus ümberkaudsete korterelamute elanikud saavad oma hooajalisi harrastusvahendeid vms hoiustada. Praegu ala olevad amortiseerunud kasvuhooned lammutatakse ning alale moodustatakse Viimsi valla üldplaneeringujärgne hoonestus.

Uue minilao hoonete rajamise tagajärjel müra- ja välisõhusaaste suurenemist ei ole ette näha.

Mõningaid ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu, jne) lähialal on oodata eelkõige ajutiselt uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitsenõuetest. Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, antud detailplaneeringu realiseerimisel ei halvene ümbruskonna keskkonnaseisund.

4.3.2 Haljastus ja heakord

Planeeringualal, vundamentide vahel ja peal kasvavad kiirekasvulised pioneerliigid, mida aga ei ole planeeringulahenduse elluviimisel otstarbekas ega võimalik säilitada. Alale dendroloogilist inventuuri koostatud ei ole, kuna seda ei ole nõutud ka detailplaneeringu algatamise korraldusega. Planeeringuga on ette nähtud alale uue täiendava kõrghaljastuse ja heki rajamine planeeritud ala lõunapoolse piiri äärde, et oleks tagatud naaberkrundil paiknevate korterelamute eraldatus kõrghaljastusega planeeritud minilaoga.

Järgnevalt soovitused ja nõuded täiendavaks haljastuseks ning ehitusprojektide koostamiseks:
- Kasutada täiendava haljastuse rajamisel väärtuslikke ja pikaealisi liike, nagu näiteks põõsastest: harilik ebajasmiin (*Philadelphus coronarius*), siberi kontpuu erepunasevõrseline vorm (*Cornus alba* `Sibirica´) või okaspuudest mägimändi (*Pinus mugo*). Puudeks sobib kasutada näiteks kiirekasvulisi püstise kasvukujuga hiina papleid ’Fastigiata’. Samuti sobivad lääne- ja läiklehised pärnad, valgepöök, vahtrad. Okaspuudest kasutada pigem tänavatest eemale jäävatel aladel halli nulgu, keerdmändi, või alpi seedermändi jt.
- Haljastus lahendada hoonete ehitusprojektide mahus.

4.3.3 Müra

Müra taset reguleerib Atmosfääriõhu kaitse seadus ja Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:
- Ehitusaegsed müratasemed peavad läheduses paiknevatel müratundlikel hoonetel ajavahemikul 21.00-07.00 vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemetele. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kell 07.00-19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtaset.

- Tehnoseadmetest tuleneva müra tasemed ei tohi ületada KeM 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Arvestada, et tehnoseadmed ei oleks olemasolevate müratundlike hoonetega alade poole suunatud.

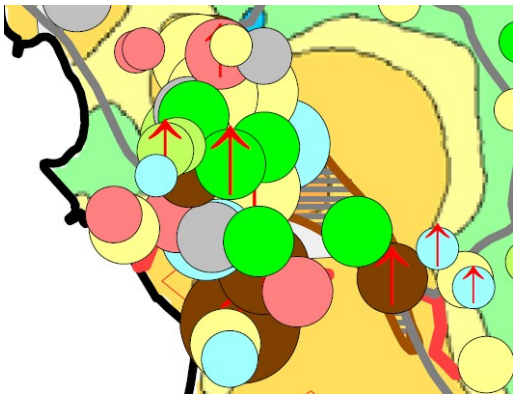
4.3.4 Jäätmekäitlus

Viimsi valla haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri.

Olmejäätmeid on ette nähtud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Olmejäätmete kogumise konteinerid on kavandatud oma krundile.

4.3.5 Radoon

Vastavalt Eesti radooniriski levilate kaardile asub planeeritud ala osaliselt kõrgenenud radoonisisaldusega pinnase alal. Seega võib planeeritud alal esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid:



Tingimused hoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks:

- Hoonete projekteerimise ja ehitamisel juhinduda vastavalt Eesti standardile EVS 840:2023 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.
- Arvestada Viimsi valla üldplaneeringu raames koostatud tööle: „Viimsi valla radoonisisalduse mõõtmine pinnasest. Raport.“
- Hoonete ehitamisel arvestada radooniohuga, tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoonete vundamentide ehitamisel. Kasutada vundamentide katmisel bituumeni põhiseid isolatsioonimaterjale. Tagada hoonetes korralik ventilatsioon. Teostada omaniku järelevalvet, et oleks tagatud hea ehituskvaliteet.

4.3.6 Insolatsioon

Insolatsiooninõuete täitmise osas tuleb lähtuda Eesti Ehituskonsultatsioonide Liidu ettevõtete Liidu eestvedamisel valminud ruumi otsese päikesevalguse ehk insolatsiooni kestuse arvutamise juhendist ning arvestada ka EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“

nõuetega.

Ruumi otsese päikesevalguse kestuse arvutamise juhend lähtub Eestis väljakujunenud praktikast – heast tavast – ning baseerub vanal kehtinud standardil EVS 894. „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Insolatsiooninõuded peavad olema täidetud nii projekteeritavate uute hoonete kui ka olemasolevate naaberelamute osas, olenemata uue hoone asukohast hoonestusalal.

Juhendi rakendamine on kohustuslik alaliste elupaikade (eluruumide); koolieelsete lasteasutuste mänguruumide ja mänguväljakute; hoolekandeasutuste hoolealuste ja haiglate patsientide ruumide (nt. eluruumides, palatites ja puhkeruumides) insolatsiooni arvutamisel. Juhendi rakendamine ei ole kohustuslik ajutise elupaigana kasutatavates eluruumides (näiteks ühiselamu jms.). Juhendi rakendamine ei ole kohustuslik majutusruumides (näiteks hotell, hostel jms.). Tootmishoonetele nimetatud juhendit ei kohaldata.

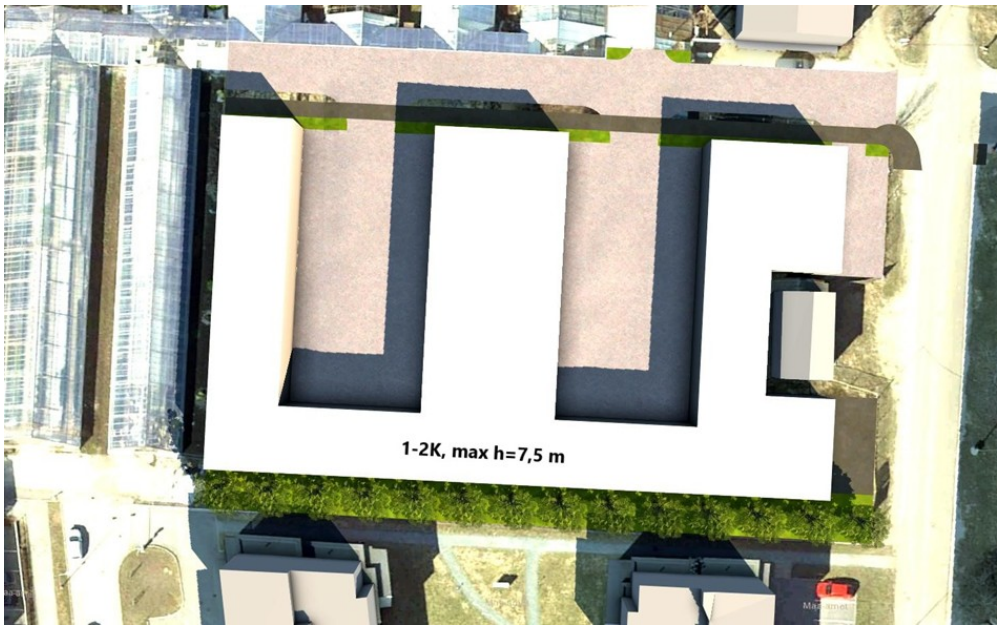
Planeeringute koostamisel tuleb hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas.

Detailplaneeringus jäävad olemasolevad eluhooned planeeritud alast otse lõuna suunda, st planeeritud uus minilaohoone asub elamutest poja suunas kust päikest ei paista ning seega naaberkinnistul paiknevatele eluruumidele mõju puudub.

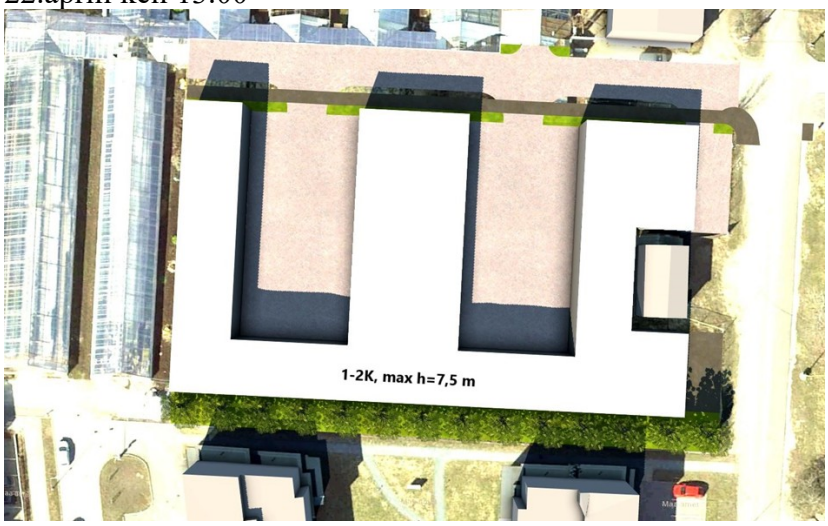
Planeeringuala lääne- ja põhjaküljel paiknevate kasvuhoonete kohta on koostatud allolevad varjude analüüsid (aluseks 22. aprill), millest lähtub, et kevad-suvisel perioodil planeeritud minilaod olemasolevaid kasvuhooneid päevasel ajal ei varjuta.

Allolevad päikese varju analüüsid on koostatud programmiga Archicad:

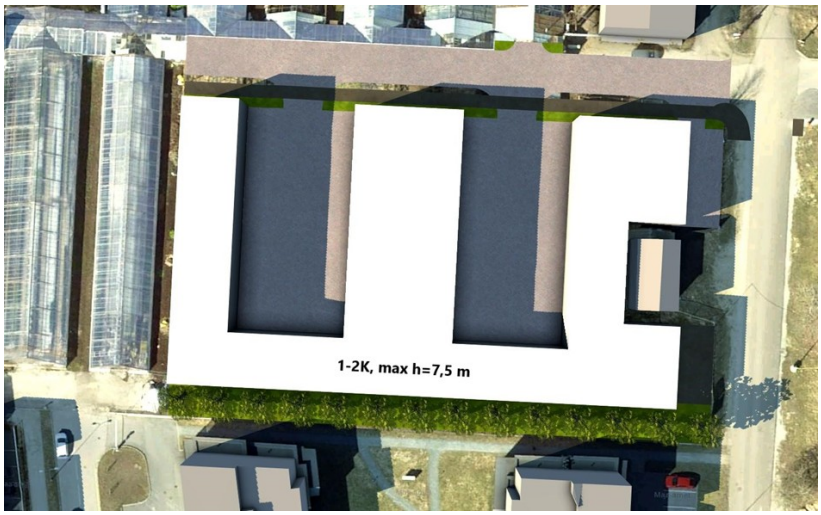
22.aprill kell 10.00:



22.aprill kell 13.00



22. aprill kell 16.00



4.4 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

AS Viimsi Vesi tagab välistulekustutusvee vajaduse 10 l/s kolme tunni jooksul ja see on tagatud Jasmiini teel olemasoleva hüdrant nr 288 baasil, olemasolev hüdrant jääb planeeritud hoonestusest ca 180 m kaugusele ning vastavalt Keskkonnaprojekti töö nr 3345 „Kannikese tee sõidutee ja jalgratta- ja jalgtee põhiprojekt“ on uus täiendav tuletõrjehüdrant kavandatud ka Nelgi põik teele mis asub planeeritud hoonest 90 m kaugusel.

Planeeritud hoone tuleohutusklassiks on planeeritud TP-1.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:
- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standarditega EVS 812-7:2018; EVS 812-6:2012+A1+A2.
- Hoonete täpne tulepüsivusklass määrata ehitusprojekti staadiumis hoone arhitektuurses projektis kui on selgunud hoone täpne kasutusotstarve ja välistulekustutusvee vajadus.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.
- Ehitusprojekt kooskõlastada täiendavalt Päästeametiga.

4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse ennetamine on reguleeritud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:
- Planeeringuga kavandatud linnaehituslikud muudatused loovad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku, mis loob iseenesest turvalisema keskkonna.
- Krundile projekteerida välisvalgustus, sissepääsud hoonesse valgustada.
- Ala heakorrastada.

4.6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

- Uute katastriüksuste moodustamine ja sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele.
- Planeeringujärgsete servituutide seadmine.
- Detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni. Tehnovõrkude rajamisel tagatakse naaberkatastriüksustel olevate kasvuhoonete tehnovarustuse säilimine.
- Pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel. Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.
- Ehitustööde ajakavas vältida transpordimaa lammutust ja ehitustöid perioodil veebruarist kuni juulini (k.a), et mitte kahjustada naaberkinnistu Tammeõue tee 25 hooajalist tegevust või tagada tööde teostamise korral Tammeõue tee 25 kinnistule ajutine/ alternatiivne juurdepääs.
- Tagada, et kavandatud hoonete hooldus toimuks oma kinnistu piires ning selleks ei kasutata naaberkasvuhoonete maad.
- Ehitustööde ajal peab olema tagatud naaberkinnistute varustatus olemasolevate tehnovõrkudega.
- Ehituse ajaks paigaldada krundi piirile piirdeaed et oleks tagatud, et ehitustegevus ja ehitusmehed ei satuks naaberkasvuhoonete kruntidele.

4.7 PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamisvõimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

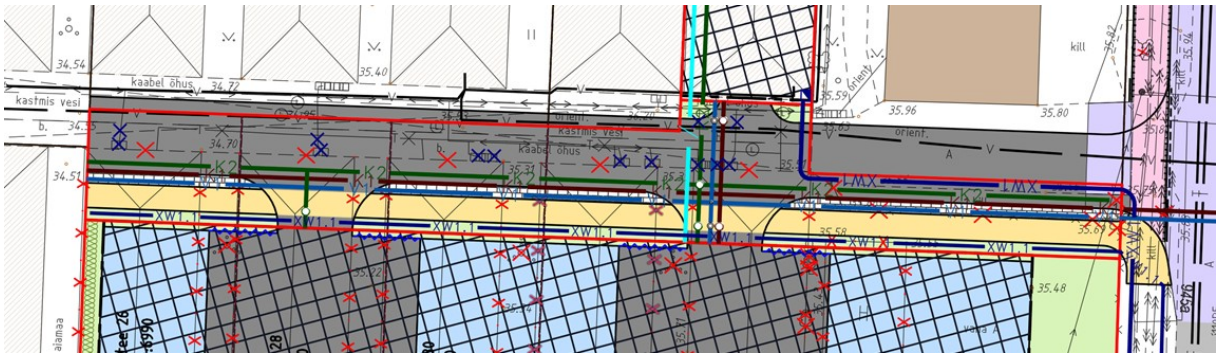
5 TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud ja detailplaneeringu põhijoonisel kruntide ehitusõiguse ning piirangute tabelis kirjeldatud.

Järgnevateks projekteerimisstaadiumiteks tellida võrguvaldajatelt täiendavad tehnilised tingimused ning kooskõlastada ehitusprojektid kõigi võrguvaldajatega.

Planeeringus on arvestatud alal säilivate kasvuhoonete tehnovarustuse säilimisega ja selle toimimisega nii ehituse ajal kui ka ehituse järgselt. Alloleval skeemil on väljavõte alal tehnovõrkude koondplaanist kus on kajastatud planeeritud tee alal olemasolevad ja säilivad tehnovõrgud alal olevate kasvuhoonete tarvis (v- vesi; kaabel – elekter):



Seega nii ehituse ajal kui peale planeeringu realiseerimist on tagatud olemasolevatele kasvuhoonetele tehnovõrkudega varustatud. Samuti on planeeringus kavandatud teemaale ette nähtud ka uued vk ja elektri trassid mis on kavandatud kuni planeeritud tee lõpuni, et kavandatud trassidest oleks tagatud ka olemasolevatele kasvuhoone omanikele soovi korral uued liitumised.

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1.1 Üldosa

Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AS Viimsi Vesi 26.10.2023 nr 6707 ja nende täiendus 28.03.2025 väljastatud tehnilised tingimused.

Projekteerimisel on arvestatud järgmisi norme ja nõudeid:
- Eesti Standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk;
- Eesti Standard EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;

5.1.2 Veevarustus

Detailplaneeringu on ette nähtud säilitada olemasolev kastmisvee toru mis varustab naaberkruntidel olevaid kasvuhooneid. Olemasolev veetoru asub pos 3 transpordimaa krundil.

Planeeringuala veevarustuse allikaks on olemasolev ühisveetoru Nelgi põik teel.

Planeeritud kruntidele on kavandatud De32mm liitumistorustik sadulväljavõttega De110/32mm olemasolevast Nelgi põik teel De110mm veetorustikust mööda planeeritud avaliku kasutusega transpordimaa krunti pos 3.

Planeeritud laohoonetele on ette nähtud De32 mm vee liitumistorustikud ja liitumispunktid DN25mm planeeritud pos 3 tänavamaale kuni 1 m kaugusele krundi piirist.

Veerõhk liitumispunktis on min 2,0 bari.

Laohoonele on tagatud veekogus Q = 1,0 m^3/d, 30 m^3/kuus

Välistulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul ja see on tagatud Jasmiini teel olemasoleva hüdrant nr 288 baasil, olemasolev hüdrant jääb planeeritud hoonestusest ca 180 m kaugusele ning vastavalt Keskkonnaprojekti töö nr 3345 „Kannikese tee sõidutee ja jalgratta- ja jalgtee põhiprojekt“ on uus täiendav tuletõrjehüdrant kavandatud ka Nelgi põik teele mis asub planeeritud hoonest 90 m kaugusel. Planeeritud hoone tuleohutusklassiks on kavandatud TP-2.

Planeeringuala veevajadus ning veeühenduste läbimõõdud täpsustada ehitusprojekti staadiumis. Krundisisese veevarustuse välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti käigus. Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb ehitusprojektiga ette näha kinnistu rajatistele taaskasutusega veevarustuse süsteemid. Kõik hallveed ja sademeveed tuleb taaskasutada.

Kastmis- ja niisutussüsteeme ei ole lubatud ühendada ühisveevõrku.

5.1.3 Kanalisatsioon

Planeeringuala reovee kanalisatsiooni eelvooluks on Nelgi põik teel olemasolev De200mm PVC isevoolnekanalisatsioon.

Naaberaladele jäävatel kasvuhoonetel kanalisatsiooniühendus puudub ning järelikult poleks kasvuhoonete omanikel ka põhjust nõuda planeeringuala omanikelt kanalisatsiooniühenduse loomist. Sellest hoolimata on planeeringus ette nähtud uus kanalisatsioonitoru rajamine kavandatud teemaale kuni planeeritud tee lõpuni, et olemasolevad kasvuhooned saaksid vajaduse korral ka uue kanalisatsiooniga liituda.

Planeeritud avalik kasutusega tänavamaale pos 3 on kavandatud De160 mm kanalisatsiooni toru. Nelgi põik teel De200mm tänavatorustikule on ette nähtud planeeritava kanalisatsiooni ühendamiseks vahekaev De560/500mm. Planeeritud kinnistutele pos1 ja 2 on ette nähtud reovee kanalisatsiooniga liitumiseks liitumispunktid kontrollkaevud De400/315 mm kuni 1m kaugusel laohoonete krundipiirist.

Ärajuhitav reoveekogus on Q = 1,0 m^3/d, 30 m^3/kuus

Planeeringuala reovee äravool ja reoveeühenduste läbimõõdud täpsustada ehitusprojektiga.

Sademevee ärajuhtimine

Sademevee äravoolu lahenduse aluseks on Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna sademevee äravoolu lahendamise tehnilised tingimused nr SV-1404-1, 12.02.2025.

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest ja naaberkruntidelt eemale ning kanaliseeritakse. Tammeõue tee 26, 28, 30 ja 35 katastriüksuste detailplaneeringus on planeeritud sademevee ärajuhtimiseks rajada arendusala sisene sademeveekanalisatsioon koos hoonete liitumispunktidega kinnistu piiril. Detailplaneeringus toodud juurdepääsuteedele ja hoonete vahelistele liikumisteedele ning kõva kattega parkla-alale on ette nähtud rajada teemaad kuivendav sademeveekanalisatsioon koos restkaevude lahendusega. Planeeritud sademeveekanalisatsiooni võrgu eesvooluks on kasutatud munitsipaalomandis Roosi põik 2 (katastritunnus 89001:001:2540) kinnistul olemasolevat sademeveekanalisatsiooni (vastavalt Keskkonnaprojekti töö nr 3345 „Kannikese tee sõidutee ja jalgratta- ja jalgtee põhiprojekt“).

Hoonestusala kõva kattega pindadelt (sh parkla) on ette nähtud sademevesi kokku korjata ja juhtida läbi arendusala läbivasse sademeveekanalisatsiooni kasutades säästlike sademevee lahendusi millega kogutakse vesi kokku olmetarbimise eesmärgil, näiteks: kastmisveeks või tualettruumides WC loputuskastides kasutamiseks vms või aeglustatakse ning ühtlustatakse sademevee vooluhulk ennem selle ärajuhtimist. Täiendava säästliku lahendusena võib kinnistule rajada kõva kattega pindadelt kokku kogutud sademevee käitlemiseks parkla puhul vett läbilaskeva katendiga.

Täpne ehitusprojekti lahendus tehakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt Viimsi Vallavalitsuse Ehitus- ja kommunaalosakonna poolt ehitusprojektile väljastatavatele tehnilistele tingimustele ning ehitusprojekti lahendus kooskõlastatakse täiendavalt Viimsi Vallavalitsuse Ehitus- ja kommunaalosakonnaga.

Nõuded sademevee ärajuhtimisele ning vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberaladega ning sademevesi ei tohi valguda naaberkruntidele.
- Sademeveelahendus esitada VK ehitusprojekti koosseisus.
- Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademevett ei tohi otse valla sademeveesüsteemi, mahutisse või imbsüsteemi juhtida, rajada ühendused läbi kaevude.
- Torustike läbimõõdud esitada ehitusprojektis vastavalt arvutustele.
- Sademe- ja drenaaživett ega pinnasevett ei tohi juhtida olmereovee kanalisatsioonisüsteemi.
- Sademevee puhastamiseks tuleb vajadusel paigaldada liiva- ja õlipüüdur (kui hooneid kasutatakse näiteks autoremonditöökodadena, autopesulatena, metallitöökodadena vms kasutusotstarvetel, mis võivad kujutada ohtu sademevee seisundile). Paigaldamise korral ehitusprojekti koosseisu lisada liiva- ja õlipüüduri hooldusjuhend.
- Kinnistu sademeveetorude rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega.
- Tööprojekt tervikuna kooskõlastada kõigi järgnevate ametite ja isikutega: kõigi olemasolevate maa-aluste ja maapealsete rajatiste (tehnovõrkude) omanikud või valdajad, maaomanikud ja kasutajad, kelle maakasutust või ehitusõigust ehitusprojekt mõjutab, Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnaga.

5.2 ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Imatra Elekter AS poolt 05.01.2024 välja antud tehnilised tingimused nr TT-24023H.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)	Liitumine
1	Väikelaod	150/250	Liitumiskilp kinnistu piiril
2	Väikelaod	50/100	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		180 /315	

Detailplaneeringu ala tarbija elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva alajaama AIANDI baasil, mis asub Nelgi põik 3 kinnistul.
Planeeritud objektide 0.4 kV toitevõrgud ehitatakse maakaabelliinidena.
Objektide elektrivarustuseks kinnistu piirile on ette nähtud 0.4 kV liitumiskilbid.

Detailplaneeringus on säilitatud planeeringuala ümbruses säilivate kasvuhoonet elektrivarustuse olemasolev õhukaabel. Likvideeritakse ühendused planeeringualale kuhu on kavandatud uushoonestus mille asemel rajatakse uus ühendus maakabelliinina. Olemasolevate kasvuhoonete lammutamisel ja uue laohoone ehitamisel peab olema tagatud säilivate kasvuhoonete elektrivarustus.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojekti mahus (arvestades iga objekti arhitektuuriga). Konkreetse objekti elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb Imatra Elekter AS-le esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Tänavavalgustus

Detailplaneeringu tänavavalgustuse osa lahenduse aluseks on Viimsi Vallavalitsuse Ehitus- ja kommunaalosakonna poolt 07.02.2025 välja antud tehnilised tingimused TV-1404-1.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustite värvsustemperatuur peab olema 3000 K, ülekäiguradadel peab olema min 5000 K. Hämardamisel peab olema tagatud M6, kergliiklus- ja jalgteedel P6 valgusklassi miinimum nõuded.

Valgustid paigaldatakse koonilistele tsingitud metallmastidel maksimaalse kõrgusega kuni 8 m. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Projekteeritavatel valgustitele on

ette nähtud valmidus kasutusele võtta valgustipõhine juhtimissüsteem nii, et lisaseadmete ühendamiseks ei oleks vaja avada valgusteid.
Elektrivarustus on ette nähtud Nelgi põik teel olemasoleva tänavavalgustuse toitevõrgu baasil.

Täpne ehitusprojekti lahendus tehakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt Viimsi Vallavalitsuse Ehitus- ja kommunaalosakonna poolt ehitusprojektile väljastatavatele tehnilistele tingimustele ning ehitusprojekti lahendus kooskõlastatakse täiendavalt Viimsi Vallavalitsuse Ehitus- ja kommunaalosakonnaga.

5.3 SIDEVARUSTUS

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38968980, 21.06.2024.

Planeeritud objektide sidevarustus on ette nähtud lähtuvana põhitrassi sidekaevust nr 10528.

Uus sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest 100mm läbimõõduga, igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus.

Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7m maapinnast.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.
Siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja võrgu valdaja poolt väljastatud tööloa alusel.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:
- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016.a. määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“;
- Telia dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele“;
- Telia dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
- Telia dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

5.4 SOOJUSVARUSTUS

Detailplaneeringu soojusvarustuse lahenduse aluseks on Adven Eesti AS 28.08.2024 tehnilised tingimused nr 3-34.

Antud detailplaneeringus on tehtud lahenduse Tammeõue tee 26,28,30 ja 35 kinnistute ühendamiseks kaugküttevõrguga. Soojustorustik on planeeritud maa-alusena eelisoleeritud kaugküttetorudest.

Ühenduspunkt projekteeritud kaugküttetorustikuga on planeeritud Hüatsindi tee 2//Nelgi põik 1 kinnistul asuvast olemasolevast võrguettevõtja kaugküttetorustikust.

Otstarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht täpsustatakse projekteerimise käigus.

Krundi pos 1 liitumispunt paikneb pos 1 krundile rajatava minilao hoone välisseinast kahe meetri kaugusel. Pos 2 krundil on säilitatud olemasolev kasvuhoone, sinna uue hoone rajamist ei ole planeeritud ning sellepärast ei ole pos 2 krundile uut soojavarustuse liitumist kavandatud.

Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis ja kooskõlastatakse täiendavalt võrguvaldajaga.

5.5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEEDE- ja TEHNOVÕRKUDE OSAS

Ehitusprojekti koostamisel taotleda tehnilised tingimused teede, sademevee ja tänavavalgustusele Viimsi vallalt.

Sidevarustus:
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.
- Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis.

Elektrivarustus:
- Vastavalt täpsustatud koormustele tellida tööjooniste teostamiseks uued tehnilised tingimused Imatra Elekter Aktsiaseltsilt.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.

Veevarustus ja kanalisatsioon:
- ÜVK trassidele peab olema tagatud pidev ligipääs ning seda takistavaid piirdeaedu ei ole lubatud rajada.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused ja kooskõlastada ehitusprojekti lahendus täiendavalt.
- Sademevee lahendus kooskõlastada Viimsi valla ehitus- ja kommunaal osakonnaga.
- Planeeringuala läbib ka kastmisveetorustik, mis kuulub piirkonna kasvuhoonete omanikele, kellega tuleks planeering lisaks kooskõlastada ja vajadusel näha ette torustikule servituut.

Soojusvarustus:

- Vastavalt täpsustatud koormustele tellida ehitusprojekti koostamiseks uued tehnilised tingimused Adven Eesti Asilt ning kooskõlastada ehitusprojekti lahendus täiendavalt võrguvaldajaga.

V Tammeõue tee 26, 28, 30 ja 35 kinnistute detailplaneeringu arvamuste ja kooskõlastuste koondtabel

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ärakiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1	Telia Eesti AS	28.08.2024 Nr 39112622	Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal Allkirjastatud digitaalselt /Arvo Sepp/ volitatud esindaja	Kiri (saadud digitaalselt) Seletuskiri Joonised DP-4 ja DP-5	Esitatud tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.5.
2	Imatra Elekter Aktsiaselts	30.08.2024 Nr 30113	Kooskõlastatud tingimusel: • Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Allkirjastatud digitaalselt /Maie Erik/ tehnovõrkude vanemspetsialist	Kiri (saadud digitaalselt) Seletuskiri Joonised DP-4 ja DP-5	Esitatud tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.5.

3	Adven Eesti AS	17.09.2024	Kooskõlastatud. Allkirjastatud digitaalselt /Romi Viskar/ võrguinsener	Seletuskiri Joonised DP-4 ja DP-5	
4	AS Viimsi Vesi	02.10.2024 Nr 9025	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 ehitus- ja kommunaal osakonnaga. 3. Planeeringuala läbib ka kastmisveetorustik, mis kuulub piirkonna kasvuhoonete omanikele, kellega tuleks planeering lisaks kooskõlastada ja vajadusel näha ette torustikule servituut. 4. Arvamus kehtib 1 aasta. Allkirjastatud digitaalselt /Ilona Pärkna/ võrkude- ja arendusosakonna juht	Kiri (saadud digitaalselt) Seletuskiri Joonised DP-4 ja DP-5	Esitatud tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.5.
5	Päästeamet	18.12.2025	Digiallkirjastatud detailplaneeringu fail. Ohutusjärelevalve büroo inspektor Põhja päästekeskus Viktoria Tilk +372 5306 8065 viktoria.tilk@paasteamet.ee	Digidok	

Projektijuht Jüri Mirme