

**EES-KAARLE KINNISTU JA
LÄHIALA DETAILPLANEERING**
HARJUMAA, VIIMSI VALD, LAIAKÜLA, EES-KAARLE
töö nr 029/2016

Huvitatud isik: Vladislav Tsurkan
Tel. 5800 7144
agentvlad@mail.ru

Projekt: OÜ RE Plan
Reg. nr.12269428
Kadaka pst 169B-29, Tallinn 12615
Tel. 5199 5509
replan.info@gmail.com

Arhitekt
Vastutav spetsialist

Ilona Rõženkova
Irina Sibul

TALLINN 25.10.2016

I MENETLUSDOKUMENDID

- Viimisi Vallavalitsuse korraldus Laiaküla küla, kinnistu Ees-Kaarle detailplaneeringu algatamisest, lähteülesande kinnitamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest, 10.05.2016 nr 334;

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	4
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
3.2 Kontaktvööndi analüüs.....	5
3.3 Alusplaan	5
3.4 Maaomand planeeritaval alal.....	5
3.5 Haljastus	5
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
4.1 Linnaruum	6
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule.....	6
4.1.2 Linnaehituslikud ideed	6
4.1.3 Planeeritava maa-ala krundid	6
4.1.4 Arhitektuurinõuded ehitisele	7
4.1.5 Krundi ehitusõigus.....	7
4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus	7
4.3 Tehnovõrgud	7
4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted.....	7
4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	7
4.3.3 Elektrilahendus	8
4.3.4 Tuletõrje veevarustus.....	8
4.3.5 Nõuded tehnoarajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:.....	8
4.4 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud.....	8
4.4.1 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	8
4.4.2 Keskkonnanõuded planeeringuga kavandatava elluviimiseks	8
4.5 Tuleohutusnõuded	8
4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	9

III LISAD

1. Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 246143 07.11.2016
2. Dendroloogiline inventariseerimine
3. Radoonisisalduse uuring

IV JOONISED

1. GEODEETILINE ALUSPLAAN	1:500
2. SITUATSIOONISKEEM	1:2500
3. PÕHIJONIS	1:500
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÖND	1:2500

V KOOSKÕLASTUSED

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Kooskõlastuse lehed

VIIMSI VALLA LAIAKÜLA KÜLA EES-KAARLE KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Viimsi valla ehitusmäärus;
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus Laiaküla küla, kinnistu Ees-Kaarle detailplaneeringu algatamisest, lähteülesande kinnitamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest, 10.05.2016 nr 334.

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Aigrumäe küla, Laiaküla ja Muuga küla üldplaneering ja üldplaneeringu teemaplaneeringud „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ja „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“.
- Planeeritava ala katastriplaan.
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised mõõdistused, GeoEx OÜ töö nr G15065 16.12.2015.a.
- Dendroloogiline uuring
- Radoonisisalduse uuring

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist jagada 2941m² suurune kinnistu üksikelamumaa sihtotstarbega krundiks ning tee ja tänavamaa krundiks ja ning määrata elamukrundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Planeeritav ala asub Aigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu kohasel tiheasustusosalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringuga määratakse lisaks krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, s.h krundi asukohast lähtuvalt hoone arhitektuurdes tingimusedkujundades naabruses asuva elamualaga ja ümbritseva keskkonnaga arvestatava ruumilise terviklahenduse.

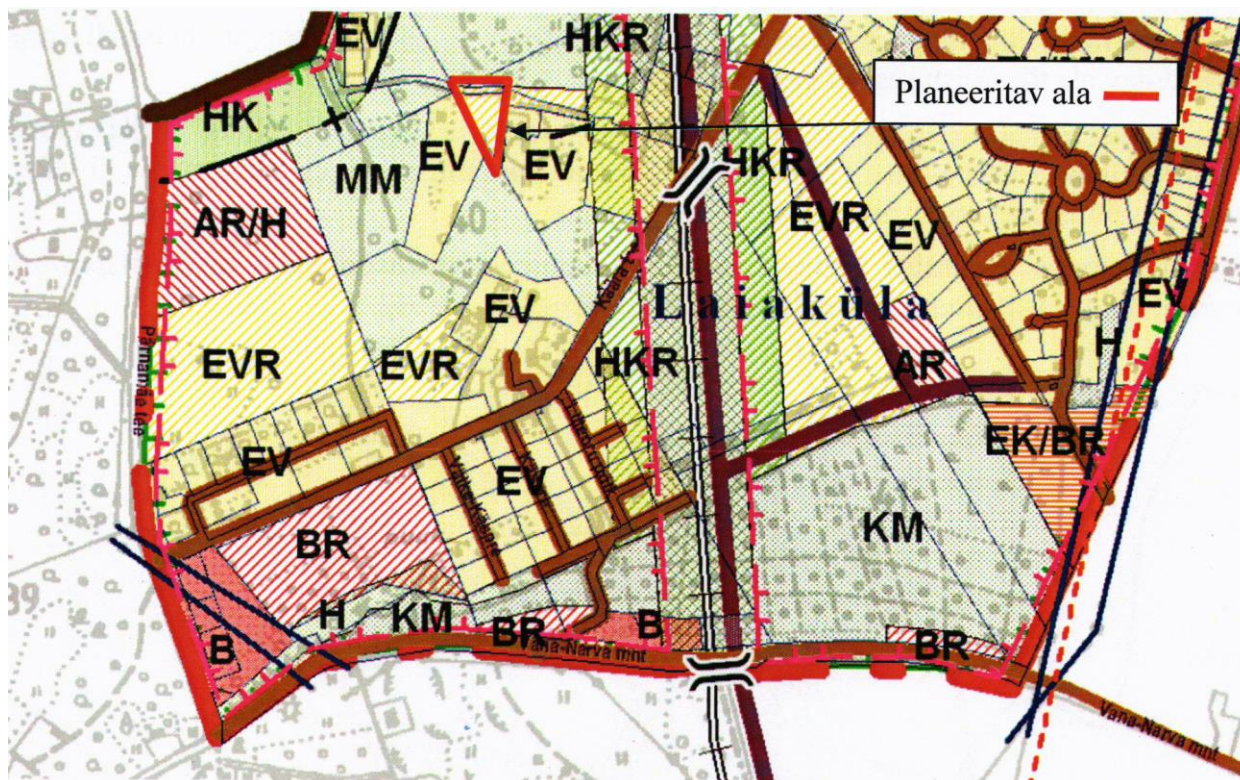
Detailplaneering koostakse planeerimisseaduse p125 lõike 2 alusel, Aigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ elluviimiseks.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala asub Viimsi vallas, Laiaküla külas Muuga põik tee ääres, ligikaudu 200m kaugusel Muuga teest, detailplaneeringu kohustusega tiheasustusosalal. Planeeritava maa-ala suurus on 2941m². Kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil, piiritletuna punase kontuuriga:



Maa-ala on reljeefilt tasane, hoonestus puudub. Juurdepääs kinnistule toimub Muuga põik teelt. Planeeritaval alal ei paikne keskkonnakaitse seisukohalt olulisi objekte.

3.2 Kontaktvööndi analüüs

Piirkonna lähiehituse maakasutuseks on peamiselt elamumaa ja maatulundusmaa, mis perspektiivis muutub väikeelamumaa. Enamuse hoonestusest moodustavad üksikelamud. Domineerivad viil- ja kelpkatused ning lamekatused. Hoonete välisviimistluseks on peamiselt kasutatud krohvi, puitu ja looduslikku kivi. Piirkonna kruntide suurused jäävad enamasti 1500-10000 m² ning hoonestusalused pinnad ca 100 - 650 m² vahele.

3.3 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on GeoEx OÜ poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehno võrkudega, töö nr G15065 16.12.2015.a.

3.4 Maaomand planeeritaval alal

Nr.	Aadress	Pindala, m ²	Kinn. nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik(ud)
1	Ees-Kaarle	2941	7238702	89001:010:1385	maatulundus maa	Vladislav Tsurkan

3.5 Haljastus

Ees-Kaarle kinnistu on kaetud puudega. Hoonestamisel tuleb arvestada hoonestusviisile vastava kvaliteetse kõrghaljastuse säilitamise vajadusega.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud jagada 2941m² suurune Ees-Kaarle kinnistu üksikelamumaa sihtotstarbega krundiks ning tee ja tänavamaa krundiks ja ning määrata elamukrundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks.

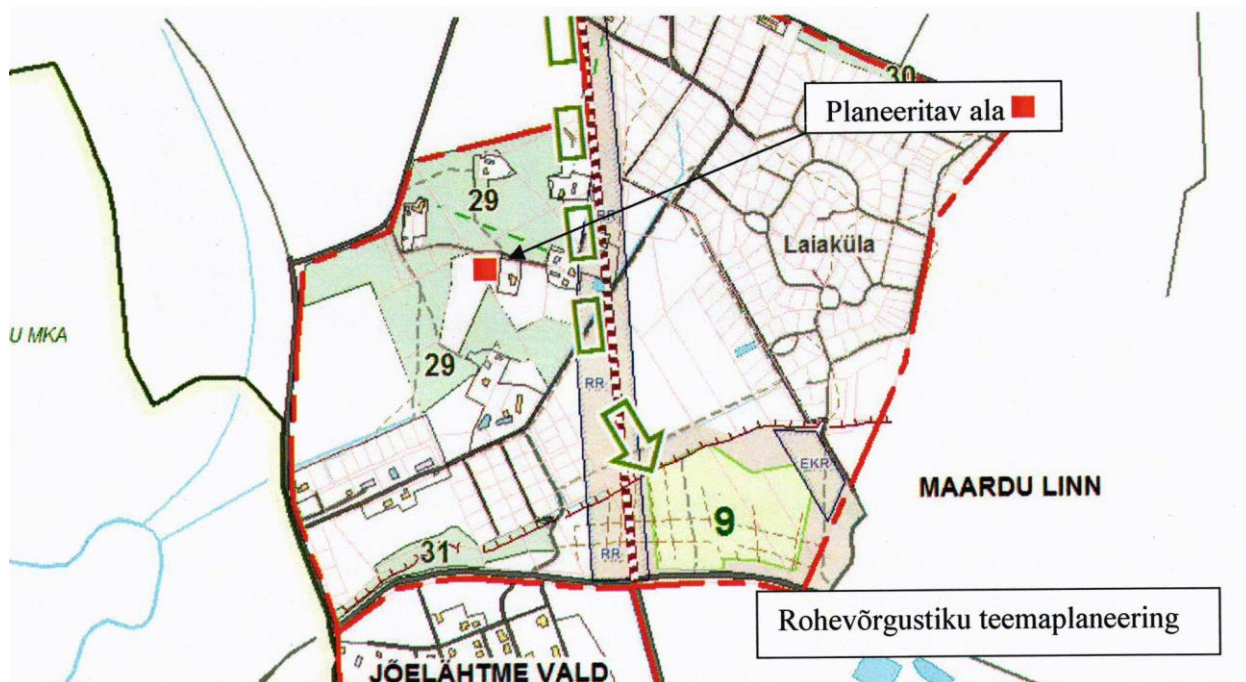
4.1 Linnaruum

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuga kavandataV vastab Aigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele – üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala tiheasustuses perspektiivsel väikeelamumaal.

Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ tingimusi, üksikelamukrundi vähim lubatud suurus piirkonnas on 1500m².

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljöväärtuslikud alad“, sest ei jää rohevõrgustiku alale.



4.1.2 Linnaehituslikud ideed

Planeeritava hoone korruselisuse valikul on lähtutud piirkonnas olemasolevatest elamutest ning lähipiirkonnas kehtestatud detailplaneeringust. Sellest tulenevalt on planeeritud hoone kahekorruline. Kontakvööndis asuvate hoonete korruselisus on ühe- või kahekorruline.

4.1.3 Planeeritava maa-ala krundid

Kruntide pindala ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Planeeringu alguses			Planeeritud		
aadress	pindala(m ²)	sihtotsarve	aadress	pindala(m ²)	sihtotsarve
Ees-Kaarle	2941	100% M	Ees-Kaarle	2810	100% EP
			Muuga põik 1a	131	100% LT

4.1.4 Arhitektuurinõuded ehitisele

Uushoonestuse arhitektuursete nõuetega on Ees-Kaarle kinnistu planeeringuga piiritletud:

- | | |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. avatäited, muud hoone osad ja detailid: | Planeeritav uus hoone ja selle ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda; |
| 2. lubatud korruselisus: | kuni 2; |
| 3. lubatud katusekalded: | 0-45 |
| 4. lubatud katusekattematerjalid: | plekk, katusekivi, rullmaterjalid; |
| 5. välisviimistlusmaterjalid: | krohv, looduslik kivi, tellis, betoon, hele värv; |
| 6. hoonete maksimaalne kõrgus: | 8,5m |

4.1.5 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: krundi aadress; krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve; suurim lubatud hoonete arv krundil; suurim lubatud ehitisealune pindala; hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus.

Pos nr 1	Ees-Kaarle
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	3 (1 üksikelamu, 2 abihoonet)
Korruselisus:	2
Ehitisealune pindala:	560 m ²
Lubatud täisehitus:	20%
Hoone kõrgus:	8,5 m
Parkimiskohtade arv krundil:	5

Pos nr 2	Muuga põik 1a
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% transpordimaa

4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Liikluskorralduse planeerimisel tuleb arvestada Eesti Standard EVS 843:2016 nõudeid ja rakendamisjuhust.

Kogu krundi liiklusskeem on toodud Põhijoonisel. Juurdepääs krundile on väikese liiklustihedusega Muuga põik teelt, sissesõit krundile planeeritakse kinnistu loode nurgast. Detailplaneeringuga on ette nähtud 5 parkimiskohta kinnistul. Kinnistustisestele teedele on planeeritud kivid. Asfaltkate on planeeritud juurdepääsuteele. Tuleviku Muuga põik tee laiendamiseks moodustatakse 131m² tee ja tänavamaa krunt, vastavalt notariaalsele kokkuleppele (sülmitud Tallinna notari Robert Kimmeli notaribüroos 07.01.2016)

4.3 Tehnovõrgud

4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted

Ees-Kaarle kinnistul on planeeritud lokaalne soojavarustus soojuspumba või maakütte baasil.

4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Ees-Kaarle kinnistu ümbruskonnas ei ole tsentraalset vee- ja reoveekanaliseerimisvarustust. Vett planeeritakse saada kaevust, kaevu projekteerimine lahendatakse järgmistes projekteerimise staadiumites. Kanaliseerimine planeeritakse lahendada lokaalse mahutiga 10 m³ või 15 m³.

Kogumismahuti peab olema sertifitseeritud. Paaki regulaarseks tühjendamiseks tuleb omanikul sõlmida vastav leping heitvee väljaveoks selleks litsentsi omava ettevõttega.

Haljasaladele langevad sadeveed immutatakse krundi pinnasesse. Sadevesi parklast ja katuselt juhitakse läbi vihmaveetorude ja vertikaalplaneeringu haljasalale, kus immutatakse krundil pinnasesse.

4.3.3 Elektrilahendus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detaiplaneeringule nr 246143, 07.11.2016 planeeritakse Ees-Kaarle kinnistule toide 0,4kV kaabelliin õhuliini nr 2143 mastist. Liitumiskilp on krundi ida piirilal, maakaabelliin läheb mastist kuni liitumiskilbini Muuga põik 4 kinnistuga paralleelselt, 1m piirist. Täpsem lahendus on Põhijoonisel ning lisatud tehnilistes tingimustes.

4.3.4 Tuletõrje veevarustus

Välisulekustuti vesi lahendatakse mahutist 10m³, mida planeeritakse kaevata omal krundil, vastavalt Standardile EVS 812-6:2012.

4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:

Hoone tööprojekti koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguvaldajatega.

4.4 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

4.4.1 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kinnistul kasvab kõrghaljastus, kus domineerib lehtpuu, kontaktvööndis asuvad ulatuslikud männikud. Detailplaneeringuga nähakse ette puude ja põõsaste likvideerimine ehitusalalt. Väljaspool ehitusalast puid planeeritakse säilitada, põõsad aga kas likvideeritakse või korrastatakse, lisaks planeeritakse krundile murukate. Planeeringualal kavandatud haljastatud maa pindala on 1823m², mis moodustab 65% krundi pindalast.

Prügikonteiner planeeritakse paigaldada kavandatava juurdepääsutee kõrvale krundi põhjapoolsesse serva.

4.4.2 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnale ohtlikke objekte.

Olmejäätmed, samuti ohtlikud jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Tekkivad jäätmed paigutatakse krundil paiknevasse prügikonteinerisse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Krundile planeeritakse sorteerimisvõimalusega prügikonteineri paigaldus vastavalt Viimsi Vallavolikogu 17.03.2014 määrusele nr 8 „Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri”. Jäätmete äravedu teostab jäätmekäitlusettevõtja, kellega on sõlmitud sellekohane leping.

4.5 Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamise aluseks on Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitavad tuleohutusnõuded“.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

- Planeeritud hoone projekteerida TP-3 tulepüsivusklassile vastavana.
- Tulekustutusvee planeeritakse võtta mahutist 10 m³, mis tuleb paigaldada krundil ja maa sisse kaevata.

4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809–1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada:

- Võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- Valdusele sissepääsu piiramine;
- Üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- Atraktiivsed materjalid, värvid;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid)
- Atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- Üldkasutatavate alade korrashoid.

Seletuskirja koostas Ilona Rõzenkova 25.10.2016