



Tammneeme küla, Tammneeme tee 55 detailplaneering

Projekti staadium:	DETAILPLANEERING
Töö nr:	4114
Objekt:	Tammneeme tee 55, Tammneeme küla, Viimsi vald, Harju maakond
Tellija:	Margus Järve
Projekteerija:	OÜ Mudel Tatari tn 64, Tallinna linn, Harju maakond, 10134
Registreering:	12426483
MTR:	EEP002747
Projekti arhitekt/ vastutav spetsialist:	Helle-Triin Hansumäe
Projekti koostamise aeg:	30. september 2015

Sisukord

1.	Üldandmed.....	3
1.1.	Töö nimetus.....	3
1.2.	Planeeringu tellija.....	3
1.3.	Planeeringu koostaja.....	3
1.4.	Planeeringu lähteandmed (protsess).....	3
1.5.	Planeeringu arvestatavad lähteandmed.....	3
1.6.	Vastavus Viimis valla üldplaneeringule.....	4
1.7.	Planeeritaval alal ja selle lähiümbruses varem koostatud planeeringud.....	4
1.8.	Geodeetiline alusplaan.....	4
1.9.	Planeeringuala suurus ning asukoht.....	4
1.10.	Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	4
1.11.	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
1.12.	Fotod planeeringualast.....	5
1.13.	Planeeringuala kontaktvöödi funktsionaalsed seosed.....	5
2.	Planeerimise lahendus.....	6
2.1.	Planeeringu eesmärgid.....	6
2.2.	Planeeritavate kruntide ehitusõigused.....	6
2.3.	Üldised arhitektuursed nõuded.....	6
2.4.	Müra.....	7
2.5.	Kruntide hoonestusalad.....	7
2.6.	Kruntide maapinna kõrgused.....	7
2.7.	Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
2.8.	Haljastus ja heakord.....	7
2.10.	Jäätmekäitlus.....	7
3.	Tehnovõrgud ja rajatised.....	8
3.1.	Üldosa.....	8
3.1.	Veevarustus, kanalisatsioon, sajuvesi ja tuletõrje veevarustus.....	8
3.2.	Elektrivarustus.....	8
3.3.	Soojavarustus.....	8
3.4.	Tänavavalgustus.....	8
4.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	9
5.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	9
6.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	9

7.	Planeeringu rakendamise võimalused.....	10
8.	Tuleohutus.....	10
10.	Detailplaneeringu graafiline osa.....	11
11.	Lisad	12
11.1.	Viimis Vallavalitsuse väljastatud detailplaneeringu algatamise korraldus, 26. august 2014, nr 1042	12
11.2.	Topograafiline plaan, Tammneeme tee 55, Tammneeme küla, Viimsi vald, Harju maakond, Optiset OÜ, töö nr V-2018/14.....	12
11.3.	Kinnisturegistri väljavõte Tammneeme tee 55, Tammneeme küla, Viimsi vald, Harju maakond.	12
11.4.	Maaameti väljavõte, Tammneeme tee 55, Tammneeme küla, Viimsi vald, Harju maakond	12

1. Üldandmed

1.1. Töö nimetus

Tammneeme küla, Tammneeme tee 55 detailplaneering.

1.2. Planeeringu tellija

Margus Järve (kinnistu kaasomanik)

1.3. Planeeringu koostaja

OÜ Mudel

Tatari tn 64, Tallinn 10134

Telefon: +37253322682, e-post: helle-triin.hansumae@mudelarhitektid.ee

Registrikood: 12426483

Tegevusluba: EEP002747

Planeerija: Helle-Triin Hansumäe

Projektijuht: Helle-Triin Hansumäe

1.4. Planeeringu lähteandmed (protsess)

- Viimsi Vallavalitsuse korraldus nr 1042 (26. august 2014) detailplaneeringu algatamise kohta.
Detailplaneering algatati nimetusega: Tammneeme küla, Tammneeme tee 55 detailplaneering.

1.5. Planeeringu arvestatavad lähteandmed

- Katastri ja põhikaart M 1:10000
- Maa-ala geodeetiline alusplaan M 1:500
- Katastriüksuse plaan M 1:2000
- Etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadus
- Teeseadus
- Looduskaitseadus
- Viimsi valla ehitismäärus
- Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri
- Haldusmenetluse seadus
- Asjaõigusseadus
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemiseadus
- tellija lähteandmed ja toatlus
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord"

- Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a. määrus nr.42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid"
- Muud kehtivad õigusaktid

1.6. Vastavus Viimsi valla üldplaneeringule

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane – Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve väikeelamute maa.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mille kohaselt on moodustatavate kruntide minimaalne suurus piirkonnas 1500m². Arvestades, et planeeritava elamukrundi suurus on 2330m², võimaldab see teemaplaneeringu peatükist 4.2 tuleneva metodika kohaselt planeerida krundile kaksikelamu.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljöväärtuslikud alad“ kohaselt asub kinnistu puhveralal, kus maa-ala hoonestamine on võimalik vastavalt üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele ja lähtuvalt teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ tingimustest.

1.7. Planeeritaval alal ja selle lähikümbruses varem koostatud planeeringud

Lähikümbruses puuduvad kehtestatud detailplaneeringud.

1.8. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan on koostatud OÜ OPTISET poolt 04. augustil 2014. Töö nr V-2018/14, mõõtkavas 1:500 (Joonis vaata projekti lisades).

1.9. Planeeringuala suurus ning asukoht

Planeeritav ala hõlmab 2330m² suurust elamukrundi Tammneeme tee 55, mis asub Tammneeme tee ja Luhaääre tee ristumiskohal. Muuga lahest jääb kinnistu ca 130 meetri kaugusele. Juurdepääs planeeringualale toimub Tammneeme teelt.

1.10. Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

	Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala (m ²)	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kehtivad koormatiseid ja kitsendused
1	TAMMNEEME TEE 55	MARGUS JÄRVE (isikukood 37110110277), KAIRI SEILER (isikukood 47007190317)	2330	ELAMUMAA 100%	89001:003:6370	-õhuliini kaitsevöönd - Tammneeme tee teekaitsevöönd, 10m
	kokku		2330			

1.11. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuga käsitletav kinnistu on hoonestatud ning rohke kõrghaljastusega. Planeering näeb ette olemasoleva hoone (EHR 116051826) osalise lammutamise.

1.12. Fotod planeeringualast

Foto planeeringualast on välja võetud google maps rakendusest.



Vaade Tammneeme teelt planeeritavale alale.

1.13. Planeeringuala kontaktvöödi funktsionaalsed seosed

Planeeringu ala piirneb põhjast, idast ning läänest maatulundusmaadega ning lõunast Tammneeme teega.

J. nr	Katastri tunnus	Krundi aadress	Krundi sihtotstarve
1	89001:003:6520	TAGA-PEARNA	MAATULUNDUSMAA 100%
2	89001:003:2220	PÖLDMAE 4	MAATULUNDUSMAA 100%
3	-	TAMMNEEME TEE	

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringu eesmärgid

- Ühe kaksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitusõiguse määramine

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

2.2. Planeeritavate kruntide ehitusõigused

Detailplaneeringuga määratakse käsitletavatele kinnistutele järgmised ehitusõigused:

Pos. nr.	Krundi suurus (m ²)	Max täiseh. %	Hoonete alune pind (m ²) (maapealne ja maa-alune)	Max. korruselisus/ Kõrgus (m)	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide alusel)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa – sh maapealsete korruste suletud brutopind (m ²)	Tulepüüvisus	Parkimiskohtade arv Normatiivne/ kavandatud	Piirangud
1	2330	25	500	Elamu: 2/8,5 Abihoone: 1/5	3	EE 100%	E 100%	1200	TP3	6 sõiduauto parkimiskohta	Tammneeme tee teekaitsevöönd, 10m, elektriõhuliini kaitsevöönd 2m

2.3. Üldised arhitektuursed nõuded

- Ehitusalune pind on hoone horisontaalprojektsiooni pind sokli kõrguselt välimiste mõõtude järgi. Ehitusaluse pinna hulka arvestatakse kaetud väljaulatuvad osad ja hoone all olevad lahtised läbisõidud ning sammastel olev ala. Arvesse ei võeta hoone osi, mis ei ulatu maapinnast välja, katmata välistreppe, katmata terrasse ja ka kõnnitee või maapinna kohal olevaid varikatuseid jms.
- Hoonestusviis: lahtine
- Katuseharja suund: lahtine
- Katusekalle: 0–45°
- Katusekattematerjal: kivi, plekk, rullmaterjal
- Välisviimistlus: kivi, puit, krohv, klaas
- Maksimaalne kõrgus: 8,5m
- Hoonete projekteerimisel lähtuda väljakujunenud ehituslaadist ning ehitiste kõrgustest ja asukoha looduslikust omapäras

2.4. Mürä

Rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 kohaselt on käesoleva detailplaneeringuga lahendatava ala näol tegemist II kategooriasse (elamu- ja puhkealad) kuuluva alaga. Nõuetekohane müratase II kategooria alal (vastavalt EVS 843:2003, tabel 4.2, Taotlustase I) on 55 dB päeval ja 45 dB öösel. Alale hoonestuse projekteerimisel peab hoonetes olema tagatud nimetatud müratase. Vajadusel näha hoone projektiga ette müra tõkestamiseks täiendavaid passiivsed meetmeid (hoone fassaadimaterjalide valik, teepoolsele kinnistu osale heki näol puhverala rajamine jne).

2.5. Kruntide hoonestusalad

Kruntidele määratud hoonestusala on kujutatud planeeringu põhijoonisel. Hoonete rajamine planeeringuga käsitletaval kinnistul on lubatud vaid hoonestusala märgitud kohtadesse.

Kinnistu põhjaservas piirneb hoonestusala olemasoleva hoone põhjanurgaga, kus hoonestusala on erandina 7,5 meetri asemel 6,2 meetrit. Antud hoonestusala kehtib ainult olemasoleva hoone säilimisel detailplaneeringu põhijoonisel kajastatud mahus.

2.6. Kruntide maapinna kõrgused

Olemasolev maapind on tasane. Olemasolev Tammneeme tee kõrguslik olukord säilib. Tuleb tagada sadevete mitte valgumise naaberkruntidele.

2.7. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs kinnistule tagatakse Tammneeme teelt. Planeeringuga nähakse ette kokku 6 parkimiskohta.

Planeeritavate hoonete ehitusprojekti koostamisel, tuleb arvestada Rahvatervise seaduse § 8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 sätestatud nõuetega.

2.8. Haljastus ja heakord

Krundisene täpne haljastuslahendus koostatakse ehitusprojektiga eraldi. Üldiselt nähakse ette täiendavat haljastust tagamaks eramute privaatsus ning tsoneerimaks erineva kasutusfunktsiooniga alasid – parkimine, hoovid.

2.10. Jäätmekäitlus

Maavaldajal tuleb tagada tema territooriumil tekkivate jäätmete kogumine kinnistesse prügikastidesse või konteineritesse ning sõlmida nende äraveo leping vastavalt kehtivale korrale. Prügikastid ja konteinerid paigutatakse kinnistu kummagi sissepääsutee juurde.

3. Tehnovõrgud ja rajatised

3.1. Üldosa

Detailplaneeringu edasisel koostamisel taotletakse trassivaldajatelt tehnilised tingimused, millega lahendused täpsustatakse.

Kommunikatsioonide servituutide ulatused tuleb kooskõlastada võrguvaldajate esindajatega. Ühisvõrkude liitumispunktide asukohad kinnistutega kuuluvad täpsustamisele ehitusprojektide koostamisel. Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda võrguvaldajalt uued tehnilised tingimused.

3.1. Veevarustus, kanalisatsioon, sajuvesi ja tuletõrje veevarustus

Veevarustus lahendatakse vastavalt AS Viimis Vesi väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

3.2. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt olemasolevale Imatra Elekter AS liitumislepingule.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine nähakse ette kinnistu vahetus läheduses või kinnistul eraldi alusel asuvas liitumiskilbis.

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt järgmises projekteerimise staadiumis.

3.3. Soojavarustus

Planeeritud hoonestuse soojavarustus lahendatakse lokaalkütte (soojuspump, elekter, vedel- või tahkek.) baasil.

3.4. Tänavavalgustus

Planeeringuga ei nähta ette täiendavat tänavavalgustust.

4. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõju tegevuse hulka, sest planeeritaval alal ega selle vahetuse läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega rohevõrgustiku ala, planeeringuga ei ole ette nähtud tegevust ranna või kalda piiranguvööndis, planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele ning seetõttu ei pea vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist.

5. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Oluliseks on seatud:

- Planeeritavate tänavate valgustus
- Tänavate ja hoonete vaheline hea nähtavus, mis on saavutatud läbipaistvate piirete kasutamisega
- Võimalike varjumiskohtade rajamise välistamine
- Territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine)
- Erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- Võõrastele piiratud juurdepääs eraalale:
- Üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine
- Autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesiseselt
- Võimalusel kinnistustesiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus
- Vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas
- Vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liikumist takistavad objektid, piirded)
- Atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed, suunaviidad

6. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

7. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeeringu seletuskirja lahutamatuks osaks on planeeringu graafiline osa.

Planeeringu tellija/huvitatud isik projekteerib ja ehitab välja omal kulul planeeringuala ulatuses teed, tehnovõrgud- ja rajatised, vee- ja kanalisatsioonitrassid, välisvalgustuse, parklad, elektrivarustuse, sidevõrgu ning drenaažisüsteemi detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotleb eelnimetatud rajatistele kasutusload. Nimetatud tegevusi finantseerib oma vahenditest ning Planeeringu tellijal/huvitatud isikul ei ole õigust nõuda Vallalt tasu või hüvitist nimetatud teede, parklate ning tehnovõrkude- ja rajatiste väljaehitamise eest.

8. Tuleohutus

Tuleohutusnõuetena arvestada Vabariigi Valitsuse määrust nr 315 (27. oktoober 2004. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded) ja kehtivaid standardeid. Hoonete tulepüsivusklass on TP3 ning määratakse täpselt ehitusprojektidega. Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele ja rajatistele peavad olema vabad ning aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras.

10. Detailplaneeringu graafiline osa

DP-1-1 SITUATSIOONISKEEM

DP-1-2 PÕHIJONIS

11. Lisad

- 11.1. Viimis Vallavalitsuse väljastatud detailplaneeringu algatamise korraldus, 26. august 2014, nr 1042
- 11.2. Topograafiline plaan, Tammneeme tee 55, Tammneeme küla, Viimsi vald, Harju maakond, Optiset OÜ, töö nr V-2018/14
- 11.3. Kinnisturegistri väljavõte Tammneeme tee 55, Tammneeme küla, Viimsi vald, Harju maakond
- 11.4. Maaameti väljavõte, Tammneeme tee 55, Tammneeme küla, Viimsi vald, Harju maakond