

2) SELETUSKIRI

2.1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on VIIMSI VALLAVALITSUS ning huvitatud isikuks on OÜ METSKASTI METSAKURU.

Detailplaneeringu ala hõlmab Viimis vallas Pärnamäe külas paiknevaid Lauka tee 10, Lauka tee 12, Lauka tee 14, Turba tee 7, Turba tee 9, Turba tee 11, Turba tee 13, Turba tee 15 ja Turba tee kinnistut. Planeeringuala suuruseks on ca 1,2 ha.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Viimsi Vallavalitsuse korraldus 14. juuni 2015 nr 1267 „Pärnamäe küla, kinnistute Lauka tee 10, Lauka tee 12, Lauka tee 14, Turba tee 7, Turba tee 9, Turba tee 11, Turba tee 13, Turba tee 15 ja Turba tee detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise” ning Viimsi Vallavolikogu 29. august 2017 otsus nr 55 “Viimsi vallas, Pärnamäe külas, kinnistute Lauka tee 10, Lauka tee 12, Lauka tee 14, Turba tee 7, Turba tee 9, Turba tee 11, Turba tee 13, Turba tee 15 ja Turba tee detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise”

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 14. juuni 2015 nr 1267 ja lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks
- Viimsi valla üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering “Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik” (kehtestatud 13.10.2009.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering “Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.” (kehtestatud 13.09.2005.a.)
- Planeeritava ala topograafiline plaan
- Tuleohutuse seadus 05.05.2010.
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 vastu võetud „Müra normtasemed elu ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks.
- kehtestatud ja koostamisel olevate naaberkinnistute detailplaneeringutega;
- Planeerimisseadus;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõisted

2.2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on elamukruntide piiride muutmine ja krundi ehitusõiguse määramine kaksikelamute ehitamiseks.

2.3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritaval alal olevad kinnistud	Lauka tee 10, Lauka tee 12, Lauka tee 14, Turba tee 7, Turba tee 9, Turba tee 11, Turba tee 13, Turba tee 15 ja Turba tee
Planeeritavale alale juurdepääs	Lauka teelt, Turba teelt
Planeeritav ala külgnõud	Pärnamäe tee 155
Geodeesia	

Planeeritava alal olevad hooned	puuduvad
Planeeritava alal olevad teed	Lauka tee, Turba tee
Planeeritava alal olevad tehnovõrgud	Veevarustus, kanalisatsioon, sajuveekanaliseatsioon, elektrikaablid, liitumiskilbid, tänavavalgustus
Rohelised alad, keskkonnakaitse	Mäealuse kaitseala, Soosepa piiranguvöönd
Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised	puuduvad

SKEEM 1 - ASUKOHA SKEEM

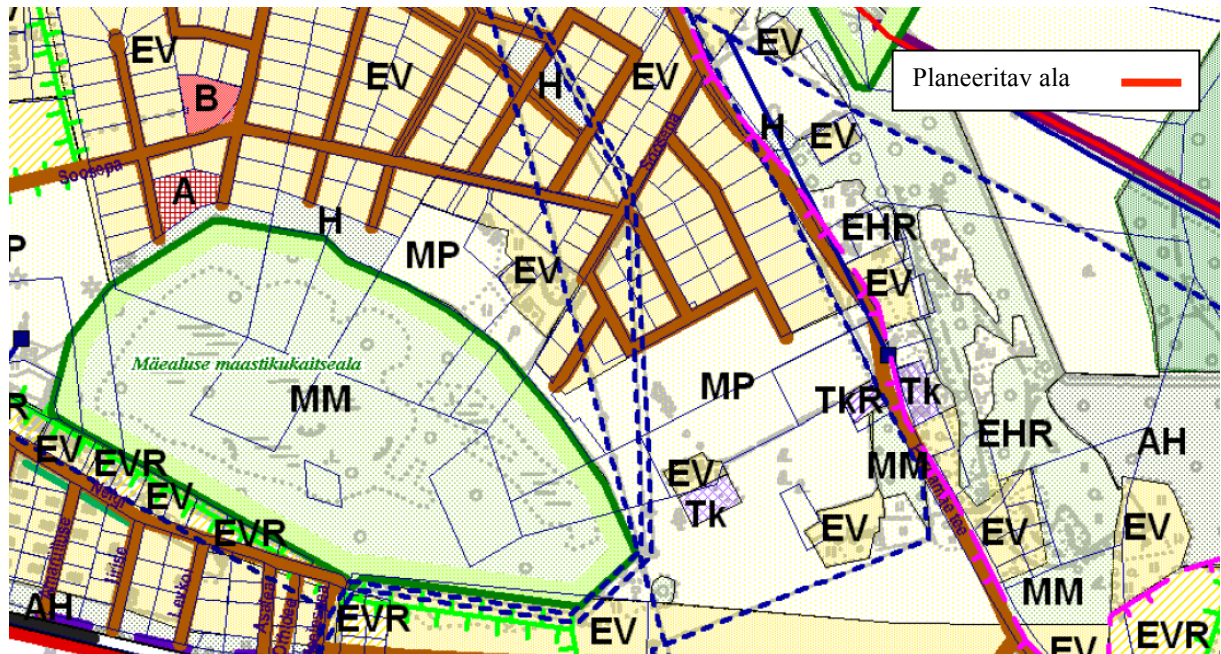


PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

ALLIKAS:MAAAMETI KAARDIRAKENDUS

SKEEM 2

VÄLJAVÕTE KEHTIVAST VIIMSI VALLA ÜLDPLANEERINGUST



2.4. PLANEERIMISLAHENDUS

2.4.1. Planeeringu põhimõtted

Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringu eesmärk vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele – üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala väikeelamute maa juhtotstarbega alal. Käesoleva detailplaneeringu lahendusega muudetakse kehtivat Viimsi valla üldplaneeringut kuna planeeritavate kaksikelamukrundide suurused jäävad väiksemaks üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ kaksikelamukrundile määratud minimaalsest suurusest, mis kõnealuses piirkonnas on 2250 m², kuid planeeringuga tagatakse kehtiva ehitusõigusega määratud hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, s.t hoonete üldmahtu ei suurendata ning lisaks vähendatakse kehtiva Kuremarja tee 14 detailplaneeringuga määratud krundide arvu kahe võrra.

Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“. Planeeritava ala lääneserv jääb rohevõrgustiku puhveralale, kus krundide hoonestamine toimub vastavuses üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbega, milleks on väikeelamute maa. Lisaks on puhveralal eelistatud ja lubatud väikeelamute rajamine.

Kontaktvööndist

Piirkonnas olemasolev hoonestus on valdavalt kahe korruseline, tüübilt sarnane planeeritava ala hoonestusega. Planeeritava ala põhja ja kirdeküljel olemasolevad kaksikelamud on arhitektuuriselt identsed planeeritavale alale kavandatavate hoonetega.

Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Arvestades, et maaomanik on kuue kaksikelamukrundi planeerimise korral nõus talle kuuluva maa koormamisega ja sellele kanalisatsioonitorustiku ehitamisega, et viia ellu Ühtekuuluvusfondi projekt „Viimsi veekorralduse IV etapp“, mille raames soovitakse reoveetorustikku rajada taotleja omandis olevale kinnistule Raudtee R1, esineb antud juhtumil ülekaalukas avalik huvi teemaplaneeringuga sätestatud tingimuste muutmiseks, et tagada ÜVK toimimine vallaelanike parimaks teenindamiseks.

2.4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala

Krundi ehitusõigus on toodud tabelis “Näitajad kruntide kohta” (p.4.12 ja joonis DP3/4).

Detailplaneeringuga on planeeritavale alale kavandatud kuus kaksikelamukrunti (EE2). Krundile ei ole lubatud püstitada eraldiseisvaid abihooned, abihoonete hulka arvestatakse ka alla 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga hooned. Kruntidel on hoonestusala krundipiirist 7,5m.

Hoonete välisviimistlus	Krohv, laudis või looduslik kivi, seinä toon vastavalt ehitusprojektile.
Suurim ehitusalune pind	260 m ²
Katuse kalle ja harja tüüp	0°-5° tasakatus
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	kuni 7,0m, soklijoone kõrgus 0,3 – 0,45 m maapinnast.
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2 korruseline
Krundi piirded	piirete välisilme tee ääres peab moodustama ühtse terviku ja sobima ka naaberkinnistute piiretega. Tänavapoolsed piirded läbipaistvad puitpiirded h = 1,5 m ja kruntide vahelised piirded PVC võrkaiaid h = 1,5m

Planeeritud hoonete arhitektuur peab olema olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav, kõrgetasemeline ning kaasaegne ja moodustama käesoleval planeeringualal ühtse terviku. Detailplaneeringu joonisel on näidatud soovitatav hoonete paiknemine krundil, juurdepääsud hoonetele ja parkimisvõimalus.

Ehitiste vahelised kujad on lahendatud vastavalt Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr. 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringus on arvestatud ehitise minimaalseks tulepüsivusklassiks TP 3 mis tuleb määrata projekteerimise käigus.

Planeeringualale ehitatavate hoonete võimalik ehitise kasutamise otstarve on vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 nr 51. a määrusele nr 10 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”:

- Kahe korteriga elamu (**11212**);

Krunt piiratakse piirdega. Tänavapoolsed piirded läbipaistvad puitpiirded h = 1,5 m ja kruntide vahelised piirded PVC võrkaiaid h = 1,5m.

Projekteerimisel arvestada Sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 ”Müra normtasemed elu- ja puhkealadel, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme määramise meetodid” sätestatuga

Tuleohutusabinõud

Tuleohutuse tagamise aluseks tuleb võtta Tuleohutuse seadus 05.05.2010 ja Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. esitatud tingimused. Krundile on kantud võimalik hoonestusala, mis arvestab hoonete ehitamise vähemalt TP3 tulepüsivusklassiga. Krundipiiri ümbritseb vähemalt 7,5m laiune ehituskeeluala ning hoonetevaheline planeeritud kuja on 15,0m.

Väline tulekustutusvesi saadakse kahest lähimast tuletõrjehüdrantist, mis paiknevad tänaval Lauka tee 10 ja Kuremarja põik 15 kinnistu vastas. Veevõtukoht peab vastama standardile EVS812-6: 2012+A1:2013. Ehitise välise kustutusvee normvooluhulk on 10l/s kolme tunni jooksul.

2.4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, kuivendusvõrk

Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi poolt välja antud tehnilistele tingimustele. Olemasolevad maakraan-liitumispunktid paiknevad krundi piiril ja on eelnevalt välja ehitatud. Planeeritakse uued täiendavad maakraanid kruntidele pos.2, pos.4 ja pos.5.

Tuletõrjevesi

Tuletõrjevesi 10 l/sek on lahendatud olemasolevate tuletõrje hüdrantide baasil vastavalt AS Viimsi Vesi poolt välja antud tehnilistele tingimustele. Tuletõrjehüdrant peab vastama standardile EVS 812:6 2012/A1:2013 “Tuletõrje veevarustus”.

Kanalisatsioon

Kanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi poolt välja antud tehnilistele tingimustele. Olemasolevad kanalisatsioonikaev -liitumispunkt paikneb krundi piiril ja on eelnevalt välja ehitatud.

Kuivendusvõrk

Planeeringualal säilib endine veereziim. Sadeveed immutatakse pinnasesse. Katustelt ja taldmikelt kogutav sadevesi juhitakse olemasolevasse sajuveedrenaazi. Olemasolevaad kanalisatsioonikaev - liitumispunktid paiknevad krundi piiril ja on eelnevalt välja ehitatud.

2.4.4. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Imatra Elekter tehnilistele tingimustele ja on eelnevalt välja ehitatud.

Side

Sidevarustus on planeeritud radiolahendusena.

2.4.5. Küte

Planeeringualale on ette nähtud lokaalküte. Lubatud on maakütte rajamine krundi piires. Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel.

2.4.6. Teed ja parkimine

Juurdepääs on lahendatud Lauka ja Turba teelt. Krundile on näidatud võimalikud juurdepääs koos parkimisalaga 4-le autole. Olemasoleva juurdepääsutee ja krundipiiri vaheline teemaalasse jääv juurdepääsutee lahendatakse asfaltkattega, krundile jääb parkimisala aga betoon tänavalivist katendiga.

2.4.7. Haljastus, keskkonnakaitse, muinsuskaitse

Haljastus

Tee-maalal paiknevad kaks tamme säilitatakse, kruntidele on planeeritud uut kõrghaljastust puudegruppina, krundi piiridele hekkidena. Täpsemaid ettepanekuid haljastuse rajamiseks saab teha järgmises projekteerimise staadiumis, kui hoonestusele on juba konkreetne asukoht valitud.

Hoovis rajatakse teedest ja platsidest vabale alale muru. Kuna kogu planeeritav ala on käesoleval hetkel suhteliselt tasase profiiliga kasutatakse vertikaalplaneerimisel ära olemasolevat pinnareljeefi.

Krundid piiratakse piirdega. Tänavapoolsed piirded läbipaistvad puitpiirded $h = 1,5$ m ja kruntide vahelised piirded PVC võrkaiaid $h = 1,5$ m.

Keskkonnakaitse

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- kinniste konteinerite paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingu sõlmimine vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale;
- uue haljastuse rajamine;

2.4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.

Et tagada elanikele turvaline elukeskkond on kuriteo riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatud vastavalt EVS 809-1:2002 . Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et arvestatud on erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgneva:

- valdusele sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud);

2.4.9. Planeeringu realiseerimise võimalused.

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja. Lisaks realiseerib krundi omanik või volitatud esindaja vajalikud tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega. Planeeritud kruntidega seotud infrastruktuuri (haljastuse, tehnovõrgud krundi piires) realiseerib krundi omanik.

2.4.10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

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

2.4.11. Radooni mõju

Kogu planeeritav ala kuulub Põhja-Eesti radooniohtliku vööndi piiresse (R. Raudsepp, - Keskkonnatehnika, 1999, 3). Valla territooriumi radooniriski selgitamiseks tellis Viimsi Vallavalitsus OÜ Geoloogiakeskusele töö "Viimsi valla mandriosa territooriumi pinnase radooniohtlikkuse hinnang" (OÜ Geoloogiakeskus, Tallinn 2004). Mõõdeti radooni ja radooniga kaasnevate inimese tervisele ohtlike ainete sisaldus 66 vaatluspunktis. Saadud tulemuste analüüs näitas, et ligi 10 % valla territooriumist moodustavad alad, kus pinnaseõhus radooni sisaldus on kõrge või väga kõrge.

Detailplaneeringus käsitletav ala jääb piirkonda, kus pinnase radoonisisaldus on pinnase kõrge radoonisisalduse korral on nõutavad tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon).

Hoone ehitusprojekti koostamisel järgida standardis EVS 840:2009 "Radooniohtu hoone projekteerimine" antud juhised radooniohu vältimiseks uutes majades.