

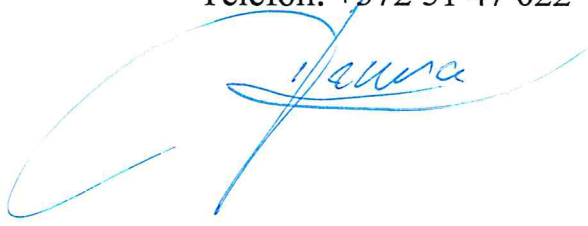
OÜ ARHITEKTUURIBÜROO
HALDO ORAVAS

VIIMSI VALD
PÄRNAMÄE KÜLA
KESK-KAARE TEE 81
KINNISTU
DETAILPLANEERING

Projekt nr 011215

Tellijä: Heikki Bergson
Tel. +372 509 1999

Arhitektuurbüroo Haldo Oravas OÜ
Vana-Merivälja tee 7 Tallinn
Telefon: +372 51 47 622

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Oravas', is written over a large, stylized blue loop.

Märts 2016.a

0. ÜLDANDMED

- 0.1 Planeeringu objekt ja asukoht**
- 0.2 Tellija**
- 0.3 Projekteerija**
- 0.4 Detailplaneeringu lähtedokumendid**

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 1.1 Sissejuhatus**
- 1.2 Üldandmed**
- 1.3 Olemasolev maakasutus**

2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

- 2.1 Vastavus üldplaneeringule**
- 2.2 Arhitektuurne planeerimislahendus**
- 2.3 Teed. Liiklus. Parkimine**
- 2.4 Haljastus**
- 2.5 Keskkonnakaitselised abinõud**
- 2.6 Kehtivad piirangud. Kaitsevööndid**
 - 2.6.1 Elektrikaitsevöönd**
 - 2.6.2 Vetrassi kaitsevöönd**
 - 2.6.3 Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd**
 - 2.6.4 Sidetrassi kaitsevöönd**
- 2.7 Turvaabinõud**

3. TEHNOVÕRGUD

- 3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon**
- 3.2 Sadevete ärajuhtimine**
- 3.3 Elektrivarustus**
- 3.4 Tänavavalgustus**
- 3.5 Sidevarustus**

4. TULEOHUTUSABINÕUD

5. LISAD

6. JOONISED

0. ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Pärnamäe küla
Kesk-Kaare tee 81
kinnistu detailplaneering

0.2. Tellija:

Heikki Bergson
tel +372 509 1999

0.3. Huvitatud isik:

OÜ Hyde Park Estate

0.4. Projekteerija:

Arhitektuuribüroo Haldo Oravas OÜ
Vana-Merivälja tee 7 Tallinn
Telefon: +372 51 47 622
Reg. kood 1010194374001
Projekt 011215

Projektijuht: Haldo Oravas
Planeerija: Haldo Oravas

0.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 15.detsember 2015 nr.2059 ja lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks.
- Viimsi valla üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud 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.

5. JOONISED

5.1 Detailplaneering ja tehnovõrgud

AP-1

5.2 Tugiplaan

AP-2

5.3 Kontaktvöönd

AP-3

SELETUSKIRI

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Sissejuhatus

Viimsi valla Pärnamäe küla kinnistu Kesk-Kaare tee 81 detailplaneeringu aluseks on Viimsi Vallavalitsuse korraldus 15. detsember 2015 nr. 2059 detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

1.2 Üldandmed

Planeeritav ala asub Pärnamäe külas, Pärnamäe külast lõuna pool ning Kesk-Kaare teest põhja pool.

Planeeritav ala on kõrghaljastuseta, lage ala. Reljeef on kerge langusega lõuna suunas. Varasema detailplaneeringuga on siia kavandatud ühekorruseliste üheperte-elamute kvartal.

Lähimad tehnovõrgud paiknevad Kesk-Kaare teel.

Ala topograafilise plaani on koostanud Geoport OÜ Radiaan töö nr. 15044, 25.02.2015.

Koordinaadid on L-Est 1997 süsteemis, kõrgused on 1977.a. Balti süsteemis.

Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 46.30 – 47.50

1.3 Olemasolev maakasutus

Kesk-Kaare tee 81 kinnistu (kü 89001:010:2426), suurus on 1440 m², sihtotstarve on väikeelamumaa.

2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

2.1 Vastavus üldplaneeringule ja varasemale detailplaneeringule.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on kinnistu maakasutuse valdav juhtotstarve tähistatud väikeelamumaana. Varem koostatud piirkonna detailplaneeringuga on alale ette nähtud ühepere-elamute kvartal. Hoonestus on kavandatud ühekorruselise, et tagada vaatekoridor Pärnamäe teelt Tallinna lahele ja vanalinna siluetele. Kesk- Kaare tee 81 elamukrundi ehitusõigus on ühekorruselise hoonestuse jaoks selgelt liiga väikese ehitusaluse pinnaga.

Elamukruntide planeerimisel on aluseks üldplaneeringu teemaplaneering “Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.”

Üldplaneeringu teemaplaneeringuga “Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik” vastuolu puudub, sest planeeritav ala ei jää rohevõrgustiku alale.

2.2 Arhitektuurne planeerimislahendus

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kesk-Kaare tee 81 kinnistu ehitusõiguse muutmine ehitusaluse pinna osas.

Üksikelamu maa sihtotstarbega krundile (pos. 1) on antud ehitusõigus ühe üksikelamu püstitamiseks. Hoone lubatav katusekalle on vahemikus 0-20°, maksimaalne elamu harja kõrgus on 5,5m maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abs. 52.20; ehitusalune pind kuni 230 m². Krundi suurus on 1440m².

Lisaks elamule on krundile lubatud üks abihoone, ehitusaluse pinnaga kuni 30 m² ja kõrgusega kuni 4m. Abihoonete arvu ja kõrguse piirang puudutab ka alla 20m² ehitusaluse pinnaga väikehooneid. Abihoone lubatud ehitusala on tähistatud detailplaneeringu joonisel eraldi tingmäärgiga

Elamu võib paikneda vastavalt JOONISELE AP-1 määratud hoonestusalas kuni 7,5 m kaugusel krundipiirist. Hoonestusala ei käsitle konsoolsete rõdude, katmata terrasside ja treppide, alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetava varikatuse ning kuni ühe meetri laiuste katuseräästaste pindasi.

Välisviimistluses kasutada looduslikke materjale, eelistades puitu ning puidu ja krohvi või kivi kombinatsioone. Välisseinte põhitoon peab olema hele, kuni 25% ulatuses võib kasutada tumedamaid toone. Ümar- ja freespalk välispinnas ei ole lubatud.

Piire planeeritud krundil lahendada koos üksikelamu projektiga. Maksimaalne piirde kõrgus on 1,2 m. Soovitav heledas toonis hõre horisontaalne laudis. Krundi piirdeks võib kasutada hekki.

Planeeritud maa-alal on järgmised maakasutuse sihtotstarbed:

EP - üksikelamu maa (kataster – elamumaa)

Üksikelamu ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt (staadium eelprojekt).

Projekt peab vastama Viimsi Valla Ehitusmääruse § 17 ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrusele nr 67 (17.09.2010) "Nõuded ehitusprojektile".

Peale hoone eskiisi heakskiitu, tuleb projekt kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega ning esitada Viimsi vallavalitsusele ehitusloa saamiseks.

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

Radooniohust tulenevad nõuded:

Kogu planeeritav ala kuulub Põhja-Eesti radooniohtliku vööndi piiresse (R. Raudsepp, - Keskkonnatehnika, 1999, 3). Valla territooriumi radooniriski selgitamiseks tellis Viimsi Vallavalitsus OÜ Geoloogiakeskuselt töö "Viimsi valla mandriosa territooriumi pinnase radooniohtlikkuse hinnang" (OÜ Geoloogiakeskus, Tallinn 2004). Mõõdeti radooni ja radooniga kaasnevate inimese tervisele ohtlike ainete sisaldus 66 vaatluspunktiis.

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 kõrge - 50000-250000 Bq/m³.

Pinnase kõrge radoonisisalduse korral (50000 -250000 Bq/m³) on nõutavad tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon).

Järgida standardis EVS 840:2009 “Radooniohutu hoone projekteerimine” antud juhised radooniohu vältimiseks uutes majades.

2.3 Teed. Liiklus. Parkimine

Juurdepääs krundile pos 1 on Kesk-Kaare teelt. Parkimine on lahendatud krundil, 2 kohta.

2.4 Haljastus

Planeeritaval ala kõrghaljastus puudub.

Elamute ehitusprojektide mahus tuleb anda elamukruntide haljastuse põhimõtted.

2.5 Keskkonnakaitsemeetmed abinõud

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitsemeetmed abinõud on järgmised:

- Jäätmed kogutakse ja hoiustatakse omal krundil. Regulaarse äraveo osas sõlmida leping seda teenust pakkuva firmaga.
- Planeeritavad teed rajatakse tolmuva kattega.
- Vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada olemasolevat sobivat pinnast. Ehitusprojekti mahus tuleb koostada krundi vertikaalplaneerimise projekt.
- Planeeritud kruntidele mitte-ehitusaladel haljastus säilitatakse või rajatakse täiendav haljastus.
- Ehitusprojekti koostamisel ennetada radooniriski s.t. projekteerimisel ja ehitamisel peab võimalike radooniprobleemidega arvestama ning kasutama radooniohu vähendamise leevendusabinõusid.

2.6 Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

2.6.1 Elektrikaitsevöönd

Mõlemale poole madalpinge elektrikaablit on kaitsevöönd 1,0 m. Seal võib töid teostada AS Imatra Elekter loal.

2.6.2 Veetorustike ja reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd

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

2.6.3 Sademevee kanalisatsiooni kaitsevöönd

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

2.7 Turvaabinõud

Planeerimisseaduse järgi tuleb detailplaneeringus käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist.

Korrashoid:

Ehitustegevuse lõppedes tuleb ala kohe koristada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine).

Juurdepääs:

Oluline on hea teemärgistus. Teede äärde tuleb paigaldada suunaviidad ja teede nimed.

Nähtavus ja vaateväli:

Tuleb vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas ning võimalike ründajate peidupaiku. Piirdeaedade ehitamisel tuleb jälgida nende läbipaistvust ja kõrgust. Vajalik on piisav läbipaistvus.

Vargus ja vandalism:

Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb hoonete tagumisi sissepääse, mis on teedelt nähtamatud. Tagumised uksed ja aknad tuleb muuta turvalisemaks, see vähendab sissemurdmist.

3. TEHNOVÕRGUD

3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritud ala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele nr.4774, 02.02. 2016.a. Piirkonnas on ÜVK trassid välja ehitatud.

Krundisisesed vee- ja kanalitorustikud rajatakse krundi lõunapiirile. Liitumispunktid ÜVK-ga maakraanid ja kanalisatsiooni liitumiskaev (mõlemale krundile ühine) on rajatud Kesk-Kaare tee maa-alale.

Ühele krundile tagatav tarbeveehulk ja ärajuhitav reoveekogus on kuni 0,5 m³/ööpäevas.

Veerõhk liitumispunktis on 3,5 bari.

Piirkonna tulekustutusvesi saadakse olemasolevast Kesk-Kaare teel asuvast tuletõrjehüdrandist (10 l/sek). Hüdrandile tagada takistusteta juurdepääs

3.2 Sademevede ärajuhtimine

3.2 Sademevede ärajuhtimine

Sademeveed kogutakse kokku ümber hoone rajatava dreentorustiku abil ning suunatakse kontrollkaevu kaudu krundi madalamasse serva, kus immutatakse torustiku kaudu.

pinnasesse. Liigvede ärajuhtimine on lahendatud Kesk- Kaare tee äärsete küvettide kaudu.

Kirjeldatud lahendus täpsustatakse hoone eelprojekti mahus ning kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse Kommunaalametiga ja Ehitusametiga.

3.3 Elektrivarustus

Planeeritava elamu elektripaigaldise varustamine elektrienergiaga on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 018/16 12.02.2016

Toide on Vehema alajaama 0.4 kV fiidrilt F-13 kaabelliini transiitkilbi TK 22 liitumiskilbist LK2-22 kinnistu lähedal,tee ääres.

Pärast planeeritava elamu projekteerimist ja võimsuste täpsustamist tuleb taotleda elektri-varustuse projekteerimistingimused.

3.4 Tänavavalgustus

Tänavavalgustus on lahendatud Kesk-Kaare tee projektiga.

3.5 Sidevarustus

Planeeritavale elamule sidevarustust ei ole planeeritud, kuna antud piirkonnas AS Telekom-il kaablivõrk puudub.

4. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneering vastab Eesti Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a kehtestatud määrusele nr 315.

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.
- Hoonetevahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Hoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3. Projekteeritavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist 812-7:2008 Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- Projekteeritavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Tuletõrje veevarustus lahendatud vastavalt standardile 812-6:2012

Piirkonna tulekustutusvesi saadakse olemasolevast Kesk-Kaare teel asuvast tuletõrjehüdrandist (10 l/sek). Hüdrandile tagada takistusteta juurdepääs.