

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Haldusleping detailplaneeringu koostamise õiguste üleandmiseks, 22.04.2014
- 2 Detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsus (Viimsi Vallavalitsuse korraldus nr 397, 11.04.2014)
 - 2.1 Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks, 11.04.2014
 - 2.2 Detailplaneeringu algatamise taotlus, 10.02.2014

II SELETUSKIRI.....	1
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	1
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	1
3.1 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	2
4 PLANEERINGUS KAVANDATU	3
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule	3
4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi seosed ja üldised arhitektuurinõuded	3
4.1.3 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutamise tingimused	4
4.2 TÄNAVAVÕRK	4
4.3 HALJASTUS, HEAKORD JA MÕJU KESKKONNALE	5
4.3.1 Haljastus.....	5
4.3.2 Jäätmekäitlus	5
4.3.3 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju keskkonnale	5
4.3.4 Soojavarustuse põhimõtted	5
4.4 TULEOHUTUSNÕUDED.....	6
4.5 RADOON.....	6
4.6 KURITEGEVUSE ENNETAMINE.....	6
5 TEHNOVÕRGUD	7
5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	7
5.2 ELEKTRIVARUSTUS	7
5.3 SIDEVARUSTUS	7
5.4 GAASIVARUSTUS	7

III LISAD

- 1 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 350202 (Kimsi põik 3)
- 2 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 14143802 (Kimsi põik 5)
- 3 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 14144002 (Kimsi põik 7)
- 4 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 14143902 (Kimsi põik 9)

- 5 Ilupilt
- 6 Fortum Elekter AS, Elektrivõrguga liitumise liitumistasudest
- 7 AS Tamulti, Liitumisleping nr 68 ühendamiseks veevarustussüsteemiga
AKT nr 3/3, tehtud tööde ja trasside üleandmise ja vastuvõtmise kohta
- 8 AS H Vee Käitlus, Liitumisleping nr 1/00 liitumiseks kanalisatsioonitoruga,
AKT nr 3/3, tehtud tööde ja trasside üleandmise ja vastuvõtmise kohta
- 9 AS Eesti Gaas, kokkulepe nr 272 gaasivarustuse tagamiseks.
- 10 Elion Ettevõtted Aktsiaselts tehnilised tingimused nr 22663824, 30.04.2014
- 11 Aktsiaselts Eesti Gaas tehnilised tingimused nr 5-1/99, 16.05.2014
- 12 Imatra Elekter Aktsiaselts tehnilised tingimused nr 098/14, 09.06.2014

IV JOONISED

- | | | |
|---|-------------------|------|
| 1 | Situatsiooniskeem | DP-1 |
| 2 | Tugiplaan | DP-2 |
| 3 | Põhijoonis | DP-3 |

V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Viimsi valla ehitusmäärus

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Viimsi Vallavalitsuse korraldus nr 397, 11.04.2014
- Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted
- Kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja standardid
- Võrguvaldajate liitumislepingud:
Fortum Elekter AS, Elektrivõrguga liitumise liitumistasudest
AS Tamulti, Liitumisleping nr 68 ühendamiseks veevarustussüsteemiga
AKT nr 3/3, tehtud tööde ja trasside üleandmise ja vastuvõtmise kohta
AS H Vee Käitlus, Liitumisleping nr 1/00 liitumiseks kanalisatsioonitoruga,
AKT nr 3/3, tehtud tööde ja trasside üleandmise ja vastuvõtmise kohta
AS Eesti Gaas, kokkulepe nr 272 gaasivarustuse tagamiseks.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilised mõõdistused, OÜ Amaate AKM, töö nr T-108-11, 2011

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Viimsi Vallavolikogu 13.07.2000. a otsusega nr 134 kehtestatud Pringi Jahisadam, Pringi Jahisadam I ja Pringi Jahisadam II katastriüksuste detailplaneeringuga määratud krundijaotuse ja ehitusõiguse muutmine - varasema kahe elu-ja ärihoone asemele planeeritakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks ning määratakse sadamahoonete uus asukoht. Ühtlasi kujundatakse maa-ala haljastuspõhimõtted, et tagada rohevõrgustiku toimimine ning määratakse tingimused vaba kallasraja kasutamiseks ning juurdepääsud sellele.

Planeeringulahenduse asendiplaanilise ja hoonestuse võimaliku mahulise eskiisi on koostanud arhitekt Raine Karp.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Viimsi vallas, Pringi küla lõunaosas endise Pringi jahisadama territooriumil ning hõlmab kinnistuid Kimsi põik 3, Kimsi põik 5, Kimsi põik 7, Kimsi põik 9 ja Kimsi põik Ll. Juurdepääs planeeringualale toimub olemasolevalt Kimsi teelt. Planeeringualal paiknevad sadamarajatised.

Planeeringuala on kommunikatsioonidega varustatud.

Planeeritava maa-ala suurus on 1,78 ha.

Eraldi projektina rekonstrueeritava jahisadama juurde on kuulunud ka Girardide perekonna suvemõis.



Vaade Girardide perekonna suvemõisale Pringil 1916 aastal.

3.1 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval maa-alal asub järgmine kinnistu:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Kimsi põik 3	1581	350202	89001:003:1958	Üldkasutatav maa 100%	Osaühing ALVEKOR
2	Kimsi põik 5	4820	14143802	89001:003:1959	Ärimaa 55% Elamumaa 45%	Osaühing ALVEKOR
3	Kimsi põik 7	4620	14144002	89001:003:1962	Tootmismaa 100%	Osaühing ALVEKOR
4	Kimsi põik 9	5650	14143902	89001:003:1961	Ärimaa 55% Elamumaa 45%	Osaühing ALVEKOR
5	Kimsi põik L1	1086	5424602/54 246	89001:003:0321	Elamumaa	Viimsi vald/Ants Kuusk; Kaijo Kuusing;

						Aleksandr Volohhonski; Osäühing ALVEKOR
--	--	--	--	--	--	--

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on muudetud Viimsi Vallavolikogu 13.07.2000. a otsusega nr 134 kehtestatud Pringi Jahisadam, Pringi Jahisadam I ja Pringi Jahisadam II katastriüksuste detailplaneeringuga määratud krundijaotust ja ehitusõigust - varasema kahe elu-ja ärihoone asemele on planeeritud ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks ning määratud sadamahoonele uus asukoht. Ühtlasi on kujundatud maa-ala haljastuspõhimõtted, et tagada rohevõrgustiku toimimine ning määratud tingimused vaba kallasraja kasutamiseks ning juurdepääsud sellele.

Planeeringulahenduse asendiplaanilise ja hoonestuse võimaliku mahulise eskiisi on koostanud arhitekt Raine Karp.

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane - Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarveteks äri- ja väikeelamute maa, tootmismaa ning looduslik rohumaa. Detailplaneeringuga realiseeritakse kõik eelloetletud juhtotstarbed. v.a ärimaa.

Planeeritav ala jääb osaliselt üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja Miljööväärtuslikud alad" kavandatud haljastu nr 8 koosseisu, haljastu tähtsus seisneb roheline võrgustiku sidumises rannal ning seda on planeeringus arvestatud.

Detailplaneering vastab teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted", mille kohaselt on moodustatavate kruntide minimaalne suurus piirkonnas 1200 m², planeeritava elamukrundi suurus on ca 6700 m².

4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi seosed ja üldised arhitektuurinõuded

Planeeritav ala asub Viimsi vallas, Pringi küla lõunaosas endise Pringi jahisadama territooriumil ning hõlmab kinnistuid Kimsi põik 3, Kimsi põik 5, Kimsi põik 7, Kimsi põik 9 ja Kimsi põik Ll.

Detailplaneeringus on Kimsi põik 3, Kimsi põik 5, Kimsi põik 7 ja Kimsi põik 9 ümber krunditud ning moodustatud üks elamukrunt, üks üldmaa sihtotstarbega krunt ja üks tootmismaa krunt, lahendatud juurdepääsud ja määratud kruntide ehitusõigust ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks elamukrundile ning ühe sadamahoone ehitamiseks tootmismaa sihtotstarbega krundile.

Planeeringualast lõuna suunas paikneb meri, põhja suunas Kimsi põiktänav ja olemasolevad üksikelamud ning ida suunas asub roheala. Seega on antud piirkond väga soodsas asukohas

üksikelamu ehitamiseks ning seetõttu on õigustatud alale ehitusõiguse määramine üksikelamu, abihoone ja sadamahoone ehitamiseks.

Maksimaalne katusekalle: 0°-45° ;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: 8,5 m (sadamahoonel 7,5 m);

Välisviimistlus: fassaadide välisviimistluses võib kasutada betooni, tellist, klaasi, keraamilist plaati, puitu, naturaalsel kivi, krohvi. Keelatud on fassaadide katmine pleki või plastikuga.

Piirded: planeeritavate piirete asukohad on tähistatud põhijoonisel. Piirded peavad olema ažuursed ning piirete täpsem tüüp ja disain määratakse ehitusprojekti käigus. Piirete kõrgus on maksimaalselt 1,5 m.

4.1.3 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	1000 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	8,5 m

Juurdepäas krundile on olemasolevalt Kimsi põikteelt.

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	200 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	7,5 m

Juurdepäas krundile on olemasolevalt Kimsi põikteelt.

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	haljasmaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	-

Juurdepäas krundile on olemasolevalt Kimsi põikteelt.

4.2 TÄNAVAVÕRK

Planeeritav ala asub Viimsi vallas, Pringi küla lõunaosas endise Pringi jahisadama territooriumil.

Juurdepäas planeeritavatele kruntidele on olemasolevalt Kimsi põikteelt.

Parkimine on lahendatud oma krundil.

4.3 HALJASTUS, HEAKORD JA MÕJU KESKKONNALE

4.3.1 Haljastus

Planeeringuala on rannäärne rohumaa, kus väärtuslikku kõrghaljastust ei kasva. Planeeringualale on ette nähtud rajada täiendav haljastus, milleks kasutatakse pikaealisi ja väärtuslikke liike.

4.3.2 Jäätmekäitlus

Viimsi valla haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Viimsi Vallavolikogu 19.03.1996 määrusega nr 6 vastu võetud Viimsi valla jäätmekäitluseeskiri.

Jäätmekonteineri võimalik asukoht on tähistatud põhijoonisel.

4.3.3 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju keskkonnale

Planeeringuala on mereäärne rohumaa. Ala reljeef on ühtlase tõusuga lõuna suunast põhja suunda. Alal väärtuslik kõrghaljastus puudub. Täiendav haljastus on kavandatud planeeringuala äärealadele, milleks on ette nähtud kasutada pikaealisi ja väärtuslikke liike.

Võrreldes praeguse seisuga paraneb detailplaneeringu lahenduse elluviimisel kindlasti ala üldilme ja heakorrastus. Samuti muutub maakasutus efektiivsemaks, kuna kasutatakse maad ja muid ressursse senisest otstarbekamalt, parandades ala arhitektuurset ilmet. Ala detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist ning seepärast eeldatavaid negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha pole. Üksikelamu ja sadamahoone rajamise tagajärjel müra- ja välisõhusaaste piirkonnas ei suurene.

Mõningaid ebamugavusi (tolm, müra, ehitusmaterjalide vedu, jne) lähialal on oodata eelkõige ajutiselt hoonete ehitamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitse-õuetest. Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitseõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

4.3.4 Soojavarustuse põhimõtted

Piirkonnas on välja ehitatud gaastrass ning sellest tulenevalt lahendatakse soojavarustus gaasi baasil.

4.4 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutuse tagamise abinõud on määratud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ alusel.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Planeeritud hooned võib projekteerida TP-3 tuleohutusklassile vastavana;

4.5 RADOON

Vastavale Eesti standardile EVS 840:2009 (Radooniohutu hoone projekteerimine) on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus 50 kBq/m³.

Soovitused hoonete projekteerimiseks:

- Hoone projekteerimisel arvestada radooniohuga, teostada pinnaseõhu radoonisisalduse uuring ning teostada omanikujärelvalvet, et oleks tagatud hea ehituskvaliteet.

4.6 KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“.

Soovitused ehitusprojekti koostamiseks:

- Planeeringuga kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku.
- Antud detailplaneeringuga luuakse alale elava kasutusega ala, mis saavutatakse ühildades hoonetegruppe ning luuakse haljasalad.
- Planeeritavad hooned integreeritakse Viimsi valla terviküsteemi, mis loob naabruskonna tunde.
- Uue elamu kasutajatel liituda naabrivalve süsteemiga, sellega väheneb sissemurdmiste risk.

5 TEHNOVÕRGUD

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Krundi vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AS Tamultiga sõlmitud Liitumisleping nr 68 ühendamiseks veevarustussüsteemiga (AKT nr 3/3, tehtud tööde ja trasside üleandmise ja vastuvõtmise kohta).

5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Fortum Elekter AS kiri, Elektrivõrguga liitumise liitumistasudest ja 09.06.2014 Imatra Elekter Aktsiaseltsi poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 098/14.

5.3 SIDEVARUSTUS

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud AS Elion Ettevõtted telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 22663824, 30.04.2014.

5.4 GAASIVARUSTUS

Kruntide gaasivarustuse lahenduse aluseks on Aktsiaseltsiga Eesti Gaas 15.12.2000.a sõlmitud kokkulepe 272 ja aktsiaseltsi Eesti Gaas poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 5-1/99, 16.05.2014.

IV Kimsi põik 3, Kimsi põik 5, Kimsi põik 7, Kimsi põik 9 ja Kimsi põik L1 kinnistute detailplaneeringu kooskõlastuste koondtabel

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1					
2					

Projektijuht

J. Mirme