

PROJEKTI KOOSSEIS

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid
2. Kontaktvööndi analüüs.
3. Seos kõrgema astme planeeringutega
4. Detailplaneeringu eesmärk
5. Olemasolev olukord
 - 5.1. Asukoht, maaomand
 - 5.2. Olemasolevad hooned
 - 5.3. Olemasolev haljastus
 - 5.4. Olemasolev tehnovarustus
 - 5.5. Olemasolevad piirangud
6. Planeerimislahendus
 - 6.1. Krundijaotus
 - 6.2. Krundi ehitusõigus
 - 6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded
 - 6.4. Piirded
 - 6.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus
 - 6.6. Vertikaalplaneerimine
 - 6.7. Heakorrastus ja haljastus
 - 6.8. servituutide ja kaitsevööndite vajadus
7. Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 7.1. Veevarustus
 - 7.2. Kanalisatsioon
8. Elektrivarustus
9. Sidevarustus
10. Kekkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine
11. Tulekaitse
12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
13. Planeeringu elluviimise tegevuskava

III LISAD

1. OÜ REI Geotehnika Ehitusgeoloogiauringu aruanne
2. Radoonitõrjekeskus OÜ Radoonitasemete raport
3. OÜ Aktiniidia poolt koostatud Viimsi vald Pärnamäe tee 190, 192 dendroloogilisele hinnangule

III JOONISED

- | | |
|-----------------------|---------|
| 1. Asendiskeem | |
| 2. Tugiplan | M 1:500 |
| 3. Põhijoonis, eskiis | M 1:500 |

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid.

- 1) Viimsi valla mandrioosa üldplaneering
- 2) Viimsi valla ehitusmäärus
- 3) Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas
- 4) Pärnamäe tee ja Mäealuse tee vahelise ala detailplaneering Aiandi tee ja Vehema tee vahelisel lõigul, millega lahendati krundijaotusplaani koostamine, ehitusõiguse määramine ja mis on kehtestatud 16.03.2010 korraldusega nr 127

Detailplaneeringu koostamisel on juhitud Eesti Vabariigis planeerimist ning vara ja maaomandit reguleerivatest seadustest ja õigusaktidest. Arvestatud on Viimsi valla üldplaneeringuga ja ehitusmäärusega.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Optiset OÜ poolt mõõdistatud topogeodeetilist plaani (töö V-2270/7, 03.03.2017.a.).

2. Kontaktvööndi analüüs.

Planeeritav ala jääb Viimsi vald, Pärnamäe küla, Pärnamäe tee ja Mäealuse tee vahelise ala detailplaneeringuga Aiandi tee ja Vehema tee vahelisel lõigul detailplaneeringu alale, millega lahendati krundijaotusplaani koostamine, ehitusõiguse määramine ja mis on kehtestatud 11.06.2009 otsusega nr 41, 13.08.2009 otsusega nr 45 ja 10.12.2009 otsusega 98

3. Seos kõrgema astme planeeringutega.

Detailplaneeringuga kavandatud vastab Viimsi valla mandrioosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on äri- ja büroohoonete maa (B). Planeeringuga kavandatud maakasutus vastab teemaplaneeringule.

Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik. Vastavalt teemaplaneeringuga määratud maakasutustingimustele haljastusel nr 24 (Aiandi- ja Pärnamäe teega piirnev ala Lubja ja Pärnamäe küla piiril) on planeeringualale lubatud kavandada hoonestust, kuivõrd enne teemaplaneeringu kehtestamist on planeeringualale määratud Allika-2 maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.06.2002 otsusega nr 113) ehitusõigus ärimaa funktsiooniga hoone kavandamiseks

4. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine ärihoone rajamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoone arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobitades kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning servituudi vajadused.

5. Olemasolev olukord

5.1 Asukoht, maaomand

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas, Viimsi vallas, Pärnamäe külas. Juurdepääs alale toimub Pärnamäe teelt. Planeeringuala moodustab Pärnamäe tee 190 kinnistu katastritunnusega 89001:001:0896, suurusega 2 450 m², maakasutuse sihtotstarve on ärimaa.

5.2 Olemasolevad hooned

Planeeritav kinnistu on hoonestamata.

5.3 Olemasolev haljastus

Kinnistul kasvavad üksikud suured puud.

5.4 Olemasolev tehovarustus

Elektri, vee, kanalisatsiooni ja sadevetekanaliseerimise liitumispunktid on Pärnamäe tee ääres.

5.5 Olemasolevad piirangud

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

6. Planeerimislahendus

6.1. Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga kehtivat detailplaneeringut krundijaotuse osas ei muudeta.

6.2. Krundi ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse kehtivat detailplaneeringuga antud hoonestusala ja maksimaalset ehitusalust pinda.

Planeeritud ärimaa krundi on lubatud hoonestada ühe põhihoonega. Krundil pos nr 1 kokku maksimaalse ehitisealuse pindalaga 450m² (320m²).

Põhihoone võib olla kuni 5-korruseline maksimaalse kõrgusega 18m.

6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Planeeritavale maa- alale rajatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja lihtne, ning arvestama planeeringu taotlust sulatada hoonestus loodusesse ning ümbritsevasse keskkonda. Hoonemahud peavad olema omavahel liigendatud, vältimaks monotoonse hoonemahu tekkimist. Arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel on oluline arvestada hoone mahtude sobivust olemasolevasse ehitatud keskkonda ja Pärnamäe tee 186/188 kinnistule kavandatava ärihoone arhitektuurse lahendusega.

Hoone välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega, mis tuleb eskiisstaadiumis kooskõlastada Viimsi vallaarhitektiga.

Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses ja palkhoonete püstitamine ei ole lubatud.

Katusekalle peab jääma vahemikku 0-40°.

6.4. Piirded

Kruntide piirded kuni 1,8 m kõrgused võrkpiirded (soovitavalt kassetides).

6.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale alale juurdepääs on planeeritud Pärnamäe teelt. Antud detailplaneeringu koostamisega samaaegselt planeeritakse Pärnamäe tee 186/188 kinnistule ehitusõigust ärihoone rajamiseks, siis üks juurdepääs on lahendatud ühise mahasõiduna läbi Pärnamäe tee 188 kinnistu. Selleks on vaja seada servituut Pärnamäe tee 188 kinnistule Pärnamäe tee 190 kinnistu kasuks.

Pärnamäe tee äärde on ette nähtud 3,5 meetri laiune kergliiklustee, mis on sidusalt ühendatud krundisiseste jalgteedega.

Parkimine on lahendatud kinnistu piires.

Projekteeritud ärihoone parkimismäär äärelinna uuel väikeste küllastajate arvuga asutusel on üks parkimiskoht 80m² brutopinna kohta ja suure küllastajate arvu korral üks parkimiskoht 50m² kohta.

Parkimiskohtade arvutus: $1970/50=39$.

Krundile on planeeritud 39 parkimiskohta sõiduautodele.

6.6. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine teostatakse ehitusprojektiga eraldi. Kinnistu pinda ei tõsteta üle 0,5m. Vertikaalplaneerimisega juhtida sadeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Vältida sadevete valgumist naaberkruntidele.

6.7. Heakorrastus ja haljastus

Vastavalt Ülle Jõgar OÜ Aktiniidia poolt koostatud Viimsi vald Pärnamäe tee 190, 192 dendroloogilisele hinnangule (Lisa 3) on praegune haljastuse olukord Pärnamäe tee 190 kinnistul ja selle vahetus naabruses hea. I väärtusklassi kuuluvaid dendroloogilisi objekte vaadeldaval alal ei leidu. Kolm dendroloogilist objekti on kõrge haljastusliku väärtusega. 32 dendroloogilist objekti on haljastuse vaatevinklist olulised (III väärtusklass).

IV väärtusklassi kuuluvaid pöösaid ja puid võib säilitada kui biomassi, kuid need on soovitatav pigem likvideerida või asendada. Siin kasvab suhteliselt vähe puittaimede liike - erinevaid taksoneid, mis kõik on kodumaised liigid, on kokku kaheksa.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmete jaoks paigutada kruntidele prügikonteinerid. Võimalusel rakendada jäätmete sorteerimist erinevate prügikastide abil.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

6.8. Servituutide ja kaitsevööndite vajadus

Planeeritav kinnistu asub Pärnamäe tee kaitsevööndis ja kinnitule ulatub klindi kaitsevöönd. Üks juurdepääs on lahendatud ühise mahasõiduna läbi Pärnamäe tee 188 kinnistu. Selleks on vaja seada servituut Pärnamäe tee 188 kinnistule Pärnamäe tee 190 kinnistu kasuks.

7. Veevarustus ja kanalisatsioon

7.1. Veevarustus

Veevarustus lahendatakse vastavalt tehnilistele tingimustele ühisveevärgist.

7.2. Kanalisatsioon

Kanalisatsioon lahendatakse vastavalt tehnilistele tingimustele ühiskanalisatsiooni.

8. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt AS Elektrilevi Tallinn- Harju Piirkonnalt taotletud tehnilistele tingimustele.

9. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Elion AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

10. Kekkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine

Antud tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 tegevuste nimistusse, mille puhul peaks algatama igal juhul keskkonnamõjude hindamist.

Kahjulik mõju keskkonnale puudub kui arvestatakse ja rakendatakse järgnevat:

- kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest;
- tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamine ning nende korrekse toimimise tagamine;

- tolmuwabade sõidu- ja kõnniteede rajamine:
- kõrghaljastuse rajamine ja selle hooldamine:
- prügi esmane käitlemine krundidel ja olmejäätmete äraveo korraldamine.

Eesti Radooniriski kaardi (EGK, 2004 leht 1.1) järgi jääb uuringuala piirkonda, kus esineb kõrge radoonisisaldusega pinnas (Rn sisaldus pinnaseõhus on 50...150 kBq/m³).

Planeeritavale alale on radoonitaseme mõõtmise teinud Radoonitõrjekeskus OÜ 2017 (Lisa 2), mille raportist selgub, et radoonitase krundil on vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2009 keskmisele tasemele kuuluv. Vastavalt nimetatud uuringule oleksid radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

- tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel.
- Tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon.
- Radoonikile kasutamine ei ole tingimata vajalik.
- Soovi korral kasutada vundamendisiseseid täiendavaid väljatõmbeventilaatoreid (nt Uponor).

11. Tulekaitse

Detailplaneering on koostatud ja hoonete ehitusprojektid koostada järgides nõudeid vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.oktoober 2004.a. määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“, Tuleohutuse seadus 01.09.2010 ja 2. septembri 2010. a määrust nr 44.

Detailplaneerimisprojektis on krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele- rajatistele peavad olema vabad ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tuletõrjerveevarustus on lahendatud hüdrantist veetrassil.

Planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 18m.

Hoonete maksimaalne korruselisus on 5.

Hooned kuuluvad tuleohutusklassi TP2.

12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.”

Kuritegevuse riske vähendavad piirkonna hea nähtavus ja valgustus, elav keskkond, selgelt eristatavad territooriumi piirde, korrashoid, jälgitavus, valduse sissepääsude arvu piiramine, tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine, juurdepääsuteede, sissepääsude jälgimine, videovalve. Krundi omanikul on vajalik hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada jätkuvalt hea nähtavus, jälgitavus ja valgustus krundil.

13. Planeeringu elluviimise kava

- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude, rajatiste, haljasalade ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;

- ehituslubade väljastamine Viimsi Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine.

Koostas: Vilja Alumets