

SISUKORD

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU	2
1.1 PLANEERINGU LAHENDUSE LÄHTEMATERJALID	2
1.2 TEHNILISED TINGIMUSED.....	2
1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
2.1 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA ANALÜÜS.....	3
2.2 PLANEERINGUS KAVANDATU	4
2.3 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	4
2.4 KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS, KASUTUSTINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED	4
2.5 TEED JA LIIKLUS	7
2.6 TÄNAVA KAITSEVÕÖND	7
2.7 HALJASTUS JA KESKKONNA KAITSE	7
2.8 JÄÄTMEKÄITLUS	7
2.9 TULEOHUTUSNÕUDED	7
2.10 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE	8
3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	8
3.1 ELEKTRIVARUSTUS	8
3.2 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	8

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

Planeerimisseadus

Viimsi valla ehitusmäärus

Viimsi Vallavolikogu otsus 10.detsember 2013 nr 87 – Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine: Rohuneeme küla, Rohuneeme tee 148

Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks – Lisa 1 Viimsi Vallavolikogu otsusele nr 87 10. detsember 2013.

1.1 PLANEERINGU LAHENDUSE LÄHTEMATERJALID

- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11. Jaanuari 2000 otsusega nr.1)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitus - tingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13. septembri määrusega nr 32).
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13. oktoobri määrusega nr 22)
- Teeseadus
- Vabariigi valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine.
- Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“.

1.2 TEHNILISED TINGIMUSED

Imatra Elekter AS Elektrivarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 019/13

AS Viimsi Vesi liitumise tingimused ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga (ÜVK) 22.04.2013

Elion Ettevõtted Aktsiaselts telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused NR 22142286

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Maa-ala geodeetiline alusplaan on koostatud Eltel Networks AS poolt märtsis 2013 (töö nr 573MA-k)

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmine, kinnistu jagamine kaheks pereelamumaa kinnistuks, üheks sideehituse maa ning üheks tee maa kinnistuks, elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks.

2.1 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala asub poolsaare põhjaosas, Rohuneeme külas, Rohuneeme tee ääres. Rohuneeme tee 148 kinnistu (katastri tunnus 89001:003:1057) piirneb põhjast Otti 6 kinnistuga, läänest Rohuneeme teega, lõunast reformimata riigimaaga, idast Otti 6 kinnistu metsa alaga.

Kinnistul on suhteliselt tasane, kerge kaldega lõuna suunas kõrgusega 9.20.....7.66. Kõrghaljastusest on kinnistul viljapuud ja ilusa võraga kadakad ning mõned lehtpuud.

Kinnistul on AS Elion Ettevõtted amortiseerunud elamu ning mitte kasutusel olevad tootmishooned ja värskest rekonstrueeritud telefonijaam. Kinnistu maa sihtotstarve – tootmismaa.

Kinnistu on varustatud kõikide kommunikatsioonidega; on olemas vee- ja kanalisatsiooni torustikud, elektri- ja sidevarustus.

Planeeritava ala kontaktvööndina (kavandatava muudatuse mõjualana) on käsitatud planeeringuga haaratava Rohuneeme 148 kinnistuga piirnevaid maaüksusi. Kinnistu asub lõuna-põhjasuunaliselt Rohuneeme küla läbiva asfaltkattega tänava ääres, seega on juurdepääs detailplaneeringu alale hea.

Piirkond on monofunktsionaalne – ümbruses asuvad elamud ja mõned ridaelamud. Kõik vajalikud teenindusasutused on olemas Viimsi valla keskses. Ümbruskonnas paiknevad elamud on suhteliselt eri ilmelised ja erineva viimistlusega.

Järeldused kontaktvööndi analüüsist

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks kuna on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), samuti on hea ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidele.

Rohuneeme tee 148 uue hoonestuse (2 elamut ja nende abihooned) kasutusele võtmine ei muuda antud keskkonna iseloomulikke tunnuseid ega mõju negatiivselt kõrvalasuvatele aladele.

Uus hoonestus korrastab kinnistu – likvideeritakse amortiseerunud ja kasutamata tööstushooned.

2.2 PLANEERINGUS KAVANDATU

Käesolev detailplaneering näeb ette kinnistu jagamise neljaks kinnistuks - kaheks üksiklamu ehituskruudiks ning üheks ärimaa kruudiks (mis moodustatakse olemasoleva AS Elioni side konteinerjaamale) ning teemaa kinnistuks, mis hõlmab reformimata riigimaad ning osaliselt (6 meetri ulatuses) Rohuneeme 148 kinnistut.

Elamute projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“. Elamu väliskonstruktsioonid peavad tagama hoones Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 nõutava müra taseme. Vaikust nõudvaid ruume (magamistoad, lastetoad) mitte projekteerida hoone Rohuneeme teepoolsele küljele.

2.3 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule on Rohuneeme tee 148 kinnistu maa-ala juhtfunktsiooniks kergetööstuse maa. Seega on käesolev detailplaneering üldplaneeringut muutev.

Kuna kinnistul asuvates amortiseerunud hoonetes ei toimu enam tootmist, on vajalik maa sihtotstarbe muutus koos territooriumi korrastamisega. Ümbruskonnas asuvad ainult elamumaad, siis on kõige otstarbekam lammutada olemasolev hoonestus ja rajada uued üksiklamute kruudid.

2.4 KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS, KASUTUSTINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED

Krunt pos.1

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% pere(üksik)elamu maa
Hoonete alune pind	180 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	8,5 m
Hoonete arv kruudil	1+2 (pereelamu +abihoone)

Kasutamise tingimused

Krundi suurus	1537 m ²
Täisehituse protsent	12 %
Hoone suurim korruselisus	2 korrust
Lubatud maa-alune korruselisus	-1

Arhitektuurinõuded

Uus projekteeritav elamu ja abihooned on ette nähtud täisviiluga, kaldega kuni 20 – 45 kraadi, harjajoon risti Rohuneeme teega. Elamute projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“. Elamu väliskonstruktsioonid peavad tagama hoones Sotsiaalministri 04.03.2002 a määrusega nr 42 nõutava müra taseme. Vaikust nõudvaid ruume (magamistoad, lastetoad) mitte projekteerida hoone Rohuneeme teepoolsele küljele.

Vundamendiga ja klaasist kasvuhooned loetakse elamu juurde kuuluvateks abihooneteks.

Elamu projekteerimisel lähtuda kõrval asuva krundi (pos.2) hoonestusest. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale – puit, kivi, betoon, krohvipind, katusekivi, valtsplekk. Hoonete välisfassaadidel on keelatud kasutada imiteerivaid materjale – plastvoodrid, plastaknad, kiviprofiiliga terasest katusekatte materjalid jne. Nii elamu kui ka abihoonete ehitusprojektid kooskõlastada valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

Õhusaaste vähendamiseks ei ole Viimsi vallas lubatud uusi elamuid projekteerida kivisöe kütte baasil. Soovitav on kütmiseks kasutada maakütet, gaasikütet, õhusoojuspumpasid vms, millega väheneks energia tarbimine ja mis ei reostaks keskkonda.

Krundile ei ole lubatud rajada palkmaja tulenevalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitus -tingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“.

Säilitada olemasolev kõrghaljastus.

Piirde kõrgus kuni 1,5 meetrit. Piirde projekt lisada hoone eskiisprojekti juurde.

Servituutide määramine

Servituudi vajadus sidekaablile võrguvaldaja (AS Elion) kasuks

Servituudi vajadus vee- ja kanalisatsioonitrassile pos.2 elamukrundi valdaja kasuks

Krunt pos.2

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% pere(üksik)elamu maa
Hoonete alune pind	180 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	8,5 m
Hoonete arv krundil	1+2 (pereelamu +abihoone)

Kasutamise tingimused

Krundi suurus	1643 m ²
Täisehituse protsent	11 %
Hoone suurim korruselisus	2 korrust
Lubatud maa-alune korruselisus	-1

Arhitektuurinõuded

Uus projekteeritav elamu ja abihooned on ette nähtud täisviiluga, kaldega kuni 20 – 45, harjajoon risti Rohuneeme teega. Elamute projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“. Elamu väliskonstruktsioonid peavad tagama hoones Sotsiaalministri 04.03.2002 a määrusega nr 42 nõutava müra taseme. Vaikust nõudvaid ruume (magamistoad, lastetoad) mitte projekteerida hoone Rohuneeme teepoolsele küljele.

Vundamendiga ja klaasist kasvuhooned loetakse elamu juurde kuuluvateks abihooneteks.

Elamu projekteerimisel lähtuda kõrval asuva krundi (pos.1) hoonestusest. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale – puit, kivi, betoon, krohvipind, katusekivi, valtsplekk. Hoonete välisfassaadidel on keelatud kasutada imiteerivaid materjale – plastvoodrid, plastaknad, kiviprofiiliga terasest katusekatte materjalid jne. Nii elamu kui ka abihoonete ehitusprojektid kooskõlastada valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

Õhusaaste vähendamiseks ei ole Viimsi vallas lubatud uusi elamuid projekteerida kivisöe kütte baasil. Soovitav on kütmiseks kasutada maakütet, gaasikütet, õhusoojuspumpasid vms, millega väheneks energia tarbimine ja mis ei reostaks keskkonda.

Krundile ei ole lubatud rajada palkmaja tulenevalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitus -tingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“.

Säilitada olemasolev kõrghaljastus.

Piirde kõrgus kuni 1,5 meetrit. Piirde projekt lisada hoone eskiisprojekti juurde.

Servituutide määramine

Servituudi vajadus sidekaablile võrguvaldaja (AS Elion) kasuks

Krunt pos.3

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% sideehituse maa
Hoonete alune pind	20 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	4,0 m
Hoonete arv krundil	1

Kasutamise tingimused

Krundi suurus	287 m ²
Täisehituse protsent	7 %
Hoone suurim korruselisus	1 korrus

Krunt pos.4

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% tee ja tänava maa
Krundi suurus	842 m ²

2.5 TEED JA LIIKLUS

Detailplaneeringu alale juurdesõit toimub mööda Viimsi –Rohuneeme teed (11251). Kinnistutele pos.1 ja pos. 3 sissesõit on planeeritud kvartali siseteelt. Krundile pos.2 sissesõit toimub Viimsi-Rohuneeme teelt. Autode parkimine toimub ainult elamu krundil, ette on nähtud mõlemal kinnistul minimaalselt 2 parkimiskohta.

Detailplaneeringuga on ette nähtud Viimsi Rohuneeme tee kaitsevööndiks 10 meetrit.

Kvartali siseteed jaoks on planeeritud 842 m² suurune tee- ja tänava kinnistu, mis moodustatakse 6 meetri ulatuses Rohuneeme tee 148 kinnistust ja kinnistute vahel olevast reformimata maa siilust. Kvartali siseteed kaitsevöönd ühtib tee kinnistu piiriga.

2.6 TÄNAVA KAITSEVÖÖND

Rohuneeme tee ja uue planeeritava tänava kaitsevööndi ulatus on detailplaneeringuga määratud 0 meetrit, kaitsevöönd algab kinnistu tänavapoolsest piirist.

2.7 HALJASTUS JA KESKKONNA KAITSE

Keskkonnakaitselised abinõud

- olemasoleva väärtuslikuma kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine
- Rohuneeme tee äärsete kraavide hoidmine ja sissesõidu teedele truupide rajamine
- Ehituse ajal kooritud kasvupinnas kasutatakse krundi planeerimisel

2.8 JÄÄTMEKÄITLUS

Olmeprügi kogutakse oma krundilt sorteeritult konteinerisse, mis paigaldatakse krundi esipiiri lähedusse. Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi ja jäätmeluba omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

2.9 TULEOHUTUSNÕUDED

Detailplaneering on koostatud arvestades Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a määrust nr 315 ja kehtivaid standardeid. Elamute ja nende abihoonete ning telekommunikatsioonisõlme (olemasolev konteiner PNS) tulepüsivusklass on TP-3.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. TP-3 tuleohutus klassi kuuluvate ehitiste vaheline minimaalne tuleohutuskuja on 8 m ja planeeringuga on see tagatud.

Vajalik tulekustutusvesi saadakse Rohuneeme tee ääres asuvast tuletõrje hüdrantist.

2.10 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljöoga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab Eesti Standardikeskuse 29.11.2002 käskkirjaga nr. 116 kinnitatud ja kasutusele võetud Eesti Standardiga EVS 809 – 1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur." Osa I.

3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.1 ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu ala elektriga varustamiseks on väljastatud Imatra Elekter AS'i poolt elektrivarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 019/13.

Detailplaneeringuga on ette nähtud 10 kV õhuliini viimine maakaablisse alates Rohuneeme 148 kinnistul asunud liini postist. Seoses uue teemaa kinnistu moodustamisega jääb nimetatud õhuliini post tee maale ja alates sellest postist on näidatud keskpinge maakaabel kuni „Viigi“ alajaamani Viigi teel.

Olemasolevast transiitkilbist on planeeritud kõigi kolme kinnistu elektriühendus. Pos. 1 ja pos.3 kinnistu 2 kohaline liitumiskilp asub moodustataval kvartali sisetee kinnistul ja pos.3 liitumiskilp on planeeritud Rohuneeme tee äärde.

3.2 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Detailplaneeringu ala veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud vastavalt AS VIIMSI VESI liitumise tingimustele ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga, mis on koostatud 22.aprillil 2013.

VEEVARUSTUS

Kahe elamukrundi veevarustus ca 2x0,8 m³/ööpäevas (vee-ettevõtja poolt tagatav rõhk ca 3,5 bar) lahendatakse planeeringu ala lõunapiiril, moodustataval tee kinnistul, olemasoleva veetorustiku baasil.

Väline tulekustutusvesi 5 l/sek tagatakse Sadama teel asuvast hüdrandist.

Ühendus tänavatorustikuga tehakse eraldi kummalegi kinnistule sadula või kolmiku abil. Krundi sisendusele paigaldatakse ISO 9001 standardikohane kummikiilsiber koos teleskooppe varda ja kapega. Kummikiilsiber on ette nähtud liitumispunktiks.

Mõlema krundi veearvesti paigaldatakse vastavalt „Veemõõdusõlmede ehitamise, kasutamise ja veearvestile paigaldamise eeskirjale“ vahetult veesisendi juurde. Veesisend on ette nähtud teha UPONORI plastmassist majandus-joogivee toruga PN10, trassi rajamissügavus 1,8 m.

Planeeringu alal olev Rüstla tee piirkonda varustav veetrass kuulub likvideerimisele ja see asendatakse uue veetrassiga Rohuneeme tee ääres (joonisel tähistatud V2).

KANALISATSIOON

Summaarne heitvee kogus planeeritavalt alalt on ca 1,6 m³/d.

Kanalisatsioon on vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele lahendatud suunates reoveed olemasolevasse isevoolsesse ühiskanalisatsiooni. Kahele elamumaa kinnistule on planeeritud üks ühendus ja ühine kanalisatsioonitrass.

SADEVEED

Sadeveed elamukruntidelt on ette nähtud juhtida olemasolevasse sadevee-kanalisatsiooni.