

Planeeringu koostaja:

Katrin Oidjärve Arhitektuuribüroo OÜ
Reg nr 10519996
Sõstra 4-8 Tallinn 10616
e-post katrin@arhiko.ee

Esindaja Arh.Katrin Oidjärv 52 88 158

TÖÖ: T01/2015

Harjumaa Viimsi vald Randvere küla Särgava ja Karukämbla 2 detailplaneering

Omanikud: AS Poderi Kinnisvara

Esindaja Alla Fleiderviš alla@ala.ee

Ranna Konsult OÜ

Esindaja Aivar Sõerd Aivar.Sõerd@riigikogu.ee

Viimsi vald Randvere küla Särgava ja Karukämbla 2 m/ü

DETAILPLANEERING

Eskiis

Planeeringu koostaja arhitekt : Katrin Oidjärv

Tallinn 2015

KÖITE SISUKORD

I	Köite sisukord	
II	Lisad	
III	Seletuskiri	
	1. Detailplaneeringu eskiisi koostamise alused	lk.3
	2. Lähtematerjalid	lk.3
	3. Detailplaneeringu koostamise jaoks tehtud uuringud	lk.3
	4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	lk.3
	5. Olemasoleva olukorra kirjeldus	lk.3
	5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	lk.3
	5.2. Olemasolev tehnovarustus ja kitsendused	lk.4
	5.3. Olemasolev keskkond ja haljastus	lk.4
	5.4. Kitsendused ja piirangud	lk.4
	6. Planeeringu lahendus	lk.4
	6.1. Ehituslikud ideed ja arhitektuursed nõuded	lk.4
	6.2. Kavandatud krundi ehitusõigus	lk.5
	6.3. Haljastus, jäätmekäitlus ja keskkonnakaitse	lk.4
	6.3.1. Haljastus	lk.4
	6.3.2. Jäätmekäitlus ja keskkonnakaitse	lk.4
	6.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus. Parkimiskohtade kontrollarvutus	lk.5
	6.5. Tehnovõrgud	lk.5
	6.5.1. Vee-ja kanalisatsioonitorustikud	lk.5
	6.5.2. Sademeteveed	lk.5
	6.5.3. Elektri-ja sidevarustus	lk.5
	7. Küte	lk.6
	8. Tuleohutus	lk.6
	9. Kuritegevuse riske vähendavaid nõuded ja tingimused	lk.6
	10. Nõuded ehitusprojektile tehnovõrkude osas	lk.6
IV	Joonised	
	1. Situatsiooniskeem	DP1
	2. Tugiplaan m 1:500	DP2
	3. Põhijoonis m 1:500	DP3

III Seletuskiri

1.Detailplaneeringu koostamise alused

Viimsi vallas Randvere külas Särgava ja Karukämbla 2 m/ü detailplaneeringu algatamise koostamise alusteks on:

- planeerimisseadus
- Viimsi valla ehitusmäärus
- Viimsi valla üldplaneering
- Viimsi Vallavalitsuse Planeerimiskomisjoni protokoll nr. 17 2.07.2014

2.Lähtematerjalid

-Eesti Vabariigi Standardid

3.Detailplaneeringu eskiisi koostamiseks tehtud uuringud

Koostatud on OÜ Aakermaa poolt geodeetilised uurimistööd: töö nr 2611, teostamisaeg november 2014.

4.Detailplaneeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ja keskkonnaningimuste analüüs ning planeeringu koostamise eesmärk.

Detailplaneering koostatakse kinnistutele, mis jäävad Viimsi valla kaguossa, Randvere külla. Viimsi valla üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11. jaanuari 2000 otsusega nr 1), määratleb piirkonda kui elanikkonna otseseks teenindamiseks mõeldud ettevõtete maad. Siia kuuluvad ärihooned, finants-ja mitmesuguseid eriteenuseid pakkuvad ettevõtted, büroo –ja kontorihooned. Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga. Piirkonda iseloomustab kompaktne hoonestus looduslähedases keskkonnas. Naaberkiinistutel paiknevad üksik või –ridaelamud.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on :

- Planeeritavate kinnistute liitmine (mõlemad kinnistud ärimaad) üheks krundiks
- Krundile ehitusõiguse määramine ärihoone (kauplus-kohvik) püstitamiseks
- Heakorra, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

5.Olemasoleva olukorra kirjeldus

5.1.Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Krundi suurus m2	aadress	Katastri number	omanik
1741	Särgava	89001:010:9520	AS Poderi Kinnisvara
814	Karukämbla 2	89001:010:3048	Ranna Konsult OÜ

Kruntide sihtotstarbeks on „ärimaa“.

Särgava kinnistu on hoonestatud müügikioskiga (eh.reg.nr 116040661), Karukämbla 2 kinnistu hoonestamata.

Planeeringualaga külgnevad järgmised kinnistud: põhjast Metsavahi t.1, idast Randvere tee, Läänest elamud kinnistutel karukämbla tee 3-5 ja Karukämbla tee.

5.2. Olemasolev tehnovarustus

Piki Randvere teed kulgevad vee –ja kanalisatsioonitorustikud, mida kinnistutele toodud ei ole. Karukämbla 2 kinnistut läbi sidetrass, piki planeeritavat ala kulgeb põhjast lõunasse krundi lääneosas elektri õhuliin.

5.3 Olemasolev keskkond ja haljastus.

Planeeritava ala Särgava kinnistut osas läbib põhja- ja lääneosas kraav. Kraavi kaldal ja planeeritava ala põhjaosas kasvab üksikult ja rühmiti leht-ja okaspuid. Karukämbla 2 kinnistul esineb haljastust vähe.

5.4. Kitsendused ja piirangud

Planeeritavat ala läbib kraav, mille kaitsevöönd on 10m.

6. Planeeringu lahendus

6.1. Ehituslikud ideed ja arhitektuursed nõuded.

Planeeritav ala haarab 2 maaüksust, mis on ärimaa sihtotstarbega. Planeeringuga kavandatakse kinnistud liita, nii et moodustub 1 ärimaa sihtotstarbega kinnistu.

Kinnistute liitmisel tuleb ümber planeerida oja krundipoolne perv, see tuleb täita ja püstitada sinna ca 90cm kõrgune arhitektuurselt hästi kujundatud tugimüür.

Juurdepääs alale jääb Randvere teelt. Kinnistu ees paikneb ka autobussipeatus. Karukämbla 2 kinnistul paiknev läbipääs Karukämbla teel paiknevatele majadele likvideeritakse, endine läbipääs jääb rajatava hoone alla. Ojale on planeeritud rajada uus sild-ülepääs, mis jääb rajatava kauplusest põhja poole.

Kavandatav hoonestus peab olema kaasaegse arhitektuuriga, sobima ümbruskonna hoonestusega, olema energiasäästlik. Imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Välisviimistluses kasutada puitu, krohvi, looduslikku kivi, klaasi, betooni. Plekk on lubatud vaid katustele.

6.2. Kavandatud ehitusõigus

Krunt pos nr 1 (aadressi ettepanek Kärükämbla 2)

Sihtotstarve	ärimaa 100%
Krundi pind	2555 m ²
Ehitisalune pind	685 m ²
Suletud brutopind	1000 m ²
Hoone maksimaalne kõrgus:	11 m
Maksimaalne korruselisus	2
Katuse kalle	10 kraadi
Hoonete arv krundil	1
Hoone kõrgus	11m
Madalaim tulepüsisvus:	TP1

6.3. Haljastus, jäätmekäitlus ja keskkonnakaitse

6.3.1. Haljastus

Olemasolev haljastus on ettenähtud võimalusel säilitada.

Teedest, platsidest ja hoonetest vabadele aladele on ette nähtud rajada muru ning madalhaljastus.

6.3.2. Jäätmekäitlus ja keskkonnakaitse

Planeeritavale alale kavandatud tegevus ei kujuta keskkonnale ohtu.

Hoone ehituslike lahenduste kavandamisel tuleb projekteerida energiasäästlikud konstruktsioonid.

Ehitusprojektid koos haljastuskavaga kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist keskkonnaametiga.

Olmejäätmete kogumine on ette nähtud hoonesiseselt.

Kinnistu juurdepääsuteed ja parkimise- ning jäätmekonteinerite platsid on ette nähtud kõvakattega. Jäätmekonteinerite tühendamiseks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava firmaga. Jäätmete kogumine on ette nähtud sorteeritult.

6.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus. Parkimiskohtade kontrollarvutus

Planeeritavatele krundile pääseb Randvere teelt.

Parkimiskohtade arvutamisel on toetutud EVS 843:2003 „Linnatänavad“.

Parkimine on ette nähtud omal krundil. Parkimiskohtade arvutuses on kasutatud äärelinna normatiive (tabel 10.2 üksikelamu.).

Pos. nr.	Ehitise otstarve	norm. arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Kauplus+ kohvik	Kaupluse külastaja Kohviku külastaja	12 5	12 5
Planeeritud maa-alal kokku			17	17

6.5 Tehnovõrgud

6.5.1. Vee –ja kanalisatsioonitorustikud

Veevajadus ärikinnistule on 8.25m³ /ööp. Veeetrassiga ühinemiseks on tellitud trassivaldajal AS-lt Viimsi Vesi tehnilised tingimused. Ka kanalisatsioonitrassiga ühinemiseks on tellitud tehnilised tingimused.

6.5.2. Sademeveed

Sademeveed juhatakse läbi läbipääsude ojja.

6.5.3. Tuletõrjevesi

Tuletõrjeveega (15l sekundis 3 tunni jooksul) saab Randvere teel paiknevatest hüdrantidest, mis asuvad läbimõõduga 160de veetoru peal.

6.5.4. Elektri-ja sidevarustus

Kinnistul on olemas side-ja elektrivarustus, planeeringu edasises etapis tellitakse võrguhaldajalt tehnilised tingimused, osa side trasse tuleb ümber tõsta.

7. Küte

Rajatavale hoonele kinnistul pos 1 kavandatakse õhk-vesi küttesüsteem.

8. Tuleohutus

Tuleohutuse nõuded ja meetmed on määratud Vabariigi valitsuse 27.10.2004 määruse nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ alusel. Hoonestusala on planeeritud naaberhoonetest kaugemale kui 8 meetrit. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks. Kustutusvesi saadakse Randvere teel paiknevatest hüdrantidest.

Tuletõrjervee vajadus on 15 l/sek 3 tunni jooksul.

Hoone ehitusprojekti koostamisel määrata madalaimaks tulepüsisusastmeks TP1.

9. Kuritegevuse riske vähendavaid 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“.

Olemasolev keskkond on suhteliselt rahulik.

Lähipiirkonnas paiknevad hooned on väikeelamud.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:

- planeeringuga kavandatud ehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku.
- krundi hoonestamisel tuleb tagada hea nähtavus üldkasutatavatele aladele (tänavale), see tähendaks krundi valgustamist

10. Nõuded ehitusprojektile tehnovõrkude osas.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb võrguvaldajatelt tellida uued tehnilised tingimused.

Detailplaneeringuga kavandatu täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel.

Tööprojektid tuleb võrguvaldajatega kooskõlastada.

Hoone ehituslike lahenduste kavandamisel tuleb hooned projekteerida energiasäästlikud.

Arh. Katrin Oidjärv