

**VIIMSI VALD
METSAKASTI KÜLA
TAGANIIDU TEE 32
(kinnistu nr. 7006402)
DETAILPLANEERING**

Töö nr. 02-17

Tellijaja:
OÜ Raidmaa
juhatuse liige Indrek Uik
Tel. 5020712

Viimsi Haldus OÜ
Reg. kood 10618178, reg. nr EEP000176
Planeerija Viire Ernesaks
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
Telefon: 6028863

Märts 2017.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 Turvaabinõud**
 - 2.7 Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid**

- 3. TEHNOVÕRGUD**
 - 3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon**
 - 3.2 Sademevee ärajuhtimine**
 - 3.3 Elektrivarustus**
 - 3.4 Sidevarustus**
 - 3.4 Tänavavalgustus**
 - 3.5 Gaasivarustus**

- 4. TULEOHUTUSABINÕUD**

- 5. JOONISED**

- 6. LISAD**

- 7. KOOSKÕLASTUSED**

0. ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Metsakasti küla
Taganiidu tee 32

0.2. Tellija:

OÜ Raidmaa
juhatuse liige Indrek Uik
Tel. 5020712

0.3. Projekteerija:

Viimsi Haldus OÜ
Reg. kood 10618178, reg. nr EEP000176
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
Tel. 6028863

Planeerija: Viire Ernesaks

0.4. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 10.mai 2016 nr.336 ja lähteseisukohad 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 RM Grupp OÜ töö nr.G16-001 11.02.2016.a
- Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering (kehtestatud 12.04.2011.a)

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Sissejuhatus

Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil, kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Viimsi valla Metsakasti küla Taganiidu tee 32 detailplaneeringu aluseks on Viimsi Vallavalitsuse korraldus 10.mai 2016 nr.336 detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

1.2 Üldandmed

Planeeritav ala asub Metsakasti külas Taganiidu tee ääres.

Lõunast piirneb kinnistu Taganiidu tee 34 -ga, läänest kinnistuga Nurme haljak ja põhjast ning idast Taganiidu teega.

Taganiidu tee 32 on ühtlase reljeefiga, hoonestuseta ja haljastuseta looduslik rohumaa.

Kinnistul paiknenud puurkaev on likvideeritud.

Kinnistut läbib 110 kV õhuliin ning kinnistu Taganiidu tee 34 poolses osas asub kuivenduskraav.

Planeeritava ala topograafilise plaani koostas RM Grupp OÜ töö nr.G16-001 11.02.2016.a. Koordinaadid on L-Est 1997 süsteemis, kõrgused on Balti süsteemis.

Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 12.53 – 13.11

1.3 Olemasolev maakasutus

Taganiidu tee 32 (89001:010:1244), suurus on 3636 m², sihtotstarve on üldkasutatav maa 100%.

2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

2.1 Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane. Planeeringuga kavandatav tegevus vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritava ala piirkonnas on väikeelamute maa.

Kehtiva Reinu III maaüksuse detailplaneeringu kohaselt on krundile määratud üldmaa sihtotstarve, sest varem oli sellele kinnistule kavandatud puurkaev. Täna on veetrassid ühendatud üldisesse võrku ning puurkaevu likvideerimise tõttu planeeritakse krunt samuti väikeelamumaa.

Detailplaneeringus arvestatakse teemaplaneeringu “Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” tingimusi.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik”. Planeeritav ala asub rohevõrgustiku puhveralas, kus uute hoonete püstitamine on lubatud. Kinnistust edelasse jääb rohevõrgustiku koridori ala, kus olemasolev kõrghaljastus puudub.

2.2 Arhitektuurne planeerimislahendus

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta varem kehtestatud detailplaneeringuga kehtestatud krundi kasutamise sihtotstarve üldmaast üksikelamumaaks ja tee- ja tänavamaaks ning määrata üksikelamumaale ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.

Detailplaneeringuga moodustatakse 1 pereelamumaa sihtotstarbega (üksikelamu) krunt ning üks teemaa sihtotstarbega (transpordimaa) krunt.

Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus 1 üksikelamu ja kuni 2 abihoone püstitamiseks. Eraldi on tähistatud üksikelamu hoonestusala, kus võivad paikneda ka abihooned ning abihoonete hoonestusala. Abihoonete hoonestusalas, mis jääb osaliselt kp õhuliini kaitsevööndisse, üksikelamut ehitada ei tohi. Lubatav abihoonete arv (2) sisaldab ka alla 20m² ehitisealuse pinnaga hooneid. Hoonestusalast väljapoole hooneid püstitada ei tohi.

Hoonestusala ei sisalda katmata terrasside ja treppide ning ning kuni ühe meetri laiuste katuseräästaste pindasi.

Üksikelamu lubatavad katusekalded on vahemikus 35-45°, max elamu harja kõrgus on 8,5m maapinna keskmisest kõrgusmärgist.

Abihoone lubatavad katusekalded on vahemikus 0-45°, max elamu harja kõrgus on 4,5m maapinna keskmisest kõrgusmärgist.

Üksikelamul on lubatud kuni 2 maapealset korrust, abihoonetel 1 korrus. Hooned on keldrikorrukseta. Ehitusalune pind on 20 % krundipinnast - 267 m².

Üksikelamu planeeritavale krundile on soovitatav kavandada lihtsa modernse ilmega haakumaks piirkonna olemasolevate klassikaliste viilkatustega elamutega.

Ümar- ja freespalk välispinnas ei ole lubatud. Välisviimistluses eelistada laudist või kivi/krohvi või nende kombinatsioone. Vältida väikeste klaasiruutudega aknaid. Iluliistud akende ümber ning hoonenurkades ei tohi domineerida ja peavad olema põhivärviga sama tooni. Soovitatav katusetüüp on kahepoolse kaldega viilkatuse 35-45°.

Piire planeeritud krundil lahendada koos üksikelamu projektiga. Maksimaalne piirde kõrgus on 1,5 m. Krundi piirdeks võib kasutada hekki.

Planeeritud maa-alal on järgmised maakasutuse sihtotstarbed:

EP - üksikelamu maa (kataster – elamumaa)

LT - teemaa (kataster – transpordimaa)

Üksikelamu ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt (staadium eelprojekt).

Projekt peab vastama Viimsi Valla Ehitusmäärusele ning Majandus- ja taristuministri määrusele nr 97 (17.07.2015) "Nõuded ehitusprojektile".

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

2.3 Teed. Liiklus. Parkimine

Juurdepäas planeeritavale elamukrundile pos.1 on Taganiidu tee laienduseks kavandatud teemaa krundilt pos.2. Taganiidu tee lõpus oleva ümberpööramisala rekonstrueerimiseks koostatakse eraldi projekt. Mahasõit krundile pos.1 rajatakse tolmuvaba kattega.

Parkimiskohti krundil on 3 (sh kohad garaažis).

2.4 Haljastus

Käesoleval hetkel on Taganiidu tee 32 kinnistu kõrghaljastuseta. Planeeritav elamukrunt heakorrastatakse, istutatakse viljapuid ning ilupuid-põõsaid. Täpsed istutuste asukohad määratakse eelprojektiga lähtuvalt elamu ja abihoonete asukohtadest.

2.5 Keskkonnakaitselised abinõud

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- Jäätmed kogutakse ja hoiustatakse omal krundil. Regulaarse äraveo osas sõlmida leping seda teenust pakkuva firmaga.
- Planeeritavad teed rajatakse tolmuvaba kattega.
- Vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöodeks sobivat pinnast.
- Planeeritud kruntidele haljastuse rajamine.

2.6 Turvaabinõud

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 järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb hoonete tagumisi sissepääse, mis on teedelt nähtamatud. Tagumised ukSED ja aknad tuleb muuta turvalisemaks, see vähendab sissemurdmist.

2.7 Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

Detailplaneeringu alale planeeritavate tehnoarajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus tehnovõrkude omanike kasuks ja asjaõigusleping.

2.7.1 Kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd

Mõlemale poole 110 kv õhuliini telge on kaitsevöönd 25 meetrit.

Kaitsevööndis tehtavad tööd kooskõlastada Elering AS-ga.

Kaitsevööndisse ehitatava abihoonet katus ei tohi olla kergesti süttivatest materjalidest nt pilliroog, puitlipid; lubatavad materjalid on plekk, katusekivi.

3. TEHNOVÕRGUD

3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi liitumise tingimustele 03.märts 2017.a

Piirkonnas on välja ehitatud ühisveevärk ja reovee ühiskanalisatsioon, mis tagab kinnistule liitumisvõimaluse ÜVK-ga. Kinnistul paiknenud puurkaev on likvideeritud.

Liitumispunktid asuvad Taganiidu tee maa-alal

Ärajuhitav reoveekogus kinnistu kohta - ca 0,6 m³/ päevas

Reovee koguse arvestus- perioodi jooksul ärajuhitav reoveekogus võrdub antud perioodi jooksul kinnistu veemõõtja poolt mõõdetud tarbevee hulgaga.

Kinnistu reoveekanalisatsiooni ei ole lubatud juhtida pinna- ja sadevett.

Veerõhk liitumispunktides min 2,0 bari

Lähim tuletõrjehüdrant paikneb Taganiidu tee 25 kinnistu juures. Vooluhulk 10 l/s.

Kinnistule veevarustuse tagamine ja reovee ärajuhtimine lahendada liitumisprojektis ja kooskõlastada AS-ga Viimsi Vesi.

3.2 Sadevete ärajuhtimine

Sademevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse kommunaalameti tehnilistele tingimustele nr.14-9/1079-1.

Taganiidu tee 32 kinnistu sademeveed kogutakse kokku ning juhitakse Taganiidu tee äärsesse kraavi. Kinnistu kagupiirile kaevatud sadeveekraav torutatakse osaliselt. Kraav torutatakse ainult elamukrundi ulatuses, transpordimaal säilib lahtine kraav. Kinnistu dreanažisüsteemi rajamisel ning kraavi torutamisel arvestada olemasoleva põllumajandusliku dreanažisüsteemiga, mis paikneb ca 70...80 cm sügavusel. Torustiku ligikaudne asukoht vt.DP lisad. Kinnistu sademeveetorude rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad lahendada puhastus- ja seirekaevudega.

Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademevett ei tohi otse sademeveekanalisatsiooni juhtida, rajada ühendused läbi kaevude.

Soovitav on sadeveed koguda ja kasutada kastmisveena.

Täpne sadevee ärajuhtimise lahendus antakse ehitusprojektiga.

3.3 Elektrivarustus

Planeeritava elamu elektripaigaldise varustamine elektrienergiaga on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 029/17 8.03.2017.a.

Taganiidu tee 32 elamu elektrivarustus on planeeritud Tembu 10/0,4 kV alajaama olemasoleva 0,4 kV võrgu kaudu. 0,4 kV õhuliini mastile paigaldada olemasoleva liitumiskilbi kõrvale planeeritava elamu liitumiskilp kaitselülitiga 3x25 A ja elektrienergia arvestiga. Ühenduskaabli liitumiskilbist kuni elamu peakilbini paigaldab tarbija.

Liitumispunkt Imatra Elekter AS-ga on liitumiskilbis tarbija kaabli klemmidel.

Pärast elamu projekteerimist ja võimsuste täpsustamist tuleb taotleda konkreetsed elektrivarustuse tehnilised tingimused.

3.4 Sidevarustus

Planeeritava elamu sidevarustus on lahendatud vastavalt Radionet OÜ-i tehnilistele tingimustele Taganiidu tee 32 side projekteerimiseks 9.03.2016.a.

Olemasolevast sidekaevust F67H03R2 on planeeritud 6-kiuline optiline maakaabel kinnistu ehitusalani. Kinnistu ehitusalasse peab jääma kaablivaru vähemalt 35 m.

3.5 Tänavavalgustus

Taganiidu teel on olemasolev tänavavalgustus.

4. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneering vastab Siseministri määrusele 30.03.2017 nr. 17

„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

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.
- Hoonete vahelisse 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 EVS 812-7:2008/AC:2016 Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016

Piirkonna tulekustutusvesi saadakse olemasolevast tuletõrjehüdrandist (10 l/sek), mis paikneb planeeritava kinnistu vastas Taganiidu tee 25 esisel haljasalal.

5. JOONISED

5.1 Kontaktvöönd	AP-1
5.2 Väljavõte üldplaneeringust	AP-2
5.3 Üldplaneeringu muutmise ettepanek	AP-3
5.4 Tugiplaan	AP-4
5.5 Detailplaneering tehnoõrkudega	AP-5

6. LISAD

1. Viimsi Vallavalitsuse korraldus 10.mai 2016.a nr.336 detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Metsakasti küla Taganiidu tee 32.
2. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
3. AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused 03.märts 2017 nr.5132
4. AS Imatra Elekter tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.029/17 08.03.2017.a
5. Viimsi Vallavalitsuse kommunaalameti tehnilised tingimused nr.14-9/1079-1 6.märts 2017
6. Radionet OÜ tehnilised tingimused Taganiidu tee 32 side projekteerimiseks 9.03.2017

7. KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	Taganiidu tee 32	05.07.17	Nõus lahendusega /Allkiri/	Joonisel AP-5
2	Viimsi Vallavalitsuse kommunaalamet	5.aprill 2017	Taganiidu tee 32 detailplaneeringu sademevee lahendus on kommunaalameti poolt kooskõlastatud. Siim Reinla	VT eraldi leht
3	Radionet OÜ	22.märts 2017	Rait Marken <i>Allirjastatud digitaalselt</i>	Vt digiallkirja kinnitusleht
4	Imata Elekter AS	Nr.3437 23.03.2017	Kooskõlastus nr.3437 Töö nr: 02-17 Ehitusõiguse määramine üksikelamule Joonis nr: AP-5 Detailplaneering tehnovõrkudega Taganiidu tee 32, Metsakasti küla, Viimsi vald Detailplaneering Ants Heinsaar Võrguteenuste spetsialist <i>Allirjastatud digitaalselt</i>	Vt eraldi leht
5	Elering AS	Nr.12-9/2017/1593 18.04.2017.a	Elering AS kooskõlastus nr.12-9/2017/1593 Kooskõlastatud tingimustel: 1.Projektialal paikneb Elering AS kuuluv kaheahelaline 110kV õhuliin Kallavere-Viimsi L014/L015. 2.Täiendavalt kooskõlastada planeeringuala tehnovõrkude tööprojektid, mis piirnevad Elering AS liinirajatiste kaitsevöönditega. 3.Liiniga ristuvate teede ja parklate gabariit 110kV õhuliinil 7,0m gabariit tee ja õhuliini alumise juhtme vahel juhtme temperatuuril +60°C juures. 4.Liinide kaitsevööndisse planeeritava kõrghaljastusel lähtuda tingimusest, et valitud puude kõrgus tagaks puude võrade õhkvahekiu juhtmeteni 110kV liinil 4,0m, sama kaugus peab ka olema kukkuva puu ja lähima faasijuhtme vahel.	Vt eraldi leht

			<p>5.Tööprojektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama Ehitusseadustiku §70-st (Ehitise kaitsevöönd), §77 (Elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded".</p> <p>6.Enne ehitustööde algust vormistada liinide kaitsevööndis töötamise luba tel. 715 1310 või vho.kooskolatused@elering.ee</p> <p>7.Objektil või selle lähiumbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused.</p> <p>8.Töökohal peab olema Elering AS poolt kooskõlastatud projekt.</p> <p>Enno Bender Põhja piirkonna liinide käidukorraldaja <i>Allirjastatud digitaalselt</i></p>	
6	Viimsi Vesi AS	Nr.4362 27.03.2017	<p>Vastavalt planeerimisseadus §133 esitab AS Viimsi Vesi pädevale asutusele arvamuse käesoleva detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega:</p> <p>1.Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused</p> <p>2.Arvamus kehtib 2 aastat.</p> <p>Eero Antons Projektijuht <i>Allirjastatud digitaalselt</i></p>	Vt eraldi leht
7	Päästeameti Põhja Päästekeskus Inseneritehniline Büroo	11.juuli 2017	Kooskõlastus 349-2017-2 Martin Seetur	Vt digiallkirja kinnitusleht

Ärakiri õige Viire Ernesaks