

I Sisukord

II MENETLUSDOKUMENDID	2
1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud.....	3
1.1 Koostamise alused	3
1.2 Lähtedokumendid	3
1.3 Koostamiseks tehtud uuringud	3
2. Detailplaneeringu koostamise ülesanne.....	4
3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus .	5
3.1. Kehtivate detailplaneeringute nõuded.....	5
3.2. Kehtiv üldplaneering ja teemaplaneeringud.....	5
3.3. Maakasutust kitsendavad tingimused.....	5
3.4. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus	5
3.5. Kinnistu kirjeldus.....	6
4. Planeeringuga kavandatav	8
4.1. Linnaehituslikud seoses ja lahenduse kirjeldus	8
4.2. Krundi jaotus	8
4.3. Krundi ehitusõigus	9
4.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	10
4.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	11
4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	11
4.7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus	11
4.8. Tuleohutuse tagamine	11
4.9. Keskkonnakaitse abinõud	12
4.10. Kuritegevuse ennetamine	12
4.11. Servituutide vajadus.....	12
IV LISAD	13
V JOONISED.....	14

II Menetlusdokumendid

1. Viimsi Vallavalitsuse 01.06.2007 korraldus nr 352 „Detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine: Äigrumäe küla, Allikmäe I maaüksus“.

III Seletuskiri

1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1 Koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Planeerimisseadus;
- Viimsi valla ehitusmäärus;
- Viimsi Vallavolikogu 01.06.2007 korraldus nr 352 detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta „Detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine: Äigrumäe küla, Allikmäe I maaüksus“.

1.2 Lähtedokumendid

Käesoleva detailplaneeringu lähtedokumentideks on:

- Viimsi Vallavolikogu 11. jaanuari 2000 otsusega nr 1 kehtestatud „Viimsi valla mandriosa üldplaneering“;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted". Kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13. septembri 2005 määrusega nr 32;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik". Kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13. oktoobri 2009 määrusega nr 22;
- Viimsi Vallavolikogu 12. aprilli 2011 otsusega nr 21 kehtestatud „Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering“;
- koostamisel olev üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla teedevõrk; sõidu- ja kergliiklusteed"
- Viimsi Vallavolikogu poolt 12.10.10 määrusega nr 22 kinnitatud Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 843:2003 Linnatänavad;
- EVS 812-2:2005 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 840:2009 Radooniohutu hoone projekteerimine;
- EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja büroorumides;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.3 Koostamiseks tehtud uuringud

Planeeritava ala kohta on koostatud järgmised uuringud:

- topo-geodeetilise alusplaani koostas Osühing CHANTAL 08.2008, töö nr D-014.

2. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maa-ala krundijaotuskava koostamine, maa kasutamise sihtotstarvete ja kruntide ehitusõiguse määramine, juurdepääsuteede ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Planeeritava ala suurus on 9,1 ha.

3. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Kehtivate detailplaneeringute nõuded

Vaadeldava ala kohta puudub kehtiv detailplaneering.

3.2. Kehtiv üldplaneering ja teemaplaneeringud

Kehtestatud „Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu“ alusel (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 12.04.2011 otsusega nr 21) on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud väikeelamu reservmaa (EVR) ning kaitsehaljastuse maa- kõrghaljastus tuleb säilitada (HK). Väikeelamu reservmaale võib rajada abihooneid, garaaže, suvilaid ja aiamaaju. Erandjuhul, kui see on detailplaneeringus eraldi välja toodud, võib sellele alale ehitada ka kaksikelamuid ja/või esmaseks elamupiirkonna teenindamiseks vajalikke äri- või sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid (detailplaneering kajastab otseselt kaksikelamu või äripinna ehitamise õigust). Kaitsehaljastuse maal tuleb säilitada kõrghaljastus ja selle puudumisel istutada täiendavat kõrghaljastust.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva „Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringuga“.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32). Eelmainitud teemaplaneeringu järgi on planeeritava ala minimaalseks pereelamu krundi suuruseks määratud 1500 m² ning ridaelamu krundi suurus määratakse valemiga: *seksioonide arv x 0,5 x minimaalne lubatud üksikelamukrundi suurus m²-tes.*

Koostatav detailplaneering on kooskõlas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22). Detailplaneeringu lahendus näeb ette teekoridori rajamise läbi planeeringuala.

3.3. Maakasutust kitsendavad tingimused

Maakasutust kitsendavad tingimused planeeritaval alal puuduvad.

3.4. Linnaehituslik situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Viimsi vallas Äigrumäe külas ning hõlmab Allikmäe I maaüksust. Planeeritavast alast ca 370 m kaugusele edelasse jääb Pärnamäe tee, ca 1 km kaugusele itta jääb Muuga tee.

Planeeritava ala kontaktvööndi maakasutuses domineerivad kaks maakasutuse juhtfunktsiooni: elamumaa ja maatulundusmaa funktsioonid, lisaks on kontaktvööndis vähesel määral veel üldkasutatava maa, sotsiaalmaa, tootmismaa, transpordimaa ning ühiskondlike ehitiste maa maakasutuse sihtotstarbega kinnistuid.

Planeeritava ala kontaktvööndi hõredalt paiknevatel hoonetel puudub ühtne arhitektuurne stiil. Planeeritava maaüksuse läheduses on olemasolevad väikeelamud ning naabermaaüksusele on planeeritud väikeelamuid ning ridaelamuid.

Planeeritav ala paikneb auto- ja ühistranspordi suhtes rahuldavalt- lähimad ühistranspordi peatused jäävad planeeringualast ca 450 m lõunasse jääva Pärnamäe tee äärde (peatused „Äigrumäe“) ning ca 1 km idasse jääva Muuga tee äärde (peatused „Käära“).

Lähimad sotsiaalobjektid jäävad Randvere tee (eralasteaed Punamütsikese Mudilasmaja ca 2,3 km, Merivälja Kool ca 4,3 km) ning Kloostrimetsa tee (Memme Musi lasteaed ca 2,4 km, Pirita Majandusgümnaasium ca 4,8 km) äärde.

Planeeritava ala kontaktvööndisse jääb 4 kehtestatud detailplaneeringut ning 5 algatatud detailplaneeringut (seisuga 10.04.2013):

Kehtestatud detailplaneeringud:

- 1) DP 97-002- Äigrumäe küla Loigu 25 kinnistu detailplaneering. Kehtestatud 11.11.1997;
- 2) DP 99-063- Äigrumäe küla Äigrumäe tee 22 kinnistu detailplaneering. Kehtestatud 15.01.2002;
- 3) DP 04-025- Äigrumäe küla Äigrumäe tee 12 kinnistu detailplaneering. Kehtestatud 27.09.2005;
- 4) DP 01-173- Äigrumäe küla Käära maaüksuse detailplaneering. Kehtestatud 08.10.2002;

Vastu võetud detailplaneering:

- 5) DP 03-077- Metsakasti küla Muuga tee, Naha 2 ja Raudtee III vahelise ala detailplaneering. Vastu võetud Viimsi Vallavalitsuse 26.06.2012 korraldusega nr 485;

Algatatud detailplaneeringud:

- 6) Äigrumäe küla Liipa katastriüksuse detailplaneering. Algatatud Harku Vallavalitsuse 05.10.2012 korraldusega nr 663;
- 7) 2011-015- Äigrumäe küla Leili maaüksuse detailplaneering. Algatatud Harku Vallavalitsuse 13.05.2011 korraldusega 324;
- 8) DP 03-068- Äigrumäe küla Kordoni II maaüksuse detailplaneering. Algatatud 28.11.2003;
- 9) Äigrumäe küla Männikusalu, Kadaka, Ees-Oiusöödi, Oiusöödi ja Roosimäe maaüksuste detailplaneering. Algatatud Harku Vallavalitsuse 14.08.2012 korraldusega 578.

3.5. Kinnistu kirjeldus

Planeeritav ala on hoonestamata endine põllumajandusmaa, mis hõlmab Allikmäe 1 maaüksust (katastritunnus: 89001:010:0585) ning mille maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud lõunast Muuga tee ja Äigrumäe elamurajooni vaheliselt ehitatavalt teelt ja põhjast Rajamäe tee pikenduselt.

Planeeritav ala piirneb järgmiste kinnistutega:

Kinnistu	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Põllumaa P 3	89001:010:0951	Maatulundusmaa 100%
Metsamaa M 5	89001:010:0949	Maatulundusmaa 100%
Pärnamäe tee 36	78402:206:0071	Üldkasutatav maa 100%
Käära	89001:010:3510	Maatulundusmaa 100%
Männikusalu	89001:010:2896	Maatulundusmaa 100%
Põllumaa P 2	89001:010:0952	Maatulundusmaa 100%

Planeeritav ala on tasase reljeefiga, maapind tõuseb kirdest edela suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 17,67 m kuni 22,71 m. Planeeritava ala edelaosa on ca 30% ulatuses kaetud kõrghaljastusega, ülejäänud osa maaüksusest on rohumaad.

Planeeritaval alal puuduvad ühendused tehnovõrkudega.

4. Planeeringuga kavandatav

4.1. Linnaehituslikud seoses ja lahenduse kirjeldus

Planeeringu lahendusega nähakse ette olemasolevast maaüksusest 37 krundi moodustamine, millest:

- 4 üldmaa krunti;
- 2 transpordimaa krunti;
- 28 pereelamu krunti;
- 2 ridaelamu krunti;
- 1 toomismaa krunt.

Planeeritud pereelamu krundid on vähemalt 1500 m² pindalaga. Pereelamu krundile on lubatud rajada 1 elamu ning 1 abihoone; ridaelamu krundile võib rajada 1 kuni 4 boksiga ridaelamu, abihooneid rajada pole lubatud. Planeeritud elamukruntide vaheline teedestruktuur on kavandatud sellisel, et tekiks minimaalselt läbisõiduteid (s.o iga planeeritud tee elamukvartali sees teenindab kindlat elamupiirkonda). Selline lahendus tagab kvartalite turvalisuse.

Planeeringu realiseerumisel tekib tühja põllumaa asemele terviklik ja kaunilt kujundatud maastikuga elamukvartal.

4.2. Krundi jaotus

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette 37 krundi moodustamine:

Pos. nr	Krundi plan. suurus, m ²	Maakasutuse sihtotstarve
1	2654	100% EP
2	2984	100% EP
3	3006	100% EP
4	3164	100% EP
5	3079	100% EP
6	2257	100% EP
7	1641	100% EP
8	1531	100% EP
9	2176	100% EP
10	1758	100% EP
11	1667	100% EP
12	1561	100% EP
13	1682	100% EP
14	1608	100% EP
15	1530	100% EP
16	1513	100% EP
17	3596	100% ER
18	3520	100% ER
19	1610	100% EP
20	1525	100% EP

21	1525	100% EP
22	1507	100% EP
23	1503	100% EP
24	1583	100% EP
25	1540	100% EP
26	1539	100% EP
27	1514	100% EP
28	1502	100% EP
29	1500	100% EP
30	1709	100% EP
31	1954	100% Üm
32	1693	100% Üm
33	42	100% Th
34	10 738	100% L
35	12 492	100% Üm
36	2783	100% L
37	2108	100% Üm

Krunditud maa bilanss:

- transpordimaa L: 13 521 m² (14,81%);
- pereelamu maa EP: 52 368 m² (57,37%);
- ridaelamu maa ER: 7116 m² (7,79%);
- üldmaa Üm: 18 247 m² (19,98%);
- tootmismaa Th: 42 m² (0,05%).

4.3. Krundi ehitusõigus

Detailplaneeringu lahendusega määratakse kruntidele järgmine ehitusõigus:

Pos. nr	Suurim lubatud plan. hoonete ehitusalune pind, m² / korruselisus	Suurim lubatud plan. hoonete arv krundil (elamuid / abihooneid)
1	300/ 2	1/1
2	300/ 2	1/1
3	300/ 2	1/1
4	300/ 2	1/1
5	300/ 2	1/1
6	300/ 2	1/1
7	300/ 2	1/1
8	300/ 2	1/1
9	300/ 2	1/1
10	300/ 2	1/1
11	300/ 2	1/1
12	300/ 2	1/1
13	300/ 2	1/1
14	300/ 2	1/1
15	300/ 2	1/1
16	300/ 2	1/1
17	860/ 2	1*/-

18	860/ 2	1*/-
19	300/ 2	1/1
20	300/ 2	1/1
21	300/ 2	1/1
22	300/ 2	1/1
23	300/ 2	1/1
24	300/ 2	1/1
25	300/ 2	1/1
26	300/ 2	1/1
27	300/ 2	1/1
28	300/ 2	1/1
29	300/ 2	1/1
30	300/ 2	1/1
31	-	-
32	-	-
33	25/ 1	1/ -
34	-	-
35	-	-
36	-	-
37	-	-

Märkus: *plan. krundile nr 17 ja 18 on lubatud rajada üks kuni 4 boksiga ridaelamu.

4.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Rajatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega.

Olulisemad arhitektuurinõuded kruntidel nr 1 - 16 ning 19 - 30 on:

- 1) kaasaegne, kõrge arhitektuurse tasemega hoone;
- 2) lubatud sokliga (kõrgus kuni 1,2 m maapinnast) või soklita hoone;
- 3) -1 korrus ei ole lubatud;
- 4) piirdeaed lubatud krundi perimeetrile (kõrgus kuni 1,5 m maapinnast);
- 5) lubatud katusetüüp: lamekatus;
- 6) lubatud viimistlusmaterjalid: puitlaudis, loodus- või tehiskivi, toonitud krohv, betoon, klaas. Imiteerivad viimistlusmaterjalid on keelatud.

Olulisemad arhitektuurinõuded kruntidel nr 17 ja 18 on:

- 1) kaasaegne, kõrge arhitektuurse tasemega hoone;
- 2) lubatud sokliga (kõrgus kuni 1,2 m maapinnast) või soklita hoone;
- 3) -1 korrus ei ole lubatud;
- 4) piirdeaed lubatud krundi perimeetrile (kõrgus kuni 1,5 m maapinnast);
- 5) lubatud katusetüüp: kald- või viilkatus, kaldega 15 kuni 20 kraadi;
- 6) lubatud viimistlusmaterjalid: puitlaudis, loodus- või tehiskivi, toonitud krohv, betoon, klaas. Imiteerivad viimistlusmaterjalid on keelatud;
- 7) lubatud rajada üks kuni 4 boksiga ridaelamu. Ridaelamu lubatud kõrgus kuni 8,5 m maapinnast.

Hooned peavad kvartali (kvartali moodustab üks tänavatega piiratud kruntide kogum) kaupa olema nii viimistluselt kui ka stiililt ühtlane. Ühe kvartali ulatuses on määravaks naaberhoonete arhitektuurne stiil ja vorm arvestades eeltoodud üldnõudeid katuse tüüpide, kallete ja fassaadi materjalide osas. Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.

4.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud lõuna poolt Muuga tee ja Äigrumäe elamurajooni vaheliselt ehitatavalt sõiduteelt ja põhja poolt Rajamäe tee pikenduselt. Planeeritud sõidutee laius on 6 m ning ühele poole sõiduteed on ette nähtud rajada kõnnitee laiusega 2 m.

Parkimine on lahendatud igal elamukrundil krundi piires. Igale pereelamule on ette nähtud 2 parkimiskohta ning ridaelamukrundile 10 parkimiskohta, mis võivad paikneda nii hoovis planeeritud hoone tänavapoolsel küljel või hoone sees.

4.6. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Planeeringu lahendusega on ette nähtud kõrghaljastuse säilitamise kohustusega ala Allikmäe 1 maaüksuse edelaosas. Kõrghaljastuse rajamiseks üldmaa kruntidele tuleb koostada haljastusprojekt. Iga elamukrundi kohta kehtib järgnev kõrghaljastuse rajamise nõue: iga 200 m² krundi pinna kohta tuleb istutada vähemalt 1 puu rinnasdiameetriga 6 cm. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2003 tabel 9.13 nõuetele. Ehitus- ja/ või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Eesti Standardi EVS 778:2001 esitatud nõuetele.

Igale elamukrundile on ette nähtud omaette jäätmekonteinerid. Jäätmed on soovitatav koguda eelsorteeritult. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt.

4.7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Tehnovõrkude lahendus antakse detailplaneeringu staadiumis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

4.8. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud pere- ja ridaelamute minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Hoonestusalad on paigutatud selliselt, et need jääksid üksteisest min 15 m kaugusele. Abihoonete sattumisel nõutud tuleohutuskujast lähemale tuleb kasutada tulemüüri, tuleseina või plokistada omavahel naaberkinnistute abihooned.

Tulekustutusvesi lahendatakse detailplaneeringus kavandatava veevarustuse baasil. Tuletõrje veevõtu vajadus lahendada vastavalt EVS 812-6:2012. Kõik hooned ehitatakse vastavalt Eesti Vabariigi määrusele nr 315 2004. a.

4.9. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritav ala on looduslik rohumaa, kõrghaljastusega on kaetud maaüksuse edelapoolne osa. Puittaimestiku likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba.

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, igale krundile on ette nähtud oma konteinerid. Ühise sorteeritud jäätmete kogumiskoha loomist ei peeta otstarbekaks. Korraldatud jäätmeveoga liitumine on Viimsi valla haldusterritooriumi piires kohustuslik kõikidele olmejäätmete valdajatele. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

Ehitiste aluse huumusmulla käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Rajatiste ja hoonete ehitusprojektid tuleb enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

4.10. Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“ soovitude alusel.

Planeeritud pereelamu- ja ridaelamu kruntide juurdepääsuteed ja juurdepääsud on turvalisuse huvides ette nähtud valgustada. Kruntide piiridele on lubatud rajada piirdeaed kõrgusega kuni 1,5 m.

4.11. Servituutide vajadus

Servituutide vajadus vaadatakse üle detailplaneeringu staadiumis koos tehnovõrkude planeerimisega.

IV Lisad

V Joonised

Joonis nr 1. – Situatsiooniskeem

Joonis nr 2. – Kontaktvöönd M 1:5000

Joonis nr 3. – Tugiplaan M 1:1000

Joonis nr 4. – Põhijoonis M 1:1000