

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 26.08.2014 nr 1043 Rohuneeme külas asuva kinnistu Rohuneeme tee 144 detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

Koostamise lähtedokumendid

- Viimsi valla mandriosa üldplaneering kehtestatud 11.01.2000.a. Viimsi Vallavolikogu otsus nr 1
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr. 32.
- Viimsi Vallavolikogu 19.03.1996 määrusega nr 6 vastu võetud Viimsi valla jäätmekäitluseeskiri.
- Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks Viimsi Vallavalitsuse korralduse 26.08.2014 nr 1043 lisa.
- Olemasolevad arengukavad ning algatatud ja kehtestatud planeeringud.
- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded“.
- Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a. määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid"
- Eesti standard EVS 842:2003. Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 809-1:2002, Kuritegevuse ennetamise kavandatud meetmed.
- Eesti standard EVS 843:2003. Linnatänavad
- Teeseadus
- Looduskaitseadus

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Geodeetiline alusplaan; Osühing OPTISET, töö nr V- 1971/14 04.04.2014.a.

2. KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on krundi ehitusõiguse määramine ühe kaksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks ning lahendada maa-ala heakorrastus, haljastus, parkimine ja tehnoorkudega varustamine;

3. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Krundijaotus

Planeeritav ala koosneb kinnistust Rohuneeme tee 144 (89001:003:0718), suurusega 0,2002 ha.

3.2 Olemasolevad hooned

Planeeritav maa-ala on hoonestatud ühekorruselise üksikelamuga (ehit.reg. kood 116055197) ja abihoonetega.

3.3 Kasutusotstarbed

Maaiüksuse sihtotstarve on elamumaa 100%.

3.4 Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane, kerge langusega kirdest edelasse. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 7,36 – 5,88.

3.5 Haljastust

Rohuneeme tee 144 kinnistul on kõrghaljastus. Lehtpuude grupid paiknevad kinnistu keskosas ja piiride ääres. Üksik okaspuugrupp paikneb kinnistu läänepiiri ääres. Kinnistu lõunaosas kasvavad viljapuud.

3.6 Tehnovõrkudega varustatus

Planeeritav ala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Planeeritavast alast läände jääva Rohuneeme tee maa-alal paiknevad sidetrassid ja elektri madalpingekaabel. Kinnistut läbib kõrgepinge (10kV) õhuliin.

3.7 Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Ala piirneb riigimaantee 11251 Viimsi-Rohuneeme teega (läänes).

3.8 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad ranna või kalda piiranguvöönd, riigi maanteekaitsevöönd ja tehnorajatise kaitsevöönd.

- Ranna või kalda piiranguvööndi laius on Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 200 meetrit;
- Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit;
- Kõrgepinge õhuliini (10kV) kaitsevöönd on koridori laiusel 20m.

3.9 Ruumilise keskkonna analüüs

Planeeritav maa-ala paikneb Viimsi vallas Rohuneeme külas.

Planeeritav kinnistu Rohuneeme tee 144 piirneb Viimsi –Rohuneeme teega (riigimaantee 11251), hoonestamata elamumaaga kinnistutega Eigi I (2757m²) ja Rootsi tee 1 (1822m²) ning kinnistuga Rohuneeme tee 142, mis on hoonestatud üksikelamuga.

Vaadeldavas piirkonnas on segahoonestus. Domineerivad üksikelamud, kuid on ka ridaelamud (Rohuneeme tee 111 ja 113), tootmishooned (Rohuneeme tee 148 ja Rohuneeme sadam).

Piirkonnale on iseloomulik mitmest ajastust pärinevad hooned. Mere ja Rohuneeme tee vaheline ala on hoonestatud kaasaegsete funktsionalistliku arhitektuuriga üksik- ja ridaelamutega, kuid lähipiirkonda jäävad ka vanemad elamud, millel puudub kindel arhitektuurne stiil.

Uuemad väikeelamud on valdavalt kahekorruselised ja viilkatustega, kuid on ka ühekorruselisi madala viilkatusega väikeelamuid. Teisele poole Rohuneeme teed, planeeritava ala vastu, jäävad 2-korruselised ridaelamud (Rohuneeme tee 111 ja 139, millel 0-kaldelised katused).

Kasutatud viimistlusmaterjalidest domineerib krohv ja laudis, on veel kasutatud silikaattellist ja looduslikku kivi. Katusekatte materjaliks on plekk-kate, kuid on säilinud ka eterniit.

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on hea ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke-virgestusala, metsad).

Järeldused kontaktvööndi analüüsist:

Võrreldes praeguse seisuga paraneb detailplaneeringu lahenduse elluviimisel ala üldilme ja heakorrastus, likvideeritakse amortiseerunud ja lagunened hooned.



4. PLANEERINGUS KAVADATU KIRJELDUS

4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritava maa-alal on kinnistu suurusega 2002m², mida ei jagata.

4.2 Kavandatud kruntide ehitusõigus

POS. 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	500 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8,5 m

4.3 Arhitektuurinõuded

Lubatud suurim täisehitus: 25%

Hoonestusala kaugus manatee poolsest krundi piirist -5m, naaberkinnistute piiridest 7,5m

Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast: 8,5m , hoone ± 0.00 = 15.20 abs. h

Katuse kalle: 0 – 30°

Maksimaalne korterite arv: 2 (kaksikelamu)

Elamu maksimaalne pikkus 30m

Abihoonete suurim lubatud ehitusalune pind kokku 100m²

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone.

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.

Välisviimistlus: krohv, kivi, klaas, puit ja betoonpind.

Katusekattematerjal: kivi- või plekk-katted.

Hoone fassaadide värvitoonid valida heledad, naturaalsed toonid.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustata eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Viimsi valla ehitusameti arhitektiga eskiisi staadiumis.

Hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada maantee olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooniga ja õhusaastega. Tuleb võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks.

4.4 Hoonestusala ja hoonete paiknemise ja suuruse kavandamisepõhimõtted.

Planeerimisel on lähtutud üldplaneeringuga kehtestatud nõuetest ja krudi ehitusõiguse määrarnisel on arvestatud üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.”

Hoonestusala määramisel on arvestatud üldplaneeringuga kehtestatud nõuetega, kinnistu paiknemisega ja maakasutust kitsendavate tingimustega.

Hoone suuruse põhimõtte kavandamisel on arvestatud ka üldplaneeringu teemaplaneeringuga -Arhitektuursed üldnõuded elamutele:

Elamute puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohta. Selleks on vaja olemasolevates elamupiirkondades hoonete

püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel ja looduslikele aladele uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavade ja asukoha

looduslikust eripärast

Elumajade projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav eelistada naturaalseid materjale (puu, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).

Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone.

Valla üldplaneeringust ja kontaktala analüüsist tulenevalt planeeritud ehitusõigus elamule võimaldab ehitada kahekorruselise, viil- või lamekatusega kaksikelamu, ehitisealuse pinnaga 500m².

Vastavalt Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 23.09.2015 koosoleku protokollile on elamu lubatud maksimaalseks pikkuseks 30m.

Käsitletavas detailplaneeringus on hoone asukoht krundil soovituslik.

Projekteeritav hoone on ette nähtud lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga ning peab piirkonna hoonestusega moodustama ühtse tervikliku keskkonna. Kompaktsed, lihtsad arhitektuursed mahud looduslike viimistlusmaterjalidega tagavad sobivuse olemasolevasse miljöösse.

5. HOONETE KASUTUSOTSTARBED NING HOONETE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD

Planeeritud hoone kasutusotstarve:

- kuni 2 korteriga elamu

Maaüksuse koormusnäitajad:

- Pos. 1
- kavandatud täisehitisprotsent on 25%
 - kavandatud hoonestustihedus on 0,25

6. HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

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.

Tee ja hoone vahele istutada erinevaid tiheda võraga põõsaid ja puid, mis kaitseb teelt tuleva saaste ja müra eest.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Teepoolne piirdeaed rajada plankpiirdena või kombineeritud kivi- puitpiire, müratõkke ja turvalisuse eesmärgil.

Kruntidevahelised piirdeaiad võivad olla võrkpiirded kõrgusega kuni 1,5 m. Piirdeaiad lahendatakse koos ehitusprojektiga.

Tekivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteinerisse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus. Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele. Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

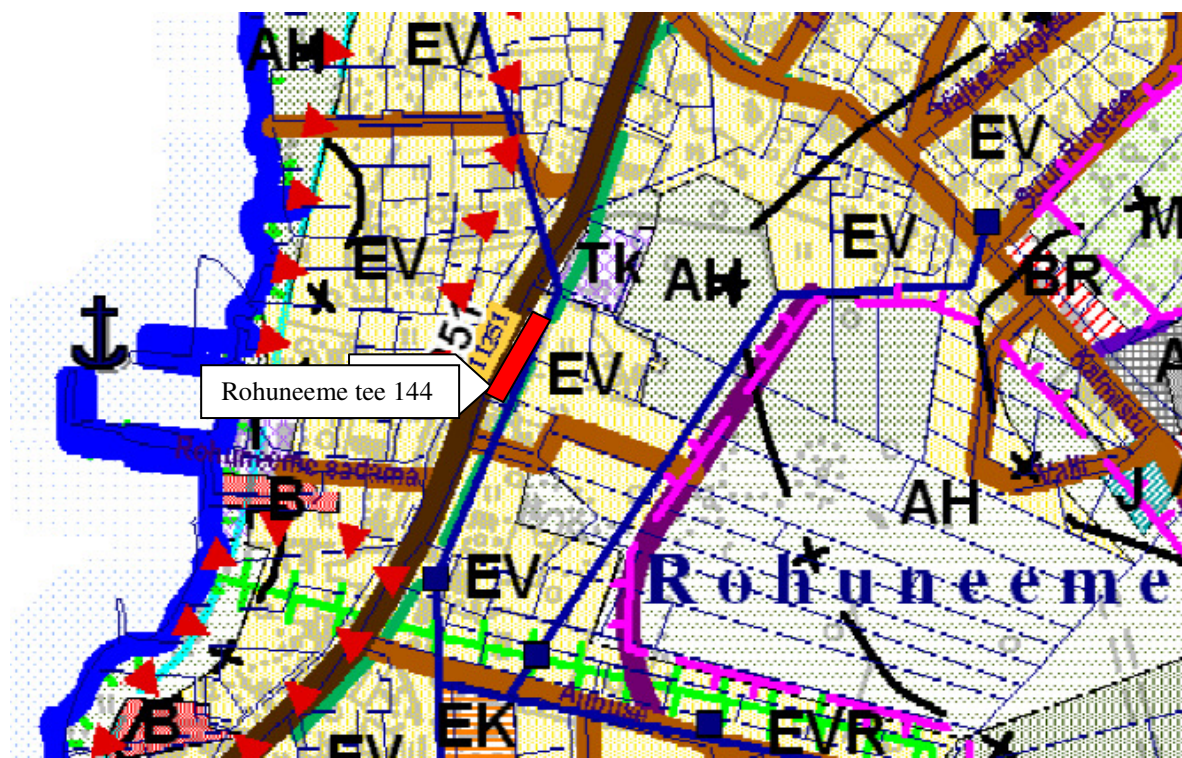
7. TEHNOVÕRGUD

Planeeritava hoonestuse tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus antakse planeeringu järgmises etapis.

Detailplaneeringu eskiislahenduses nähakse ette kinnistut läbiv kõrgepingeõhuliinitrass ümbetõsta vastavalt Imantra Elekter AS poolt väljastatud skeemile. Planeeritud on ümbertõstetavale kõrgepingekaablile servituudi vajadusega ala.

8. VASTAVUS VIIMSI VALLA ÜLDPLANEERINGULE.

7.1 Väljavõte kehtivast Viimsi valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist



VÄIKEELAMUMAA on üksikelamu ehitamiseks eraldatud maa. Lisaks võib sellel maal olla abihooneid, garaaže, suvilaid ja aiamaaju või aianduskrunte. Erandjuhul, kui see on detailplaneeringus eraldi välja toodud, võib sellele alale ehitada ka kaksikelamuid ja/või esmaseks elumupiirkonna teenindamiseks vajalike äri- või sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid (detailplaneering kajastab otseselt kaksikelamu, ridaelamu või äripinna ehitamise õigust).

Detailplaneeringu eskiislahendusega nähakse ette kinnistule ehitusõigus kaksikelamu ehitamiseks.

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" –

- Mitmepereelamute ehitamiseks vajalike kruntide suurused arvutatakse skeemi „Elamuehituse piirkonnad“ alusel järgmiselt:

Kaksikelamu ja muu kahe korteriga elamu ehitamiseks vajaliku krundi miinimumpindalaks määratakse: $2 \times 0,75 \times 1200 \text{m}^2$ (joonisel toodud minimaalne lubatud uue üksikelamukrundi suurus m^2 -tes).

Planeeritava kinnistu suurus on 2002m^2 võimaldab määrata ehitusõiguse kaksikelamu ehitamiseks.

- Nõuded hoone asukohale krundil:

Uute elamukruntide puhul ei ole lubatud elamute ehitamine lähemale kui 7,5m krundipiirist.

Kaksikelamu ja muu kahe korteriga elamu krundi täisehituse protsent ei või olla rohkem kui 25%.

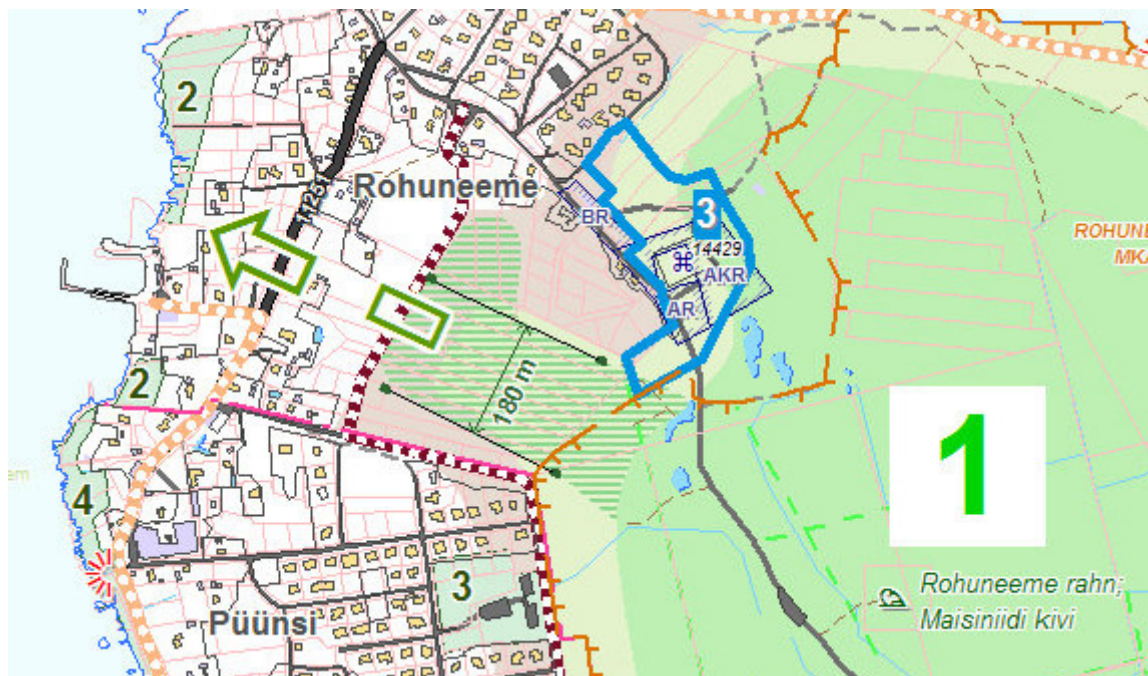
- Elamute kõrguse üldtingimused:

Üksikelamu maksimumkõrguseks loetakse 8,5 m olemasolevast maapinnast, kui kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti

Krundi ehitusõiguse määrarnisel on arvestatud üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“

Koostatud detailplaneeringu eskiis ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

7.2 Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik"



Käesolevas teemaplaneeringus mõistetakse rohevõrgustiku alade reserveerimise all seda, et teemaplaneeringu kaardil märgitud ala on reserveeritud mingi rohevõrgustiku elemendi (ehk rohevõrgustiku tugiala, -astmelaua, -puhverala või -koridori) toimimise tagamiseks. Rohevõrgustiku elemendi jaoks reserveeritud ala ei pea terviklikult ja kohe teemaplaneeringu kehtestamise järgselt vastava elemendi kohta kehtestatud nõuete või soovitude järgi kasutusele

võtma, st sinna ei pea rajama automaatselt kõrghaljastust vms. Maaomanik võib kasutada reserveeritud ala praegusel katastris registreeritud sihtotstarbel edasi seni kuni ta seda soovib.

Detailplaneering ei sisalda otsest vastuolu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“.