

1. Detailplaneeringu koostamise alused.

Viimsi Valla üldplaneering
Viimsi Valla ehitusmäärus
Viimsi Vallavalitsuse korraldus 20. detsember 2013 nr 1401

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kruntide liitmine, krundi kasutamise sihtotstarbe määramine ärimaaks ja/või ühiskondlike hoonete jaoks, ehitusõiguse määramine elanikkonna teenendamiseks mõeldud hoonete ehitamiseks ning liikluskorralduse ja krundi haljastuse lahendamine.

3. Üldiseloomustus.

Detailplaneering käsitleb **Uuesauna tee 2a** (89001:010:1217) ja **2b** (89001:010:1218) kinnistuid Metsakasti külas, Viimsi vallas, Harjumaal. Planeeritav ala paikneb Metsakasti küla keskosas Randvere küla kagupiiril, Randvere tee ja Uuesauna tee nurgal - lõuna pool Randvere teed ja lääne pool Uuesauna teed.

Planeeritava maa-ala pindala on 0,2 ha.

Planeeritav ala on toimiva infrastruktuuriga ning paikneb tiheasustusega alal, kuigi vormiliselt (Metsakasti küla) on tegemist hajaasustusalaga. Ala on heade transpordiühendustega, juurdepääsuga olemasolevatele teedele ja maanteedele.

Planeeritava ala on hoonestamata rohumaa, mis külgneb põhjast Randvere teega, idast Uuesauna teega, lõunast Uuesauna tee 4 ja 6 hoonestatud elamukruntidega ning läänest reformimata riigimaaga. Juurdepääs kinnistule on Uuesauna teelt.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on OÜ RM Grupp'i poolt koostatud Uuesauna tee 2a ja 2b maa-ala plaan tehnoorkudega, töö nr. G13-024 21.12.2013.

4. Planeeringu lahenduse põhjendus

Detailplaneering ei muuda Viimsi Valla üldplaneeringut.

Kinnistud liidetakse üheks krundiks.

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on piirkonna territooriumi kasutamise valdav otstarve elamumaa, detailplaneeringuga määratakse moodustatavale krundile ärimaa (vajadusel ühiskondlike ehitiste maa osakaalu määramise võimalusega) sihtotstarve ning ehitusõigus ümbritsevatele elamualadele tugiteenuseid osutavale hoonestusele. Planeeringuala seni kehtiva Reinu III maaüksuse detailplaneeringuga on planeeringuala kruntide kasutusotstarbeks määratud ühiskondlike ehitiste maa ja üldmaa elamualade terviklikuks toimimiseks mõeldud

hoonestuse ja laste mänguväljaku rajamiseks. Arvestades, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödas enam kui kümme aastat ja Randvere tee liikluskoormus on selle ajaga võrreldes oluliselt suurenenud, pole laste mänguväljaku asukoht sellise transpordimaa kõrval enam kohane. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek krundid liita ja määrata ehitusõigus kuni kahele ärihoonele, mis võimaldavad pakkuda erinevaid teenuseid lähialade elanikele, sealhulgas tegevusi lastele: nt perearstikeskus, veterinaarkeskus, laste mängutuba huviringide ja külakoosolekute läbiviimise võimalusega, juuksur, aianduskauplus jmt.

5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Uuesauna tee 2a ja 2b kinnistud liidetakse üheks kinnistuks. Moodustatava kinnistu suurus on 2006 m².

6. Ehitusõigus.

a.) Krundi kasutamise sihtostarve

Käesolev planeering annab krundile sihtotstarbeks ärimaa 100% (joonisel tähis Ä, tähis vastavalt Viimsi valla üldplaneeringule).

b.) Hoonete suurim lubatud arv krundil

Planeeringualal on lubatud hoonestus, mis võib koosneda kuni kahest hoonest.

c.) Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

Maksimaalne lubatud ehitusalune pindala krundil on 600 m².

Ehitusalune pindala on horisontaalprojektsiooni pind sokli kõrguselt välimiste mõõtude järgi, kusjuures arvesse võetakse kaetud väljaulatuvad osad ja hoone all olevad lahtised läbisõidud ning postidel olev ala. Arvesse ei võeta hoone osi, mis ei ulatu maapinnast välja, katmata välistreppe, keldrite valguskaeve, kõnnitee või maapinna kohal olevaid räästaid ja varikatuseid, jms. Ehitusaluse pindala hulka ei arvestata maastiku kujunduselemente ja rajatise (muldvallid, terrassid, veesilmad, parklad ja sillutised ning tehnovõrgud).

Hoonete arhitektuurses lahenduses on lubatud kasutada lahendust, kus maapind läheb üle katuseks või maastikukujunduse elementidena muudetakse krundi reljeefi, vastav ala (väliskontuur) on joonisele kantud tingmargiga „muldkeha, muldvall, tehismaastik“.

d.) Hoonete suurim lubatud kõrgus

Kruntidel on hoonete maksimaalseks kõrguseks 1 korrus. Kõrgeima hooneosa või katuseharja maksimaalne kõrgus 7 m maapinnast. Vajadusel võib rajada ühe allmaakorruse.

Hoonete 0.00 punktiks arvestada I korruse põranda tasapind. Hoonete 0.00 punkti absoluutkõrgus 20,00 m merepinnast.

7. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.

Planeering ei muuda tänavate maa-alasid ega nende liikluskorraldust. Käesolev planeering määratleb vaid vajaduse rajada lõik kõnniteed ja ohutu teeületuskoht. Osaliselt likvideeritakse Reinu III maaüksuse detailplaneeringu elluviimisel rajatud müratõkke vall.

Randvere tee ja Uuesauna tee ristmiku nähtavuskaugused on kantud põhijoonisele. Nähtavuskolmnurka (120 m + 8 m) ei tohi rajada nähatavust piiravaid rajatiseid.

Juurdepääs krundile on Uuesauna teelt.

Parkimine korraldatakse krundisisestelt (omal krundil).

Krundile on ette nähtud 12 autokohta. Uute suure külastajate arvuga asutuse normatiivne parkimiskohtade arv on 1 autokoht 50 brutopinna ruutmeetri kohta. Planeeritav hoone brutopind on 600 m², normatiivne parkimiskohtade arv 12 autokohta.

Uuesauna tee 2a ja 2b kinnistute teega piirnevale küljele on rajatud

(olemasolev) muldvall elmutealal maantemüra leevendamiseks. Uuesauna tee 2a kinnistu ulatuses müravall likvideeritakse, muus osas jääb olemasolev (müratõkke) muldvall alles.

8. Haljastus ja heakorrastus.

Planeeritava alal puudub väärtuslik kõrghaljastus.

Haljastus peab moodustama minimaalselt 20% krundi pinnast.

Olmeprügi kogumine ja äravedu toimub sorteeritult. Prügikonteinerid paigaldada krundisisestena, takistamaks kõrvaliste isikute juurdepääsu ja prügi omavolilist laialikandmist. Lahendada taaskasutatavate jäätmete sorteeritud kogumine.

Piirete kõrgus 1,2 - 1,5 m. Materjalina kasutada puitlippe ning terrasposte. Piirete rajamine ei ole kohustuslik.

9. Kujade määramine.

Hoonestusala minimaalne kaugus krundipiirist on 4 m, elamukruntidest 5,2 m. Naaberkruntide hoonestusalade minimaalne kuja on 8 m.

10. Tehnovõrgud.

Krunt varustatakse elektriga, elektivarustus vastavalt Imatra Elekter AS elektrivarustuse tehnilistele tingimustele (nr. 012/14 06.02.2014). Krundi võrguühendus on planeeritud Tembu alajaama fiidri F-2 toitel. Liitumiskilp on paigaldatud kinnistu piiril paikneva õhuliini postile.

Veevarustuse vastavalt Viimsi valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavaga. Detailplaneeringuga nähakse ette liitumine ühisveevärgiga vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele (11.02.2014).

Tuletõrje veevarustus on planeeritud ühisveetorustiku baasil, hüdrant nr 297 Ranvere tee ja Uuesauna tee nurgal. EVS 812-6:2012 standardiga normeeritud kustutusvee normvooluhulk on 10 l/s.

Olmeveed planeeritud kanaliseerida ühiskanalisatsioonivõrku. Reoveekanalisatsiooni eelvooluks on Uuesauna teel kulgev Ø 160 mm reovee ühiskanalisatsiooni torustik. Kinnistu piirile rajatud liitumiseks kanalisatsioonikaev.

Sajuveed immutada omal krundil. Võimalusel koguda sajuveed ja kasutada majapidamisveena või kastmisveena. Kinnistutega seotud sajuvett ei tohi juhtida teemaal paiknevatesse tee kraavidesse.

Küttesüsteemid on rajada kohalikul kütteil või elektril.

11. Keskkonnakaitse abinõud.

Tagada olmevee, reovee, määrdeainete ja prügi äravedu ning vältida igasuguse reostuse sattumist pinnasesse või pinnavette.

12. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded.

Planeeritav ala asub Muuga sadama ohualas (5000 m) ja kütuse veoks kasutatava raudtee ohualas (800 m). Arvestada suurõnnetuse riskiga.

Hoonete rajamisel pöörata suuremat rõhku piirete helipidavusele ja müraisolatsioonile. Kasutada nn. Soome tüüpi aknaid (2+1 klaasi, topeltraamid) ning erineva paksusega klaase klaaspaketis. Lisaks rajada helibarjäär ja mürasummutus haljastuse ja maastikukujunduse võtetega (muldvall, murukatus).

Maantee keskkonnamõjude leevendamiseks rajada hoonetele sundventilatsioon koos filtriga (autode heitgaasidega lenduvate kahjulike ühendite osakesi kinni püüdvaid). Soovitavalt mitte kasutada tahkeid kütuseid hoonete kütmisel.

Randvere tee ja Uuesauna tee ristmiku nähtavuskolmnurka (120 m + 8 m) ei tohi rajada nähtavust piiravaid rajatisi.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada EV Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 a. nr 42 määrusega „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletav alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab omanik (arendaja).

Planeeringus kavantatuga seotud liikluslahendused tuleb rajada enne planeeritavale alale ehitavatele hoonetele kasutusloa väljastamist. Randvere tee ja Uuesauna tee ristmiku piirkonnas (joonisel DP02) näidatud kõnnitee projekteerimine ja väljaehitamine ohutu teeületuskoha rajamiseks on arendaja kohustus.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse kaardile asub planeeritav ala Madala radoonisisaldusega (0 - 10 kBq/m³) pinnasega alas. Hoonete ehitamisel arvestada võimaliku radooniohuga ning tagada hoonetes EVS840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ toodud nõuded.

13. Ettepanekud kaitse alla võtmiseks.

Planeeringu alal ei asu objekte, mis vajaksid looduskaitse, muinsuskaitse või muid seadustes toodud kaitse vajadusi.

14. Arhitektuurinõuded ehitistele.

Hoonete arhitektuurse lahenduse juures järgida punktis 3. Ehitusõigus toodud nõuetest. Hoonestuslaad vaba, eelistades orgaanilise või ökoloogilise arhitektuuri printsiipe. Katuste kalded 0 kuni 45 kraadi.

15. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

Tagada kinnistute selge tähistus, rajada kruntide sissepääsude juurde automaatselt toimiv valgustus (fotosilm, liikumisandurid). Soovitavalt rajada hoonete välisvalgustus nii, et sissepääsud oleks pidevalt nähtavad ja kontrollitavad nii politsei, turva-firmade patrullidele (hämaras või pimedas pidevalt sisselülitatud valgustus) ning naabritele.

Vältida haljastuse väljakasvamist, mis tekkitaks visuaalseid barjääre. Kinnistuomanikel tagada kinnistute toimiv hooldus.

16. Servituutide vajadus. Rigikaitsealised maa-alad. Muud seadusest tulenevad kitsendused.

Planeeringualal puudub vajadus servituutide seadmiseks.

Planeeringualal käsitletud kruntidel ei ole riigikaitsealisi maa-alasid ning puudub vajadus selliste maa-alade kavandamiseks.

Randvere tee teekaitsevöönd on 50 m.

Elektriliinide kaitsevööndid:

Alla 1 kV pingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit.

Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni torustike kaitsevööndi ulatus:

Torustike kaitsevööndi ulatus torustike telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele - 2 meetrit.

Liinirajatise kaitsevööndi ulatus:

Liinirajatise kaitsevööndi mõõtmed on kaks meetrit liinirajatise keskjoonest või rajatise välisseinast liinirajatisega paralleelse mõttelise jooneni.

17. Tuleohutus.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest (kohustuslikud hilisemate ehitusprojektide koostamisel):

- Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr. 315 27.10.2004.a.
- Eesti Vabariigi Standard EVS 812-6:2012 Tuletõrje veevarustus.

Planeeringu alusel rajatavad hooned on IV ja V kasutusviisiga. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Naaberkruntide hoonestuse minimaalne kuja 8 m.

Tuletõrje veevarustuseks olemasolev hüdrant (nr. 297) veetorustikul, Ranvere tee ja Uuesauna tee nurgal. Planeeritaval alal on tagatud veesurve 3,5 bari. Planeeritavate hoonete tuletõkkesektsiooni maksimaalne pindala on väiksem kui 800 m² ning põlemiskoormus kuni 600 MJ/m², planeeritava ala normvooluhulk on 10 l/s.

Päästetööde tagamiseks on igal kinnistul vähemalt üks enam kui 3,5 meetri laiune juurdepääs.

TP3 tulepüsivusklassiga hoone puhul maksimaalne tuletõkkesektsiooni pindala 400 m².