



OÜ VIIMSI VALLA
ARENDESKESKUS

VIIMSI VALD
RANDVERE KÜLA
KINNISTU KIBUVITSA TEE 18 JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING

Projekt 20-13

Tellijä: Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1
Viimsi alevik
Tel. 6028800

Viimsi Valla Arenduskeskus OÜ
Viimsi alevik Nelgi tee 1
Projektijuht: P.Toom
Telefon: 6028863

November 2013.a

- 0. ÜLDANDMED**
 - 01 Planeeringu objekt ja asukoht**
 - 02 Tellija**
 - 03 Huvitatud isik**
 - 04 Projekteerija**
 - 05 Detailplaneeringu lähteandmed**

- 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**

- 3. TEHNOVÕRGUD**
 - 3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon**
 - 3.2 Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine**
 - 3.3 Elektrivarustus**

- 4. TULEOHUTUSABINÕUD**

- 5. JOONISED**

- 6. LISAD**

- 7. KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU**

0. ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Randvere küla
kinnistu Kibuvitsa tee 18 ja lähiala

0.2. Tellija: Viimsi Vallavalitsus

Nelgi tee 1
Viimsi alevik
Tel.6028800

0.3. Huvitatud isik:

Jüri Kaljuvee
Tel. 5040037

0.4. Projekteerija:

Viimsi Valla Arenduskeskus OÜ
Reg. kood 10449988, reg. nr EEP000176
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
Tel. 6028863

Projektijuht: Peedu Toom
Planeerija: Viire Ernesaks

0.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 19.aprill 2013 nr.466 .
- Viimsi valla üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted." (kehtestatud 13.09.2005.a.)
- Planeeritava ala topograafiline plaan OÜ Optiset 06.07.2012 töö nr.V-1621/12
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009.a)

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Sissejuhatus

Viimsi valla Randvere küla kinnistu Kibuvitsa tee 18 ja lähiala detailplaneeringu aluseks on Viimsi Vallavalitsuse korraldus 19.aprill 2013 nr.466 detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju algatamata jätmise kohta.

Viimsi Vallavalitsus ja Kibuvitsa tee 18 kinnistu omanik on sõlminud halduslepingu detailplaneeringu koostamise õiguste üleandmiseks.

1.2 Üldandmed

Planeeritav maa-ala asub Viimsi vallas Randvere külas Kibuvitsa tee ja mere vahelisel alal.

Kibuvitse tee 18 kinnistul paikneb elamu koos 2 abihoone, kasvuhoone ja maakeldriga.

Hoonete laiendamiseks on 13.02.2013 väljastatud ehitusluba nr.24512

Tehnovõrkudest asuvad planeeritaval alal vee- ja kanalisatsioonitrassid, sidekaabel ja 0,4 kV elektriõhuliin. Ala topograafilise plaani on koostanud OÜ Optiset 06.07.2012 töö nr.V-1621/12. Koordinaadid on L-Est 1997 süsteemis, kõrgused on Balti süsteemis.

Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 1.29 – 2.68

Detailplaneeringu menetluse käigus on planeeritavat ala laiendatud jätkuvalt riigi omandis oleva maa osas kuni Muuga lahe äärse ranna-ala osalise detailplaneeringuga käsitletava ala piirini.

1.3 Olemasolev maakasutus

Kibuvitsa tee 18 (kü 89001:010:0581), sihtotstarve elamumaa, 1405 m²

Planeeringualasse kaasatud mereäärne ala on jätkuvalt riigi omandis olev maa.

2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

2.1 Vastavus üldplaneeringule

Kibuvitsa tee 18 ja lähiala detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule.

Vastuollu minnakse Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga “Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.” hoonete kauguse osas krundipiirist.

2.2 Arhitektuurne planeerimislahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva hoonestatud elamukrundi piiride muutmine jätkuvalt riigi omandis oleva maa arvelt ning tingimuste väljaselgitamine mereäärse rannariba munitsipaliseerimiseks, kalda korrastamiseks.

Lisaks määratakse detailplaneeringuga asukoht mere-äärsele liikumisrajale.

Detailplaneeringuga moodustatakse 2 ajutist krunti, mille liitmisel moodustub uus elamumaa sihtotstarbega krunt (kr.pos.1- 1808 m²) ning haljasala maa sihtotstarbega krunt munitsipaliseeritavale rannaribale (kr.pos.2 – 2483 m²).

Ajutine krunt pos.1a on suurusega 1405 m² (Kibuvitsa tee 18 kinnistu) ning ajutine krunt pos.1b on 403 m² (jätkuvalt riigi omandis olev maa).

Krundipiiri ettepaneku tegemisel on lähtutud naaberkinnistute piiridest, liikumisraja võimalikust asukohast ning Muuga lahe äärses ranna-ala osalisest detailplaneeringust.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus, tingimused hoonete projekteerimiseks ning tehnovõrkude lahendused on antud joonisel AP-5.

Üksikelamu maksimaalne kõrgus olemasolevast maapinnast katuseharja peale on 8,5 m ja maksimaalne korruste arv on 2, abihoonel 1 korrus .

Suurim ehitusalune pind on 300 m², lubatav katusekalle 10-35°.

Kinnistul paikneb elamu ning 2 abihoonet, maakelder ja kasvuhoone.

Hoonete laiendamiseks on 13.02.2013 väljastatud ehitisluba nr.24512

Planeeritud maa-alal on järgmised maakasutuse sihtotstarbed:

EP - pereelamu maa (kataster – elamumaa)

HP – haljasala maa (kataster – üldkasutatav maa)

2.3 Teed. Liiklus. Parkimine

Juurdepääs planeeritud elamukrundile on Kibuvitsa teelt. Parkimiskohtade arv - 3.

Pääs mere äärde on Kibuvitsa tee 10 ja 12 vaheliselt jalgteelt.

Autodega pääs mere äärde puudub.

2.4 Haljastus

Puude raie Kibuvitsa tee 18 kinnistul on teostatud vastavalt ehitusloa nr.24512 13.02.2013 alusel esitatud raieteatisele. Detailplaneeringuga täiendavaid raideid ette ei nähta.

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. Orgaaniliste jäätmete komposteerimine.
- Kanaliseerimine
- Ehitustegevuse käigus kavandatavate ehitiste alt eemaldatav muld kasutatakse planeeringuala haljastustöödel.

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.

Elavus:

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringsest. Soovitav on liituda naabrivalvega.

Vargus ja vandalism:

Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb hoonete tagumisi sissepääse, mis on teedelt nähtamatud. Tagumised ukсед ja aknad tuleb muuta turvalisemaks, see vähendab sissepääsmist.

3. TEHNOVÕRGUD

3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritud ala asub AS Viimsi Vesi vee-ettevõtluspiirkonnas.

Liitumispunktid (maakraan ja kanalisatsioonikaev) asuvad kinnistupiiri ja Kibuvitsa tee 18 vahelisel haljasalal. Veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumisprojekt on koostatud AS Viimsi Vesi poolt töö nr.PJ-242 25.04.13. Ranna-alal paiknev veetrass kuulub likvideerimisele.

3.2 Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine

Kibuvitsa tee 18 kinnistu on merepoolse kaldega. Sademeveed suuremas osas immutatakse pinnasesse. Kinnistu madalaimasse kagunurka on planeeritud küvett, millega juhitakse sadeveed mereni ning takistatakse vete valgumine naaberkinnistule.

3.3 Elektrivarustus

Planeeritava elamu elektripaigaldiste varustamine elektrienergiaga on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 138/13 18.09.2013.a. Kibuvitsa tee 18 elamu elektrivarustus toimub Imatra Elekter AS-i „Kibuvitsa“ alajaama fiider F-5 õhuliini mastil asuvast liitumiskilbist kinnistu lähedal.

Liitumispunkt on liitumiskilbis tarbija kaabli klemmidel. Kaitselüliti on 3x20A.

Peakaitse suurendamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Kinnistut läbib Imatra Elekter AS madalpinge õhuliin. Õhuliinile on määratud servituudiala.

TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneering vastab Eesti Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. kehtestatud määrusele nr 315.

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringsest kasutuskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku.
- Tuleohtlikul ajal on kulu ja risu põletamine keelatud.
- Hoonetevahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Hoonete tulepüsivusklass on TP-3.
- Lähim tuletõrjehüdrant asub Kibuvitsa tee 18 vastas haljasalal. Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt standardile 812-6:2012
- Tuleohutuskuja on minimaalselt 8m või tuleohutus on tagatud ehituslike meetmetega.

5. JOONISED

5.1 Kontaktvööndiskeem	AP-1
5.2 Väljavõte Viimsi valla üldplaneeringust	AP-2
5.3 Tugiplaan M 1:500	AP-3
5.4 Detailplaneering	AP-4

6. LISAD

- 6.1. Viimsi Vallavalitsuse korraldus nr. 466, 19.04.2013.a detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta
- 6.2. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks
- 6.3. Väljavõte kinnistusregistrist
- 6.4. AS Imatra Elekter elektrivarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.138/13
- 6.5. Väljavõte veevarustuse ja kanalisatsiooni plaanist (variant 1).
- 6.6. Viimsi Vallavalitsus õiend 04.10.2013 nr.11-10/5496

7. KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	2	3	4	5
1	Kibuvitsa tee 18	30.09.2013	Nõus Allkiri /Jüri Kaljuvee/	Joonisel AP-4
2	AS Viimsi Vesi	Nr.4097 30.09.2013	Kooskõlastatud AS Viimsi Vesi reg.10461699 Allkiri /Jüri Mäevere/	Joonisel AP-4
3	Imatra Elekter AS	30.sept.2013.a Nr.9400	Kooskõlastatud detailplaneering Elektrivarustuse tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Allkiri /Juhan Oja/ Insener-projekterija	Joonisel AP-4
4	Päästeamet Põhja Päästkeskus Inseneritehniline büroo	03.oktoober 2013 Nr.K-KG/31-2	Kooskõlastatud Allkiri /Karmo Gudinas/	Joonisel AP-4
5	Maa-amet	11.10.2013 Nr.6.2-3/13376 20.12.2013 Nr.6.2-3/13376	Vt eraldi kiri	Vt eraldi kiri

Ärakiri õige Viire Ernesaks