

**VIIMSI VALD
PRANGLI SAAR
IDAOTSA KÜLA
KINNISTU LOIGU METS 1
(kinnistu nr. 9110702)
DETAILPLANEERING**

**06-18
ESKIIS**

Tellija: Viimsi Vallavalitsus
Tel. 60 28 800

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

Mai 2018.a

- 0. ÜLDANDMED**
 - 0.1 Planeeringu objekt ja asukoht**
 - 0.2 Tellija**
 - 0.3 Huvitatud isik**
 - 0.4 Projekteerija**
 - 0.5 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 Üldplaneeringu muutmise ettepanek**
 - 2.3 Linnaehituslik analüüs**
 - 2.4 Arhitektuurne planeerimislahendus**
 - 2.5 Teed. Liiklus. Parkimine**
 - 2.6 Vertikaalplaneerimine**
 - 2.7 Haljastus**
 - 2.8 Keskkonnakaitselised abinõud**
 - 2.9 Turvaabinõud**
 - 2.10 Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid**

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

- 4. TULEOHUTUSABINÕUD**
- 5. JOONISED**
- 6. LISAD**
- 7. MENETLUSDOKUMENTATSIOON**
- 8. KOOSKÕLASTUSED**

0. ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Idaotsa küla
Kinnistu Loigu mets 1 detailplaneering

0.2. Tellija:

Viimsi Vallavalitsus
Reg. kood 75021250
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
Tel. 6028800

0.3. Huvitatud isik:

Ranno Oese
tel. 50 64 234

0.4. Projekteerija:

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

Planeerija: Viire Ernesaks

0.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Viimsi Vallavolikogu otsus 13.märts 2018 nr. 20 lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.
- Prangli saare üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 10. oktoobri 2000 otsusega nr 200).
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering “Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.” (kehtestatud 13.09.2005.a.)
- Planeeritava ala geodeetilised uurimistööd OÜ GEO S.T. töö nr. 21M6003 05.04.2017.a
- Loigu 1 kinnistu dendroloogiline hinnang Töö nr. 20/18 OÜ Aktiniidia botaanik-dendroloog Ülle Jõgar.
- Planeerimisseadus

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, muuta 20 900 m² suurusel kinnistul Loigu mets 1 Prangli saare üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve ärimaast ja liivikust väikeelamute maaks. Planeeritav kinnistu jääb Prangli saare üldplaneeringu kohasele ärimaa ja kaitsemetsa maa juhtotstarvetega alale, mida läbib Estali tee ja mis on üldplaneeringus tähistatud teemaana.

Viimsi valla Idaotsa küla Loigu mets 1 kinnistu detailplaneeringu aluseks on

Viimsi Vallavolikogu otsus 13.märts 2018 nr. 20 lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

1.2 Üldandmed

Planeeritava ala ligikaudne suurus on 2 hektarit ja see asub Prangli saarel, Idaotsa külas. Planeeritav ala hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistut Loigu mets 1 (89001:002:0244), mis paikneb Idaotsa küla keskel olles ümbritsetud olemasolevate elamutega põhjast, lõunast ning läänest. Ida suunda jääb rannani ulatuv metsamassiiv. Planeeritav maa-ala on hoonestamata ja valdavas ulatuses kõrghaljastatud.

Planeeringuala läbib olemasolev sõidutee (Estali tee), mis loob loogilise piiri Idaotsa küla asustusala ja rannikuäärse kaitsemetsa vahel.

Pääs kinnistule on nii Estali kui ka Kelnase teelt.

Planeeritava ala geodeetilised uurimistööd teostas OÜ GEO S.T. töö nr. 21M6003 05.04.2017.a

Koordinaadid on L-Est 1997 süsteemis, kõrgused on Balti süsteemis.

1.3 Olemasolev maakasutus

Loigu mets 1 (89001:002:0244), suurus on 2,09 m², sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

2.1 Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneering on Prangli saare üldplaneeringu põhilahendust muudev ning sisaldab vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted., mille kohaselt on elamukrunti lubatud moodustada üksnes üldplaneeringuga määratud elamumaale.

Prangli saare üldplaneeringu järgi on planeeringualale osaliselt ette nähtud ärimaa (Ä) funktsioon ja liivik, kuhu käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse üksikelamukrunt.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik., kuivõrd teemaplaneering ei käsitle valla saari.

2.2 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Prangli saare üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks. Prangli saare üldplaneeringu järgi on planeeringualale osaliselt ette nähtud ärimaa (Ä) funktsioon, liivik ja kaitsemets.

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse planeeritavale alale üksikelamu maa kasutamise sihtotstarbega krunt (pos.1), ühe tee ja tänava maa krunt (pos.2) ja loodusliku maa krunt (pos.3).

Kinnistut läbib Estali tee, mis on piiriks asustuse ja kaitsemetsa vahel.

Detailplaneeringu koostamise avalik huvi seisneb moodustatava teemaa (kr.pos.2) omandamises. Teest ühele poole planeeritakse üksikelamu krunt ning teisele poole loodusliku maa krunt kaitsemetsale.

Loigu mets 1 kinnistu on pikliku kujuga, ulatudes Kelnase teest mereni.

Hoonestuse lubamisega Loigu mets1 kinnistu külakeskuse poolsesse osasse tihendatakse olemasolevat külakeskkonda mitte ei looda uut elamusala.

Ärifunktsioonid on koondumas Kelnase sadama piirkonda (detailplaneering koostamisel) ning arvestades saare väiksuse ja rahvastiku vähesusega ei ole ärifunktsiooni laiendamine Prangli kaupluse kõrval asuval kinnistul enam aktuaalne.

Saare infrastruktuuri korrastamine ning Prangli juurtega inimestele saarele suvekodu rajamise võimaldamine ongi põhjenduseks Prangli saare üldplaneeringu muutmisele.

2.3 Arhitektuurne planeerimislahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ühe üksikelamu maa kasutamise sihtotstarbega krundi (EP), ühe tee ja tänava maa (LT) ja ühe loodusliku maa (HL) krundi moodustamine, üksikelamukrundile ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringuga määratakse krundi hoonestusala, krundi ehitusõigus, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendus, ehitiste ehituslikud tingimused, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, kuritegevuse riski vähendavad tingimused, keskkonnatingimused ja servituutide seadmise vajadused.

Krunt pos. 1 on üksikelamu maa sihtotstarbega. Krundile pos.1 on antud ehitusõigus üksikelamu ja kuni 3 abihoone püstitamiseks.

Abihoonete hulka on arvatud ka alla 20m² ehitisealuse pinnaga hooned. Lähtuvalt Prangli saarel väljakujunenud ehitustavast, kus peale põhihoone on krundil mitmed eraldiseisvad abihooned (nt saun, kuur, garaaž, ait, laut jne), on planeeritavale krundile lubatud 3 abihoonet.

Üksikelamu lubatav katusekalle on 35-45°, max katuseharja kõrgus on 7,0 m maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoone lubatav katusekalle on 25-45°, max katuseharja kõrgus on 4,5m maapinna keskmisest kõrgusmärgist.

Üksikelamu koos abihoonetega peab moodustama ühtse terviku.

Hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke materjale, eelistades puitu (ka ümar- ja freespalk välispinnas on lubatud).

Detailplaneeringu joonisel AP-5 on eraldi tähistatud 2 hoonestusala: üksikelamu ja abihoonete hoonestusala ning abihoonete hoonestusala.

Üksikelamu võib ehitada naaberkrundi piiridest 7,5m kaugusele, abihoonete võib eraldi tähistatud abihoonete hoonestusalas ehitada kuni 4m kaugusele kinnistupiirist.

Hoonestusala ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata terrasside ja treppide, alla kahe ruutmeetrisel horisontaal-projektsiooniga maapinnale mittetoetava varikatuse ning kuni 0,5 meetri laiuste katuseräästaste pindasi.

Piire planeeritud elamukrundi ümber tuleb lahendada koos elamu projektiga, lähtudes piirkonna välja kujunenud miljööst. Maksimaalne piirde kõrgus on 1,0 m.

Krundi piiramine ei ole kohustuslik. Soovitatav on Kelnase tee poolset krundipiiril kasutada Prangli saarele iseloomulikke piirdeliike (nt roigasaed, kiviaed).

Planeeritavatel krundil pos.nr.1 maapinna reljeefi ei muudeta, maapinna täitmised ja süvendamised (va. vundamendi auk ja trasside rajamine) ei ole lubatud.

Krunt pos. 2 on tee- ja tänava maa sihtotstarbega (LT).

Krunt on moodustatud kinnistut läbivale Estali teele.

Peale detailplaneeringu kehtestamist võõrandatakse krunt pos.2 tasuta Viimsi vallale.

Krunt pos. 3 on loodusliku maa sihtotstarbega (HL). Üldplaneeringus on ala kaitsemets. Raided, välja arvatud sanitaarraie metsa tervisliku seisundi parandamiseks, on keelatud.

Planeeritav ala jääb osaliselt ranna ehituskeelu ja piiranguvööndisse. Keeluvööndisse jääval osal ehitustegevust ei kavandata. Keeluvööndisse jääb osa krundist pos.3, mis loodusliku maa maakasutuse sihtotstarbega.

Piirangu- ja ehituskeeluvööndi laius Läänemere rannal on 200m (Looduskaitse seadus §35-39), veekaitsevööndi laius on 20m (Veeseadus §29) ja kallasraja laius 10 m (Keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 38).

Ehituskeeluvööndi ulatus on määratud Prangli saare üldplaneeringuga (samuti 200m).

Planeeritaval alal rakendub looduskaitse seaduse §35 lg 3¹ ja lg 4 sätestatud erisus, mille kohaselt korduvalt üleujutataval rannal koosneb veekaitsevööndi ja piiranguvööndi ulatus üleujutatavast alast ja seaduse §37-39 sätestatud vööndi laiusest.

Viimsi vallas loetakse kõrgveepiiriks 1,5m kõrgust samakõrgusjoont.

Planeeritava ala kruntide maakasutuse määramisel on aluseks ruumilise planeerimise leppemärgid, mis on leitavad Viimsi valla kodulehelt (http://www.viimsivald.ee/public/DP_leppemargid.pdf).

Vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele on detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarbed järgnevad:

EP - üksikelamu maa (kataster - elamumaa)

LT - tee ja tänava maa-ala (kataster – transpordimaa)

HL - looduslik maa (kataster – üldkasutatav maa)

Sulgudes on detailplaneeringu krundi kasutamise sihtotstarbele vastav katastriüksuse sihtotstarve.

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 järelevalvet teostavad selleks Viimsi valla ehitusmäärusega volitatud ametiisikud.

Planeeringu realiseerimise tegevuskava

1. Detailplaneeringu kehtestamine
2. Detailplaneeringu alusel uute katastriüksuste moodustamine, servituutide seadmine.
3. Krundi **pos.2** alusel moodustatud katastriüksus antakse Viimsi vallale tasuta üle.
4. Ehitatakse üksikelamu koos abihoonetega.

2.4 Teed. Liiklus. Parkimine

Juurdepäas planeeritud üksikelamu krundile on nii Kelnase kui ka Estali teelt.

Üksikelamule on ettenähtud 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade arv sisaldab ka kohti garaažis. Mahasõit kinnistule rajatakse tolmuva kattega. Maksimaalne mahasõidu laius võrdub põhitee laiusega.

2.5 Vertikaalplaneerimine

Lähtuvalt rohkest kõrghaljastusest ja asukohast küla keskel olemasolevate hoonestatud kinnistute vahel, maapinda ei tõsteta.

2.6 Haljastus

Loigu mets 1 kinnistu on valdavas osas kaetud metsaga, tegu on isekujunenud puistuga, kus on ülekaalus harilikud männid.

Üksikelamu krundi (pos.1) haljastuse hindamiseks ning hoonestuse asukoha valimiseks on OÜ Aktiniidia botaanik-dendroloog Ülle Jõgari poolt koostatud puittaimestiku dendrooloogiline hinnang (vt joonised AP4, AP5 ning lisad).

Praegune haljastuse olukord Loigu 1 kinnistul on hea. II väärtusklassi kuuluvad kümme dendrooloogilist objekti, mis on kõik harilikud männid. 53 dendrooloogilist objekti (neist 49 vaadeldaval kinnistul ja 4 naabruses) on haljastuse vaatevinklist olulised (III väärtusklass).

IV väärtusklassi kuuluvaid puid ja põõsaid võib säilitada kui biomassi, kuid need on soovitatav pigem likvideerida või asendada. Siin kasvab suhteliselt vähe puittaimede liike - erinevaid taksoneid, mis on kõik kodumaised liigid, on kokku neli (väljavõtte dendrooloogilisest hinnangust).

Detailplaneeringu hoonestusala määramisel on säilitatud kõik II väärtusklassi puud. Hoonestusalasse jäävad III klaasi puud tuleb võimalusel samuti säilitada.

Juurdepääsuteed ja tehovõrgud paigutada kõrghaljastusest vabale alale.

Loodusliku maa sihtotstarbega krundil pos.3 (eramets) kehtivad Metsaseadusest tulenevas maakasutusõiguse kitsendused:

§ 35. Metsakasutusõiguse kitsendused

(1) Avalik-õigusliku isiku omandis olevas metsas ja piiramata või tähistamata erametsas tohib:

1) viibida ja korjata marju, seeni ja pähkleid ning varuda dekoratiivoksi, ravim- ja dekoratiivtaimi ning nende osi metsaomaniku huve põhjendamatult kahjustamata, jahiulukeid ja kaitsealuseid loomi nende sigimisperioodil ja teisi metsas viibijaid häirimata, metsa püsivaid jälgi jätmata ning tuleohutusnõudeid ja metsaomaniku nõudeid järgides;

2) telkida ja lõket teha kohtades, mille metsaomanik on selleks ette valmistanud ja tähistanud, või tema loal;

4) sõita sõidukiga metsamaal paiknevatel teedel ja metsaomaniku loal ka väljaspool teid.

2.7 Keskkonnakaitse abinõud

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu põhjal ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik järgmistel põhjustel:

1. detailplaneeringus ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmekke või mürataseme suurenemist;

2. lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ala planeerimine olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

3. planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

4. planeeringuala on kaetud kõrghaljastusega, mida kavandatav osaliselt mõjutab. Tegevuse käigus aga tuleks säilitada võimalikult palju kõrghaljastust, vähendamaks kavandatava tegevuse mõju.

5. detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist.

Planeeritud maa-ala keskkonnanõuetelised abinõud on järgmised:

- Jäätmed kogutakse ja hoiustatakse omal krundil. Regulaarse äraveo osas sõlmida leping seda teenust pakkuva firmaga.
- Planeeritavad teed rajatakse tolmuvaaba peenkruusa-alusele murukattega.
- Planeeritud kruntide kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada.

2.8 Turvaabinõud

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused on järgmised:

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.

Hoonetele paigaldada aadressile vastav numeratsioon.

Elavus:

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

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 ukсед ja aknad tuleb muuta turvalisemaks, see vähendab sissemurdmist.

2.9 Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

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

2.1.1. Elektri trassi kaitsevöönd

Mõlemale poole 0,4 kV elektriõhuliini on kaitsevöönd 2.0 m.

Seal võib töid teostada ainult AS Eesti Energia loal.

2.1.2. Veetorustike kaitsevöönd

Mõlemale poole veetrassi on kaitsevöönd 2.0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

2.1.3. Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd

Mõlemale poole kanalisatsioonitrassi on kaitsevöönd 2,0m, töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

3. TEHNOVÕRGUD

3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Kinnistute veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt AS Viimsi Vesi liitumise tingimustele.

3.2 Sadete ärajuhtimine

Tegemist on hästi dreeneeruva liivapinnasega, sademeveed immutatakse pinnasesse.

3.3 Elektrivarustus

Planeeritava üksikelamu elektrivarustus lahendatakse vastavalt AS Eesti Energia tehnilistele tingimustele.

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 tuleohutusklass on TP-3. Projekteeritavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist 812-7:2018 Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Tuletõrje veevarustus lahendatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013

Tuletõrje veevõtukoht on meres Kelnase sadamas (bet. kai) ca 1100 m kaugusel planeeritavast alast. Prangli saarel tegutseb Prangli Vabatahtlik Päästekomando.

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 Detailplaneeringu eskiis	AP-5

6. LISAD

7. MENETLUSDOKUMENTATSIOON