

**VIIMSI VALD
ROHUNEEME KÜLA
KINNISTU VÄIKE-VALLI
(kinnistu nr. 738602)
DETAILPLANEERING**

**Töö nr 07-16
Seletuskiri ja joonised**

Tellijä: Laporte Invest OÜ
tel. 509 0348

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

August 2016.a

- 0. ÜLDANDMED**
 - 0.1 Planeeringu objekt ja asukoht**
 - 0.2 Tellija**
 - 0.3 Projekteerija**
 - 0.4 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 Arhitektuurne planeerimislahendus**
 - 2.3 Teed. Liiklus. Parkimine**
 - 2.4 Haljastus**
 - 2.5 Keskkonnakaitselised abinõud**
 - 2.6 Turvaabinõud**
 - 2.7 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. KOOSKÕLASTUSED**

0. ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Rohuneeme küla
Väike-Valli kinnistu

0.2. Tellija:

Laporte Invest OÜ
juhatuse liige Orm Naarits
Tel. 509 0348

0.3. Projekteerija:

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

Planeerija: Viire Ernesaks

0.4. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 11.november 2015 nr.1738 ja lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks.
- Viimsi valla üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering “Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik” (kehtestatud 13.10.2009.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering “Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.” (kehtestatud 13.09.2005.a.)
- Planeeritava ala topograafiline plaan OÜ Throne töö nr.G16108 28.04.2016.a
- Väike-Valli maaüksuse puittaimestiku hindamine OÜ Grün-E töö nr.16-09-01

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Sissejuhatus

Planeeritav ala asub tiheasustusalal, kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Viimsi valla Rohuneeme küla Väike-Valli kinnistu detailplaneeringu aluseks on Viimsi Vallavalitsuse korraldus 11.november 2015.a nr.1738 detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

1.2 Üldandmed

Planeeritava ala suurus on 2578 m² ning see asub Rohuneeme külas Suur-Ringtee ja mere-äärse kinnistu Kivineeme vahelisel alal. Maatükk on edela-kirdesuunalise orientatsiooniga suhteliselt korrapärase kujuga, maapinna kõrgusmark väheneb ühtlase langusega loode suunas, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 4.0 kuni 2.5m. Planeeritav ala piirneb põhjast kinnistuga Kivineeme, idast ja lõunast kinnistuga Uus-Oti, edelast ja läänest Suur-Ringteega. Maa-ala on kaetud kõrghaljastusega, hoonestus puudub.

Juurdepäas planeeringualale toimub Suur-Ringteelt.

1.3 Olemasolev maakasutus

Väike-Valli (89001:003:2780), suurus on 2587 m², sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

2.1 Vastavus üldplaneeringule

Üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on puhkeotstarbeline maa, mis tähistab elanikkonna aktiivseks puhkuseks, spordiks ja tervistuseks mõeldud hoonete ja rajatiste, parkide ja muruväljakute maad. Üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu tihehoonestusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist määrata ehitusõigus maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistule tervisespordiklubi jaoks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamiseks ning krundi kasutamise sihtotstarbe määramiseks puhke- ja spordirajatise maaks, vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele.

Detailplaneeringus arvestatakse teemaplaneeringu “Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” tingimusi.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik”. Planeeritav ala asub rohevõrgustiku puhveralal, kus uute hoonete püstitamine on lubatud.

2.2 Arhitektuurne planeerimislahendus

Detailplaneeringuga määratakse Väike-Valli kinnistule puhke- ja spordirajatise maa sihtotstarve, eesmärgiga rajada tervisespordiklubi, mis toetaks erinevaid sportlike tegevusi nt kepikõnd, jooks, jalutamine, rattasõit, suusatamine.

Detailplaneering arvestab arhitekt Piret Kõo poolt koostatud tervisespordiklubi eskiisiga (vt lisad).

Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus 1 põhihoone ja kuni 2 abihoone püstitamiseks.

Planeeritavad hooned peavad asuma ettenähtud hoonestusalas.

Hoonestusalast väljapoole hooned püstitada ei tohi. Hoonestusala ei sisalda katmata terrasside ja treppide ning kuni ühe meetri laiuste katuseräästaste pindasi.

Lubatavad katusekalded on vahemikus 0-20°, põhihoone max kõrgus on 7,0m maapinna keskmisest kõrgusmärgist (2 korrust), abihoonetel 5m (1 korrus).

Maa-alused korrused ei planeerita. Maksimaalne ehitusalune pind on 350 m².

Maapinna tõstmine (kuni 40 cm) on lubatud vaid hoonete lähiümbruses ning teede-platside all.

Ranna ehituskeeluvöönd piirkonnas on 50m kõrgveepiirist. Planeeritava ala jääb ehituskeeluvööndist välja, kuid asub ranna piiranguvööndis 200m (Looduskaitseadus § 38).

Planeeritavat krunti piirdega ei ümbritseta.

Planeeritud maa-alal on järgmised maakasutuse sihtotstarbed:

PS - puhke- ja spordirajatiste maa (kataster – ärimaa)

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.

Radooniohust tulenevad nõuded:

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne, õhust raskem gaas. Mõõtühikuks on Bq/m³ (bekrell kuupmeetri kohta).

Just radooni peetakse suurimaks hingamisteede haiguste ja kopsuvähi tekitajaks maailmas sealhulgas ka Eestis, kus aastas haigestub umbes 100-150 elanikku kopsuvähki tulenevalt radoonist nende elukeskkonnas. Erilise riski alla on suitsetajad, tingituna suitsetamise ja radooni sünergilisest efektist.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 839:2009 "Sisekliima" peab aasta keskmine radooni sisaldus elu-, puhke- ja tööruumides olema väiksem kui 200 Bq/m³.

Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel.

Radoonisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskus %, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 200 Bq/m³.

Vastavalt OÜ Geoloogiakeskus tööle “Viimsi valla mandriosa territooriumi pinnase radooniohtlikkuse hinnang” (OÜ Geoloogiakeskus, Tallinn 2004) on piirkonnas radooni sisaldus pinnases 10 – 50 kBq/m³.

Enne hoone projekteerimist tellida radooni mõõtmised lähtuvalt hoone konkreetsest asukohast.

Pinnase radoonisisalduse tase	Pinnase radoonisisaldus (Bq/m ³)	Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks
Madal	alla 10000	Tavaline hea ehituskvaliteet
Normaalne	10000-50000	Tavaline hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus
Kõrge	50000-250000	Tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuvapõrandaaluse sundventilatsioon)
Ülikõrge	üle 250000	Eriti hoolikas ehituse teostus, kopleksed radoonikaitse meetmed

2.3 Teed. Liiklus. Parkimine

Juurdepääs kinnistule on Suur-Ringteelt. Neli parkimiskohta asuvad kinnistul, lisaks on parkimiskohad Suur-Ringtee ääres (5 kohta).

Suur-Ringtee teemaa-alal asuvad kaks parkimiskohta jäävad osaliselt ka Väike-Valli kinnistule. Väike-Valli kinnistul asuvale parkla osale on määratud avaliku kasutuse servituudi vajadus.

Mahasõit krundile pos.1 rajatakse tolmuva kattega.

2.4 Haljastus

Väike-Valli kinnistu on rohke kõrghaljastusega, põhiliselt sanglepad.

Puittaimestiku hindamise teostas OÜ Grün-E. Hoonestusala ja teede-platside alla jäävad puud võib likvideerida. Teede ning hoonestusala asukoha määramisel on jälgitud, et likvideerima ei peaks mitte ühtegi väärtuslikku puud või puuderühma (klass II).

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.
- Planeeritavad teed rajatakse tolmuva kattega.

- Vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöodeks sobivat pinnast. Maapinna tõstmine (kuni 40 cm) on lubatud vaid hoonete lähiumbruses ning teede-platside all.
- Olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine.

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.

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 sissepääsmist.

2.7 Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

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

2.7.1 Kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd

Mõlemale poole 0,4 kv õhuliini telge on kaitsevöönd 2 meetrit.

Kaitsevööndis tehtavad tööd kooskõlastada Imatra Elekter AS-ga.

3. TEHNOVÕRGUD

3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Väike-Valli kinnistu liitumine ühisveevärgiga (ÜVV) ja ühiskanalisatsiooniga (ÜK) on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele nr.20.06.17/5220.

ÜVK eelvoolud paiknevad Suur-Ringtee teel.

Krundisisesed ÜVK torustikud paigaldada planeeritava juurdepääsutee alla, kahjustamaks nii võimalikult vähe olemasolevat kõrghaljastust.

Veevärgi ja kanalisatsiooni liitumine ÜVK-ga peab vastama Viimsi valla ÜVK kasutamise eeskirjale ja Viimsi Vesi tehnilistele nõuetele.

Ala veevärgi liitumine ühisveevärgiga lahendada olemasoleva ÜVK rajatise baasil tehes sadulväljavõtte peatorustikust.

Alal reoveekanalisatsiooni eesvool on Suur-Ringteel olev isevoolnekanalisatsioon.

Planeeritava kinnistu maapinda võib tõsta kuni 40 cm ulatuses vaid hoonete ümbruses ning teede ja platside all. Kui pinnase tõstmine ei taga iseoolset kanalisatsiooni tuleb kinnistule rajada pumpla.

Sademe- ja pinnavee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Kui hoones hakatakse pakkuma tootlustusteenust, tuleb ette näha ka kohtpuhasti (reovee eelpuhasti). Tagatav tuletõrjevesi 10 l/sek, Lähim hüdrant paikneb Suur-Ringtee 28 juures.

Tagatav veehulk ja ärajuhitav reovee kogus ca 0.8 m³/ööpäevas.

Tagatav veerõhk- min 2,0 bari

3.2 Sademete ärajuhtimine

Sademevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse kommunaalameti tehnilistele tingimustele nr.14-9/3101-1 27.juuni 2017.

Kinnistul paiknevad kraavid säilitatakse. Väike-Valli kinnistu sademeveed koguda kokku ja juhitakse kinnistut läbivasse kraavi. Kinnistut läbiv kraav süvendatakse ja puhastatakse.

Vaike-Valli kinnistule rajatavasse parklasse nähakse ette sademevee puhastamiseks liiva- ja õlipüüdurid. Kinnistu sademeveetorude ja püüduri rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega.

Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademevett ei tohi otse sademeveekanalisatsiooni juhtida, ühendused tuleb rajada läbi kaevude.

Säästva alternatiivina on võimalik koguda sademevett mahutisse ning kasutada seda wc loputuskastis.

Peale detailplaneeringu kehtestamist koostada sademete ärajuhtimise projekt.

Tööprojekt tervikuna kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse kommunaalametiga ning ehitusametiga, kõigi olemasolevate maa-aluste ja maapealsete rajatiste omanikega või valdajatega, maaomanike ja kasutajatega, kelle maakasutust või ehitusõigust projekt mõjutab.

3.3 Elektrivarustus

Planeeritava puhke- ja spordihoone elektripaigaldiste varustamine elektrienergiaga on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 087/17 5.07.2017.a.

Puhke- ja spordirajatiste elektrivarustus on planeeritud "Anu" 10/0,4 kV alajaama fiidri F-1 olemasoleva 0,4 kV õhuliini kaudu. Kinnistul olevale 0,4 kV õhuliini mastile paigaldada liitumiskilp kaitselülitiga 3x32 A ja elektrienergia arvestiga. Ühenduskaabli liitumiskilbist kuni rajatiste peakilbini paigaldab tarbija. Liitumispunkt Imatra Elekter AS-ga on liitumiskilbis tarbija kaabli klemmidel.

Pärast elamu projekteerimist ja võimsuste täpsustamist tuleb taotleda konkreetsed elektrivarustuse tehnilised tingimused.

3.4 Sidevarustus

Planeeritava puhke- ja spordihoone sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS-i telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr.29073885 28.08.2017.

Puhke- ja spordirajatiste sideühenduseks on planeeritud 1-avaline sidekanalisatsioon alates Suur-Ringteel paiknevast sidekaevust nr. 10390 kuni planeeritava kinnistuni.

3.4 Tänavavalgustus

Suur-Ringteel on olemasolev tänavavalgustus.

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 tulepüsivusaste on TP-3. Projekteeritavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästemeeti Põhja Päästkeskusega.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 812-7:2008/AC:2016 Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016
- Planeeritav tervisespordiklubi on tulenevalt tuleohutuse liigitusest IV kasutusviisiga, põlemiskoormusega on alla 600 MJ/m².
Hoone maksimaalne brutopind on kuni 500 m².
Välikutustusvee normvooluhulk on 10 l/sek kolme tunni jooksul.

Piirkonna tulekustutusvesi saadakse olemasolevast tuletõrjehüdrandist (10 l/sek), mis paikneb Suur-Ringtee servas, planeeritavast kinnistust ca 20m loodes.

5. JOONISED

5.1 Kontaktvöönd

AP-1

5.2 Tugiplaan

AP-2

5.3 Detailplaneering

AP-3

5.4 Tehnovõrgud

AP-4

6. LISAD

7. KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	Laporte Invest OÜ	04.09.2017	Nõus lahendusega Orm Naaris	VT e-kiri
2	Imatra Elekter AS	05.09.2017	Detailplaneeringu kooskõlastus nr.4066 Ants Heinsaar /digiallkiri/ Võrguteenuse spetsialist	VT eraldi leht
3	Telia Eesti AS	03.09.2017	Projekti kooskõlastus nr.29104260 Marina Prigask /digiallkiri/	VT eraldi leht
4	Viimsi Vallavalitsus Kommunaalamet	6.september	Meil puuduvad ettepanekud detailplaneeringu parandamiseks. Meie poolt on kõik korras. Siim Reinla taristuspeetsialist	VT e-kiri
5	AS Viimsi Vesi Reg.10461699	07.09.2017	Arvamus 5437 Vastavalt planeerimisseadus §133 esitab AS Viimsi Vesi pädevale asutusele arvamuse käesoleva detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega: 1. Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused 2. Arvamus kehtib 2 aastat. Eero Antons /digiallkiri/ Projektijuht	VT eraldi leht
6	Päästeameti Põhja Päästkeskus Inseneritehniline büroo			
7	Terviseamet			

Ärakiri õige Viire Ernesaks