

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Viimsi Vallavolikogu otsus nr. 167 21.augustist 2001.a. ning 20.09.2001 välja antud lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Viimsi valla üldplaneeringu ning Planeerimis- ja ehitusseaduse põhimõtete ja tingimustega. Planeeritava ala katastritunnus on 89001:003:2300. Viimsi valla üldplaneeringu järgselt on Rohuneeme tee 82 maaüksus looduslik rohumaa ja elamumaa.

Detailplaneeringu eesmärgiks on lahendada maa-ala struktuur (so funktsionaalne tsoneerimine, maakasutuste sihtotstarbed, kruntide ehitusõigus, liikluskorraldus, heakord, tehnorajatised ja muu, mis tuleneb ülalnimetatud dokumentidest), et määratleda seal edasise ehitustegevuse alused.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud AS Optiset poolt 2001 .a. mais koostatud maa-ala geodeetilist plaani. Plaani koordinaadid on Lambert -Est 92 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ca 0,5 ha suurune maa-ala hõlmab heakorrastatud, osaliselt hoonestatud keskkonda. Ala piirneb Rohuneeme tee ning kinnistamata maaga. Planeeritaval maa-alal puuduvad omandireformi subjektid.

Maa - ala on ühtlaselt tasane. Krundi kõrgusmärgid on vahemikus +1,5 - +2,0m. Idaküljel piirneb maa-ala tiigiga. Kirjeldatud situatsioon koos olemasoleva maakasutuse piiridega kajastub graafiliselt joonisel DP-1 "Tugiplaan".

Planeeritaval territooriumil asub ühepereelamu ja ümarfreespalkehitis - saun.

3. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

Planeeritav kvartal paikneb tiheasustusosal ning on käsitletav väljakujunenud elukeskkonna orgaanilise osana. Määratud on kruntide maakasutuse sihtotstarve. Kruntidele aadresside määramiseni on krundid tähistatud 1 - 3. Kruntide jaotus ja suurused, ehitusõigus, servituudid ning hoonetevahelised kujad on antud detailplaneerimisprojekti joonisel DP-2 "Krundi jaotus, ehitusõigus ja hoonestustingimused". Kruntidel on lubatud ehitada :

Krundil nr. 1 : 1 elamu ja 2 abihoonet

Krundil nr. 2 : 1 elamu ja 1 abihoone

Krundil nr. 3 : 1 elamu

Nõuded hoonestamiseks:

3.1. Projekteeritavad hooned peavad paiknema planeeringus antud ehitusalal. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

3.2. Hoonete vahelised kujad peavad olema vastavuses planeeringuga ning ehitiste tuleohutuse normidega.

3.3. Et tagada tasakaalustatud arhitektuurse keskkonna kujundamist, on projekteeritavatele ehitistele esitatud järgmised nõuded:

3.3.1. Hoonete katuste lubatavad kalded on vahemikus 15 - 45 kraadi.