



majapood.ee

Töö nr: 1709DP

DETAILPLANEERING

*Asukoht: Kurekannuse tee 14 (89001:014:0230)
Meritähe tee 8 (89001:014:0016)*

Tellijä : Uku Skiller
Projekt staadium: detailplaneering
Projekteerija: Uku Skiller
Peaarhitekt: Liidia Jäätma
Majapood OÜ reg.kood 11486193
MTR registreering nr. EEP002106
Kontakt: info@majapood.ee /+372 52 98 693

30.mai.2018

Sisukord

Seletuskiri

Kehtiva dokumendi kuupäev:

30.05.2018

1. EESMÄRK
2. KOOSTAMISE ALUSED
 - 2.1 Koostamise alused
 - 2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähtedokumendid
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS
 - 3.1 Olemasolevad hooned, rajatised ja maakasutus
 - 3.2 Olemasolevad teed
 - 3.3 Olemasolevad tehnovõrgud
 - 3.4 Piirangud ja kitsendused
4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE
5. DETAILPLANEERINGUJÄRGNE LAHENDUS
 - 5.1 Krundijaotus
 - 5.2 Uute tekkivate kruntide ehitusõigus
 - 5.3 Piirded
 - 5.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus
 - 5.5 Sadeveed
 - 5.6 Haljastus
 - 5.7 Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 5.8 Elekter
 - 5.9 Piirangud
6. TULEOHUTUS
7. KOOSKÖLASTUSTE JA KIRJALIKE SEISUKOHTADE LOEND
8. TEHNILISED TINGIMUSED

Joonised:

DP01	Kontaktvööndi analüüs	30.04.2018
DP02	Situatsiooniskeem	30.05.2018
DP03	Tehnovõrgud	30.05.2018
DP04	Tugiplaan	30.05.2018
DP05	Põhiplaan	30.05.2018
DP06	Detailplaneeringu eelne ja järgne olukord	30.05.2018

Lisad:

–	Detailplaneeringu algatamise korraldus	06.06.2017
–	Dendroloogiline hinnang	22.08.2017
–	Elektri tehnilised tingimused	22.09.2017
–	Radooni mõõtmisaruanne	15.08.2017
–	Sademevee tehnilised tingimused	06.10.2017
–	Topo geodeetiline uuring	06.02.2018
–	Viimsi vesi tehnilised tingimused	12.09.2017

SELETUSKIRI

1. EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kolmele moodustatavatele elamukrundile (hetkel Meritähe tee 8 ja Kurekannuse tee 14 kinnistule) ehitusõiguse määramine ja uuele krundile põhihoone ja abihoonete rajamine ja transpordimaa moodustamine.

Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobitades kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

2. KOOSTAMSIE ALUSED

2.1. Üldplaneering

Planeeringuala asub *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu* kohasel tiheasustusosalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering.

Vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringule *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted* saab väikeelamukrundile kavandada vaid ühe põhihoone (antud juhul üksikelamu) ning *Elamuehituse piirkondade* jaotuse järgi määrata planeeritavale alale üksikelamukrundi suuruseks minimaalselt 1 200 m².

2.2. Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähtedokumendid

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Viimsi Vallavalitsuse 06. juuni 2017. a otsus nr 384.
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering. Kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11. jaanuari 2000 otsusega nr 1.
- Üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted". Kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13. septembri 2005 määrusega nr 32.
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik". Kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13. oktoobri 2009 määrusega nr 22.
- Topograafiline plaan Endel Leppik töö nr LE-02-18 06.03.2018

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Olemasolevad hooned, rajatised ja maakasutus

Planeeringuala hõlmab kahte üksikelamu krunti Kurekannuse tee 14 ja Meritähe tee 8.

Kurekannuse tee 14 – 2594 m²

Meritähe tee 8 – 1964 m²

Kurekannuse tee 14 kinnistul paikneb üks elamu, üks abihoone (kuur - ehitatud umbes 1990 aastal)

ja üks rajatis, millest kasvuhoone on vundamendiga (ehitatud umbes 1990 aastal).

Meritähe tee 8 kinnistul paikneb üks elamu ja üks rajatis, maa on kasutusel elamumaana.

Sihtotstarve on kruntidel elamumaa 100%.

3.2 Olemasolevad teed

Kurekannuse tee 14 kinnistule on juurdepääs kurekannuse teelt ja Meritähe tee 8 kinnistule meritähe teelt.

3.3 Olemasolevad tehnovõrgud

Kurekannuse tee 14 ja Meritähe tee 8 kinnistul on olemasolevad vee, kanali ja elektrivõrgud.

3.4 Piirangud ja kitsendused

Meritähe tee 8 kinnistul on seatud servituut kanalisatsiooni torustikule mis teenindab Kurekannuse 14 kinnistut.

4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on väikeelamute maa.

Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted, tingimusi. Piirkonna üksikelumukrundi minimaalne lubatud suurus on 1 200 m².

Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga Miljööväertuslikud alad ja rohevõrgustik. Hoonestus on ette nähtud rohevõrgustiku puhveralale, kus tuleb hoonestustingimuste määramisel lähtuda teemaplaneeringuga puhveralale seatud maakasutus- ja ehitustingimustest. Puhveralal tuleb ala planeerimisel lähtuda üldplaneeringu järgesest maakasutusest, mis antud juhul on üldplaneeringuga määratud väikeelamute jaoks.

5. DETAILPLANEERINGUJÄRGNE LAHENDUS

5.1 Krundijaotus

Kruntide jaotuse järel tekib kolm üksikelumukrunti:

Kurekannuse tee 14 – 1216 m²

Meritähe tee 8 – 1724 m²

Uus tekkiv krunt – 1618 m²

Uus tekkiv krunt tekib Kurekannuse tee 14 krundi pooleks jaotamise teel ja krundile lisandub Meritähe tee 8 krundist 6 m lõik, mida kasutatakse sissesõidu teena uuele krundile.

5.2 Uute tekkivate kruntide ehitusõigus

Uuele elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe üksikelamu (kuni kahekorruselise) ja ühe ühekorruselise abihoone ehitamiseks. Krundi suurim lubatud täisehituse protsent on 20%, üksikelamu suurim lubatud kõrgus võib olla 8,5 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonel kuni 5,0 meetrit. Hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest on minimaalselt 7,5 meetrit, abihoonetel 5 meetrit. Hoonestusala ei sisalda katmata terrasside, treppide

ja kuni ühe meetri laiuste katuseräästaste pindasi.

Üksikelamu lubatavad katusekalded on vahemikus 0-45°, max elamu harja kõrgus on 8,5m maapinna keskmisest kõrgusmärgist.

Abihoone lubatavad katusekalded on vahemikus 0-45°, max harja kõrgus on 5m maapinna keskmisest kõrgusmärgist.

Ehitusalune pind on 20 % krundipinnast – 315m². Ehitusaluse pinna sisse arvestatakse ka abihooned.

Kruntide Kurekannuse tee 14 ja Meritähe tee 8 suurim lubatud täisehituse protsent muutub 20%-ks. Hoonetusala kaugus naaberkrundi piiridest on minimaalselt 7,5 meetrit, abihoonetel 5 meetrit, välja arvatud oleamsolevad hooned. Ehitusaluse pinna sisse arvestatakse ka abihooned.

5.3 Piirded

Krundi piirete osas tuleks nende rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest. Piirdeaiad lahendatakse koos ehitusprojektiga. Piirete kõrguseks kuni 1,5m, piirdeaed peab olema läbipaistev.

5.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale alale juurdepääs on Meritähe teelt. Parkimine on lahendatud kinnistu piires.

5.5 Sadeveed

Vastavalt Viimsi Vallavalitsuse komunaalaameti tehniliste tingimustele nr 14-9/4928-1 lahendatakse sademevee kogumine mahutiga, mille vett kasutatakse pärast kastmisveena. Mahuti täpne suurus täpsustatakse ehitusprojektiga.

5.6 Haljastus

Hetkel uuel elamukrundil võsa ja puud, millest väheväärtuslikud eemaldatakse, jäetakse alles tammepuu, mänd ja mõned kuusepuud. Krundile tehakse kõrghaljastus, istutatakse viljapuid, ilupuid ja põõsaid. Täpsemad asukohad määratakse ehitusprojektis.

5.7 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vastavalt AS Viimsi vesi Tehnilised tingimused detailplaneeringule 12.sept.2017 lahendatakse veega liitumine Meritähe teelt liitumispunktist. Tagatav vee hulk ja ärajuhtiv reovee kogus ca 0,6m³/ööpäevas. Tagatav veerõhk – min 2.0bar. Ühiskanalisatsiooniga liitumine toimub kanalisatsioonikaevust K6 Meritähe teelt. K7 -ni on väljaehitatud Ø160 toru, mis jääb teenindama nii Kurekannuse 14 krunti kui ka uut tekkivat krunti.

5.8 Elekter

Vastavalt Imatra Elekter AS Elektrivarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 129/17 22.09.2017 liitumispunkt on "Koralli" 10/0,4 kV alajaama fiider F3 õhuliini mastile no.12, mis asub Meritähe teel. Elektrivõrguga liitumiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida leping ja tasuda liitumistasu

5.9 Piirangud

Meritähe tee 8 läbiv kanalisatsioonitorustikule seada servituut nii Kurekannuse 14 kui ka uue moodustatava krundi kasuks. Uuele loodavale krundile seada servituut kanalisatsioonitorustikule

Kurekannuse tee 14 kasuks.

6. TULEOHUTUS

Detailplaneering vastab Siseministri määrusele 30.03.2017 nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Detailplaneeringus arvestatud standardi EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetega.

Krundi tulekustutusvesi saadakse lähimast olemasolevast tuletõrjehüdrandist 10 l/sek 3h jooksul, mis paikneb Kurekannuse ja Meritähe tee ristmikul (hoonest ~110m) vt. situatsiooniskeem

Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele hoonetele eraldatakse hooned üksteisest tuleohutuskujadega. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Juurdepääs ehitisele ja hüdrandile tuleb hoida vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3

Krundile projekteeritavate hoonete ehitusprojekt tuleb kooskõlastada päästeametiga

Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus.

7. KOOSKÕLASTUSTE JA KIRJALIKE SEISUKOHTADE LOEND

Nr	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastuse asukoht
1	Päästeamet	27.12.2017	Eraldi põhiplaan + situatsiooniskeem + seletus

Nr	Kirjaliku seisukoha andja	Kirjaliku seisukoha andmise kuupäev	Kirjaliku seisukoha asukoht
1	Kurekannuse tee 14	30.04.2018	Eraldi põhiplaan
2	Meritähe tee 8	30.04.2018	Eraldi põhiplaan

8. TEHNILISED TINGIMUSED

Nr	Välja andja	Välja andmis kuupäev	Lisa nimetus
1	Viimsi Vesi	12.09.2017	1707_DP_Viimsi-vesi
2	Imatra Elekter	22.09.2017	1707_DP_Elekter
3	Viimsi vallavalitsuse kommunaalamet	06.10.2017	1707_DP_sademevee- tehnilised-tingimused