

ÄIGRUMÄE TEE 6 KINNISTU DETAILPLANEERING

**Äigrumäe tee 6, Äigrumäe küla, Viimsi vald, Harju maakond,
töö nr 030/2016**

Huvitatud isik: Aivar Paju

Margit Holm

Projekt: OÜ RE Plan

Reg nr. 12269428

Kadaka pst 169B-29 Tallinn 12615

Tel. 51 995 509

replan.info@gmail.com

Arhitekt:

Vastutav spetsialist:

Ilona Rõzenkova

Irina Naimark

TALLINN 09.09.2018

I MENETLUSDOKUMENDID

- Viimsi Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu tähtaja pikendamisest kinnistul Äigrumäe küla, Äigrumäe tee 6 (endine Liipa maaüksus), 08.11.2016, nr 695.
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus Äigrumäe külas Liipa katastriüksusel detailplaneeringu algatamisest, lähteseisukohtade kinnitamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest, 05.10.2012, nr 663

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus	3
3.2 Kontaktvööndi analüüs	4
3.3 Alusplaan	4
3.4 Maaomand planeeritaval alal	4
3.5 Haljastus	4
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	4
4.1 Linnaruum	4
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule	4
4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid	4
4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele	5
4.1.4 Krundi ehitusõigus	5
4.1.5 Kitsendused	5
4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus	6
4.3 Tehnovõrgud	6
4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted	6
4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon	6
4.3.3 Elektrilahendus	6
4.3.4 Side	6
4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas	6
4.4 Haljastus, heakorrasus keskkonnakaitse abinõud ja müra	6
4.4.1 Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted	7
4.4.2 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	7
4.5 Tuleohutusnõuded	7
4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	7

III JOONISED

1. GEODEETILINE ALUSPLAAN	1:500
2. SITUATSIOONISKEEM	1:2500
3. TUGIPLAAN	1:500
4. PÕHIJONIS	1:500
5. HÜDRANTIDE SKEEM RAJONIS	1:500

IV KOOSKÕLASTUSED

1. Telia Eesti AS kooskõlastus nr 29175202, 26.09.2017
2. Elektrilevi OÜ kooskõlastus nr 7043876774, 27.09.2017
3. Viimsi Vesi AS arvamus nr 5565, 22.11.2017
4. Terviseameti kooskõlastus nr 9.3-1/7806, 29.12.2017
5. Päästeameti kooskõlastus nr 7.2-3.1201839-2, 30.01.2018

VIIMSI VALLA ÄIGRUMÄE KÜLA ÄIGRUMÄE TEE 6 KINNISTU DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu tähtaja pikendamisest kinnistul Äigrumäe küla, Äigrumäe tee 6 (endine Liipa maaüksus), 08.11.2016, nr 695.
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus Äigrumäe külas Liipa katastriüksusel detailplaneeringu algatamisest, lähteseisukohtade kinnitamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest, 05.10.2012, nr 663

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- „Äigrumäe küla, Laiaküla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering, kehtestatud 12.04.2011;
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted".
- Planeeritava ala katastriplaan.
- EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised mõõdistused Geopoint OÜ töö nr 15-G226 13.08.2015.a.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva kahe elamuga katastriüksuse jagamine kaheks võrdseks krundiks, kummalegi tekkivale ühepereelamukrundile ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks ning juurdepääsuteede määramine.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritava ala suurus on ligikaudselt 0,89 ha ning see asub Äigrumäe külas, Viimsi vallas.

Planeeritav ala on pikliku kujuga, maapinna abs. kõrgused jäävad vahemikku 21,50 kuni 22,50 m. Kinnistul on kaks eluhoonet ja lisaks ka abihooned ja kasvuhoone. Pos 1 krundile jääb eluhoone (ehitisregistri kood 116022761), kasvuhoone (rajatis, ehitisregistri kood 220406384), saun (ehirisregistri kood 116022762), maapealne kelder (ehitisregistri kood 220406385) ja kaks katusealust, üks on söögikoht, teine on lastemänguplatsi peal. Lisaks Pos 1 kinnistul asub vare – seda ei ole ette nähtud likvideerida ega hoonet sellele taastada, kuna vare säilitatakse vundamendina ja seda kasutatakse hetkel haljastuselemendina – seal sees kasvavad istutatud lilled. Pos 2 kinnistul jääb ainult eluhoone, mis on olemasolev hoone, ehitisregistrisse kandmata. Kinnistu piirneb idast Tsirgu teega, lõunast Äigru teega ning läänest ja põhjast elamukruntidega. Juurdepääs planeeringualale toimub Äigrumäe teelt põhjast ning Äigru teelt lõunast. Planeeritaval alal ei paikne keskkonnakaitse seisukohalt olulisi objekte.

3.2 Kontaktvööndi analüüs

Piirkonna lähiümbruse maakasutuseks on peamiselt elamumaa. Enamuse hoonestusest moodustavad ühepereelamud. Domineerivad viil- ja kelpkatuse. Hoonete välisviimistluseks on peamiselt kasutatud krohvi, puitu ja looduslikku kivi.

Piirkonna kruntide suurused jäävad enamasti 1000-4000 m² ning hoonestusalused pinnad ca 160 - 1000 m² vahele. Elamukruntide struktuur on korrapärane.

3.3 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Geopoint OÜ poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehnovõrkudega, töö nr 15-G226 13.08.2015.a.

3.4 Maaomand planeeritava alal

Nr.	Aadress	Pindala, m ²	Kinn. nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik(ud)
1	Äigrumäe tee 6	9010	238802	89001:010:2290	elamumaa	Margit Holm Aivar Paju

3.5 Haljastus

Äigrumäe tee 6 kinnistu on haljastatud madalhaljastusega ning istutatud põõsastega, lisaks on olemas ka kõrghaljastus. Antud planeeringuga ei ole kavandatud puude likvideerimine, välja arvatud juhul, kui neid on vaja likvideerida planeeritava krundile sissepääsu jaoks.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud olemasoleva kahe elamuga katastriüksuse jagamine kaheks võrdseks krundiks, kummalegi tekkivale ühepereelamukrundile ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks ning juurdepääsuteede määramine.

4.1 Linnaruum

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuga kavandatav vastab „Äigrumäe küla, Laiaküla ja osaliselt Metsakasti küla“ üldplaneeringule.

4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid

Kruntide pindala ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Planeeringu alguses			Planeeritud		
aadress	pindala(m ²)	sihtotsarve	aadress	pindala(m ²)	sihtotsarve
Äigrumäe tee 6	9010	100% E	Äigrumäe tee 6	4505	100% E
			Äigru tee 1a	4505	100% E

Maa-alale on ette nähtud moodustada kaks võrdse pindalaga krunti, mõlemad elamumaa sihtotstarvega.

4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele

Uushoonestuse arhitektuursete nõuetega on Äigrumäe tee 6 kinnistu planeeringuga piiritletud:

1. avatäited, muud hoone osad ja detailid: Planeeritav uus hoone ja selle ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda;
2. lubatud korruselisus: kuni 2;
3. lubatud katusekalded: 0-45
4. lubatud katusekattematerjalid: plekk, katusekivi, rullmaterjalid;
5. välisviimistlusmaterjalid: krohv, looduslik kivi, tellis, betoon, terasplekk, värv, puitlaudis
6. hoonete maksimaalne kõrgus: 8,5m

4.1.4 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve; suurim lubatud hoonete arv krundil; suurim lubatud ehitisealune pindala; hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus.

Pos nr 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	1 põhihoone ja 4 abihoonet, kokku 5
Korruselisus:	2 põhihoone / 1 abihoone
Ehitisealune pindala:	300 m ²
Hoone kõrgus:	8,5m põhihoone / 5,0m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	2

Pos nr 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	1 põhihoone ja 2 abihoonet, kokku 3
Korruselisus:	2 põhihoone / 1 abihoone
Ehitisealune pindala:	300 m ²
Hoone kõrgus:	8,5m põhihoone / 5,0m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	2

Abihoonete hulka arvestatakse ka alla 20 m² suurused hooned.

4.1.5 Kitsendused

1. Pärnamäe kalmistu sanitaarkaitsevöönd

Pärnamäe kalmistu sanitaarkaitsevöönd 100 m (tuleneb 12.04.2011 kehtestatud Äigrumäe küla, Laiaküla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringust) tuleb vähendada 50 meetri peale järgmistel põhjendustel:

Kui sanitaarkaitsevöönd jääb muutmata, on kinnistu omanikud olukorras, kus kinnistu Äigru tee poolses tulevikus jagamise tulemusel tekkival kinnistul paiknev õigusliku aluseta ehitatud elamu, jääb sanitaarkaitsevööndisse. Kui elamu ehitati, oli sanitaarkaitsevöönd 50 meetrit. Kui sanitaarkaitsevöönd aastal 2009.a.-2011.a. suurendati 50-lt meetrilt 100-le meetrile ei olnud kinnisasja omanikud muudatusest teadlikud ega saanud esitada vastuväiteid. Õigusliku aluseta ehitatud elamu omanik soovib pärast kinnistu jagamist ehitise seadustada. Kui käesoleva detailplaneeringuga jääb sanitaarkaitsevöönd vähendamata, on elamu seadustamine raskendatud. Terviseamet andis kooskõlastuse sanitaarkaitsevööndi vähendamiseks 100-st meetrist kuni 50 m, vaata lisa: Terviseameti kooskõlastus nr 9.3-1/7806, 29.12.2017

2. VK trasside servituut

Pos 1 kinnistul on servituut (talumiskohustus) 54,5m² vee- ja kanalisatsiooni trasside jaoks Pos 2 kinnistu kasuks 1m trassi teljest.

4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Liikluskorralduse planeerimisel tuleb arvestada Eesti Standard EVS 843:2016 nõudeid ja rakendamisjuhust.

Ligipääsuks Pos 1 kinnistule kasutatakse Äigrumäe teed, ligipääsuks Pos 2 krundile kasutatakse Äigrumäe teed, läbisõitu ühelt kinnistult teisele ei ole. Mõlema sissesõitude laius on 3.5m. Iga sissesõidu juurde on projekteeritud ka jalakäiate värav laiusega 1m. Lisaks Pos 2 hoone juurde on ette nähtud ka ligipääs Tsirgu teelt. Pos 1 krundile on ette nähtud ka jalakäiate värav Tsirgu teelt, laiusega 1m.

Detailplaneeringuga on ette nähtud 2 parkimiskohta mõlemale kinnistule, täpsema lahenduse vaata Põhijoonisel.

4.3 Tehnovõrgud

4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted

Mõlemale planeeritavale krundile on ette nähtud lokaalne soojavarustus. See võib olla soojuspump, maaküte või tahke kütte baasil soojavarustus.

4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Kinnistu juures on AS Viimsi Keevitus ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni trassid, detailplaneeringuga on ette nähtud nendega liitumine, on olemas ka vastav ehitusprojekt, mille järgi on vee- ja kanalisatsiooni trassid ka kavandatud, täpsema lahenduse vaata Põhijoonisel.

4.3.3 Elektrilahendus

Eluhoonetel on olemasolev elektriühendus. Pos 1 hoone saab toite madalpingekaablist, mis läheb elektripostilt ning Pos 2 hoone saab toite samuti läbi elektrimaakaabli, mis läheb omal kinnistul asetsevalt elektriõhuliini postilt.

4.3.4 Side

Eluhoonetel on olemasolev sideühendus. Näha ette kõik meetmed olemasolevate Telia liinirajatiste kaitseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:

Hoone tööprojekti koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguhaldajatega.

4.4 Haljastus, heakorraldus keskkonnavõrgu abinõud ja müra

Planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

4.4.1 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kinnistul kasvab kõrghaljastus. Detailplaneeringuga nähakse ette puude likvideerimine ainult sissesõidu juures, kui see on vajalik. Mõlema kinnistu haljastatud ala on üle 85%.

Mõlema kinnistu prügikonteinerid paiknevad kohe sissesõitude läheduses.

4.4.2 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnale ohtlikke objekte.

Olmejäätmed, samuti ohtlikud jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Tekkivad jäätmed paigutatakse krundil paiknevasse prügikonteinerisse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Krundile planeeritakse sorteerimisvõimalusega prügikonteineri paigaldus vastavalt Viimsi Vallavolikogu 17.03.2014 määrusele nr 8 „Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri”. Jäätmete äravedu teostab jäätmekäitlusettevõtja, kellel on sõlmitud sellekohane leping.

4.5 Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamise aluseks on:

- EVS 812-6:2012+A1:2013 –Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus
- Siseministri määrus nr 17 30.03.2017 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele.
- EVS 812-7:2008/AC:2011 – Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

Pos 1 ja Pos 2 ehitiste tuletõkkeseksiooni piirdeala on kuni 800m² ja põlemiskoormus kuni 600MJ/m². Ühe tulekahju normvooluhulk $Q_0=10l/s$, arvestuslik tulekahju kestvus 3h.

Piirkonna tuletõrje hüdrant asub Rajamäe tee 1, 2 ja 4 kinnistute vahel, Pos 1 hoonest ca 137,3m kaugusel ja Pos 2 hoonest ca 88,5m kaugusel. Ümbruskonnas asuvad ka veel kaks hüdranti. Hüdrantide asukohta vaata Joonisel Hüdrantide skeem rajoonis. Piirkonna veeettevõtja tagab olemasolevatest hüdrantidest väliskustutuseks vett 10 l/s 3 tunni vältel.

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 laiune juurdesõidutee.
- Olemasolevad eluhooned vastavad TP-3 tulepüsivusklassile.

4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada:

- Võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- Valdusele sissepääsu piiramine;
- Üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- Atraktiivsed materjalid, värvid;

-
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid)
 - Atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
 - Üldkasutavate alade korrashoid.

Seletuskirja koostas Ilona Rõzenkova 09.09.2018