

Käära tee 46 ja Uus- Kopli kinnistute
DETAILPLANEERING.

Töö nr. 03-17, 10.06.2020.

Hedolink OÜ, reg.kood 10790049, Narva mnt. 38, Tallinn, 10152, tel 56471931, martvainu1@gmail.com.

Arhitekt G. Ottas, projektijuht M. Vainu.

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.

1.1 Detailplaneeringu alus.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on võetud Planeerimisseadus, Viimsi Vallavalitsuse 19.12.2017 korraldus nr 894 ja lähtetingimused.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Käära tee 46 (uus aadress Elupuu tee 7, muudetud Viimsi Vallavalitsuse 25.11.2020 korraldusega nr 726) ja osaliselt Uus-Kopli kinnistutel elamukruntide moodustamise tingimuste seadmine ja ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine ning Käära tee (uus aadress Elupuu tee, muudetud Viimsi Vallavalitsuse 25.11.2020 korraldusega nr 726) lõigule liiklusmaa lahendamise.

Detailplaneeringuga lahendatakse kruntide varustamine tehnovõrkudega ning antakse maa-ala haljastuse ja liikluskorralduse lahendus. Üldplaneeringu kohane juhtotstarve on väikeelamumaa.

Alale kehtib Kopli I detailplaneering (Koostaja OÜ Tuvar-Ehitus), millele tehakse käesolevaga osaline muutmissetpanek.

1.2 Detailplaneeringu põhimõtted ja põhjendused.

1. Käesoleva planeeringu menetlemise eesmärgiks on jätkusuutliku arengu ja ehitamise edendamine, eelduste loomine kvaliteetse elukeskkonna tekkeks, avatud ja vastastikuseid mõjusid arvestava planeerimise toetamine ning osalemisvõimaluse tagamine igapäevase elukeskkonda puudutavate otsuste vastuvõtmisel.

2. Tänapäevases ühiskonnas on maa piirkondade jätkusuutliku arengu üheks eelduseks uute alade kasutuselevõtt läbikaalutletud mahus. Käesoleva ala edasise arendamisega arvestatakse piirkonna arengut keskkonnasõbraliku elamistingimuste loomisega.

3. Alale ei ulatu looduskaitsealised ega muid piiranguid elamuehituseks.

4. Käesoleva planeeringu koostamisel on tuginetud koostöövalmile planeerimisele ja piisavalt pädevatele hinnangutele. Planeeringuala läheduses on ka teised detailplaneeringute alad uute elamugruppide rajamiseks, mis kõik koos moodustavad perspektiivis terviku kogu piirkonnas.

Piirkond on toimiv elukeskkond, on olemas või lähiajal arendamisel vajalik infrastruktuur, tehnovarustus, esmased teenindused jmt.

Kõikide uute elanike seas tuleb propageerida keskkonnasõbralikku ellusuhtumist, mis aitab sobitada uusi elanikke ja loodusmiljööd.

2. OLEMASOLEV OLUKORD.

2.1. Maa-ala üldiseloostus.

Planeeritav maatükk asub Viimsi poolsaare mandripoolses osas Laiaküla külas Maardu linna läheduses.

Käära tee 46 ja Uus- Kopli kinnistute
DETAILPLANEERING.

Töö nr. 03-17, 10.06.2020.

Hedolink OÜ, reg.kood 10790049, Narva mnt. 38, Tallinn, 10152, tel 56471931, martvainu1@gmail.com.

Arhitekt G. Ottas, projektijuht M. Vainu.

Planeeringuala hõlmab kahte katastriüksust, mis moodustavad L-kujulise maa-ala, tuntud ka kui Laiaküla elamurajooni osa.

- Elupuu tee 7, kat.tunnus 89001:010:2925, elamumaa, 4049 m².
- Osaliselt Uus-Kopli, kat.tunnus 89001:010:2926, tootmismaa 2,08 ha, sellest planeeritav osa 0,45 ha.

Kokku on planeeringuala suurus ca 0,85 ha. Olemasolevad hooned puuduvad. Uus-Kopli kinnistu teepoolses osas on välja ehitatud uued tsentraalsed tehnovõrgud. Maa-alal esineb pisut erinevat kõrghaljastust, mis on säilinud endisest puukooli ajastust, osaliselt on tegemist rohumaaga.

Planeering vastab kehtivale Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringule.

2.2. Kontaktvöönd.

Lähipiirkonnas on enamjaolt väljaehitatud tehnovõrgud ja teed, samuti on kättesaadavas kauguses nii sotsiaal- kui ka teenindusasutused.

3 PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Krundid ja hoonestus.

Käesoleva planeeringuga moodustatakse 5 krunti, neist kolm elamumaad ja kaks liiklusmaa krunti. Planeeringuala pind: 10707 m².

Uus-Kopli kinnistule jääv teemaa osa on nimetatud Elupuu teeks, kuid määramata on teemaa krunt. Uus-Kopli senine sihtotstarve on tootmismaa. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek muuta Uus-Kopli kinnistu planeeritava osa sihtotstarve liiklusmaaks ja määrata krunt vastavalt, samuti osa Elupuu tee 7 kinnistust. Liiklusmaa tehniline lahendus vastab endise Kopli I detailplaneeringu lahendusele. Ülejäänud Uus-Kopli kinnistu osa jääb endiselt tootmismaaks ja seda käesoleva detailplaneeringuga ei planeerita.

Ehitusõiguse määramise aluseks on võetud lähtetingimused (lisatud kausta). Igale elamukrundile on lubatud rajada üks üksikelamu ja üks abihoone, elamu kõrgus maapinnast kuni 8,5 m, abihoonel 5 m, elamul kaks korrust. Hoonestusala on arvestatud tänavapoolsest piirist 10 m, et oleks võimalik tagada külamiljöo ja arvestades et oleks võimalik rajada kõrghaljastust tee ja hoonete vahele.

Ehitusõiguse määramisel on lähtutud ka kontaktvööndi hoonestusest ja Viimsi vallas elamuehituseks seatud nõuetest – üldplaneeringu teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ Hoone põhimaht suunata paralleelselt või risti Elupuu teega.

Samuti tehakse hoone projekti staadiumis radooniuring, et täpsustada hoonestustingimusi. Hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke materjale (kivi, krohv, puit, v.a. ümarpalk). Soovitavalt heledad toonid. Lubatud katusekalle 0-45 kraadi. Kõikide hoonete

Käära tee 46 ja Uus- Kopli kinnistute
DETAILPLANEERING.

Töö nr. 03-17, 10.06.2020.

Hedolink OÜ, reg.kood 10790049, Narva mnt. 38, Tallinn, 10152, tel 56471931, martvainu1@gmail.com.

Arhitekt G. Ottas, projektijuht M. Vainu.

arhitektuuristiili valikul lähtuda kontaktvööndi hoonestusest, et vältida erinevate stiilide ebakorrapärasest koosmõju. Hoonet võib liigendada rõdude ja terrassidega, lubatud autovarjualused. Plekk-katused on lubatud.

Piirdeaedade maksimaalne lubatud kõrgus 1,5 meetrit. Lubatud materjalideks puit, metall, vähesel määral ka kivi. Sisete ääres keelatud tihedad plankaiad. Piirdeaedade valikul arvestada kokkusobivust naaberaedadega ja hoonega.

Hoonete tulepüsisivusaste on min. TP3.

Kruntideks jagamine ja ehitusõigus vt. ka põhijoonis.

Kuna krunt Pos. 3 hoonestusala sisse jääb astang, arvestada hooneprojekti ehitustehnilistes lahendustes sellega, muu hulgas varisemisohuga. Krundi Pos. 3 püstitava üksikelamu absoluutkõrgus ehitusala madalamas osas on kuni 42,5 meetrit, kõrgemas osas kuni 43,5 meetrit.

3.2. Teed ja liiklus.

Tegemist on planeeringualaga, mis jääb kaasaegsesse elumupiirkonda ja kus on väljaehitatud nõuetekohased juurdepääsuteed.

Elupuu tee serva on varem planeeritud kergliiklustee, mille laius on 2 m, samuti tänavavalgustus.

Üldplaneeringuga on planeeritud matkarada, mille täpne asukoht selgub hilisemate menetluste käigus. Matkarada võib ühe alternatiivina kulgeda osaliselt ka detailplaneeringu kohasel teemaa krundil pos nr 5.

Parkimine lahendatakse krundisiselt, arvestades igale üksikelamule kaks parkimiskohta.

3.3. Haljastus ja heakord.

Kruntidel säilitada dekoratiivsemad puud. Krundi täpsem haljastamine ja heakord lahendatakse hooneprojekti koosseisus. Arvestada, et Elupuu tee poolsele krundiosale istutada või säilitada kõrghaljastust, et säilitada looduslähedast külamiljööd.

Igal elamukrundil näha ette prügikonteiner, mida tühjendatakse regulaarselt vastava ettevõtte poolt. Selle täpne asukoht lahendatakse hooneprojekti koosseisus.

3.4. Kuritegevuse riske leevendavad asjaolud.

Kuritegevuse riske aitavad oluliselt vähendada järgmised asjaolud:

1. Krundisisese valgustuse väljaehitamine.
2. Piiretega ümbritsetud ja heakorrastatud krundi moodustumine.

Käära tee 46 ja Uus- Kopli kinnistute
DETAILPLANEERING.

Töö nr. 03-17, 10.06.2020.

Hedolink OÜ, reg.kood 10790049, Narva mnt. 38, Tallinn, 10152, tel 56471931, martvainu1@gmail.com.

Arhitekt G. Ottas, projektijuht M. Vainu.

3. Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud).

Soovitav on kasutada naabrivalve süsteemi, mis on siiani liitujate puhul ära tasunud.

3.5. Tulekaitse.

Tuleohutuse osa normdokumendid:

- Planeerimisseadus § 126 lg 1 p 4, p 5 ja p 6.

- Siseministri määrus nr 17 30.03.2017 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

- Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Tuleriskide vähendamiseks tagatavad kujad määratakse Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse kohaselt. Minimaalne lubatud hoonetevaheline kaugus on 8 m. Hoonetele määratakse vajalik kuja vastavas ehitusprojektiis.

Hoonete tulepüsivusaste on min. TP3.

Normikohane tuletõrjevesi tagatakse ühisveevärgi baasil asuvast tuletõrjeehüdrandist, mis on planeeritud paigaldada planeeritavate kinnistute vahetusse lähedusse, Elupuu teele.

Kaugus hüdrandist hooneteni on keskmiselt 20 m. Hüdrant peab tagama planeeringu alal olevatele hoonetele nõutava tuletõrjevee mahu vähemalt 30 l sekundis 3 tunni jooksul.

3.6. Planeeringuga kavandatu ellurakendamine.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektiid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismormidele ja heale projekteerimistavale.

Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti Viimsi Vallavalitsuse vastava ala spetsialistiga.

Ehitusloa taotluse eelduseks on asjaolu, et oleks välja ehitatud vee- ja kanalisatsiooniühendus, elektriühendus kinnistu piirini ning juurdepääsutee, millele on sõlmitud avaliku kasutuse leping või välja ehitatult üle antud vallale.

Krundi ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt.

Tehnovõrkude tööprojektiid tuleb täiendavalt kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega.

4. TEHNOVÕRGUD.

Tehnovõrgud (vesi, kanalisatsioon, sademevee kanalisatsioon, gaas, side, elekter) on välja arendatud Elupuu teel. Kinnistutel pos. 1 ja 3 on liitumispunktiid olemas ja varasemalt rajatud. Kinnistule pos. 2 on planeeritud uued liitumispunktiid ÜVK torustikega.

Ühisveevärgi väljaarendamisel tuleb veetorustik dimensioneerida projekteerimise käigus arvestades veetarbimist. Arvestuslik summaarne ööpäevane veetarve planeeritud 3 elamu-krundi kohta tuleb 1,8 m³(3 x 4 x 0,15), mille leidmiseks korrutatakse majapidamiste arv keskmise elanike arvuga majapidamises, mis korrutatakse ühe inimese keskmise vee-tarbega, milleks on 150 l/d.