

# SELETUSKIRI.

## 1. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHT JA SUURUS, ÜLDANDMED.

Kiviranna tee 15 kinnistu asub Randvere küla põhja osas väikeelamute piirkonnas.  
Kiviranna tee 15 kinnistu (89001:003:0031) suurus on 945 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa.

**Tellija:** Viimsi Vallavalitsus.

**Huvitatud isik:**

Triin Tuulas

tel: 5215163

e-post: triintuulas@hotmail.com

**Projekteerija:**

Ivo-Martin Veelma

Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ

Tulika tn 20a, Tallinn

tel: 5579123

e-post: ablokomotiiv@hotmail.ee

## 2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED

Kinnistu asub Randvere küla põhja osas metsa ja mere vahelises endiste suvilaühistute vööndis. Lähiumbruse kvartalites on erineva suurusega elamumaa krundid.

29 hoonestatud elamumaa sihtotstarbega krundist:

- 5 suurus on alla 1000 m<sup>2</sup>,
- 11 suurus on 1000-1200 m<sup>2</sup>,
- 7 suurus on 1200-2000 m<sup>2</sup>,
- 6 suurus on üle 2000 m<sup>2</sup>.

Hoonestus jaguneb tüübiliselt kolmeks:

- „Ajalooline“ hoonestus; vana hoonestus, ümberehitatud, täiendatud. Selliseid on kaks lähiumbruse merepoolsetel krundidel.
- Suvilad; 1-korruselised lamekatusega väikesed mahud, mõnel väikesed juurdeehitused. Selliseid on 13.
- Elamud; suvilatest ümberehitatud või uued hooned, enamuses 2-korruselised, erineva kaldega viilkatustega.

Ümbruskonna üldpilt on „roheline“. Suuri puid kasvab rohkem merepoolses osa, metsapoolsetel suvilakrundidel on suuri puid vähem; vilja- ja ilupuid, -põõsaid rohkem.

Maa-alal on ligipääs ühiskondlikule transpordile. Randvere teel olev bussipeatus on 800 m kaugusel.

Naaberkruntide hooned on kõik erineva suuruse, kuju, paigutuse, katuse kalletega. Need ei ole kõrvuti vaadeldavad ja võrreldavad. Elamuteks ehitatud või muudetud hoonetel on valdav viilkatus. Kinnistule on võimalik säilitades maastiku parkmetsalik miljöö rajada üks kompaktne viilkatusega elamu.

## 3. DETAILPLANEERINGU RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Kiviranna tee 15 kinnistu detailplaneeringu ruumiliseks eesmärgiks on elamumaakrundi minimaalsuurusest väiksemale krundile ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised, kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobitades kujundavad naaberkinnistutega ruumilise terviklahenduse. Samuti piiritletakse hoonestusalad, määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorralduse põhimõtted.

#### 4. OLEMASOLEV OLUKORD.

##### **Kinnistu.**

Kinnistu suurus on 945 m<sup>2</sup>, kuju on kolmnurkne.

##### **Naaberkinnistud.**

Lõuna küljel on Kiviranna tee. Lääne küljel on elamumaa krunt suvilaga. Kirde küljel on metsane maatulundusmaa krunt. Tee vastasküljel on elamumaa krundid.

##### **Maastik.**

Kinnistu maastiku iseloom on parkmetsalik. Kasvab hulk suuremaid puid, põõsastust. Puude alust on võsast puhastatud. Maa-alal on maakive.

Maapind on kerge langusega kirde suunas. Kõrgusmärgid Kiviranna tee ääres on 6.19-6.59, kinnistu põhja nurgas 5.34.

##### **Teed.**

Pääs kinnistule on Kiviranna teelt.

##### **Tehnovõrgud.**

Teemaal on olemas vee- ja kanalisatsioonitrass, madalpinge õhuliin, sidekaabel.

##### **Piirangud.**

Maa-ala asub ranna 200 m piiranguvööndis.

#### 5. MAA-ALA ÜLDPLANEERINGUS

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on maa-ala kasutuseks väikeelamute maa.

Üldplaneeringu teemaplaneeringus Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted (edaspidi tekstis Teemaplaneering) on määratud minimaalne lubatud uue krundi suurus m<sup>2</sup>-tes üksikelamu krundil. Antud alal on see 1200 m<sup>2</sup>. „Uueks elamukrundiks üldplaneeringu mõistes on krunt, mis moodustatakse peale käesoleva üldplaneeringu kehtestamist“. Teemaplaneering kehtestati Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32. Kiviranna tee 15 kinnistu on registreeritud 16.12.1999.

Kinnistu paikneb endise Mikusauna talu maadel. Nõukogude ajal rajati talu maadele ulatuslikud suvilapiirkonnad, kus elamukruntide suurused jäävad mitmel pool alla Teemaplaneeringus sätestatud. Kiviranna tee 15 kinnistu suurus on 945 m<sup>2</sup>.

Elamu ehitusõiguse andmine lubatust väiksemaloe krundile ei ole võimalik, v.a. kui lubatust väiksemad krundid on moodustatud varem kehtestatud detailplaneeringute alusel või kui tegi on olemasoleva elamu rekonstrueerimisega. Elamule ehitusõiguse taotlemiseks tuleb väiksemad krundid kas liita või koostada nende hoonestamiseks üldplaneeringu muutmise põhjendusi sisaldav detailplaneering.

Kinnistu paikneb väljakujunenud taristuga piirkonnas. Pääs kinnistule on avaliku kasutusega teelt. Teemaal on olemas kõik elamu toimimiseks vajalikud tehnovõrgud. Kinnistule on võimalik rajada hoone järgides Teemaplaneeringus alla 1000 m<sup>2</sup> elamukrundile seatud nõudeid.

Võrdlus teemaplaneeringuga:

	Teemaplaneering	Detailplaneering
Uuel elamukrundil elamu kaugus krundi piirist	7,5 m	naaberkruntide piiridest 7,5 m; teemaa piirist 5,0 m
Krundi täisehitus	20%	20%
Hoonete arv krundil	alla 1000 m <sup>2</sup> krundil 1	1
Elamu suurim kõrgus	8,5 m	8,5 m
Katuse kalle	ühes piirkonnas piiratud arv erinevaid kaldeid	40-48°

## 6. PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringuga on kavandatud Kiviranna tee 15 kinnistule ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone rajamiseks. Hoonestusala määramisel on lähtunud Teemaplaneeringu nõudest. See haakub ka kinnistul kasvavate puude paiknemisega. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud maa-ala kuju ja sellest tulenevalt füüsiliselt võimaliku mahu suurus, sobitumist naabruskonda ja maastikku, maastiku pakutavaid võimalusi.

### 6.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus.

Planeering ei muuda maa-ala krundijaotust.

### 6.2. Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Kinnistu on kolmnurkse kujuga. Hoonestusala kaugus külgmüürist kinnistu piiridest on 7,5 m; teepoolsest piirist 5,0 m.

Planeeritav elamu on kuni 2-korruseline, abihoone 1-korruseline.

### 6.3. Kruunt. Hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad.

Kruundi suurus on 945 m<sup>2</sup>.

Sihtotstarve elamumaa 100%.

Üksikelamu ja abihoone.

Elamu võib olla kuni 2-korruseline.

Hoone suurim ehitisealunepind 189 m<sup>2</sup>.

Hoonete arv krundil: 1 elamu + 1 abihoone.

Elamu harja kõrgus maapinnast on 8,5 m (abs.14.50), abihoonel 5,0 m.

Kruundi hoonestustihedus 0,3.

### 6.4. Hoone olulisemad arhitektuurinõuded

- Ideena on elamul viilkatusega põhimaht, mille viiluotsad ei ole risti katuse harjaga. Katusel võivad olla vintskapid (soovitavalt ristkülikukujulised), sisselõiked (rõdud, terrassid jms), osa katust katuse kontuurist katusekatteta või muu katusekattega (näiteks terrass osa ainult konstruktiivse raamistuseha või läbipaistva katusega).
- Katuse kalle elamu põhikatusel 40-48°. Abihoone katusekalle vaba.
- Elamu 2.korrus lahendada katusekorrusena. Võimalik on ära kasutada maapinna mõningast langust kruundi sügavuse suunas – põranda kõrguse muutus korruse piires, nihutused vertikaalis, kõrgemad-madalamad ruumid.
- Katusekatte materjaliks valtsplekk või põhijoontes sile katusekivi; põhiline välisseina vooder saetud või hõõveldatud puit, vähemal määral võib kasutada muid materjale.
- Värvitoonidena eelistada maastikku sulanduvaid toone. Erksaid toone kasutada vähesel määral arhitektuursete elementide-aktsentide esile tõstmiseks. Suurtel pindadel kirkaid värvitoone mitte kasutada.
- Palkhoone rajamine on keelatud.

### 6.5. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Piirdeaia suurim kõrgus 1,3 m. Teraspostidel sõre puit, terasvõrk või -varb. Teepoolsel küljel nurkades ja värava kõrval võib lühike aktsentlõik olla ka kivist-betoonist. Teepoolsel küljel kinnistu edela- ja kagu nurkade juures piirdeaed tagasiastega kinnistu piirist.
- Vertikaalplaneeringuga vältida sademevee- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.

### 6.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maa-ala maapind ja selle kõrgused on väljakujunenud. Seda ei kavandata muuta. Võib muutuda paarikümne cm võrra juurdepääsu osas ja kavandatud elamu ümber. Vältida sademevee- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.

## **6.7. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.**

Kinnistul kasvavad lehtpuud ja -põõsad. Enamus puud kasvab kinnistu piiri läheduses. Kõige paremas seisukorras on pärnad ning kõige halvemas seisukorras on eluea lõpul olevad tammed.

Kinnistul likvideeritakse kõik V väärtusklassi puud (kolm harilikku tamme ja üks sookask). Samuti likvideeritakse planeeritava hoone alla jääv IV väärtusklassi harilik tamm ja sissesõidutee-platsi alla jääv IV väärtusklassi harilik sarapuu.

Haljaspinna osakaal kinnistul on üle 70%.

### **6.7.1. Jäätmete kogumine**

Kinnistu olmejäätmete konteiner paigutatakse juurdepääsu äärde värava kõrvale. Paberi- ja papijäätmed, klaas- ja pakendijäätmed kogutakse kokku eraldi ja viiakse üldkasutatavatesse konteineritesse.

## **6.8. Teede ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted**

### **6.8.1. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted**

Juurdepääs kinnistule on Kiviranna teelt. Parkimine lahendatakse oma kinnistul. Kinnistule on kavandatud kolm parkimiskohta.

### **6.8.2. Tehnovõrgud**

#### ***Üldist.***

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid. Olemasolevatest tehnovõrkudest tulenevad seadusjärgsed kitsendused tulenevad vastavatest kaitsevööndite ulatust määravatest määrustest. EVS 843:2016 nõuete alusel võib planeerida tehnovõrkude omavahelist paiknemist ning paiknemist haljastuse ja hoonete suhtes.

#### ***Veevarustus.***

Planeeritavate tehnovõrkude lahenduste aluseks on liitumise tingimused üksikelamule AS Viimsi Vesi 17.05.2021.

#### ***Kanalisatsioon.***

Planeeritavate tehnovõrkude lahenduste aluseks on liitumise tingimused üksikelamule AS Viimsi Vesi 17.05.2021.

#### ***Sademeveed.***

Sademeveed kogutakse planeeritavatel kruntidel eraldi ja immutatakse kruntide haljasaladel. Sademevete juhtimine kanalisatsiooni on keelatud.

#### ***Soojusvarustus.***

Soojusvarustus on kavandatud õhk-vesi soojuspumbaga. Soojuspumba välisosade paigutamisel arvestada, et nende põhjustatav müra ei tohi krundi piiril ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” ja keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” sätestatud piirväärtuseid. Kinnistu asub II müra kategooria alal, kus päeval on mürataseme piirväärtus 50 dB ja öösel 40 dB.

Kui tehniliselt on võimalik, võib kaaluda ka maakütet. Lisa soojusallikana võib olla puukütel kamin või ahi.

#### ***Elektrivarustus.***

Planeeritavate tehnovõrkude lahenduste aluseks on elektrivarustuse tehnilised tingimused nr TT-9971H (Imatra Elekter AS, 22.04.2021).

## **6.9. Teisi planeeringu ruumilise arengu elluviimise põhimõtteid.**

### **6.9.1. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.**

Tänavaruum on väljakujunenud. Maa-ala piiratakse piirdega. Maa-ala asub aktiivsest ruumist eemal oleva elamuala kaugeimas otsas. Alal on hea vaadeldavus. Alal toimivad naabusvalve põhimõtted.

### **6.9.2. Tuleohutusnõuded**

Välis tulekustutusvesi 10 l/s on tagatud Luua tee 1 ja Tammnurme tee 1 kinnistute juures olevatest hüdrantidest.

Hoone I kasutusviisiga (üksikelamu). Hoone tuleohutuseklass TP-3. Hoone on 2-korruseline. Hoonestusala vähim kaugus naaberkinnistu piiridest on 7,5 m; teepoolsest piirist 5,0 m. Hoonestusala kaugus lähimast naaberhoonest on 8,5 m.

### **6.9.3. Keskkonnakaitse**

Harjumaa pinnase radooniriski kaardi järgi on maa-alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (10-30 kBq/m<sup>3</sup>). Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni siseruumidesse imbumise tõkestamiseks.

## **7. KEHTIVAD JA PLANEERITAVAD KITSENDUSED**

- Ranna 200 m piiranguvöönd.

## **8. PLANEERIGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD JA MUUD LÄHTEANDMED**

- Maa-ala plaan tehnoorkudega (Radaan OÜ, töö nr 119G20, 01.04.2020).
- Haljastuse inventuuranne (Linnart OÜ, töö nr 042021-37, 10.04.2021).