

VÄIKE-PLATSI KINNISTU DETAILPLANEERING

KINNISTU AADDRESS: Väike-Platsi, Püünsi küla, Viimsi vald, Harju maakond

KINNISTU KATASTRI NR: 89001:003:0656

PLANEERINGU KOOSTAJA: Arhitektuur OÜ
Äriregistri kood 12609278
MTR number EEP002942
Rohuneeme tee 72, Pringi 74011
Esindaja: Liina Link
Tel: +372 5065668
E-mail: liina.link@gmail.com

PLANEERINGU KOOSTAMISE

TELLIJA JA KORRALDAJA: Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald,
Harju maakond 74001
Tel: +372 6028800
E-mail: info@viimsivv.ee

PLANEERINGUST HUVITATUD ISIK: Laine Kleesment
Püünsi tee 1, Püünsi küla, Viimsi vald,
Harju maakond 74011
Tel: +372 56239278

TÖÖ NR: D18919

KUUPÄEV: Oktoober 2020

SISUKORD

I. SELETUSKIRI	3
1. ÜLDOSA	3
1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEMATERJAL	3
1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ÕIGUSLIK ALUS	4
1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	5
2.1 ASUKOHT JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	5
2.2 VASTAVUS VIIMSI VALLA ÜLDPLANEERINGULE	6
2.3 KRUNDI KASUTUSE SIHTOTSTARBED KONTAKTVÖÖNDIS	6
2.4 EHITUSLIKUD SEOSSED KONTAKTVÖÖNDIS	6
2.5 KONTAKTVÖÖND	6
2.6 HALJASTUS	7
2.7 PLANEERINGUD KONTAKTVÖÖNDI ALAL	7
2.8 KONTAKTALA FOTOD	8
2.9 ANALÜÜSI KOKKUVÕTE	10
3. PLANEERINGU LAHENDUS	10
3.1 KAVANDATAV MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE JA EHITUSÕIGUS PLANEERITAVAL ALAL, ARHITEKTUURSED NÕUDED	10
3.2 KESKKONNAKAITSE JA HALJASTUS	11
3.3 JÄÄTMEKÄITLUS JA HEAKORD	11
3.4 TEED, TÄNAVAD, LIIKLUSKORRALDUS	11
3.5 TULEOHUTUSE NÕUDED	12
3.6 KURITEGEVUSE ENNETAMINE	12
3.7 TEHNOVÕRGUD	12
3.8 SERVITUUDIVAJADUSEGA ALAD	13
3.9 SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED	13
3.10 TÄIENDAVAD NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS	13
I. JOONISED	14
1. ASUKOHASKEEM M 1: 2000	14

2.	RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜSI JOONIS M 1:-	14
3.	TUGIPLAAN M 1:500	14
4.	PÕHIJONIS M 1:500	14

II. LISAD **14**

2.	MAA-ALA PUITTAMESTIKU HINDAMINE. OÜ GRÜN-E. TÖÖ NR: 141119-1	22 LEHTE/A4/A3	14
3.	RADOONI AKTIIVSUSKONTSENTRATSIOONI MÕÕTMISARUANNE. PML BALTI OÜ	11 LEHTE/A4	14
4.	IMATRA ELEKTER AS ELEKTIVARUSTUSE TEHNILISED TINGIMUSED 29.10.2019	1 LEHT/A4	14
5.	AS VIIMSI VESI TEHNILISED TINGIMUSED 24.OKT 2019	1 LEHT/A4	14
6.	TELIA EESTI AS TELEKOMMUNIKATSIOONIALASED TEHNILISED TINGIMUSED		14
NR. 32913345		3 LEHTE/A4	14

III. MENETLUSDOKUMENDID **14**

I. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtematerjal

- 1) Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015
- 2) Viimsi Vallavolikogu otsus 12. detsember 2017 nr 99
- 3) Viimsi valla ehitusmäärus, vastu võetud 29.03.2016 nr.13
- 4) Viimsi valla mandriosa üldplaneering – kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11. jaan. 2000.a. otsusega nr 1 ja Viimsi valla üldplaneeringute ülevaatamine – Viimsi Vallavolikogu 11. märtsi 2014 otsus nr 19
- 5) Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ – kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13. sept.2005.a. määrusega nr 32
- 6) Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ – kehtestatud Viimsi Vallavolikogu otsusega 13. oktoober 2009.a. määrusega nr 22
- 7) Ehitusseadustik
- 8) Vabariigi valitsuse 23.oktoober 2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“
- 9) Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- 10) Eesti Standard EVS812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- 11) Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- 12) Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine.
- 13) Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“
- 14) Sotsiaalministri 4.märtsi 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkeala, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- 15) Viimsi valla heakorra eeskiri – vastu võetud 20.juuni 2017.a. nr 10
- 16) Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri – kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11. märts 2014.a. määrusega nr 8.
- 17) Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja õiguslik alus

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta Püünsi külas, Väike-Platsi kinnistul (katastritunnus: 89001:003: 0656) 1756 m² suurune maatükk maatulundusmaast elamumaaks ning määrata krundi ehitusõigus ühe 2-korruselise üsikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks s.h määrata krundi tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad ning liikluskorralduse põhimõtted.

Viimsi Vallavolikogu 12.12.2017 otsuse nr 99 "Püünsi küla, kinnistu Väike-Platsi detailplaneeringu algatamine, lähte-seisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise" alusel algatatakse detail-planeering Püünsi külas, Väike-Platsi kinnistul kinnistu üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks looduslikust rohumaaast väikeelamu maaks, üldplaneeringu teemaplaneeringu *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik* muutmiseks haljastu nr 3 ulatuse vähendamiseks, üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. punkti 4.1 muutmiseks osas, mille kohaselt peavad kõik elamud ja nende abihooned asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, üsikelamukrundi moodustamiseks ja krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üsikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks, planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1-9, 11, 12, 17 ja 20 määratud ülesannete lahendamiseks, sealhulgas maa-ala haljastuspõhimõtete kujundamiseks, juurdepääsude ja liikluskorralduse lahendamiseks ning tehnovõrkude asukoha määramiseks.

Kinnistu omanik pr Laine Kleesment on detailplaneeringust huvitatud isik. Antud planeering käsitleb tema perekonna seotust planeeringuala maaüksusega – maaüksus oli Kleesmentide perekonna omandis ja valduses 3 põlvkonna jooksul. Selle omandisuhteid käsitleti Harju Maavalitsuse õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompen-seerimise komisjonis kui õigusvastaselt võõrandatud vara. Ajalooliselt kuulus Laine Kleesmenti vanaisale (suri Venemaa vangilaagris) 3,5 ha maad Püünsi külas, millest tagastati perekonnale detailplaneeringuala käsitlev 1756 m² suurune maatükk. Arvestades maaüksuse tänast seisuga, paiknemist ümbritsevate kinnistute suhtes ja tegelikku kasutamist on kõigi asjaga seotud osapoolte huvides võtta maaüksus kasutusele – hoonestada ja heakorrastada see. Oleks igati kohane ja õiguspärane, et Laine Kleesment saaks kehtestatud detailplaneeringu alusel maaüksuse kasutusele võtta. Kõigele lisaks oleks see üks väga tagasihoidlik samm kunagi toime pandud ebaõigluse heastamiseks.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Viimsi Vallavolikogu 12.12.2017 otsuse nr 99 "Püünsi küla, kinnistu Väike-Platsi detailplaneeringu algatamine, lähte-seisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise" punkti 3 kohaselt otsustati, aluseks võttes "Püünsi külas, kinnistu Väike-Platsi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu", mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist Püünsi külas, kinnistu Väike-Platsi detail-planeeringule.

- Planeeritava ala kohta on koostatud Lenskale OÜ poolt maa-ala plaan tehnoorkudega. Töö nr LE-41-19, mõõdistamise aeg 31.10.2019
- PML Balti OÜ poolt on koostatud radooni aktiivsuskontsenratsiooni mõõtmisaruanne 14.11.2019
- Grün-E OÜ poolt on koostatud maa-ala puittaimestiku hindamine, töö nr:141119-1

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

2.1 Asukoht ja olemasoleva olukorra analüüs

Väike-Platsi (Platsi tee II) kinnistu, Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistriosas number 6819702, katastritunnus 89001:003:0656, pindala 1756 m², maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%, paikneb Rohuneeme poolsaare põhjaosas, Püünsi külas, Ülase tee, Ülase põik ja Rukkilille tee vahelisel alal. Kinnistu idapoolsel küljel asub Püünsi küla spordi- ja mänguväljakud ning Rohuneeme mets. Kinnistu põhjapoolsel küljel paikneb Ülase põik kruusatee ja Ülase põik 1 kinnistu. Kinnistu lõunapoolse küljega piirnevad Ülase tee 17 ja Rukkilille tee 9 elamukrundid.

Maatükk on võsastunud, peamiselt kaetud lehtpuudega (mustad lepad ning sookased). Kinnistul paiknevad üksikud väiksemad graniitkivid.

Täpsemad andmed kinnistul kasvava haljastuse kohta vt. Lisad-Grüne-E poolt 2019.a. koostatud Maa-ala puittaimestiku hindamine.

Kinnistu lähiumbruse elanikud kasutavad maatükki oma kompostijäätmete umbrohu- ja prügipaigana.

Planeeritava kinnistu andmed:

Lähiaadress:	Väike-Platsi
Katastri tunnus:	89001:003:0656
Pindala:	1756 m ²
Sihtotstarve ja osakaal:	Maatulundusmaa 100%
Omanik:	Laine Kleesment

Planeeringu piirinaabrid:

1. Ülase tee 17	89001:003:4870	Elamumaa 100%
2. Rukkilille tee 9	89001:003:0840	Elamumaa 100%
3. Rukkilille tee 11	89001:003:1580	Elamumaa 100%
4. Ülase põik 3	89001:003:0196	Üldkasutatav maa 100%
5. Ülase põik 1	89001:003:0655	Sotsiaalmaa 50%/ Maatulundusmaa 50%

2.2 Vastavus Viimsi valla üldplaneeringule

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk ei ole vastavuses Viimsi valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarve on puhkeotstarbeline maa (looduslik rohumaa). Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muutev planeering. Eesmärk on kinnistu üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarve muuta looduslikust rohumaaast väikeelamu maaks, üldplaneeringu teemaplaneeringu *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik* muuta vähemaks haljastu nr 3 ulatust, üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. punkti 4.1 muuta osas, mille kohaselt peavad kõik elamud ja nende abihooned asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, üksikelamukrundi moodustamiseks ja krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks, planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1-9, 11, 12, 17 ja 20 määratud ülesannete lahendamiseks, sealhulgas maa-ala haljastuspõhimõtete kujundamiseks, juurdepääsude ja liikluskorralduse lahendamiseks ning tehnovõrkude asukoha määramiseks.

2.3 Krundi kasutuse sihtotstarbed kontaktvööndis

Kontaktvööndialal planeeringualast läände jäävad on peamiselt väikeelamumaad, sekka mõni üksik tootmis- ja ärimaa. Planeeringualast põhja jäävad väikeelamumaad ja üks sotsiaalmaa ja maatulundusmaa krunt. Planeeringualast itta jääb peamiselt üldkasutatav maa.

2.4 Ehituslikud seosed kontaktvööndis

Detailplaneeringu alal paiknev teedevõrk tagab Ülase teelt vajaliku juurdepääsu Väike-Platsi kinnistule ning ei vaja uute teede rajamist piirkonda. Teed võimaldavad nõuetekohase juurdepääsu kõikidele transpordiliikidele kaasa arvatud operatiivtransport (tuletõrje- ja päästetehnika, politsei, kiirabi).

Vahetult krundi kõrvalt põhja poolt kulgeb tee Püüsi küla spordi- ja mänguväljakutele (jalgpalliplats, korvpalliplats, laste mänguväljak) ehk laste ja täiskasvanute liikumine on tagatud ohutul ja muudmoodi sobival moel.

2.5 Kontaktvöönd

Kontaktvööndi alal paiknevate kinnistute hoonestuses domineerivad 1-2 korruselised eramud ja abihooned, katusekalded on valdavalt kas lame- või viilkatused. Hoonete välisviimistluses on kasutatud nii puitu, krohvi kui ka silikaattellist.

Jalgsikäigu ca 500 m kaugusel planeeringualast edelasas paikneb Rohuneeme kauplus ja autobussi peatus. Küla spordi- ja lastemänguplats paikneb vahetult planeeringuala kõrval idas. Haridusasutused asuvad ca 2 km lõunasuunas. Mererand ca 500 m jalgsikäigu kaugusel.

Hoonestuviis on: lahtine. Piirded kruntide vahel on metallvõrk või puitaiad. Tänavapoolsetel külgedel puit-lippaiad ja või haljaspiirded.

Täisehitus planeeringualaga lähiala kinnistutel on keskmiselt 10-20%.

2.6 Haljastus

Planeeritud maa-alal paiknevat haljastust ei saa pidada väärtuslikuks kõrghaljastuseks. Haljastus koosneb mustast lepuuust, vähesel määral kasepuust ja valdavalt väärtusetust võsast, millel ei ole mingit visuaalset ega ka muud väärtust. Maaüksus kujutab täna endast okstega ja prahiga risustatud maastikuala.

2.7 Planeeringud kontaktvööndi alal

Enamuses kontaktvööndialal tehtud planeeringud on kehtestatud (vt. Kontaktvööndi analüüs, leht nr. 2):

1.	PIIRI TEE 4 (RUKKILILLE TEE 2)	ELAMUMAA 100%	KEHTESTATUD	11.06.2002
2.	RUKKILILLE TEE 14 MÜ		KEHTESTATUD	13.06.2
3.	PÜÜNSI TEE 2 JA KULLERKUPU TEE 2A	ELAMUMAA 100%	KEHTESTATUD	03.06.2005
4.	KARIKAKRA TEE 2	ELAMUMAA 100%	KEHTESTATUD	09.06.1999
5.	KARIKAKRA TEE 4 MÜ	ELAMUMAA 100%	KEHTESTATUD	09.01.2001
6.	PIIRI TEE 4	ELAMUMAA 100%	KEHTESTATUD	11.06.2002
7.	SEENE TEE 5	ELAMUMAA 100%	KEHTESTATUD	10.12.2002
8.	LEEVIKESE TEE 5	ELAMUMAA 100%	KEHTESTATUD	23.11.1999
9.	ROHUNEEME TEE 112	ÄRI/ELAMUMAA	KEHTESTATUD	06.11.2018

2.8 Kontaktala fotod



Vaated planeeringualale Ülase teelt vaadatuna



Vaade planeeringualale Püünsi küla jalgpalliplatsilt vaadatuna ning vaade jalgpalliplatsilt laste- ning korvpalli mänguplatsile ja metsale



Vaated kontakvööndialale Ülase teelt vaadatuna

2.9 Analüüsi kokkuvõte

Detailplaneeringu ala maakasutuse sihtotstarbe muutmise ja kinnistu hoonestamine on selle elumupiirkonna maa-ala korrastamiseks ja arendamiseks igati vajalik.

Kinnistu piirneb juba väljaehitatud teede- ja tehnovõrkudega varustatud piirkonnas, mistõttu ühe eramu ja kahe abihoone rajamine käsitletavale kinnistule ei põhjusta väljakujunenud eramupiirkonnas pöördumatuid muutusi.

Kinnistu hoonestamine toob kaasa seni tegelikult kasutuna seisva maatüki sihtotstarbelise kasutuse – sobiva hoone ja abihoonete rajamise ning lõpetab korrastamata metsaaluse kasutamise naaberkinnistute umbrohu- ja prügipaigana ning on ilmselge, et sellise maa-ala sihipärane korrastamine toob endaga kaasa olemasoleva olukorra püsiva paranemise.

3. PLANEERINGU LAHENDUS

3.1 Kavandatav maakasutuse sihtotstarve ja ehitusõigus planeeritaval alal, arhitektuursed nõuded

Kavandatud ehitusõigus

Maaüksuse pos.nr.	Maaüksuse aadress	Maaüksuse pindala	Põhi- ja kõrvalhoonete suurim lubatud arv krundil	Max lubatud ehitisealune pind	Planeeritud maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaan. liikide kaupa)	Planeeritud maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastrilise liikide kaupa)	Põhihoone max korruselisus	Abihoone max korruselisus	Põhihoone max. kõrgus (meetrites)	Abihoone max. kõrgus (meetrites)	Põhihoone max. abs. kõrgus	Suletud brutopind m ²	Tulepüüvis	Parkimiskohtade arv * normat./ kavandatud	Maaüksuse kujade, kitsenduste ja servituutide vajadus
1	Väike-Platsi	1756 m ²	Põhih. 1 Abih. 2	330 m ²	EP 100	E 100	2	1	8,5	5	abs 18,3 m	E500	TP3	3 / 3	Servituutide vajadus planeeritavatele tehnovõrkudele väljapoole krundi piire täpsustub detailplaneeringu koostamise käigus

* EP - väikeelamumaa (pereelamumaa)

* Normatiivne parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt EVS 843:2016

Olulisemad arhitektuurinõuded

- Hoonestusviis: lahtine;
- Põhihoone ja abihoone katusekalle: kalle vahemikus 10° kuni 45°;
- Suurim lubatud põhihoone kõrgus: 8,5 m/ suurim lubatud abihoone kõrgus 5m;
- Välisviimistlus: puit, krohv, looduskivi, tellis, klaas, keelatud on imiteerivad materjalid;
- Piirded on lubatud kõrgusega kuni 1,5 m. Piirded lahendada projekteerimise käigus ühtses stiilis hoonega.

Kavandatud maakasutuse sihtotstarve ja ehitusõigus ning arhitektuurinõuded täpsustuvad detailplaneeringu koostamise käigus.

3.2 Keskkonnakaitse ja haljastus

Käesoleva detailplaneeringu koostamiseks on koostatud keskkonnamõju eelhindang (LISA 2 Viimsi Vallavolikogu 12.12.2017 otsusele nr 99). Analüüsi kokkuvõtte annab teada, et keskkonnamõju strateegiline hinnang ei ole vajalik. Viimsi Vallavolikogu 12.12.2017 otsuse nr 99 "Püüsi küla, kinnistu Väike-Platsi detailplaneeringu algatamine, lähte-seisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine" punkti 3 kohaselt otsustati, aluseks võttes "Püüsi külas, kinnistu Väike-Platsi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu", mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist Püüsi külas, kinnistu Väike-Platsi detailplaneeringule.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seaduse §6 lg 1 nimekirja kohaselt.

Detailplaneeringu ellurakendamisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonna pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja heaolu. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskooormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist.

3.3 Jäätmekäitlus ja heakord

Jäätmete kogumine on lahendatud kooskõlas Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjaga – kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11. märts 2014.a. määrusega nr 8. Jäätmemahutid on soovitatav paigaldada omal kinnistul aedikusse, mis on planeeritud krundil Ülase tee poolsesse külge autode juurdepääsutee kõrvale.

Planeeritud kinnistu heakord tuleb tagada vastavalt Viimsi valla heakorra eeskirjale – vastu võetud 20.juuni 2017.a. nr 10.

3.4 Teed, tänavad, liikluskorraldus

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt EVS 843-2016 Linnatänavad. Parkimine on lahendatud oma kinnistul.

Pos. nr.	Ehitise otstarve	Norm. arvutus Parkimiskohtasid hoone suletud brutopinna kohta: eluruumid 230m ² norm 2+1 kohta	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade krundil arv
1	Üksikelamu (EP100)	EP100%	3	3

Autodega krundile sisse- ja väljasõit toimub Ülase teelt.

3.5 Tuleohutuse nõuded

Hoone projekteerimisel arvestada Siseministri 30.03.2017 määrust nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tuletõrje veevõtt lahendatakse vastavalt AS Viimsi Vesi esitatud tehnilistele tingimustele.

Planeeritud kinnistu vastas üle tee Ülase teel asub olemasolev tuletõrje hüdrant nr 563.

Ehitise kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on eramu puhul tegu I kasutusviisiga.

Hoone tulepüsivusele ei seata piiranguid – minimaalne tulepüsivusklass (TP3).

Tuleohutusnõuded täpsustuvad detailplaneeringu koostamise käigus.

3.6 Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse ennetamiseks tuleb rakendada Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 Linnaplaneerimine” ennetusmeetmeid.

Planeeritav ala asub ühelt poolt olemasolevate üksikelamute vahel, mis loob võimalusd naabrivalve tekkeks.

Teiselt poolt asub planeeritav ala võsastunud korrastamata loodusliku kõrghaljastusega (Ülase põik 1) metsamaa kõrval kus kuritegevuse ennetamiseks luuakse kõik võimalused. Hästi kujundatud teedevõrk ja videovalve tagavad politsei operatiivse tegutsemise õigusrikkumiste ennetamisel ja õiguskorra rikkujate tabamisel. Hoone ja hoone ümbruse hea valgustus ning Ülase tee olemasolev tänavavalgustus tagab vajaliku nähtavuse pimedal ajal ja viib miinimumini sissemurdumiste, vandalismi, vägivalja ja muu kuritegevusega seonduva riski.

3.7 Tehnovõrgud

Tehnovarustuse planeerimise aluseks on võrguvaldajate tehnilised tingimused. Täpne tehnovõrkude lahendus täpsustub detailplaneeringu koostamise käigus.

3.8 Servituudivajadusega alad

Servituudivajadusega alad täpsustuvad detailplaneeringu koostamise käigus.

3.9 Seadusjärgsed kitsendused

Planeeritaval kinnistul on järgmised kitsendused:

1. Teekaitsevöönd (Ülase tee – 30 m)
2. Kinnistut läbivad tehnovõrkude ja –rajatiste kaitsevööndid, mis täpsustuvad detailplaneeringu koostamise käigus.

3.10 Täiendavad nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Nõuded täpsustuvad detailplaneeringu koostamise käigus.

Seletuskirja koostas arhitekt: Liina Link

/allkiri/

I. JOONISED

- | | |
|--|-----------|
| 1. Asukohaskeem M 1: 2000 | leht 1/A4 |
| 2. Ruumilise keskkonna analüüsi joonis M 1:- | leht 3/A3 |
| 3. Tugiplaan M 1:500 | leht 2/A3 |
| 4. Põhijoonis M 1:500 | leht 4/A3 |

II. LISAD

- | | |
|---|----------------|
| 1. Maa-ala geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega. Töö nr LE-41-19, mõõdistamise aeg 31.10.2019 | 1 leht/A3 |
| 2. Maa-ala puittamestiku hindamine. OÜ GRÜN-E. Töö nr: 141119-1 | 22 lehte/A4/A3 |
| 3. Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne. PML Balti OÜ | 11 lehte/A4 |
| 4. Imatra Elekter AS elektivarustuse tehnilised tingimused 29.10.2019 | 1 leht/A4 |
| 5. AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused 24.okt 2019 | 1 leht/A4 |
| 6. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused
Nr. 32913345 | 3 lehte/A4 |

III. MENETLUSDOKUMENDID

Menetlusedokumentide nimekiri ja dokumendid lisanduvad detailplaneeringu koostamise käigus.