

Töö nr 330



Harjumaa, Viimsi vald LIILIA PÕIK 4 KINNISTU DETAILPLANEERING



TELLIJA: Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001 Harjumaa

HUVITATUD ISIKUD: Viktor Kikerist

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Kristiina Kokk

TEHNIK: Keia Kuus

PROJEKTIJUHT: Ege Netse
tel: +372 516 8442
e-mail: Ege@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	3
2.1. Kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepaneku sisu ja muutmise vajaduse põhjendused	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	5
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	5
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	5
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	6
3.5. Olemasolev tehnovarustus	6
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	6
3.7. Kehtivad piirangud	6
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	6
4.1. Krundijaotus	6
4.2. Krundi ehitusõigus	6
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	7
4.4. Piirded	7
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	7
4.7. Vertikaalplaneerimine	8
4.8. Tuleohutusnõuded	8
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	8
5.1. Vee- ja kanalisatsioonivarustus	8
5.2. Tuletõrje veevarustus	8
5.3. Elektrivarustus	9
5.4. Soojavarustus	9
6. KESKKONNAKAITSE	9
6.1. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
7. TEHNILISED NÄITAJAD	10

III JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	M 1:~
AS-02	Tugiplaani	M 1:500
AS-03	Ruumilise keskkonna analüüs	M 1:~
AS-04	Põhi- ja tehnoloogis	M 1:500

IV KOOSKÕLASTUSED

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus,
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering kehtestatud 11.01.2000. a Viimsi Vallavolikogu otsus nr 1;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr. 32;
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering 13.10.2009 nr 22 „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik”.
- Viimsi Vallavolikogu 19.03.1996 määrusega nr 6 vastu võetud Viimsi valla jäätmekäitluseeskiri;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002, Kuritegevuse ennetamise kavandatud meetmed.
- Eesti Standard EVS 843:2016. Linnatänavad;
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
- Olemasolevad arengukavad ning algatatud ja kehtestatud planeeringud.

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Liilia põik 4 topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega, osaühing Geoterra, töö nr 157-2018 28.08.2018. a.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Liilia põik 4 maaüksuse (katastritunnus 89001:010:0136, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 2000 m²) ehitusõiguse määramine olemasolevale korterelamule.

Viimsi valla üldplaneeringu kohaselt asub Liilia põik 4 kinnistu tiheasutusosal, mille maakasutuse juhtotstarve on elamumaa. Planeeritaval alal on algatatud detailplaneering 13.12.2016, mis näeb ette maaüksuse juhtotstarbe muutmist väikeelamumaast korterelamumaaks.

Planeeritav maa-ala paikneb Viimsi vallas Viimsi alevikus. Viimsi alevik jääb Viimsi valla lõunaossa ja planeeritav ala Viimsi aleviku edelaossa. Planeeritav ala asub Tallinna piiri, Pirita linnaosa ääres.

Planeeritav ala piirneb: põhjas, idas, lõunas – elamumaa, mis hoonestatud üksikelamute, ridaelamute ja korterelamutega, läänes – Liilia põik.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad umbes 1km kaugusel Viimsi aleviku keskuses.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Detailplaneeringu ala piiriks olev Liilia põik viib Liilia tee kaudu Ranna tee. Seega käsitletav alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Tallinna linnaga.

Lähim bussipeatus asub planeeringualast umbes 380 meetri kaugusel Ranna tee ääres.

Lähtuvalt kontaktvõõndianalüüsist on planeeringuala elamualana piirkonda sobiv:

- Tallinna lähedus;

- Arenev elukeskkond;
- Tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkond;
- Puhkamisvõimaluste olemasolu (pargid, rannad).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on õigusliku aluseta püstitatud korterelamu seadustamine ja sellest tulenevalt on krundi kasutamise sihtotstarbe ja üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmine väikeelamute maast korterelamute maaks.

2.1. Kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepaneku sisu ja muutmise vajaduse põhjendused

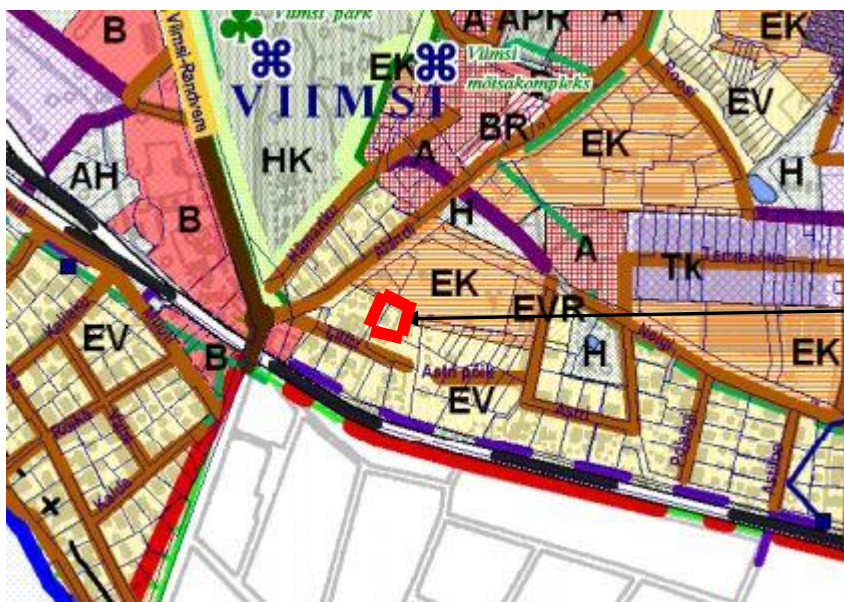
Detailplaneeringuga kavandatud vastuolus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbega, mis on planeeritavas piirkonnas väikeelamute maa.

Detailplaneeringu koostamisega soovitakse õigusliku aluseta püstitatud korterelamu seadustada muutes krundi kasutamise sihtotstarbe ja üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe väikeelamute maast korterelamute maaks.

Planeeritav ala piirneb põhjaküljest juhtotstarbe korterelamute maaga. Välja on ehitatud kolmekorruselised kortermajad. Kuna planeeringuala piirneb põhjaküljest korterelamutega, idaküljest ridaelamuga ning ümbritsevad üksikelamud on enamjaolt kahekorruselised nagu on planeeringualal olemasolev kortermaja, siis on rajatud hoone piirkonda sobilik.

Detailplaneeringus arvestatakse Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”. Rajatud hoone vastab teemaplaneeringu 4.1.5 esitatud nõuetele.

Planeeringuga kavandatud maakasutus vastab teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik”.



planeeringuala

Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardist

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Viimsi vallas Viimsi alevikus. Juurdepääs kinnistule on olemasolevalt Liilia põigu teelt. Ala on tasane, kõrgemad kohad asuvad maaüksuse keskel. Kinnistul kasvavad üksikud okaspuud.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Liilia põik 4 (Maa-ameti andmetel 20.11.2018)

- Katastriüksuse tunnus: 890011:010:0136
- Maakasutuse sihtotsatarve: elamumaa 100%
- Kinnistu pindala: 2000 m²

Ehitisregistri andmetel asub Liilia põik 4 elamu suurusega 238 m².

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Address	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Suur-Sepa tee 2 // 3 // 6 // Väike-Sepa tee 2 // 4	13480 m ²	89001:010:3820	Elamumaa100%
Astri põik 16	1301 m ²	89001:010:0650	Elamumaa 100%
Astri põik 11	2131 m ²	89001:010:1920	Elamumaa 100%
Liilia põik 2	2138 m ²	89001:010:2200	Elamumaa 100%
Liilia tee	1795 m ²	89001:010:3622	Transpordimaa 100%

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Kinnistu piirneb läänest Lilija põik teega.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala asub tehnoorkudega varustatud piirkonnas. Kinnistul asuvad drenaaži-, vee- ja kanalisatsioonitorustik ning madalpinge- ja sidekaablid. Kinnistul on kehtivad liitumislepingud tehnoorkude valdajatega.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringualal kasvavad üksikud okaspuud.

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal puuduvad piirangud ja kitsendused.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb maaüksusest, mille piire ja suurust ei muudeta.

- Pos. 1 Lilija põik 4, suurus 2000 m²;

4.2. Krundi ehitusõigus

krunt pos. 1

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| • krundi suurus | 2000 m ² |
| • maakasutuse sihtotstarve | E 100% |
| • hoonete arv | 1 |
| • ehitisealune pind | 270 m ² |
| • korruselisus | 2 |
| • kõrgus | 8,5 m |
| • parkimiskohtade arv | 12 |

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Katusekalle: 0 – 10°;
- maksimaalne kõrgus: 8,5 m
- välisviimistlus: betoon, klaas, looduskivi, krohv, puit;
- katusematerjalideks: rullmaterjal, plekk ja kivi;
- piirded: puit- ja looduskivipiire kõrgusega kuni 1,5 m.

Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida.

4.4. Piirded

Piirete rajamine on lubatud hoonestatava krundi piiridele. Lubatud on rajada 1,5 meetri kõrgust puitpiiret või metallpiiret kombineeritud hekiga.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringu alal olevale kinnistule on tagatud.

Planeeringu lahenduses nähakse ette juurdepääs krundile pos. 1 Lillia põigilt. Parkimine on ette nähtud krundisisesele.

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõudeid.

Aluseks on võetud äärelinna parkimisnormatiiv.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 nõuetele.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Viimsi Vallavolikogu 19.03.1996 määrusele nr 6 „Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele. Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus. Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

4.7. Vertikaalplaneerimine

Käesolevas planeeringus ei kavandata olulist maapinna vertikaali muutmist. Hoonete rajamisel ja laiendamisel maapind tasandada nii et sademevesi naaberkinnistutele ja teemaale ei valguks.

Drenaaživee ja sademevee juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud.

Detailplaneeringu ala on väikese reljeefiga, kõrgused jäävad vahemikku 8.14 kuni 7.49 meetrit. Olemasolevat maapinda ei tõsteta. Tekkinud sademevesi juhitakse kinnistult olemasoleva drenaažitorustikuga.

4.8. Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Tuletõrje veevõtuvajadus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitistuleohutus. Osa 6 Tuletõrje veevarustus” ja EVS 812-7:2008/AC:2016. Osa 7:Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus”.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahenduse osas lähtutakse Viimsi valla mandriosas ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavast aastateks 2013-2024.a.

Planeeritaval alal on olemas tehnovõrgud ning selles osas muudatusi ei tehta.

5.1. Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Kinnistul on olemas vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AS Viimsi Vesi poolt 04.04.2019 a. väljastatud tehnilised tingimused. Detailplaneeringu ala kinnistute veevarustuse tagamiseks on olemasolev vee- ja kanalisatsiooni-ühendus piirkonnast.

Detailplaneeringu vee- ja kanalisatsiooni olemasolevad liitumispunktid on vastavalt tehnilistele tingimustele.

Vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele on lubatud detailplaneeringu alale vett koguses kokku kuni 40 m³/kuus ning kinnistule tagatakse veerõhk 2,0 bar.

Põhi- ja tehnojoonisele on kantud tehnovõrgu servituudi ala AS Viimsi Vesi kasuks kanalisatsioonitorustiku rajamiseks.

Olemasolevad tehnovõrgud ja liitumispunktid on märgitud joonisel Põhijoonis AS-04.

5.2. Tuletõrje veevarustus

ÜVV-st tagatav tuletõrjevesi on 10 l/s. Lähim tuletõrjehüdrant asub Aiandi tee 3 (katastritunnusega 89001:010:3150) ees.

5.3. Elektrivarustus

Elektrivarustust pakub planeeringualale Imatra Elekter AS, kellaga on sõlmitud tähtajatu leping 12.05.2010

Vastavalt lepingule on elektrivõrgu ühendus Liilia põik 4 kinnistuga 0,4 maakaabelliinilt. Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites kinnistule on 3x40A. Liilia põik 4 olemasolev liitumispunkt elektrivõrguga asub Suur-Sepa tee 3a kinnistul paiknevas liitumiskilbis.

Olemasolevad elektrivõrgu liitumispunkt on märgitud joonisel Põhijoonis AS-04

5.4. Soojavarustus

Liilia põik 4 kinnistu asub Viimsi valla kaugküttepiirkonnas. Teenust pakub Adven Eesti AS.

6. KESKKONNAKAITSE

Planeeritaval alal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ja teisi maastiku väärtuslikke alasid.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumine, sh vee, pinnase, õhu saastatuse, olulise jäätmetekke ja müratasemete suurenemine.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta üksikelamu ja abihoonete ehitamine ning ekspluateerimine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehituseaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid.

Planeeringualal ei paikne keskkonda saastavaid objekte, samuti ei ole alal varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei eeldata ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piiranguid edasisele ehitustegevusele.

Tegevusega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirgust ega lõhna teket.

6.1. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Detailplaneeringus on arvestatud ja soovitatakse kuritegevuse ennetamiseks järgmiseid meetmeid:

- krundile rajada piirdeaiad;
- autode parkimine oma krundile rajatud parklas;
- hoonele paigaldada vastupidavad ukсед ja aknad jne;
- sissepääsude juures kasutada videovalvet;
- juurdepääsutee ja siseõu varustada valgustusega;
- mittesüttivad prügikonteinerid.

7. TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	0.2 ha
Kavandatud kruntide arv	1
Krunditava ala maa bilanss:	
Elamumaa	2000 m ² 100 %
Täisehituse %	25 %
Korruselisuus	2
Plan. parkimiskohtade arv:	12

Koostas:
Keia Kuus
Tehnik