

**EES-KAARLE KINNISTU JA
LÄHIALA DETAILPLANEERING**
HARJUMAA, VIIMSI VALD, LAIAKÜLA, EES-KAARLE
töö nr 029/2016

Huvitatud isik: Liubov Andronik

Projekt: OÜ RE Plan

Reg. nr.12269428
Pallasti tn 34c-72, Tallinn, 11416
Tel. 5199 5509
replan.info@gmail.com

Arhitekt
Vastutav spetsialist

Ilona Krivonogov
Irina Naimark

TALLINN 16.12.2021

I MENETLUSDOKUMENDID

- Viimsi Vallavalitsuse korraldus Laiaküla küla, kinnistu Ees-Kaarle detailplaneeringu vastu võtmisest, nr 504, 20.10.2021;
- Viimsi Vallavalitsuse teade Laiaküla, kinnistu Ees-Kaarle detailplaneeringu avalikust väljapanekust kaasatud isikule/asutusele, nr 10-10/5968, 05.11.2021;
- Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni koosolek, protokoll nr 7, 25.05.2021;
- Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni koosolek, protokoll nr 29, 08.11.2017;
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus Laiaküla küla, kinnistu Ees-Kaarle detailplaneeringu algatamisest, lähteülesande kinnitamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest, nr 334, 10.05.2016.

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	4
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
3.2 Kontaktvööndi analüüs.....	5
3.3 Alusplaan.....	5
3.4 Maaomand planeeritaval alal.....	5
3.5 Haljastus	5
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
4.1 Linnaruum	6
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule.....	6
4.1.2 Linnaehituslikud ideed	6
4.1.3 Planeeritava maa-ala krundid	6
4.1.4 Arhitektuurinõuded ehitisele	7
4.1.5 Krundi ehitusõigus.....	7
4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus	7
4.3 Tehnovõrgud	8
4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted.....	8
4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	8
4.3.3 Elektrilahendus	9
4.3.4 Sidevarustus.....	9
4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:.....	9
4.4 Kitsendused	9
4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud.....	10
4.5.1 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
4.5.2 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	10
4.6 Tuleohutusnõuded	10
4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11

III LISAD

1. Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 246143 07.11.2016
2. AS Viimsi Vesi liitumise tingimused nr 5088, 07.12.2016
3. Dendroloogiline inventariseerimine
4. Radoonisisalduse uuring
5. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr. 35160461, 12.05.2021
6. Geodeetiline maa-ala plaan
7. 3D viioon

IV JOONISED

1. GEODEETILINE ALUSPLAAN		1:500
2. SITUATSIOONISKEEM	AS-1	1:2500
3. PÕHIJONIS	AS-2	1:500
4. TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN	AS-3	1:500
5. PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÖND	AS-4	1:2500

V KOOSKÕLASTUSED

1. Kooskõlastuste tabel
2. Kooskõlastused

VIIMSI VALLA LAIAKÜLA KÜLA EES-KAARLE KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Viimsi valla ehitusmäärus;
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus Laiaküla küla, kinnistu Ees-Kaarle detailplaneeringu algatamisest, lähteülesande kinnitamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest, 10.05.2016 nr 334.

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Aigrumäe küla, Laiaküla ja Muuga küla ülplaneering ja üldplaneeringu teemaplaneeringud „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ja „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“.
- Planeeritava ala katastriplaan.
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised mõõdistused, OÜ Topograaf töö nr G322021, 29.06.2021.a.
- Dendroloogiline uuring
- Radoonisisalduse uuring

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist jagada 2936m² suurune kinnistu üksikelamumaa sihtotstarbega krundiks ning tee ja tänavamaa krundiks ja ning määrata elamukrundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Planeeritav ala asub Aigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu kohasel tiheasustusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringuga määratakse lisaks krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, s.h krundi asukohast lähtuvalt hoone arhitektuurdes tingimusedkujundades naabruses asuva elamualaga ja ümbritseva keskkonnaga arvestatava ruumilise terviklahenduse.

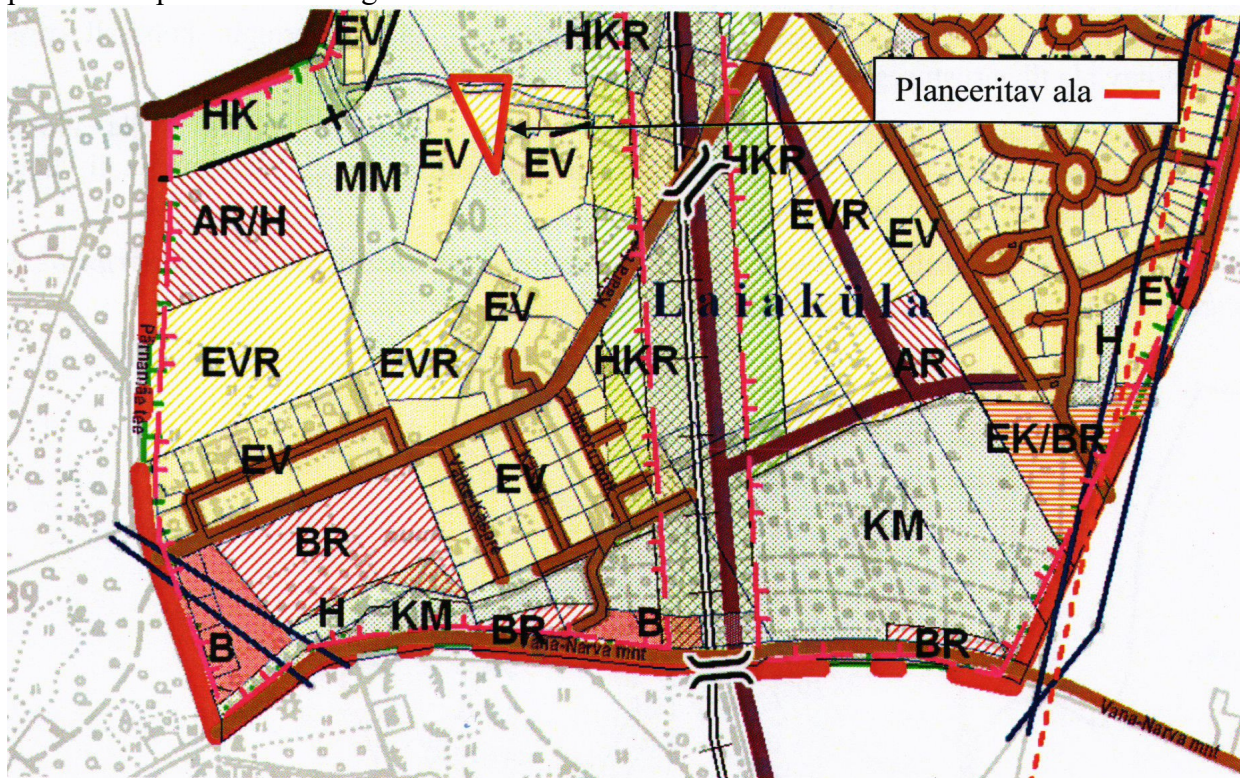
Detailplaneering koostakse planeerimisseaduse p125 lõike 2 alusel, Aigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ elluviimiseks.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala asub Viimsi vallas, Laiaküla külas Muuga põik tee ääres, ligikaudu 200m kaugusel Muuga teest, detailplaneeringu kohustusega tiheasustusalal. Planeeritava maa-ala suurus on 2936m². Kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil, piiritletuna punase kontuuriga:



Maa-ala on reljeefilt tasane, hoonestus puudub. Juurdepääs kinnistule toimub Muuga põik teelt. Planeeritaval alal ei paikne keskkonnakaitse seisukohalt olulisi objekte.

3.2 Kontaktvööndi analüüs

Piirkonna lähiümbruse maakasutuseks on peamiselt elamumaa ja maatulundusmaa, mis perspektiivis muutub väikeelamumaaks. Enamuse hoonestusest moodustavad üksikelamud. Domineerivad viil- ja kelpkatused ning lamekatused. Hoonete välisviimistluseks on peamiselt kasutatud krohvi, puitu ja looduslikku kivi. Piirkonna kruntide suurused jäävad enamasti 1500-10000 m² ning hoonestusalused pinnad ca 100 - 650 m² vahele.

3.3 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on OÜ Topograaf poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehnoorkudega, töö nr G322021, 29.06.2021.a

3.4 Maaomand planeeritaval alal

Nr.	Aadress	Pindala, m ²	Kinn. nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik(ud)
1	Ees-Kaarle	2936	7238702	89001:010:1385	maatulundus maa	Liubov Andronik

3.5 Haljastus

Ees-Kaarle kinnistu on kaetud puudega. Hoonestamisel tuleb arvestada hoonestusviisile vastava kvaliteetse kõrghaljastuse säilitamise vajadusega.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud jagada 2936m² suurune Ees-Kaarle kinnistu üksikelumumaa sihtotstarbega krundiks ning tee ja tänavamaa krundiks ja ning määrata elamukrundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks.

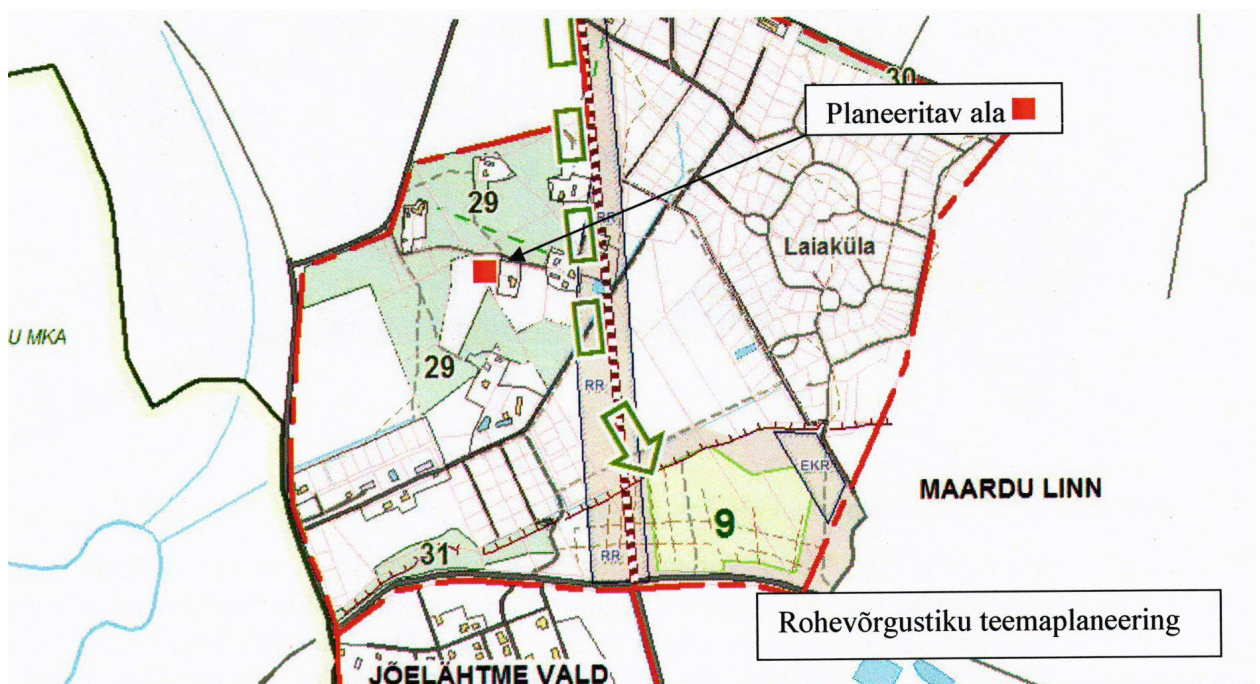
4.1 Linnaruum

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuga kavandataV vastab Aigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele – üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala tiheasustuses perspektiivsel väikeelamumaal.

Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ tingimusi, üksikelumukrundi vähim lubatud suurus piirkonnas on 1500m².

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljöväärtuslikud alad“, sest ei jää rohevõrgustiku alale.



4.1.2 Linnaehituslikud ideed

Planeeritava hoone korruselisuse valikul on lähtutud piirkonnas olemasolevatest elamutest ning lähipiirkonnas kehtestatud detailplaneeringust. Sellest tulenevalt on planeeritud hoone kahekorruseline. Kontaktvööndis asuvate hoonete korruselisus on ühe- või kahekorruseline.

4.1.3 Planeeritava maa-ala krundid

Kruntide pindala ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Planeeringu alguses			Planeeritud		
<i>aadress</i>	<i>pindala(m²)</i>	<i>sihtotsarve</i>	<i>aadress</i>	<i>pindala(m²)</i>	<i>sihtotsarve</i>
Ees-Kaarle	2936	100% M	Ees-Kaarle	2807	100% EP
			Muuga põik 1a	129	100% LT

4.1.4 Arhitektuurinõuded ehitisele

Uushoonestuse arhitektuursete nõuetega on Ees-Kaarle 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, hele värv;
6. üksikelamu maksimaalne kõrgus: 8,5m
7. abihoonete maksimaalne kõrgus: 5,0m

4.1.5 Krundi ehitusõigus

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

Pos nr 1	Ees-Kaarle
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	3 (1 üksikelamu, 2 abihoonet)
Korruselisus:	2
Ehitisealune pind:	560 m ²
Lubatud täisehitus:	20%
Üksikelamu kõrgus:	8,5 m
Abihoone kõrgus	5,0 m
Parkimiskohtade arv krundil:	3

Pos nr 2	Muuga põik 1a
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% transpordimaa

4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

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

Kogu krundi liiklusskeem on toodud Põhijoonisel. Juurdepääs krundile on väikese liiklustihedusega Muuga põik teelt, sissesõit krundile planeeritakse kinnistu loode nurgast. Detailplaneeringuga on ette nähtud 3 parkimiskohta kinnistul. Kinnistustisestele teedele on planeeritud kivitõkud. Asfaltkate on planeeritud juurdepääsuteele. Tuleviku Muuga põik tee laiendamiseks moodustatakse 129m² tee ja tänavamaa krunt, vastavalt notariaalsele kokkuleppele (sõlmitud Tallinna notari Robert Kimmeli notaribüroos 07.01.2016)

4.3 Tehnovõrgud

4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted

Ees-Kaarle kinnistul on planeeritud lokaalne soojavarustus soojuspumba või maakütte baasil. Kuna kinnistul kasvab kõrghaljastus, siis horisontaalse kontuuriga maaküte pole lubatud.

4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Lähteandmed

Projekti koostamisel on aluseks järgmised andmed:

- AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused 07.12.2016, nr 5088
- Geoalus
- Teostusjoonised ja varem koostatud projektid

Süsteemide kirjeldus

Käesolev detailplaneering haarab endas järgmisi süsteeme

- majandus–joogivesi
- olmereovesi

Kasutatavad normid ja abimaterjalid

Projekti koostamise normatiivse baasi valikul on lähtutud kooskõlas heast projekteerimistavast ja Eesti Vabariigi Keskkonnaministeeriumi poolt heaks kiidetud normdokumentatsioonist.

Kasutatud standardid, ehitusnormid ja juhendmaterjalid VK-süsteemide projekteerimisel:

- EVS 843:2016 LINNATÄNAVAD
- EVS 932:2017 EHTUSPROJEKT
- EVS 848:2013 VÄLISKANALISATSIOONIVÕRK
- EVS 921:2014 VEEVARUSTUSE VÄLISVÕRK
- EVS-EN 14339:2005 MAA-ALUSED TULETÕRJEHÜDRANDID
- EVS 812-6:2012/A1:2013 EHTISE TULEOHUTUS. OSA 6: TULETÕRJE VEEVARUSTUS
- RIL 77-2013 – PLASTTORUDE PAIGALDAMISE JUHEND PROJEKTEERIJALE JA EHITAJALE
- Vee- ja survekanalisatsioonitorustikena kasutatavad polüetüleentorud peavad vastama standardile EVS-EN 12201. Minimaalne surveklass PN10.
- Isevoolse kanalisatsioonitorustikuna kasutatavad polüvinüülkloriidtorud peavad vastama standardile EVS-EN 1401 ja polüpropüleentorud standardile EVS-EN 1852 või EVS-EN 13476.
- Teleskoopsed polüetüleenkaevud peavad vastama standardile SFS3468 või EVS-EN 13598- 2:2009 või omama vastavat toote ohjet
- Kaevuluugid peavad vastama standardile EVS-EN 124.
- Vabariigi Valitsuse 6. Aprilli 2004 a määrus nr 102 on toodud jäätmekategooria kood.
- Jäätmeseadus

VEEVARUSTUSE VÄLISVÕRGUD

Planeeritav kinnistu on ette nähtud varustada veega Oru tee De110 PE ühisveetorustikust.

Kinnistule planeeritakse veeühendus De32 kuni liitumispunktideni. Liitumispunktid-maakraanid DN25 planeeritakse kuni 1m kinnistu piirist, tänava maa-alal. Planeeringuga on ette nähtud ringistada Oru tee ja Muuga tee veetorustikud.

Veevarustuse arvutuslikud vooluhulgad

ÜVK-st tagatav vesi – ca 0,5 m³/d.

Maksimaalne tunnine veetarbimine – 0,3 m³/h

Sekundiline veekulu – 0,7 l/s

Tuletõrjeverustus

Välisuletõrjeveresi (10 l/s) saadakse olemasolevast Oru tee hüdrantist ja planeeritavast Muuga põik hüdrantist. Olemasolev Oru teel paiknev hüdrant asub 100m kaugusel planeeringualast, planeeritud hüdrant Muuga põigul asub 50m kaugusel planeeringualast.

KANALISATSIOONI VÄLISVÕRGUD

Planeeringuga on ette nähtud pikendada reoveetorustik alates Oru tänavast kuni planeeritava kinnistuni. Ees-Kaarle kinnistule on planeeritud isevooline ühendustoru De160mm ja teemaaalale liitumispunkt – kontrolltoru De200/160mm.

Kinnistute sademeveed planeeritakse hajutada kinnistute piirides.

Arvutuslikud vooluhulgad

ÜVK ärajuhitav reoveekogus – ca 0,5 m³/d

Maksimaalne tunnine reovee vooluhulk – 0,3 m³/h

Sekundiline reovee vooluhulk – 2,8 l/s

Sademeveed

Haljasaladele langevad sadeveed immutatakse krundi pinnasesse. Sadevesi parklast ja katuselt juhitakse läbi vihmaveetorude ja vertikaalplaneeringu haljasalale, kus immutatakse krundil pinnasesse.

4.3.3 Elektrilahendus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detaiplaneeringule nr 246143, 07.11.2016 planeeritakse Ees-Kaarle kinnistule toide 0,4kV kaabelliin õhuliini nr 2143 mastist. Liitumiskilp on krundi ida piirilal. Täpsem lahendus on Tehnovõrkude koondplaani ning lisatud tehnilistes tingimustes.

4.3.4 Sidevarustus

Ees-Kaarle kinnistu sidevarustuse projekteerimise aluseks on Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr. 35160461. Sideühenduseks on projekteeritud 1-avaline 100 mm PVC torudest sidekanalisatsiooni põhitrass. Ühenduspunktiks on olemasolev sidekapp TTT105.

Sidekanalisatsiooni sügavus pinnases 0,7 m.

Sidevõrgu haldaja ja tarbija kohustused:

Sidevarustuse kaabli mahu määrab ja paigaldab Telia Eesti AS vastavalt kliendi poolt tellitavatele toodetele.

4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:

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

4.4 Kitsendused

Planeeringualale on ette nähtud järgmised kitsendused:

- Pos 1 ja Pos 2: Teeservituut Muuga põik 2 kasuks.

4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuga kavandatud tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

4.5.1 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kinnistul kasvab kõrghaljastus, kus domineerib lehtpuu, kontaktvööndis asuvad ulatuslikud männikud. Detailplaneeringuga nähakse ette puude ja põõsaste likvideerimine ehitusalalt. Väljaspool ehitusalast puid planeeritakse säilitada, põõsad aga kas likvideeritakse või korrastatakse, lisaks planeeritakse krundile murukate. Planeeringualal kavandatud haljastatud maa pindala on 1823m², mis moodustab 65% krundi pindalast.

Prügikonteiner planeeritakse paigaldada kavandatava juurdepääsutee kõrvale krundi põhjapoolsesse serva.

4.5.2 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnale ohtlikke objekte.

Olmejäätmel, samuti ohtlikud jätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Tekkivad jätmed 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, kellega on sõlmitud sellekohane leping.

4.6 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.

Eluhoone on lubatud püstitada minimaalse tulepüsivusklassiga TP3 põhijoonisele märgitud hoonestusalale. Planeeritud hoonestusalade vahekaugus on ette nähtud vähemalt 8m.

Ühe tulekahju normvooluhulk $Q_0=10l/s$, arvestuslik tulekahju kestvus 3h. Väline tulekustutusvesi saadakse olemasolevast Oru tee hüdrantist ja planeeritavast Muuga põik hüdrantist. Olemasolev Oru teel paiknev hüdrant asub 100m kaugusel planeeringualast, planeeritud hüdrant Muuga põigul asub 50m kaugusel planeeringualast.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud kolmest küljest. Juurdepääs krundi juurde tagada 3,5m laiuse sissepääsuga. Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määrata hoonete ehitusprojektides.

Hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Päästeameti Põhja päästeskusega.

4.7 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;
- Üldkasutatavate alade korrashoid.

Seletuskirja koostas Ilona Krivonogov 16.12.2021