

OÜ R VALK Arhitektuuribüroo

Vabaõhumuuseumi tee
2a - 9
Tallinn 13522
Tel/+372 56292826
e-mail:
valk.arh@gmail.com

**HARJU MK, VIIMSI VALD,
VÄIKEHEINAMAA KÜLA /LILLÄNGIN,
KALDA-LEPIKU KINNISTU
DETAILPLANEERING**

DETAILPLANEERINGU

KOOSTAJA - Osäühing R. Valk Arhitektuuribüroo,
REG 10539154,
Vabaõhumuuseumi tee 2a-9
Juhataja Reet Valk

Töö nr. 1831

HUVITATUD ISIK- Pr Aire Karp
Tallinn, Aianduse tee 75
Tel.+372 58053630
Aire.karp@gmail.com

TALLINN. 2019

OÜ R VALK Arhitektuuribüroo
Reg. nr. 10539154
KMKR EE100537428

A/a: 1022 0001 603 014
Pank: SEB Eesti Ühispank
Kood: 401

SISUKORD

SELETUSKIRI

- 1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid.**
 - 1.1. Detailplaneeringu koostamise aluseks olevad normdokumendid, seadused ja määrused
 - 1.2. Planeeritava ala varem koostatud uuringud ja projektid.
 - 1.3. Detailplaneeringu algatamise lähteseisukohad
- 2. Planeeritava maa-ala asukoht ja iseloomustus**
- 3. Detailplaneeringu eesmärk**
 - 3.1. Vastavus üldplaneeringule.
 - 3.2. Detailplaneeringu koostamise ülesanne.
- 4. Planeeringus kavandatu kirjeldus**
- 5. Detailplaneeringu lahenduse arhitektuursed nõuded**
 - 5.1. Planeeritav hoonestus ja nende asukohad.
 - 5.2. Vertikaalplaneerimise põhimõtted
 - 5.3. Juurdepääsuteed, platsid ja parkimine
- 6. Detailplaneeringu lahenduse keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra nõuded.**
 - 6.1 ettepanek. Keskkonnakaitse abinõud.
 - 6.2. Ülevaade haljastuse hinnangust.
 - 6.3. Kavandatu mõju lähipiirkonna looduskeskkonnale ja selle arengu võimalustele
- 7. Detailplaneeringu lahenduse nõuded tehnovõrkudele**
 - 7.1. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.
 - 7.1.1.Vesi ja kanalisatsioon
 - 7.1.2.Elekrivarustus
 - 7.1.3.Kütte ja ventilatsioon
 - 7.1.4. Side
- 8. Detailplaneeringu lahenduse erinõuded**
 - 8.1. Kehtivad ja planeeritud kitsendused
 - 8.2. Servituudid
- 9. Tuleohutuse nõuded**

JOONISED

ASUKOHASKEEM	DP-1
PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA	DP-2
TUGIPLAAN	DP-3

ILLUSTRATIIVNE DOKUMENTATSIOON PLANEERITAVAST HOONEST.

Lisad

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid.

1.1. Detailplaneeringu koostamise aluseks olevad normdokumendid, seadused ja määrused:

1.1.1. Planeerimisseadus.

1.1.2. Naissaare üldplaneering

1.1.3. Üldplaneeringu teemaplaneering „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“

1.1.4. Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“.

1.1.5. Viimsi Vallavolikogu 10.04.2018 otsusega nr 26 esitatud Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

1.1.6. Naissaarel, Väikeheinamaa/Lillängin külas Kalda-Lepiku kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang.

1.2. Planeeritava ala varem koostatud uuringud ja projektid:

1.2.1. GEOTERRA OÜ (Litsents 345MA, MTR- EG10421381-0001).

15.08.2018 poolt koostatud geodeetiline mõõdistus. Töö nr 111- 2018.

1.2.2. Dendroloogiline hinnang, koostatud Blue Lavender OÜ (reg. 12449550) poolt . Pärnu mnt 160-211a, Tallinn, KMK nr 12440550. Dokumentatsiooni koostajad on Diana Roolaid ja Rutt Panga.

1.3. Detailplaneeringu algatamise lähteseisukohad:

1.3.1. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta Naissaarel, Väikeheinamaa/Lillängin külas Kalda-Lepiku kinnistu maakasutuse sihtotstarvet maatulundusmaast elamumaaks vastavalt Naissaare üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbele, planeerida elamukrunt ja määrata krundi ehitusõigus ühele suvilale ja kahele abihoonele- sauna ehitamiseks ja olemasoleva keldri renoveerimiseks.

Detailplaneering ei sisalda Naissaare üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Planeeritav ala hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega Kalda-Lepiku kinnistut (katastriüksus-89001:001:0115). Kinnistu suurus on 11160m².

Vastavalt Viimsi Vallavolikogu 10.04.2018 otsusega nr 26 esitatud Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks määratakse krundi kasutamise sihtotstarbeks hooajalise kasutusega elamumaa ning ehitusõigus suvila ja abihoonete ehitamiseks, samuti määratakse tehnoorkude asukohad, tee ja liikluskorralduse lahendus ja haljastuse põhimõtteline kujundus.

2. Planeeritava maa-ala asukoht ja iseloomustus.

Planeeritav kinnistu, ligikaudse suurusega 1.1 ha (katastritunnusega 89001:001:0115) asub Naissaare läänerannikul, Väikeheinamaa/Lillängin külas. Planeeritav ala hõlmab maatulundusmaa (M) sihtotstarbega Kalda-Lepiku kinnistut. Planeeringuala piirneb vahetult merega ning hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega Ranna-Lepiku ja Jõesaare ning RMK metsaalaga (MÜ Viimsi Metskond 92). Planeeritav maa-ala on hoonestamata (säilinud on vaid kelder) ja valdavas osas mitteväärtusliku kõrghaljastusega. Väärtuslik kõrghaljastus, mis on fikseeritud 2018.a. koostatud haljastuse uuringu käigus, on kantud tugiplaani

joonisele.

Ajalooliselt jääb planeeritav kinnistu endise Väikeheinamaa küla asukohale, kus hoonestus paiknes valdavalt piki rannikut. Tänapäevaks on küla ajalooline hoonestus valdavalt hävinud ja juurdepääsuteed rohtunud. Juurdepääs kinnistule toimub olemasolevalt ajalooliselt teelt. Kinnistu piiridesse jääv rannaala on kivine ja kohati liigendatud. Kinnistu paikneb looduspargi alal. Looduspargi kaitse-eeskirja järgi jääb kinnistu Väikeheinamaa küla piiranguvööndisse, kus uusi hooneid võib püstitada ajaloolistesse ehituskohtadesse või hajaasutusena ning merele mitte lähemale kui 50m põhikaardile kantud ranna-astangu servast. Planeeringuala jääb osaliselt ehituskeeluvööndisse.

Planeeritaval kinnistul puuduvad tehnovõrgud.

3. Detailplaneeringu eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistule elamumaa sihtotstarbe määramine ning ehitusõiguse määramine ühe suvila ja kahe abihoone rajamiseks. Lisaks määratakse tehnovõrkude ja rajatiste asukohad, liikluskorraldus, haljastuse ja heakorra põhimõtted, vajadusel vertikaalplaneerimine, krundi asukohast lähtuvalt hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis koos looduslike tingimustega kujundavad ümbritseva keskkonnaga arvestava ruumilise terviklahenduse. Kogu Naissaare territoorium on määratud looduspargi alaks, kus kehtiva kaitse-eeskirja järgi paikneb planeeringuala Väikeheinamaa küla ning osaliselt ehituskeeluvööndis. Looduspargi alal arvestatakse kaitseala valitseja (Keskkonnaameti) nõusolekuga.

3.1. Vastavus üldplaneeringule:

Planeeringualal kavandatu on vastavuses Naissaare üldplaneeringuga. Naissaare üldplaneeringu kohaselt on taotletava planeeringuala maakasutuse juhtsihtotstarbeks planeeritud elamumaa. Üldplaneeringuga on Väikeheinamaa külas ehituskeeluvööndi ulatus vastavalt ranna ja kaitseeadusele määratud 200m, kuid vastavalt Naissaare looduspargi kaitse-eeskirja & 3 p.2 on Väikeheinamaa külas rannaastangu ehituskeeluvööndi laiuseks 50m, mida loetakse alates põhikaardile kantud rannaastangu servast. Detailplaneering on vastavuses üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mille kohaselt peavad kõik eluhooned Viimsi vallas paiknema üldplaneeringuga määratud elamumaal.

3.2. Detailplaneeringu koostamise ülesanne.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritavale maa-alale krundi hoonestusala määramine, krundile ehitusõiguse määramine, detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sh tehnovõrkude ja rajatiste ning avalikult kasutatavale teele juurdepääsutee asukoha määramine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, müra, vibratsiooni-, saasteriski ja vajadusel insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.

4. Planeeringus kavandatu kirjeldus

Detailplaneering on koostatud vastavuses Naissaare üldplaneeringuga ja üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“Planeeringu koostamisel on arvestatud Viimsi Vallavolikogu 10.04.2018 otsusega nr 26 väljastatud dokumendiga „Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamisel“.

Planeeringuala hõlmab Kalda -Lepiku kinnistut. Kinnistule määratakse hooajalise kasutusega elamumaa (ES) sihtotstarve.

Hooajalise kasutusega elamumaa (ES) krundile on planeeritud üks kahekorruseline (1 + katusekorrus) suvila ja üks kahekorruseline (1 + katusekorrus) abihoone – saunamaja. Lisaks renoveeritakse krundil asuv ajalooline kelder ja kavandatakse välikäimla rajatis. Välikäimla rajatisele nähakse ette sanitaartsoon $r = 30\text{m}$.

Hoonestusala valikul on arvestatud Naissaare looduspargi kaitsekorrast tuleneva piirangute ja eristustega, sh kavandada hooned väljapoole ehituskeeluvööndit.

Detailplaneeringuga säilitatakse maksimaalselt olemasolev väärtuslik kõrghaljastus, mille asukohad on kantud tugiplaanile ja põhijoonisele. Hoonestusala on kavandatud mitteväärtusliku haljastuse ja võseriku alale. Planeeritavate hoonete asukohad arvestavad üldplaneeringu põhikaardile kantud rannaastangu minimaalse nõutud kaugusega 50m.

Krundi juurdepääsuks kasutatakse planeeringuala põhjapoolses osas ajaloolist teekoridori nimetusega Männiku tee.

Vastavalt Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 16.01.2019 koosoleku protokollile nr 1, kus vaadati läbi planeeringu lahendus, tehti ettepanek moodustada olemasolevast kinnistust eraldi teemaa (Männiku tee) krunt, mis (vastavalt kinnistu omanikuga koostatavale lepingule) kuulub võõrandamisele kohalikule omavalitsusele.

Mere äärde planeeritakse kallasrada. Kinnistu piires paiknevale kallasraja osale planeeritakse üldkasutatava servituudi vajadus.

5. Detailplaneeringu lahenduse arhitektuursed nõuded

5.1. Planeeritav hoonestus ja nende asukohad.

Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on arvestatud sobivust keskkonda. Hoonete asukoha valikul on lähtutud sellest, et Väikeheinamaa külas on ehituskeeluvööndi laiuks lubatud 50m, mida hakatakse lugema alates põhikaardile kantud rannaastangu servast. Detailplaneeringuga kavandatav hoonestus paikneb hoonestusalal, mis on planeeritud väheväärtusliku kõrghaljastusega alale.

Hooajalise kasutusega elamumaa krundi (ES) hoonetele on kavandatud järgmised nõuded:

Suvila suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 7.0m. Abihoonete suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna kõrgusmärgist on 5.0m.

Suvila hoonestusala min. kaugus naaberkrundi piiridest on 5.0m.

Abihoone määramisel lähemale kui 5.0m naaberkinnistu piirist tuleb taotleda naaberkinnistu omaniku nõusolek.

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitusalune pind on kuni 200m² (sh abihooned), millest põhihoone võib olla kuni 100m².

Hoonete ja rajatistele lubatud katusekalded on 20 kuni 45 kraadi.

Min tulepüsivuse klass TP3

Lubatavad viimistlusmaterjalid hoonete ja rajatiste välisseintele - puit, klaas, kivi.

Katusekatteks on lubatud kivi, plekk, puit või bituumenplaat.

Lubatud piirdeaia materjal – looduslik hekk, puitlipp- või roigasaed, piirde kõrgusega kuni 1,2 m. Piire ei tohi olla läbipaistmatu. Piirdeaia rajamine on lubatud kuni ehituskeeluvööndini. Lubatud piirdeaia asukoht on esitatud põhijoonisel.

Hoonestusala ja hoonete paiknemisel on arvestatud Naissaare looduspargi kaitsekorrast tulenevate piirangute ja erisustega, (sh hooned on kavandatud väljapoole ehituskeeluvööndit).

5.2. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.

Kinnistul olemasolevaid maapinna kõrgusi põhimõtteliselt ei muudeta. Vahetult hoonete sokliosa ümbritsev ala planeeritakse väikese kaldega hoonest eemale.

5.3. Juurdepääsuteed, platsid ja parkimine.

Kinnistule on planeeritud moodustatavalt Männiku tee teemaa krundilt maha pöörav kinnistuisene juurdepääsutee, laiusena max 3,7m. Teekatteks juurdepääsutee ja parkla osas on ette nähtud kas olemasolev tambitud pinnas või kruusakate. Moodustatava Teemaa (L100) krundil asuvat pinnasekatet käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta.

Kuni hoonete sissepääsuden ja salvkaevude ümber võib kasutada jalgteede rajamiseks murukivi.

Ümber kavandatavate ehitiste säilitatakse olemasolev kasvupinnas, mis peale ehituse valmimist vajaduse korral kuulub taastamisele.

Parkimine lahendatakse krundi siseselt. Parkimine on ette nähtud 3 autole juurdepääsutee ligidal.

6. Detailplaneeringu keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra nõuded.

6.1. Keskkonnakaitse abinõud.

Planeeringuala asub Naissaare loodusala piiranguvööndis. Naissaare loodusala kuulub Natura 2000 võrgustiku koosseisu.

Looduskaitse seaduse § 10 lg 1 alusel on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 15.09.2016 määrus nr 98 „Naissaare looduspargi kaitse-eeskiri“.

Detailplaneering on vastavuses „Naissaare looduspargi kaitse-eeskirjaga“, mille eesmärk on kaitsta:

- 1) Naissaare looduslike ja poollooduslike kooslusi ja kaitsealuseid liike ning säilitada maastikuilmet ja ajaloolis-kultuurilisi objekte.
- 2) elupaigatüüpe, mida nõukogu direktiiv 92/437EMÜ looduslike elupaikade jaloodusliku loomastike ja taimestiku kohta nimetab lisa.

Antud kinnistul on nendeks objektideks esmased rannavallid ja püsitaimestikuga kivirannad, kuhu ehitustegevus ei laiene ja mis on seadusega määratud ehituskeelalaks.

Planeeringuala Männiku tee äärne osa on inventeeritud Natura esmatähtsa elupaiga 9010 (vanad loodusemetsad) esinemisalana. Planeeringuga ei ole kahjustatud loodusala kaitseeesmärgid. Planeerimisprotsessis on arvestatud olemasolevate teede-ja tehnovõrkudega. Väljakujunenud asustusega ning ranna eripäraga, sh reljeefi ja taimestikuga. Detailplaneeringu alal ei paikne kaitsealuseid looma,-linnu-ja

seeneliike.

Antud hoonete ehitamisega ei kaasne saasteainete heidet põhjavette.

6.2. Ülevaade haljastuse hinnangust.

Haljastusliku hinnangu jaoks vajalik dendroloogiline inventuur viidi läbi 21.09.2018 ca 1,1 ha suurusel Kalda-Lepiku kinnistul, Naissaarel, Viimsi vallas. Tegemist on 100 % maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuga, mis on hoonestamata, kui välja arvata kinnistu edelanurgas asuv amortiseerunud maakelder. Kogu 1,1 ha suurune kinnistu kuulub Naissaare looduspargi kaitsealasse. Kaitsealused üksikobjektid maa-alal puuduvad ning kinnistu on koormatud veekaitselise piiranguvööndiga.

4/5 kinnistust moodustab looduslik metsamaa, 1/5 loodulik rohumaad. Kinnistu mereäärses osas kasvavad rannaniidule tüüpiliselt harilikud kadakad ning harilikud männid, suurematest lehtpuudest esineb harilikku vahtrat, hübriidset kuldkaske ning arukaske. Endise talukoha eksisteerimisest kinnistul annavad märku rohumaal kasvavad hapu-kirsipuu järelkasv, kolmehölmalise enela ning sahhalini konnatatra grupid. Metsamaa on tüüpiline jänese kapsa-kuusik, kus esineb enamuspuuliigina harilik kuusk ja sookask. Alusmetsas esineb vähesel määral kuuse järelkasvu, põõsarinne puudub, puhmarindes esineb vähesel määral mustikat ja pohla. Leidub palju lamapuitu.

Välitööde teostamisel ja töö vormistamisel on aluseks võetud Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrus nr 34 "Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord" (edaspidi inventeerimise kord), mis sobib erinevate puittaimestikuga kaetud alade kirjeldamiseks. Inventeerimisel ei hinnatud puittaimede haljastuslikku väärtust, vaid terviseseisundit, mille alusel jagati hinnatud puud ja grupid seisundiklassidesse.

Töö käigus eraldati alusplaani M 1:500 võimaluse piires üksikpuud ja puude rühmad ning kanti need alusplaanile haljastuslike objektidena. Iga haljastusliku objekti kohta on plaanile kantud võra või võrastike projektsiooni kontuur või piirid. Haljastuslikud objektid numereeriti, numbrid on kantud alusplaanile. Üksikpuudena ning gruppidega on hinnatud veepiirist 50 -70 m kaugusele jääv haljasriba vöönd, selles alas paiknevad puud on numereeritud numbritega 1 - 26 ning lamineeritud tähised on paigaldatud ka puudele looduses (Foto 1, Lisa 1). Lähemal kui 50 m veepiirist puittaimede inventeerimist ei teostatud.

Kokkuvõte:

Uuritud alal on väärtuslikumad heas tervislikus seisukorras harilikud männid nr 4 ja 9. Väärtuslikud on ka ühtlase võraga terve vanem kuusk nr 3 ning noor kuusk nr 10. Tihedamas puistus koos kasvavatel noorematel kuuskedele on ladvad lõhutud sookaskede poolt ning vanematel kuuskedel juurepessu kahtlustus, seega haljastuslikult on nad väheväärtuslikud.

Looduskaitsealastest seisukohast on vanemate kuuskede puhul tegemist oluliste puudega, mis pakuvad lindudele, putukatele ning seentele elupaiku (grupp 18).

Väheväärtuslikuks võib pidada sookaski, mis on oma eluea lõpul (grupid 15, 20, 21), mitmed juba mädaniku tunnustega ja väikese võra mahuga. Mitmed sookased on juba murdunud ning allesjäänud tüved on samuti murdumisohtlikud (puud 2, 5).

6.3. Kavandatu mõju ümbritsevale keskkonnale.

Detailplaneeringu koosseisu on lisatud „Naissaarel, Väikeheinamaa/Lillängin külas Kalda-Lepiku detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on kokkuvõttena öeldud, et:

- a) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise seaduse § 6 lg 1 nimekirja kohaselt.
- b) Detailplaneeringus ei ole tehtud ettepanekut üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljöövärtuslikud alad“ muutmiseks ning üldplaneeringu temaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ muutmiseks.
- c) Detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud muinsuskaitsealisi objekte.
- d) Detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust, mistõttu ei ole eeldada ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piiranguid edasisele ehitustegevusele. Ehitustegevuse käigus on veevõtt ja reoveeteke eeldatavalt minimaalsed, mis kaasnevad peamiselt olmetegevusega. Nõuetekohase reovee lahenduse kasutamine olulist keskkonnamõju kaasa ei too. Planeeringuala veetarbimine piirkonna põhjavee varudele mõju ei avalda.

7. Detailplaneeringu lahenduse nõuded tehnovõrkudele

7.1. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.

Kalda-Lepiku kinnistul ja lähialal puuduvad olemasolevad tehnovõrgud.

7.2. Veevarustus.

Suvemaja ja saunamaja hooajaline tarbevesi saadakse hoonete vahele rajatavast salvkaevust, sanitaarkaitsealaga R=10m.

7.3.Reovesi.

Majapidamise reovee eemaldamine toimub biopuhastiga ja imb-peenardega varustatud sertifitseeritud kogumismahuti abil. Imb-peenarde kaugus salvkaevust on min 50m. Kinnistule paigaldatakse lisaks ka biopuhastiga välikaimla rajatis, millele taotletakse sanitaartsooni vähendamist kuni 30m-ni.

7.4. Elektrivarustus.

Kuivõrd elektrivõrgu kasutamist kinnistul ette ei nähta, siis on vajalik elektrivool kavandatud alternatiivselt. Hoonete katustele paigaldatakse päikesepaneelid, mille baasil toimub tarbevee soojendamise. Esialgse ehitusvajaduse rahuldamiseks kasutatakse elektrigeneraatorit.

7.5. Küte ja ventilatsioon.

Suvemaja ja saunamaja kütmiseks kasutatakse puuküttega kamin-ahju ja puuküttega kerist.

7.5.Sidevarustus

Sidevarustus toimub mobiilside abil õhu kaudu.

8. Detailplaneeringu lahenduse erinõuded, täpsustused omavalitsuse poolt

8.1. Kehtivad ja planeeritud kitsendused

a) Ehituskeeluvööndi ala:

Üldplaneeringuga on Väikeheinamaa külas ehituskeeluvööndi ulatus vastavalt ranna

ja kaitseeadusele määratud 200 m, kuid vastavalt Naissaare looduspargi kaitse-eeskirja & 3 p.2 on Väikeheinamaa külas rannaastangu ehituskeeluvööndi laiuks 50m, mida loetakse alates põhikaardile kantud rannaastangu servast. Kinnistu paikneb looduspargi alal. Looduspargi kaitse-eeskirja järgi jääb kinnistu Väikeheinamaa küla piiranguvööndisse, kus uusi hooneid võib püstitada ajaloolistesse ehituskohtadesse või hajaasutusena ning merele mitte lähemale kui 50 m põhikaardile kantud ranna-astangu servast. Planeeringuala jääb osaliselt ehituskeeluvööndisse.

b) Mere äärde planeeritakse kallasrada. Kinnistu piires paiknevale kallasraja osale planeeritakse üldkasutatava servituudi vajadus. Kallasrada on kantud põhijoonisele.

8.2. Olemasoleva kinnistu jaotamine kaheks krundiks.

Krundi juurdepääsuks kasutatakse planeeringuala põhjapoolses osas ajaloolist teekoridori nimetusega Männiku tee. Teekoridori osast, mis paikneb kinnistul moodustatakse uus teemaa krunt (L100), suurusega 574 m². Allesjäävast elamumaast moodustatakse uus elamumaa krunt (ES100), mille pindala on 1086 m².

9. Tuleohutuse nõuded

Projekteeritava hooajalise kasutusega hoonete tuleohutuse tagamisel peab lähtuma 30.03.2017 Siseministri määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele"

Käesoleva projektiga käsitletakse üksikelamu rajamist Viimsi vallas, Naissaarel, Kalda-Lepiku kinnistul. Hooajalise elamumaa (ES) krundile kavandatud suvemaja ja saunamaja asukohad on näidatud põhijoonisel. Detailplaneeringu ala paikneb hajaasutusega alal. Projekteeritavate hooajalise kasutusega hoonete tuleohutuse tagamisel peab lähtuma hajaasutusele ettenähtud nõuetest.

Piirkonnas puudub käesoleval ajal tuletõrje veevõtukoht. Tulekustutusvee saamine lahendatakse perspektiivselt ranna ligidale rajatava kuivhüdrandi baasil.

Tulekustutuseks vajalik vooluhulk on 10l/s, arvestusliku tulekahju kestusega 3h.

Planeeritavatele kinnistutele püstitavate suvemaja ja saunamaja tulepüsivuse min klass on TP-3.

Hoonetesse paigaldatakse autonoomsed tulekahju signalisatsiooni andurid. Hooned moodustavad kumbki omaette ühe tuletõkketsooni.

Seletuskirja koostas arhitekt Reet Valk