

LIIVA KINNISTU DETAILPLANEERING

Liiva mü (89001:001:0041),
Väikeheinamaa/Lillängin küla,
Naissaar, Viimsi vald, Harjumaa

HUVITATUD ISIKUD:

Tiiu Alliksaar
Ülo Kasema

KOOSTAJA:

L O K O M O T I I V
A R H I T E K T U U R I B Ü R O O

Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ
Reg nr 11069845, EEP000172
Pärnu mnt 67A, Tallinn 10134
tel: 6831117, 5579123
e-post: ablokomotiiv@hotmail.ee

arhitekt Ivo-Martin Veelma

SISUKORD:

1. SELETUSKIRI:

- Detailplaneeringu eesmärk.
- Olemasolev olukord.
 - Asukoht.
 - Kinnistu.
 - Maastik.
 - Hoonestus.
 - Teed.
 - Tehnovõrgud.
 - Piirangud.
- Üldplaneering.
- Planeerimislahendus.
 - Krunt.
 - Ehitusõigus.
 - Arhitektuursed nõuded.
 - Teed, liiklus.
 - Heakorrastus, haljastus, vertikaalplaneerimine.
 - Tehnovõrgud.
 - Tulekaitse abinõud.
 - Keskkonnatingimused.
 - Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

2. JOONISED

– Situatsiooniplaan	M 1:30000	joonis 1
– Tugiplaan	M 1: 500	joonis 2
– Põhijoonis	M 1: 500	joonis 3
– Planeeritavatest tehnovõrkudest tulenevad piirangud naaberkiinnistutele	M 1:1000	joonis 4
– Visualiseering (vaade edelast paadikuurile)		
– Paadi veeskamisteede näited		

3. LISAD

- Menetlusdokumendid:
 - Eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu protokoll 16.04.2018.
 - Väljavõte ajalehest Viimsi Teataja 06.04.2018.
 - Väljavõte ajalehest Viimsi Teataja 23.03.2018.
 - Viimsi Vallavolikogu otsus 13.03.2018 nr 18.
 - Väljavõte ajalehest Viimsi Teataja 24.02.2017.
 - Haldusleping detailplaneeringu koostamise õiguste üleandmiseks 2017.a.
 - Viimsi Vallavalitsuse korraldus 24.00.2017 nr 51.
 - Lisa – Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.
 - Keskkonnaameti kiri 31.10.2016 nr 7-9/16/12083-2.
 - Avaldus detailplaneeringu algatamiseks nr 10-10/5134, 29.09.2016.
- Uuringud:
 - Dendroloogiline uuring (Ülo Kasema, juuli 2017).
- Kooskõlastused ja koostöö

SELETUSKIRI.

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbega Liiva kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu, abihoone ja paadikuuri ehitamiseks.

2. OLEMASOLEV OLUKORD.

Asukoht.

Liiva kinnistu asub Väikeheinamaa/Lillängin külas Naissaare lääne küljel mere ääres endisel küla hoonestusega alal. Loode ja kagu pool on sarnased elamumaa ja/või maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, kirde pool on mets.

Kinnistu.

Liiva kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, suurus 10411 m². Katastriüksuse tunnus 89001:001:0041.

Maastik.

Kinnistu lääne ja lõuna küljel on meri, põhja ja ida küljel sarnased kinnistud. Rand on kivine, väikese kaldaastanguga. Kinnistu läänepoolsel osal ja keskosas kasvab tihe, osaliselt võsastunud noor mets. Idapoolne osa on üksipuude ja puudegruppidega looduslik rohumaa. Kinnistul on mõned miinide lõhkamisest tekkinud augud, mis on osaliselt täitunud veega.

Hoonestus.

Kinnistul hoonestus puudub.

Teed.

Kinnistul teed puuduvad. Männiku teele pääseb läbi Liivaranna kinnistu.

Tehnovõrgud.

Kinnistul tehnovõrgud puuduvad.

Piirangud.

Rannal on 200 m laiune piiranguvöönd, 50 m ehituskeeluvöönd rannaastangu servast, 20 m laiune veekaitsevöönd ja 10 m laiune kallasrada.

Kogu Naissaar kuulub Naissaare looduspargi koosseisu, mis on ka Natura 2000 loodusala.

3. ÜLPLANEERINGUD.

Kehtiva Naissaare üldplaneeringu kohaselt on taotletava planeeringuala maakasutuse juhtsihtotstarbeks elamumaa. Kinnistule on lubatud ühe eluhoone ja mitme abihoone kavandamine. Üldplaneeringuga on Väikeheinamaa külas ehituskeeluvööndi ulatus vastavalt Looduskaitseadusele määratud 200 meetrit, kuid vastavalt Naissaare looduspargi kaitse-eeskirja 3 punktile 2 on Väikeheinamaa külas ranna ehituskeeluvööndi laiuseks 50 m põhikaardile kantud rannaastangu servast.

Planeeringu koostamisel on järgitud üldplaneeringu teemaplaneeringut „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi jääb maa-ala rohevõrgustiku tuumala servale.

Paadikuuri rajamiseks on vajalik ranna ja ehituskeeluvööndi vähendamine. Hoonestusala paadikuuri rajamiseks on planeeritud 20 m kaugusele rannajoonest, väljapoole veekaitsevööndit. Arvestades hoone funktsiooni on see otstarbekas rajada veepiirile võimalikult lähedale. Paadikuuri rajamisel 50 m kaugusele veepiirist tekiks vajadus veesõiduki transportimiseks mootorsõidukiga, milleks tuleks rajada eraldi tee. 20 m vahemaa puhul on võimalik kasutada vintsiga varustatud maapinnale toetuvat veeskamisteed, mis ei kahjusta taimestikku.

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta Naissaare üldplaneeringut Liiva kinnistul vähendades ranna ehituskeeluvööndit 20 meetrile paadikuuri rajamiseks Põhijoonisel planeeritud hoonestusala ulatuses.

4. PLANEERIMISLAHENDUS.

Krunt.

Maa-ala krundi jaotust ei muudeta. On üks elamumaa sihtotstarbega krunt. Krundi suurus 10411 m².

Ehitusõigus.

Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu, ühe abihoone ja ühe paadikuuri rajamiseks. Põhihoonestusala kaugus on rannaastangu servast 50 m ja 5 m naaberkinnistute piirist. Sellele hoonetusalale võib rajada ühe elamu ja ühe abihoone. Elamu kaugus naaberkinnistu piirist vähemalt 7,5 m.

Kinnistu kagunurka veekaitsevööndi piirile on planeeritud eraldi väike hoonetusala ühe paadikuuri rajamiseks.

Üksikelamu võib olla kuni 2-korruselise (1+katusekorrus); abihoone ja paadikuur 1-korruselised.

Üksikelamu suurim lubatud kõrgus maapinnast on 7,0 m (abs. 9.70); abihoonel 5,0 m (abs. 6.70) ja paadikuuril 5,0 m (abs. 7.00). Absoluutkõrgused on antud Balti 77 süsteemis.

Suurim ehitisealunepind 200 m², millest üksikelamu kuni 100 m², abihoone kuni 30 m².

Arhitektuursed nõuded.

Ideena on hooned lihtsa vormiga metsa sulanduva matetrjali kasutuse ja värvitoonidega.

Katuste kalle 30-50°.

Seinte viimistlusmaterjalid: saetud/hööveldatud puit, palk.

Katusekatte materjalid: SBS-sindel, murukatus, valtsplekk, puit, kivi.

Teed, liiklus.

Pääs maa-alale Männiku teelt on planeeritud teeservituudina läbi Liivaranna kinnistu. Liivaranna kinnistu idaserva on planeeritud 4 m laiune teeservituudi vajadus. See tee on planeeritud erakasutuseks.

Parkimine toimub omal krundil õuealal.

Rannaastangu serval on Lähteülesande p.5.12 nõudmisel 4 m laiune vaba vöönd liikumiseks.

Paadi veeskamiseks kasutatakse vintsiga varustatud puudust või metallist valmistatud maapinnale toetuvat veeskamisteed (vt. Paadi veeskamisteede näited). Lahendus täpsustatakse paadikuuri projektiga.

Heakorrasus, haljastus, vertikaalplaneerimine.

2017.a. juulis teostas Ülo Kasema maa-alal dendroloogilise uuringu. Kinnistul määrati kokku 14 erinevat puu- ja põdsaliiki, millest 3 olid okaspuu-, 8 lehtpuu- ja 3 põdsaliigid. Domineerivateks liikideks on puudest harilik mänd ja arukask, vähem must lepp; põdsastest on ohtralt kurdlehist kibuvitsa.

Kinnistu idapoolsel rohumaal on säilinud endise taluaia liigid - 4 aed-õunapuud ja 1 hariliku sireli põdsas. Samuti on seal üks suur kadakas. Samas, kinnistu kirdenurgas kasvab kaks suurima läbimõõduga puud - 2 harilikku mändi, suurimal läbimõõt 40 cm.

Kinnistu läänepoolsel osal miinilõhkamisaukude vahel kasvab isehakanud noor mets, kus puude kõrgus on keskmiselt 10-14 m ja nende rinnasläbimõõt jääb alla 20 cm. Harvendusraie käigus saetud puude aastarõngaste loendamisel oli näha, et nende suurim vanus on 20 aastat.

Kinnistul ühtegi eriti väärtuslikku puittaimet ei ole. Väärtuslikena tähistati vanad taluaia õunapuud ja sirel ning kadakas kui olulist tähtsust omavad isendid. Oluliste puudena dekoratiivsuse mõttes märgiti kaks vanemat mändi kinnistu kirdenurgas. Väheväärtuslikke või likvideeritavaid puittaimi numereeritud üksikpuude ja -põdsaste hulgas polnud. Küll aga on neid ohtralt puistueraldistega alal, kus hooldusraie on veel tegemata.

Elamumaa sihtotstarbega krundile võib rajada kuni 1,2 m kõrguse piirdeaia, puitpostidel latid. Piirdeaed võib ulatuda ehituskeeluvööndini. Ehituskeeluvööndis piirdeaia rajamine ei ole lubatud.

Maapinna reljeefi planeeringuga ei muudeta.

Tehnovõrgud.

Väikeheinamaa külas tehnovõrgud puuduvad.

Veevarustus.

Veevarustus lahendatakse planeeritava salvkaevu baasil. Kaevule on planeeritud 10 m sanitaarkaitsevöönd. Arvestuslik veetarbimine on max 0,25 m³ ööpäevas. Salvkaev on planeeritud kinnistu idapoolsesse ossa.

Kanalisatsioon.

Kanaliseerimine lahendatakse imbväljakuga omapuhastiga. Imbväljakuga omapuhasti on planeeritud kinnistu läänepoolsesse ossa. Imbväljaku ja salvkaevu vahemaa peab olema vähemalt 50 m.

Sademeveed hajutatakse rohumaale, imbuvad maasse.

Elektrivarustus.

Elektrivarustus lahendatakse päikesepaneelide ja akude baasil.

Tulekaitse abinõud.

Hooned on I kasutusviisiga (üksikelamu ja abihooned). Hoonete tulepüsivusaste TP3. Hoonestusala vähim kaugus kinnistu piirist 5 m.

Juurdepääs maa-alale on läbi naaberkinnistu küla vaheteelt.

Naissaarel kutseline päästekommando puudub. Saarel on vabatahtlike päästekommando. Lähim tuletõrje veehoidla asub Lõunakülas Männiku teel; 3,5 km kaugusel. Soovituslik on maa-alale rajada min 10 m³ tuletõrje veemahuti.

Planeeritav hoonestus peab vastama tuleohutuse osas järgmiste õigusaktide ja standardite nõuetele:

- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- EVS 812-6:2012/A2:2017 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Keskkonnatingimused.

Mets ja puistu tuleb säilitada vähemalt 60% elamumaa krundi pinnast.

Eraldi prügikonteinerit krundil ei ole, prügi viiakse mandrile tagasi. Orgaanilised jäätmed võib komposteerida krundil. Jäätmeveo ettevõtte tekkimisel paigutada krundile prügikonteiner ja sõlmida leping väljaveoks.

Kavandatud tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnamõjusid.

Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Kuritegevuse risk on saarel piiratud ligipääsu tõttu väga väike. Naabrivalve põhimõte toimib kogu saare ulatuses, kõik tulijad-minejad on sadamas näha.