

**VIIMSI VALD
PÄRNAMÄE KÜLA
KINNISTU MÄE
(kinnistu nr. 6111702)
DETAILPLANEERING**

01-18

Eskiis

Tellija: Viimsi Vallavalitsus
Tel. 60 28 800

Viimsi Haldus OÜ
Reg. kood 10618178, reg. nr EEP000176
Planeerija Viire Ernesaks
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
Telefon: 6028863

Märts 2018.a

- 0. ÜLDANDMED**
 - 0.1 Planeeringu objekt ja asukoht**
 - 0.2 Tellija**
 - 0.3 Huvitatud isik**
 - 0.4 Projekteerija**
 - 0.5 Detailplaneeringu lähtedokumendid**
- 1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**
 - 1.1 Sissejuhatus**
 - 1.2 Üldandmed**
 - 1.3 Olemasolev maakasutus**
- 2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS**
 - 2.1 Vastavus üldplaneeringule**
 - 2.2 Üldplaneeringu muutmise ettepanek**
 - 2.3 Arhitektuurne planeerimislahendus**
 - 2.4 Teed. Liiklus. Parkimine**
 - 2.5 Vertikaalplaneerimine**
 - 2.6 Haljastus**
 - 2.7 Keskkonnakaitselised abinõud**
 - 2.8 Turvaabinõud**
 - 2.9 Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid**
- 3. TEHNOVÕRGUD**
 - 3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon**
 - 3.2 Sademevee ärajuhtimine**
 - 3.3 Elektrivarustus**
 - 3.4 Sidevarustus**
- 4. TULEOHUTUSABINÕUD**
- 5. JOONISED**
- 6. MENETLUSDOKUMENTATSIOON**

0. ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Pärnamäe küla
Kinnistu Mäe detailplaneering

0.2. Tellija:

Viimsi Vallavalitsus
Reg. kood 75021250
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
Tel. 6028800

0.3. Huvitatud isik:

Peet Veod ja Varahalduse OÜ
juhatuse liige Anneli Ollis
tel. 53 430 559

0.4. Projekteerija:

Viimsi Haldus OÜ
Reg. kood 10618178, reg. nr EEP000176
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
Tel. 6028863

Planeerija: Viire Ernesaks

0.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Viimsi Vallavolikogu otsus 09.mai 2017 nr. 26 Pärnamäe külas, kinnistute Mäe, Soosepa 2 maatükk 2, Sooheina tee 7 ja Sooheina tee 9 detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.
- Viimsi valla üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted." (kehtestatud 13.09.2005.a.)
- Planeeritava maa-ala plaan tehnoorkudega OÜ Wage töö nr. 0117 12.01.2018.a

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Sissejuhatus

Viimsi valla Pärnamäe küla Mäe kinnistu detailplaneeringu aluseks on Viimsi Vallavolikogu otsus 09.mai 2017 nr. 26 Pärnamäe külas, kinnistute Mäe, Soosepa 2 maatükk 2, Sooheina tee 7 ja Sooheina tee 9 detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

Planeeritav ala asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel tiheasustusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta kinnistul Mäe Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast (põllumajandusmaast) väikeelamute maaks, jaotada planeeritav maa-ala üksikelamukruntideks ning määrata krundi ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks.

1.2 Üldandmed

Planeeritava ala suurus on 3,78 ha ning see asub Pärnamäe külas, Pärnamäe tee ja Vehema tee ääres. Planeeritav ala hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega Mäe kinnistu.

Planeeritaval alal puudub olemasolev hoonestus ja kõrghaljastus. Ala piirneb põhjast ja läänest olemasolevate elamukruntidega, kus elamud ja selleks vajalik infrastruktuur on valdavalt välja ehitatud. Lõunasse jääv elamuala on välja ehitamisel.

Planeeritava maa-ala plaani tehnovõrkudega koostas OÜ Wage töö nr. 0117 12.01.2018.a. Koordinaadid on L-Est 1997 süsteemis, kõrgused on Balti süsteemis.

1.3 Olemasolev maakasutus

Mäe (kü 89001:010:0685), suurus on 3,78 ha, sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

2.1 Vastavus üldplaneeringule

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt paiknevad detailplaneeringuga kavandatavad üksikelamu maa krundid põllumajandusmaa juhtotstarbega alal.

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted järgi on uute elamute kavandamine lubatud vaid üldplaneeringu järgsele elamumaale. Planeeringuala paikneb põllumajandusmaa juhtotstarbega alal, kus uute elamukruntide moodustamisel tuleb maakasutuse sihtotstarve muuta elamumaaks. Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule kavandatavate üksikelamukruntide suuruste osas, kus vähim lubatud suurus planeeringuala piirkonnas on 1 500 m².

Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik. Planeeringualaga kattuv rohelise võrgustiku puhverala on detailplaneeringuga kavandatava lahenduse järgi ette nähtud säilitada loodusliku puhveralana.

2.2 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe osaliseks muutmiseks - üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala põllumajandusliku maa juhtotstarbega alal, detailplaneeringuga muudetakse see osaliselt väikeelamute maaks.

Detailplaneeringuga tehakse ühtlasi ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringu Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted muutmiseks osas, mille peatükis 4.1 on sätestatud, et kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal ning väljapoole elamumaad uusi elamuid ega nende abihooneid rajada ei ole lubatud.

2.3 Arhitektuurne planeerimislahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistute jagamine üksiklamu maa (EP), loodusliku maa (HL) ning tee maa (LT) sihtotstarbega kruntideks.

Elamukruntidele määratakse ehitusõigus ühe ühekorruselise üksiklamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Pärnamäe tee ja Vehema tee äärne ala säilitatakse loodusliku alana, et luua puhverala liikluse ja elamute vahele.

Detailplaneeringuga määratakse krundi hoonestusala, krundi ehitusõigus, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendus, ehitiste ehituslikud tingimused, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, kuritegevuse riski vähendavad tingimused, keskkonnatingimused ja servituutide seadmise vajadused.

Planeeritava ala kruntide maakasutuse määramisel on aluseks ruumilise planeerimise leppemärgid, mis on leitavad Viimsi valla kodulehelt (http://www.viimsivald.ee/public/DP_leppemargid.pdf).

Vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele on detailplaneeringus järgmised krundi kasutamise sihtotstarbed:

Sulgudes on detailplaneeringu krundi kasutamise sihtotstarvetele vastavad katastriüksuste sihtotstarbed.

- EP - üksiklamu maa (kataster - elamumaa)
- LT - tee ja tänava maa (kataster – transpordimaa)
- HL - looduslik maa (kataster – üldkasutatav maa)

Krundid pos. 1-14 on üksikelamu maa (EP) sihtotstarbega. Kruntidele on määratud ehitusõigus ühe ühekorruselise üksikelamu ja kuni 2 abihoone ehitamiseks.

Hoone lubatav katusekalle on vahemikus 0-20°, max üksikelamu kõrgus on 5,0 m maapinna keskmisest kõrgusmärgist ning abihoonetel 4,5m maapinna keskmisest kõrgusmärgist.

Ehitusalune pind on 20% krundipinnast. Ehitusalune pind sisaldab nii üksikelamu kui ka abihoonete pindu. Maa-aluseid korruseid ei planeerita.

Hooned võivad paikneda vastavalt JOONISELE AP-5 määratud hoonestusalas.

Hoonestusala ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata terrasside ja treppide, alla kahe ruutmeetrise horisontaal-projektsiooniga maapinnale mittetoetuva varikatused ning kuni ühe meetri laiuste katuseräästaste pindasi.

Joonisel AP-5 on eraldi tähistatud ala - abihoone hoonestusalale - mis ulatub 5m kaugusele krundipiirist võib ehitada üksnes abihooneid.

Üksikelamu projekteerida soklikõrgusega 300-500mm. Välisviimistluses kasutada looduslikke materjale: puitu, kivi, krohvi, betooni ja klaasi. Vältida tehismaterjali: plastiklaud jt. loodusmaterjale matkivaid tooteid välisseinte viimistluses. Hoone üldilme – hele.

Ei ole lubatud rajada ümarpalkehitisi.

Piire planeeritud krundil lahendada koos üksikelamu projektiga. Maksimaalne piirde kõrgus on 1,5 m. Krundi piirdeks võib kasutada hekki. Krundi piiramine ei ole kohustuslik.

Pärnamäe tee poolne piire kruntidel 1-6 on ettenähtud ühesugune tihe puitpiire kõrgusega 1,5m.

Hoone projekteerimisel on soovitatav arvestada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ toodud liikluse müra normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes, tabel 6.2

Üksikelamu ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt (staadium eelprojekt).

Projekt peab vastama Viimsi Valla Ehitismäärusele ning Majandus- ja taristuministri määrusele nr 97 (17.07.2015) "Nõuded ehitusprojektile".

Ehitustegevus kruntidel ilma ehitusloata on keelatud. Detailplaneeringus antud piirangute ja kohustuste täitmise järelevalvet teostavad selleks Viimsi valla ehitismäärusega volitatud ametiisikud.

Krundid pos. 15 ja 16 on loodusliku maa (HL) sihtotstarbega. Kruntidele rajatakse avalik haljasala. Krundil pos. 16 on tähistatud puhverhaljastuse alale istutatakse kuni 4,5 m kõrguseks kasvavaid puid-põõsaid nt. äädikapuu, kuldvihm, kukerpuu. Kõrguspiirangu eesmärk on säilitada Pärnamäe teelt vaade Tallinna vanalinnale.

Krunt pos. 17, 18 ja 19 on tee maa (LT) sihtotstarbega. Krundile 17 on kavandatud tupiktee koos kergliiklusteega. Krundid pos.18 ja 19 on ettenähtud Vehema tee ja Pärnamäe tee laienduseks.

Krundid pos.15, 16, 17, 18 ja 19 võõrandatakse tasuta vallale.

2.4 Teed. Liiklus. Parkimine

Juurdepääs planeeritavatele üksikelamu kruntidele on Vehema teel algavalt tupikteelt. Planeeritava tee maa-ala (kr. pos 17) laius on 15 meetrit, sellest teekatend 5,5 m ning planeeritav kergliiklustee 3m.

Kõikidele üksikelamu kruntidele on ettenähtud 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade arv sisaldab ka kohti garaažis. Mahasõit kruntidele rajatakse tolmuva kattega. Maksimalne mahasõidu laius võrdub põhitee laiusega (5,5m).

2.5 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimise aluseks on olemasolevad Vehema tee kõrgusmärgid ning kõrgused Mäe ja Mäe kinnistuga külgnevatel Kesk-Kaare tee kinnistutel.

Täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamute ehitusprojektide käigus, arvestades naaberkinnistute maapinna kõrgustega, projekteeritava hoone konkreetsete kuju ja paiknemisega, katendite liikidega ning kruntidele projekteeritud trasside täpsete asukohtadega ja kõrgustega. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

2.6 Haljastus

Planeeritaval alal kõrghaljastus puudub. Detailplaneeringuga nähakse ette haljastuse rajamine elamukruntidele ning avaliku kasutusega haljasalale (kr. pos. 16).

Krundil pos. 16 on tähistatud puhverhaljastuse alale istutatakse kuni 4,5 m kõrguseks kasvavaid puid-põõsaid nt. äädikapuu, kuldvihm, kukerpuu. Kõrguspiirangu eesmärk on säilitada Pärnamäe teelt vaade Tallinna vanalinnale.

2.7 Keskkonnakaitselised abinõud

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, mistõttu on PlanS § 124 lõikest 6 ja § 142 lõikest 6 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktidest 1 ja 3 tulenevalt vajalik läbi viia keskkonnamõju eelhindang. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (lisa 2) on antud KeHJS § 33 lg 3 tulenevalt ning lähtudes seaduse § 33 lg 3 – 6 sätestatud kriteeriumidest.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu põhjal ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik järgmistel põhjustel:

1. detailplaneeringus ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;
2. lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ala planeerimine olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
3. planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.
4. planeeringuala ei jää ehituskeelu- ega ranna ja kalda piiranguvööndisse.
5. planeeringualal puudub kõrghaljastus.

6. detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskooormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist.
7. planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale.

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- Jäätmed kogutakse ja hoiustatakse omal krundil. Regulaarse äraveo osas sõlmida leping seda teenust pakkuva firmaga.
- Planeeritav juurdepääs rajatakse tolmuva asfaltkattega.
- Kanaliseerimine.
- Vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöodeks sobivat pinnast.
- Planeeritud krundile haljastuse rajamine.
- Ehitusprojekti koostamisel ennetada radooniriski s.t. projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav radooniprobleemidega arvestada ning kasutada radooniohu vähendamise leevendusabinõusid.

2.8 Turvaabinõud

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused on järgmised:

Korrashoid:

Ehitustegevuse lõppedes tuleb ala kohe koristada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine).

Juurdepääs:

Oluline on hea teemärgistus. Teede äärde tuleb paigaldada suunaviidad ja teede nimed. Hoonetele paigaldada aadressile vastav numeratsioon.

Elavus:

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kui piirkond on kasutusel aastaringelt. Soovitatav on liituda naabrivalvega.

Nähtavus ja vaateväli:

Tuleb vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas ning võimalike ründajate peidupaiku. Piirdeaedade ehitamisel tuleb jälgida nende läbipaistvust ja kõrgust. Vajalik on piisav läbipaistvus.

Vargus ja vandalism:

Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb hoonete tagumisi sissepääse, mis on teedelt nähtamatud. Tagumised ukse ja aknad tuleb muuta turvalisemaks, see vähendab sissemurdmist.

2.9 Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

Detailplaneeringu alale planeeritavate tehnorajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus tehnovõrkude omanike kasuks ja asjaõigusleping.

3. TEHNOVÕRGUD

3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt AS Viimsi Vesi liitumise tingimustele ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga.

3.2 Sademete ärajuhtimine

Planeeritava ala sademete ärajuhtimine lahendatakse vastavalt Viimsi Vallavalitsuse kommunaalameti tehnilistele tingimustele.

3.3 Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus lahendatakse vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks.

3.4 Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS-i telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele.

4. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneering vastab siseministri määrusele 30.03.2017 nr.17.

„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Hoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3. Projekteeritavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist 812-7:2008 Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- Tuletõrje veevarustus lahendatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013

5. JOONISED

5.1 Kontaktvöönd	AP-1
5.2 Väljavõte üldplaneeringust	AP-2
5.3 Üldplaneeringu muutmise ettepanek	AP-3
5.4 Tugiplaan	AP-4
5.5 Detailplaneeringu eskiis	AP-5

6. MENETLUSDOKUMENTATSIOON