

VÕRKOJA TEE 6//TIIGI KINNISTU DETAILPLANEERING

HARJUMAA, VIIMSI VALD, LEPPNEEME KÜLA, VÕRKOJA TEE 6
töö nr 155/2022

Huvitatud isik:

Vasilisa Striž

Tel.: 5350 6132

vasilisa.strizh@morganlewis.com

Planeerija:

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

Volitatud arhitekt, tase 7

Kutsetunnistus 117210

I MENETLUSDOKUMENDID

- Viimsi Vallavalitsuse teade kaasatud isikutele/asutustele Leppneeme küla, Võrkoja tee 6//Tiigi kinnistu detailplaneeringu algatamisest ja lähtesukohtade kinnitamisest nr 10-10/5035, 01.11.2023;
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus Leppneeme küla, Võrkoja tee 6//Tiigi kinnistu detailplaneeringu algatamisest ja lähtesukohtade kinnitamisest nr 198, 28.06.2023;
- Detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja finantseerimise üleandmise leping ning kokkulepped detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise osas, 05.06.2023;
- Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni koosolek 02.11.2022;
- Detailplaneeringu algatamise taotlus nr PL-1026, 03.10.2022.

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 Detailplaneeringu koostamise ülesanne	6
3.3 Alusplaan.....	6
3.4 Maaomand planeeritava alal.....	6
3.5 Olemasolevad teed ja juurdepääsud	7
3.6 Olemasolev tehnovarustus.....	7
3.7 Olemasolev haljastus	7
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	7
4.1 Maakasutus ja ehitusõigus.....	7
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule.....	7
4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid	8
4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele	8
4.1.4 Krundi ehitusõigus.....	9
4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus	9
4.3 Tehnovõrgud	9
4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted.....	9
4.3.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveed	10
4.3.3 Tuletõrje veevarustus.....	10
4.3.4 Elektrilahendus	10
4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:.....	10
4.4 Kitsendused	10
4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud.....	10
4.5.1 Haljastuse põhimõtted	10
4.5.2 Haljastuse kaitsemeetmed ehitustööde ajal	10
4.5.3 Heakorrastuse põhimõtted	11
4.5.4 Vertikaalplaneerimine	11
4.5.5 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	11
4.6 Tuleohutusnõuded	12
4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
4.8 Planeeringu elluviimise kava.....	13

IV JOONISED

1. ASUKOHA SKEEM	AS-1	-
2. TUGIPLAAN	AS-2	1:500
3. PÕHIJONIS	AS-3	1:500
4. KONTAKTALA PLAAN	AS-4	-

V KOOSTÖÖ

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Kooskõlastused

VIIMSI VALLA LEPPNEEME KÜLA VÕRKOJA TEE 6 KINNISTU DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus Leppneeme küla, Võrkoja tee 6//Tiigi kinnistu detailplaneeringu algatamisest ja lähtesukohtade kinnitamisest nr 198, 28.06.2023.

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Üldplaneeringu teemaplaneeringud „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ja „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“;
- Viimsi valla 2021-2025 arengukava;
- Planeeritava ala katastriplaan.
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõõdikud.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised mõõdistused, Radiaan OÜ töö nr 643G22, 15.03.2022.a.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist suurendada üldplaneeringu kohaselt elamumaa ehitusõigust. Detailplaneering koostatakse eesmärgiga täpsustada Võrkoja tee 6//Tiigi kinnistu (89001:003:6530, 100% elamumaa, 3564 m²) krundi ehitusõigust.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritava Võrkoja tee 6//Tiigi kinnistu (89001:003:6530, 100% elamumaa) suurus on 3564 m² ja see asub Leppneeme küla põhjapoolses küljes.

Planeeringuala piirneb põhjas ja läänes valla omandis oleva Võrkoja tee L1 transpordimaaga (89001:001:0727), idas Rannaliiva tee 5 üksikelamukrundiga (89001:003:0516) ja lõunas Vana-Sepa maatulundusmaa krundiga (89001:003:0011). Teisel pool Võrkoja teed on mereäärne vallale kuuluv üldkasutatav maa. Võrkoja tee 6//Tiigi kinnistu asub mere lähedal ning ulatub peaaegu täielikult ranna ehituskeeluvööndisse. Kinnistut läbib kraav. Juurdepääs kinnistule on tagatud Võrkoja teelt kinnistu edela nurgast.

Kinnistul on olemasolev hoonestus, mis paikneb ranna ehituskeeluvööndis. Kuna tegemist on väljakujunenud hoonestusega, sealjuures vana talukohaga, siis ranna ehituskeeld planeeritavale alale ei laiene ning vajadus ehituskeeluvööndit vähendada puudub.

Ehituskeeluvööndi vähendamine pole vajalik, kuna Looduskaitseeaduse § 38 1 4 p 1¹) ütleb, et "ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele."

Hoonestus on ka naaberkinnistutel: Rannaliiva tee 5, Rannaliiva tee 8, Võrkoja tee 24 – seega on olemas väljakujunenud ehitusjoon. Väljakujunenud ehitusjoon on näidatud alloleval skeemil ja ka joonistel AS-2 „Tugiplaan“ ja AS-3 „Põhijoonis“.



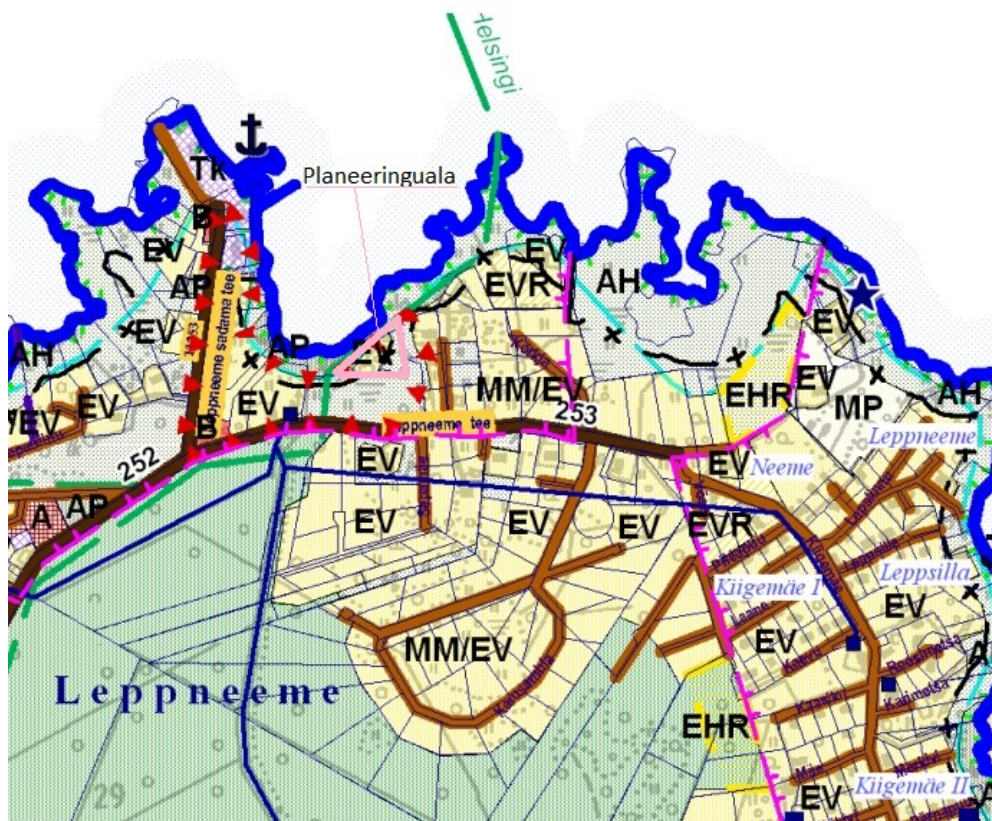
Planeeritav kinnistu on hoonestatud. Seal asuvad elamu, garaaž/saun ja kuur, kõik hooned on seaduslikult püstitatud ca 1940 aastal.

Elamu on remonditud, kuid põhjalikult pole ümber ehitatud. Abihoone on rekonstrueeritud ja ümber ehitatud vastavalt ehitusloa saanud Alarma Arhitektuuribüroo OÜ ehitusprojektile "Abihoone ehitusprojekt", 2012. Ehitusloa nr 23099, 27.06.2012.

Võrkoja tee 6 hoonestus, tabel 1

<i>Ehitisregistri kood</i>	<i>Ehitise nimetus</i>	<i>Ehitusaasta</i>	<i>Ehitis</i>	<i>Ehitisealune pind m²</i>
116052052	Elamu	1940	Hoone	89,0
120657454	Abihoone (garaaž/saun)	1940	Hoone	128,6
116052055	Kuur	1940	Hoone	18,0
<i>Kokku:</i>				<i>235,6 m²</i>

Planeeritava ala asukoht on tähistatud planeeringuala piirkonnas kehtiva üldplaneeringu väljavõttel roosa joonega.



Lähim kool asub Püünsis 4,4 km kaugusel, lähim lasteaed Haabneemes 6,7 km kaugusel. Planeeringualale lähim ühistranspordipeatus „Leppneeme“ paikneb ca 650m teekonna kaugusel Leppneeme tee ääres.

3.2 Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Vastavalt Viimsi Vallavalitsuse 28.06.2023 korralduse nr 198 Lisa „Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks“ p-le 3 on käesoleva detailplaneeringu koostamise ülesanne planeeritaval maa-alal krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine ning vajadusel muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

3.3 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Radiaan OÜ poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehnovõrkudega, töö nr töö nr 643G22, 15.03.2022.a.

3.4 Maaomand planeeritaval alal

Nr.	Aadress	Pindala, m ²	Kinn. nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik(ud)
1	Vörkoja tee 6	3 564	2820202	89001:003:6530	Elamumaa 100%	Vasilisa Striž

3.5 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Kinnistul on olemasolev juurdepääs kilustikkattega Võrkoja tee pealt planeeringuala loode suunas.

3.6 Olemasolev tehnovarustus

Kõik tehnovarustus on olemasolev – elektrivarustus, vee- ja kanalisatsioonilahendus.

3.7 Olemasolev haljastus

Võrkoja tee 6 kinnistu on kaetud enamasti viljapuudega, olemas ka mõned üksikud lehtpuud ja kuused.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud määrata Võrkoja tee 6//Tiigi kinnistule täiendav ehitusõigus. Kinnistu asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel tihehoonestusalal. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobituses loovad naaberkinnistutega ruumilise terviklahenduse. Detailplaneeringuga määratakse hoonestusala(d), tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning servituudivajadusega alad.

4.1 Maakasutus ja ehitusõigus

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on planeeringualal väikeelamute maa (EV) ja loodusliku rohumaa (AH) juhtotstarbed. Planeeritav ala asub üldplaneeringukohasel tiheasustusosal.

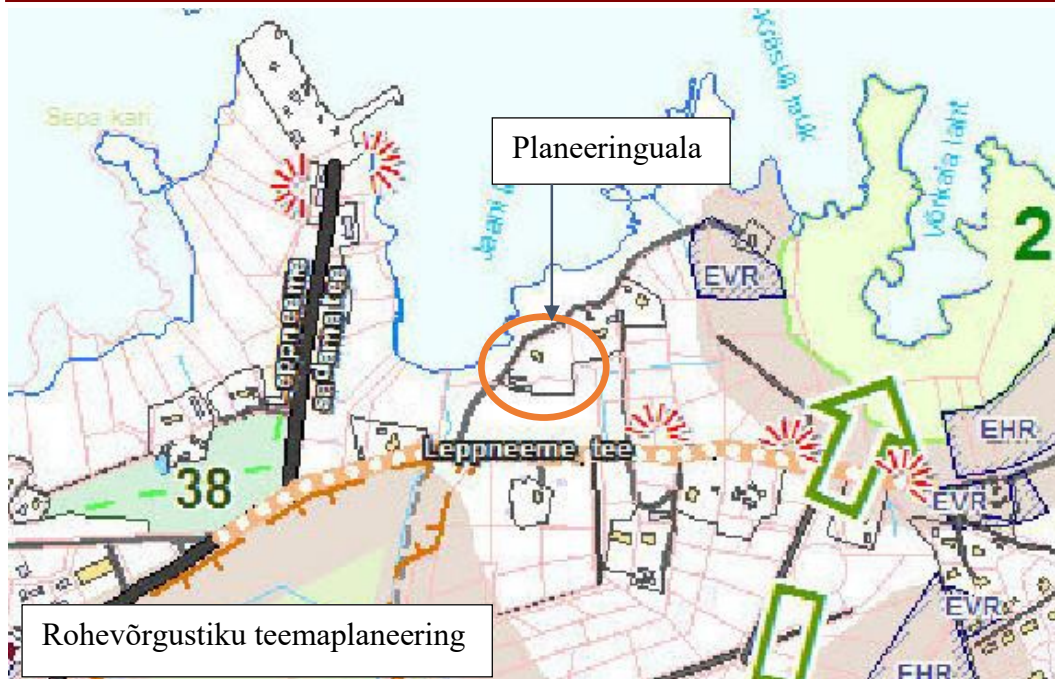
Lisaks asub planeeringuala piirkonnas, mis üldplaneeringu kohaselt on tähistatud kui säilitamiseks määratud hoonestusega ala. Antud aladel on üldplaneeringu kohaselt soovitatav hoonestuse säilitamine. Üldplaneeringu koostamise ajal mõeldi säilitatava hoonestuse alla vanu traditsioonilisi taluhooneid; ka Võrkoja tee 6//Tiigi on vana talukoht. Tänapäeval on piirkonnas palju uushoonestust.

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringule vastav: täiendatakse elamukompleksi, aga säilib ka kinnistul paiknev haljastus.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine.

Elamuehituse põhimõtted.“ kohane piirkonna üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1500 m², millest Võrkoja tee 6//Tiigi on arvestatavalt suurem (3564 m²).

Detailplaneering on kooskõlas teemaplaneeringuga „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“, kuna teemaplaneeringukohaseid rohevõrgustiku elemente planeeringualal ei paikne.



4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid

Krundi pindala ja sihtotstarbe on toodud tabelis 2.

Maakasutuse koondtabel, tabel 2

Planeeringu alguses			Planeeritud		
aadress	pindala (m ²)	sihtotsarve	aadress	pindala (m ²)	sihtotsarve
Võrkoja tee 6	3564 m ²	100% E	Võrkoja tee 6	3564 m ²	100% E

4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele

- Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema lihtne ja selge vormiga, kaasaegse arhitektuurikeelega, antud keskkonda sobituv.
- Planeeritud hoone kavandada viilkatusega (kaldega 15⁰ kuni 45⁰), harja suund on vaba.
- Hoonete välisviimistluses kasutada puitlaudist, tellist, kivi, betooni või krohvipinda. Juhtumil kui välisviimistluses kasutatakse mitme erineva viimistlusmaterjali kombinatsiooni, siis liigendatud vormilt ja värvitoonidelt.
- Värvitoonid peavad olema pastelsed, sooja koloriidiga, looduslähedased.
- Katusekatte värvid soovitatavalt tumedad.
- Ei ole lubatud kasutada välisviimistluses odavaid imiteerivaid materjale: plastiklaudis, plekk-kivi vms.
- Planeeritud elamukruntide piirdeaiad on lubatud kõrgusega kuni 1,5m.
- Piirde peavad olema läbipaistvad (hõre vertikaalne puitlipp, metall-varb või metallvõrk), sobima hoonete arhitektuuriga. Võrkpiirete puhul on soovitatav see osaliselt peita dekoratiivhaljastusse. Keelatud on läbipaistmatud plankaiad. Väljapoole krundipiiri on piirde paigaldamine keelatud. Piirdeaiaga paralleelselt võib rajada heki, mille kõrgus võib ületada 1,5m. Piirde peavad stiililt ja kasutatava materjali osas sobituma hoone väliskujundusega, piirde liik täpsustatakse hooneprojekti koostamisel. Kivipostide puhul tuleks kasutada sama viimistlusmaterjali, mis elamu ja abihoone fassaadidel.

4.1.4 Krundi ehitusõigus

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

Krundile on planeeritud üks põhihoone ja kuni neli abihoonet. Ehitisealune pind hõlmab nii elamut kui abihoonet. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud üldplaneeringu tingimuste ja vajalike kujadega (tuleohutus). Hoonestusala ei ulatu välja olemasolevast väljakujunenud ehitusjoonest. Hoonestust võib kavandada üldplaneeringukohasele väikeelamute maale (EV), mis paikneb Võrkoja tee 6//Tiigi läänepoolses osas. Üldplaneeringukohasele looduslikule rohumaale (AH) kinnistu idapoolses osas hoonestust ei ole planeeritud. Hoonete kaugus naaberkrundipiirist on 4,0m ja tänava poolt 5,0m (välja arvatud olemasolev ja ehitisregistrisse kantud kuur, ehitisregistri kood 116052055, mis paikneb peaaegu kinnistu piiril). Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole.

Krundi täisehitatus (kõikide hoonete ehitisealune pind kokku) vastavalt teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ võib olla maksimaalselt 20% krundi pindalast, mis on 712,8m², detailplaneeringus on valitud 450 m².

Pos nr 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	1 põhihoone ja 4 abihoonet, kokku 5
Korruselisus:	2 elamu / 1 abihoone
Ehitisealune pind:	450 m ²
Hoone kõrgus:	8,5m põhihoone / 5,0m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	3
Katusekalle	viilkatus 15°-45°

4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Liikluskorralduse planeerimisel tuleb arvestada Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad nõudeid ja rakendamisjuhust. Ligipääsuks kinnistule kasutatakse Võrkoja tee kinnistu loode pool. Kogu maa-ala skeem on toodud joonisel AS-3 „Põhijoonis“. Detailplaneeringuga on nähtud ette parkimine omal krundil, kokku vähemalt 3 parkimiskohta. See vastab ka EVS 843:2016 nõuetele: minimaalne vajalik parkimiskohtade arv eramu jaoks väike-elamute alal on 3 parkimiskohta.

4.3 Tehnovõrgud

Planeeringualal on olemasolevad tehnotrassid: elektriõhuliin ja mast, elektrikaabelliin, veetoru, kanalisatsioonitoru ja kanalisatsioonimahutid. Planeeringuala kõrval on olemas sidetrass.

4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonestuse planeerimisel soojavarustus lahendatakse lokaalselt, on võimalik planeerida erinevaid küttevõimalusi, näiteks lokaalne soojavarustus soojuspumba baasil, elektriküte, maaküte või pelletiküte. Kuna valik on suur, siis kütteliik ja lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Hetkel olemasolev.

4.3.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveed

Detailplaneeringu veevarustus ja kanalisatsioon on olemasolev, veevarustus on võrgust, kanalisatsioon on lahendatud lokaalse mahuti baasil.

Sademeveed imuvad pinnasesse. Planeeringuala läbib keskel peakraav, seda on ette nähtud säilitada olemasolevas asukohas. Kinnistute vertikaalplaneeringuga on keelatud juhtida sademevett naaberkinnistutele.

4.3.3 Tuletõrje veevarustus

Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 23.02.2021 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Olemasolev hüdrant nr 594 asub Leppneeme tee ja Võrkoja tee ristmikul, ca 140 m kaugusel Võrkoja tee 6 elamust. Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsisivusklassiks TP3 – kuja 8 m. Tulekustutusvesi vooluhulk – 10 l/s 3 tunni jooksul. Tuleohutusest tulenev kasutusviis planeeringualal planeeritud hoonetele on I kasutusviis – elamud. Planeeritud krundile juurdepääsutee laius min. 3,5 meetrit.

4.3.4 Elektrilahendus

Elektrivarustuse lahendus on olemasolev, käesoleva detailplaneeringuga seda ei muudeta.

Hoonete elektrivarustuseks on kinnistul olemas elektriõhiliini mast, sealt hooneteni lähevad elektrimaakaablid. Tehnovõrkude valdaja piirkonnas on Imatra Elekter AS.

4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:

Hoone ehitusprojekti koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguhaldajatega.

4.4 Kitsendused

Planeeringualal kehtivad järgmised kaitsevööndid ja kitsendused:

- vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevöönd 2m toru välisseinast;
- elektripaigaldise kaitsevöönd 1m ja 2m teljest;
- sideehitise kaitsevöönd 1m teljest;
- ranna veekaitsevöönd 20m;
- ranna ehituskeeluvöönd 50m;
- ranna piiranguvöönd 200m.

4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuga kavandatud tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

4.5.1 Haljastuse põhimõtted

Võrkoja tee 6 kinnistu on kaetud enamasti viljapuudega, olemas ka mõned üksikud lehtpuud ja kuused. Kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole.

Detailplaneeringu lahenduses on valitud selline hoonestusala ulatus, et tagada ülplaneeringu täitmist: üldplaneeringukohasele looduslikule rohumaale (AH) kinnistu idapoolses osas hoonestust ei ole planeeritud.

4.5.2 Haljastuse kaitsemeetmed ehitustööde ajal

Ehitustöödega seotud kõrghaljastuse kaitsemeetmed:

- puid tuleb ehitustööde ajal kaitsta ja puude juures tuleb kaevamised teostada käsitsi;

- puu tüve ümber siduda püstised prussid, prusside ja tüve vahele panna pehmendus (kivivill, autokummid vms, prussidest kaitse peab ulatuma kogu tüve kõrguseni) ning jälgida, et ehitustööde käigus ei vigastataks puude oksid. Sillutisriba ehitamisel paljastuvad juured, mis on läbimõõdult jämedamad kui 2 cm, tuleb risti läbi saagida;
- tuleb rangelt jälgida, et ehitusseadmetega ei sõidetaks puude juurtel ega ladustataks sinna ehitusmaterjale (tallamise eest kaitset vajav juurestik ulatub vähemalt puu võra välisjooneni);
- kui ruumipuudus sunnib ehitusmaterjali ladustama puude alla, siis kaetakse koht kõigepealt 20 cm. paksuse liiva- või kerg-kruusakihiga ja selle peale asetatakse puidust vms materjalist restid ehitusmaterjalide ladustamiseks. Ehituse lõppedes koristatakse kaitsekihid. Viide: Kadi Tuul, 2006 „Linnahaljastus“.

4.5.3 Heakorrastuse põhimõtted

Kruntide omanikud on kohustatud kruntide heakorra tagamisel lähtuma Viimsi valla heakorraeskirjast.

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise koostöös kehtivate normidega.

Õueala peab olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Ehitiste omanikud on kohustatud tagama nende kuuluva ehitiste ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitiste kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt Viimsi valla heakorra eskirjale. Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada õueala. Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus leitakse hoone projektiga.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja eraldi. Krundil tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.

Pakendid ja pakendijäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ja anda üle selleks ettenähtud kogumispunktidesse, panna avalikesse pakendikonteineritesse või kasutada jäätmete äraveo ettevõtte poolt pakutavat pakendikoti teenust pakendijäätmete ära andmiseks. Üleantavad pakendid peavad vastama taaskasutuse organisatsiooni kehtestatud nõuetele.

Biolagunevaid jäätmeid on soovitatav komposteerida krundil kinnises komposteris või koguda eraldi jäätmemahutisse ning anda üle jäätmevedajale.

Olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Tekkivad olmejäätmed paigutatakse kinnistul paiknevasse prügikonteinerisse. Ohtlikud jäätmed tuleb koguda eraldi ja viia jäätmejaama. Jäätmete ning olmejäätmed tuleb üle anda ainuõigust omavale jäätmevedajale. Prügikonteineri paiknemine määratakse ehitusprojektis ning selle asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

4.5.4 Vertikaalplaneerimine

Maapinna üldise kõrguse muutmine ei ole lubatud, vajadusel võib maapinda tõsta üksnes vähimal määral vahetult hoonete alla jäävatel krundi osadel.

4.5.5 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnale ohtlikke objekte.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra,

vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga. Alale ei kavandata tootmist, kaevandamist ega muud müra ja/või vibratsiooni tekitamise võimalusega tegevust. Seega märkimisväärset häirivat vibratsiooni ei teki.

Vastavalt Maa-ameti maardlate rakendusele ei ole planeeritaval alal registrisse kantud maavara. Planeeritaval alal geodeetilisi märke ei ole.

Radoonioht:

Planeeritav ala kuulub osaliselt kõrgenenud radoonisisaldusega alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada meetmeid radooni hoonesse siseimbumise tõkestamiseks.

Kokkuvõte: Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringualale ei peata vajalikuks täiendavate keskkonnavalaste nõuete seadmist.

4.6 Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 23.02.2021 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Olemasolev hüdrant nr 594 asub Leppneeme tee ja Võrkoja tee ristmikul, ca 140 m kaugusel Võrkoja tee 6 elamust.



Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 laiune juurdesõidutee.
- Hoone ümberehitamisel hoone tulepüsivusklass tuleb TP-3, vajadusel hoone ümberplaneerimisel tuleb püsivusklassi määrata ehitusprojektiga.

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;
- vaadeldava ala korrashoid: teede plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu üksikelamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist;
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid: valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid;
- planeerimise ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust: pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.;
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

4.8 Planeeringu elluviimise kava

- Elamu laiendamise ehitusprojekti koostamine.
- Ehitusloa taotlemine elamu laiendamise ehitusprojektile.
- Elamu rekonstrueerimine.
- Kasutusloa taotlemine rekonstrueeritud elamule.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Seletuskirja koostas Ilona Krivonogov 05.03.2024