

SELETUSKIRI

1. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHT JA SUURUS, ÜLDANDMED.

Kiviranna tee 15 kinnistu asub Randvere küla põhja osas väikeelamute piirkonnas.
Kiviranna tee 15 kinnistu (89001:003:0031) suurus on 945 m², sihtotstarve elamumaa.

Tellija: Viimsi Vallavalitsus.

Huvitatud isik:

Triin Tuulas

tel:

e-post:

Projekteerija:

Ivo-Martin Veelma

Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ

Tulika tn 20a, Tallinn

tel: 5579123

e-post: ablokomotiiv@hotmail.ee

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED

Kinnistu asub Randvere küla põhja osas metsa ja mere vahelises endiste suvilaühistute vööndis. Lähiumbruse kvartalites on erineva suurusega elamumaa krundid.

29 hoonestatud elamumaa sihtotstarbega krundist:

- 5 suurus on alla 1000 m²,
- 11 suurus on 1000-1200 m²,
- 7 suurus on 1200-2000 m²,
- 6 suurus on üle 2000 m².

Hoonestus jaguneb tüübiliselt kolmeks:

- „Ajalooline“ hoonestus; vana hoonestus, ümberehitatud, täiendatud. Selliseid on kaks lähiumbruse merepoolsetel kruntidel.
- Suvilad; 1-korruselised lamekatusega väikesed mahud, mõnel väikesed juurdeehitused. Selliseid on 13.
- Elamud; suvilatest ümberehitatud või uued hooned, enamuses 2-korruselised, erineva kaldega viilkatustega.

Ümbruskonna üldpilt on „roheline“. Suuri puid kasvab rohkem merepoolses osa, metsapoolsetel suvilakruntidel on suuri puid vähem; vilja- ja ilupuid, -põõsaid rohkem.

Maa-alal on ligipääs ühiskondlikule transpordile. Randvere teel olev bussipeatus on 800 m kaugusel.

Naaberkruntide hooned on kõik erineva suuruse, kuju, paigutuse, katuse kalletega. Need ei ole kõrvuti vaadeldavad ja võrreldavad. Elamuteks ehitatud või muudetud hoonetel on valdav viilkatus. Kinnistule on võimalik säilitades maastiku parkmetsalik miljöö rajada üks kompaktne viilkatusega elamu.

3. DETAILPLANEERINGU RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Kiviranna tee 15 kinnistu detailplaneeringu ruumiliseks eesmärgiks on elamumaakrundi minimaalsuurusest väiksemale krundile ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised, kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobitades kujundavad naaberkinnistutega ruumilise terviklahenduse. Samuti piiritletakse hoonestusalad, määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Kinnistu.

Kinnistu suurus on 945 m², kuju on kolmnurkne.

Naaberkiinnistud.

Lõuna küljel on Kiviranna tee. Lääne küljel on elamumaa krunt suvilaga. Kirde küljel on metsane maatulundusmaa krunt. Tee vastasküljel on elamumaa krundid.

Maastik.

Kinnistu maastiku iseloom on parkmetsalik. Kasvab hulk suuremaid puid, põõsastust. Puude alust on võsast puhastatud. Maa-alal on maakive.

Maapind on kerge langusega kirde suunas. Kõrgusmärgid Kiviranna tee ääres on 6.19-6.59, kinnistu põhja nurgas 5.34.

Teed.

Pääs kinnistule on Kiviranna teelt.

Tehnovõrgud.

Teemaal on olemas vee- ja kanalisatsioonitrass, madalpinge õhuliin, sidekaabel.

Piirangud.

Maa-ala asub ranna 200 m piiranguvööndis.

5. MAA-ALA ÜLDPLANEERINGUS

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on maa-ala kasutuseks väikeelamute maa.

Üldplaneeringu teemaplaneeringus Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted (edaspidi tekstis Teemaplaneering) on määratud minimaalne lubatud uue krundi suurus m²-tes üksikelamu krundil. Antud alal on see 1200 m². „Uueks elamukrundiks üldplaneeringu mõistes on krunt, mis moodustatakse peale käesoleva üldplaneeringu kehtestamist“. Teemaplaneering kehtestati Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32. Kiviranna tee 15 kinnistu on registreeritud 16.12.1999.

Kinnistu paikneb endise Mikusauna talu maadel. Nõukogude ajal rajati talu maadele ulatuslikud suvilapiirkonnad, kus elamukruntide suurused jäävad mitmel pool alla Teemaplaneeringus sätestatule. Kiviranna tee 15 kinnistu suurus on 945 m².

Elamu ehitusõiguse andmine lubatust väiksemale krundile ei ole võimalik, v.a. kui lubatust väiksemad krundid on moodustatud varem kehtestatud detailplaneeringute alusel või kui tegi on olemasoleva elamu rekonstrueerimisega. Elamule ehitusõiguse taotlemiseks tuleb väiksemad krundid kas liita või koostada nende hoonestamiseks üldplaneeringu muutmise põhjendusi sisaldav detailplaneering.

5.1. Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted muutmise põhjendused.

Kiviranna tee 15 kinnistu paikneb Viimsi valla üldplaneeringu järgsel tihehoonestusalal, väikeelamute maa-alal. Lähiumbruses on erineva suurusega elamumaa sihtotstarbega krundid. 29 hoonestatud elamumaa krundist 16 ehk 55% on väiksemad kui teemaplaneeringus märgitud 1200 m²; Kiviranna tee äärsetest kruntidest on selliseid 7 12-st ehk 58%. Ehk siinsele piirkonnale on omased pigem väiksemad krundid kui teemaplaneeringus nõutud 1200 m².

Kinnistu paikneb väljakujunenud taristuga piirkonnas, samas reas juba hoonestatud kinnistutega. Pääs kinnistule on avaliku kasutusega teelt. Teemaal on olemas kõik elamu toimimiseks vajalikud tehnovõrgud. Kinnistule on võimalik rajada hoone järgides Teemaplaneeringus alla 1000 m² elamukrundile seatud nõudeid.

5.2. Võrdlus teemaplaneeringuga:

| | Teemaplaneering | Detailplaneering |
|---|--|--|
| Uuel elamukrundil elamu kaugus krundi piirist | 7,5 m | naaberkruntide piiridest 7,5 m; teemaa piirist 5,0 m |
| Krundi täisehitus | 20% | 20% |
| Hoonete arv krundil | alla 1000 m ² krundil 1 | 1 elamu + 1 abihoone (1 abihoone on lubatud Lähteseisukohtadega) |
| Elamu suurim kõrgus | 8,5 m | 8,5 m |
| Katuse kalle | ühes piirkonnas piiratud arv erinevaid kaldeid | 40-48° |

6. PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringuga on kavandatud Kiviranna tee 15 kinnistule ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone rajamiseks. Hoonestusala määramisel on lähtutud Teemaplaneeringu nõudest. See haakub ka kinnistul kasvavate puude paiknemisega. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud maa-ala kuju ja sellest tulenevalt füüsiliselt võimaliku mahu suurust, sobitumist naabruskonda ja maastikku, maastiku pakutavaid võimalusi.

6.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus.

Planeering ei muuda maa-ala krundijaotust.

6.2. Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Kinnistu on kolmnurkse kujuga. Hoonestusala kaugus külgmistest kinnistu piiridest on 7,5 m; teepoolsest piirist 5,0 m.

Planeeritav elamu on kuni 2-korruseline, abihoone 1-korruseline.

6.3. Kruunt. Hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad.

Krundi suurus on 945 m².

Sihtotstarve elamumaa 100%.

Üksikelamu ja abihoone.

Elamu võib olla kuni 2-korruseline.

Hoone suurim ehitisealunepind 189 m².

Hoonete arv krundil: 1 elamu + 1 abihoone.

Elamu harja kõrgus maapinnast on 8,5 m (abs.14.50), abihoonel 5,0 m.

Krundi hoonestustihedus 0,3.

6.4. Hoone olulisemad arhitektuurinõuded

- Ideena on elamul viilkatusega põhimaht, mille viiluotsad ei ole risti katuse harjaga. Katusel võivad olla vintskapid (soovitavalt ristkülikukujulised), sisselõiked (rõdud, terrassid jms), osa katust katuse kontuurist katusekatteta või muu katusekatttega (näiteks terrass osa ainult konstruktiivse raamistuseha või läbipaistva katusega).
- Katuse kalle elamu põhikatusel 40-48°. Abihoone katusekalle vaba.
- Elamu 2.korrus lahendada katusekorrusena. Võimalik on ära kasutada maapinna mõningast langust krundi sügavuse suunas – põranda kõrguse muutus korruse piires, nihutused vertikaalis, kõrgemad-madalamad ruumid.
- Katusekatte materjaliks valtsplekk või põhijoontes sile katusekivi; põhiline välisseina vooder saetud või hõõveldatud puit, vähemal määral võib kasutada muid materjale.
- Värvitoonidena eelistada maastikku sulanduvaid toone. Erksaid toone kasutada vähesel määral arhitektuursete elementide-aktsentide esile tõstmiseks. Suurtel pindadel kirkaid värvitoone mitte kasutada.
- Palkhoone rajamine on keelatud.

6.5. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Päärdeaia suurim kõrgus 1,3 m. Teraspostidel sõre puit, terasvõrk või -varb. Teepoolsel küljel nurkades ja värava kõrval võib lühike aktsentloik olla ka kivist-betoonist. Teepoolsel küljel kinnistu edela- ja kagu nurkade juures piirdeaed tagasiastega kinnistu piirist.
- Vertikaalplaneeringuga vältida sademevee- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.

6.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maa-ala maapind ja selle kõrgused on väljakujunenud. Seda ei kavandata muuta. Võib muutuda paarikümne cm võrra juurdepääsu osas ja kavandatud elamu ümber. Vältida sademevee- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.

6.7. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.

Kinnistul kasvavad lehtpuud ja -põõsad. Enamus puud kasvab kinnistu piiri läheduses. Kõige paremas seisukorras on pärnad ning kõige halvemas seisukorras on eluea lõpul olevad tammed.

Kinnistul likvideeritakse kõik V väärtusklassi puud (kolm harilikku tamme ja üks sookask). Samuti likvideeritakse planeeritava hoone alla jääv IV väärtusklassi harilik tamm ja sissesõidutee-platsi alla jääv IV väärtusklassi harilik sarapuu.

Haljaspinna osakaal kinnistul on üle 70%.

6.7.1. Jäätmete kogumine

Kinnistu olmejäätmete konteiner paigutatakse juurdepääsu äärde värava kõrvale. Paberi- ja papijäätmed, klaas- ja pakendijäätmed kogutakse kokku eraldi ja viiakse üldkasutatavatesse konteineritesse.

6.8. Teede ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

6.8.1. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdepääs kinnistule on Kiviranna teelt. Parkimine lahendatakse oma kinnistul. Kinnistule on kavandatud kolm parkimiskohta.

6.8.2. Tehnovõrgud

Üldist.

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid. Olemasolevatest tehnovõrkudest tulenevad seadusjärgsed kitsendused tulenevad vastavatest kaitsevööndite ulatust määravatest määrustest. EVS 843:2016 nõuete alusel võib planeerida tehnovõrkude omavahelist paiknemist ning paiknemist haljastuse ja hoonete suhtes.

Veevarustus.

Planeeritavate tehnovõrkude lahenduste aluseks on liitumise tingimused üksikelamule AS Viimsi Vesi 17.05.2021.

Kinnistule planeeritava üksikelamu veevärgi liitumispunktiks on kinnistu piirile paigaldatud maakraan De25mm (VLP1). Veevärgi sisendtoru De=32mm. Kinnistu veetorustik paigaldada 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast. Kavandatav veetarbimine planeeringualal on kuni 0,4 m³/ööpäevas.

Kinnistu veevarustuse ehitusprojektide koostamisel lähtutakse selleks otstarbeks taotletavatest tehnilistest tingimustest.

Kanalisatsioon.

Planeeritavate tehnovõrkude lahenduste aluseks on liitumise tingimused üksikelamule AS Viimsi Vesi 17.05.2021.

Kinnistule planeeritava üksikelamu kanalisatsiooni liitumispunktiks on kinnistu piirile paigaldatud kanalisatsioonikaev (KLP1). Reoveekanalisatsiooni paisutuskõrguseks on kinnistu- ja ühiskanalisatsiooni liitumiskaevu kõrgusarvust 10 cm võrra kõrgem tase ehk 4.80; kaevu põhja kõrgusmärk on 4.70. Kanalisatsioonitorustiku minimaalne sügavus peab olema selline, et oleks välditud torustiku külmumine ja oleks tagatud torustiku kaitstus mehaaniliste ja dünaamiliste

vigastuste eest. Torustik, mille lagi on kõrgemal kui 1,4 m, tuleb soojustada. Kavandatav reovee hulk planeeringualal on kuni 0,4 m³/ööpäevas.

Kinnistu reoveekanaliseerimise pinna- ja sademevee juhtimine on keelatud.

Kinnistu kanalisatsioonivarustuse ehitusprojektide koostamisel lähtutakse selleks otstarbeks taotletavatest tehnilistest tingimustest.

Sademeveed.

Sademeveed kogutakse planeeritava krundil eraldi ja immutatakse krundi haljasalal. Sademevee juhtimine kanalisatsiooni on keelatud.

Soojusvarustus.

Soojusvarustus on kavandatud õhk-vee soojuspumbaga. Soojuspumba välisosade paigutamisel arvestada, et nende põhjustatav müra ei tohi krundi piiril ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” ja keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” sätestatud piirväärtuseid. Kinnistu asub II müra kategooria alal, kus päeval on mürataseme piirväärtus 50 dB ja öösel 40 dB.

Kui tehniliselt on võimalik, võib kaaluda ka maakütet. Lisa soojusallikana võib olla puukütel kamin või ahi.

Elektrivarustus.

Planeeritavate tehnovõrkude lahenduste aluseks on elektrivarustuse tehnilised tingimused nr TT-9971H (Imatra Elekter AS, 22.04.2021).

Kinnistu elektrivarustus on ette nähtud Suurekivi 10/0,4 alajaama õhuliini kinnistu piiri lähedal asuvast liitumiskilbist LK. Imatra Elekter AS rekonstrueerib olemasoleva õhuliini ning paigaldab liitumiskilbi kinnistu piiril asuvale postile. Liitumispunkt Imatra Elekter AS-ga liitumiskilbis LK tarbija toitekaabli otstel. Liitumispunkt läbilaske võime 3x25A. Elektritoide liitumiskilbist elamuni näha ette maakaabliga.

6.9. Teisi planeeringu ruumilise arengu elluviimise põhimõtteid.

6.9.1. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Tänavaruum on väljakujunenud. Maa-ala piiratakse piirdega. Maa-ala asub aktiivsest ruumist eemal oleva elamuala kaugeimas otsas. Alal on hea vaadeldavus. Alal toimivad naabusvalve põhimõtted.

6.9.2. Tuleohutusnõuded

Normdokumendid:

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

Välisest tuleohutusvesi 10 l/s on tagatud Luua tee 1 ja Tammnurme tee 1 kinnistute juures olevatest hüdrantidest.

Hoone I kasutusviisiga (üksikelamu). Hoone tuleohutuseklass TP-3. Hoone on 2-korruseline. Hoonestusala vähim kaugus naaberkinnistu piiridest on 7,5 m; teepoolsest piirist 5,0 m. Hoonestusala kaugus lähimast naaberhoonest on 8,5 m.

6.9.3. Keskkonnakaitse

Harjumaa pinnase radooniriski kaardi järgi on maa-alal normaalse radoonisaldusega pinnas (10-30 kBq/m³). Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni siseruumidesse imbumise tõkestamiseks.

7. KEHTIVAD JA PLANEERITAVAD KITSENDUSED

- Ranna 200 m piiranguvöönd.
- 0,4 kV elektri õhuliini kaitsevöönd 2 m.
- Kinnistu piiri ja teepoolse piirdeaia joone vahel teeservituudi vajadus - isiklik kasutusõigus Viimsi valla kasuks avaliku kasutuse tagamiseks; kokku 31 m².

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Peale kehtestamist on detailplaneering aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavuses Eesti vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Elluviimise tegevuskava:

- hoonete, krundisise platse, tehnovõrkude ehitusprojektide koostamine, ehituslubade taotlemine;
- hoonete ja tehnovõrkude kasutuslubade taotlemine.

9. PLANEERIGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD JA MUUD LÄHTEANDMED

- Maa-ala plaan tehnovõrkudega (Radaan OÜ, töö nr 119G20, 01.04.2020).
- Haljastuse inventuuranne (Linnart OÜ, töö nr 042021-37, 10.04.2021).