



OÜ ARHITEKTUURIBÜROO
HALDO ORAVAS

VIIMSI VALD
LUBJA KÜLA
KINNISTUTE KALLAKU JA SERVA
DETAILPLANEERING

Projekt nr **011116**

Tellijä: Viimsi vald
Huvitatud isik: Kallaku Arendus OÜ
reg. kood 14742774
Indrek Aasna
Tel. +372 524 2753

Arhitektuuribüroo Haldo Oravas OÜ
Vana-Merivälja tee 7 Tallinn
Telefon: +372 5147622

Juuni. 2019.a
Osalise kehtestamise peatükk lisatud. 23. 02. 24.

Detailplaneeringu osalise ala kehtestamine (lisatud. 23. 02. 24)

1. Planeeringu senine menetlus

Viimsi Vallavolikogu 18.06.2019 otsusega nr 51 võeti vastu Lubja küla, Kallaku ja Serva detailplaneering

Volikogu otsusega vastuvõetava detailplaneeringuga on hõlmatud Lubja külas asuvad kinnistud Kallaku (89001:010:3025) ja Serva (89001:010:0497), kogupindalaga 11 951 m².

Detailplaneering algatati 2006. aastal ulatuslikumale maa-alale, sealhulgas kinnistule Pärtlepõllu, mida menetleti kahes osas ning mis tänaseks on kogu ulatuses kehtestatud. Kinnistuid Kallaku ja Serva planeeritakse alates ühise detailplaneeringu kooskõlastamisest samuti eraldi menetluses.

Detailplaneering sisaldab üldisema planeeringu muutmise ettepanekut – Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve muudetakse detailplaneeringuga maatulundusmaast (põllumajandusmaast) valdavalt väikeelamute maaks, tootmismaast lähtuvasse sanitaarkaitsevööndisse planeeritakse väikeettevõtluse tarbeks ärimaa kasutamise sihtotstarbega krunt. Detailplaneering sisaldab vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (Elamuehituse Teemaplaneering) osas, millega on sätestatud, et kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal. Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt asuvad planeeritavad krundid rohevõrgustiku puhveralas, kus hoonestamine on lubatud vastavalt Elamuehituse Teemaplaneeringu tingimustele üksnes üldplaneeringuga elamumaaks kavandatud aladel, muudel juhtudel pole puhveralasse ehitusõigust võimaldavat maakasutust lubatud planeerida. Käesoleva otsusega vastuvõetava detailplaneeringuga tehakse ettepanek kõigi eelnimetatud üldplaneeringute muutmiseks, kuivõrd põllumajanduslikku tegevust ei ole erinevast maakasutusest tuleneda võivate konfliktsituatsioonide vältimiseks mõistlik väljakujunenud hoonestusega elamupiirkonnas rakendada. Täpsemad põhjendused liigilt üldisemate planeeringute muutmiseks on esitatud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 2.2.

Detailplaneeringuga moodustatakse 4 (neli) üksikelamukrunti, 1 (üks) ärimaa krunt ja 3 (kolm) tee- ja tänavamaa krunti ning määratakse elamukruntide ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu (H=8,5 meetrit) ja ühe ühekorruselise abihoone (H=5,5 meetrit) ehitamiseks. Kruntide suurused on planeeritud vahemikus 1 500 m² kuni 2 228 m².

Detailplaneering algatati Viimsi Vallavolikogu 10.10.2006 otsusega nr 92: „Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine: Lubja külas, maaüksustel Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu“, sellest teavitati avalikkust ajalehe „Viimsi Teataja“ ja valla veebilehe vahendusel.

Detailplaneeringu eskiislahendust ja lähteseisukohti tutvustati Viimsi vallamajas 25. jaanuaril 2011, millest teavitati avalikkust ajalehtedes „Harju Elu“ (14.01.2011) ja „Viimsi Teataja“ (14.01.2011), samuti avaldati teave valla veebilehel ning puudutatud isikutele edastati informatsioon kirjalikult. 30.09.2009 kirjaga nr 10-7/2898 paluti planeerimisseaduse § 17 lõike 3 punkti 2 alusel maavanemal määrata detailplaneeringule teiste kohalike omavalitsuste või riigiasutustega kooskõlastamise vajadus, Harju maavanem ei pidanud 3.11.2009 kirjas nr 2.1-13/5527 vajalikuks täiendavaid kooskõlastusi määrata, kuid tegi ettepaneku kaaluda detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajadust.

Viimsi Vallavalitsuse 28.01.2011 korraldusega nr 58 algatati KSH koostamine, mis

Keskkonnaministeeriumi, Sotsiaalministeeriumi ja Kultuuriministeeriumi arvamust arvestades, et KSH koostamine detailplaneeringule ei ole vajalik, tunnistati Viimsi Vallavalitsuse 8.10.2013 korraldusega nr 1144 kehtetuks.

Detailplaneeringu menetlust uuendati ning detailplaneeringu eskiislaheduse tutvustamiseks korraldati 5.02.2018 avalik arutelu. Sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (26.01.2018) ja Harju Elu“ (26.01.2018), puudutatud isikutele edastati teave vallavalitsuse 23.01.2018 kirjaga nr 10-10/525.

Viimsi Vallavolikogu 19.06.2018 otsusega nr 54 pikendati detailplaneeringu menetluse lõpule viimise tähtaega kuni 30.06.2019. Arvestades, et käesolev planeeringumenetlus on võtnud eeldatust kauem aega, tuleb nimetatud tähtaega veelkord pikendada, selle kohta võetakse vastu eraldi haldusakt.

Detailplaneering koostati koostöös kinnistu omanikega ja tehnovõrkude valdajatega, detailplaneeringule teostati Terviseameti soovitusel müramõõtmised („*Tööstusala tegevusest põhjustatud helirõhutasemete mõõtmised*“, AS Akukon töö nr 190348, 15.03.2019) ning kooskõlastati Terviseametiga ja Päästeametiga. Keskkonnaamet loobus puuduva õigusliku aluse tõttu 5.02.2019 kirjaga nr 6-2/19/1228-2 detailplaneeringu kooskõlastamisest, kuivõrd planeeritava alal ei asu riikliku kaitse alla võetud maa-ala ega üksikobjekti, samuti ei tehta detailplaneeringuga ettepanekut selle kaitse alla võtmiseks.

Detailplaneeringu kohaste teede ehitamiseks ja planeeringualal asuva kraavi ümberehitamiseks, teede aluse maa vallale tasuta võõrandamiseks ja valla kasuks isikliku kasutusõiguse seadmiseks detailplaneeringuga ettenähtud torustatud kraavi omamiseks ning vajadusel tehnorajatiselise ligipääsu tagamiseks hooldustööde teostamise eesmärgil sõlmiti Tallinna notar Liivi Laos notaribüroos 13.06.2019 võlaõiguslik leping.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse (redaktsiooni jõustumise kuupäev: 23.03.2014, redaktsiooni kehtivuse lõpp: 30.06.2015, avaldamismärge: RT I, 13.03.2014, 97) § 18 lõikest 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 3 ning arvestades, et detailplaneering vastab seadustele ja muudele õigusaktidele ning Viimsi valla ruumilise arengu eesmärkidele, samuti lähtudes vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni ning keskkonna- ja heakorrakomisjoni seisukohtadest, Viimsi Vallavolikogu otsustas võtta vastu ja esitada avalikule väljapanekule Viimsi vallas, Lubja külas, kinnistute Kallaku ja Serva detailplaneeringu.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 29.07.2019 kuni 28.08.2019, mille kestel esitati detailplaneeringu lahenduse kohta ettepanekuid ja vastuväiteid. Kohalik omavalitsus vastas ettepanekutele ja vastuväidetele kirjalikult ning korraldas 13.01.2020 avaliku arutelu. Vastuväiteid esitanud isikud ja kohalik omavalitsus esitatud vastuväidete osas kokkuleppele ei jõudnud, mistõttu esitas Viimsi Vallavalitsus Rahandusministeeriumile detailplaneeringu materjalid järelevalve teostamiseks.

Rahandusministeerium oma kirjaga 06. 05. 2021 nr 1411/2560-2 asus seisukohale, et jääb jätkuvalt ebaselgeks, kuidas tagab planeeringulahendus planeeritavale alale juurdepääsu avalikult kasutatavalt teelt ning see, kuidas saavad lahendatud tehnovõrgud ehk asjakohaselt on lahendamata PlanS v.r § 9 lõige 2 p-des 4, 7 ja 13 toodud ülesanded.

Planeeritavale alale on juurdepääsu variandid, kas läbi:

- Lubja küla, kinnistu Pärtlepõllu detailplaneeringu, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 21.05.2019 otsusega nr 37. Samas, Tallinna Halduskohus on teinud 14.08.2020 otsuse rahuldada avalikes huvides esitatud kaebus ning tühistada Viimsi Vallavolikogu 21.05.2019 otsus nr 37 Lubja külas, kinnistu Pärtlepõllu detailplaneeringu kehtestamine.

- Lubja küla, kinnistute Anijärve tee 6 ja 8 detailplaneeringu, mis on algatatud Viimsi Vallavolikogu 18.02.2020 otsusega nr 15;
- naaberkinnistute omanikega sõlmitava juurdepääsuservituudi.

Rahandusministeerium asus seisukohale, et mitte ükski neist lahendustest ei anna kindlust, et kõnealusele alale on juurdepääs tagatud.

Seega paluti esitada detailplaneering uuesti Rahandusministeeriumile, kui eelnimetatud teede ja tehnovõrkude lahendus on selgunud.

Riigikohtu halduskolleegiumi otsusega 11. Okt. 2022 nr. 3-19-1256 jäi kehtima Lubja küla, kinnistu Pärtlepõllu detailplaneeringu, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 21.05.2019 otsusega nr 37. Sellega on tagatud planeeritavale alale juurdepääs läbi Pärtlepõllu kinnistu.

Rahandusministeerium oma kirjaga 19. 11. 2021 nr 14-11/2560-5 leidis, et detailplaneeringu koostamise korraldajal tuleb koostada KSH eelhinnang käesoleva detailplaneeringu alale (Kallaku ja Serva kinnistud) ning viia läbi seaduses ette nähtud menetlus.

Keskkonnaamet asus 10.05.2022 kirjaga nr 6-5/22/7079-2 (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 15-3/1781-1) talle esitatud KSH eelhinnangust ja lisamaterjalidest ja teadaolevast informatsioonist lähtudes seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

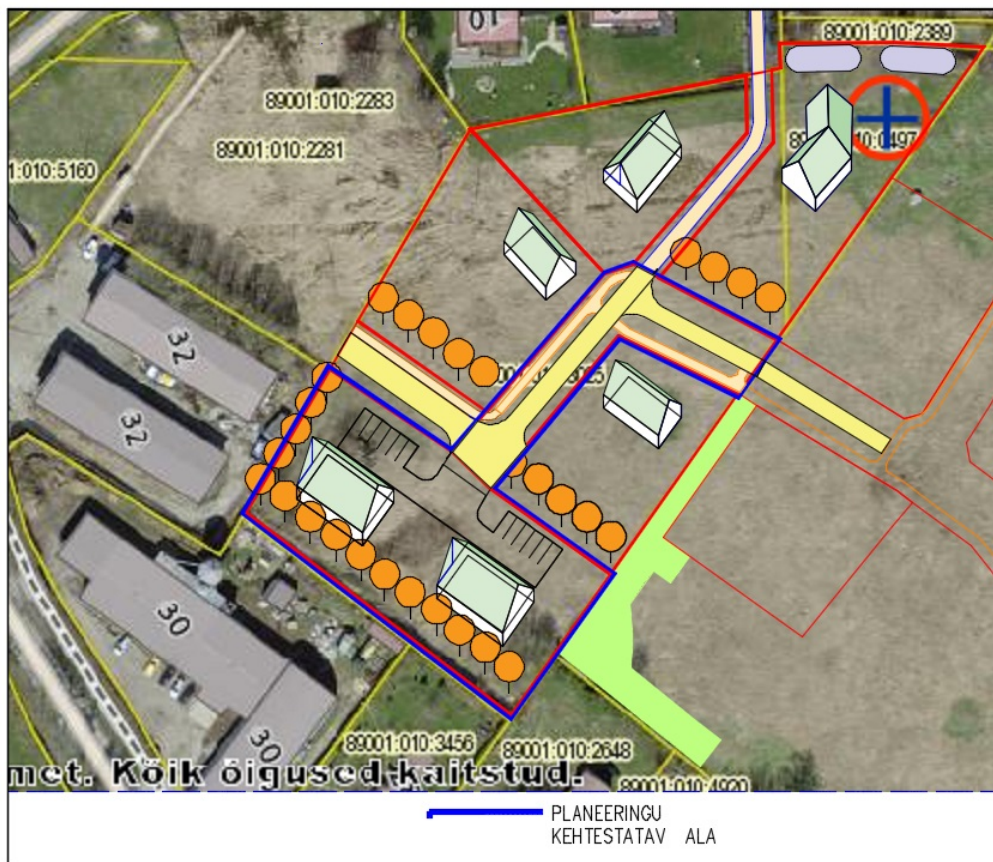
Viimsi vallavolikogu otsustas 13. detsembril 2022 otsusega nr 44, et KSH kaalumisel on lähtutud KeHJS § 33 lõigetes 3 – 5 sätestatud kriteeriumidest ning asjaomaste asutuste seisukohtadest. Praegusel juhul koostati strateegilisele planeerimisdokumendile KSH eelhinnang (Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ detsember 2021 töö nr 21KT88, edaspidi *KSH eelhinnang*) ja küsiti sellele seisukohta Keskkonnaametilt. KSH eelhinnangu kohaselt ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik.

2. Planeeringu osaline kehtestamine

PlanS § 138 lõige 6 annab võimaluse kehtestada detailplaneering vajaduse korral osaliselt.

Kuna detailplaneeringu vastuvõtmisest on möödunud enam kui neli ja pool aastat ning selle ajaga on mitmed planeeringu koostamist mõjutavad olulised asjaolud muutunud, sh ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni tagamise võimalus, pidas volikogu käesoleval hetkel võimalikuks kehtestada detailplaneering üksnes ärikruntidel, et tagada otsuse aja- ja asjakohasus ning vastavus valla arengueesmärkidele. Sellest tulenevalt edastas vald tellijale 24.11.2023 e-kirjaga info, et koalitsioon nõustub Kallaku ja Serva detailplaneeringu menetluse jätkamisega, kui detailplaneeringu lahendus on üldplaneeringuga enam kooskõlas. See tähendab, et hoonet (hooneid) on lubatud planeerida üldplaneeringu kohasele toomismaa juhtotstarbega alale, kuhu võib planeerida ka ärihoone(id).

Seetõttu on detailplaneeringu joonistel tähistatud detailplaneeringu kehtestatav osa, millel puudub vastuolu Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu põhimõtetega. Ülejäänud osal Kallaku ja Serva kinnistutel jäävad menetletud detailplaneeringus ette nähtud muudatused kehtestmata.



Viimsi Vallavolikogu 18.06.2019 otsusega nr 51 vastu võetud detailplaneeringu seletuskiri.

0. ÜLDANDMED

0.1 Planeeringu objekt ja asukoht

0.2 Tellija

0.3 Projekteerija

0.4 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 Haljastus

2.6 Keskkonnakaitsetelised abinõud

2.7 Kehtivad piirangud. Kaitsevööndid

2.7.1 Elektrikaitsevöönd

2.7.2 Veetrassi kaitsevöönd

2.7.3 Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd

2.7.4 Sidetrassi kaitsevöönd

2.8 Turvaabinõud

3. TEHNOVÕRGUD

3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

3.2 Sadevete ärajuhtimine

3.3 Elektrivarustus

3.4 Tänavavalgustus

3.5 Sidevarustus

4. TULEOHUTUSABINÕUD

5. DETAILPLANEERINGU ELLU VIIMISE KAVA

- 6. Lisad**
 - Menetlusedokumentid**
 - Tehnilised tingimused**
- 7. Joonised**

0. ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Lubja küla
Kinnistu Kallaku (89001:010:3025) ja Serva
(89001:010:0497)

0.2. Tellija: Viimsi vald. Huvitatud isik:
omanik - Kallaku Arendus OÜ reg. kood 14742774,
Esindaja: Indrek Aasna tel +372 5242753

0.3. Projekteerija:

Arhitektuuribüroo Haldo Oravas OÜ
Vana-Merivälja tee 7 Tallinn
Telefon: +372 51 47 622
Reg. kood 1010194374001
Projekt 011116

Projekti juht: Haldo Oravas
Planeerija: Haldo Oravas
Volitatud arhitekt tase 7

0.4. Detailplaneeringu lähtedokumentid

- Viimsi Vallavolikogu otsus 10. 10. 2006 nr. 92 detailplaneeringu algatamiseks ja lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks.
- 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 ala topograafiline plaan.
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 08.10.2013 nr. 1144.
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 28.01.2013 nr. 58.

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Sissejuhatus

Viimsi valla Lubja küla kinnistute Kallaku ja Serva detailplaneeringu aluseks on Viimsi Vallavolikogu otsus 10. 10. 2006 nr. 92 detailplaneeringu algatamiseks ja lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks.

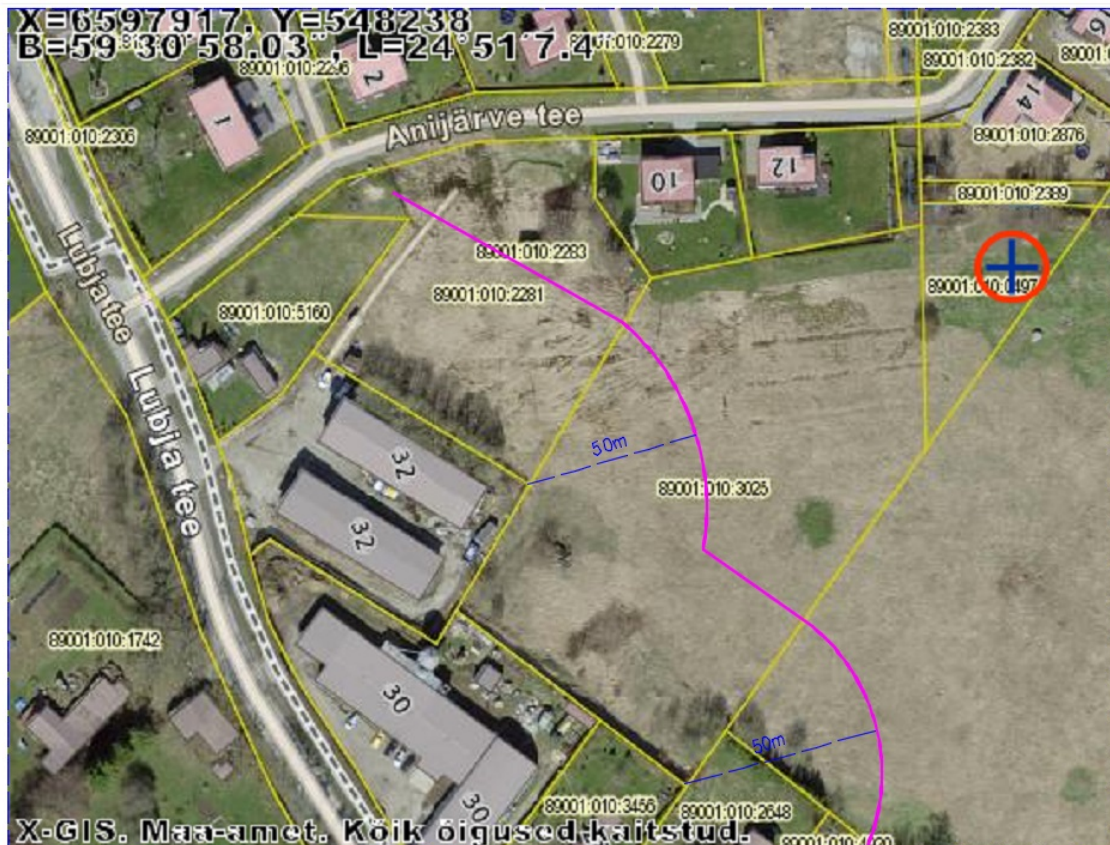
1.2 Üldandmed

Kinnistu Kallaku (89001:010:3025) ja Serva (89001:010:0497) paiknevad Viimsi vallas, Lubja külas, Anijärve tee ja Lubja tee vahelisel alal. Kinnistud 4551702 ja 4551802, vastavalt pindalaga 10458 m² ja 1508 m² on maakatastris 100% maatulundusmaa sihtotstarbega.



Maa-ala on lage ja tasane rohumaa. Olemasolevad suuremad puud paiknevad Serva kinnistul.

Olulise piiranguvööndi elamutekavandamiseks loovad naabruses, Lubja tee ääres paiknevad tootmishooned. Nende piiranguvööndiks on 50 m tootmismaa kinnistu piirist.



Tootmishoonete piiranguvöönd

Ala topograafilise plaani on koostanud OÜ Aakermäe töö nr. 2826, 02.2016. Koordinaadid on L-Est 1997 süsteemis, kõrgused on 1977.a. Balti süsteemis. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 38.12 – 31.50

1.3 Olemasolev maakasutus

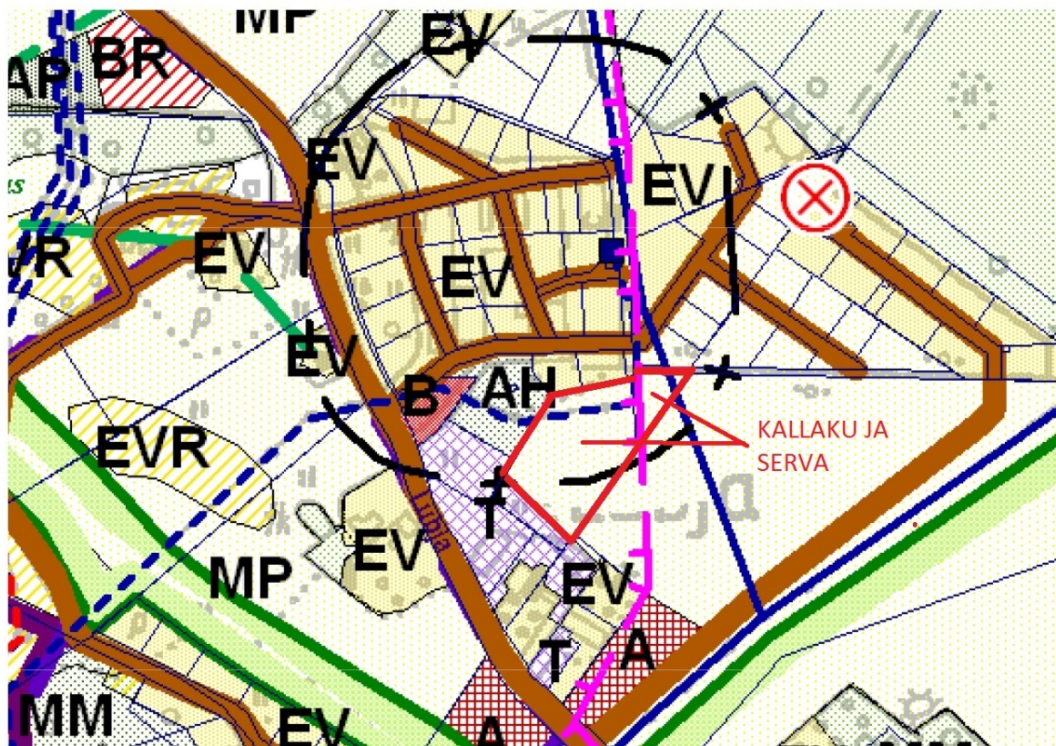
Kinnistud 4551702 ja 4551802, vastavalt pindalaga 10458 m² ja 1508 m² on maakatastris 100% maatulundusmaa sihtotstarbega.

Kinnistud seni aktiivses kasutuses ei ole. Tegemist on sööti jäänud rohumaaga.

2 DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

2.1 Vastavus üldplaneeringule ja varasemale detailplaneeringule.

Viimsi Valla Mandriosa Üldplaneeringu järgi paiknevad Kallaku ja Serva kinnistud maatulundusmaa sihtotstarbega alal. Kinnistutest põhja pool on väikeelamumaa, ida- ja lõuna pool on lõppjärgus detailplaneeringu menetlus sihtotstarbe muutmiseks väikeelamumaaks Pärtlepõllu maaüksusel. Edela pool on naaberkiinnistu tootmismaa juhtfunktsiooniga.



Väljavõte Viimsi Valla Mandriosa Üldplaneeringust

Planeeritava ala kõrvale, Pärtlepõllu kinnistule kavandatakse väikeelamurajoon.



Väljavõte naaberkinnistu - Pärtlepõllu detailplaneeringust.

Lubja külas, maaüksuste Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu detailplaneering on algatatud 10. 10. 2006 Viimsi Vallavolikogu otsusega nr. 92. ning koostatud on planeeringu lähteülesanne Töö nr. 163 (lisatud).

Detailplaneering on osaliselt kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 21. Juuni 2011 otsusega nr. 42 Pärtlepõllu kinnistul osaliselt.

Pärtlepõllu detailplaneering on menetluses.

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.

Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu detailplaneering on algatatud 10. 10. 2006 Viimsi Vallavolikogu otsusega nr. 92. ning

koostatud on planeeringu lähteülesanne Töö nr. 163 (lisatud).

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtsuslikud alad ja rohevõrgustik“ (Kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13. oktoobri 2009 määrusega nr 22) kohaselt asuvad planeeritavad krundid rohevõrgustiku puhveralas, kus

hoonestamine on lubatud vastavalt Elamuehituse Teemaplaneeringu tingimustele üksnes üldplaneeringuga elamumaaks kavandatud aladel, muudel juhtudel pole puhveralasse ehitusõigust võimaldavat maakasutust lubatud planeerida. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek hiljem (peale käesoleva detailplaneeringu algatamist) jõustunud üldplaneeringu teemaplaneeringusse muudatuse tegemiseks.

Teemaplaneering Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted, 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. Juhul, kui käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muudetakse Üldplaneeringu järgset maakasutust, puudub vastuolo selle teemaplaneeringuga.

Viimsi Vallavalitsus on asunud seisukohale, et maaüksuse detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud on eelhindamise käigus välja selgitatud ning KSH protsessi läbiviimine ei anna olulist täiendavat informatsiooni.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud ei ole üldplaneeringu tasandi kehtivate strateegiliste planeeringute muutmise seisukohast otsustava tähtsusega.

Põhjendused üldplaneeringu muutmiseks:

Kinnistud paiknevad väljakujunenud infrastruktuuriga piirkonnas, kus valdavaks maakasutuse sihtotstarbeks on elamumaa.

Kaasaegsed planeerimisvõtted toetavad asulate tihendamist ning eeldavad juurdepääsude ning tehnovõrkude rajamise pikkuse osas minimaalsust. Selles osas on Kallaku ja Serva kinnistud sobilikud elamuarenduseks.

Keskkonnasäästliku majandamise põhimõte on, et ehitustegevust (antud juhul elamupiirkonda) on mõistlikum arendada keskkonda, mis on juba „ette valmistatud”, kui keskkonda, mis on looduslik.

Vaadeldaval alal on toimiv infrastruktuur: see paikneb Lubja

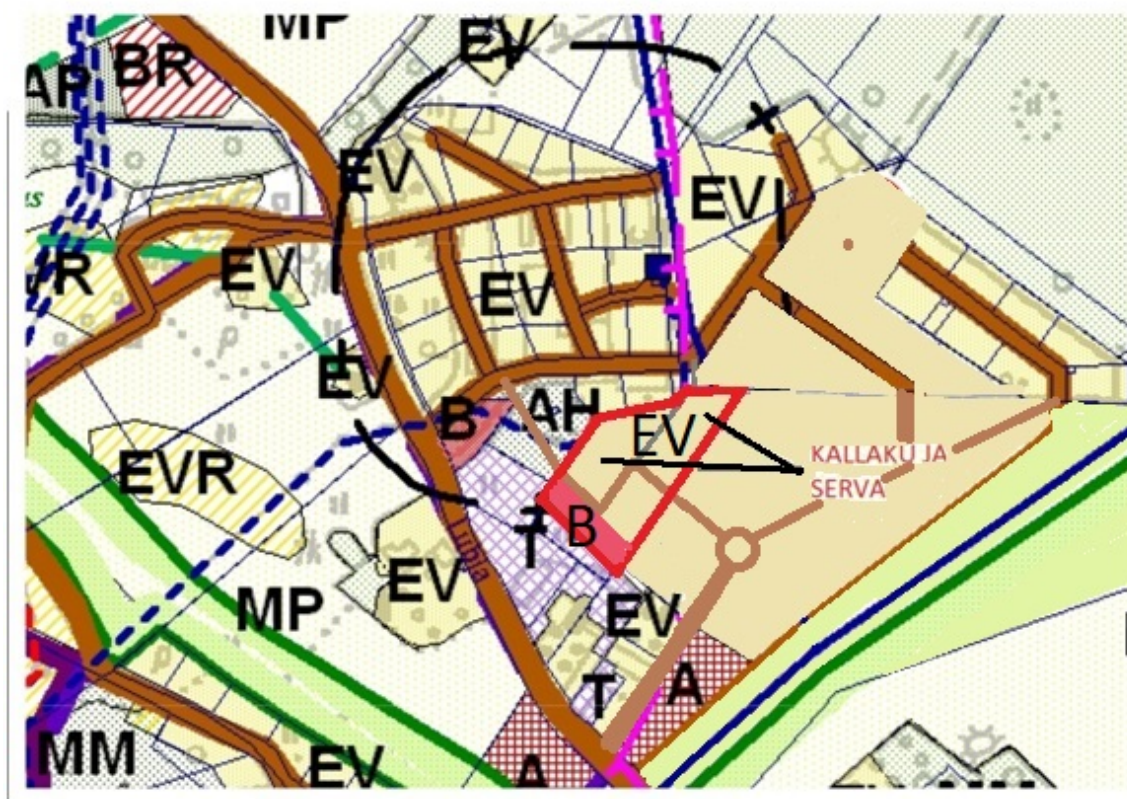
Tee läheduses, kus asub ühistranspordi peatus. Tehnovõrkudega varustatus on piirkonnas tagatud (elekter, side, vesi ja ühiskanaliseerimine);

Kallaku ja Serva maaüksus on ainus endine maatulundusmaa, mis Anijärve ja Lubja tee vahelisel alal on jäänud põllumajandusliku otstarbega maaks. (vt. lisatud skeem)

Väljakujunenud väikeelamute piirkomda ümbritsevad ulatuslikud kohaliku tähtsusega miljö- ja loodusväärtuslikud alad – Mäealuse maastikukaitse ala ja Lubja klindiastangu miljööväärtuslik ala. Seetõttu puudub vajadus täiendava haljasala säilitamiseks elamukvartali sees.

Samuti pole mõtteks Lubja tee äärsel tootmistsooni laienemine Kallaku ja Serva kinnistutele, kuna olemasolevad ja planeeritud elamud arvestavad minimaalselt vajaliku kaugusega olemasolevatest tootmismaa sihtotstarbega kinnistutest. Võimalik laste mänguala on planeerimisel Anijärve tee 6 ja 8 kinnistute detailplaneeringus.

Kavandatav muudatus Üldplaneeringus



2.3. Arhitektuurne planeerimislahendus

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kallaku ja Serva kinnistutel ehitusõiguse andmine nelja ühepereelamu ja kahe väikeettevõtlusele suunatud väikese ärihoone püstitamiseks.

Planeeritud maa-alal on kavandatud järgmised maakasutuse sihtotstarbed:

EP - Üksikelamu maa (kataster – elamumaa)

BT- Ärimaa
LT- Transpordimaa

Detailplaneeringu lahendus näeb ette neli väikeelamukrunti. Kinnistu edelapoolsesse serva, naabruses asuva tootmismaa puhvriks on ette nähtud ärimaa krunt. Siia kavandatud väikesemõõdulistesse hoonetesse on plaanis rentida pinda iluteenust (juuksur, kosmeetik) jms. Teenust teostavatele väikeettevõtetele ning vähesel määral büroopinda.

Planeeritud väikeelamute kinnistud on suurusega 1500-2228 m².

Planeeringuala krundijaotuse ja kinnistute suurused on oluliselt determineeritud olemasoleva juurdepääsuga Anijärve teelt ning varem planeeritud Pärtlepõllu tee paigutusega. Samuti on kruntide suurus seotud ehitusalade jätmisega väljapoole tootmishoonete sanitaarkaitsetsooni.

Elamute maksimaalne maapealsete korruste arv on kaks. Hooned on ette nähtud kaldkatusega, kaldega 10-35 kraadi ja harja kõrgus max.8,5 m. Olemasolevast maapinnast. Iga elamu juures võib olla üks abihoone.

Elamud jäävad tootmismaa kinnistutes piiridest minimaalselt 50 m kaugusele. Tootmismaa nn. puhvertsooni on kavandatud ärimaa krunt ja kõrghaljastus.

Ärimaa kinnistule tohib rajada kuni 2 põhihoonet. Abihooned ei ole sinna lubatud. Kõrguslikud ja arhitektuursed piirangud on samad, mis elamutel.

Ehitusõiguse elluviimiseks planeeringu kehtestumisel kehtivad järgmised nõuded:

Üksikelamu ja Ärihoone ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt (staadium eelprojekt).

Projekt peab vastama Viimsi Valla Ehitusmääruse § 17 ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrusele nr 67 (17.09.2010) "Nõuded ehitusprojektile".

Peale hoone eskiisi heakskiitu, tuleb projekt kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega ning esitada Viimsi vallavalitsusele ehitusloa saamiseks.

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

Kinnistute Kallaku ja Serva omanik kohustub detailplaneeringu alusel moodustatavate tootmisala sanitaarkaitsealale jäävate kruntide võõrandamisel

teavitama omandajat, et käesoleva lepingu esemeks oleval naaberkinnistul, asukohaga Lubja tee 30, Lubja küla, Viimsi vald, Harju maakond, asub tootmisettevõtte, mille tegevusega võib sanitaarkaitseala ulatuses kaasneda tootmisettevõttele omane mürafoon, suits jt keskkonnamõjud.

Radooniohust tulenevad nõuded:

Pinnase kõrge radoonisisalduse korral (50000 -250000 Bq/m³) on nõutavad tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon).

Järgida standardis EVS 840:2009 “Radooniohutu hoone projekteerimine” antud juhised radooniohu vältimiseks uutes majades.

2.4. Teed. Liiklus. Parkimine

Teedevõrgu lahendamisel on lähtutud Pärtlepõllu planeeringuga kavandatud avaliku kasutusega tee asukohast. Kuni Pärtlepõllu tee üle andmiseni Viimsi vallale, tuleb Pärtlepõllu kinnistu kaudu juurdepääsuks sõlmida omanikuga servituudileping.

Tee pikendatakse lääne suunas läbi Kallaku ja Serva kinnistute ja suunatakse läbi naaberkrundi- Anijärve tee 6 kinnistu Anijärve tee. Detailplaneering näeb ette, et Pärtlepõllu tee valmimisel ida või Anijärve tee ühenduse valmimisel lääne poolt ning detailplaneeringu teedevõrgu ellu viimisel, jääb põhja poolt juurdepääsuks üksnes kergliiklustee.

Parkimine lahendatakse kavandatud kruntidel.

Teede katendi laius ja muud parameetrid määratakse valla poolsete tehniliste tingimustega enne projekteerimist.

2.5. Haljastus, vertikaalplaneerimine

Planeeritaval ala oluline kõrghaljastus puudub.

Elamute ehitusprojektide mahus tuleb anda elamukruntide haljastuse põhimõtted.

Tootmismaa piirile tuleb kahjulike mõjude ja visuaalse reostuse vähendamiseks rajada kõrghaljastus- soovitavalt kõrge okaspuu-hekk

Maapinna tõstmine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Haljastusprojekti raames on lubatud maapinna tasandamine.

Vertikaalplaneerimisega lahendada sadevete ärajuhtimine selliselt. Et sademeveed maapinnalt ei valgu naaberkinnistutele. Ehitusprojekti vertikaalplaneerimise osa tuleb tutvustada puutumust omava naaberkinnisasja omanikule enne ehitusprojekti ehitusloa taotluse esitamist.

2.6. Keskkonnakaitselised abinõud

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- Jäätmed kogutakse ja hoiustatakse omal krundil. Regulaarse äraveo osas sõlmida leping seda teenust pakkuva firmaga.
- Planeeritavad teed rajatakse tolmuva kattega.
- Vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada olemasolevat sobivat pinnast. Ehitusprojekti mahus tuleb koostada põhimõtteline krundi vertikaalplaneerimise joonis.
- Planeeritud kruntidele mitte-ehitusaladel haljastus säilitatakse või rajatakse täiendav haljastus.
- Ehitusprojekti koostamisel ennetada radooniriski s.t.projekteerimisel ja ehitamisel peab võimalike radooniprobleemidega arvestama ning kasutama radooniohu vähendamise leevendusabinõusid.

2.7. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

Planeeringuga kavandatud kaitsevööndid ei ulatu naaberkinnistutele.

2.7.1. Elektrikaitsevöönd

Mõlemale poole madalpinge elektrikaablit on kaitsevöönd 1,0 m. Seal võib töid teostada

AS Imatra Elekter loal.

2.7.2. Veetorustike ja reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd

Mõlemale poole VK trasse on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

2.7.3. Gaastorustike kaitsevöönd

Mõlemale poole gaastorustikku on kaitsevöönd 1 m. Seal võib töid teostada võrgu valdaja loal.

2.8. Turvaabinõud

Planeerimiseseaduse järgi tuleb detailplaneeringus käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist.

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.

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 järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb hoonete tagumisi sissepääse, mis on teedelt nähtamatud. Tagumised uksed ja aknad tuleb muuta turvalisemaks, see vähendab sissemurdmist.

3. TEHNOVÕRGUD

3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritud ala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele nr.5342, 01.12. 2017.a. Piirkonnas on ÜVK trassid välja ehitatud.

Ühele krundile tagatav tarbeveehulk ja ärajuhitav reoveekogus on kuni 0,5 m³/ööpäevas.

Veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bari.

Piirkonna tulekustutusvesi saadakse Pärtlepõllu teele rajatavast tuletõrjehüdrandist (10 l/sek). Hüdrandile tagada takistusteta juurdepääs

3.2 Sademevee ärajuhtimine

Sademevee ärajuhtimine kruntidelt ja tänavatelt on lahendatud vastavalt Kommunaalamrti tehnilistele tingimustele 29. Jaan. 2018 nr 14-9/455-1

Sademeveed kogutakse kokku ümber hoone rajatava dreentorustiku abil ning suunatakse kontrollkaevu kaudu tänavavõrku.

Pärtlepõllu tee haljasalale rajatakse sademevee immutustorustik, mis ühendatakse sadeveekanalisatsiooniga.

Olemasolev kraav kinnistute põhjaosas torutatakse. Ette on nähyud setvituut laiusega 4m.

Truubitoru läbimõõt ja sügavus määratakse eraldi projektiga. ~

3.3 Elektrivarustus

Planeeritava elamu elektripaigaldise varustamine elektrienergiaga on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks 15.11.2017 nr162/17. 12.02.2016

Toide on Pärtlepõllu maaüksusele rajatava 10/0.4 kV alajaama baasil maa-kaabelliinide kaudu liitumiskilpideni iga kinnistu lähedal,tee ääres.

Pärast planeeritava elamu projekteerimist ja võimsuste täpsustamist tuleb taotleda elektri-varustuse projekteerimistingimused.

Pärtlepõllu kinnistult Anijärve teele kulgeva 10 kv maakaablileon detailplaneeringus ette nähtud tehnokoridor. Maakaablitrassi täpne asukoht ning tehniline lahendus täpsustuvad projekti käigus. Vajadusel taotletakse Viimsi valla kommunaalteenistusest tehnilised tingimused kraavi torutamiseks.

3.4 Tänavavalgustus

Tänavavalgustus lahendatakse Pärtlepõllu tee projektiga.

3.5 Gaasivarustus

Gaasivarustus on lahendatud vastavalt Adven Eesti liitumise tingimustele 12.02. 2018. Liitumiseks tuleb taotleda võrguvaldaja tehnilised tingimused ja kooskõlastada nendega projekt.

4. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneeringu aluseks on järgmised õigusaktid:

Siseministri määrus nr 17 30.03.2017 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele,

EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus,

EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

Detailplaneering vastab Eesti Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a kehtestatud määrusele nr 315.

Tuleohutusabinõud on järgmised:

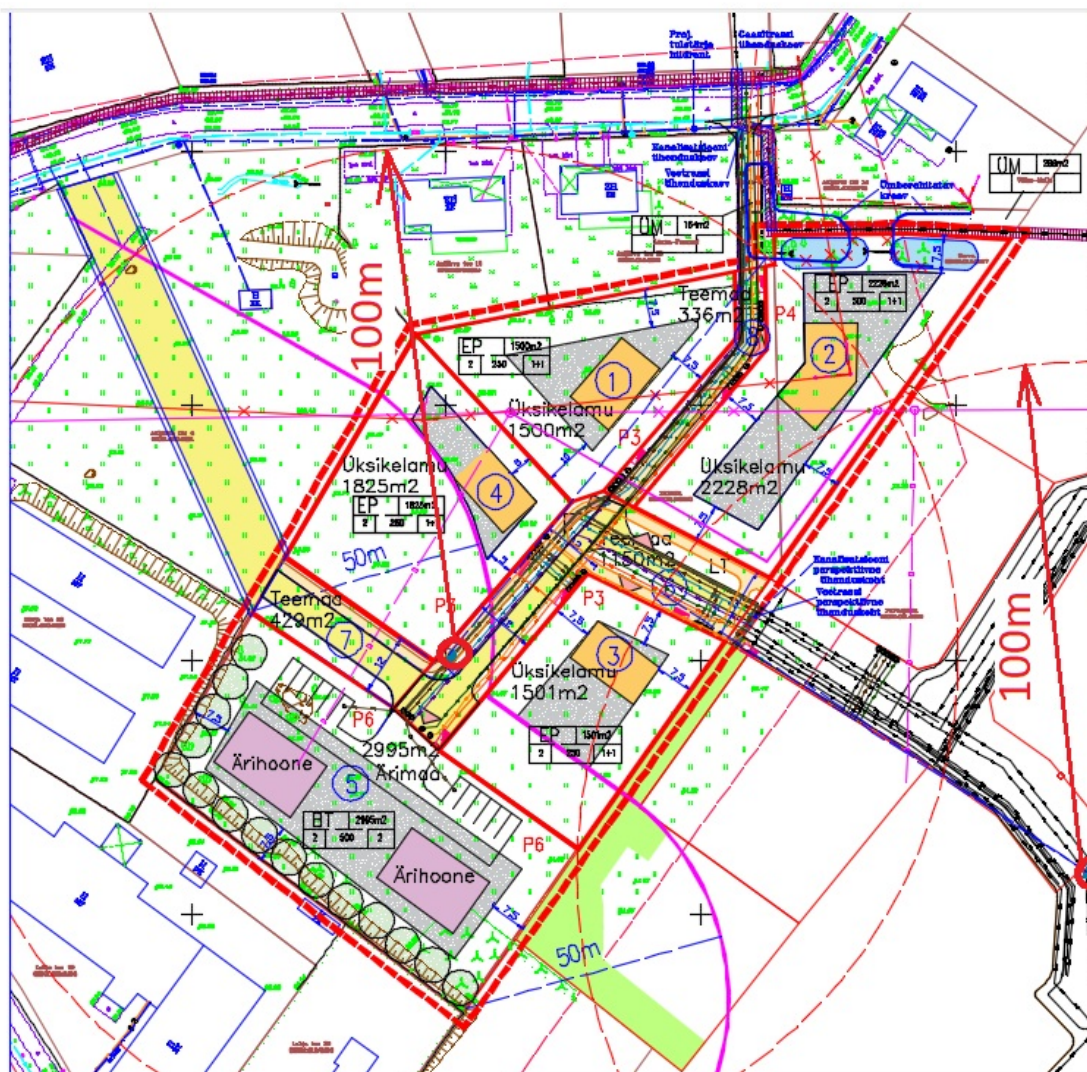
- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringelt kasutuskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku.
- Hoonetevahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Hoonete minimaalne tulepüsisusaste 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.
- Projekteeritavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Tuletõrje veevarustus lahendatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013

Piirkonna tulekustutusvesi saadakse olemasolevast Pärtlepõllu teele rajatavast tuletõrjehüdrandist (10 l/sek. 3 tunni jooksul). Hüdrandid on märgitud tehnoõrkude joonisel.

Lähikonnas on hüdrant kavandatud ka Pärtlepõllu kinnistule (vt. lisatud skeem).

Hüdrantide suurim lubatud kaugus hoonetest on 100 m.

Hüdrandile tagada takistusteta juurdepääs.



Hüdrantide paiknemise skeem

5 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Kallaku ja Serva detailplaneeringu elluviimine sõltub teedevõrgu olemasolust Pärtlepõllu arendusalal või Anijärve tee 6ja 8 kinnistutel.

Detailplaneeringu jõustumisel on võimalik planeering ellu viia peale Pärtlepõllu kinnistu juurdepääsutee välja ehitamist ida suunalt või läbi Anijärve tee 6 kinnistu lääne suunalt ning servituudi lepingu sõlmimist nende kinnistute omanikega kuni Pärtlepõllu tee üle andmiseni Viimsi vallale avalikku kasutusse. Seda põhjusel, et planeeringu koostamise ajal, sõidukite juurdepääsutee kinnistutele puudub.

Jalakäijate juurdepääsuks kinnistule on lubatud kasutada põhja suunast Kallaku ja Serva kinnistut Anijärve teega ühendavat kergliiklustee koridori (kuulub vallale).

Detailplaneeringu kehtestamisele järgneb selle elluviimine, kus on eristatavad järgmised etapid:

Maa-ala jaotamine katastriüksusteks vastavalt kehtestatud detailplaneeringule.

Tehnovõrkude põhiprojektide koostamine, kooskõlas võrkude valdajatega nõuetega, ehitisteatiste esitamine ja menetlemine EHR-is.

Servituudi lepingu sõlmimine naaberkinnistute omanikega transpordi juurdepääsuks planeeringualale.

Kinnistu siseste teede eelprojekti koostamine, kooskõlas Viimsi valla Kommunaalameti nõuetega, ehitusloa taotluse esitamine EHR-i kaudu.

Trasside ehitamine

Teetammide rajamine, ajutise (ehitusaegse) teekatte paigaldus.
Planeeritud kinnistute müük

Kinnistute omanike poolt elu- ja ärihoonetele eelprojektide koostamine, ehitusloa taotluste esitamine ja menetlemine läbi EHR-i.

Hoonete ja krundisistest trasside ehitus.

Teede valmis ehitamine vastavalt projektile. Kasutusloa taotlemine.

Teede üle andmine Kohalikule omavalitsusele avalikuks kasutuseks.

Hoonete kasutuslubade taotlemine.