

# Tammneeme tee 55 detailplaneering

Asukoht:

Tammneeme tee 55, Tammneeme küla, Viimsi vald, Harjumaa

Projekti staadium: Detailplaneering

Töö nr 105

Projekti koostamise aeg: 30.04.2020

Tellija

Kairi Seiler

Radius Arhitektid OÜ

Registrikood: 14290361

MTR: EP004029

Arhitekt: Kaspar Stroom //allkirjastatud digitaalselt//

Tel:+372 56 927772

kaspar@radius.ee

Harjumaa 2019

## Sisukord

1. Üldandmed.....	4
1.1. Töö nimetus .....	4
1.2. Planeeringu tellija .....	4
1.3. Planeeringu koostaja .....	4
1.4. Planeeringu lähteandmed (protsess).....	4
1.5. Planeeringu arvestatavad lähteandmed .....	4
1.6. Vastavus Viimis valla üldplaneeringule .....	5
1.7. Planeeritava alal ja selle lähiümbruses varem koostatud planeeringud .....	5
1.8. Geodeetiline alusplaan .....	5
1.9. Planeeringuala suurus ning asukoht .....	5
1.10. Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus .....	5
1.11. Olemasoleva olukorra kirjeldus .....	5
1.12. Fotod planeeringualast .....	6
1.13. Planeeringuala kontaktvöödi funktsionaalsed seosed .....	6
2. Planeerimise lahendus.....	7
2.1. Planeeringu eesmärgid .....	7
2.2. Planeeritavate kruntide ehitusõigused.....	7
2.3. Üldised arhitektuursed nõuded.....	7
2.4. Müra.....	8
2.5. Hoonestusala .....	8
2.6. Kruntide maapinna kõrgused .....	8
2.7. Liiklus- ja parkimiskorraldus .....	8
2.8. Haljastus ja heakord .....	8
2.10. Jäätmekäitlus.....	8
3. Tehnovõrgud ja rajatised.....	9
3.1. Üldosa .....	9
3.1. Veevarustus, kanalisatsioon, sajuvesi ja tuletõrje veevarustus .....	9
3.2. Elektrivarustus .....	9
3.3. Soojavarustus .....	9
3.4. Tänavavalgustus.....	9
3.5 Sidevarustus.....	10
4. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	11

5.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	11
6.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	11
7.	Planeeringu rakendamise võimalused .....	12
8.	Tuleohutus.....	12
10.	Detailplaneeringu graafiline osa .....	13
11.	Lisad.....	14
11.1.	Viimis Vallavalitsuse väljastatud detailplaneeringu algatamise korraldus, 26. august 2014, nr 104214	
11.2.	Topograafiline plaan, Tammneeme tee 55, Tammneeme küla, Viimsi vald, Harju maakond, Optiset OÜ, töö nr V-2366/18.....	14
11.3	Telia Eesti AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 31917918 14.05.2019	14
11.4	Imatra Elekter AS nr. 094-16 08.04.2016 (pikendatud kuni 30.05.2020).....	14
11.5	AS Viimsi Vesi nr. 5798 07.05.2019 .....	14

## 1. Üldandmed

### 1.1. Töö nimetus

Tammneeme tee 55, Tammneeme küla detailplaneering.

### 1.2. Planeeringu tellija

Kairi Seiler (kinnistu kaasomanik)

### 1.3. Planeeringu koostaja

Raadius Arhitektid OÜ

Registrikood: 14290361

Tel:+372 56 927772

kaspar@raadius.ee

MTR: EP004029

### 1.4. Planeeringu lähteandmed (protsess)

- Viimsi Vallavalitsuse korraldus nr 1042 (26. august 2014) detailplaneeringu algatamise kohta.  
**Detailplaneering algatati nimetusega: Tammneeme küla, Tammneeme tee 55 detailplaneering.**

### 1.5. Planeeringu arvestatavad lähteandmed

- Katastri ja põhikaart M 1:10000
- Maa-ala geodeetiline alusplaan M 1:500
- Katastriüksuse plaan M 1:2000
- Etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadus
- Teeseadus
- Looduskaitseadus
- Viimsi valla ehitusmäärus
- Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri
- Haldusmenetluse seadus
- Asjaõigusseadus
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemiseadus
- tellija lähteandmed ja taotlus
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord"
- Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a. määrus nr.42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid"
- Muud kehtivad õigusaktid

### 1.6. Vastavus Viimis valla üldplaneeringule

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane – Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve väikeelamute maa.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mille kohaselt on moodustatavate kruntide minimaalne suurus piirkonnas 1500m<sup>2</sup>. Arvestades, et planeeritava elamukrundi suurus on 2330m<sup>2</sup>, võimaldab see teemaplaneeringu peatükist 4.2 tuleneva metoodika kohaselt planeerida krundile kaksikelamu.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ kohaselt asub kinnistu puhveralal, kus maa-ala hoonestamine on võimalik vastavalt üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele ja lähtuvalt teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ tingimustest.

### 1.7. Planeeritaval alal ja selle lähikümbruses varem koostatud planeeringud

Lähikümbruses puuduvad kehtestatud detailplaneeringud.

### 1.8. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan on koostatud OÜ OPTISET poolt 17.04.2018. Töö nr V-2366/18, mõõtkavas 1:500 (Joonis vaata projekti lisades).

### 1.9. Planeeringuala suurus ning asukoht

Planeeritav ala hõlmab 2330m<sup>2</sup> suurust elamukrunti Tammneeme tee 55, mis asub Tammneeme tee ja Luhääre tee ristumiskohal. Muuga lahest jääb kinnistu ca 130 meetri kaugusele. Juurdepääs planeeringualale toimub Tammneeme teelt.

### 1.10. Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

	Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala (m <sup>2</sup> )	Krundi sihtotstarve	Katastri tunnus	Kehtivad koormatised ja kitsendused
1	TAMMNEEME TEE 55	HELENA VÜRST (isikukood 48103120276), KAIRI SEILER (isikukood 47007190317)	2330	ELAMUMAA 100%	89001:003:63 70	-õhuliini kaitsevöönd - Tammneeme tee teekaitsevöönd, 10m
kokku			2330			

### 1.11. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuga käsitletav kinnistu on hoonestatud ning rohke kõrghaljastusega. Planeering näeb ette olemasoleva hoone (EHR 116051826) osalise lammutamise.

### 1.12. Fotod planeeringualast

Foto planeeringualast on välja võetud Google Maps rakendusest.



Vaade Tammneeme teelt planeeritavale alale.

### 1.13. Planeeringuala kontaktvöödi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala piirneb põhjast, idast ning läänest maatulundusmaadega ning lõunast Tammneeme teega.

J. nr	Katastri tunnus	Krundi aadress	Krundi sihtotstarve
1	89001:003:6520	TAGA-PEARNA	MAATULUNDUSMAA 100%
2	89001:003:2220	LUHAAÄRE TEE 3	MAATULUNDUSMAA 100%
3	89001:001:0850	TAMMNEEME TEE L8	TRANSPORDIMAA 100%

## 2. Planeerimise lahendus

### 2.1. Planeeringu eesmärgid

- Ühe kaksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitusõiguse määramine

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

### 2.2. Planeeritavate kruntide ehitusõigused

Detailplaneeringuga määratakse käsitletavatele kinnistutele järgmised ehitusõigused:

Pos. nr.	Krundi suurus (m <sup>2</sup> )	Max täiseh. %	Hoonete alune pind (m <sup>2</sup> ) (maapealne ja maa-alune)	Max. korruselisus/ Kõrgus (m)	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide alusel)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa - sh maapealsete korruste suletud brutopind (m <sup>2</sup> )	Tulepüisivus	Parkimiskohtade arv Normatiivvne/ kavandatud	Piirangud
1	2330	25	420 (sh paariselamu 300 m <sup>2</sup> sh abihooned 2x60 m <sup>2</sup> )	Elamu: 2/8,5  Abihoone : 1/5	3 (1 paaris- elamu + 2 abi- hoonet)	EE 100 %	E100 %	Elamu: 600 m <sup>2</sup>  Abihooned: 120 m <sup>2</sup>	TP3	4 sõiduauto parkimis- kohta	Tammneeme tee teekaitse- vöönd, 10m,  elektriõhuliini kaitse- vöönd 2m

### 2.3. Üldised arhitektuursed nõuded

- Hoonestusviis: lahtine
- Katuseharja suund: lahtine
- Katusekalle: 0-45°
- Katusekattematerjal: kivi, plekk, rullmaterjal
- Välisviimistlus: kivi, puit, krohv, metall, klaas
- Maksimaalne kõrgus: 8,5m
- Hoonete projekteerimisel lähtuda väljakujunenud ehituslaadist ning ehitiste kõrgustest ja asukoha looduslikust omapäras

## 2.4. Müra

Rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 (redaktsioon 11.02.2017) kohaselt on käesoleva detailplaneeringuga lahendatava ala näol tegemist II kategooriasse (elamu- ja puhkealad) kuuluva alaga. Nõuetekohane müratase II kategooria alal (vastavalt EVS 843:2016, tabel 4.8, Taotlustase I) on 55 dB päeval ja 45 dB öösel. Alale hoonestuse projekteerimisel peab hoonetes olema tagatud nimetatud müratase. Vajadusel näha hoone projektiga ette müra tõkestamiseks täiendavaid passiivsed meetmeid (hoone fassaadimaterjalide valik, teepoolsele kinnistu osale heki näol puhverala rajamine jne).

## 2.5. Hoonestusala

Krundile määratud hoonestusala on kujutatud planeeringu põhijoonisel. Hoonete rajamine planeeringuga käsitletaval kinnistul on lubatud vaid hoonestusala märgitud kohtadesse.

Kinnistu põhjaservas piirneb hoonestusala olemasoleva hoone põhjanurgaga, kus hoonestusala on erandina 7,5 meetri asemel 6,2 meetrit. Antud hoonestusala kehtib ainult olemasoleva hoone säilimisel detailplaneeringu põhijoonisel kajastatud mahus.

## 2.6. Kruntide maapinna kõrgused

Olemasolev maapind on tasane. Olemasolev Tammneeme tee kõrguslik olukord säilib. Tuleb tagada sadevete mitte valgumise naaberkruntidele.

## 2.7. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs kinnistule tagatakse Tammneeme teelt ühe sissesõiduga. Planeeringuga nähakse ette kokku 4 parkimiskohta.

Planeeritavate hoonete ehitusprojekti koostamisel, tuleb arvestada Rahvatervise seaduse § 8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri määramises nr 42 sätestatud nõuetega.

## 2.8. Haljastus ja heakord

Krundisise täpne haljastuslahendus koostatakse ehitusprojektiga eraldi. Üldiselt nähakse ette täiendavat haljastust tagamaks eramute privaatsus ning tsoonimaks erineva kasutusfunktsiooniga alasid – parkimine, hoovid.

## 2.10. Jäätmekäitlus

Maavaldajal tuleb tagada tema territooriumil tekkivate jäätmete kogumine kinnistesse prügikastidesse või konteineritesse ning sõlmida nende äraveo leping vastavalt kehtivale korrale. Prügikastid ja konteinerid paigutatakse kinnist kummagi sissepääsutee juurde.



### 3. Tehnovõrgud ja rajatised

#### 3.1. Üldosa

Tehnovõrkude lahendus on koostatud vastavalt trassivaldajate tehnilistele tingimustele.

Kommunikatsioonide servituutide ulatused tuleb kooskõlastada võrguvaldajate esindajatega. Ühisvõrkude liitumispunktide asukohad kinnistutega kuuluvad täpsustamisele ehitusprojektide koostamisel. Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda võrguvaldajalt uued tehnilised tingimused.

#### 3.1. Veevarustus, kanalisatsioon, sajuvesi ja tuletõrje veevarustus

Lahendatakse vastavalt AS Viimis Vesi tehnilistele tingimustele (väljastatud 07.05.2019). Veevarustus toimub läbi 2019. aasta jooksul Tammneeme teele rajatud veetorustiku (aluseks Ruutjuur OÜ töö nr 19\_112 "Vee- ja kanalisatsioonitrassi teostusjoonis". Kanalisatsiooni tarbeks rajatakse krundile reoveepumpla. Detailplaneeringu kinnitamise järgselt väljastatakse liitumistingimused ÜVK-ga liitumiseks.

Vastavalt AS Viimis Vesi tehnilistele tingimustele tagatavad vooluhulgad:

- Tagatav veehulk ja ärajuhitud reovee kogus boksi kohta 0,5 m<sup>3</sup>/ööpäevas.
- Tagatav veerõhk- min 2.0-2.5 bari
- Tagatav tuletõrjevesi 10 l/sek, hüdrant paikneb Tammneeme tee 38 juures.

Kinnistu vooluhulgad:

- Maksimaalne veevooluhulk kinnistu kohta 1 m<sup>3</sup>/ööpäevas
- Maksimaalne reoveehulk kinnistu kohta 1 m<sup>3</sup>/ööpäevas

#### 3.2. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatakse vastavalt Imatra Elekter AS tehnilistele tingimustele.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine nähakse ette kinnistu vahetus läheduses või kinnistul eraldi alusel asuvas liitumiskilbis.

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt järgmises projekteerimise staadiumis.

#### 3.3. Soojavarustus

Planeeritud hoonestuse soojavarustus lahendatakse lokaalkütte (soojuspump, elekter, vedel- või tahkek.) baasil.

#### 3.4. Tänavavalgustus

Planeeringuga ei nähta ette täiendavat tänavavalgustust.

### 3.5 Sidevarustus

Lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 31917918. Detailplaneeringuga ette nähtud liitumispunkt on sidejaotla TMN101. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1 m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid seinapaksusega 4,8 mm. Tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale. Telia liinirajatiste võimalik väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul, vastavalt "Asjaõiguseaduse Rakenduseseadusele § 15". Hoonete püstitamiseks tehtavale ehitusprojektile tuleb taotleda uued tehnilised tingimused.

#### 4. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõju tegevuse hulka, sest planeeritava alal ega selle vahetuse läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega rohevõrgustiku ala, planeeringuga ei ole ette nähtud tegevust ranna või kalda piiranguvööndis, planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele ning seetõttu ei pea vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist. Planeeritava hoone ehitusloa raames tuleb esitada ka sademevee projektlahendus.

#### 5. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Oluliseks on seatud:

- Tänavate ja hoonete vaheline hea nähtavus, mis on saavutatud läbipaistvate piirete kasutamisega
- Võimalike varjumiskohtade rajamise välistamine
- Territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine)
- Erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- Võõrastele piiratud juurdepääs eraalale:
- Üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine
- Autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesiseselt
- Võimalusel kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus
- Vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas
- Vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liikumist takistavad objektid, piirded)
- Atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed, suunaviidad

#### 6. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

## 7. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeeringu seletuskirja lahutamatuks osaks on planeeringu graafiline osa.

Planeeringu tellija/huvitatud isik projekteerib ja ehitab välja omal kulul planeeringuala ulatuses teed, tehnovõrgud- ja rajatised, vee- ja kanalisatsioonitrassid, välisvalgustuse, parklad, elektrivarustuse, sidevõrgu ning drenaažisüsteemi detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotleb eelnimetatud rajatistele kasutusload. Nimetatud tegevusi finantseerib oma vahenditest ning Planeeringu tellijal/huvitatud isikul ei ole õigust nõuda Vallalt tasu või hüvitist nimetatud teede, parklate ning tehnovõrkude- ja rajatiste väljaehitamise eest.

## 8. Tuleohutus

Planeerimisel ja kinnistu hoonestamisel lähtutakse Tuleohutusseadusest, siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“; standardist EVS 812-6-2012 „Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2018 „EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeritava hoone tulepüsivusklass on TP3 ning määratakse täpselt ehitusprojektidega. Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele ja rajatistele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

### Kujade määramine

Planeeringu hoonestusalasiseselt puudub kujade määramise vajadus. Hoonete projekteerimisel hoonestusala piirile arvestada tuleohutuslike kujadega naaberkiinnistute hoonete suhtes või rajada tuleohutustarind.

## 10.Detailplaneeringu graafiline osa

DP-1	SITUATSIOONISKEEM
DP-2	PÕHIJONIS
DP-3	TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN

## 11.Lisad

- 11.1. Viimis Vallavalitsuse väljastatud detailplaneeringu algatamise korraldus, 26. august 2014, nr 1042
- 11.2. Topograafiline plaan, Tammneeme tee 55, Tammneeme küla, Viimsi vald, Harju maakond, Optiset OÜ, töö nr V-2366/18
- 11.3 Telia Eesti AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 31917918 14.05.2019
- 11.4 Imatra Elekter AS nr. 094-16 08.04.2016 (pikendatud kuni 30.05.2020)
- 11.5 AS Viimsi Vesi nr. 5798 07.05.2019