

VIIMSI VALD

DETAILPLANEERING

APRILL 2013.a

0 ÜLDANDMED

- 01 Planeeringu objekt ja asukoht
- 02 Tellija
- 03 Huvitatud isik
- 04 Projekteerija
- 05 Detailplaneeringu lähteandmed

1 ASENDIPLAAN

- 1.1 Sissejuhatus
- 1.2 Lähteandmed. Olemasolev olukord.
 - 1.2.1 Seosed Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga
„Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“
- 1.3 Detailplaneering.
 - 1.3.1 Olemasolev maakasutus
 - 1.3.2 Vastavus üldplaneeringule
 - 1.3.3 Arhitektuurne planeerimislahendus
- 1.4 Teed.
- 1.5 Haljastus
- 1.6 Keskkonnakaitse
- 1.7 Turvaabinõud

2 TEHNOVÕRGUD

- 2.1 Veevarustus
- 2.2 Kanalisatsioon
- 2.3 Elektrivarustus ja sidevarustus

3 TULEOHUTUSABINÕUD

4 JOONISED

5 LISAD

6 KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

SELETUSKIRI

0. ÜLDANDMED

01. Planeeringu objekt ja asukoht:

Objekt: : maaüksuse detailplaneering

Asukoht:

02. Tellija: Viimsi Vallavalitsus
Harju maakond

03. Huvitatud isik:

04. Projekteerijad

05. Detilpaneeringu lähteandmed

- 1) Viimsi Vallavalitsuse korraldus 16.märts 2012 nr.157
- 2) Prangli saare üldplaneering ()
otsusega nr.200).
- 3) Üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted." (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32).
- 4) Topograafiline plaan on koostatud OÜ Optiset poolt.
(töö nr.V-1617/12 25.06.2012.a)
- 5) Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud Harju maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356-k)

1. ASENDIPLAAN.

1.1 Sissejuhatus

Harju maakonna maaüksuse detailplaneeringu koostamise aluseks on Viimsi Vallavalitsuse korraldus 16.märts 2012 nr.157. detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta.

1.2 Lähteandmed. Olemasolev olukord.

Planeeritav ala asub Viimsi vallas Eeslaht külas lääneosas jäädes merest (Eeslaht) ca 200m kaugusele. Lõuna maaüksuse vahetus läheduses kulgeb Viimsi hoiuala piir. Katastriüksus on moodustatud Viimsi maadest. Maaüksus on hoonestamata ning ca 2/3 osas kaetud lehtpuudega (lepad, kased). Tegemist on endise karjamaaga, maapind on madal ja osaliselt soostunud. Maapinna kõrgusmärgid jäävad vahemikku 0.89...1.57 m. Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud 1:1000 poolt koostatud topograafilist plaani töö nr. 12/25.06.2012.a. Koordinaadid on 1977. aasta süsteemis, kõrgused on Balti 1977.a süsteemis.

1.2.1 Seosed Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“

Vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jääb Viimsi rohevõrgustiku tuumalasse. Rohevõrgustik koosneb tugi e. tuumaladest, rohekoridoridest ja sinivõrgustikust e. veekogude puhveralast. Viimsi rohevõrgustiku planeerimise eesmärgiks ei olnud ulatusliku „rohelise pinna“ määratlemine ja selle majandustegevusest välja jätmine, vaid eelkõige loodus- ja keskkonnakaitseliselt põhjendatuma ruumi struktuuri tagamine, tuginedes erinevatele arengusuundadele ja analüüsidele. Viimsi rohevõrgustiku alale kavandatavate planeeringute, kavade jne puhul tuleb tagada roheline võrgustiku toimima jäämine ning vältida kavandatava asustusega rohekoridoride läbilõikamist.

Vastavalt teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ on Prangli saar määratletud maakondliku (võimaliku riikliku) tähtsusega väärtusliku loodus- ja puhkemaastikuna.

Väärtuslike maastike määratlemise ja selle tulemustele toetuvate planeeringute kaugemateks eesmärkideks on :

- a) Kultuuripärandi hoidmine traditsioonilise asustus- ja maakasutusmustrini ning muude ajaloo jälgede näol,
- b) Maastikulise ja bioloogilise mitmekesisuse ning ökoloogilise tasakaalu säilitamine,
- c) Kohaliku elu toetamine

Soovitavate meetmetena on Prangli saare puhul välja toodud planeeringute ja hoolduskavade koostamise vajalikkus, tuulegeneraatorite paigaldamise piirangud ning metsakategooria muutmine kaitsemetsaks.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on suvilakrundi planeerimine olemasoleva hoonestusega ala kontaktvööndisse.

----- maaüksuse detailplaneeringuga ei muudeta väljakujunenud asustumustrit ega rikuta ökoloogilist tasakaalu Prangli saarel. Elamumaale teadlikult elupaikade mitmekesisuse loomisega tegeledes toimib maaüksus edasi mikrotasandi rohevõrgustikuna.

1.3 Detailplaneering.

1.3.1 Olemasolev maakasutus.

suurus on 5486 m²,
sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

1.3.2 Vastavus üldplaneeringule.

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

maaüksusele ulatub võimaliku elamuehituse hajapiirkonna juhtfunktsioon.
saare üldplaneeringu kohaselt on pool Lahe maaüksuset elamuehituse hajapiirkonna ja pool põllumajandusmaa juhtfunktsiooniga.

1.3.3 Arhitektuurne planeerimislahendus.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ----- maaüksuse maakasutuse sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks, ehitusõiguse määramine hooajalisele elamule - suvilale, hoonestustingimuste, tehnovõrkude ning juurdepääsude lahendamine. Krundile on antud ehitusõigus ühe suvila ja kuni 2 abihoone püstitamiseks.

Ehituskeeluvööndi ja ranna piiranguvööndi laius ----- on 200m, veekaitsevööndi laius on 20m (Looduskaitseadus §35-38) ja kallasraja laius 10 m (Veeseadus § 10). Planeeritav ala jääb ranna piiranguvööndisse.

Planeeritaval alal rakendub looduskaitseaduse §35 lg 3¹ ja lg 4 sätestatud erisus, mille kohaselt korduvalt üleujutataval rannal koosneb veekaitsevööndi, ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi ulatus üleujutatavast alast ja seaduse §37-39 sätestatud vööndi laiusest.

Viimsi vallas loetakse kõrgveepiiriks 1,5m kõrgust samakõrgusjoont.

Üleujutatava ala piir jääb planeeritavast hoonestusalast 47.5m kaugusele, põhikaardile kantud veepiir on planeeritavast hoonestusalast 193m kaugusel.

----- üldplaneeringu (kehtestatud 10.10.2000) järgne ehituskeeluvöönd piirkonnas on ca 200m veepiirist. Ehituskeeluvöönd läbib Lahe maaüksuse. Hoonestuseks sobilikum osa - kõrghaljastuseta rohumaa ning kõrgeim krundi osa, jääb ehituskeeluvööndisse. Lahe maaüksusele hooajalise elamu krundi (suvilakrundi) planeerimiseks tehakse detailplaneeringuga ettepanek vähendada üldplaneeringu järgset ehituskeeluvööndit 26-51 m ulatuses.

Looduskaitseaduse (LKS) § 34 kohaselt ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. LKS § 40 lõige 1 sätestab, et ranna ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna kaitse eesmarke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest

Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärgi ei kahjustata ranna kaitse eesmärgi. Planeerimisprotsessis on ehitusõiguste seadmisel arvestatud kõlvikute ja kinnisasjade piiridega, olemasolevate teede- ja tehnovõrkudega, väljakujunenud asustusega ning ranna eripäraga, sh reljeefi ja taimestikuga. Keskkonnaregistri (08.04.2013 seisuga) andmetel ei paikne planeeringualal LKS mõistes kaitstavaid loodusobjekte ega mälestisi. Seega ei too ehituskeeluvööndi vähendamine kaasa inimtegevusest tulenevat kahjulikku mõju, tagatud inimeste ja loomade vaba juurdepääs ranna-alal ning liikumine piki kallast vastavalt LKS § 36 sätestatule. Samuti on tagatud veeseaduse § 29 sätestatud veekaitsevööndi ulatus kaitsmaks merd hajureostuse eest ja vältimaks ranna uhtumisprotsesse.

Eeltoodule tuginedes oleme seisukohal, et ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärgi ei kahjustata ranna kaitse eesmärgi.

Planeeritavast alast läänepool asuva maaüksuse detailplaneeringuga on eelnevalt üldplaneeringu järgset ehituskeeluvööndit vähendatud (Keskkonnaministeeriumi kiri nr.

suvila maksimaalne kõrgus on 7,0m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel 4,5m

Hooned peavad olema arhitektuurilt lihtsad sobimaks rannaküla olustikku.

Fassaadiviimistluses kasutada voodrilauda, katus: kahepoolse kaldega viilkatus kaldega 35-45°. Lubatud korruste arv : 1 + katusekorrus.

Krundi maksimaalne ehitusalune pindala 150 m².

Hooned võivad paikneda vastavalt joonisel AP-4 määratud hoonestusalas.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3.

Planeeritud krundi piiramisel eelistada traditsioonilisi lahendusi nt roigasaed või kiviaed (maks piirde kõrgus 1m).

Ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt. Projekt peab vastama Viimsi valla ehitusmääruse § 17 ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrusele nr 67 (17.09.2010) "Nõuded ehitusprojektile".

Projektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega ning esitada Viimsi Vallavalitsusele ehitusloa saamiseks.

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

1.4 Teed.

Juurdepääs planeeritud krundile on ettenähtud maa-alaga külgnevalt pinnasteelt. Perspektiivselt tuleb tee viia kruuskatte alla, katte laiuseks arvestada 3.5 m.

1.5 Haljastus

Olemasolev kõrghaljastus säilitada.

1.6 Keskkonnakaitse

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitseabinõud on järgmised:

- Jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu. Äraveo osas sõlmida leping seda teenust pakkuva firmaga.

- Hoone ehitamisel kooritav kasvupinnas kasutada planeeringualal haljastustöödeks. Maapinna reljeefi mitte muuta.
- Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine.

1.7 Turvaabinõud

Korrashoid:

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

Vargus ja vandalism:

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

2 TEHNOVÕRGUD

2.1 Veevarustus

Planeeritava krundi olmeveevarustuse lahendamiseks on krundile ettenähtud salvkaev. Ühisveevärgi piirkonnas puudub. Salvkaev peab asetsema planeeritavast imbväljakust vähemalt 80 m kaugusel. Joogivesi saadakse kaubandusvõrgust.

2.2 Kanalisatsioon.

Planeeritud alal puudub reovete utiliseerimise võimalus. Saarel ei ole majandus-fekaalvete kanalisatsiooni ja lähiajal ei ole ettenähtud rajada vastavat sõlme, mis tagaks saare kinnistute reovete tsentraalse töötlemise.

Planeeritud krundile on ettenähtud elektriline kuivkäimla (nt www.incinolet.com) Majapidamisveed (hallveed) on ettenähtud juhtida läbi aktiivaeratsiooniga bioloogilise puhastusseadme ning immutada pinnasesse.

Pesuaietest kasutada Põhjamaade keskkonnamärgi või Euroopa Liidu lillesümboli saanud tooteid, milles on tavaliselt vähem keskkonnale ohtlikke tensiide, fosforit ja lisaaineid.

Pinnasesse juhitava heitvee pH või ohtlike ainete sisaldus ei tohi ületada Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ esitatud piirmäärase. Puhastusseadme kohta koostada eraldi projekt ning kooskõlastada see Viimsi valla keskkonnaametiga.

Vastavalt Eesti Põhjavee kaitstuse kaardile on Prangli saare põhjavesi väga hästi kaitstud (www.keskkonnaamet.ee/vesikonnad/static/files/203.harju_pohjave_kaart.pdf).

Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset. Nimetatud tingimus on täidetud, sest imbväljaku immutussügavus on 50-60cm maapinnast ja planeeritavas piirkonnas on põhjavee tase kevadel ja sügisel ca 2m maapinnast, suvel ca 3m maapinnast.

Geoloogiline läbikõige piirkonnas on järgmine: 0.00-0.20 muld, 0.20-0.50 liiv ja alates 0.50 moreen.

2.3 Elektrivarustus ja sidevarustus.

Planeeritavate hoonete elektrivarustus lahendatakse vastavalt Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks r... Vastavalt tehnilistele tingimustele on krundi piirile ette nähtud liitumiskilp. Liitumiskilbi toitekaabel ühendada Idaotsa 20/0,4 kV alajaama F-2 õhuliini masti nr.24. Toitekaabli liitumiskilbist kuni hoone elektrikilbini paigaldab tarbija. Pärast hoonete projekteerimist ja võimsuste täpsustamist tuleb taotleda täiendavad elektrivarustuse tehnilised tingimused. Planeeritavatele hoonetele sidevarustust ei ole ette nähtud.

3 TULEOHUTUSABINÕUD

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

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Eri kruntidel paiknevate hoonete minimaalne vahekaugus on 8m
- 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.
- Tuleohtlikul ajal on kulu ja risu põletamine keelatud.
- Hoonetevahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Hoonete tulepüsisivusaste on TP-3. Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Prangli saare tuletõrje veevõtukoht on meres Kelnase sadamas (bet. kai).
- Soovitav on rajada krundile tuletõrje veemahuti 10 m³ (võib kasutada merevett)

4 JOONISED

4.1. Asukoha skeem	AP-1
4.2. Väljavõte Prangli saare üldplaneeringust	AP-2
4.3 Tugiplaan	AP-3
4.4 Detailplaneering tehnovõrkudega	AP-4
4.5 Detailplaneeringu skeem	AP-4a
4.6 Kontaktvöönd	AP-5

5 LISAD

6 KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

Jrk nr	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	15.10.12.a	Joonisel AP-4
2	23.10.12.a	Joonisel AP-4
3	23.10.12.a	Joonisel AP-4
4	24.10.12.a	Joonisel AP-4
5		Joonisel AP-4
6	22.10.12	Joonisel AP-4
7		
<u>8</u>		<u>Joonisel AP-4</u>
9		Joonisel AP-4
		Joonisel AP-4
10		vt eraldi kiri
11		Vt eraldi kiri