



OÜ VIIMSI VALLA
ARENDUSKESKUS

**VIIMSI VALD
PRANGLI SAAR
KELNASE KÜLA
KELNASE SADAMA JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

ESKIIS
Projekt nr. 10-12

Tellija: Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1
tel. 6066860

Viimsi Valla Arenduskeskus OÜ
Viimsi alevik Nelgi tee 1
Projektijuht P.Toom
Telefon: 6066863

NOVEMBER 2012.a

0 ÜLDANDMED

- 01 Planeeringu objekt ja asukoht
- 02 Tellija
- 03 Projekterija
- 04 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 ja üldplaneeringu muutmise ettepanek.
 - 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

3 TULEOHUTUSABINÕUD

4 JOONISED

5 LISAD

SELETUSKIRI

0. ÜLDANDMED

01. Planeeringu objekt ja asukoht:

Objekt: Kelnase sadama ja lähiala detailplaneering

Asukoht: Viimsi vald Prangli saar
Kelnase küla

02. Tellija:

Viimsi Vallavalitsus
Harju maakond
Viimsi vald
Viimsi alevik
Nelgi tee 1
Tel.6066860

03. Projekteerijad

Viimsi Valla Arenduskeskus OÜ
Reg. kood 10449988, reg.nr. EEP000176
74001 Viimsi alevik Nelgi tee 1
Tel. 6066863
Projektijuht: Peedu Toom
Arhitekt: Viire Ernesaks

05. Detailplaneeringu lähteandmed

- 1) Viimsi Vallavolikogu otsus 13.veebruar 2007.a nr.12
- 2) Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks Töö nr.234
- 3) Prangli saare üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 10.10.2000 otsusega nr.200).
- 4) Üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted." (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32).
- 5) Maa-ala plaan tehnovõrkudega koostatud OÜ Optiset poolt. (töö nr.V-346/08 10.07.2008.a)
- 6) Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud Harju maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356-k)
- 7) Kelnase sadama rekonstrueerimise keskkonnamõju hindamine (OÜ Altakon Grupp)

1. ASENDIPLAAN.

1.1 Sissejuhatus

Viimsi valla Prangli saare Kelnase küla Kelnase sadama ja lähiala detailplaneeringu koostamise aluseks on Viimsi Vallavolikogu otsus nr.12, 13.veebruar 2007.a ja lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks töö nr.234.

1.2 Lähteandmed. Olemasolev olukord.

Planeeritav ala asub Prangli saare põhjaosas hõlmates Kelnase sadama ning seda ümbritsevad kinnistud – Prangli Tuulejõud II, Kordoni, Kordoniranna ja Sadamatee. Kelnase sadama kaid rekonstrueeriti 2008.a, hiljem on valminud diiselektrijaam ning jäätmejaam. Lisaks asuvad territooriumil suitsutsehhi, töökoja, puhkemaja ning võrgukuuri hooned. Olemasolev hoonestus vajab rekonstrueerimist.

Kordoniranna kinnistu on hoonestamata, Prangli Tuulejõud II kinnistul paikneb AS Elisa mobiilsidemast. Kordoni kinnistul asub nõukogude sõjaväe kasarmuhoone koos kõrvalhoonetega.

Geodeetilise alusplaanina on kasutatud OÜ Optiset poolt koostatud maa-ala plaani tehnoorkudega (töö nr.V-346/08 10.07.2008.a)

Koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused on Balti süsteemis.

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

Vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jääb Prangli saar rohevõrgustiku tuumalasse. Rohevõrgustik koosneb tugi e. tuumaladest, rohekoridoridest ja sinivõrgustikust e. veekogude puhveralast. Rohelise võrgustiku planeerimise eesmärgiks ei olnud ulatusliku „rohelise pinna“ määratlemine ja selle majandustegevusest välja jätmine, vaid eelkõige loodus- ja keskkonnakaitselikult põhjendatuma ruumi struktuuri tagamine, tuginedes erinevatele arengusuundadele ja analüüsidele. Rohelise võrgustiku 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

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

1.3 Detailplaneering.

1.3.1 Olemasolev maakasutus.

Kelnase sadam (kü 89001:002:0305), suurus on 6458 m², sihtotstarve 100% tootmismaa.

Puhkemaja (kü 89001:002:0306), suurus on 170 m², sihtotstarve 100% ärimaa.

Töökoja (kü 89001:002:0307), suurus on 413 m², sihtotstarve 100% tootmismaa.

Suitsutsehhi (kü 89001:002:0308), suurus on 353 m², sihtotstarve 100% tootmismaa.

Võrgukuuri (kü 89001:002:0309), suurus on 166 m², sihtotstarve 100% tootmismaa.

Sadamamaja (kü 89001:002:0310), suurus on 83 m², sihtotstarve 100% tootmismaa.

Prangli Tuulejõud II (kü 89001:002:0050), suurus on 3294 m², sihtotstarve 100% tootmismaa.

Kordoni (kü 89001:002:0385), suurus on 15633 m², sihtotstarve 100% tootmismaa.

Kordoniranna (kü 89001:002:0387), suurus on 4418 m², sihtotstarve 100% tootmismaa.

Sadamatee (kü 89001:002:0386), suurus on 4017 m², sihtotstarve 100% tootmismaa.

Kelnase vaatetorni (kü 89001:002:0099), suurus on 100 m², sihtotstarve 100% riigikaitsemaa.

1.3.2 Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek.

Käesolev detailplaneering on Prangli saare üldplaneeringut muutev.

Vastavalt Prangli saare üldplaneeringule on käsitletavas piirkonnas valdavalt tootmismaa juhtfunktsioon.

Detailplaneeringuga täpsustatakse tootmismaa funktsiooni paiknemine ning tehakse ettepanek määrata osale sadama kontaktvööndist ärimaa või sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa) ning elamumaa sihtotstarbed.

Üldplaneeringu muutmise tingib vajadus laiendada Kelnase sadamat ning luua võimalused siseturismi arendamiseks.

1.3.3 Arhitektuurne planeerimislahendus.

Kelnase sadama ja lähiala detailplaneeringu eesmärgiks on Kelnase sadama territooriumi määratlemine, funktsionaalse toimimise tagamine ning lähiala kinnistute sihtotstarvete ning ehitusõiguse väljaselgitamine.

Planeeritavale alale moodustatakse 17 krunti.

Krunt pos. 1 – sihtotstarve sadama maa, suurus 14116m², maks. ehitusalune pind 400 m², hoonete arv 2, korruselisus 1+katusekorrus (7m).

Krunt pos. 2 – sihtotstarve elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa, suurus 384m², maks. ehitusalune pind 160 m², hoonete arv 1, korruselisus 1 (ol.olev).

Krunt pos. 3 – sihtotstarve tavajäätmete käitluse maa, suurus 144m², maks. ehitusalune pind 100 m², hoonete arv 1, korruselisus 1 (ol.olev).

Krunt pos. 4 – sihtotstarve tee- ja tänavamaa, suurus 5067m², ehitusõigus puudub.

Krunt pos. 5 – sihtotstarve majutushoonete maa, suurus 600m², maks. ehitusalune pind 400 m², hoonete arv 2, korruselisus 1+katusekorrus (10m).

Krunt pos. 6 – sihtotstarve kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, suurus 930m², maks.ehitusalune pind 500 m², hoonete arv 2, korruselisus 1+katusekorrus (10m).

Krunt pos. 7 – sihtotstarve tankla maa, suurus 847m², maks.ehitusalune pind 400 m², hoonete arv 2, korruselisus 1+katusekorrus (10m).

Krunt pos. 8 – sihtotstarve kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, suurus 541m², maks.ehitusalune pind 400 m², hoonete arv 2, korruselisus 1+katusekorrus (10m).

Krunt pos. 9 – sihtotstarve kergliiklusmaa, suurus 637m, ehitusõigus puudub.

Krunt pos. 10 – sihtotstarve sideehitise maa, suurus 1359m², maks.ehitusalune pind 300 m², hoonete arv 1, korruselisus 1+katusekorrus (10m).

Krunt pos. 11 – sihtotstarve kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, suurus 1360m², maks.ehitusalune pind 500 m², hoonete arv 2, korruselisus 1+katusekorrus (10m).

Krunt pos. 12 – sihtotstarve kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa 50% ja hooajalise elamu maa 50%, suurus 2886m², maks.ehitusalune pind 600 m², hoonete arv 2, korruselisus 1+katusekorrus (10m).

Krunt pos. 13 – sihtotstarve hooajalise elamu maa, suurus 3259m², maks.ehitusalune pind 250 m², hoonete arv 1 suvila + 4 abihoonet, korruselisus 1+katusekorrus (7m).

Krunt pos. 14 – sihtotstarve hooajalise elamu maa, suurus 5018m², maks.ehitusalune pind 250 m², hoonete arv 1 suvila + 4 abihoonet, korruselisus 1+katusekorrus (7m).

Krunt pos. 15 – sihtotstarve hooajalise elamu maa, suurus 3342m², maks.ehitusalune pind 250 m², hoonete arv 1 suvila + 4 abihoonet, korruselisus 1+katusekorrus (7m).

Krunt pos. 16 – sihtotstarve hooajalise elamu maa, suurus 3766m², maks.ehitusalune pind 250 m², hoonete arv 1 suvila + 4 abihoonet, korruselisus 1+katusekorrus (7m).

Krunt pos. 17 – sihtotstarve sadama maa, suurus 876m², ehitusõigus puudub.

Planeeritavad hooned peavad olema arhitektuurilt lihtsad sobimaks rannaküla olustikku. Fassaadiviimistluses kasutada voodrilauda, katus: kahepoolse kaldega viilkatus 30-45°. Sadamahoonete otsafassaadid planeerida vaatega merele (ida suunas).

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 järelvalvet teostavad selleks Viimsi valla ehitusmäärusega volitatud ametiisikud.

Planeeritud maa-alal on järgmised maakasutuse sihtotstarbed:

LS - sadama maa (kataster - tootmismaa)

LB - tankla maa (katster – ärimaa)

LH - mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa (kataster ärimaa või ühiskondlike ehitiste maa)

ES - hooajalise elamu maa (kataster –elamumaa)

OJ - tavajäätmete käitluse maa (kataster – jäätmehooldamaa)

OE - elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (kataster - tootmismaa)

OA- sideehitise maa (kataster – ärimaa)

BT - kaubandus-, toitlustus, teenindushoone maa (kataster – ärimaa või ühiskondlike ehitiste maa)

BM - majutushoonete maa (kataster ärimaa või ühiskondlike ehitiste maa)

LT - tee- ja tänavamaa (kataster -transpordimaa)

LK - kergliiklusmaa (kataster – transpordimaa)

1.4 Teed.

Juurdepääsud planeeritud kruntidele on rekonstrueeritavalt Kelnase teelt. (Viimsi Valla Arenduskeskus OÜ töö nr.12-11)

Kelnase tee äärde kavandatud parkimiskohtade asukoht on orienteeruv, täpse asukoha valikul vältida kõrghaljastuse likvideerimist.

1.5 Haljastus

Olemasolev kõrghaljastus säilitada maksimaalselt, võimalusel rajada uut - merelähedasse miljöösse sobivad enim kohalikud puu- ja põõsaliigid, mis edenevad heitlikes kasvutingimustes paremini.

1.6 Keskkonnakaitse

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitseks abinõud on järgmised:

- Jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu. Äraveo osas sõlmida leping seda teenust pakkuva firmaga. Jäätmete äraveoga Kelnase sadamasse ja sealt edasi mandrile tegeleb OÜ „Saared”.
- Bioloogilise puhastusseadme ja vaakumkanalisatsiooni rajamine.
- Ehitustööde käigus ehitiste alt eemaldatav muld kasutatakse samal detailplaneeringualal haljastustöödeks.
- Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine ja vajadusel uue haljastuse rajamine.
- 2006.a on koostatud Kelnase sadama rekonstrueerimise keskkonnamõju hindamine (OÜ Altakon Grupp)

1.7 Turvaabinõud

Väljakujunenud tänavavõrguga elukeskkonnas kuritegevuse riske vähendavad abinõud lahendatakse suuremas osas hoone ehitusprojektiga (turvalukk, valvekaamerad). 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. Kelnase sadama territoorium ümbritseda piirdega.

2 TEHNOVÕRGUD

2.1 Veevarustus

Planeeritava ala veevarustus lahendatakse olemasoleva ühisveevõrgi baasil vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

2.2 Kanalisatsioon

Kelnase sadama territooriumile on kavandatud bioloogiline puhastusseade koos vaakumkanalisatsiooniga. Puhastatud reoveed juhitakse Läänemerre. Detailplaneeringuga nähakse ette rajada kinnine – hoonesisene puhastusseade. Planeeritavas hoones peavad asuma ülepumpla, vaakumkanalisatsiooni seadmed, bioloogiline puhastusseade, liigmuda töötlemis- ning heitvee järelpuhastusseadmed fosfori eemaldamiseks.

2.3 Elektrivarustus

Kelnase sadamas paikneb diiselektrijaam. Planeeritavate hoonete elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks.

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
Olemasolevate hoonete paiknemisel üksteisele lähemal tagatakse ehitiste tuleohutus tulemüüride ja/või tuletõkkeseinadega.
- 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 ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Tuletõrje veevõtukoht on meres Kelnase sadama betoonkail.

4 JOONISED

4.1. Asukoha skeem	AP-1
4.2. Väljavõte Prangli saare üldplaneeringust	AP-2
4.3 Üldplaneeringu muutmise ettepanek	AP-3
4.4 Tugiplaan	AP-4
4.5 Detailplaneeringu eskiis	AP-5
4.6 Kontaktvöönd	AP-6

5 LISAD

5.1 Viimsi Vallavolikogu otsus nr.12, 13.veebruar 2007.a detailplaneeringu algamise ja lähteülesande kinnitamise kohta, lisa - lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks töö nr.234

5.2 Väljavõtted kinnistusregistrist