

UUS-JAANI KINNISTU DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

0 ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Pringi küla
Uus-Jaani kinnistu detailplaneering

0.2. Tellija:

Maire Varjun
Jaani kinnistu
lk. 46204300376
tel +372 528 2557
E-post maire.varjun@mail.ee

0.3. Projekteerija:

Raivo Tabri arhitektuuribüroo OÜ
Reg. kood 11904035, reg. nr EEP001917
Tallinn 11317
Pärnu mnt 139C
Tel. +372 5340 6087
Volitatud arhitekt, tase 7
Arhitekt

Raivo Tabri
Siim Sepp

0.4. Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Viimsi vallavolikogu otsus nr 67, 31. mai 2017, Pringi külas, kinnistu Uus – Jaani detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine.
 - LISA 1. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks
 - LISA 2. Viimsi alevikus, kinnistu Uus-jaani detailplaneeringu keskkonnamõtjude Strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang
- Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust
- Viimsi valla mandriosa teemaplaneering, Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad
- Uus-Jaani kinnistu topograafiline plaan, M 1: 500, koostatud 20.01.2014

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering

Uus-Jaani kinnistu, Pringi küla,
Viimsi vald, Harjumaa
Töö nr. 2013-12-02 DP
Viimsi valda esitamise kuupäev 27.03.2017

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Uus-Jaani kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Viimsi vallavolikogu otsus nr 67, 31. mai 2017, Pringi külas, kinnistu Uus – Jaani detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine.

- LISA 1. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks
- LISA 2. Viimsi alevikus, kinnistu Uus-jaani detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang

Uus-Jaani kinnistu planeeringu ala jääb Tallinna lahest ja Rohuneeme teelt ca 160-200 m kaugusele. Uus-Jaani kinnistu paikneb Pringi külas, kus ta moodustab Rummu tee ja Saluveere tee suhtes nurga krundi. Planeeritav maa-ala on reljeefilt tasane, kuid on kaetud kõrghaljastusega. Põhjas ja idas asub tihedama krundijaotusstruktuuriga elamurajoon, lõunas asuv hoonestus on hajusam – tegu on väljakujunenud hoonestusega elamupiirkonnaga. Juurdepääs planeeringualale toimub Rummu teelt ja Saluveere teelt.

Uus-Jaani kinnistu maa sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, katastritunnusega 89001:003:0022 ning suurusega 6487m² asub Pringi külas, Viimsi vallas, Harju Maakonnas, mille omanikuks on Maire Varjun. Maire Varjun on Uus-Jaani (loodusliku rohumaa/maatulundusmaa) kinnistu omandanud perekondliku pärandi kaudu, vanaema käest.

2. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS, FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Uus-Jaani detailplaneering teeb ettepaneku Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks – üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala loodusliku rohumaa juhtotstarbega alal. Detailplaneeringuga määratakse planeeringualale väikeelamute maa/perelamumaa EP juhtotstarve. Samuti tehakse Uus-Jaani detailplaneeringu lahendusega ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ muutmiseks, kuivõrd planeeritav ala asub haljastul nr 11 (vt. Joonis detailplaneeringu projekt, osa 5. alapunkt 5.3) . Teemaplaneeringu kohaselt on haljastu nr 11 väärtuslik loodusala tiheasustuse sees, millel on piisav suurus, et võimaldada täita ka ökoloogilist rolli elurajoonis. Haljastu annab võimaluse roheline võrgustiku sidumiseks detailsemal tasandil ning alale on keelatud ehitada hooneid. Teemaplaneeringuga on lubatud paigaldada haljastu inventari (nt viiad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid.

Tuginedes eelpool toodule tehakse veel Uus-Jaani kinnistu detailplaneeringuga ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“ muutmiseks.

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering on üldplaneeringut muutev, mistõttu on vajalik keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktidest 1 ja 3 tulenevalt läbi viia keskkonnamõtju eelhindang.

Keskkonnamõtju strateegilise hindamise eelhindang asub detailplaneeringu projektis, osa 5 alla, kus on antud KeHJS § 33 lg 3 tulenevalt ning lähtudes seaduse § 33 lg 3 – 6 sätestatud kriteeriumidest.

Keskkonnamõtju strateegilise hindamise eelhindangu põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõtju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik järgmistel põhjustel:

- Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõtjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering

Uus-Jaani kinnistu, Pringi küla,
Viimsi vald, Harjumaa
Töö nr. 2013-12-02 DP
Viimsi valda esitamise kuupäev 27.03.2017

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO

- Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ala planeerimine olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
- Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.
- Planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasad, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.
- Detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist.
- Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale.

Planeeritav ala asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering.

Uus-Jaani kinnistu planeeringu ala jääb Rohuneeme teelt ja Tallinna lahest ca 160-200 m kaugusele. Uus-Jaani kinnistu paikneb Pringi külas, kus ta moodustab Rummu tee ja Saluveere tee suhtes nurga krundi. Planeeritav maa-ala on reljeefilt tasane, kuid on kaetud kõrghaljastusega. Põhjas ja idas asub tihedama krundijaotusstruktuuriga elamurajoon, lõunas asuv hoonestus on hajusam – tegu on väljakujunenud hoonestusega elamupiirkonnaga. Juurdepääs planeeringualale toimub Rummu teelt ja Saluveere teelt.

Detailplaneeringu lahendus kujundab ligikaudselt 0,65 ha suuruse planeeringuala ruumilise terviklahenduse, mis arvestab ümbritseva elukeskkonna ehitustavadega. Detailplaneeringuga moodustatakse Uus-Jaani kinnistule 5 pereelamumaa krunti, kuhu on õigus ehitada üks üksikelamu ja üks abihoone ning üks tee- ja tänavamaa krunt eratee tarvis. Moodustatud pereelamumaa krundile määrab detailplaneering ära ka krundi asukohast lähtuvalt hoone arhitektuursed tingimused, kujundades naabruses asuva elamualaga arvestava ruumilise terviklahenduse ja mis sobitub ümbritseva keskkonnaga.

Lisaks määrab käesolev planeering ära tehnovõrkude asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendus ning haljastuse põhimõtteline kujunduse, mis toetub Uus-Jaani kinnistule koostatud puistu hinnangule/dendroloogiale.

Uus-jaani detailplaneeringu ala funktsionaalsed seosed „Kontaktala planeeringute” joonise DP-06 järgselt:

#	Nimetus	Plan. nr	Staatuse
1	JAANI III JA VII	DP 07-065	Algatatud
2	JAANI I JA IV	DP 07-064	Kehtestatud
3	JAANI VIII	DP 04-023	Algatatud
4	JALAKA TEE 6	DP 98-054	Kehtestatud
5	METSA TEE 9	DP 99-045	Kehtestatud
6	POOMI, SAARE, SALUVEERE TEE 9, RANNAPIIRI TEE 7	DP 07-058	Kehtestatud
7	PUGOMANNI (II MAATÜKK)	DP 01-112	Kehtestatud
8	PUGOMANNI MAATÜKK III	DP 02-062	Kehtestatud

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering

Uus-Jaani kinnistu, Pringi küla,
Viimsi vald, Harjumaa
Töö nr. 2013-12-02 DP
Viimsi valda esitamise kuupäev 27.03.2017

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO

9	RANNA AÜ	DP 96-008	Kehtestatud
10	ROHUNEEME TEE 56/56A	DP 98-056	Kehtestatud
11	ROHUNEEME TEE 58	DP 02-014	Kehtestatud
12	RUMMU TEE 14	DP 01-002	Algatatud
13	SAARE, MAATÜKK II	DP 03-096	Kehtestatud
14	SARAPUU TEE 5	DP 10-009	Kehtestatud
15	SARAPUU TEE 5 JA 6	DP 01-110	Kehtestatud
16	Sarapuu tee 6		Algatatud
17	SUUREVÄLJA AÜ	DP 00-056	Kehtestatud
18	TAMME TEE 7	DP 09-006	Kehtestatud
19	Uus-Jaani		Algatatud

3. PÕHJENDUSED VIIMSI VALLA MANDRIOOSA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEKS

3.1. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu muutmise vajadus tuleneb eesmärgist lahendada kogu lähipiirkonna sadevete ärajuhtimise süsteem, mis tagatakse Uus-Jaani kinnistut läbiva magistraalkraavi kaudu. Magistraalkraavile on projekteeritud 12,0 m laiune servituudi ala, millest mõlemale poole, keskmiselt 8,0m laiusest kraavist, jääb 2,0 m laiune vabalt ligipääsetav ala kraavi hooldamiseks ja teenindamiseks. Antud eesmärgi saavutamise kokkuleppeliseks tingimuseks on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase loodusliku rohumaa maakasutuse juhtotstarbe muutmine väikeelamute maaks/pereelamute maaks EP.

3.2. Juba aastaid on Maire ja tema abikaasa hooldanud (võsast puhastanud) ja korrastanud (et ei tekiks kohalikku prügimäge) Uus-Jaani kinnistut ning krundile jäävat magistraalkraavi, mida võib nimetada nii nimetatud Pringi küla eelvolukraaviks. Nüüd, kus on kinnistut hooldatud juba 20 aastat ei ole need hooldustööd vilja kandnud, kuna kogu krunt on ikkagi sellise mahajäetud muljega, söötis ja võssa kasvanud endine rohumaa, mida ei saa tänasel päeval enam nimetada kauniks looduskeskkonnaks.

Arvestades eelpool tooduga, oleks see samuti üks üldplaneeringu muutmise põhjendus, et kinnistu omanik saaks kinnistu korda teha, hoonestada ning kasutusele võtta kui kvaliteetse elukeskkonna. Et kõike seda ellu viia on Viimsi Vallavalitsus andnud loa korraldada Uus-Jaani kinnistu detailplaneeringut, et siis mille käigus leida see lõplikult sobiv ja kõiki osapooli arvestav detailplaneeringu lahendus.

4. LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamisel on planeerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Viimsi vallavolikogu otsus nr 67, 31. mai 2017, Pringi külas, kinnistu Uus – Jaani detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine.

LISA 1. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks

LISA 2. Viimsi alevikus, kinnistu Uus-jaani detailplaneeringu keskkonnamõtjude Strateegilise hindamise (KSH) eelhindang

- Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust
- Viimsi valla mandriosa teemaplaneering, Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad
- Uus-Jaani kinnistu topograafiline plaan, M 1: 500, koostatud 20.01.2014

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering

Uus-Jaani kinnistu, Pringi küla,
Viimsi vald, Harjumaa
Töö nr. 2013-12-02 DP
Viimsi valda esitamise kuupäev 27.03.2017

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO

- Eesti Vabariigis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid

4.1. Asukoht

Uus-Jaani kinnistu, Pringi küla, Viimsi valla, Harju Maakond

Uus-Jaani kinnistu maa sihtotstarve on 100% maatulundusmaa

katastritunnus 89001:003:0022

kinnistu suurus 6487m²

4.2. Kitsendused maakasutusele

Planeeritav kinnistu asub „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alal“ haljastul nr 11.

4.3. Tehnovarustus

Uus-Jaani kinnistul tehnovarustust ei ole. Küll aga kinnistu läänepiirile jääb olemasolev magistraalkraav.

4.4. Maa kuuluvus

Kinnistu omanik on Maire Varjun.

4.5. Hoonestus

Kadakakraavi kinnistu on hoonestamata. Vastavalt Maa-ameti kaardiserverile ei paikne planeeringualal ega selle läheduses ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega objekte

4.6. Teed

Uus-Jaani kinnistu jääb Rohuneeme teest ida poole ja külgneb põhjast Rummu teega ning idast Saluveere teega. Juurdepääs kinnistule toimub Rummu ja Saluveere teelt

4.7. Haljastus

Uus-Jaani kinnistu on kaetud kõrghaljastusega. Keskkonnaregistri andmeil alal kaitstavaid liike ja EL loodusdirektiivi kohaseid kaitset vajavaid elupaigatüüpe ei leidu

5. PLANEERIMISE ETTEPANEK

5.1. Kruntimise ettepanek

Uus-Jaani kinnistu jagatakse viieks ca 1200m² suuruseks pereelamumaa krundiks ja üheks eratee- ja tänavamaa krundiks. Planeeringualale projekteeritud eratee nimeks on detailplaneering pakkunud välja Tuhkpuu tee, mis tuleb veel kooskõlastada Viimsi Vallavalitusega.

Kahele planeeritud krundile näeb detailplaneering ette olemasolevale kraavile servituudiala, mis on kraavi teljest 4m kraavi ulatuseks ning 2,0m kraavi teenindamiseks, kokku 6,0m. Kraavi naaberkinnistule Jaani näeb samuti planeering ette 4,0m laiuse kraavi ulatuse ja 2,0m laiuse kraavi teenindamise ala, kokku 6,0m laiuse servituudiala. Kokku on planeeritud kraavile 12,0m laiune servituudiala.

Viimsi Vallavalitsusele avalikuks tutvustamiseks esitatud Uus-Jaani kinnistu detailplaneeringu projekt on koostatud 2014 aastal mõõdistatud topo-geodeetilisele plaanile, kuna oli vaja näidata olemasolevat olukorda, mille põhjale oli koostatud dendroloogiline/puistu hinnang. Nüüd, kus on kinnistult likvideeritud need mitte väärtuslikud puud, mida nägi ette puistu hinnang siis vastavalt sellele koostame juba uue topo-geodeetilise plaani, mis kajatab uut olukorda kinnistul ning ja vastavalt antud topole näeme ette need puud, mida tuleb likvideerida sellepärast, et saaks ellu viia detailplaneeringu lahendus.

Planeerigu joonis "Haljastuse plaan" DP-05, annab edasi olemasolevat kõrghaljastuse olukorda, mis kajastab olukorda peale seda, kui on likvideeritud vastavalt puistu hinnangule need väheväärtuslikud puud.

5.2 Hoonestuse ettepanek viiele moodustatud pereelamumaa krundile: ja arhitektuursed tingimused

- Moodustatud pereelamumaa krundile kavandatakse üks (1) üksikelamu ja kuni 1 abihoone;
- Üksikelamud rajada maksimaalselt kahekorruselised, kõrvalhooned ühekordsed.
- Planeeritavate üksikelamute maksimaalne kõrgus maapinnast 8,5 m, kõrvalhoonete kõrgus maapinnast kuni 5 m;

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering

Uus-Jaani kinnistu, Pringi küla,

Viimsi vald, Harjumaa

Töö nr. 2013-12-02 DP

Viimsi valda esitamise kuupäev 27.03.2017

Raivo Tabri Arhitektuurbüroo OÜ
 Registri kood 11904035
 MTR reg. nr. EEP001917
 Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
 tel +372 5340 6078
 info@tabri.ee



RAIVO
 TABRI
 ARHITEKTUURI
 BÜROO

- Hoonestus tuleb siduda detailplaneeringuga määratud krundi planeeritavale hoonestusalale, nii et hoonestuse kaugus naaberkinnistu hoonestusest oleks 15,0m;
- Katuse harjajoon kas risti või paralleelne Rummu teega ja Saluveere teega.
- Üksikelamute ja abihoonete katusekallehoonestusele on 0-10°,
- Üksikelamute ja abihoonete ± 0.00 I korruse põrandapinnad on seotud maapinna absoluutkõrgusest + 6.00 m kõrgusele. Antud hoonestuse kõrguslik sidumine on soovituslik, aga mis arvestab projekteeritud Tuhkpuu teega ning Rummau ja Saluveere teega
- Hoonete välisviimistlusel kasutada kaasaegseid materjale näiteks puit, thermopuit, klaas, hea kvaliteediga ja teostusega krohvipinnad, teraspinnad, mis ei tohiks ületada 25% hoone välisfassaadi pinnast, komposiitmaterjalist ja tsementkiud materjalidest plaatidega jne.
- Fassaadis ei tohi kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale, ümar- ja freespalk materjalist seinapindasid;
- Soovituslikud katusekatte materjalid on rullmaterjal, valtsplekk, klassikplekk katet, või siis äärmisel juhul katusekivi, mis peab olema põhjendatud arhitektuurse lahendusega;
- Piirdeaiad võib kavandada max 1,5 m kõrgusega ning õhulise lahendusega terasest paneel või puidust lippaia lahendusega. Kinnistu sisepiirdeaiad võivad olla klassikalised võrkpiirdeaiad
- Projekteeritavate hoonete arhitektuurne ilme peab kajastama 21 saj. kaasaegsele elukeskkonnale mõeldud/sobivaid arhitektuuri stiile, ning samas peab kõik see sobituma planeeritava elumualaga. Projekteeritud hooned peavad moodustama arhitektuurse tervik lahenduse;

5.3. Haljastus ja heakord

Kogu planeeringualale jäävat kõrghaljastust soovitav säilitada juhul, kui see jääb hoonestuse- ja teemaa alast välja poole. Detailplaneeringu juurde koostatud puistu hinnang annab väga hea ülevaate kogu ol.ol. ja soovituslikult säilitatavast kõrghaljastusest. Hoonestusalal ja projekteeritud teemaale jäävad puud tuleb likvideerida, mis takistavad nii krundile valguse tulekut, kui ka neid puud mis jäävad planeeritavate hoonete ja teehituse alla.

5.4. Teed ja platsid

Detailplaneeringu juurde on koostatud teedehituse projekt, mis kajastab teede ja platside ehitust. Projekteeritud tupiktee lõppu on projekteeritud autode ümberpööramise plats 12x12m.

Kõik insenervõrgud on projekteeritud Rummu, Saluveere ja Tuhkpuu teemaale.

5.6. Planeeringu lahendus näeb ette sademevee ja drenaaži trasside ehitamist, mis juhitakse olemasolevasse kraavi. Sademevee ja drenaaži trasside lahendused on antud VK joonisel.

6. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

On lahendatud vastavalt Viimsi Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Detailplaneeringu joonisVK-01, VK välisvõrkude plaanile on kantud esialgne vee- ja kanalisatsiooni lahendus, mis tuleb veel kooskõlastada Viimsi Veega.

7. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendatakse detailplaneeringu mahus vastavalt tehnovõrkude valdajate (Imatra Elekter AS) poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Uus-Jaani kinnistute elektrivarustuse lahenduse aluseks on Imatra Elekter AS tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.143/16, 15.11.2016.

Juhendmaterjalid:

Uus-Jaani innistule on planeeritud 5 tk individuaalelamut, peakaitsmetega 3L 25 A. Planeeritud on liitumine kilpides LK, igale majale oma arvestikoht; 2 tk 2-kohalist ja 1 tk 1-kohalist liitumiskilpi LK kinnistu hoonete piiridele, Rummu tee maaalasse on planeeritud liitumiskilp LK1 ja jaotuskilp JK1.

Kaablid on planeeritud kogu ulatuses kaitsetorudes, muidu 70 cm sügavusel aga tee all 1,0 m sügavusel tugevdatud kaitsetorus.

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering

Uus-Jaani kinnistu, Pringi küla,

Viimsi vald, Harjumaa

Töö nr. 2013-12-02 DP

Viimsi valda esitamise kuupäev 27.03.2017

Raivo Tabri Arhitektuurbüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO

0,4 kV kaablitele on ettenähtud servituudid kõikidel kinnistutel, mida kaablid läbivad. Liitumiskilbid on võimalikult planeeritud mitmekohalistena ja on planeeritud alati vabalt teenindatavad. Liitumiskilpide LK 1, LK2, toide on planeeritud 0,4kV kaablitega toitega jaotuskilbist JK1. LK3 toide on planeeritud otse alajaamast. 0,4kV kaabelliinid on planeeritud sõidutee äärde. Planeeritud: 0,4kV toitekaabli trassi pikkus 381m kaabliga 0,4kV Al 4G120mm²., või vastavalt arvutustele võib olla ka peenema ristlõikega.

0,4 kV jaotuskilpe JK on 1 tk ja liitumiskilpe LK on 3 tk.

0,4 kV jaotuskilbi toitekaableid 2x125 m kaabliga A120mm²,trassi pikkusega 125 m.

Liitumiskilpide toitekaableid 256 m kaabliga A50÷A120mm².

TÄNAVAVALGUSTUS

Uus-Jaani kinnistu liiklustee äärde on planeeritud tänavavalgustus. Tänavavalgustus on planeeritud 6m kõrguste kooniliste metallmastidega betoonvundamendil. Kokku on lahenduses 2 masti. LED valgustid 21 W on paigaldusega masti tipule ja valgustusvõrk on maakaabliga plasttorus Ø75mm. Tänavavalgustuse ja elektrivarustuse kaablid on planeeritud paigaldada 0,7 m sügavusele ja ristumisel teedega 1,0 m sügavusele planeeritud teede pinnast.

Planeeritud: Tänavavalgustuse võimsus 0,042 kW.

Välisvalgustuse kaablile on planeeritud ühenduskoht. Rummu tee ääres olemasoleval õhuliini mastil, kus ühendatakse olemasoleva välisvalgustuse liiniga.

Välisvalgustuse kaabli planeeritud trassi pikkus on 75 m.

8. SIDEVARUSTUS

Uus-Jaani kinnistutele planeeritavatele elamutele detailplaneeringu koostamisel on sidevarustuse lahenduseks pakutud kasutada mobiilside operaatorite tehnilisi lahendusi.

Viimsi vallas, antud piirkonnas pakuvad televisiooni ja internetiteenust ilma kaablivõrguta: Starman AS, Telia AS, Tele 2 ja Elisa Eesti AS. Majade sisene võrk kuulub maja projekti juurde ja lahendatakse majade projektlahendustega koos.

Detailplaneeringus on ettenähtud võimalik trass paiknemise lahendus sidekaablitele, ühendamisvõimalustega Rummu teel sidekanalisatsioonikaevudes. Kui tekib arendajal soov sidekaablitrassi rajada, siis on DP-ga trasside asukoht ette nähtud.

Sidekaablitrasside planeeritud pikkused on 108 m + 119 m =227 m.

9. TULEOHUTUSE ABINÕUD

ALUS: Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015.a määrus nr.54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ EVS 812-6:2012/A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“ EVS 812-7:2008 Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

PLANEERITUD LAHENDUS

Uus-jaani kinnistu detailplaneeringus käsitletavat hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8 m. Juurdesõiduteede minimaalne laius on kavandatud 4,6 m.

Projekteeritud tupikteele on planeeritud minimaalselt 12x12m suurune überpööramisplats päästeauto tarvis

Tuletõrjevesi on lahendatud Rummu teele väljaehitatud tuletõrjerveevõtu hüdrantide baasil, mille veekogus vastab nõuetele, 10 l/s ühe 2 tunni jooksul.

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering

Uus-Jaani kinnistu, Pringi küla,

Viimsi vald, Harjumaa

Töö nr. 2013-12-02 DP

Viimsi valda esitamise kuupäev 27.03.2017

Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ
Registri kood 11904035
MTR reg. nr. EEP001917
Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
tel +372 5340 6078
info@tabri.ee



RAIVO
TABRI
ARHITEKTUURI
BÜROO

10. KEHTIVAD PIIRANGUD

Detailplaneeringu alale planeeritavate tehnoarajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus tehnoarajatiste omanike kasuks.

10.1. Elektripiirangude kaitsevöönd:

Mõlemale poole m.p. elektripiirang on kaitsevöönd 1,0m. Seal võib töid teostada Elektrilevi loal.

10.2. Veetorustike kaitsevöönd:

Mõlemale poole veetrassi- ja kanalisatsioonitrassi- kaitsevöönd on 2,0m, kus võib töid teostada trasside valdaja loal.

10.3. Kraavi servituudiala 12,0m

10.4. Hoonestuse lubatud kaugus tuletõrje veevõtukohtast on 30.0m.

10.5. Sidetrassi ehitust käesolev detailplaneering ette ei näe. Side ja interneti lahendus on projekteeritud õhu kaudu

11. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitse abinõud on järgmised:

11.1. Jäätmed kogutakse ja hoiustatakse omal krundil. Regulaarse äraveo osas sõlmida leping seda teenust pakkuva firmaga.

11.2 Planeeritav tee rajatakse asfaltkattega.

Vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöödeks sobivat pinnast.

11.3 Planeeritud kruntidele haljastuse rajamine.

12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

12.1. Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002. Kuritegevuse ja vandalismi riskide vähendamiseks on mitmeid võimalusi. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja – lahenduste kaudu viia miinimumini ebatavaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

12.2. Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

- kinnistule juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega.
- Hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:
- tänava ja hoovialgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid;
- piirkonna hea jälgitavus, nt. naabri- ja videovalve;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- hästivalgustatud teed;
- varguste ja sissevõtmiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

Seletuskirja koostas Raivo Tabri

Uus-Jaani kinnistu detailplaneering

Uus-Jaani kinnistu, Pringi küla,

Viimsi vald, Harjumaa

Töö nr. 2013-12-02 DP

Viimsi valda esitamise kuupäev 27.03.2017

Raivo Tabri Arhitektuurbüroo OÜ
 Registri kood 11904035
 MTR reg. nr. EEP001917
 Pärnu mnt 139 C, 11317 Tallinn
 tel +372 5340 6078
 info@tabri.ee



RAIVO
 TABRI
 ARHITEKTUURI
 BÜROO