



OÜ VIIMSI VALLA
ARENDUSKESKUS

VIIMSI VALD
LEPPNEEME KÜLA
LÄNNEMÄE TEE 27/LÄNNEMÄE, LÄNNEMÄE
TEE 24/KIVINEEME I, KIVINEEME II, NEEME,
LÄNNEMÄE TEE 22/ MÄE, MÄE 1 JA MÄE 2 MÜ
DETAILPLANEERING

Projekt nr 20-08
Seletuskiri ja joonised

Tellijaja: Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1
Viimsi alevik
74001 Viimsi vald
tel: 6066860

Viimsi Valla Arenduskeskus OÜ
Viimsi alevik Nelgi tee 1
Juhatuse liige: V.Ernesaks
tel: 6066863

November 2011.a

SELETUSKIRI

0. ÜLDANDMED

0.1 Planeeringu objekt ja asukoht

0.2 Tellija ja huvitatud isik

0.3 Projekteerija

Detailplaneeringu lähtedokumendid

1. SISSEJUHATUS

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1 Üldandmed

2.2 Olemasolev maakasutus

3. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

3.1 Vastavus üldplaneeringule

3.2 Arhitektuurne ja planeeringuline lahendus

3.3 Teed. Liiklus. Parkimine

3.4 Vertikaalplaneerimine

3.5 Heakord ja haljastus

3.6 Keskkonnakaitselised abinõud

3.7 Kehtivad piirangud ja kaitsevöönd

3.7.1 Elektritrassi kaitsevöönd

3.7.2 Sidetrassi kaitsevöönd

3.7.3 Veetorstike kaitsevöönd

3.7.4 Sadeveekanaliseerimise kaitsevöönd

3.7.5 Kraavi servituut

3.8 Turvaabinõud

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

4.2 Kanalisatsioon

4.3 Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine

4.4 Elektrivarustus

4.5 Sidevarustus

5. TULEOHUTUSABINÕUD

JOONISED

LISAD

MENETLUSDOKUMENDID

OMANDI DOKUMENDID

TEHNILISED TINGIMUSED

KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

0. ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Leppneeme küla
Lännemäe tee 27 / Lännemäe, Lännemäe tee 24 / Kivineeme I,
Kivineeme II, Neeme, Lännemäe tee 22 / Mäe, Mäe 2 ja Mäe 1
maaüksuste detailplaneering

0.2. Tellija ja huvitatud isik:

Tellija: Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1
Viimsi alevik
Tel.6066860

Huvitatud isik: Arvo Raja (Lännemäe mü)
tel. 5214680 / Arvo.Raja@fortum.com
Jaana Rautiainen (Kivineeme I mü)
tel. 358415013334 / jaana.rautiainen@puukeskus.fi
Margit Järvsaar (Kivineeme II mü)
tel. 55572924 / zess@hotmail.ee
Annika Järvsaar (Neeme mü)
tel. 51904101 / annanni@hotmail.ee
Heldur Karjaherm (Mäe 2 mü)
tel. 5073093 / Heldur.Karjaherm@elering.ee
Janne Vahuri (Mäe mü, Mäe 1 mü)
tel. 6091149 / andrus0660@hotmail.ee

0.3. Projekteerija:

Viimsi Valla Arenduskeskus OÜ
Reg. kood 10449988, reg. nr EEP000176
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
Tel. 6066863

Projektijuht: Viire Ernesaks / Peedu Toom
Planeerija: Mari Luik
tel. 6066863
e-post: info@viimsiarendus.ee

0.4. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Viimsi Vallavolikogu poolt 09.09.2008 kinnitatud lähteülesanne Lännemäe tee 27/Lännemäe, Lännemäe tee 24/ Kivineeme I, Kivineeme II, Neeme, Lännemäe tee 22/ Mäe, Mäe1 ja Mäe 2 mü detailplaneering (töö nr 281).
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000.a. otsusega nr 1);
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering “Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.” (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005.a. määrusega nr.32);
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering “Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik”(kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009.a. määrusega nr.22);
- maaüksuste katastriplaanid;
- OÜ Optiset poolt 2008. a. oktoobris koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr V-667/08.

1. SISSEJUHATUS

Leppneeme külas Lännemäe tee 27/ Lännemäe, Lännemäe tee 24/ Kivineeme I, Kivineeme II, Neeme, Lännemäe tee 22 / Mäe, Mäe 2 ja Mäe 1 maaüksuste detailplaneeringu koostamise aluseks on planeeritava maa-ala kinnistute omanike taotlused Viimsi Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamiseks ja Viimsi Vallavolikogu otsus nr 75, 09. september 2008. a. detailplaneeringu algatamiseks ja lähteülesande kinnitamiseks (töö nr 281).

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1 Üldandmed

Planeeritav ala (7,5 ha) asub Viimsi vallas Leppneeme külas Lännemäe lahe ääres. Maa-ala läbib Lännemäe tee, mille ääres asuvad elamud koos hajali paiknevate abihoonetega. Maa-ala on vahelduva reljeefiga. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 0.00...8.60.

Planeeringuala lääneosa on osaliselt võsastunud ja liigniiske rohumaa üksikute puudega ning alates 10 kV elektriliinist algab mets. Läänes piirneb antud ala Viimsi metskonna maatükk nr. 79 metsamassiiviga, põhjas Gustavi 2 (endine Viinuniidi A-300) maaüksusel paikneva metsaga, idas Lännemäe lahega ning lõunas Vana-Niidi maaüksuse elamukrundiga.

Tehnovõrkudest on planeeritaval maa-alal 0,4 kV ja 10 kV elektriõhuliinid, sidekaabel, veetrass, drenaaž ning Lännemäe tee ääres on välisvalgustus.

Geodeetiline alusplaan on koostatud OÜ Optiset poolt 10.2008. a (töö nr V-667/08), koordinaadid on L-Est süsteemis, kõrgused on Balti süsteemis.

2.2 Olemasolev maakasutus

Lännemäe maaüksusele on koostatud katastriplaan 89001:003:4830, registreeritud Maa-Ameti Maakatastris 05.02.1999.a. Kinnistusregistris on registreeritud registriosa nr 1967602 all. Maaüksuse suurus on 23721 m², sihtotstarve on maatulundusmaa.

Kivineeme I maaüksusele on koostatud katastriplaan 89001:003:1158, registreeritud Maa-Ameti Maakatastris 18.04.2005 a. Kinnistusregistris on registreeritud registriosa nr 10038202 all. Maaüksuse suurus on 3771 m², sihtotstarve on elamumaa (30%) ja maatulundusmaa (70%).

Kivineeme II maaüksusele on koostatud katastriplaan 89001:003:1518, registreeritud Maa-Ameti Maakatastris 29.08.2007 a. Kinnistusregistris on registreeritud registriosa nr 10067602 all. Maaüksuse suurus on 11081 m², sihtotstarve on maatulundusmaa.

Neeme maaüksusele on koostatud katastriplaan 89001:003:1519, registreeritud Maa-Ameti Maakatastris 29.08.2007 a. Kinnistusregistris on registreeritud registriosa nr 12479202 all. Maaüksuse suurus on 11081 m², sihtotstarve on maatulundusmaa.

Mäe 2 maaüksusele on koostatud katastriplaan 89001:003:1056, registreeritud Maa-Ameti Maakatastris 14.05.2004 a. Kinnistusregistris on registreeritud registriosa nr 9216102 all. Maaüksuse suurus on 6187 m², sihtotstarve on maatulundusmaa.

Mäe 1 maaüksusele on koostatud katastriplaan 89001:003:1137, registreeritud Maa-Ameti Maakatastris 23.03.2005 a. Kinnistusregistris on registreeritud registriosa nr 10634002 all. Maaüksuse suurus on 14971 m², sihtotstarve on maatulundusmaa.

Mäe maaüksusele on koostatud katastriplaan 89001:003:1138, registreeritud Maa-Ameti Maakatastris 23.03.2005 a. Kinnistusregistris on registreeritud registriosa nr 10633602 all.

Maaüksuse suurus on 3061 m², sihtotstarve on elamumaa (65%) ja maatulundusmaa (35%).

3. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

3.1 Vastavus üldplaneeringule.

Käesolev detailplaneering on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut ja teemaplaneeringut "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" ning "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" muutev.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala juhtfunktsioonideks looduslik rohumaa, metsamajandusmaa ja osaliselt väikeelamumaa.

Vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringule "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" on Lännemäe, Kivineeme II, Neeme, Mäe 2 ja Mäe 1 kinnistud rohevõrgustiku koridori ala ja astmelaud ning Lännemäe tee äärne piirkond on rohevõrgustiku puhverala. Kogu planeeritav ala on miljööväärtuslik ala nr 7 - Lännemäe lahe rand. Käesolevas teemaplaneeringus mõistetakse koondnimetuse all miljööväärtuslikud alad nii väärtusi omavaid kultuurmaastikke (väärtuslikud maastikud) kui ka maastikus paiknevaid hooned ja rajatisi (miljööväärtuslikud hoonestusalad).

Rohevõrgustiku puhveralal on hoonestamiseks ettenähtud aladel eelistatud ja lubatud väikeelamute rajamine hoonestamiseks ettenähtud aladel vastavalt kehtivale teemaplaneeringule "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" ja Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule.

Viimsi valla teemaplaneeringu "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted." kohaselt jääb planeeritav ala piirkonda, kus on planeeritavate kruntide lubatavaks minimaalseks suuruseks 1500 m² ning samuti peavad kõik elamud asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal. Detailplaneeringuga on antud õigus ehitada krundipiirist 5m kaugusele, teemaplaneeringus 7,5m, lähtudes olemasolevate taluõuede struktuurist.

Enne Viimsi Vallavolikogu otsust detailplaneeringu algatamiseks ja lähteülesande kinnitamist oli küsimus algatamise kohta arutusel 31.03.2008.a. Viimsi Vallavolikogu VI koosseisu maa- ja planeerimiskomisjoni koosolekul (protokoll nr 26) ning 01.04.2008.a. Viimsi Vallavolikogu VI koosseisu keskkonnakomisjoni koosolekul (vt. LISAD Menetlusdokumendid).

Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Viimsi valla mandriosa kehtivat üldplaneeringut laiendades väikeelamute maa juhtfunktsiooni Lännemäe tee äärsel alal ning täpsustatakse üldplaneeringu järgset maakasutust.

Detailplaneeringu lahendusega tagatakse Lännemäe teele avalik kasutus. Lännemäe tee on ainus juurdepääsutee enamikule teeäärsetele elamutele. Lisaks on Lännemäe tee ja Reinu tee ainsad ühendused Kelvingi küla ja Leppneeme küla vahel.

Detailplaneeringuga moodustatakse Lännemäe tee tarbeks avaliku kasutusega transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused (pos.4 ja pos.26) ning tagatakse juurdepääs avalikult kasutatavale kallasrajale. Nimetatud tee on kavas võtta munitsipaalomandisse.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu põhieesmärgiks on tagada võimalus Lännemäe küla nooremal põlvkonnal luua oma kodu põliste talumaadele ning seeläbi hoida kultuurilist järjepidevust. Planeering püüab säilitada küla ilmet ja rannakülale iseloomulikku struktuuri.

3.2 Arhitektuurne ja planeeringuline lahendus

Detailplaneeringu koostamise ülesanneteks on maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine maatulundusmaast elumumaaks, planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse ulatuse ja tingimuste määramine ning haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine.

Kitsendused mererannal

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Looduskaitseaduse § 35 lõige 5 kohaselt üle viie meetri kõrgusel ja tavalisele veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastangul koosnevad ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja käesoleva seaduse §-des 37-39 sätestatud vööndi laiusest.

Looduskaitseaduse § 38 lõige 1 punkt 3 kohaselt on ranna ehituskeeluvööndi laius küla selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal (tiheasustusala) 50 meetrit. Vastavalt käesolevale seadusele ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehitusvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele (Looduskaitseadus § 38 lõige 4 punkt 1^a) ning ehituskeeld ei laiene ka ehitusjoonel olevate hoonete taha uute ehitiste püstitamisele.

Detailplaneeringu põhijoonisele AP-5 on kantud olemasolevate hoonete baasil moodustuv ehitusjoon.

Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd. Ranna veekaitsevööndi ulatus Läänemerel – 20m. (Veeseadus § 29 lõige 2 punkt 1).

Ranna piiranguvööndi laius Läänemere rannal on 200m (Looduskaitseadus § 37 lõige 1). Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie.

Veeseaduse §10 lõige 1 kohaselt on kallasrada kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laiust arvestatakse kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka veejoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba.

Veeseaduse §10 lõige 4 kohaselt avalikult kasutataval veekogul puudub kallasrada enne asjaõigusseaduse jõustumist õiguspäraselt kallasrajale püstitatud ehitistel. Kallasraja sulgeja peab kinnise territooriumi tähistama ja võimaldama kinnisest territooriumist möödapääsu (Veeseadus §10 lõige 5). Sellest tulenevalt võib kallasrajana (liikumiseks) kasutada kaldaastangu all olevat ala ning suurvee ajal täidab kallasraja funktsiooni Lännemäe tee. Juurdepääs kaldaastangu all olevale alale tagatakse tehnorajatise juurde planeeritud ümberpööramisplatsilt.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus, tingimused üksikelamu projekteerimiseks ning tehnovõrkude lahendused on antud joonistel AP-5 ja AP-6.

Toodud lahendus on kompromissvariandiks kohaliku omavalitsuse ja kinnistute omanike vahel.

Arhitektuurne planeerimislahendus

Hästi säilinud ajaloolise struktuuriga rannakülasid on Viimsi vallas säilinud üksikuid. Küla on

rannakülale omaselt ridaja struktuuriga paiknedes kahel pool küla läbivat teed.

Külatee järgib maastiku iseärasusi ja kulgeb seetõttu looklevalt. Teelt avanevad kaunid vaated merele, mis iseloomustab küla tihedat seost veega. Hoonestus paikneb teest erineval kaugusel – kohati paiknevad hooned vahetult külatee ääres, kohati teest eemal. Hooned paigutuvad loodusesse maastiku iseärasusi ja tee looklevust arvestades. Kõik see kokku moodustab ainulaadse miljöö, mis rõhutab küla vanust ja omapära.

Küla hoonestus on aja jooksul mitmekesisestunud iseloomustades erinevate aegade ehitustavasid. Nõukogude ajal on uuendatud taluhoonete välisfassaade, kuid enamus hooneid on ehitatud enne II maailmasõda. Esineb nii kivi-, palk- kui ka kitsastest laudadest rõhtsa voodriga puitmaju. Lännemäe talu pärineb nõukogude ajast, laut on 1930. aastatest, Kivineeme talu on ehitatud 1930. aastatel. Mäe talu elumaja on ehitatud enne 1930. aastaid, samuti abihooned. Vanimateks hooneteks on aga kõrvalhooned – aidad, laut-kuurid, mis on hästi säilinud, kuid jäävad märkamatuks oma tagasihoidliku välisilme tõttu.

Vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringule “Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik” on kogu planeeritav ala on miljööväärtuslik ala nr 7 - Lännemäe lahe rand, millest tulenevalt **tuleb olemasolevate hoonete remontimisel ja neile juurdeehitiste rajamisel lähtuda järgmistest tingimustest:**

1. Olemasolevad vanad puidust elu- ja kõrvalhooned tuleb säilitada või taastada väliselt autentsel kujul.
2. Järgida tuleb hoonete algupärast arhitektuuri. Säilitada või taastada tuleb maju kujundavad iseloomulikud detailid – akende ja uste kuju ning asend fassaadil ja seinas, aga ka akende ruudujaotus ja piirdelauad. Samuti tuleb kasutada traditsioonilisi viimistlusmaterjale (nii katus, kui seinad) ja katuse kuju.
3. Olemasolevate puithoonete väliskonstruktsioonide remontimisel tuleb kasutada ajaloolisi ja looduslikke ehitusmaterjale. Puitaknaid ja fassaadilaudid tuleb remontida või asendada uue ajaloolise laudise sarnase laudisega. Vältida tuleb metall- ja plastuste paigaldamist, plastakende paigutamist ning tehismaterjalide kasutamist välisviimistluses (plastvoodrid, kiviimitatsiooniga plekk-katused jms). Looduslike materjalide kasutamise eesmärk on tagada küla üldilme säilimine.
4. Elamute juurdeehitised tuleb rajada nii, et säiliks olemasoleva hoone proportsioonid ja arhitektuur.
5. Soovituslik on küla hoonestuse kohta koostada värvipass ning edaspidi hoonete värvimisel kasutada värvipassis määratud värvitoone.

Uute hoonete rajamisel tuleb lähtuda järgmisest tingimustest:

1. Ajaloolist rannaküla tüüpi tuleb säilitada.
2. Uued hooned peavad haakuma küla ehitustraditsioonidega ning mastapidega. Uued ehitised peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus olemasolevatega sarnaste gabariitide (ehituslune pind, kõrgus, maht) ja katusekujuga.
3. Uusi hooneid võib rajada vaid teeäärsetele tühjadele maaüksustele. Hoonegruppide vaheline kaugus ei peaks olema tihedam, kui käesoleval ajal kõige tihedamini hoonestatud alal.
4. Uute hoonete välisviimistluse materjalidena on soovitatav kasutada naturaalseid materjale. Vältida tuleks tehiskive ja imiteerivaid materjale.
5. Uute hoonete ja rajatiste püstitamisel on keelatud olemasoleva reljeefi ümberkujundamine.

Planeeritavad hooned võiksid olla arhitektuurselt lihtsad sobimaks rannamaastiku olustikku. Fassaadide viimistlusmaterjalid peavad olema rannakülale traditsiooniliselt omased (nt. laudvooder jne) või moodsad ja tagasihoidlikud (klaas jms).

Detailplaneeringuga kavandatavate üksikelamute maksimaalne lubatud kõrgus on 7.5 m ning abihoonel 4.5 m maapinna keskmisest kõrgusmärgist hoone all.

Lubatud korruste arv üksikelamul on 1+katusekorrus; abihoonel 1 korrus.

Lubatud katuse kalle on 30-45°.

Hooned võivad paikneda vastavalt joonisele AP-5 määratud hoonestusallas. Hoonestusala ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata terrasside ja treppide ning katuseräästaste pindasid.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3.

Vastavalt rannaküla ehitustraditsioonidele ning arvestades olemasolevate hoonete mastaapidega on võimalik ehitada krundile 1 elamu ja 3 abihoonet. Nii uute elamute rajamisel ja vanade rekonstrueerimisel mitte kasutada tehismaterjale, vältida tuleb metall- ja plastuste paigaldamist, plastakende paigutamist ning tehismaterjalide kasutamist välisviimistluses (plastvoodrid, kivi-imitatsiooniga plekk-katused jms).

Loodavate uute talude (elamukruntide) hoonestus peab lähtuma maastikust sh. külast kui tervikust ja järgima olemasolevate vanade talude algset struktuuri. (vt. LISAD Põhja-Eesti talude õueplaanid).

Miljöösse sobivad piirdeid võib rajada elamumaa sihtotstarbega kruntidele krundipiirile (nt. puitlipp-aed või võrkpiire hekiga). Kruntidel pos.10, 13 ja 22 on piirete asukoht tähistatud põhijoonisel (AP-5). Metsamajandusmaa, loodusliku haljasmaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusi ei tohi tarastada, välja arvatud ajutised piirded loomakasvatuse tarbeks (nt. elektrikarjus) rohevõrgustiku astmelaua (pos.6, 7, 8, 9, 14,15 ja 18).

Maksimaalne piirde kõrgus on 1,5 m.

Muud arhitektuuri- või tehnilised nõuded:

Ehitusloa saamiseks tuleb koostada üksikelamu ja abihoonete eelprojekt. Projekt peab vastama Viimsi Valla Ehitusmääruse § 17 ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrusele nr 67 "Nõuded ehitusprojektile".

Projekt tuleb kooskõlastada Põhja Eesti 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.

Lännemäe maaüksus

Läbi Lännemäe mü kulgeva sõidutee tarbeks on moodustatud avaliku kasutusega transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus (pos. 4). Planeering näeb ette eratee üleandmise valla munitsipaalomandisse peale planeeringu kehtestamist, siiani on planeeringualas asuv Lännemäe mü läbiv tee eraomandis.

Planeeritaval elamumaa krundil pos.2 asub olemasolev üksikelamu koos nelja abihoonega. Olemasolev ait on ümbertõstetav objekt.

Krundist pos.2 moodustatakse üks kinnistu, mis koosneb kolmest katastriüksusest. Seda põhjusel kuna moodustatavad transpordimaa krundid jagavad ajalooliselt kujunenud talu õue ala kolmeks. Moodustatavat kinnistut käsitletakse ühtse tervikuna ja katastriüksuseid ei ole lubatud võõrandada eraldi.

Lännemäe maaüksusele moodustatakse lisaks olemasolevale taluõue alale (pos.2) kaks

elamumaa krunti (pos.6 ja pos.7), kus ehitusõigus on antud üksikelamule ja kolmele abihoonele. Suurim ehitusalune pind kokku on 200 m².

Kruntidest pos.6 ja 7 moodustatakse kahest katastriüksusest (elamumaa ja maatulundusmaa) koosnevad kinnistud. Moodustatavaid kinnistuid käsitletakse ühtse tervikuna ja katastriüksuseid ei ole lubatud võõrandada eraldi.

Tagamaks planeeritavatele elamumaa kruntidele (pos.6 ja pos.7) ning metsamajandusmaa sihtotstarbega katastriüksusele (pos.8) juurdepääs on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus (pos.5).

Lännemäe maaüksusele moodustatakse veel Lännemäe lahe äärde avaliku kasutusega loodusliku haljasmaa sihtotstarbega katastriüksus (pos.1), mis jääb eraomandisse.

Kivineeme II maaüksus

Kivineeme II maaüksusele on planeeritud elamumaa krunt (pos.10) ja metsamajandusmaa sihtotstarbega katastriüksus (pos.9). Ehitusõigus on antud üksikelamule ja lisaks olemasolevale abihoonele veel kahele abihoonele. Suurim ehitusalune pind kokku on 250 m².

Neeme maaüksus

Neeme maaüksusele on planeeritud elamumaa krunt (pos.13), metsamajandusmaa sihtotstarbega katastriüksus (pos.14). Ehitusõigus on antud üksikelamule ja kolmele abihoonele. Suurim ehitusalune pind kokku on 250 m².

Mäe 2 maaüksus

Mäe 2 maaüksusele on planeeritud elamumaa krunt (pos.16), metsamajandusmaa sihtotstarbega katastriüksus (pos.15). Ehitusõigus on antud üksikelamule ja kolmele abihoonele. Suurim ehitusalune pind kokku on 250 m². Mäe 2 maaüksusele jääb ka osa transpordimaa sihtotstarbega krundist (pos. 17) ning osa elamumaa krundist (pos.20b).

Mäe 1 maaüksus

Mäe1 maaüksusele on planeeritud elamumaa krunt (pos.19), metsamajandusmaa sihtotstarbega katastriüksus (pos.18). Ehitusõigus on antud üksikelamule ja kolmele abihoonele. Suurim ehitusalune pind kokku on 200 m². Ehitusõigus on antud üksikelamule ja kolmele abihoonele. Suurim ehitusalune pind kokku on 200 m². Mäe 1 maaüksusele jääb ka osa elamumaa krundist (pos.20b).

Tagamaks ligipääsu elmukruntidele ja metsamajandusmaa sihtotstarbega katastriüksusele on kavandatud avaliku kasutusega transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus (pos.17).

Mäe maaüksus

Mäe maaüksusele on moodustatud elamumaa krunt (pos.20), avaliku kasutusega looduslik haljasmaa sihtotstarbega katastriüksus (pos.21), mis jääb eraomandisse. Krundist pos.20 moodustatakse üks kinnistu, mis koosneb kahest elamumaa sihtotstarbelisest katastriüksusest (pos. 20a ja pos.20b). Krundil pos.20 asub olemasolev üksikelamu koos nelja abihoonega. Moodustatavat kinnistut käsitletakse ühtse tervikuna ja katastriüksuseid ei ole lubatud võõrandada eraldi. Suurim ehitusalune pind kokku on 400 m².

Kivineeme I maaüksus

Kivineeme I maaüksusele on moodustatud avaliku kasutusega loodusliku haljasmaa sihtotstarbega katastriüksus (pos.25), mis jääb eraomandisse ja elamumaa krunt (pos.22), millel asub üksikelamu ja kaks abihoonet.

Suurim ehitusalune pind kokku on 200 m².

Pos.26

Lännemäe tee tarbeks moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus pos.26, mille suuruseks on 1216 m².

Planeeritud maa-alal on järgmised maakasutuse sihtotstarbed:

EP - pereelamu maa (kataster - elamumaa)

HL - looduslik haljasmaa [kataster – sotsiaalmaa (üldkasutatav maa)]

HL - looduslik haljasmaa (kataster – maatulundusmaa)

MM - metsamajandusmaa (kataster - maatulundusmaa)

LT - tee ja tänavamaa (kataster - transpordimaa)

3.3 Teed. Liiklus. Parkimine

Planeeritavate elamukruntide juurdepääsud on lahendatud Lännemäe teelt, mis paikneb hetkel jätkuvalt riigi omandis oleval maal ning osaliselt eramaal. Taotlemaks Lännemäe teed munitsipaalomandisse moodustatakse teele transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused (pos.4 ja pos.26).

Lännemäe tee teemaa on laiusena 5,7m – 12,0m. Teemaa kitsamas lõigus, kruntide pos.10, 13 ja 22 vahel, on planeeritava piirdeaia asukoht tähistatud põhijoonisel (AP-5).

Perspektiivis tee tuleb rajada tolmuva katendiga laiusena minimaalselt 4,2m.

Lännemäe tee on teeseaduse mõistes kohalik tee, teekaitsevööndi laius on 20 m äärmise sõiduraja teljest.

Avaliku kasutusega transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused pos.5 ja pos.17, millele on planeeritud juurdepääsuteed elamukruntidele (pos.6, pos.7, pos.16 ja pos. 19) jäävad erateedeks, katendi minimaalseks laiusena on 3,5m.

Igale elamukrundile on ettenähtud 3 parkimiskohta.

3.4 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimise aluseks on olemasolevad maapinna kõrgusarvud ja Lännemäe tee kõrgusarvud. Projekteeritavate elamute 0.00 on soovituslikud. See täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Sadeveed juhitakse elamute ümbert ja teedelt haljasaladele, kus nad juhitakse planeeritud kraavi või merre.

3.5 Heakord ja haljastus

Kõrghaljastust tuleb säilitada võimalikult suures mahus. Langetada on lubatud elamukruntidel vaid otseselt ehitus- ja rajamistöid takistavad puud ning puhastada kraavipervi, kui sealne haljastus halvendab oluliselt kuivendussüsteemi tööd. Merelähedasse miljösse sobivad enim kohalikud puu- ja põõsaliigid, mis edenevad heitlikes kasvutingimustes paremini. Kruntide haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

Keelatud on kivirahnude teisaldamine või lõhkumine.

Metsade majandamine toimub vastavalt metsaseadusele. Metsade majandamine ja kasutamine on soovitatav sellisel moel ning sellises tempos, et säiliks metsade bioloogiline mitmekesisus, produktiivsus, taastumisvõime ja elupõlisus ning ühtlasi nende potentsiaal täita nüüd ja tulevikus ökoloogilisi ja sotsiaalseid funktsioone.

Seejuures on soovitatav:

- hoiduda intensiivsest metsamajandusest, selle asemel teostada valikraideid;

- kaitsta looduslikku uuenemist vältides rasket metsatehnikat, raietööde läbiviimise ajal, mil pinnas on külmunud;
- hoiduda raietöödest raierahu perioodil;
- jätta jäätmaad ja väheviljakad alad looduse meelevalda;
- rajada või säilitada hekke ning põõsa- ja puuderühmasid põldude vahele, et vähendada avatud alade ja tuule negatiivset mõju;
- uuendada kõik raiesmikud ja suurema kui 0,1 ha pindalaga kaitse- ja tulundusmetsa hukkunud osad kolme aasta jooksul, arvestades raieist või hukkumisest.

3.6 Keskkonkakaitsetised abinõud

Planeeringualal puuduvad kaitstavad loodusobjektid, samuti keskkonnaohtlikud objektid.

Planeeritud maa-ala keskkonkakaitsetised abinõud on järgmised:

- Jäätmed kogutakse ja hoiustatakse omal krundil. Regulaarse äraveo osas sõlmida leping seda teenust pakkuva firmaga. Orgaaniliste jäätmete komposteerimine.
- Vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöodeks sobivat pinnast.
- Moodustatavate kruntide omanikud ei tohi oma tegevuse või tegevusetuse tagajärjel suurendada võimaliku üleujutuse kahjulikke mõjusid (veevoolu tõkestavad rajatised, vale maakasutus) naaberkiinnistute omanikele.
- Krundil oleva haljastuse säilitamine ja uue haljastuse rajamine.
- Keelatud on kivirahnude teisaldamine ja lõhkumine.

3.7 Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

Detailplaneeringu alale planeeritavate tehnorajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus tehnoorkude omanike kasuks ja asjaõigusleping.

3.7.1 Elektriitrassi kaitsevöönd

Elektriõhuliini kaitsevööndi ulatus piki elektriliine mõlemale poole on:

kuni 1 kV	–	2 m
1 kV kuni 20 kV	–	10 m

Seal võib töid teostada ainult AS Fortum Energia loal.

3.7.2 Sidetrassi kaitsevöönd

Mõlemale poole sidetrassi on kaitsevöönd 2,0 m. Seal võib töid teostada ainult Elion Ettevõtte AS loal.

3.7.3 Veetorstike kaitsevöönd

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

3.7.4 Sadeveekanaliseerimise kaitsevöönd

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

3.7.5 Kraavi servituut

Mõlemale poole kraavi on kaitsevöönd 1,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

3.8 Turvaabinõud

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.

Elavus:

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringselt. Piirkonda on soovitatav rajada naabrivalve.

Nähtavus ja vaateväli:

Tuleb vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas. 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 ukсед ja aknad tuleb muuta turvalisemaks, see vähendab sissemurdmist.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus.

Planeeritud ala asub AS Viimsi Vesi vee-ettevõtluspiirkonnas.

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi poolt 10.november 2008.a. välja antud tehnilistele tingimustele nr.1889 (vt LISA *Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused*).

Vastavalt Leppneeme küla veevarustuse perspektiivskeemile on detailplaneeringus ettenähtud Lännemäe tee veetrass, millest on planeeritud kruntide veevarustus. Tagatav veehulk planeeritud üksikelamule on 0.8 m³/ööpäevas. Veesurve liitumispunktis on min.2 bari.

Enne nimetatud peatrassi väljaehitamist saab veevarustuse olemasolevast veetrassist. Olemasoleva veetrassi servituut kehtib uue veetrassi väljaehitamiseni. Krundile pos.13 planeeritud salvkaev on mõeldud olmevee tarbeks.

Liitumiseks ÜVV-ga tuleb koostada tööprojekt peale detailplaneeringu kehtestamist. Projekt tuleb kooskõlastada AS-ga Viimsi Vesi.

4.2 Kanalisatsioon

Planeeritud kruntide kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi poolt 10.november 2008.a. välja antud tehnilistele tingimustele nr.1889 (vt LISA *Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused*).

Antud piirkonda ei ole planeeritud ühiskanalisatsiooni eelvoolu. Majandus-fekaalveed tuleb juhtida kogumismahutitesse (vt LISA – 10 m³ kogumismahuti).

4.3 Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine

Kuivenduse- ja sadeveed juhitakse planeeringus näidatud sadeveekanalisatsiooni, mille abil suunatakse veed planeeritud kraavi ja mis omakorda suubub maaparandussüsteemi eesvoolukraavi nr 29. Detailplaneeringuga nähakse ette nimetatud kraavi setetest puhastamine kuni mereni ning enne mereni jõudmist asuva teetruubi uuendamine ja suudmeala korrastamine, et vee äravool oleks tagatud.

Planeeritavate elamukruntide maa kuivendamine lahendada eraldi kuivendusprojektiga, kus määratakse ka looduslähedase kraavi täpne asukoht.

4.4 Elektrivarustus

Planeeritud ala kruntide elektrivarustus on lahendatud vastavalt Fortum Elekter AS poolt 03.11.2008 a. väljaantud elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr.122/08 (vt LISA *Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused*).

Planeeritud hoonete elektrivarustus on ette nähtud “Miku” 10/0,4 kV alajaamast. Olemasolev “Miku” alajaam tuleb asendada mastalajaamaga. Detailplaneeringu alal on ette nähtud “Miku” ja “NB” alajaamade vahelise 10 kV õhuliini mastide vahetus seoses elamute 0,4 kV toiteliini paigaldamisega samadele mastidele. Hargnemised õhuliinilt liitumiskilpidesse on tehtud maakaablitega. Lännemäe tee äärsete kruntide liitumiskilbid on paigaldatud piki Lännemäe teed kulgeva 0,4 kV õhuliini mastidele.

Pärast detailplaneeringu kinnitamist tuleb taotleda konkreetset elektrivarustuse tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks.

4.5 Sidevarustus

Planeeritud ala kruntide sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtte AS poolt 01.03.2011 a. väljaantud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 16549659 (vt LISA *Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused*).

Piki Lännemäe teed kulgeb optiline sidekaabel. Planeeritavatel kruntidel paiknevad Elion Ettevõtte AS-ile kuuluvad sidemaakaablid koos postikapiga LPN122 Kivineeme II krundil. Olemasolevatele liinirajatistele on ette nähtud servituudid. Samaaegselt on detailplaneeringu alal ette nähtud sidekaabli ja postikapiga ümbertõstmise võimalus Lännemäe tee maa-alale. Tingituna Lännemäe tee kitsusest on sidekaablite jaoks planeeritud sidekanalisatsioon.

5. TULEOHUTUSABINÕUD

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 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 tulepüsivusaste on TP-3. Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.
- Lännemäe tee äärde on planeeritud tuletõrje veemahuti (50 m³) koos ümberkeeramisplatsiga.

Joonised:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Väljavõte Leppneeme külast | AP-1 |
| 2. Situatsiooniskeem | AP-2 |
| 3. Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust | AP-3 |
| Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu muutmise ettepanek | AP-3a |
| 4. Tugiplaan M 1:500 | AP-4 |
| 5. Detailplaneeringu põhijoonis M 1:500 | AP-5 |
| 6. Tehnovõrkude koondplaan M 1:500 | AP-6 |
| 7. Kontaktvööndiskeem | AP-7 |

