

**VIIMSI VALD
HAABNEEME ALEVIK
HEKI TEE, KALURI TEE, RANDVERE TEE JA
HELDRI TEE VAHELISE MAA-ALA
DETAILPLANEERING**

**Projekt nr 08-18
Seletuskiri ja joonised**

Tellijaja: Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1, Viimsi alevik
74001 Viimsi
Tel 6028800

Viimsi Haldus OÜ
Nelgi tee 1, Viimsi alevik
Reg kood 10618178, reg nr EEP000176
Arhitekt-planeerija: Viire Ernesaks
Telefon: 6028863

Juuli 2018

| | | |
|--------|--|----|
| 0. | ÜLDANDMED | 3 |
| 0.1. | Planeeringu objekt ja asukoht: | 3 |
| 0.2. | Tellija: | 3 |
| 0.3. | Projekteerija: | 3 |
| 0.4. | Detailplaneeringu lähtedokumendid | 3 |
| 1. | OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS..... | 4 |
| 1.1. | Sissejuhatus..... | 4 |
| 1.2. | Üldandmed..... | 4 |
| 1.3. | Olemasolev maakasutus..... | 5 |
| 2. | DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS | 5 |
| 2.1. | Vastavus üldplaneeringule | 5 |
| 2.2. | Arhitektuurne planeerimislahendus | 6 |
| 2.3. | Radooniohust tulenevad nõuded | 7 |
| 2.4. | Teed. Liiklus. Parkimine..... | 8 |
| 2.5. | Keskkonnakaitselised abinõud..... | 8 |
| 2.6. | Haljastus..... | 8 |
| 2.7. | Turvaabinõud | 8 |
| 2.8. | Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid | 9 |
| 2.8.1. | Elektritrassi kaitsevöönd | 9 |
| 2.8.2. | Sidetrassi kaitsevöönd | 9 |
| 2.8.3. | Tänavavalgustuse kaitsevöönd | 9 |
| 2.8.4. | Veetorstike kaitsevöönd | 9 |
| 2.8.5. | Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd..... | 9 |
| 2.8.6. | Sademevee kanalisatsiooni kaitsevöönd..... | 9 |
| 2.8.7. | Kaugküttetorustiku kaitsevöönd..... | 9 |
| 2.8.8. | Riigimaantee kaitsevöönd..... | 9 |
| 3. | TEHNOVÕRGUD | 10 |
| 3.1. | Veevarustus ja kanalisatsioon..... | 10 |
| 3.2. | Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine | 10 |
| 3.3. | Elektrivarustus | 10 |
| 3.4. | Sidevarustus | 10 |
| 3.5. | Välisvalgustus | 10 |
| 3.6. | Soojavarustus | 10 |
| 4. | TULEOHUTUSABINÕUD | 10 |
| 5. | JOONISED | 11 |
| 6. | LISAD | 12 |
| 7. | MENETLUSDOKUMENTATSIOON | 13 |
| 8. | KOOSKÕLASTUSED | 14 |

0. ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Haabneeme alevik
Heki tee, Kaluri tee, Randvere tee ja Heldri tee vahelise maa-ala
detailplaneering

0.2. Tellija:

Viimsi Vallavalitsus
Ehitus- ja kommunaalamet
Nelgi tee 1
74001 Viimsi alevik
Kontaktisik Alar Mik tel. 6028827

0.3. Projekteerija:

Viimsi Haldus OÜ
Reg. kood 10618178, reg.nr EEP000176
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
Tel. 6028863
Planeerija: Viire Ernesaks

0.4. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 13.vebruar 2018 nr.67 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.
- Maa-ala geodeetilise alusplaani koostas OÜ GEO S.T. 29.06.2018 töö nr. 21M8061
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (kehtestatud 13.09.2005.a.)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009.a)
- Planeerimisseadus

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, määrata servituudialad elamukvartali teenindamiseks vajalikele kommunikatsioonidele, s.h tänavavalgustusrajatiste aladele. Detailplaneeringuga lahendatakse taristu paiknemine, mille elluviimisel tõstetakse piirkonna turvalisust (LED valgustid) ja teedevõrgu liiklusohutust.

Lisaks tehnovõrkudele servituudialade määramisele on planeeringu eesmärgiks reformimata riigimaa munitsipaalomandisse taotlemine ning transpordimaa sihtotstarbega kinnistute piiride korrigeerimine.

Viimsi valla Haabneeme aleviku Heki tee, Kaluri tee, Randvere tee ja Heldri tee vahelise maa-ala detailplaneeringu koostamise aluseks Viimsi Vallavalitsuse korraldus 13.veebruar 2018 nr.67 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Detailplaneering on sisult maakorralduslik, määratakse servituutide vajadused olemasolevatele tehnovõrkudele ning OÜ Keskkonnaprojekt tööga nr.1772 27.03.2018.a „Haabneeme aleviku tänavavalgustuse renoveerimisprojekt“ projekteeritud tänavavalgustuse kaabelliinidele .

Ehitusõigusest käsitletakse vaid krundi kasutamise sihtotstarbeid, määramise aluseks on hoonete senine funktsioon ja katastriüksuste sihtotstarve.

Detailplaneeringuga ei käsitleta:

- hoonete suurimat lubatud arvu;
- hoonete suurimat lubatavat ehitisealust pinda;
- hoonete maksimaalset kõrgust;
- hoonete suurimat lubatavat sügavust.

1.2. Üldandmed

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 12,5 ha ja see paikneb Haabneeme alevikus, hõlmates Heki tee ja Kaluri tee, Randvere tee ning Heldri tee jalg- ja jalgrattatee vahelise elamukvartali ning Rannapere Pansionaadi Kesk tee 1 kinnistul.

Tegemist on endise S.M Kirovi nimelise Näidiskalurikolhoosi keskuse alaga.

Viimsi Vallavalitsuse korralduses 13.veebruar 2018 nr.67 toodud loetelust ei ole detailplaneeringu alasse kaasatud Kaluri tee 10 kinnistu, Haabneeme pumbajaam 3 kinnistu ning Kesk tee ja Kaluri tee kinnistud.

Kaluri tee 10 kinnistul paiknenud lasteaed on lammutatud, kuid uus hoonestuskava on selgumata. Kas Kesk tee 10 hoonestamiseks väljastatakse projekteerimistingimused või on vajadus koostada detailplaneering selgitatakse välja eraldi menetluse käigus. Käesoleva detailplaneeringuga ei määrata ehitusõigust ega hoonestustingimusi.

Haabneeme pumbajaam 3 kinnistul asus pumbajaam, seetõttu on katastriüksuse sihtotstarve siiani tootmismaa. Käesoleval hetkel on pumbajaam kasutusest väljas ning hoone on ümber ehitatud laohooneks (tootmismaa). Viimsi valla üldplaneeringus on ala korruselamute ala ning tootmishooneid piirkonda püstitata ei ole lubatud. Lähtuvalt üldplaneeringu teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ peab elamu kaugus tootmisobjekti krundipiirist olema min.50m. Käesoleva

detailplaneeringuga üldplaneeringut ei muudeta ning olemasolevat situatsiooni ei seadustata st krundi maa kasutamise sihtotstarbeks laohoone maad ei määrata.

Kesk tee ja Kaluri tee kinnistutel puudub vajadus transpordimaa piiride muutmiseks ning kommunikatsioonide servituutide määramiseks, seetõttu ei ole nad detailplaneeringuga käsitletavasse alasse kaasatud.

Alusplaani on kasutatud OÜ GEO S.T. poolt 29.06.2018. koostatud geodeetilist alusplaani töö nr töö nr. 21M8061. Koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused on EH2000 süsteemis.

1.3. Olemasolev maakasutus

Kesk tee 1 (89001:010:6700) suurus on 10854 m², sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa 100%.

Mereranna tee (89001:010:3473) suurus on 19491 m², sihtotstarve on transpordimaa 100%.

Mereranna tee 6 (89001:010:6680) suurus on 15149 m², sihtotstarve on elamumaa 100%.

Heki tee (89001:010:3687) suurus on 8174 m², sihtotstarve on transpordimaa 100%.

Mereranna tee 4 (89001:010:6670) suurus on 14232 m², sihtotstarve on elamumaa 100%.

Mereranna tee 2 (89001:010:6660) suurus on 14018 m², sihtotstarve on elamumaa 100%.

Randvere tee 15 (89001:010:6820) suurus on 3920 m², sihtotstarve on elamumaa 100%.

Randvere tee 13 (89001:010:8480) suurus on 5446 m², sihtotstarve on elamumaa 100%.

Mereranna tee 2a (89001:010:4580) suurus on 5036 m², sihtotstarve on elamumaa 100%.

Kaluri tee 2a (89001:010:3586) suurus on 77 m², sihtotstarve on tootmismaa 100%.

Kaluri tee 2 (89001:010:7770) suurus on 6534 m², sihtotstarve on elamumaa 100%.

Kaluri tee 4 (89001:010:7780) suurus on 6216 m², sihtotstarve on elamumaa 100%.

Kaluri tee 6 (89001:010:7850) suurus on 6698 m², sihtotstarve on elamumaa 100%.

Kaluri tee 8 (89001:010:6830) suurus on 8124 m², sihtotstarve on elamumaa 100%.

reformimata riigimaa Kaluri tee servas (Kaluri tee 4 piirneval lõigul).

reformimata riigimaa (Heki tee ja Kuunari tee ning Heki tee ja Merelaine tee ristmikul).

reformimata riigimaa (Mereranna 4 sisetee servas).

2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

2.1. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaste maakasutuse juhtotstarvete muutmiseks, detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringutega „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ ja „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“.

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

2.2. Arhitektuurne planeerimislahendus

Detailplaneering on sisult maakorralduslik, määratakse servituutide vajadused olemasolevatele tehnovõrkudele ning OÜ Keskkonnaprojekt tööga nr.1772 27.03.2018.a „Haabneeme aleviku tänavavalgustuse renoveerimisprojekt“ projekteeritud tänavavalgustuse kaabelliinidele .

Ehitusõigusest on välja toodud vaid krundi kasutamise sihtotstarbed, aluseks hoonete senine funktsioon ja katastriüksuste sihtotstarve.

Detailplaneeringuga ei käsitleta:

- hoonete suurimat lubatud arvu;
- hoonete suurimat lubatavat ehitisealust pinda;
- hoonete maksimaalset kõrgust;
- hoonete suurimat lubatavat sügavust.

Ehitusõigus ja kruntide hoonestustingimused määratakse vajadusel eraldi detailplaneeringuga.

Planeeritava ala kruntide maakasutuse määramisel on aluseks ruumilise planeerimise leppemärgid, mis on leitavad Viimsi valla kodulehelt (http://www.viimsivald.ee/public/DP_leppemargid.pdf).

Vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele on detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarbed järgnevad:

EK - korterelamu maa (kataster— elamumaa)

LT - tee ja tänava maa-ala (kataster – transpordimaa)

ÜP – hoolekandeesutuse maa (kataster – ühiskondlike ehitiste maa)

OV – vee tootmise ja jaotamise ehitise maa (kataster – tootmismaa)

Sulgudes on detailplaneeringu krundi kasutamise sihtotstarbele vastav katastriüksuse sihtotstarve.

Krundid pos. 1 - 10 on moodustatud kehtivate kinnistupiiride järgi olemasolevatele korterelamutele. Kinnistute suurusi ja kasutamise sihtotstarvet (korterelamu maa) ei muudeta.

Maa kasutamise sihtotstarve on korterelamu maa (EK).

Olemasolev ehitusalune pind, korruselisus ja hoonete arv krundil vt ehitusregisterist.
<https://www.ehr.ee/app/esileht?0>

Hoolekandeesutuse maa (ÜK) kasutamise sihtotstarbega **krunt pos. 11** on moodustatud Kesk tee 1 kinnistust teemaa laiendamise tarbeks ette nähtud kruntide lahutamisel. Krundi hoonestustingimused määratakse vajalusel kas projekteerimistingimustega või eraldi detailplaneeringuga.

Teemaa (LT) **krundid pos.12 – 20** on moodustatud igale teele eraldi (Mereranna tee L4, Heki tee, Kuunari tee, Murdlaine tee, Merelaine tee, Heldri tee L2, Mereranna tee 4a, Kaluri tee L2). Lähtutud on olemasolevatest kinnistupiiridest ning reformimata riigimaa munitsipaliseerimise vajadusest.

Krunt pos. 21 aluseks on Kaluri tee 2a kinnistupiir, hoonestustingimusi ei määrata. Maa kasutamise sihtotstarbe aluseks on olemasolev maakasutus – vee tootmise ja jaotamise ehitise maa (OV). Kinnistul paiknev pumbajaam on kasutuses.

Lähtuvalt üldplaneeringu teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ piirideid korterelamu kruntide ümber ei kavandata.

2.3. Radooniohust tulenevad nõuded

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne, õhust raskem gaas. Mõõtühikuks on Bq/m³ (bekrell kuupmeetri kohta).

Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel.

Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskus %, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 200 Bq/m³.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on Haabneeme piirkonnas radooni sisaldus pinnaseõhus kõrge 50 kuni 250 kBq/m³.

Käesoleva detailplaneeringuga uut hoonestust ei kavandata, kuid järgnevatel projektides tuleb arvestada kõrge radoonisisaldusega pinnaseõhus, tellida uuringud ning tarvitusele võtta vastavad meetmed.

| Pinnase radoonisisalduse tase | Pinnase radoonisisaldus (Bq/m ³) | Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks |
|-------------------------------|--|---|
| Madal | alla 10000 | Tavaline hea ehituskvaliteet |
| Normaalne | 10000-50000 | Tavaline hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus |
| Kõrge | 50000-250000 | Tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuvapõrandaaluse sundventilatsioon) |
| Ülikõrge | üle 250000 | Eriti hoolikas ehituse teostus, kompleksed radoonikaitse meetmed |

2.4. Teed. Liiklus. Parkimine

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on Heki, Heldri, Mereranna, Kaluri, Kuunari, Merelaine ja Murdlaine teedelt. Uusi juurdepääse ei kavandata.

Planeeritava ala idaküljel kulgeb riigimaantee 11250 Viimsi-Randvere tee.

11250 Viimsi-Randvere tee teekaitsevöönd on EhS § 71 lõige 2 kohaselt 30m äärmise sõiduraja välimisest servast. Planeeritav ala jääb osaliselt 11250 Viimsi-Randvere tee teekaitsevööndisse.

Teekaitsevööndisse ehitustegevust ei kavandata.

Piirkonna parkimine on lahendatud kinnistutel ning kinnistutega külgnevatel avalikult kasutatavate teede servas. Käesoleva detailplaneeringuga parkimiskorraldust ei muudeta.

2.5. Keskkonnakaitselised abinõud

Detailplaneeringu ellurakendamise eesmärgiga ei kaasne negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja heaolu, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust.

Detailplaneeringuga kavandatav ainus ehitustegevus on tänavavalgustuse uuendamine.

2.6. Haljastus

Planeeritaval alal on rohkelt kõrghaljastust, uut haljastust ei planeerita.

2.7. Turvaabinõud

Detailplaneeringuga peaesmärgiks on tänavavalgustuse uuendamise võimaldamine (servituudi vajaduse määramine), sellega tõstetakse piirkonna turvalisust (LED valgustid) ja teedevõrgu liiklusohutust.

Väljakujunenud tänavavõrguga ja aastaringselt kasutuses olevas elukeskkonnas lahendatakse kuritegevuse riske vähendavad abinõud valdavalt hoone ehitusprojektiga (turvalukk, valvekaamerad) ja autokohased parkimisel.

Soovitav on üle kontrollida olemasolevad turvalukkude süsteemid ning need vajadusel kaasajastada.

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

Vältida tuleb läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas, korterelamute alale piirdeaedu ette ei nähta.

2.8. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

2.8.1. Elektritrassi kaitsevöönd

Mõlemale poole 0,4 kV ja 10 kV elektrikaablit on kaitsevöönd 1,0 m.
Seal võib töid teostada ainult AS Imatra Elekter loal.

2.8.2. Sidetrassi kaitsevöönd

Mõlemale poole sidetrassi on kaitsevöönd 1,0 m. Seal võib töid teostada Telia Eesti AS loal.

2.8.3. Tänavavalgustuse kaitsevöönd

Mõlemale poole tänavavalgustuse kaabelliini 1,0 m. Seal võib töid teostada Viimsi Vallavalitsuse (trassi valdaja) loal.

2.8.4. Veetorustike kaitsevöönd

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

2.8.5. Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd

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

2.8.6. Sademevee kanalisatsiooni kaitsevöönd

Mõlemale poole sademevee kanalisatsioonitrassi on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada Viimsi Vallavalitsuse (trassi valdaja) loal.

2.8.7. Kaugküttetorustiku kaitsevöönd

Mõlemale poole kaugküttetorustikku on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada Adven Eesti AS loal.

2.8.8. Riigimaantee kaitsevöönd

Riigimaanteed (11250 Viimsi-Randvere tee) teekaitsevöönd on käsitletavas piirkonnas on vastavalt EhS § 71 lõige 2 kohaselt 30m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

Detailplaneeringus on servituudi vajadus määratud korterelamu maa (pos. 1-10) ning hoolekandeesutuse maa (pos. 11) kasutamise sihtotstarbega kruntidele, sõltumata talumiskohustuse olemasolust (Asjaõigusseaduse rakendamise seadus §15²). Servituudi vajadus on määratud võrguettevõtja tehnovõrkudele ja rajatistele, kinnistuomanikele kuuluvatele tehnovõrkudele ja rajatistele servituudivajadust määratud ei ole.

3. TEHNOVÕRGUD

3.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kõik planeeritava ala kinnistud on liitunud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga (ÜVK-ga) Täiendavaid vee- ja kanalisatsiooni torustikke ei planeerita.

3.2. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine

Sademeveed juhitakse olemasolevatesse sademeveesüsteemidesse. Täiendavaid torustikke ei planeerita.

3.3. Elektrivarustus

Täiendavaid liine ei kavandata.

3.4. Sidevarustus

Täiendavaid liine ei kavandata.

3.5. Välisvalgustus

Detailplaneeringu joonisele on kantud OÜ Keskkonnaprojekt poolt koostatud Haabneeme aleviku tänavavalgustuse renoveerimisprojekt (töö nr.1772 27.03.2018.a).

3.6. Soojavarustus

Detailplaneeringuga täiendavaid torustikke ei kavandata.

4. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneering vastab Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17

„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

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.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Olemasolevatele korterelamutele (kr. pos 1-10) ning Rannapere Pansionaadile krundil pos.11 on väljastatud kasutusload.

Piirkonna tulekustutusvesi saadakse olemasolevast tuletõrjehüdrantidest.

5. JOONISED

| | | |
|-----|----------------------------|------|
| 5.1 | Kontaktvöönd | AP-1 |
| 5.2 | Väljavõte üldplaneeringust | AP-2 |
| 5.3 | Tugiplaan M 1:500 | AP-3 |
| 5.3 | Detailplaneering M 1:500 | AP-4 |
| 5.4 | Tehnorajatiste servituudid | AP-5 |

6. LISAD

7. MENETLUSDOKUMENTATSIOON

8. KOOSKÕLASTUSED