



OÜ VIIMSI VALLA
ARENDESKESKUS

VIIMSI VALD
HAABNEEME ALEVIK
KINNISTUTE ROHUNEEME TEE 1,
KIVILA TEE 3 JA KIVILA TEE 5
OSALINE DETAILPLANEERING

Projekt nr 19-11

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

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

Jaanuar 2012.a

- 0. ÜLDANDMED**
 - 0.1 Planeeringu objekt ja asukoht**
 - 0.2 Tellija**
 - 0.3 Projekteerija**
 - 0.4 Detailplaneeringu lähtedokumendid**

- 1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**
 - 1.1 Sissejuhatus**
 - 1.2 Üldandmed**
 - 1.3 Olemasolev maakasutus**

- 2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS**
 - 2.1 Vastavus üldplaneeringule**
 - 2.2 Arhitektuurne planeerimislahendus**
 - 2.3 Teed. Liiklus. Parkimine**
 - 2.4 Haljastus**
 - 2.5 Keskkonnakaitselised abinõud**
 - 2.6 Turvaabinõud**

- 3. TEHNOVÕRGUD**
 - 3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon**
 - 3.2 Sadevete ärajuhtimine**
 - 3.3 Elektrivarustus**
 - 3.4 Tänavavalgustus**
 - 3.5 Gaasivarustus**

- 4. TULEOHUTUSABINÕUD**

- 5. JOONISED**

- 6. LISAD**

0. ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Haabneeme alevik
Rohuneeme tee 1, Kivila tee 3 ja Kivila tee 5 osaline detailplaneering

0.2. Tellija:

Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1
Viimsi alevik
Tel. 6066860

0.3. Projekteerija:

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

Projektijuht: Peedu Toom
Planeerija: Viire Ernesaks

0.4. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Viimsi Vallavolikogu otsus 10.mai 2011 nr.25 ja lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks.
- Viimsi valla 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)
- Planeeritava ala topograafiline plaan AS Geostonia töö nr. M 10015 24.11.10

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Sissejuhatus

Viimsi valla Haabneeme aleviku kinnistute Rohuneeme tee 1, Kivila tee 3 ja Kivila tee 5 osalise detailplaneeringu aluseks on Viimsi Vallavolikogu otsus nr.25 10.mai 2011.a detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta.

1.2 Üldandmed

Planeeritav ala asub Viimsi vallas Haabneeme alevikus kolhoosiaegse tootmispiirkonna ja mere vahelisel alal hõlmates osaliselt Rohuneeme tee 1, Kivila tee 3 ja Kivila tee 5 kinnistuid. Hooned käsitletaval alal puuduvad. Kivila tee 5 kinnistul asuvad puhastusseadmete varemed. Planeeritavat ala läbivad AS Viimsi Vesi vee- ja kanalisatsioonitrassid ning Kivila tee 3 Muuli tee poolses osas asub 2011 aastal ehitatud Kivila reoveepumpla.

Ala topograafilise plaani on koostanud AS Geoestonia töö nr. M 10015 24.11.10.

Koordinaadid on L-Est 1997 süsteemis, kõrgused on Balti süsteemis.

Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 1.70 – 8.99

1.3 Olemasolev maakasutus

Rohuneeme tee 1 (kü 89001:010:3474), suurus on 57676 m², sihtotstarve on tootmismaa.

Kivila tee 3 (89001: 023:0003), suurus on 5628 m², sihtotstarve on tootmismaa.

Kivila tee 5 (89001: 010:8160), suurus on 11159 m², sihtotstarve on tootmismaa.

2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

2.1 Vastavus üldplaneeringule

Kinnistute Rohuneeme tee 1, Kivila tee 3 ja Kivila tee 5 osalise detailplaneeringu eesmärgiks on ranna-äärse teedevõrgu korrastamine ning Haabneeme ranna käesoleva osa rannaalala avamine avalikuks kasutuseks.

Kehtivas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on ala juhtfunktsioon jäätmehoidla maa. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on piirkonnas ülekaalus tööstuse ja laduse maa juhtfunktsiooniga alad. Viimsi Vallavolikogu poolt on 2006. aastal algatatud Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringu eskiisis on Haabneeme alevik ümberplaneeritud. Valdavateks juhtfunktsioonideks Kivila tee kontaktvööndis on ülkasutatavate hoonete maa; äri- ja korterelamute maa; kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa ning parkmetsa ja haljasalamaa.

Piirkonnas on algatatud mitmed detailplaneeringud, mille puhul on aluseks Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneering (menetluses) vt lisad.

Laivi mü detailplaneering (vastuvõetud 2011), eesmärgiks tootmismaa juhtfunktsiooni muutmine korterelamu- ja ärimaaks.

Ladina Kvartali kinnistu detailplaneering (algatatud 2009), eesmärgiks kergetööstuse maa muutmise sotsiaal-, äri- ja puhkeobjektide maaks.

Bastioni mü ja osaliselt Linnaku VII mü detailplaneering (algatatud 2009), eesmärgiks kaitsealuse maa osaline muutmise äri- ja sotsiaalmaaks, ehitusõiguse määramise õppe- ja innovatsioonikeskusele.

Killustiku, Lahe, Nõlva, Platsi ja Platvormi katasrüüksuste detailplaneering (algatatud 2011), eesmärgiga muuta kinnistute sihtotstarve tootmis- ja jäätmeohidla maast äri- ja ühiskondlike hoonete maaks.

Keskuse mü ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 2008) – ehitusõigus polüfunktsionaalsele äri- ja vabaaja keskusele.

Taotluse detailplaneeringu algatamiseks, eesmärgiga korterelamutele ehitusõiguse määramine on esitanud Ado I, II, IV ja V kinnistu omanikud.

Eeltoodust lähtub, et lähikümneks on piirkond pöördumatult muutumas.

Kavandatavad muutused eeldavad ka muudatusi lähiümbruse taristus, vajadus on siduda planeeritavad funktsioonid olemasoleva teede- ja trasside võrguga, ning planeerida uusi juurdepääse.

Haabneeme aleviku tõmbenumbriks on Haabneeme rand, millele juurdepääsude tagamine ning ühendamine planeeritavate äri- ja ühiskondlike hoonetega ei ole ainult vallavalitsuse plaan vaid iga vallaelaniku soov.

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse Kivila teele avaliku kasutusega tee- ja tänavamaa sihtotstarbega krunt. Moodustatav avaliku kasutusega Kivila tee lõik annab täiendava pääsu kinnistutele Haabneeme ranna-ala 1, Puhteks ja Laivi ning tagab juurdepääsu Haabneeme rannale. Samuti on Kivila tee teemaa-alale ettenähtud rajada vee- ja kanalisatsioonitrassid Viimsi poolsaare lääneranniku teenindamiseks.

Ajalooline Kivila tee kulges läbi praeguse tootmisterritooriumi Kaluri tee 13 hooneni (end. Viimsi karjamõis). Käesoleva detailplaneeringuga suunatakse Kivila tee endisest asukohast rohkem mere poole ning ühendatakse perspektiivse rannapromenaadiga.

Perspektiivis on lisaks Kivila tee rajamisele kavas Kaluri tee rekonstrueerimine ning teede ühendamine. Detailplaneeringu koostamine on suuremahulise ettevõtmise esimene etapp.

Planeeritavad muutused panevad aluse tööstuspiirkonna muutmisele ning avanemisele elu-, äri- ja ühiskondlikele funktsioonidele ning tulevad kasuks Haabneeme alevikule ja Viimsi vallale tervikuna.

2.2 Arhitektuurne planeerimislahendus

Detailplaneeringuga moodustatakse 1 tee ja tänavamaa krunt, suurusega 3947 m²

Ehitusõigust ei määrata, krundile on ettenähtud rajada sõidutee- ning kergliiklustee.

Sõidutee ja kergliiklustee on avaliku kasutusega. Kergliiklustee on planeeritud laiusega 3m (täpne lahendus antakse rannapromenaadi projektiga) ning sõidutee katendi laiuseks on detailplaneeringus 6m.

Planeeritav tee maa-ala krunt kulgeb läbi 3 kinnistu: Kivila tee 3, Rohuneeme tee 1 ja Kivila tee 5.

Planeeritava krundi moodustamiseks lahutatakse Kivila tee 3 kinnistust 459 m²,

Rohuneeme tee 1 kinnistust 1676 m² ja Kivila tee 5 kinnistust 1812 m².

2.3 Teed. Liiklus. Parkimine

Planeeritav tee- ja tänavamaa sihtotstarbega krunt tagab täiendava juurdepääsu kinnistutele Haabneeme ranna-ala 1, Laivi ja Puhteks ning avab ranna-ala käsitletava osa avalikuks kasutuseks. Kavandatavale teemaa krundile on planeeritud 6 meetri laiune sõidutee ning 3 meetri laiune kergliiklustee (rannapromenaad). Kergliiklustee täpne paiknemine, laius ja kujundus lahendatakse hilisema rannapromenaadi projektiga.

Ranna-ala parkimine lahendatakse teemaa-alal.

2.4 Haljastus

Käsitletavas piirkonnas kõrghaljastus puudub. Puhastusseadmete ümbruse merepoolne osa on võsastumas. Detailplaneeringuga nähakse ette kergliiklustee ning sõidutee vahelisele haljasalale puuderivi istutamine (soovitavalt lehtpuud nt haavad või pärnad, vahega kuni 16 meetrit).

2.5 Keskkonnakaitselised abinõud

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- Ala heakorrastamine, koristamine
- Puhastusseadmete varemete likvideerimine
- Ehitustööde käigus sõidu- ja kergliiklustee alt eemaldatav muld kasutatakse samal detailplaneeringualal haljastustöödeks.

2.6 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.

3. TEHNOVÕRGUD

3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritud ala veevarustus on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi poolt väljaantud tehnilistele tingimustele 29.november 2011

Planeeritavale alale ettenähtud ÜVK rajatised (ühisvevärk ja ühiskanalisatsioon) ehitamisega vahetatakse välja olemasolevad amortiseerunud vee-ning kanalitrossid.

3.2 Sadete ärajuhtimine

Planeeritavat ala läbiv sademeveekollektor ja kraav on eelvooluks suurele hulgale Haabneeme ja Viimsi aleviku sademevee rajatistele.

Planeeritava sõidutee alla rajatakse sadeveekanaliseerimine, mille veed juhitakse mööda olemasolevat sadeveekollektorit ja kraavi merre.

3.3 Elektrivarustus

Planeeritava ala elektriosa on lahendatud vastavalt Fortum Elekter AS elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 135/11 21.10.2012.a

Kivila tee teemaa-alale on ette nähtud 2m laiune tehnokoridor perspektiivsetele kaabelliinidele.

Olemasolevad ja Laivi mü detailplaneeringuga planeeritud elektrikaablid paigaldada Kivila teega ristumisel kaitsetorudesse.

3.4 Tänavavalgustus

Tänavavalgustus on lahendatud vastavalt Rito Elektritööd AS tehnilistele tingimustele nr.142-11 12.detsember 2011.a.

Kergliiklustee ja sõidutee vahele on planeeritud tänavavalgustuse trass.

Valgustitena on ette nähtud kõrgsurve-naatriumlampidega valgustid Myra (SBP) koonilistel metallmastidel kõrgusega 8m.

Valgustite juhtimiseks on ette nähtud juhtimiskilp, mis ühendatakse "Puhasti" alajaama toitele.

3.5 Gaasivarustus

Olemasolev tugeudel paiknev B-kategooria gaasitrass läbib planeeritava ala Puhteksi mü vastas kulgedes risti üle planeeritava Kivila tee. Gaasitrassi toed planeeritaval alal ei paikne.

Kivila tee teeprojeti koostamisel näha ette liiklusmärgid kõrguse piirangu kohta.

4. TULEOHUTUSABINÕUD

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.

Planeeritav tee- ja tänavamaa sihtotstarbega krunt tagab täiendava juurdepääsu kinnistutele Haabneeme ranna-ala 1, Laivi ja Puhteks ning perspektiivis on kavas ühendada Kivila tee Kaluri teega.

Planeeritaval territooriumil Kivila reoveepumpla ees paikneb tuletõrjehüdrant.

5. JOONISED

5.1 Asukoha plaan	AP-1
5.2 Väljavõte Viimsi valla üldplaneeringust	AP-2
5.3 Kontaktvööndi skeem	AP-3
5.4 Tugiplaan M 1:1000	AP-4
5.5 Detailplaneering tehnoõrkudega M 1:500	AP-5

6. LISAD

- 6.1. Viimsi Vallavolikogu otsus 10.mai 2011.a nr.25 detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta
- 6.2. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks
- 6.3. Väljavõtted kinnistusregistrist
- 6.4. Rohuneeme tee 1 ja Kivila tee 5 kinnistu omanikule saadetud kiri.
- 6.5. OÜ BREM Kinnisvarahooldus kiri 21.10.2011.a
- 6.6. AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused reg.nr.11.10.11/2998
- 6.7. AS Fortum Elekter AS tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.135/11 21.10.2011.a
- 6.8. AS Eesti Gaas kiri 13.10.2011 nr.5-1/268
- 6.9. Rito Elektritööd AS tehnilised tingimused NR.142-11 12.detsember 2011.a
- 6.10. Rohuneeme tee 1 ja Kivila tee 5 kinnistu omanikule saadetud kiri
- 6.11. OÜ-le BREM Kinnisvarahooldus saadetud kiri
- 6.12. Väljavõte Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringu maakasutuse plaanist
- 6.13. Viimsi Vallavalitsuse kiri 6.02.2012, nr 10-10/517

7. KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	2	3	4	5
1	Kivila tee 5, Rohuneeme tee 1 Toomas Tool	11.jaanuar 1-2/12/14	Kinnistu omanik ei nõustu detailplaneeringu lahendusega ja ei anna detailplaneeringule kooskõlastust	Vt eraldi kiri
2	Kivila tee 3 OÜ Viimsi Haldus	19.12.2011.a	Kooskõlastatud Allkiri/Heiki Virronen/ Juhatuse liige	Joonisel AP-5
3	AS Viimsi Vesi	15.12.2011.a Nr.2756	Kooskõlastatud AS Viimsi Vesi Reg.10461699 Projekti järgmised staadiumid kooskõlastada AS Viimsi Vesi Allkiri /J.Mäevere/	Joonisel AP-5
4	Põhja-Eesti Päästkeskus	14.12.2011.a Nr.4090	Kooskõlastatud Allkiri /Jürgen Ermel/	Joonisel AP-5
5	AS Eesti Gaas	14.12.2011	Kooskõlastatud Tee-ehitusprojekt kooskõlastada AS EG Võrguteenusega Allkiri/Ahti Suimets/ Arengu peaspetsialist	Joonisel AP-5
6	Fortum Elekter AS	16.12.2011.a Nr.8937	Kooskõlastatud detailplaneering Elektrivarustuse tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Allkiri /Juhan Oja/ Insener-projekteerija	Joonisel AP-5
7	Rito Elektritööd AS	16.12.2011 Nr.993	Kooskõlastatud tänavavalgustuse osas Rito Elektritööd AS-ga Järgmistel tingimustel: Tänavavalgustuse tööjoonisd kooskõlastada täiendavalt. Allkiri /Alar Moon/	Joonisel AP-5

Ärakiri õige

V.Ernesaks