



OÜ VIIMSI VALLA
ARENDESKESKUS

VIIMSI VALD
RANDVERE KÜLA
MUUGA LAHE ÄÄRSE RANNA-ALA
OSALINE DETAILPLANEERING
(Kibuvitsa tee 12 ja Kaevu mü vaheline ala)

Projekt nr. 09-09

Tellijad: Viimsi Vallavalitsus
Viimsi alevik
Nelgi tee 1
Sekretär: tel. 6028800

Viimsi Valla Arenduskeskus OÜ
Viimsi alevik Nelgi tee 1
Projektijuht P.Toom
Telefon: 6028863

2013.a

SISUKORD

0 ÜLDANDMED

- 01 Planeeringu objekt ja asukoht
- 02 Tellija
- 03 Projekteerija
- 04 Detailplaneeringu lähteandmed

1 ASENDIPLAAN

- 1.1. Sissejuhatus
- 1.2. Lähteandmed. Olemasolev olukord.
- 1.3. Detailplaneering
 - 1.3.1. Olemasolev maakasutus
 - 1.3.2. Vastavus üldplaneeringule
 - 1.3.3. Arhitektuurne planeerimislahendus
- 1.4. Teed. Liiklus. Parkimine.
- 1.5. Vertikaalplaneerimine
- 1.6. Haljastus
- 1.7. Keskkonnakaitse
- 1.8. Nõuded suplusveele ja supelrannale
- 1.9. Kehtivad piirangud. Servituudid.
 - 1.9.1. Sidetrassi servituut.
 - 1.9.2 Vee- ja kanalisatsioonitrassi servituut
- 1.10 Turvaabinõud

2 TEHNOVÕRGUD

- 2.1 Sadevete ärajuhtimine

3 TULEOHUTUSABINÕUD

4 JOONISED

5 LISAD

6 KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

SELETUSKIRI

0 ÜLDANDMED

01. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Randvere küla
Muuga lahe äärsel ranna-ala
osaline detailplaneering

02. Tellija:

Viimsi Vallavalitsus
Viimsi alevik
Nelgi tee 1
tel. 6028800

03. Projekteerija:

Viimsi Valla Arenduskeskus OÜ
Reg. kood 10449988, reg.nr. EEP000176

74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
Tel. 6028863

Projektijuht: Peedu Toom
Planeerija: Viire Ernesaks

04. Detailplaneeringu lähteandmed:

- Viimsi Vallavalitsuse poolt välja antud lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks (töö nr. 241)
- Maaüksuse geodeetiline alusplaan M.1:500 koostatud OÜ Optiset poolt 09.2005.a (töö nr. V-1224/05)
- Viimsi valla üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000.a.)
- A/Ü "Juura-Mere" detailplaneering (AS Arhitektuuribüroo Studio-3, töö nr.97-DP-1)
- Üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi“ (kehtestatud 21.06.2011.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering “Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik” (kehtestatud 13.10.2009.a)

1 ASENDIPLAAN

1.1 Sissejuhatus

Antud detailplaneeringu koostamise aluseks on Viimsi Vallavalitsuse korraldus nr.89 16.veebruar 2007.a detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta (lähteülesanne töö nr. 241).

1.2 Lähteandmed. Olemasolev olukord.

Planeeritud maa-ala asub Viimsi vallas Randvere külas Muuga lahe äärsel alal. Ala on osaliselt üksikute suurte puudega rohumaa, osaliselt aga kaetud roostikuga. Tehnovõrkudest paikneb alal sidekaabel ja veetrass. Geodeetiline alusplaan on koostatud OÜ Optiset poolt 09.2005.a (töö nr. V-1224/05). Koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused on Balti süsteemis. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 0.00...1.80.

1.3 Detailplaneering

1.3.1 Olemasolev maakasutus

Planeeritud ala on jätkuvalt riigiomandis olev maa.

1.3.2 Vastavus üldplaneeringule

Vastavalt Viimsi valla kehtivale üldplaneeringule on käesolev detailplaneering üldplaneeringu kohane. Maa-ala juhtfunktsioon üldplaneeringu järgi on puhkeotstarbeline maa ja looduslik rohumaa. Tegemist on tiheasustusalaga. Üldplaneeringu teemaplaneeringus „Lapsesõbralik Viimsi“ on ala tähistatud pos.26 – Randvere rannaala. Vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ on rannaala terve planeeritava ala ulatuses tähistatud rohevõrgustiku koridori arengusuuna alana. Planeeringuala kontaktvööndisse jääb Muuga tee ja Vaheaia tänavaga piirnev haljastu nr.32 Alale annab tähtsuse algupärane kultuurmaastik (valdavalt looduslik rohumaa ja mõned väiksemad põllulapid) ning võimalus siduda rohelist võrgustikku rannal. Alale on keelatud ehitada hooneid. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid.

1.3.3 Arhitektuurne planeerimislahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on tingimuste väljaselgitamine mereäärse rannariba munitsipaliseerimiseks, kalda korrastamine ja haljasala rajamine.

Detailplaneeringus käsitletakse Muuga lahe äärset ranna-ala alates Kibuvitsa tee 12 kinnistust kuni Kaevu maaiüksuseni.

Kibuvitsa tee 12 ja Kaevu mü vahelisele mereäärsele alale moodustatakse haljasala (tähis HP) sihtotstarbega katastriüksus, ehitusõigust ei määrata. Maa sihtotstarbeks

vastavalt katastriüksuse liigile on määratud sotsiaalmaa, alaliik üldkasutatav maa (haljasala ja pargi maa).

Kibuvitsa tee pikendusel on looduslik liivakallas, mis viimastel aastatel on tugevalt pilliroostunud.

Kogu rannaalal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus ja rannataimestik ning istutada tuulte kaitseks okaspuid, soovitavalt mägimände.

Kõrghaljastuse tihendamine (juurdeistutus) lahendatakse haljastusprojektiga. Haljastusprojektiga määratakse ka väikevormide (pinged, prügikastid, viidad, pargivalgustus jne) asukohad.

Detailplaneeringuga on ette nähtud lastemänguväljaku rajamine Kibuvitsa tee 12 ja mere vahelisele alale.

Joonisele AP-5 on kantud kallasrada (veeseadus § 10), veekaitsevöönd (veeseadus § 29) ning looduskaitseadusest § 35-38 tulenevad kitsendused (ehituskeeluvöönd, ranna piiranguvöönd).

Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Viimsi valla mandriosa üldplaneringus on käsitletava piirkonna rannaala märgitud üleujutatava alana. Korduva üleujutusega veekogude piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja Looduskaitseaduses §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest.

Planeeritav ala on tiheasustuspiirkond.

Ehituskeeluvööndi laius tiheasustusosal on 50m.

Rannaala piiranguvööndi laiuseks Läänemerel on 200 m.

Vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringule “Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.” Loetakse üleujutatavatel aladel kõrgveepiiriks 1,5m kõrgust samakõrgusjoont.

Korduva üleujutusega alal mõõdetakse veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja ranna piiranguvöönd 1.5 m kõrgveepiirist.

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis.

Vastavalt Veeseadus § 10 lg 2 on kallasraja laius laevatatavatel veekogudel 10m, ning suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda

Joonisele AP-5 on kantud kallasrada üleujutatava ala piirist 2m maismaa poole.

Rannaalal Kibuvitsa tee 12 kinnistust kuni Nurga kinnistuni ühtib kallasraja asukoht valdavalt olemasoleva jalgtee asukohaga.

1.4 Teed. Liiklus. Parkimine.

Juurdepääsud käsitletavale ranna-alale on Kibuvitsa teelt. Kibuvitsa teelt pääseb mereäärde jalgsi, autodele pääsu tõkestamiseks paigaldatakse maakividest tõkked.

1.5 Vertikaalplaneerimine

Sadeveed juhatakse haljasalale, kus nad imuvad pinnasesse ja sealt edasi merre.

1.6 Haljastus

Kogu rannaalal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus ja rannataimestik ning istutada tuulte kaitseks (mägi-)mände.

Kõrghaljastuse tihendamine (juurdeistutus) lahendatakse haljastusprojektiga.

1.7 Keskkonnakaitse

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitsetelised abinõud on järgmised:

- Jäätmete kogumine konteineritesse ja regulaarne äravedu.
- Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine uue rajamine.

1.8 Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid.

Detailplaneeringu alale planeeritavate tehno rajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus tehnovõrkude omanike kasuks ja asjaõigusleping.

1.9.1 Sidekaabli kaitsevöönd

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

1.9.2 Vee- ja kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd

Mõlemale poole veetrassi on 2,0 m. Seal võib töid teha ainult trassi omaniku loal.

1.9 Turvaabinõud

Korrashoid: Head mõju avaldab ala kiire koristamine ja hiljem prügikonteinerite regulaarne tühjendamine.

Juurdepääs: Oluline on hea teemärgistus. Teede äärde tuleb paigaldada suunaviidad ja teede nimed.

Vargus ja vandalism:

Üldkasutatava ala ja ühiskasutatava vara selge eristatavus vähendab vandalismi ja varguste riski. Samuti atraktiivne planeering, erksad värvid ja tugevad materjalid.

Tuleohutus:

Süttimatust materjalist prügianumate kasutamine vähendab süütamise ohtu.

Samuti ei tohiks kasutada teiste rajatiste-ehitiste osas kergestisüttivaid materjale.

2 TEHNOVÕRGUD

2.1 Sadevete ärajuhtimine

Sadeveed juhitakse haljasalale ja merre. Kaevu maaüksuselt suubub merre magistraalkraav (maaparandussüsteemi eelvool ehituskeeluvööndiga 25m).

Sadevete ärajuhtimiseks tuleb olemasolevaid kraave süvendada ja korras hoida.

3 TULEOHUTUSABINÕUD

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud rajatistele peavad olema vabad ja aastaringelt kasutuskõlblikus seisukorras.
- Tuleohtlikul ajal on kulu ja risu põletamine keelatud.
- Tuletõrjeveree hüdrandid asuvad planeeritud alast lääne poole jäävas elamurajoonis.

4 JOONISED

- | | |
|--|------|
| 4.1. Asukoha plaan | AP-1 |
| 4.2. Väljavõte Viimsi valla üldplaneeringust | AP-2 |
| 4.3. Kontaktvööndiskeem | AP-3 |
| 4.4. Tugiplaan M 1:1000 | AP-4 |
| 4.5. Detailplaneering M 1:1000 | AP-5 |

5 LISAD

6 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	Päästeameti Põhja Päästekeskus Inseneritehniline büroo	09.mai 2012 Nr.K-VT/2-2	Kooskõlastatud Allkiri /Viktoria Tilk/	AP-5
2	AS Viimsi Vesi	21.05.2012 Nr.2953	Kooskõlastatud AS Viimsi Vesi Reg.10461699 Allkiri/Jüri Mäevere/	AP-5
3	Keskkonnaamet Harju-Järva- Rapla regioon	30.04.2012 nr.HJR 14-4 /12/9036-2	Keskkonnaametil ei ole esitatud planeerimislahendusele vastuväiteid. Rein Urman Keskkonnakasutuse juhtivspetsialist juhataja ülesannetes.	Vt eraldi kiri
4	Maa-amet	05.12.2011 Nr.6.2-3/2305	Vt eraldi kiri Anne Toom Peadirektori asetäitja kt	Vt eraldi kiri
5	Terviseamet Põhja Talitus	13.03.2012 Nr.9.3-1/2181-4 27.02.2013 Nr.9.3-1/2181-7	Vt eraldi kiri Natalja Šubina Direktor	Vt eraldi kiri
6	Kaevuaia tee 21a AK Ühisvara	27.02.2013.a	Vt eraldi kiri	Vt eraldi kiri

Ärakiri õige V.Ernesaks