

**Viimsi vallas, Leppneeme külas,
Miku I,II,IV,V, Põldmäe II,III,IV ja
Koltse I,II,III,IV maaüksuste detailplaneering**

Tellija: Kodumajagrupi AS
reg.kood 10234934
kinnistu registriosa nr 298,299,300,302,
303,304,305,309,310,311

Projekteerija: Malle Kuusik
OÜ Tuvar-Ehitus
Reg.nr. 10350190
Litsents : EE 9094
Tel. 050 21 737

TALLINN 2001 a.

SELETUSKIRI

1.Üldosa

Viimsi vallas, Leppneeme külas Miku I,II,IV,V; Põldmäe II,III,IV Koltse I,II,III maaüksuste detailplaneeringu aluseks on:

- 1) Kodumajagrupi AS'i avaldus 15. 01. 2001 üldplaneeringu osaliseks muutmiseks eesmärgiga hajaasustusviisil elamukruntide moodustamiseks
- 2) Viimsi Vallavolikogu otsus 13. märtsist 2001 nr. 53 detailplaneeringu algatamisest
- 3) Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks
- 4) Dendroloogiline ekspertiis koostatud 2001.a.
- 5) Fortum Viimsi AS elektrivarustuse tehnilised eeltingimused nr.153 02.05.2001
- 6) AS Eesti Telefon Televõrgud 17.05.01 nr 41140-2/130 tehnilised tingimused
- 7) Enne 40-ndat aastat kinnistute kaart
- 8) Mõõdistatud maa-ala tähistatud piiripunktide kaart M 1:2500
- 9) Tallinna Kinnistusameti Harju Kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosad nr 311, 310, 309, 305, 304, 303, 302, 300, 299, 298
- 10) Maa-ala topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 mõõdistatud AS GEOMARK maamõõtjate poolt 23.03. 2001.a. töö nr 4027
- 11) Metsamajanduskava aastateks 2001-2010
- 12) Viimsi valla mandriosa üldplaneering
- 13) Planeerimis-ja Ehitusseadus
- 14) Keskkonnamõju hindamise aruanne (töö nr.201/01)
- 15) Geotehnika aruanne No 01-06-0063

2.Olemasolev olukord

Vastavalt Viimsi valla üldplaneeringule on planeeritav ala maatulundusmaa, looduslik rohumaa ja metsamaa. Antud detailplaneering on üldplaneeringut muutev planeering.

Planeeritud maa-ala suurus on 24,5 ha.

Ala paikneb Viimsi poolsaarel Leppneeme külas. Juurdepääsuteeks on Leppneeme tee. Minevikus on antud ala kasutatud põllumajandusliku maana. Metsastumine on alanud umbes 70 aastat tagasi. Maaüksustel asuvates metsades ei ole vähemalt paarikümne aasta jooksul teostatud

hooldusraiet. Metsaaladel hoonestamisel on eesmärgiks säilitada metsakeskkond.

Kinnistu mittehoonestusala piirkonnas oleks säiluva puistu normaalne täius 0,3...0,6. Soovitatav metsaala kujundusraie järgne täius oleks orienteeruvalt 0,7. Liigiliselt tuleks eelistada mändi, kuuske ja kaske ning sanglepikus elujõulisi sangleppi. Soovitatav on puude veidi grupiline asetus. Aluseks on võetud metsandusliku ja dendroloogilise ekspertiisi seisukohad.

Leppneeme tee ääres on kommunikatsioonidest: veeühistu Turisnäsi veetrass, sadevete kraavid, sidekanalisatsioon, elektriliinid. Metsas on kuivenduskraavide ja elektriliinide sihid.

Reljeef on ühtlase kaldega mere suunas.

Absoluutkõrgused on vahemikus 7.80 – 1.50

Maa-ala topo-geodeetiline alusplaan on koostatud märtsis 2001.a.

3. DETAILPLANEERING

3.1. Maakasutus

Maa-ala hõlmab katastriüksusi kinnistu registriosade numbritena:

298	1,02 ha	890:001:003:038	✓
299	1,91 ha	890:001:003:039	✓
300	0,72 ha	890:001:003:040	
302	0,15 ha	890:001:003:043	✓
303	1,18 ha	890:001:003:044	✓
304	3,87 ha	890:001:003:045	✓
305	1,41 ha	890:001:003:046	
309	4,05 ha	890:001:003:032	✓
310	1,42 ha	890:001:003:033	✓
311	9,99 ha	890:001:003:036	✓

3.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette ³⁷45 elamukrunti teede ja tehnorajatistega, millest üks kinnistu on seotud olemasoleva hoonestatud maa-alaga.

3.3. Krundi ehitusõigus

Katastriüksuste sihtotstarvete liigituse aluseks on Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuarist 1995. a. määrus nr 36 ja 29. aprillist 1996. a. määrus nr 120 (RT 1 1995 13 ja 1996. 36 636).

Planeeritud elamukruntide sihtotstarve on osaliselt elamumaa ja osaliselt maatulundusmaa, metsamaa, looduslik rohumaa.

Tehnorajatiste kruntide sihtotstarve on tootmismaa ja tee maa-alad on transpordimaa. Eraldi on sotsiaalmaa kinnistud.

Moodustatavate katastriüksuste eksplikatsioon, sihtotstarbed, ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind, lubatud ehitiste arv krundil, ehitiste lubatud suurim kõrgus on toodud detailplaneeringu põhijoonisel ja tabelina seletuskirjas.

3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded

Detailplaneeringu alasse jäävad elamute arhitektuursed lahendused lähtuvad eelkõige linnalähedase maakodu lahendustest. Eesmärgiks on olemasoleva looduse heakorrastamine, kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine, metsandusliku ja dendroloogilise ning keskkonnamõju hindamise aruandes esitatud ekspertide ettepanekute arvestamine hoonete asukoha valikul. Elamuid võib projekteerida üksnes piiranguteta krundi osadele arvestades kogu piirkonna maastikuplaneerimise eskiisprojekti, mis koostatakse Kodumajagrupi AS tellimisel hoonestusprojekti ettevalmistamise staadiumis.

Kõigi elamute arhitektuursed lahendused tuleb eskiisprojekti staadiumis kooskõlastada Viimsi valla planeerimisametiga.

3.5. Ehitistevahelised kujad ja keelualad

Ehitistevahelised kujad ja keelualad tulenevad eelkõige tuleohutusnõuetest (Siseministri 8. septembri 2000. a. määrus nr 55 "Tuleohutuse üldnõuded RTL 2000,99,1559") ja Eesti Projekteerimisnormidest EPN 10.1

Kommunikatsioonide piirangud: servituudid, kaitsevööndid ja ehituskeelualad Alus: Asjaõigusseadus (RT1 1999,44, 509).

Liiniservituut ja veejuhtimisservituut on reaalservituudid, mis koormavad teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav. Reaalservituut tekib kinnistusraamatusse kandmisega.

Ettepanekut servituutide seadmiseks saab teha detailplaneeringuga.

Planeeringuga on ettenähtud lisaks servituudi alad niitude säilitamiseks tervikaladena (2).

Hoonestusõiguse ja kasutusvaldusega koormatud kinnisasja võib koormata ainult hoonestaja või kasutusvaldaja nõusolekul.

Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, elektri-, side- ja muid liine.

Elektrisidevõrkude kaitsevöönd hõlmab **2 m** laiust maariba kummalgi pool kaabelliini (kaabli projektsioon maapinnal) ja **3 m** laiuse maa-ala ümber kaabelliini võimenduspunkti või selle mulde piiri. Elektrisidevõrkude kaitsevööndis teostavate tööde korra ja tehnilised nõuded kehtestab elektrivõrkude valdaja töö teostajale kirjalikult väljastatud tehniliste tingimuste või kooskõlastustega.

Elektrivõrgu maakaabelliini kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud töötada löökmehanismidega, planeerida pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 m, küntaval maal sügavamal kui 0,45 m ning ladustada ja teisaldada raskusi. Piki maakaabelliini on kaitsetsoon maatükina, mida piiravad vertikaaltasandid, mis asuvad mõlemal pool liini **1 m** kaugusel äärmistest kaablitest.

Kanalisatsiooni survetrass

Alus: SniP 2.07.01.89

Ehituskeeluala mõlemale poole trassi telge on **5 m**

Veejuhtmed

Alus: SniP 2.07.01-89

Asjaõigusseadus (RT I 1999, 44,509)

Kinnisasja omanikul on õigus ehitada veejuhe läbi võõra kinnistu seadusega lubatud otstarbeks. Veejuhtimis-servituut annab õiguse juhtida vett oma kinnisasjale või kinnisasjalt ära. Ehituskeeluala mõlemale poole torutrassi telge on **3 m**.

Kõrgepinge õhuliinide kaitsetsoon

Alus: Energiaseadus (RT I 1997,52,833; 1998,71,1201; 113/114, 1873);
Vabariigi Valitsuse 20. Jaanuari 1999.a. määrusega nr 22 "Elektri-, gaasi- ja
kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus" (RT I 1999,8,123;37,475).

Elektrivõrgu kaitsevööndite ulatus on:

- piki õhuline –maa-ala ja õhuruum, mida piiravad liini teljest mõlemal pool järgmistel kaugustel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid:
 - alla 1kV pingega liinide korral 2 m;
 - kuni 20 kV pingega liinide korral 10 m;
 - 35... 110 kV pingega liinide korral 25 m;
 - 220... 330 kV pingega liinide korral 30 m.
- piki maakaabelliine – maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmisest kaablistest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- alajaamade ja jaotusseadmete ümber – maa-ala 2 m kaugusel piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Elektrivõrgu kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektrivõrgu ehitisteni, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektrivõrgu ehitiste saastamist ja korrosiooni, korraldada üle 1000 V pingega elektrivõrgu õhuliinide kaitsevööndis massiüritusi. Rajada karjaaedu, traattarasid ja loomade joogikohti. Liinikoridoris võib tegelda põllundusega. Aedades ei tohi viljapuude kõrgus ületada 4 m.

Kraavid

Kraavid on piirkonna kuivendussüsteemi olulised osad. Kraave ei või tõkestada, torusse paigutada ega ringi ehitada ilma vastava kinnitatud projekti ning vee erikasutusloa olemasoluta. Kraavide rajamisel arvestatakse keskkonnamõjude hindamise aruandes esitatud põhimõtteid.

3.6. Teede maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Detailplaneeringuga on ette nähtud kvartali siseteed teemaa-ala laiusel 15,0 m ning 10 m. Sõidutee rajatakse asfalt- ja kruusakattega laiusel 4,5 m teepenaardega kummalegi poole 0,5 m.

3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Eesmärgiks on olemasolevatest puudest esteetilise ja pikaealise kõrghaljastuse kujundamine. Selleks on tarvilik puude osaline raie, et tagada vajalik kasvuruum paremate puude võradele. Paranenud valgusoludes tekivad tingimused liigirikkama taimkatte kujunemiseks. Metsa kujundamisel lähtutakse antud kinnistutele tehtud metsanduslikust ja dendroloogilisest eksperthinnangust ning keskkonnamõju hindamise aruandest.

3.8. Kinnisomandi kitsendused ja servituutide vajadus

Kõik planeeritud teed on avaliku kasutusega. Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale elektri-, side- ja muid liine. Ettepanekud servituudi seadmiseks on kantud detailplaneeringu lehele. Planeeringuga on ettenähtud lisaks servituudi alad niitude säilitamiseks tervikaladena (2).

3.9. Keskkonnakaitse abinõud

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt. Vastavalt Harjumaa Keskkonnateenistuse poolt kinnitatud programmile on detailplaneeringu maa-alale koostatud keskkonnamõju hindamise aruanne. Planeeringulahendus valmis koos hindamisprotsessiga ja arvestas keskkonnaspetsialistide ettepanekuid. Kruuntide ehituspiirkonnad on paigutatud vastavuses OÜ Metsakorralduskeskus ekspertiisis toodud nõuetega. Kaitset vääriv puisniit ja ranna-ala säilitatakse tervikuna. Selleks on detailplaneeringus ette nähtud täiendav ehituskeelu- ja poollooduslike koosluste kaitseala nii puisniidule kui ranna-alale, mis jäävad tulevikus eraomanduses olevatele kinnistute piiridesse. Ühtsete tingimustega servituudi seadmine tagab puisniidu ja ranna-ala säilitamise tervikaladena pikemas ajaperioodis ja kohustab tulevase omanikke järgima maastikuliselt väärtuslikke alasid.

Juurdepäas puisniidu kaitsealale tagatakse läbi kinnistu nr. 39 ja rannaniidu alale läbi sotsiaalmaa sihtotstarbega kinnistu.

Lisaks koostatakse arendaja poolt kogu planeeritava ala hoonestusprojekti koostamise staadiumis maastikuplaneerimisprojekti eskiis, mis on aluseks konkreetsete kinnistute ehitusprojektide koostamisel ning millega määratakse kõrgemate kui 1,5 m rändrahnude kaitsetsoon (3m) ja ehitusalad, kus tuleb kasutada vundamentide rajamisel ehitusinsenerlikke lahendusi, mille teostamine ei takista pinnasevee liikumist konkreetsetel kinnistul.

Maastikuplaneerimisprojekti eskiisis nähakse ette samuti ranna-ala maapinna tõstmise võimalik maksimaalne piir, milleks on detailplaneeringu põhijoonisel näidatud servituudiala piirjoon.

Nimetatud looduskeskkonna säilitamisega seotud meetmete teostamisel juhindutakse eespoolnimetatud keskkonnamõtjude hindamise aruandest ja selle juurde kuuluvatest lisadest ning nõuetest.

Leppneeme tee sanitaarkaitsetsooni vähendati 35 meetrini tee teljest.

2001.a. kevadel on teostatud mitmed müramõõtmised, mis lubavad eluhoonete paigutuse antud piirile.

Krundi valdajal on kohustus krundil tekkivate jäätmete kogumine konteinerisse ning regulaarne äravedu. Samuti on planeeringus ettenähtud perspektiivne sorteeritud jäätmete kogumise koht fekaalkanalisatsiooni kogumiskaevude paiknemise alal.

4.Insenervõrgud

Veevarustus

Antud kinnistute veevarustuse aluseks on rajatav puurkaev Miku maaüksusele.

Majandus-joogivee torustik rajatakse torudest $d=100$ mm

Tuletõrjevee saamine on ette nähtud tuletõrje hüdrantidest, mis paigaldatakse vahemaaga max 150 m ringistatud süsteemile. Süsteemi toide saadakse vähemalt kahest puurkaevust. Teiseks puurkaevuks on VÜ Turisnäsi puurkaev. Arvutuslik veehulk on 10 l/sek. Veehaarde sanitaarkaitseala on 30m.

Majandus fekaalkanaliseerimine

Planeeritava ala heitveed on ette nähtud suunata perspektiivsesse Viimsi valla ühiskanalisatsioonisüsteemi, mis kulgeb piki Reinu tee pikendust ja poolsaare läänekallast. Trassi valmimiseni nähakse ette tsentraalsed kogumiskaevud, milleks on planeeringus ettenähtud eraldi ala.

Sadevee kanalisatsioon

Sadeveed juhitakse olemasolevate kraavide ja perspektiivsete teede äärde rajatavate kraavide kaudu reljeefi languse suunas merre.

Elektri- ja sidevarustus

Vastavalt Fortum Viimsi AS poolt väljastatud elektrivarustuse tehnilistele eeltingimustele nr 153 02.05.2001 koostada elektriprojekt.

Vastavalt Eesti Telefoni tehnilistele tingimustele 17.05.01 nr 41140-2/130 paigaldada Leppneeme ja kvartali sissesõidute ristumiskohta sidejaotuskapp.

5. Tuleohutusnõuded

Alus: Siseministri 8. septembri 2000. a. määrus nr 55 "Tuleohutuse üldnõuded (RTL 2000,99,1559) ja EPN 10.1

Krundi sõidutee, juurdepääs ehitisele ning tuletõrje veevõtukohtade hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Krundi hoonestamata-ala peab olema puhas põlevaine ja materjali jäätmetest.

Tuleohtlik aeg algab kevadel pärast lume sulamist ning lõpeb sügisel vihmaste ilmade saabumisel. Detailplaneering näeb piirkonda ette tuletõrjevee hüdrantide ehitamise. Tupikteedele on ette nähtud ümberpööramise platsid 12x12 m.

Koostas M. Kuusik

Leppneeme_Miku elamurajooni arhitektuurne kontseptsioon

21. sajandi linnalähedane maakodu

asukoht : Harju maakond, Leppneeme alev
pindala :

Töö mõte :

Leida ja osutada sellele alale maju kavandama hakkavatele arhitektidele Leppneeme-Miku asumi tunnetuslikke tõekspidamisi, mis aitaks antud alal kujuneda terviklikuks ja harmooniliseks.

Kontseptsioon koosneb 3 osast :

1. detailplaneering
2. arhitektuurse tunnetuse kontseptsioon
3. hoonete ansamblite mahulised lahendused.

Kellele on suunatud :

Omanikule, kes tunneb uhkust looduslikust olemusest krundil – niit, lepik, rändrahn ja meri, mets, soovimata seda nõ inimkultuurselt lisaväärtustada.

Mõisted (seletatuna antud teema kontekstis)

21. sajand

Uus aeg arhitektuuris on kujunemas.

Meie võtame aluseks elamute ja elanike suhte kohaliku miljööga ning elamise kaasaegsed tehnoloogiad, mis oleks suunatud säästlikusele (minimaalsed eksploatatsioonikulud) ja ökoloogilisusele (looduslikud materjalid ja tehnoloogiad).

Vormi kui mahulise arhitektuuri elementi kontseptsiooni määramisel on kasutatud minimaalselt, kartes stiili ja moemõjutustele kaldumist ehk konflikti maitseküsimustes.

maakodu

on hoonestuse ansambel looduses.

Arhitektuurne kontseptsioon haarab *keskkonda* milles ollakse :

Keskkond – küla ja selleni saabumine:

Kaugus linnast, siia saabumise viis (meeleolu), teed, piirded (väravad), valgustus, arhitektuurised väikevormid (peatas, prügil, kujud jms.)

Loodus:

Meri, sanglepik, niidud, rändrahnud, mets

Hooned ja ruum nende vahetusläheduses:

Ansambel – hooned omavahel ja suhtes loodusega, piiritlused

Ruumid hoonetes:

mahud ja logistika

Kontseptsiooni – identiteedi kujunemine...

Me taotleme terviklikust – mis on võrdseks partneriks loodusele ja on aluseks harmoonilisele keskkonnale, mis omakorda on vajalik koduse õhkkonna tekkimisel.

Uus asum ei moodustu enam sajandite jooksul. See toimub arendusprojektina, mis viiakse ellu 3 aastaga. Sellega on tagatud teatud terviklikus, mille mõjutajateks on hetk, milles täna oleme oma mentaliteedi, teadmiste, majanduse seisukorraga ja elu tunnetamisega.

Kujundamise moodustavad kolm tahku :

1. elemendid, mis on olemas - asukoht, loodus
2. elemendid, mis rajatakse arendaja poolt - teed (katted, laius), valgustus, osad piirded, kommun-d
3. elemendid, mida kujundavad elanikud - hooned ja osad piirded, õueala haljastus

Ja nüüd lähemalt...

Kontseptsiooni olemasolevad elemendid (1):

- Asukoht – 7 km linnapiirist
20 min meeldiv teekond linnast (Pirita tee) koju
sadam
ajalooline asumiala
- Loodus - vahetuslähedus merega
Samas kaitstud metsaga
ning rikastatud niitude ja rändrahnudega

Kontseptsiooni kujundatavad elemendid (1 ja 2):

- Teed** killustikkattega , laius 5 m,
- Pinnakate õuealal** killustik, paekiviplaadid ja muu loodusliku kivi sillutis, puit, perforeeritud betoonplaadid
- Valgustus** madal, teepinda valgustav tänavavalgusti
- Sillad** puidust
- Piirded** krundid on üldjuhul piirdeta. Piirid on märgistatud piiripunktidega/sihiga/kraaviga/madala (h=0,5m) kiviaiaga
Piirdega on ümbritsetud hooneteansambli lähiterritoorium (x% lubatud ehitusalast) vastavalt hoone arhitektuurile.
Hoonestusalade piirde tänavapoolne külg on puitaed (kaugus piirist määramata).
Kohustuslik materjal on puitaed h=1,2 m. Kruntide 4-7 ja 29-34 perimeetril ning kruntide 40-44, 23-28 tänavapoolsel küljel asuv piire on krundipiiril.
Teised küljed soovituslikud:
kiviaed(looduslik), pvc kattega traataed kombineeritud roostikuga/puiduga, puitaed (laudadest, palkidest), siht metsas, kraav piirikivi, skulptuur, piiripunktivalgusti.
- Piiripunktid**
- Viidad loodusväärtustele**

Hooned :

! välistada linnatüüpi majade arhitektuuri.

Kõrgus :

- rannamaja 2x
- metsamaja – 2x
- niidumaja –2x

viimistlus :

1. seinad

põhimaterjalid – üle 50 % seinapinnast

puit ,klaas, metsamajade alal - palk

muud (soovit) alla 50 % seinapinnast

savi(tellis), betoon, väikeplokk, looduslik värv, niidu ja rannamajaladel - palk

2. katus

o Valtsplekk – katustel kaldega 0-11°

o Kivikatus – katustel kaldega 12-33°

tonaalsus : tume – hallikas/pruun (paralleel - rändrahn, meri)

mitte kasutada erksaid toone (punane, kollane, roheline, sinine jt.)

abihoonetel lubatud looduslikud katused : puit, mätas, roog

(välistatud imiteerivad profiilplekid)

Katused, mis ei avane tänavale võivad olla ka muust materjalist.

Katuste kujunduses kehtib nõ esimese kliendi õigus: kes leiab omale sobiva katuse lahenduse, siis selle järgi joonduvad ka järgmised.

Antud vihjetest erinevad katuselahendused kooskõlastada piirkonna arhitektiga

Ansambel :

1. peahoone – eluruumid
2. abihoone(d) – saun, katlaruum, autovarjualune, kuur, lehtla
3. ansambli ümbritsev piire

Tehnoloogiad :

! tasakaalustatud ja ökonoomne aineringe majade toimimises.

- maaküte
- “looduslik” katus
- vihmavee ärakasutamine
- biopuhastid
- katlad taastuvatel loodusvarudel
- päikesepatareid

Krunt :

Asetus vaba.

Privaatsus luuakse hoonete ansambliga ja piiretega hoone lähimbruses.

Üldine – terviklikkust kujundavad elemendid :

1. Olemasoleva miljöö säilitamine
2. ökotehnikate kasutamine
3. jäätmekäitlus
4. keskkonna korrashoid (niitmine, puhastamine...)

Koostajad :

Kalle Rannula
Tiit Sild
Terje Susi

KPME A&K DISAIN

November 2001

koostajate vahel.
U. Laur / PLW /