

ARHIIV
VAID

U
L
S
R



KALDA TEE 2 MAAÜKSUSE JA MIIDURANNA AUTOBUSSIPEATUSE OOTEPAVILJONI MAA-ALA DETAILPLANEERING

ENTEC AS

2000

KALDA TEE 2 MAAÜKSUSE JA MIIDURANNA AUTOBUSSIPEATUSE OOTEPAVILJONI MAA-ALA DETAILPLANEERING

VASTU VÕETUD.....16.01..... 2001. a

KEHTESTATUD..... 2001. a

ENTEC

10. november 2000

AS ENTEC Rävälä pst 8
10143 Tallinn Estonia
registrikood: 10449959

tel. + 37 2-6604 547
faks + 37 2-6466 522
e-mail: entec@entec.ee

SISUKORD

SISUKORD	1
SISSEJUHATUS	2
1 PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS JA PLANEERINGULAHENDUS	3
1.1 PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS.....	3
1.2 PLANEERINGULAHENDUS	3
1.3 TEED, PARKIMINE JA HALJASTUS.....	4
2 KOMMUNIKATSIOONID	5
2.1 VEEVARUSTUS	5
2.2 TULETÖRJEVEEVARUSTUS	5
2.3 KANALISATSIOON	5
2.4 SAJUVEEKANALISATSIOON.....	6
2.5 ELEKTRIVARUSTUS	6
2.6 SIDEVARUSTUS	6
2.7 GAASIVARUSTUS.....	6
2.8 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD.....	7
3 KEHTIVAD PIIRANGUD	8
3.1 SERVITUUDID, KAITSEVÕONDID JA EHTUSKEELUALAD	8
3.2 TULEOHUTUSNÕUDED.....	8

LISAD

KORRALDUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEKS
LÄHTEÜLESANNE
TEHNILISED TINGIMUSED

KOOSKÕLASTUSED

JOONISED

ASENDISKEEM	
PLANEERIMISJONIS	M 1:500
TEHNOVÕRKUDE JOONIS	M 1:500
LIIKLUSJONIS	M 1:500

SISSEJUHATUS

Käesolev planeering on valminud 2000. aastal Kaja Lindsaar' e tellimusel. Detailplaneeringu koostamisega tegeles ENTEC AS. Planeeringu koostamise aluseks oli Viimsi Vallavalitsuse korraldus nr 1450, 14. novembrist 2000. a, algatada detailplaneering Viimsi vallas, Miiduranna külas, Kalda tee 2 maaüksusel ja Miiduranna autobussipeatuse ootepaviljoni maa-alal teenindusmaa määramiseks ja toitlustusettevõtte rajamiseks. 23. novembril 2000. a on Viimsi vallavanema Kaido Metsma poolt kooskõlastatud detailplaneeringu lähteülesanne (Lisa 1 ja 2).

Detailplaneering määrab ära planeeritava ala ehitusõiguse ja on edaspidise projekteerimise aluseks ning loob eeldused ehitustegevuseks.

Planeeringu koostamisel on lähtutud *Eesti Vabariigi Planeerimis- ja ehitus-eadusest* ning teistest kehtivatest õigusaktidest.

Aluskaartidena on kasutatud AS OPTISET poolt koostatud katastriüksuse kaarti 595/546, nr 33 MA-k, 31.01.1994. a.

Töögrupp

Detailplaneeringu koostamisega tegelesid:

Kaur Lass	AS ENTEC projekti juht;
Janne Tekku	AS ENTEC arhitekt-planeerija;
Irene Karindi	AS ENTEC veevarustuse ja kanalisatsiooni insener;
Juhan Oja	elektrivarustuse insener;
Raul Rahumägi	gaasi- ja soojavarustuse insener.

Lisaks oli töösse pidevalt kaasatud tellija Kaja Lindsaar.

1 PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS JA PLANEERINGULAHENDUS

1.1 Planeeritava ala olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Viimsi vallas, Ranna tee, Kalda tee ja Muuli tee ristumiskohal. Planeeritava maa-ala aadressiks on Kalda tee 2 ja suuruseks on 3100 m².

Maa-alal asub elumaja koos kõrvalhoonetega, bussiootepaviljon ja parkla. Piirinaabriteks on Kalda tee 4, Ranna tee 13A, Muuli tee 1, Ranna tee ja Tallinna linn.

1.2 Planeeringulahendus

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse aadressiga Kalda tee 2 elamukrunt kolmeks krundiks ning neile määratakse hoonestustingimused.

Kruntide sihtotstarbed on määratud vastavalt *Planeerimis- ja ehitusseadusele* (RT I 1995, 59, 1006; 1996, 36, 738; 49, 956; 1999, 27, 380; 29,398; 29, 399; 2000, 54, 348) ja Vabariigi Valitsuse 29. aprilli 1996. a määruse nr 120 (RT I 1995, 13, 150) järgi.

Kruntidele on (plaanil tabeli kujul) antud ehitusõigus: krundi aadress, sihtotstarve, krundi suurus m²-tes, max lubatud hoonete arv krundil, max lubatud korruselisus, krundi täisehituseprotsent ja suurim lubatud hoone absoluutkõrgus.

Elamukrunt aadressiga Kalda tee 2 suuruseks on 1873 m² ja sihtotstarbeks on elamumaa. Krundile on lubatud ehitada kolm kuni kahekorruselist hoonet. Krundi lubatud täisehituse protsent on 40%.

Krundil asub olemasolev elumaja koos kõrvalhoone ja kasvuhoonega. Vajadusel võib krundile ehitada veel kolmanda hoone või laiendada juurdeehituste näol olemasolevaid hooned vastavalt täisehitusprotsendi ulatuses. Krundile pääseb Muuli teelt. Krundi võib piirata aiaga.

Krunt 1 ehk Miiduranna autobussipeatuse krundi suuruseks on 745 m² ja sihtotstarveteks on 70% ärimaa ja 30% transpordimaa. Krundile on lubatud ehitada kaks kuni kahekorruselist hoonet. Krundi lubatud täisehituse protsent on 40%.

Hetkel asub krundil olemasolev rajatis, mis on kasutusel bussiootepaviljonina.

Krundile kavatsetakse rajada uus hoone (nt toitlustusasutus), mille sees või küljes hakkab asuma ka bussiootepaviljon. Lubatud on samuti bussiootepaviljoni rajamine iseseisva ehitisena.

Algselt krunti läbinud Kalda tee ots Muuli teele jõudmiseks muudetakse ja läbisõit suunatakse bussipeatuse kõrvalt otse Ranna teele. Rajatava hoone tagune tee jääb hoone teenindavatele autodele ja trasside servituudi alaks. Rajatava hoone teenindamiseks jäetakse hoonestusala ümber minimaalselt 2 m laiune maa, kuhu võib rajada muru või kõnnitee.

Keelatud on krundi piiramine aiaga, krundiomanikul on kohustus tagada krundi hoonetevaba osa avalik kasutamine.

Krunt 2 suuruseks on 468 m² ja sihtotstarbeks on 100% transpordimaa. Krundile ei ole lubatud hooneid ehitada. Krunt on transpordi vahendite kasutuses, seal on ette nähtud busside peatumine ja parkla viiele autole.

Keelatud on krundi piiramine aiaga, krunt peab jääma avalikuks kasutamiseks kõigile liiklejatele.

1.3 Teed, parkimine ja haljastus

Ranna tee laiendatakse ja praeguse 2 raja asemele rajatakse 4 rada, seega ei ole bussidel võimalik peatusesse keerata poe ees, nagu praegu. Bussid peavad sõitma üle raudtee ringteele ja seal tegema tagasi pöörde. Busside sõitmiseks peatusesse tuleb krundile rajada sissesõidurada. Autod, mis lähenevad Tallinna linna poolt ja tahavad krundile 1 ja 2 sisse keerata peavad käituma samuti, sest vasakpöördena kruntidele sissesõit on keelatud.

Toitlustusasutuse küllastajatele on krundil sissesõidutee ääres parkla viiele autole. Vaata ka *Liiklusjoonist*.

Jalakäijatete rajamiseks on hoonestusala ja krundi piiri (ühtlasi võib olla ka sõidutee piiriks) vahele jätud 2 m ala.

Krundil 1 võiks haljastusena kasutada muru või madalaid põõsaid. Vastavalt omanike soovile võib Kalda tee 2 maaüksusele tellida haljastusprojekti.

2 KOMMUNIKATSIOONID

2.1 Veevarustus

Kruntide orienteeruv veevajadus on $3 \text{ m}^3/\text{d}$ ja $0.8 \text{ m}^3/\text{d}$ (elamukrunt).

Planeeritaval alal on olemas ühisveevarustus. Planeeringuala asub Tallinna ja Viimsi valla piiril. Seetõttu on piirkonna veemajandusel mõningad eripärad. Näiteks varustab Miiduranna küla joogiveega AS Tallinna Vesi, samas kuuluvad veetorustikud AS-le Viimsi Soojus. Kuna torustikud on juba vanad ning halvas seisukorras, siis on AS-l Viimsi Soojus kavas lähimal ajal ehitada välja uued torustikud koos hüdrantidega. Uue skeemi kohaselt hakkab piirkonda varustama 1999. a rajatud uus Bastioni puurkaev, mille pumba tootlikkus on 10 l/s.

Käesoleval ajal saab Kalda tänava elamukrunt vett $\varnothing 25$ mm tänavatorust, mis on elamule piisav.

Uue rajatava ärihoone veega varustamiseks on võimalik saada veeühendus Kalda tänava $\varnothing 50$ mm torustikust kuni uute võrkude väljaehitamiseni.

Krundile 2 (transpordimaale) veevarustust vaja ei ole.

Seoses Miiduranna küla veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimisega on otstarbekas jätta planeeringualal äri- ja transpordimaa krundile VK võrkude servituut (5 m laiune).

2.2 Tuletõrjeveevarustus

Planeeringuala maksimaalne korruselisus on 2 korrust. Välistuletõrje vajalik vooluhulk on 10 l/s.

Uus rajatud Bastioni puurkaev võimaldab vooluhulka 10 l/s. Samas puuduvad piirkonnas hüdrandid.

Hetkel on käsil Miiduranna küla veevarustuse- ja kanalisatsioonitorustike ning hüdrantide projekteerimine (vt lisas AS Viimsi Soojus kiri).

Ehitusprojekti kooskõlastamise tingimuseks on eelpoolnimetatud hüdrantide võrgu olemasolu.

2.3 Kanalisatsioon

Miiduranna külas puudub kanalisatsioon. Planeeritav ala külgneb Ranna teega, mille äärde on AS Tallinna Vesi rajanud iseoolse kanalisatsioonitorustiku. Torustiku väljaehitamiseni kaevuni K1-1 on kavas jõuda järgmise, so 2001. aasta jooksul.

Juhul, kui Miiduranna küla kanalisatsiooni torustikud ei ole selleks hetkeks veel välja ehitatud, siis on võimalus liituda AS Tallinna Vesi süsteemiga.

Planeeritava ala reoveekogused on orienteeruvalt $3.8 \text{ m}^3/\text{d}$.

2.4 Sajuveekanaliseatsioon

Planeeringuala asub geodeetiliselt kõrgeimas punktis ning sajuvee ärajuhtimisega probleeme ei ole.

Muuli tee ääres on väike kraav. Ranna tee ääres on AS Tallinna Vesi sajuveekanaliseatsioon.

2.5 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt AS Viimsi Elekter poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 222-00, 29.08.2000. a.

Krundile 1 planeeritava söögikoha elektrivarustamiseks paigaldada olemasolevale mastile nr 2761 liitumiskilp, mis sisaldab peakaitseülilitit, kahetariifset arvestit ja programmkella.

Hoone toiteks ehitada kaabelliin (või kaks kaablit) liitumis-arvestuskiilbist hoone peajaotuskiilbini. Kaablite ristlõiked ja peakaitse suurus täpsustatakse peale hoone projekteerimist ja võimsuse vajaduse väljaarvutamist. Selleks taotletakse ehitusele tehnilised tingimused.

Olemasolev elamu täiendavalt elektrienergiat ei vaja.

2.6 Sidevarustus

AS Eesti Telefon teletreenused on väljastanud tehnilised tingimused 15.08.2000; nr 20744/00/402AS (315), mille kohaselt ühendada telefoni-kaabel VMOHBU 3x2x0,5 Rünka tee ja Muuli tee ristmikul paiknevast ühenduskapist pinnases kuni planeeritud hooneni (toitlustusasutus ja ootepaviljon).

Kaabel pinnases ja ristumiste teiste kommunikatsioonidega planeerida torusse. Sisestuse hoonesse ja sisendkapi paiknemine hoones näha ette juba maja planeeringuga.

2.7 Gaasivarustus

Gaasivarustuse lahendamine on võimalik vastavalt AS Eesti Gaasi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (nr 4-31/678, 15.08.2000) Eesti Gaasi gaasijaotustorust DN 300 mm PN 1,2 bar, mis ületab Ranna tee vahetult enne viimase ristumist Miiduranna sadamasse suunduva raudteega.

Gaasivarustust on vaja krundil Kalda tee 2 asuvale elamule ja uuele rajatavale Miiduranna autobussipeatuse ootepaviljonihoonele (krunt 1). Prognoositav gaasitarve on kuni 10 m³/h.

Tarnetorule (plasttoru Ø50x4,6) paigaldada sulgeseade ja toru paralleelselt Ranna teega (teemaa-ala sisse) kuni Muuli tee ja Ranna tee nurgal asuva haljasalani kuhu paigaldada gaasireguleerkapp gaasirõhu redutseerimiseks 20 mbar-ni. Reguleerkapist kuni kruntideni paigaldada plasttarnetoru DN50.

2.8 Keskkonnakaitse abinõud

Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt. Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Vallaelanik osaleb ühise keskkonna loomises ka ise: austades naabreid ja hoolitsedes enda ümbruse eest. Terviku seisukohalt on seetõttu oluline igapäevane panus.

Krundi valdajal lasub kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Äraveo osas tuleb sõlmida leping mõne seda teenust pakkuva firmaga.

Krundile 1 tuleb paigutada avalikuks kasutamiseks sobilikud prügikastid.

3 KEHTIVAD PIIRANGUD

Maa- ja veealade kasutamise põhimõtted juhivad ühelt poolt juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning teisalt seadusandluse poolt kindlaks määratud piirangutest. Siin peatükis kajastatakse kehtivast seadusandlusest ja määrustest johtuvad piirangud.

Välja on toodud piirangu kehtestav seadus või määrus ning piirangu iseloom.

3.1 Servituudid, kaitsevööndid ja ehituskeelualad

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 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 servituudi seadmiseks saab teha detailplaneeringuga. Hoonestusõiguse ja kasutusvaldusega koormatud kinnisasja võib koormata ainult hoonestaja või kasutusvaldaja nõusolekul.

Kinnisasja omanikul on õigus juhtida vett läbi vööra kinnisasja seadusega lubatud otstarbeks. Ehituskeeluala mõlemale poole torutrassi telge on **3 m**.

Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi vööra 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. Elektriside võrkude kaitsevööndis teostatavate tööde korra ja tehnilised nõuded kehtestab elektrisidevõrkude valdaja töö teostajale kirjalikult väljastatud tehniliste tingimuste või kooskõlastusega.

Elektrivõrgu maakaabelliinide kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud töötada löökmehhanismidega, 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 meetri** kaugusel äärmistest kaablitest.

3.2 Tuleohutusnõuded

Alus: Siseministri 3. juuli 1998. a määrus nr 25, *Tuleohutuse üldnõuded* (RTL 1998, 226/227, 915; 2000, 99, 1558); Keskkonna ministri 15. juuni 1998. a määrusega nr 46, *Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuded* (RTL 1998, 216/217, 854).

Krundi juurdesõidutee, läbisõidukoht ja juurdepääs ehitisele ning tuletõrje veevõtukohale peab olema vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Krundi hoonestamata maa-ala peab olema puhas põlevaine ja -materjali jäätmetest.

Tuleohtlik aeg algab kevadel pärast lume sulamist ning lõpeb sügisel vihmaste ilmade saabumisel. Sel ajal on kulu põletamine üldjuhul keelatud, samuti risu põletamine (välja arvatud selleks kohandatud kohas vihmasel ajal maaomaniku või -valdaja loal).