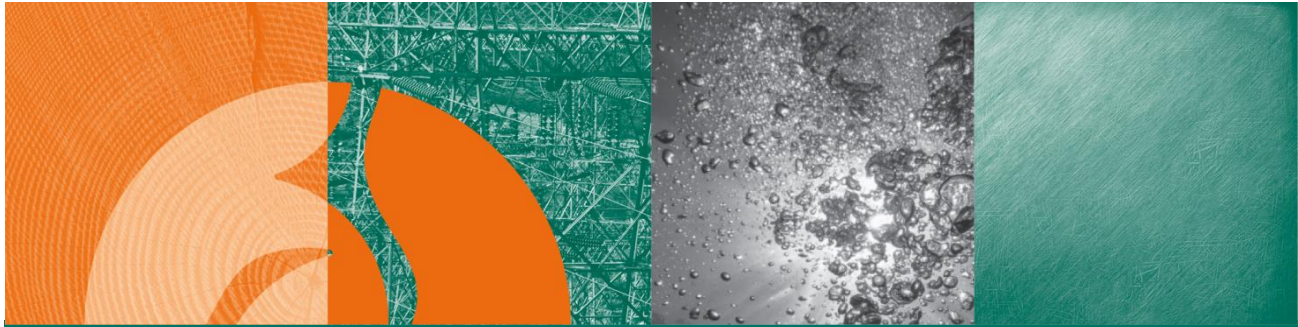




Viimsi vallas Leppneeme külas kinnistute Mihkli I, Mihkli II, Leppneeme Sadama tee 19 ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 286317

Tallinn 2019

Koostaja:
Ingrid Saaroja
projektijuht-planeerija
ingrid@hendrikson.ee
Tel: 617 7694

Tellija:
Selfen OÜ
Kännu tn 64/2, Tallinn 13418
sergei.vahnitski@me.com
Tel: 501 5191



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740 9800

Lennuki 22
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

OÜ Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

SISUKORD

SISUKORD	3
A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	7
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	7
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	9
2.1. Alusplaan	9
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	9
2.3. Kitsendused	10
3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	10
4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS	11
4.1. Planeeritav maa-ala krundijaotus	11
4.2. Ehitusõigus	12
4.3. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	12
4.4. Nõuded kruntide hoonestamiseks	13
4.4.1. Arhitektuursed nõuded	13
4.4.2. Nõuded piiretele	13
4.4.3. Planeeritavate ja olemasolevate servituutide vajadused	13
4.4.4. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	13
4.4.5. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	13
4.4.6. Tuleohutusnõuetele vastavus	14
4.4.7. Tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus	14
4.4.7.1. Elektrivarustus	14
4.4.7.2. Tänavavalgustus	14
4.4.7.3. Sidevarustus	14
4.4.7.4. Vee- ja kanalisatsiooni lahendus	14
4.4.7.5. Sademevee ärajuhtimise lahendus	15
4.4.7.6. Kütte lahendus	15
4.5. Haljastus ja heakord	15
4.5.1. Olemasolev haljastus	15
4.5.2. Planeeritav Haljastus	16
4.5.3. Jäätmekäitlus ja heakord	16
4.6. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks	16
5. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE	16
C – LISAD	17
D – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	19
E – JOONISED	21

A – MENETLUSDOKUMENDID

1.	10.04.2018 nr 27	Leppneeme külas, kinnistute Mihkli I, Mihkli II, Leppneeme Sadama tee 19 ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.
2.	23.05.2018 Nr 10-10/2919	Kiri detailplaneeringu algatamise kohta
3.		

B – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Alusmaterjalid:

- Viimsi Vallavalitsuse 23.05.2018 a korraldus nr 10-10/2919 Leppneeme külas, kinnistute Mikhkli I, Mikhkli II, Leppneeme Sadama tee 19 ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1);
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32);
- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015);
- teised kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

Lähtematerjalid:

- Alal kehtivad detailplaneeringud:
 - Mikhkli I, II ja III maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.04.2000 otsusega nr 83);

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta Leppneeme külas, kinnistute Mikhkli I, Mikhkli II ja Leppneeme Sadama tee 19 Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve looduslikust rohumaa ja väikeelamute maast pos 1 krundi ulatuses üksikelamumaaks (EP), pos 2 krundi ulatuses turismi-, matka- ja väljasõidukoha maaks (PT), väikeettevõtluse hoone maaks (ÄV) ja majutushoone maaks (ÄM) ning pos 3 krundi ulatuses tee- ja tänavamaaks (LT). Ühtlasi muudetakse samale maa-alale Viimsi Vallavolikogu 11.04.2000 otsusega nr 83 kehtestatud „Mikhkli I, II ja III maaüksuste detailplaneeringut“, millega kavandati kaks üksikelamumaa krunti ja üks tee- ja tänavamaa krunt.

Eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kolme krundi moodustamine, millest üks on üksikelamumaa (EP), teine turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa (PT), väikeettevõtluse hoone maa (ÄV) ja majutushoone maa (ÄM) ning kolmas tee- ja tänavamaa (LT), samuti rannakindlustuse, avalikult kasutatava ranna-äärse jalgteed ja rannale juurdepääsutee rajamine; üksikelamumaa krundile ehitusõiguse määramine üksikelamu ja ühe abihoone rajamiseks; turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa (PT), väikeettevõtluse hoone maa (ÄV) ja majutushoone maa (ÄM) krundile ehitusõiguse määramine ühe põhihoone, viie

abihoone ja karavaniparkla ehitamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobituses kujundavad naaberkinnistutega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorra põhimõtted ning servituudi vajadusega alad. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

2.1. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluseks OSAÜHING G.E.POINT poolt 27.10.2017 koostatud töö nr 17-G311.

2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritav maa-ala asub Viimsi vallas Leppneeme külas ning hõlmab Suure-Mikhli (endise nimega Mikhli II, 100% maatulundusmaa, katastritunnus: 89001:003:5300), Väike-Mikhli (endise nimega Mikhli I, 100% maatulundusmaa, katastritunnus: 89001:003:5290), Leppneeme Sadama tee 19 (endise nimega Mikhli III, 100% maatulundusmaa, katastritunnus: 89001:003:6310) kinnistuid ja kahte reformimata riigimaa tükki, millest üks paikneb vahetult mere ääres ning teine ala idaservas. Planeeringuala suurus on ca 1,6 ha. Kinnistud on eraomandis, nende omanikuks on Sergei Vahnitski. Reformimata riigimaa omanikuks on Eesti Vabariik. Planeeringualal olemasolevad hooned puuduvad.

Detailplaneeringu lähipiirkond koosneb peamiselt elamismaa sihtotstarbega kinnistutest.

Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega

Aadress/ nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Räime	89001:003:1471	Tootmismaa 100%
Leppneeme sadam	89001:003:1207	Tootmismaa 100%
Leppneeme Sadama tee 17	89001:001:0373	Elamumaa 100%
Leppneeme Sadama tee 15	89001:001:0276	Elamumaa 100%
Leppneeme Sadama tee 23	89001:003:1515	Ärimaa 100%
11253 Leppneeme-Sadama tee	89001:003:1032	Transpordimaa 100%

Naaberalal on kehtestatud detailplaneering „Leppneeme Sadama detailplaneering“, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 08.10.2002 otsusega nr 204.

Lähiala hoonestus on valdavalt 1-korruseline. Lähimad hooned on äri- ja/või tootmishooned (maakasutuse sihtotstarbe alusel) ning sadamat teenindavad hooned. Mitmed hooned seisavad kasutusest. Lähimad üksikelmud on 1...2-korruselised. Piirkonnas kindel ehitusjoon puudub. Kontaktvööndi maakasutus varieeruv – leidub nii ärimaa-, tootmismaa-, maatulundusmaa- kui ka elamumaa sihtotstarbega kinnistuid.

Lähim ühistranspordi peatus paikneb ca 50 m kaugusel, otse Leppneeme tee ääres. Lähim lasteaed on Viimsi lasteaia Leppneeme maja, mis paikneb planeeringualast 600 m kaugusel. Lähim kool on Püüsi kool (4,5 km), Haabneeme kool (5 km), Viimsi Keskkool (5,6 km), uus loodav riigigümnaasium (5,1 km).

Kaubanduskeskused ja kauplused paiknevad Viimsi keskuses, mis jääb planeeringualast ca 6 km kaugusele. Lähimad perearstikeskused ja hambaarstid asuvad alast ca 6 km kaugusel Viimsi keskuses. Vt joonis nr 3 „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed“.

2.3. KITSENDUSED

Planeeritavale alale ulatuvad kitsendused on kajastatud joonisel nr 2 „Tugiplaan“.

3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1) järgi paikneb maa-ala tihehoonestusalal ning selle juhtotstarbeks on merepoolses osas AH – looduslik rohumaa ning Leppneeme Sadama tee poolses osas EV – väikeelamute maa. Kinnistutele ulatub kallasrada (10 m veepiirist), veekaitsevöönd 20 m tavalisest veepiirist ning ehituskeeluvöönd, mis on tiheasustusalal 50 m. Kinnistu jääb kogu ulatuses Läänemere ranna piiranguvööndisse (200 m).

Detailplaneeringuga nähakse ette Viimsi Valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmine looduslikust rohumaa- ja väikeelamute maast pos 1 krundi ulatuses üksikelamumaaks (EP), pos 2 krundi ulatuses turismi-, matka- ja väljasõidukoha maaks (PT), väikeettevõtluse hoone maaks (ÄV) ja majutushoone maaks (ÄM) ning pos 3 krundi ulatuses tee- ja tänavamaaks (LT).

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ järgi on selles piirkonnas minimaalne lubatud uue üksikelamukrundi suurus 1500 m². Uute elamukruntide puhul ei ole lubatud elamute ehitamine lähemale kui 7,5 m krundi piirist ning suvilate või aiamajade ehitamine lähemale kui 5 m krundipiirist. Üksikelamu maksimumkõrguseks loetakse 8,5 m olemasolevast maapinnast.

Detailplaneeringuga kavandatud üksikelamumaa krundi suurus on 1677 m² ning sellele kavandatud hoonestus on ette nähtud 7,5 m kaugusele naaberkinnistu (-krundi) piirist ning 5 m kaugusele kavandatava tänavamaa krundi piirist. Plan. abihooneid on lubatud ehitada Põhijoonisel (Joonis nr 3) näidatud ala ulatuses – enamuses ulatuses 5 m kaugusele krundi piirist, kuid krundil pos 1 piirile vastu krundiga pos 2 külgnevat piiri (krundi pos 2 hoonestusala on planeeritud sellest 8 m kaugusele). Pos 1 planeeritud elamu kõrguseks on määratud kuni 8,5 m maapinnast.

Detailplaneeringu lahendus vastab teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“.

Planeeringuga kavandatav maakasutus vastab teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, planeeringualal ei paikne roheline võrgustiku elemente.

4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

4.1. PLANEERITAUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Tegemist on alaga, mis piirneb idas reformimata riigimaaga, kuhu nähakse ette tänava rajamine, mis saab olema planeeritavale alale juurdepääsuks Leppneeme Sadama teelt, samuti on see juurdepääsuks põhjas asuvale naabrile, Räime kinnistule. Lõunas on naabriks Leppneeme Sadama tee 17, elamumaa kinnistu, mis on hoonestamata ja hooldamata. Sellest omakorda lõuna-edela suunas paikneb Vana-Mihkli kinnistu, millel on pinnast tõstetud, ehitatud hooned ja rajatud väikesadam. Alast lääne suunas paikneb reformimata riigimaa tükk, mis jääb planeeritava ala kinnistute ja mere vahele.

Planeeringu lahendusega nähakse kolme krundi moodustamine:

1. üksikelamumaa (EP);
2. turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa (PT), väikeettevõtluse hoone maa (ÄV) ja majutushoone maa (ÄM);
3. tee ja tänava maa (LT).

EP ning PT, ÄV, ÄM krundid moodustatakse Suure-Mihkli, Väike-Mihkli, Leppneeme Sadama tee 19 kinnistutest ja reformimata riigimaast. EP (pos 1) krundi suuruseks on ette nähtud 1677 m² ning PT, ÄV, ÄM (pos 2) krundi suuruseks on ette nähtud 13 027 m². LT krunt moodustatakse reformimata riigimaast, mille suurus on 1154 m².

- Planeeritava maa-ala suurus kokku on 15858 m².
- Krunditud maa-alast 82% on planeeritud ärimaa (detailplaneeringu liikide alusel turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa, väikeettevõtluse hoone maa ja majutushoone maa) sihtotstarbega; 11% elamumaa (detailplaneeringu liikide alusel üksikelamumaa) sihtotstarbega ja 7% transpordimaa (detailplaneeringu liikide alusel tee ja tänava maa) sihtotstarbega.
- Planeeritav hoonete ehitisealune pind on kokku 525 m².

Vastavalt Maakatastri seadusele § 18¹ on katastriüksuste sihtotstarbed:

Ärimaa (Ä) – Ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas: jaekaubandusehitiste maa; hulgikaubandusehitiste maa; tootlustusehitiste maa; teenindusehitiste maa; majutusehitiste maa; reisijate teenindamisega seotud transpordiehitiste, sealhulgas lennu-, raudtee- ja bussijaama ning sadamaehitiste maa; büroo- või administratiivehitiste maa; ärieesmärgil kasutatavate parkimisehitiste, sealhulgas parklate maa; sideehitiste maa, sealhulgas telekommunikatsioonirajatiste maa; ärieesmärgil kasutatavate meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordiehitiste maa; muu äriotstarbel kasutatav maa.

Elamumaa (E) – Alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

Transpordimaa (L) - Liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga.

4.2. EHITUSÕIGUS

Planeeringuga määratakse järgmine ehitusõigus:

Krundi aadress	Lubatud hoonete alune pind (m.a/m.p)	Hoonete arv krundil	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast; põhihoone/abihoone (-te) korruselisus
Pos 1	-/250	1+1	7,5 m; 2k/1k
Pos 2	-/275	1+5	7,5 m; 2k/1k
Pos 3	-	-	-

4.3. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritav ala asub Leppneeme Sadama tee ääres asuva Leppneeme Sadama tee 23 kinnistu taga, reformimata riigimaa ääres. Reformimata riigimaa on alal kehtiva planeeringu järgi ette nähtud transpordimaaks, millega on võimalik tagada juurdepääs lisaks planeeritava ala kinnistutele ka Räime ja Leppneeme Sadama tee 17 kinnistutele.

Parkimine on lahendatud planeeritava ala piires. Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on parkimisnormatiiv 3 parkimiskohta elamule, mis on krundi pos 1 puhul tagatud omal krundil. Krundile pos 2 on ette nähtud 86 autokaravani või haagissuvila parkimiskohta.

Krundile pos 3 on kavandatud kõvakattega tänav. Elamukrundile (pos 1) on lubatud rajada parkimiskohad ja juurdepääsutee samuti kõvakattega. Krundile pos 2 on lubatud kõvakatet kasutada osaliselt (käidavamates kohtades, nt ärihoone ligiduses), ülejäänud osas rajatakse karavanide ja haagissuvilate parkimiskohad ja juurdepääsud nendele looduslikumal viisil, kasutades vajalikes kohtades nt tugevdatud pinnast.

Läbi planeeritud krundi pos 2 on ette nähtud 2,5 m laiune juurdepääsuservituudi vajadusega ala avalikkuse kasuks, jalakäijate juurdepääsuks kallasrajale. Kaldakindlustus on planeeritud selliselt, et pool kallasrajast (5 m) paikneb ühelt poolt kaldakindlustust ja pool (5 m) teiselt poolt. Selliselt on tagatud inimeste vaba liikumine mõlemal pool kaldakindlustust vastavalt vajadusele (kõrgvee ajal on võimalik liikuda kaldakindlustusest maa pool, selle kõrgemal poolel). Kallasrajale on võimalik tulevikus rajada rannaäärne laudise vm sobiliku kattega avalik jalgtee.

Katendite tüübid ja ulatused täpsustuvad ehitusprojekti koostamise staadiumis, mille koosseisus antakse ka täpne sademetevee ärajuhtimise lahendus projekteeritud kõvakattega pindadelt.

4.4. NÕUDED KRUNTIDE HOONESTAMISEKS

4.4.1. ARHITEKTUURSED NÕUDED

- Hoonete projekteerimisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
- Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2 korrust, abihoonetel 1 korrus;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast on maksimaalselt 8,5 m, abihoonetel 5 m;
- Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP-3;
- Viimsitlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale ning hoonestuse tüübile iseloomulikud materjalid (laudis, krohv, klaas, puhasvuukmüüristus, dekoratiivsed metallpaneelid, fassaadiplaadid jne). Keelatud on välisviimsitluses kasutada katmata ümarpalki (või selle imitatsiooni), plastlaudist või muid häirivalt imiteerivaid materjale;
- Planeeritavalt hoonestuselt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnistutele;
- Lubatud on hoonetena kasutada konteinerehitist, kui see on visuaalselt atraktiivne ja antud keskkonda sobiv (vt näiteks Lisa 2 – Illustratsioonid).

4.4.2. NÕUDED PIIRETELE

- Piirdeaed on ette nähtud krundile pos 1 kõigile piiridele ning krundile pos 2 selliselt, et krundi kirdepiirile planeeritud avaliku kasutusega juurdepääsu ala jääb väljapoole aeda. Mere poole piirde rajamise korral tuleb kallasraja läbimiseks tagada inimeste vaba liikumine.

4.4.3. PLANEERITAVATE JA OLEMASOLEVATE SERVITUUTIDE VAJADUSED

Planeeringuala siseste tehnovõrkude toimimiseks vajalike servituutide seadmise vajadus ja ulatus ning planeeritud juurdepääsuservituudi vajadus ja ulatus on toodud joonisel nr 4 „Põhijoonis“. Tehnovõrkude ja liitumispunktide lahendus ning servituutide vajaduse ulatus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis.

4.4.4. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringualal ohtlikke keskkonnamõjusid ei ole ning neid ei lisandu ka käesoleva planeeringuga. Viimsi Vallavalitsuse korraldusega (10.04.2018 nr 27) ei algatata keskkonnamõju strateegilise hindamist planeeringu suhtes.

Sorteeritud jäätmete kogumine toimub krundil, vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale (Vastu võetus 11.03.2014 Viimsi Vallavolikogu määrusega nr 8).

4.4.5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Alalt võsa eemaldamine ja selle kasutuselevõtt karavanipargina vähendab kuritegevuse ohtu, kuna ala muutub paremini vaadeldavaks, rajatakse valgustus ning ala leiab hooajalist kasutust inimeste poolt. Lisaks mõjub turvalisust tõstvalt ka elamu rajamine alale, mille tulemusena on ala kasutuses aastaringiselt. Piirdeaed rajatakse pos 1 elamukrundi ümber ning pos 2 krundile selliselt, et tagatud on jalakäijate juurdepääs

kallasrajale ja vaba liikumine kallasraja ulatuses. Planeeritud tänava äärde on ette nähtud tänavavalgustuse rajamine olemasolevate postide külge.

4.4.6. TULEOHUTUSNÕUETELE VASTAVUS

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 812-7:2018 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Väline tulekustutusvesi saadakse olemasolevast hüdrandist Leppneeme Sadama teel ja sadamast. Ehitiste väliskustutusvee arvutuslik vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul. Tulekustutusvesi 5 l/s on tagatud Leppneeme Sadama teel olevast hüdrandist ning puudujääv osa on tagatud Leppneeme sadamast. (vt täpsemalt joonis nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“).

Minimaalne lubatud tulepüsivusklass ja tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga. Väikseim tulepüsivusklass on TP-3.

4.4.7. TEHNOVÕRKUDEGA VARUSTATUSE KIRJELDUS

4.4.7.1. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse tehnilised tingimused tagab Imatra Elekter AS. Planeeritava maa-ala elektrivarustus on lahendatud Leppneeme sadama territooriumile kavandatavast alajaamast

Planeeritavatele hoonetele on ette nähtud liitumiskilbid. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini/liinid. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

4.4.7.2. TÄNAVAVALGUSTUS

Planeeritava tänavavalgustus on ette nähtud pos 3 krundil olemasoleva elektri õhuliini postidele. Täiendav elamukrundi (pos 1) ja karavanipargi (pos 2) parkimisalade ning teede valgustus lahendatakse projekteerimise staadiumis.

4.4.7.3. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 11.06.2018 a tehnilistele tingimustele nr 30405596. Planeeritud hoonestusele sidega liitumiseks on ette nähtud ühendus Leppneeme Sadama tee ääres olevast maasidekaablist. Igale hoonestatavale krundile on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Kui sidekaablit ei soovita projekteerida ja ehitada, võib lahendada planeeritud ala side üle F4G mobiilside.

Projekteerimise staadiumis taotleda Telia Eesti AS-i uued tehnilised tingimused.

4.4.7.4. VEE- JA KANALISATSIOONI LAHENDUS

Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi 06.12.2018 a tehnilistele tingimustele.

Ala liitumine ühisveevärgiga ja kanalisatsiooniga on lahendatud olemasoleva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatiste baasil. Ühendused veevarustuse ja kanalisatsiooniga on ette nähtud Leppneeme Sadama teelt. Igale planeeritud krundile on ette nähtud liitumispunktid veevarustuse ning kanalisatsiooniga. Veevarustuse liitumispunkti paigaldatakse maakraan ning kanalisatsiooni liitumispunkti vaatluskaev. Kui ärihoonesse rajatakse toitlustusasutus, siis peab enne reovee ühiskanalisatsiooni juhtimist olema vahel rasvapüüdja.

Veevajadus ja ärajuhitava reovee kogus on ette nähtud üksikelamule (pos 1) kuni 0,3 m³/ööpäevas ning ärihoonele ja karavanipargile (pos 2) kõrgajal (juuli-august) kuni 6,4 m³/ööpäevas ning muul ajal kuni 2 m³/ööpäevas.

Planeeritud veevarustuse ja kanalisatsiooni trassid ning liitumispunktid täpsustuvad projekteerimise staadiumis. Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused.

4.4.7.5. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMISE LAHENDUS

Sademevesi on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalameti 08.08.2018 a tehnilistele tingimustele nr 14-9/4184-1.

Planeeritavatelt kõvakattega pindadelt kogutakse sademevesi kokku ja juhitakse läbi väljalasus merre. Sademeveetorude rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakus ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega. Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistute sademevett ei tohi otse sademeveekanalisatsiooni juhtida, ühendused tuleb rajada läbi kaevude. Säästva alternatiivina on võimalik koguda sademevett mahutisse, tiiki vms rajatisse ja kasutada mahutitesse kogutavat vett kastmisveena. Maapinna hüdrogeoloogilise sobivuse korral võib luua imbväljaku.

Täpne sademevee lahendus ja torustike läbimõõdud täpsustuvad projekteerimise staadiumis. Tööprojekt tuleb kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalametiga ning keskkonna- ja planeerimisametiga, kõigi olemasolevate maa-aluste ja maapealsete rajatiste (tehnovõrkude) omanikega või valdajatega, maaomanike ja kasutajatega, kelle maakasutust või ehitusõigust projekt mõjutab.

4.4.7.6. KÜTTE LAHENDUS

Küte lahendatakse lokaalselt (õhk-vesi soojuspump, elekter, maaküte vms), täpne kütte lahendus selgub projekteerimise staadiumis.

4.5. HALJASTUS JA HEAKORD

4.5.1. OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeritav ala on kõrghaljastatud. Koostatud on dendroloogiline hinnang oktoobris, 2018, maastikuarhitekt Ingrid Saaroja poolt. Hinnangu kokkuvõttes on toodud:

Uuritud ala puittaimestik on isetekkeline, millest enamik on väheväärtuslikud raagremmelgad ja erinevad paju liigid. Samuti leidub alal erinevaid kase liike, millest enamik on ilusad, noored kuldased (sookase ja arukase hübriid). Lisaks kasvab alal astelpajusid, üks harilik pihlakas, hõberemmelgas ja sanglepp.

Soovitav on tihe ja halvas seisukorras olev remmelgate tihnik likvideerida ning nende seas leiduvad terved ja elujõulised kuldased säilitada. Juurde tuleks istutada pikaealisi ja dekoratiivseid puid ning rannikumiljösse sobivaid põõsaid.

Kokku identifitseeriti uuritud alal 9 taksonit puittaimi, millest 8 on kodumaised. Enamus nendest on väheväärtuslikud (IV klass), mille hulgas on ka piisavalt olulisi (III klass) puid.

Puude ja puudegruppide väärtusklassid on kantud tugiplaanile, joonis nr 2.

4.5.2. PLANEERITAV HALJASTUS

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette väheväärtuslike puude likvideerimine ning nende asemele sobivatesse kohtadesse pikaealiste ja dekoratiivsete liikide istutamine. Lisaks puudele on ette nähtud madalhaljastust. Täpne haljastuse lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel. Parima lahenduse saavutamiseks ja atraktiivse keskkonna tekitamiseks on soovitatav kaasata haljastuse projekteerimisse diplomeeritud maastikuarhitekt. Madal- ja kõrghaljastus rajatakse elamukruntidele arendaja poolt enne planeeritud hoonetele kasutusloa taotlemist.

4.5.3. JÄÄTMEKÄITLUS JA HEAKORD

Sorteeritud jäätmete kogumine toimub krundil, vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale (Viimsi Vallavolikogu 11.03.2014 määrus nr 8).

Planeeringu järgi on ette nähtud prügikonteinerid kruntide sissepääsude lähedusse, et tagada mugav juurdepääs nende tühjendamiseks.

Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

4.5.4. RADOON

Alal on teostatud radooniuuring 07.2018, Osaühing Tulelaev poolt (vt Lisa 3), mille tulemusena on tuvastatud, et detailplaneeringu ala paikneb kõrge radooniriskiga piirkonnas. Radooni sisaldus pinnaseõhus jääb 50-250 kBq/m³ piiresse.

Uuringus on antud soovitus, et hoone projekteerimisel tuleb arvestada radooni kaitsega, st kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida ning rajada nõuetele vastav ventilatsioon. Vundamendi projekteerimisel jälgida, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitesse ei ole soovitatav projekteerida).

4.6. NÕUDED TEHNOVÕRKUDE EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

Imatra Elekter AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

5. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

Pos 2 lahenduse elluviimine toimub kahes etapis. Esimese etapina rajatakse hoonestus (põhihoone ja üks või mitu abihoonet) ning karavanide parkimiskohad ehituskeeluvööndist välja jäävas osas. Teise etapina rajatakse kaldakindlustus ja tõstetakse maapind ning rajatakse karavaniparkla kogu ulatuses. Pos 1 lahenduse realiseerimine on sõltumatu pos 2 lahenduse täideviimisest.

C – LISAD

1. Võrguvaldajate tehnilised tingimused:

- Imatra Elekter AS 11.06.2018 tehnilised tingimused nr 089/18;
- AS Viimsi Vesi liitumise tingimused detailplaneeringule 04.07.2018;
- Telia Eesti AS 11.06.2018, nr 30405596.
- Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalamet 08.08.2018 tehnilised tingimused nr 14-9/4184-1.

2. Radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest.

3. Dendroloogiline hinnang

D – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Jrk. nr.	Kooskõlastav- koostööd tegev organisatsioon, krundi omanik, piirinaaber	Kooskõlastuse / arvamuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse/ koostöö täielik ära kiri	Kooskõlastus originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Telia Eesti AS (Arvo Sepp)	Nr 31084480 31.10.2018	Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: Maakaabel. Kooskõlastus kehtib kuni 30.10.2019.	Planeeringu kaust.	Kooskõlastatud märkusteta.
2.	Imatra Elekter Aktsiaselts (Ants Heinsaar)	Nr 6140 03.01.2019	Kooskõlastatud tingimustel: Lugupidamisega Ants Heinsaar (Võrguteenuste spetsialist)	Planeeringu kaust.	Kooskõlastatud märkusteta.
3.	AS Viimsi Vesi (Eero Antons)	Nr 6156 08.01.2019	Vastavalt planeerimisseadus §133 esitab AS Viimsi Vesi pädevale asutusele arvamuse käesoleva detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega: 1. Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused 2. Arvamus kehtib 2 aastat.	Planeeringu kaust.	Märkus lisatud ptk 4.4.7.4 „Vee- ja kanalisatsiooni lahendus“
4.	Sergei Vahnitski Väike-Mihkli, Suure-Mihkli ja Leppneeme Sadama tee 19 kinnistute omanik	09.01.2018		Planeeringu kaust.	Kooskõlastatud märkusteta.

E – JOONISED

- | | |
|---|----------|
| 1. Asukohaskeem | |
| 2. Tugiplaan | M 1:500 |
| 3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | M 1:2000 |
| 4. Põhijoonis | M 1:500 |
| 5. Tehnovõrkude koondplaan | M 1:500 |