


**ROHUNEEME
TERVISEKESKUSE MAA-ALA
DETAILPLANEERING**

Projekt nr. 27 - 2000

Seletuskiri ja joonised

*Kehtestatud Viimsi Valla valikuga
13.02.2001. a otsusega nr 34.*



Juhataja: P. Toom

Viimsi Valla Arenduskeskuse OÜ
Viimsi alevik Nelgi tee 1

November 2000.a.

SISUKORD

SELETUSKIRI

0 ÜLDANDMED

- 01 Planeeringu objekt ja asukoht
- 02 Projekti tellija.
- 03 Projekteerijad
- 04 Planeeringu lähteandmed
- 05 Arvamus Viimsi valla Rohuneeme tervisekeskuse detailplaneeringu kohta – Tallinna Pedagoogikaülikool Kehakultuuri teaduskond (dotsent Kaarel Zilmer).

1 ASENDIPLAAN

- 1.1. Sissejuhatus
- 1.2. Lähteolukord,
- 1.3. Arhitektuur-planeerimislahendus.
 - 1.3.1. Olemasolev maakasutus.
 - 1.3.2. Detailplaneering.
- 1.4. Teed. Liiklus.
- 1.5. Liikumisrajad.
- 1.6. Vertikaalplaneerimine.
- 1.7. Haljastus.
- 1.8. Keskkonnakaitse.
- 1.9. Kehtivad piirangud. Servituudid.
 - 1.9.1. Elektriservituut
 - 1.9.2. Sidekanalisatsiooni servituut.

2. TEHNOVÕRGUD

- 2.1. Veevarustus
- 2.2. Kanalisatsioon
- 2.3. Elektrivarustus
- 2.4. Sidevarustus.

3. TULEOHUTUSABINÕUD.

4. KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

5. LISAD

6. JOONISED

SELETUSKIRI

0 ÜLDANDMED

01. Planeeringu objekt ja asukoht.

Objekt: Tervisekeskuse maa-ala
detailplaneering

Aadress: Harju Maakond
74001 Viimsi vald
Rohuneeme

02. Tellija: Viimsi Vallavalitsus

03. Projekteerijad:

Viimsi Valla Arenduskeskuse OÜ
Reg. nr. 10449988, Litsents EE 7607
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
☎ 606 6833

Insener: Peedu Toom
Insener: Harry Kallaspoolik
Tehnik: Tiia Leipalu

04. Detailplaneeringu lähteandmed.

- 1) Viimsi Vallavalitsuse poolt väljaantud lähteülesanne (töö nr. 825-00).
- 2) Viimsi valla üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000.a.).
- 3) Maaüksuse plaan M1:500, 1:1000; M 1:5000.
- 4) EV planeerimis-ja ehitusseadus, EV Veeseadus, EV Ranna-ja Kaldakaitseadus.

1 A S E N D I P L A A N

1.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Rohuneeme ja Kelvingu vahelisele maa-alale planeerida tervisekeskus.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Viimsi Vallavolikogu otsus nr.73 11.aprillist 2000.a. detailplaneeringu algatamise kohta ja valla arhitekti Rein Annuki poolt väljaantud lähteülesanne (töö nr. 825-00). Viimsi Valla Arenduskeskusele on tellimiskiri nr. 1105 15.08.2000.a. Viimsi Vallavalitsuselt detailplaneeringu projekti koostamiseks.

1.2. Lähteandmed.

Planeeritud maa-ala asub Rohuneeme külast ida poole. Põhja pool on piir Soome lahega, idast külgneb planeeritav maa-ala Kelvingu külaga. Lõuna pool on piirinaabriks Viimsi Metskond. Läänepoolseteks piirinaabriteks on Püünsi ja Rohuneeme küla, kus maaüksustele on moodustatud katastriplaanid (vt. tugiplaani AP-4). Territooriumil on endise Nõukogude armeele (raketibaas) kuulunud rajatised: betoonpunkrid, maa-alune angaar. Kalmistu tee ääres on endine sõjaväe söökla. Maa-alal oli varem veel rohkem rajatisi, osa neist on likvideeritud.

Kuni hooneni on asfaltkattega tee. Sisemised teed on kruusakattega ja pinnasteed. Territooriumil on kuuse-, kase- ja männimets ning võsa. Mets on alusvõsaga ja valdavalt hooldamata. Maa-ala keskosas on mullakuhjad ja rohkesti songermaad ning vana karjäär.

Planeeritud maa-alal on võrkudest 10 kV elektriliin..

Esineb kraave, mis kõik õieti ei funktsioneerid.

Territooriumil asuvad mobiilside- ja navigatsioonimärk.

Geodeetiline alusplaan põhiterritooriumi kohta M 1:500 ja M1:1000 on koostatud AS Optiset poolt 2000.a. augustis (töö nr. R-01). Koordinaadid on määratud Lambert Est süsteemis. Kõrgused on Balti süsteemis.

Planeeritavate looduslike liikumisradade kohta on kasutatud plaani 1:5000.

1.3. Arhitektuur-planeerimislahendus.

1.3.1. Olemasolev maakasutus.

Planeeritud maa-ala on munitsipaalmaa, mis on antud Viimsi vallale Eesti Vabariigi Valitsuse otsusega m. 295-k 2.juunist 1993.a. (vt. lisad 5.5, 5.6. ja 5.7.).

Varem kuulus maa Vene Föderatsiooni relvajõudude väeosade 10717 ja 103115 haldusesse. Maa-ala pindala oli 160,0 ja 20,2 ha.

Endise Nõukogude armee hooned-rajatised on antud Viimsi vallale.

Vastavalt Viimsi Vallavalitsuse korraldusele nr. 1031 20.06.2000.a. ja Maa-ameti Harju Maakatastri õiendile 26.10.2000.a. on kinnitatud maaüksuse Rohuneeme – II katastriüksus 89001:003:0227.

Veetee ametile kuuluv navigatsioonimärk on eraldi kinnistul.

1.3.2. Detailplaneering.

Vastavalt Viimsi valla üldplaneeringule asub planeeritud maa-ala puhkeotstarbelisel maal ja üldkasutatavate hoonete maal.

Detailplaneeringuga on Kalmistu tee ääres üldkasutatavate hoonete maa-alal ettenähtud olemasoleva hoone rekonstrueerimine tervisekeskuse peahooneks, projekteeritakse spordivahendite kuur, konverentsikeskuse hoone, tennise-, korvpalli-, võrkpalliväljak ja sõiduautode parklad. Lisaks on ettenähtud kämpinguhood, bassein, kõlakoda ja lõkkeplats. Samas on ettenähtud jalgte Rohuneeme kivini, mis on looduskaitse all.

Andmed eelpool nimetatud krundi ehitusõiguse kohta, ehituskeelualad, täisehituse % ja ehitusalused pindalad on antud joonistel AP-6.

Puhkeotstarbelisel maa-alal on ettenähtud looduslikud liikumisrajad aastaringseks kasutamiseks erinevate alade harrastamiseks:

Jooksmine, matkamine, suusatamine, jalgrattaga sõitmine. Eesmärgiks on radade tööpäeva järgne kasutamine. Lühematele radadele on perspektiivis ettenähtud valgustus. Looduslikud liikumisrajad on pikkusega 1 km, 2 km, 3 km ja 5 km. Planeeritud rajad on Viimsi ja Püüsi koolile polüfunktsionaalseks kasutamiseks. Selleks on koolidest ettenähtud jalgrajad.

Territooriumi keskosasse on planeeritud looduslik mängude väljak, kus saab suvel mängida jalgpalli ja teisi spordimänge.

Talvel on nimetatud mängude väljak suusatamise stardiks ja finišiks. Samasse rajatakse perspektiivis veel tervisespordi rajatisi.

Planeeritud maa-alal asuvad endised Nõukogude Armeele kuulunud rajatised: angaar, betoonist ehitised ("plindaažid"). Angaaris saab perspektiivis korraldada näitusi: looduse püsiekspositsioonid ning kasutada kohvikuna.

Territooriumil saab tutvuda endiste militaarobjektidega (vt. joonis AP-8). Varem on territooriumi Kelvingi küls poolsesse külge rajatud tervisespordi rajatis.

Vastavalt Eesti Vabariigi Veeseadusele on kallasraja laiuseks 10 m. Kuna tegemist on hajaasustusalaga on ehituskeeluala 100 m rannajoonest. Rohuneeme kalmistu kaitsetsoon on 300 m.

Vastavalt Viimsi valla üldplaneeringule asub Kelvingi küla ja navigatsioonimärgi vahel puhkeala.

Planeeritud maa-alal on järgmised maakasutuse sihtotstarbed:

- | | |
|----------------------------------|-------|
| - ühiskondlikud hooned | - Üh |
| - üldmaa (puhkemaa) | - Üm |
| - üldmaa (kallasrada) | - Ümn |
| - teede maa-ala | - LT |
| - büroo maa (navigatsiooni märk) | - B |

Viimsi valla volikogu otsusega nr. 173, 12.septembrist on algatatud detailplaneering 80 kohalise lasteaia planeeringuks Püüsi-Rohuneeme piirkonda. Joonisel AP-7 on näidatud selle perspektiivne asukoht. Selle kohta koostatakse eraldi detailplaneering.

Joonisel AP-12 on näidatud ka perspektiivsed liikumisrajad väljapool antud detailplaneeringu piire. Need on Viimsi poolsaare sisemetsa alal. Tammneeme-Randvere-Lubja piirkonnas.

Viimsi vallas on väärtuslikud looduspiirkonnad: Viimsi klint, Leppneeme kaks luhta, Leppneeme rada. Üksikobjektid on antud joonisel AP-12. Matkarajad tuleb rajada loodust säästvalt. Nende rajamine tuleb kooskõlastada looduskaitsetalituste ja ametkondadega ning Viimsi Vallavalitsusega. Nende rajamisest ja kasutamisest vaata Viimsi valla üldplaneeringus pt. 3 ja 5.4. (koostatud AS Entec poolt 1999.a.).

1.4. Teed. Liiklus.

Juurdepääs planeeritud maa-alale on rekonstrueeritavalt Viimsi-Rohuneeme autoteelt mööda Kalmistu teed. Kalmistu tee on 4,5 m lai ja teemaa-ala laiusena

15 m. Kuni 0,7 km. on tee asfaltkattega.

Perspektiivis tuleb teed laiendada 6 m ja rajada asfaltkattega kuni puhkekeskuseni.

Teenindusteed on kruuskattega teed ja pinnase teed.

Kelvingu külast on juurdepääs mööda olemasolevaid pinnasteid, kuid need on mõeldud ainult jalakäijatele ja tervisesportlastele. Reinu teelt on jalakäijate tee mööda Metsasihi tee pikendust läbi suusa ja jooksuradade staadioni paralleelselt Kalmistu teega edasi Rohuneeme külasse.

Üldplaneeringus ettenähtud Reinu tee pikendust läbi planeeritud ala ettenähtud ei ole.

Pinnasteed on ettenähtud vajadusel ainult Päästeameti autodele.

Vastavalt Viimsi valla üldplaneeringule on ettenähtud perspektiivne autotee Annuse tee ja Annuse tee vahel (vt. joonis AP-7 ja AP-8). Perspektiivne tee on planeeritud Püüksi kooli ja looduslike mängudeväljaku vahel, paralleelselt 10 kV elektriliiniga.

Alljärgnevas tabelis on toodud parkimiskohtade kontrollarvutus.

Krun- di nr.	Krundi aadress	Ehituse liik	Normatiivne parkimis- kohtade arv	Planeeringus ettenähtud parki- miskohtade arv.
1	Kalmistu tee	Üldkasutatav hoone	24	24

Suuremate ürituste korral on võimalus parkida ka enne kompleksi Kalmistu tee ääres või Rohuneeme kalmistu juures olevas parklas (vt. lisad 5.24 väljavõte Viimsi poolsaare valla tede registrist).

1.5. Looduslikud liikumisrajad

Suusarajad on pikkusega 1, 3 ja 5 km. Valdavalt külgnevad rajad mööda olemasolevaid metsateid, kuid on rajatud ka uusi sihte puude ja võsa likvideerimisega. Radade rajamisel on arvestatud reljeefiga. Madalamates kohtades tuleb maapinda tõsta juurde veetava pinnasega, osaliselt tuleb planeerida kraavidest tõstetud pinnast. Liikumisradade laiusena on 3-4 m. Ristumistel kraavidena on ettenähtud raudbetoon truubid. Ühel kraavil on puitsild. Osaliselt on vaja puhastada olemasolevaid kraave, et tagada normaalne vee äravool. Loodusliku mängudeväljaku piirkonnas on liikumisradadel maksimaalne kõrguste vahe orienteeruvalt 15 m.

Liikumisradade konstruktsioonid on järgmised:

- T-1 - olemasolev planeeritud pinnas.
- T-2 - puidujäätmed ~ 15 cm
- planeeritud juudeveetud pinnas
- olemasolev pinnas.

1.6. Vertikaalplaneerimine.

Planeeritud territooriumi looduslike mängudevaäljakute piirkonnas on songermaa. Samasse on veetud teede – ehitiste alt kõlbmatut pinnast: saviliiv, liivsavi ehitistelt. Pinnas tuleb nõuetekohaselt planeerida. Karjäär (“kruusaaugud”) täidetakse samuti pinnasega ja planeeritakse.

Kalmistu tee ääres üldkasutatavate hoonete maa-alal rajatavatelt spordiplatsidelt ja parklast juhitakse sadeveed haljasaladele. Selle ala kohta on antud eraldi vertikaalplaneerimine joonisel AP-9.

1.7. Haljastus.

Maa-alal tuleb teostada alusvõsa raie ja likvideerida mahalangenud puud.

Eraldi haljastust ettenähtud ei ole.

Kalmistu tee ääres on ettenähtud likvideerida mõned puud – männid.

Korvpalli-, võrkpalli- ja tenniseväljakute ning parklate planeerimisel on arvestatud, et valdavalt säilitada haljastus. Spordivahendite kuuri ette on nähtud pergola.

1.8. Keskkonnakaitse

Keskkonnakaitseks on järgmised abinõud:

- 1) Jäätmete kogumine prügikonteineritesse ja regulaarne väljavedu. Sõlmida leping seda teenust pakkuva firmaga.
- 2) Majandusfekaalvete kogumine kogumiskaevu $V=15 \text{ m}^3$. Väljavedu üldkasutatavate hoonete maa-alal Kalmistu tee ääres Pringi puhastusseadmesse.
- 3) Spordikompleksi keskuse ja suusaradade ääres säilitada haljastus. Puhastus alusvõsast.
- 4) Säilitada looduskaitse all olevad kivid.

1.9. Kehtivad piirangud. Servituudid.

(Alus: Asjaõigusseadus vastu võetud 9. juunil 1993.a.).

Servituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma elektri-, sideliine-, veetrasse ning rajada üldkasutatavaid teid.

1.9.1. Elektriservituut

Mõlemale poole 10 kV elektriliini on servituut 10 m. Seal võib töid teha ainult AS-i Viimsi Elekter loal.

Hooneni projekteeritavate 0,4 kV elektrikaablite servituut on 1,5 m. Seal võib samuti töid teha ainult AS-i Viimsi Elekter loal.

1.9.2. Sidekanalisatsiooni servituut.

Mõlemale poole projekteeritavat sidekanalisatsiooni on servituut 1,5 m. Seal võib töid teha ainult AS-i Eesti Telefon loal.

2. TEHNOVÕRGUD

2.1. Veevarustus

Planeeritud tervisekeskuse veevarustus on lahendatud vastavalt AS-i Tamult poolt väljaantud tehnilistele tingimustele nr. 174 30.10.2000. (vt. lisad 5.14). Tehnilistes tingimustes on antud 2 varianti:

I variant – Tervisekeskuse veetorustik projekteerida Karikakra tee lõpust piki Annuse tee pikendust.

II variant – Tervisekeskuse veetorustik projekteerida Rohuneeme külast.

Detailplaneeringus on lahendatud II variandi järgi kuna Annuse tee pikenduse rajamine on kaugemas perspektiivis. Lahendatud variandi järgi on veeallikaks puurkaev nr. 4659. Veetrass rajada olemasolevast veetrassist Rohuneeme kalmistu elamute juurest mööda Kalmistu tee teemaa-ala tervise keskuse peahooneni. Ettenähtud on maakraan. Tervisekeskusesse tuleb projekteerida ja paigaldada veemõõtja. Eskiisprojekt tuleb kooskõlastada AS-iga Tamult.

2.2. Kanalisatsioon

Antud piirkonnas puudub momendil majandus-fekaalvete kanalisatsioon. Rekonstrueeritavale hoonele- endisele sõjaväe sööklale, perspektiivsele puhke-kompleksi keskusele on ettenähtud ajutiselt kogumismahuti. Soovitav on kasutada plastmassmahutit "Fertil" $V = 15 \text{ m}^3$.

Vastavalt Viimsi valla üldplaneeringule rajatakse perspektiivselt majandusfekaalvete kanalisatsioon. Trassi võib rajada perspektiivsesse Rohuneeme küla trassi Rohuneemest-Pringi puhastusseadmeteni või Kelvingi-Pringi puhastusseadmete vahelise trassini. Kogumiskaev on ettenähtud ka looduslike mängudeväljaku piirkonda rajatavale WC-le.

2.3. Elektrivarustus.

Planeeritud tervisekeskuse elektrivarustus on lahendatud AS Viimsi Elekter poolt väljaantud elektrivarustuse tehnilistele eeltingimustele nr. 002-01 03.01.2001.a.

Kalmistu tee äärde planeeritava tervisekeskuse keskusehoone lähedusse (koormuskeskmesse) on projekteeritud mastalajaam 10 kV liini lõpumastile. Alajaama 10 kV toide on ettenähtud Kelvingi-Ülase alajaamade vaheliselt 10 Kv õhuliinilt.

Elektriliinide ja mastalajaama jaoks on servituut :

- 10 kV elektriliinile 2 m mõlemale poole liini (ehituskeeluala 10 m liini teljest.).
- 0,4 kV toiteliinidele 1,5 m mõlemale poole liini.

Elektripaigaldamise projekt, välisvõrkude lahendus ja elektrienergiaga arvestuse osa kooskõlastada AS-iga Viimsi Elekter.

2.4. Sidevarustus.

Antud detailplaneeringu sidevarustus teostatakse vastavalt AS Eesti Telefon Teleteenused poolt väljaantud tehnilistele tingimustele nr.20744/00/390AS(30B) 11.08.2000.a. (vt.lisad 5.11). Planeeritud piirkond kuulub Rohuneeme teeninduspiirkonda. Olemasolevast Kalmistu tee äärsest sidekanalisatsioonist (kaev nr. 10614) ehitatakse üheavaline sidekanalisatsioon piki Kalmistu teed kuni projekteeritava sidekapini. Tööjooniste jaoks võtta konkreetsed tehnilised tingimused. Põhitrassil kasutada Ø100 mm PVC torusid. Kaevudena kasutada karpkaeve, max kaevude vaheline kaugus 120 m. Ristumisel sõiduteega kasutada Ø100 mm PVC torusid seinapaksusega 38 mm.

3. TULEOHUTUSABINÕUD.

Planeeritud keskuse piiridele on märgitud ehituskeelualad. Ehitiste minimaalne kaugus krundi piiridest on 5,0 m. Metsa teed peavad pidevalt vabad olema, et päästeameti autod saaksid vajaduse korral seal liikuda.

Tuletõrje veevõtukoht on Kalmistu tee ääres (vt. joonis AP-11), kus asub lahtine veehoidla. Seda veehoidlat tuleb aga süvendada ja tööjoonistes projekteerida tuletõrje veevõtu kaev. Veehoidla maht peab olema vähemalt 110 m³, autodele peab veevõtu kaevu juures olema ümberpööramisplats vähemalt 12x12 m.

Kalmistu tee äärde on perspektiivselt ettenähtud ka valli II maaüksuse detailplaneeringuga tuletõrjeveehoidla (vt. joonis AP-11 ja lisad p.5.22). See asub planeeritud tervisekaitse kompleksist 450-500 m kaugusel.

4. KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU.

Jrk nr.	Kooskõlastav organi-satsioon	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ärakiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	2	3	4	5	6
1	Kelvingi küla ühistu	12.12.2000.	Kooskõlastatud MTV Kelvingi Tehnovõrkudega Allkiri /A.Lindemann/	Joonisel AP-7	
2	AS Eesti Telefon	08.12.2000. Nr. 2685	Kooskõlastatud AS Eesti Telefon Televõrkudega tingimustel: 1. Sidekanalisatsiooni projekteerimiseks tellida topoplaani M1:500. 2. Sidekaevude luugid projekteerida kahe kaanega, poltidega kinni keeratavad. 3. Sidekaeve ei saa planeerida sõiduteele. 4. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Allkiri /Voldemar Kommer/	Joonisel AP-11	
3	AS Viimsi Elekter	15. JAANUAR 2001 NR 314	KOOSKÕLASTATUD AS VIIMSI ELEKTER ELEKTRIKAABLITE JA TEIESTE TRASSIDE VAHELE JÄTTA NÕUETEKOHANE VAHE ALLKIRI D.OOA/	JOONISEL AP-11	
4	Harjuma Päästeamet	2.01.01. Nr. 1	Kooskõlastatud Allkiri /Alar Valge/ Harjuma Päästeteenistus peainspektor.	Joonisel AP-11	

1	2	3	4	5	6
5	Harjumaa Tervisekaitse Talitus	8.01.2001 NR 1108	KOOSKÕLASTATUD ALKIRI /LEENA ALBREHT/ HARJUMAA JA TALLINNA TERVISEKAITSE TALITUSE DIREKTORI ASETAITJA.		
6	Harjumaa Keskonna- amet	18.12.2000.	Kooskõlastatud. Märkusi ei ole. Allkiri /Jaan Pikka/ Harjumaa Keskkonnateenistuse juhataja. Pitsat.	Joonisel AP-7	
7	Viimsi Metskond	07.12. 2000.	Kooskõlastatud Viimsi Metskonnaga Allkiri /M. Talijärv/ Pitsat	Joonisel AP-7	
8	AS Tamult	06.12. 2000.	Kooskõlastatud AS Tamult Allkiri /A. Muul/ Pitsat	Joonisel AP-11.	

Ärakiiri õige



P. Toom