


**VIIMSI VALD
PÜÜNSI KÜLA
KLAUKSE TALU
DETAILPLANEERING**

**Projekt nr. 3-05
Seletuskiri ja joonised**

Tellija: Ülo Malmberg
Püünsi küla
Rohuneeme mnt 116

Viimsi Valla Arenduskeskuse OÜ
Viimsi alevik Nelgi tee 1
Juhataja P.Toom 
Telefon: 6066863

Aprill 2005.a

SISUKORD

0 ÜLDANDMED

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

1 ASENDIPLAAN

- 1.1 Sissejuhatus
- 1.2 Lähteandmed.
- 1.3 Detailplaneering
 - 1.3.1 Olemasolev maakasutus
 - 1.3.2 Arhitektuurne planeerimislahendus
- 1.4 Teed. Liiklus. Parkimiskohtade kontrollarvutus.
- 1.5 Vertikaalplaneerimine
- 1.6 Haljastus
- 1.7 Keskkonnakaitse
- 1.8 Kehtivad piirangud. Servituudid.
 - 1.8.1 Elektriservituut
 - 1.8.2 Kanalisatsioonitrassi servituut
 - 1.8.3 Vetrassi servituut
 - 1.8.4 Sidetrassi servituut
- 1.9 Turvaabinõud

2 TEHNOVÕRGUD

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

3 TULEOHUTUSNÕUDED

4 KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

5 LISAD

6 JOONISED

SELETUSKIRI

0 ÜLDANDMED

01. Planeeringu objekt ja asukoht

Viimsi vald
Püüsi küla
Klaukse talu detailplaneering

02. Tellija Ülo Malmberg
isikukood: 34907230270
Püüsi küla
Rohuneeme mnt 116
☎ 6016812

03. Projekteerijad

Viimsi Valla Arenduskeskus OÜ
Reg. nr. 10449988, EEP 000176
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
☎ 6066863

Insener: Peedu Toom
Arhitekt: Viire Ernesaks
Tehnik: Tiia Leipalu

04. Detilplaneeringu lähteandmed

- 1) Viimsi Vallavalitsuse poolt väljaantud lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks (töö nr.226)
- 2) Viimsi valla üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000.a)
- 3) Katastriüksuse plaan (kü 89001:003:0251)
- 4) Maaüksuse geodeetiline plaan M 1:500 (töö nr GE-016-05 koostatud AS Elisor poolt)

1 ASENDIPLAAN

1.1 Sissejuhatus

Viimsi valla Püünsi küla Klaukse talu detailplaneeringu koostamise aluseks on Ülo Malmbergi taotlus detailplaneeringu algatamiseks 05.mail 2003.a (reg nr. 226) Viimsi Vallavalitsuse korraldus nr.432 13.juuni 2003.a ning nimetatud korralduse punkt 2 muutmise korraldus 04.juuni 2004.a ja lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks töö nr.226, mis on kinnitatud 30.juuni 2003.a

1.2 Lähteandmed. Olemasolev olukord.

Planeeritud maa-ala asub Püünsi teel Kullerkupu tee ja Viimsi-Rohuneeme autotee vahelisel maa-alal. Põhjapoolseteks piirinaabriteks on Karikakra tee 2, 4 ja 4a. Lõunapoolseteks piirinaabriteks on Rohuneeme tee 114 ja Püünsi tee 2 krundid. Territooriumil asuvad väikeelamu ja 3 abihoonet (saun, garaaz ja puukuur) ning kelder. Tehnovõrkudest on alal veetrass ning 0,4 ja 10 kV õhuliinid. Viimsi-Rohuneeme autotee ääres on sidekanalisatsioon. Geodeetiline alusplaan on koostatud 2005.a aprillis AS Elisor poolt töö nr GE-016-05. Koordinaadid on L-Est 1997.a süsteemis, kõrgused on Balti süsteemis. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 4.00-1.90 ida-lääne suunalise kaldega.

1.3 Detailplaneering

1.3.1 Olemasolev maakasutus

Klaukse talule on koostatud katstriplaan kü 89001:003:0251-0252, mis on registreeritud Maa-ameti Harju Maakatastris 12. oktoobril 2000.a. Katastriüksus koosneb I ja II maatükist. Detailplaneeringuga käsitletakse maatükki I. Maatükk I suurus on 11600 m². Maaüksuse sihtotstarve on elamumaa. Kinnistusregistris on registreeritud reg.nr. 54614 all.

1.3.2 Arhitektuur-planeerimislahendus

Antud detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse jagamine üksikelamukruntideks, juurdepääsuteede tagamine ning tehnovõrkude lahendus. Kokku on planeeritud 5 elamukrunti ning 1 transpordimaakrunt. Antud on kruntide ehitusõigus ja määratud hoonete vahelised kaugused. Elamute vaheline min kaugus on 15 m. Planeeritud kruntide 1 ja 2 ehituskeeluvöönd merest on 50 m. Kruntidele on planeeritud 1 üksikelamu ja 1 abihoonet. Krundil 3 ja 4 olemasolevad ehituskeelualas paiknevad abihooned on ettenähtud perspektiivis lammutada, elamu krundil 4 rekonstrueerida. Üksikelamute kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,5 m ja abihoonetel 5 m. Krundile 6 on ettenähtud juurdepääsutee kruntidele 3 ja 4. Projekteeritavad hooned peavad olema viilkatusega, katusekorrusega ning katusekaldega 30-40°. Hoonete välimus peab moodustama ühtse mere äärde sobiva terviku. Hooned ja nende osad võivad paikneda vastavalt joonisel AP-5 määratud hoonestusallas. Hoonestusala ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata terrasside ja treppide ning katuseräästaste pindasid. Kruntide ehitusalune pind on 250 m². Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3.

Ehituskoa saamiseks tuleb koostada üksikelamu ehitusprojekt. Projekt peab vastama Viimsi valla ehitismääruse § 15 ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrusele nr.70. Projekt tuleb kooskõlastada Harjumaa Päästeteenistusega ning esitada Viimsi Vallavalitsusele ehitusloa saamiseks.

Viimsi-Rohuneeme autotee sanitaarkaitsevööndisse planeeritud elamute väliskonstruktsioonid peavad vastama EVS 842/2003 nõuetele.

Ehitustegevus kruntidel ilma ehitusloata on keelatud. Detailplaneeringus antud piirangute ja kohustuste täitmise järelvalvet teostavad selleks Viimsi valla ehitismäärusega volitatud ametiisikud. Planeeritud maa-alal on järgmised maakasutuse sihtotstarbed:

EP - Elamumaa (üksikelamud)
LT - Transpordimaa (Rohuneeme mnt ja Püüsi tee)

1.4 Teed. Liiklus

Kruntidele 1 ja 2 on ettenähtud pääs Viimsi-Rohuneeme autoteelt.

Kruntidele 3 ja 4 projekteeritavalt teelt krundil 6 ning krundile 5 juurdepääs Kullerkupu teelt. Teemaa-alal laiuseks krundil 6 on 10 m, katendi laiuseks 4,2 m. Tee lõpus asub ümberpööramisplats. Rohuneeme mnt kaitsevööndi laiuseks on 50 m äärmise sõiduraja teljest. Parkimine lahendatakse omal krundil. Planeeritud parkimiskohtade arv igal krundil on 3.

Kruntide nr 1 ja 2 mahasõitude ristumisel Viimsi-Rohuneeme autotega tuleb tagada vähim nähtavuskolmnurk 6x100m.

Rohuneeme mnt äärde on ettenähtud perspektiivis rajada äärekiviga kõnnitee.

1.5 Vertikaalplaneerimine

Planeeritud kruntide sadeveed juhitakse osaliselt haljasalale. Krundilt 1 juhitakse sadeveed krundi põhjapiiril paikneva kuivenduskraavi kaudu Rohuneeme mnt ääres olevasse küvetti. Kruntidelt 2, 3, 4 ja 5 juhitakse sadeveed olemasolevasse kraavi planeeritud maa-ala ja Rohuneeme tee 114 krundi piiril. Sealt juhitakse sadeveed Rohuneeme tee ääres olevasse küvetti ning sealt olemasoleva truubiga merre. Projekteeritavatele üksikelamutele on antud soovituslik ± 0.00 . Seda täpsustatakse üksikelamu ehitusprojekti käigus.

1.6 Haljastus

Olemasolev kõrghaljastus: kased, kuused, lepad tuleb põhiliselt säilitada. Puude mahavõtmine tuleb kooskõlastada Viimsi Valla Keskkonna-ametiga.

Projekteeritavatele üksikelamutele koostatakse eraldi haljastuse lahendused.

1.7 Keskkonnakaitse

Planeeritud maa-ala muud keskkonnakaitsetelised abinõud on järgmised:

- Kanaliseerimine esialgu kogumiskaevudesse, perspektiivis ühinemine ÜK-ga
- Jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu. Äraveo osas sõlmida leping seda teenust pakkuva firmaga. Olmejäätmete konteineritesse ei või koguda erikäsitlemist nõudvaid ning tule- ja plahvatusohtlikke jäätmeid. Ohtlikke jäätmeid tuleb koguda teistest jäätmeliikidest eraldi.
- Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine ning täiendav rajamine.

- Juurdepääsuteed rajada tolmuva kattega. Viimsi-Rohuneeme autotee ja Kullerkupu tee on tolmuva kattega.
- Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste jäätmete komposteerimine on lubatud oma kinnistu piirides.

1.8 Kehtivad piirangud. Servituudid

Servituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja elektri- ja sideliine ning rajada vee-ning kanalisatsioonitrasse.

1.8.1 Elektriservituut

Mõlemale poole 0,4 kV elektriliini on servituut 1.0 m. Seal võib töid teha ainult AS Fortum Elekter loal. Mõlemal pool 10 kV elektriliini on kaitsetsoon 10 m, seal võib töid teostada ainult AS Fortum ELEkter loal.

1.8.2 Kanalisatsioonitrassi servituut

Mõlemale poole projekteeritud kanalisatsioonitrassi on servituut 2.0 m. Seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

1.8.3 Veetrassi servituut

Mõlemale poole projekteeritud veetrassi on servituut 2.0 m. Seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

1.8.4 Sidetrassi servituut

Mõlemale poole sidekaablit on servituut 1,5m. Seal võib töid teha ainult Elion AS loal.

1.9 Turvaabinõud

Planeerimisseaduse järgi tuleb detailplaneeringus käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist.

Korrashoid:

Ehitustegevuse lõppedes tuleb ala kohe koristada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine).

Juurdepääs:

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

Elavus:

Elava kasutusega alald vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringselt. Rohuneeme ja Püünsi piirkonda on soovitatav rajada naabrivalve.

Nähtavus ja vaateväli:

Tuleb vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas ning võimalike ründajate peidupaiku. Piirdeaedade ehitamisel tuleb jälgida nende läbipaistvust ja kõrgust.

Vajalik on piisav läbipaistvus.

Vargus ja vandalism:

Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb hoonete tagumisi sissepääse, mis on teedelt nähtamatud. Tagumised ukSED ja aknad tuleb muuta turvalisemaks, see vähendab sissemurdmist.

2 TEHNOVÕRGUD

2.1 Veevarustus

Planeeritud kruntide veevarustus on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi poolt välja antud liitumistingimustele Püüsi küla ühisveevärgiga (vt lisad 5.10). Veetorustik planeeritud kruntidele on ettenähtud Kullerkupu teel olevast ÜVV-st.

Ühele üksikelamule tagatav veehulk on kuni 0,8 m³/ööpäevas. Veerõhk on liitumispunktis 2,5 bari. Veetorustik ehitatakse PE plasttorust Ø 100 mm. Majaühendused teha Ø 32 (DN 25) plasttoruga sadulühenduste kaudu. Kruntide piiridest väljapoole 0,3...0,6 m kaugusele tuleb paigaldada maakraanid ühinemiseks ÜVV-ga. Liitumiseks ÜVV-ga tuleb koostada tööprojekt, mis on vaja kooskõlastada AS-ga Viimsi Vesi.

2.2 Kanalisatsioon

Planeeritud kruntide kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi poolt välja antud liitumistingimustele ÜK-ga (vt lisad 5.10)

Koostatav ÜK tööprojekt tuleb kooskõlastada AS-ga Viimsi Vesi. Peale seda sõlmitakse liitumisleping AS-ga Viimsi Vesi.

2.3 Elektrivarustus

Planeeritud kruntide elektrivarustus on lahendatud vastavalt Fortum Elekter AS poolt väljaantud elektrivarustuse tehnilistele tingimustele nr. 019/05 17.02 2005.a (vt lisad 5.11).

Planeeritud kruntide elektrivarustus on lahendatud "Tommi 1" alajaama baasil. Liitumispunktid on projekteeritavate elamute liitumiskilpides tarbija toitekaabli klemmidel. Elamute toiteks on planeeritud 0,4 kV kaabel - ringvõrguna. Liitumiskilbist elamuni peab tarbija oma koormustele vastavalt ehitama toiteliini. Planeeritavate elamute arvestid asuvad liitumiskilpides. Elamute peakaitsmed on 3x25A. Lubatud on kasutada ajatariifi.

Tööprojekt kooskõlastada Fortum Elekter AS-ga.

2.4 Sidevarustus

Kruntide sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtted AS poolt välja antud tehnilistele tingimustele nr. 3523952 (vt lisad 5.12).

Olemasolev hoone on telefoniseeritud VMOHBU 3x2 sidemaakaabliga.

Planeeritud uutele elamutele on ettenähtud Rohuneeme mnt ja Karikakra tee ristmikul olevast sidekapist PNS 105 toitekaabel.

Igale krundile on ettenähtud individuaalne sisend VMOHBU 3x2x0,5 tüüpi sidekaabliga.

Tööjooniste koostamisel tuleb taotleda uued tehnilised tingimused ja projekt kooskõlastada Elion Ettevõtted AS-ga.

3 TULEOHUTUSABINÕUD

Tuleohutusabinõud on järgmised: kruntidele on märgitud ehituskeelualad. Ehitiste minimaalne kaugus krundi piiridest on 5 m. Ehitiste vaheline minimaalne kaugus on 15 m.

Territooriumile ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelisse tuleohutuskujasse põlevmaterjale.

Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras.

Hoonete projektid tuleb kooskõlastada Harju Päästeametiga.

Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab tuletõrje- ja päästetehnika läbisõitu, rajatakse koheselt muu läbipääs suletavasse lõiku.

Tuleohtlikul ajal on kulu ja risu põletamine keelatud.

Karikakra tee ääres asub tuletõrjehüdrant. Tuletõrjehüdrandid on ka Kullerkupu tee ääres ning Rohuneeme tee ja Lepiku tee nurgal.

KAJAR LAUS
HARJUMAA PÄÄSTETEENISTUS
PROJEKTIDE JA EHTUSKONTROLLI
TALITUSE JUHATAJA

