
Loov Arhitektid OÜ

Raua 4-18 Tallinn Tel. 055 848 66

Reg. Nr. 10939913

MTR: EP10939913-0001

DETAILPLANEERING

Viimsi vald, Lubja küla, Kuuse maaüksus

Töö nr. 08-05

Koostas:

Tellija:

Sander Kask



Viimsi Vallavalitsus

Tallinn, 2005.a.

SISUKORD

1. Seletuskiri
2. Viimsi Vallavalitsuse Planeerimiskomisjoni 25.05.2005 protokollil väljavõte.
3. Viimsi Vallavalitsuse Planeerimiskomisjoni 23.11.2005 protokollil väljavõte.
4. Viimsi Vallavolikogu Keskkonnakomisjoni 04.04.2006 protokollil väljavõte.
5. Viimsi Vallavolikogu Maa- ja Planeerimiskomisjoni 02.05.2006 protokollil väljavõte.
6. Detailplaneeringu lähteülesanne koos lisadega nr 92 02.03.2005.a
7. Väljavõte kinnistusregistrist reg.osanr 74653
8. Viimsi valla Lubja küla Kuuse maaüksuse metsaala puittaimestiku haljastuslik hinnang
9. Fortum Elekter AS tehnilised tingimused nr 202/05 24.05.2005.a
10. AS Elion Tehnilised tingimused nr 3751397 27.05.2005.a
11. OÜ Rito Elektritööd tehnilised tingimused nr. 35-05 27.05.2005.a

12. Joonised

12.1	Situatsiooniskeem	1-4
12.2	Tugiplaan	2-4
12.3	Põhijoonis	3-4
12.4	Tehnovõrkude koondplaan	4-4

13. Kooskõlastused

SELETUSKIRI

Viimsi vald, Lubja küla, Kuuse maaüksuse detailplaneeringu eskiis

1. Sissejuhatus

Käesolev detailplaneering on valminud Viimsi Vallavalitsuse tellimusel 2005 aastal. Detailplaneeringu koostas Loov Arhitektid OÜ koostöös Mahero Elekter OÜ ja Viimsi Vesi OÜ'ga

Detailplaneeringu algatamise otsus: Viimsi Vallavalitsuse korraldus nr.7
18.01.2005

Planeeringu koostamise alusdokumentideks on:

- Eesti Vabariigi Planeerimisseadus
- Viimsi Valla Üldplaneering
- Viimsi Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne.
- Piikonna arendusskeem

2. Asend ja planeeritava ala kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Lubja külas, Kuuse maaüksust katastritunnusega 89001:010:1247, suurusega 6,76 ha. Kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa. Pääs planeeritavale alale olemasolevalt kruusakattega Hundi teelt, Metsasihi teelt ja Krillimäe teelt.

Tegemist on söötis karja/heinamaaga, maaüksuse loodeosa katab mets, planeeritavat ala läbib kirde-edela suunaline võsastunud kraav. Maa-ala on kuivendatud maaparandusliku drenaažisüsteemiga

Territooriumi reljeef on lauge, kaldega lääne suunas, absoluutkõrgused on vahemikus 13.55 – 9.65 m abs.

3. Planeerimisettepanek

Käesoleva tööga on ette nähtud planeeritava ala kinnistute ümberkruntimine ja sihtotstarvete muutmine planeeringualale elamurajooni moodustamiseks.

Detailplaneeringu eskiis näitab täiendavalt:

- planeeritava ala kruntimiskava
- planeeritava ala kruntide ehitusõiguse
- planeeritava ala liikluskorralduse sh. parkimise põhimõtted
- planeeritava ala haljastuse ja heakorrastuse
- tehnovõrkude ja rajatiste paigalduse planeeritaval alal
- ehitiste vahelised kujud
- keskkonnakaitse abinõud
- muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Vastavalt detailplaneeringule muutub maa kasutamise juhtsihtotstarve väikeelamumaaks. Töö koostamise ajal kehtiva üldplaneeringu järgi on maa juhtsihtotstarve maatulundusmaa.

Avalik huvi tuleneb vajadusest lahendada asulate puutealal asuvatel planeerimata maaüksustel ümbritsevaid alasid teenindava transpordi ja tehnorajatiste trasside paiknemise probleem. Ja arvestades et maaüksused Kuuse ja Uuetoa III asuvad strateegilises sõlmpunktis ning nende planeerimine lahendab ära mitmed Lubja küla ja Haabneeme aleviku vahelised trasside ühendamise küsimused, Samuti saab Kuuse maaüksuse planeeringuga anda vajalikud jalg ja keskliiklusteede koridorid pääsuks Haabneeme aleviku südamest Viimsi poolsaare keskel asuvasse metsamasiivi puhke ja rekreatsioonialale. Ühtlasi lahendab Kuuse maaüksuse detailplaneering prespektiivse Lubja tee pikenduse trassivaliku küsimust ja näeb ette vajaliku transpordimaa kinnistu perspektiivse tee jaoks.

4. Hoonestus ja kasutustingimused

Maaüksusele on planeeritud rida- ja pereelamute krundid. Hooned projekteerida kruntidele tänavapoolse välisseinaga. Krundile on ette nähtud maksimaalselt ühe põhihoone rajamine. Põhihoone on lubatud rajada maksimaalselt kahe maapealse täiskorrusega, vajadusel on lubatud rajada sõidukite parkimine soklikorrusele, kuid arvestusega, et hoone maksimaalne ehituskõrgus ei tõuse üle 8,5 meetri olemasolevast maapinnast. Ridaelamute krundid ei kuulu piiramisele piirdeaedadega.

Avaliku huvina planeeritud ühiskondliku kasutusega haljasala kruntidele rajada laste mänguväljak liivakasti ja ronimisredeli või redelitega. Laste mänguväljakud piirata madala 1-1.2 m puitaiaga, vältimaks laste juhuslikku mänguhoos ekslemist tänavale.

Haljasaladele näha ette valgustatud jalgteede võrgustik.

5. Planeeritava ala ehitusõigus

Planeeritava ala kruntide ehitusõigus on kantud detailplaneeringu põhijoonisele. Sealhulgas:

- a) krundi sihtotstarve
- b) hoone suurim lubatud kõrgus meetrites
- c) hoonestuse suurim lubatud hoonete alune pind
- d) suurim lubatud hoonete arv krundil
- e) krundi pindala
- f) krundi lubatav hoonestusala

6. Olulisemad arhitektuurinõuded

Individuaalelemud

Planeeringuala individuaalelamute arhitektuursele välisilme järgi on välistatud historitsistlik arhitektuur, palkmaja tüüp ja rookatuse lahendus. Muule arhitektuursele välisilmele reegleid ei kehtestata.

Hooneid kruntidele planeerides tuleb aga arvestada juba eelnevalt püstitatud arhitektuurse välisilmega, kui eelnevalt püstitatud individuaalelamute väline arhitektuur omab ümbritseva keskkonnaga sulanduvat suhtumist ning stilistiliselt puhast ja leidlikku lahendust.

Individuaalelamud planeerida krundile harjajoonega risti või paraleelselt krundi piiriga. Kindlat tänavapoolset ehitusjoont mitte seada, hooned võiks paikneda põhimahu kaugusega 7-10 m tänavapoolsest krundipiirist.

Hoonete välisviimistluses eelistada heledaid krohvipindu ja naturaalses toonides laudist, lubatud on kasutada ka puhta vuugiga laotud moodulkivi (vuugitäite värv peab olema samas toonis kivi värviga), kuid tänavapoolisel fassaadil mitte rohkem kui 30% hoone välisseina pinnast. Katusekattematerjalina eelistada ühetoonilisi vähese reljeefsusega katusekatte materjale.

Ridaelamud ja paarismajad

Ridaelamute arhitektuurne välisilme peab olema kaasaegse või uus-fungi arhitektuuristilistikaga.

Välistatud on palkmaja tüüp ja rookatus.

Katuse kalle on 0 kuni 17 kraadi ja välistatud on kahepoolse viiluga katused.

Valdavalt eelistada räästajoonena parapette.

Välisviimistluses kasutada krohvi ja laudist või kivi (moodulkivide puhul vuugivahe peab olema sama värvitooni moodulkivi enesega). Klombitud kivid on välistatud. Erinevate viimistlusmaterjalide kasutamisel, lähtuda erinevate materjalide ülemineku paigutamisel fassaadile hoone vormist tulenevat loogikat ning kasutades viimistlusmaterjale fassaadipinda moodustava elemendina, mitte fassaadi dekoratiivelemendina.

Aknad proportsioneerida suhtes fassaadiga. Soovitavalt kasutada maast-laeni avaraid aknapindu ning nendele sekundeerivaid kitsaid piluaknaid.

Hoone krundile planeerimisel jälgida päikese aastaringset liikumist vastava krundi suhtes.

Väikeelamute projektide mahus tuleb esitada tänavapoolsete piirete joonis.

Piirded projekteerida sobivana keskkonda ja arvestades varemrajatud naaberkruntide piirete lahendust, soovitatavalt heledates toonides vertikaalse laudisega, laudade vahega mitte vähem kui 2 cm. Kruntide vahel on lubatud kasutada rohelist või tumehalli värvitud võrkaeda.

Nimetatud piirete maksimaalkõrgus on 1,2 m tänava pinnast.

Planeeringualal ei ole miljööväärtuslikke hoonestusalasid.

7. Liikluskorraldus ja parkimine

Planeeritaval alal on ligipääs olemasolevatelt Hundi, Metsasihi ja Krillimäe teedelt, planeering näeb ette ja arvestab krundi põhjapiirile rajatava kohaliku maanteega. Pääs kruntidele on lahendatud planeeringuala sisestelt rajatavatelt tänavatelt. Kõik planeeringuala sisesed tänavad on kahesuunalised kahe sõidureaga tänavad. Planeeringuala läbivate tänavatega paraleelselt rajada jalakäiate ja kergliikluse jaoks eraldi tee. Samuti rajada jalakäiate ja kergliikluse jaoks eraldi teed Hundi tee äärde ja läbi planeeringualal asuvate haljasalakruntide. Sõidukite parkimine on ette nähtud moodustatavatel kruntidel arvestusega 1,5 parkimiskohta planeeritava korteri kohta. Teede äärde rajatakse murukattega haljasalad. Teede kinnistud kuuluvad üleandmisele kohalikule omavalitsusele.

Planeeritava ala põhjaserva on avaliku huvina ette nähtud rajada valla üldplaneeringuga kavandatav avalik tee. Planeeringuala ridaalamukruntide vahele on ette nähtud jalg- ning kergliiklusteede võrgustik ja avalikus kasutuses olevad, kõrghaljastusega haljastatavad haljasalad. Ridaelamute ja haljasalade vahele piirdeid rajada ei ole lubatud, loomaks avara kõrghaljastatud avaliku ruumi.

8. Keskkonnakaitse abinõud

Haljastus ja heakord

Hoonete projektide koostamise käigus anda hoonete asendiplaanil haljastuse idee-lahendus. Kuna planeeringualal märkimisväärne kõrghaljastus puudub, näha ette täiendav kõrghaljastus vastavalt planeeringu põhijoonisel antud ettepanekutele. Vastavalt arendaja ja kohaliku omavalitsuse kokkuleppele on planeeringualale ette nähtud jalakäiateedega üldkasutatavate haljasalade rajamine. Üldkasutatavad haljasalakrundid haljastada kõrghaljastusega. Teede äärde rajatakse murukattega haljasalad.

Keskkonnakaitse abinõud

Looduskeskkond on ressursiks mida tuleb kasutada säästvalt ja läbimõeldult. Eesti Vabariigi Põhiseaduse kohaselt on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ja hoiduma sellele kahju tekitamast. Vallaelanik osaleb ühise keskkonna loomises ka ise, austades naabreid ja hoolitsedes enda ümbruse ja heakorra eest. Krundi valdajal tuleb koguda krundil tekkivad jäätmed prügikastidesse või kontaineritesse ning organiseerida nende äravedu. Äraveo osas tuleb sõlmida leping mõne seda litsentsi omava firmaga.

Kaitstavaid loodusobjekte ning muinsuskaitse objekte planeeringualal ei paikne. Detailplaneering ei tee ettepanekut maa-alade või objektide kaitse alla võtmiseks.

9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval alal on võimaliku kuritegevuse riski vähendamise vajadust arvestades ette nähtud tänavavalgustuse rajamine.

Täiendavalt kuuluvad välisvalgustitega valgustamisele ridaelamute parkimisalad ja rajatavad laste mänguväljakud ning jalgteed üldkasutatavatel haljasaladel. Paarismajade krundid on lubatud piirata maksimaalselt 1,2 m kõrguse piirdeaiaga. Ridaelamute kruntide piiramine piiretega ei ole lubatud.

10. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Planeeritava maaüksuse veeallikaks on ette nähtud Haabneeme aleviku ühisveevärk. Ühenduspunkte planeeritava ja olemasoleva veevõrguga on ette nähtud 3 – üks Kuuse III maaüksuse d110 veetrassi, üks koostatava Uuetoa III maaüksus detailplaneeringu järgsesse planeeritavasse d110 veetrassi ja üks Lehtmetsa tee olemasolevasse d110 veetrassi. Vesi on ette nähtud kasutada majandus-joogiveena ja tuletõrjeveena.

Käesoleva detailplaneeringu tehniliste tingimustega on antud garanteeritud veehulgaks 0.8 m³/ööpäevas elamu kohta ja tagatud veerõhk 2 kuni 4 bari. Planeeritav magistaaltorustiku läbimõõt on 110mm.

Tuletõrjeveevarustus

Tuletõrjeveevarustus on lahendatud hüdrantidega. Projekteeritavale veetorustikule tuleb rajada maapealsed soojustatud hüdrandid. Kokku on planeeritava ala vajaduseks ette nähtud 7 maapealse asetusega tuletõrjehüdranti, mis on paigutatud teemaale. Hüdrantidega veetorustiku läbimõõt on 110 mm.

Vajalik tuletõrjevee vooluhulk on 10 l/s. Nõutav vabarõhk hüdrandi juures peab olema samaaegselt vähemalt 10 mH₂O.

Olmekanalisatsioon

Planeeritavale alale on projekteeritud lahkvoolne kanalisatsioon, mis ühendatakse Lubja küla perspektiivse ühiskanalisatsiooniga. Planeeritava ala reoveed juhatakse läbi Kuuse III maaüksuse detailplaneeringu iseoolse kanalisatsioonitorustiku projekteeritavasse kanalisatsiooni pumplasse Sookalda (edaspidi Sookalda pumpla), kust reoveed juhatakse ülepumpamise teel omakorda Haabneeme aleviku kanalisatsioonisüsteemi.

Ühendus perspektiivse kanalisatsiooniga on ette nähtud ühes punktis - Sookalda pumplas.

Elamute reoveed juhitakse tee maalal paiknevate isevoolsete torustike abil pumplasse ning suunatakse survetorustikuga Ø110mm ridaelamute piirkonna isevoolsesse kanalisatsiooni.

Proгноositav reovee vooluhulk ilma infiltratsioonita on vastavalt veetarbimisele 24 m³/d.

Sadeveekanalisisatsioon

Planeeritav ala on suhteliselt tasane, väikese kaldega lääne suunas.

Planeeritaval alal liigveega probleeme ei ole. Planeeritava ala põhjaservas kulgeb kagu-loode suunaliselt olemasolev kuivenduskraav ja planeeritavat ala läbib kirde-edela suunaline magistraalkraav milline on ette nähtud likvideerida planeeritava ala ulatuses ja asendada toruga teemaal.

Planeeritava ala sademeveed ette nähtud kokku koguda teedelt küvettide ja drenaaztorustikega ning juhitakse torutatud kraavi kaudu planeeritavasse sadeveesüsteemi.

Elamukruntide sadevesi valgub pinnasesse.

11. Elektri- ja Sidevarustus

Elektrivarustus

Vastavalt Fortum Elekter AS elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 202/05 24.05.2005.a on elamute elektripaigaldiste toiteks ette nähtud 2 trafoga 10/0,4 kV komplektalajaam. Nimetatud alajaam ühendada läbijooksvana Viimsi toitealajaama F1011 10 kV fiidritele. Üle maaüksuse minevad 10 kV õhuliinid (F1008 ja F1011) tõsta ümber ühistele mastidele ja uuele trassile. 2-ahelalise Aegna 10 kV õhuliini uus trass näha ette Hundi tee äärde elamute kruntide sisse (1 m kruntide piiridest).

Olemasolev „Krillimäe” 10/0,4 kV alajaam likvideerida. „Krillimäe” alajaama toitel olevad 0,4 kV fiidrid ühendada:

1. Krillimäe fiider planeeritava alajaamaga;
2. Hundi tee fiidri üks osa tarbijaid Kuuse III alajaamast tulevate kaablitega ning teine osa Uuetoa III alajaamast tulevate kaablitega.

0,4 kV elektrivõrk Kuuse maaüksusel on planeeritud kaabelliinidena. Elamute elektritarbijate toiteks on kruntide piiridele ette nähtud transiitkilbid, mis on ühendatud alajaama 0,4 kV jaotlaga ringtoite skeemi järgi. Transiitkilpide juurde on paigaldatud liitumiskilbid 2-tariifsete arvestitega ja peakaitsmetega. Paralleelselt 0,4 kV kaablitega on ette nähtud kauglugemis-süsteemi kaablid VMOHBU, mis viia läbi liitumiskilpide katkestamata. Laia maandus-süsteemi ehitamiseks

paigaldada alates alajaamast veel paralleelselt 0,4 kV kaablitega ümarvasest ristlõikega 25 mm² maandusjuhtidest kontuur, mis ühendada elektrikilpide PEN-lattidega. Liitumispunktid on liitumiskilpide kaitselülitite sisendklemmidel. Liinid liitumiskilpidest kuni elamute peakilpideni ehitavad tarbijad.

Pärast alajaama krundi vormistamist, elamute projekteerimist ja võimsuste täpsustamist tuleb taodelda konkreetsed tehnilised tingimused.

Sidevarustus

Elamute sidevarustus on planeeritud vastavalt AS Elion Ettevõtte telekommunikatsiooni-alastele tehnilistele tingimustele nr. 3751397 27.05.2005.a. Side ja kaabel-TV tarbeks on ette nähtud maaüksuse teede äärde vajaliku mahuga VMOHBU tüüpi sidekaablid ja koaksiaalkaablid. Põhitrassi kaablid siduda varemprojekteeritud Hundi tee sidekanalisatsiooniga. Elamutesse teha individuaalsed sisestused. Koormuskeskmetesse paigaldada side- ja TV kapid (TV-200).

Maaüksusel kulgev Krillimäe sideliin m/p õhuliini mastidel demonteerida. Väljaspool maaüksust jäävasse masti viia sideõhuliini ühendus kaabliga lähimast sidekapist.

12. Tänavavalgustus

Maaüksuse tänavate valgustus on planeeritud vastavalt AS Rito Elektritööd tehnilistele tingimustele nr. 35-05 27.05.2005.a Tänavate valgustamiseks on ette nähtud 100 W kõrgrõhu-naatriumlampidega välisvalgustid Genesis 8 m kõrgustel kuumtsingitud metallpostidel. Metallpostidesse monteerida klemmide-kaitsmete komplektid valgustite kaablite ühendamiseks. Välisvalgustuse kaablid paigaldada pinnases PVC-kõrisesse. Välisvalgustuse juhtimiseks monteerida alajaama juurde juhtimiskilp.

Tänavavalgustuse juhtimiskilpide kaskaadühenduste tagamiseks teha sisselõige Hundi tee varemprojekteeritud juhtimiskaablis ja viia sealt ühenduskaablid planeeritavasse juhtimiskilpi.

Koostas: Sander Kask
Loov Arhitektid OÜ
GSM: 50 18 059
e-mail: sander.kask@mail.ee



Helde Roosnurm
Elektriinsener

Hendo Tamre
insener