

Tellija: Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1, Viimsi alevik
Tel. 6066860

Projekteerija: Osaühing VaSinder
arh. Katrin Männik

Kontakt: gsm 55 619 150, e-mail: katrin.mannik@hotmail.com

Viimsi vald Metsakasti küla Vana-Jäätma I kinnistu detailplaneering

Töö nr 11/001

Detailplaneering

Jaanuar 2011

PLANEERINGU KOOSSEIS

TEKSTILINE OSA

A. SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Asukoht. Maaomand
 - 2.1. Ehitusgeoloogilised tingimused
 - 2.2. Hoonestus
 - 2.3. Tehnovõrgud
3. Ettepanekud üldplaneeringu muudatusteks
4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks
5. Maa-ala planeerimislahendus

B. LISAD

1. Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust
2. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks
3. Rohekoridori joonis
4. Vana-Jäätma I kinnistu maa-ala pinnase radooniohtlikkuse hinnang
5. Maaomanike nimekiri
6. Väljavõte Vana-Jäätma I kinnistusraamatust

KOOSKÕLASTUSTE TABEL

C. GRAAFILINE OSA

JOONISED

1. Asendiplaan DP-1 M 1:15000
2. Tugiplaan. Kinnistud DP-2 M 1:1000
3. Põhijoonis DP-3 M 1:500
4. Tehnovõrkude koondplaan DP-4 M 1:500
5. Teeplaan DP-5 M 1:500
6. Projekteeritud vee ja kõrgepinge DP-6 M 1:1500 trassi ühendusskeem
7. Koopiad originaal kooskõlastustest

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Viimsi valla Metsakasti küla maaüksuse Vana-Jäätma I maatüki detailplaneerimine on

koostatud järgmiste materjalide alusel:

Kinnistu omaniku tellimiskiri

Viimsi Vallavolikogu poolt väljastatud lähteülesanne kinnitatud Viimsi

Vallavolikogu

otsusega 2.juunil 2007.a. nr.67

Ehitusgeoloogiline ülevaade (PST Keskkond OÜ, töö nr. 27, Tallinn 2005.a.)

Geodeetiline alusplaan M 1:500 (Kivinuka Kinnisvara OÜ töö nr. GA 435/10 2007.a.)

Planeerimiseseadus.

Viimsi valla üldplaneering.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vana-Jäätma I kinnistu jagamine väiksemateks

maaüksusteks ja ühe osa kinnistu hoonestamine ühepereelamuga, kasutamise sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja metsamaaks ning uutele kruntidele ehitusõiguse

määramine. Lahendatakse tehnovõrkudega varustatus ja juurdepääsuteed.

2. ASUKOHT. MAAOMAND

Planeeritav maa-ala asub Metsakasti küla territooriumil kinnistu Vana-Jäätma I maadel.

Planeeritavat ala piiravad kagus Männiku maaüksus, kirdes Katkuniidu maaüksus, loodes

Uesauna IV, edelas Jäätma maaüksus ning Jäätma tee.

Planeeritava ala suuruseks on orienteeruvalt 3,04ha. Planeeritaval ala on põllu-ja karjamaa

osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Maapinna absoluut kõrgused jäävad 13÷17,25 vahele.

Vana-Jäätma I kinnistu kuulub Hansuke OÜ -le.

2.1 Ehitusgeoloogilised tingimused.

Vana-Jäätma I maaüksus asub **geomorfoloogiliselt** Põhja-Eesti kliendieelsel tasandikul

jäädes Viimsi poolsaare veelahkme ja Muuga lahe vahelisele alale.

Uuritud ala paikneb nõrgalt lainjal meretasandikul, mille reljeef madaldub edelast kirdesse.

Maapinna abs. Kõrgused jäävad 17,25...13,0 m vahemikku. Maa-ala on osaliselt kaetud

segametsaga (kask, mänd, kuusk). Edelapoolne kraav ja selle ääred on võsastunud ning

ülejäanud osa on rohumaa (vt. maa-ala plaani).Kraavi sügavus on kuni 1m.

Maa-ala geoloogiline ehituses osalevad nii aluspõhjajakivimid kui ka kvaternaarisetted.

Vahetult selle maatüki piires aluspõhja avatud ei ole. Geoloogilise kaardistamise käigus

tehtud töö andmetel lasub alamkambriumi tiskre lademe liivakivi 10...15 m sügavusel maapinnast, absoluutkõrgusel 0..8m.

Aluspõhjal lasuvad 2..3m paksuse kihina saviliiv või liivsavimoreen. Pinnas on halli kuni

sinakashalli värvusega, ülaosas pehme- kuni sitkeplastse allosas kõva konsistentsiga.

Moreenis sisaldub kuni 25% jämepurdu.

Enim soovitatud vundamentideks pakutakse armeeritud plaatvundamente, raskematele

ehitistele ette näha vaivundamendid. Ebasoovitav on rajada keldritega hooneid.

Vundamendi

taldmike alla tuleb rajada liivapadjad (tihendatud killustik) koos drenaažiga. Vältida tuleb

tolmliiva ja liivsavi pinnaste läbikülmumist, pinnased on tugevasti külmakerkelised.

Eramute ja teiste ehitiste rajamise projekteerimiseks on soovitatav tellida igal eraldi juhul

ehitusuuringud, mis aitavad täpsustada vundamentide tüüpe. Orienteeruvalt on alljärgnevatel

tabelites esitatud pinnaste normnäitajad, mis aitavad vundamentide tüüpide määramisel.

Lähteandmed projekteerimiseks

Kiht	Pinnas	δ g/cm ³	R kg/cm ²	ε kg/cm	ϕ_{11}	C11 kg/cm ²
1	Muld	1,5		-	-	-
2	Täitepinnas	1,6		-	-	-
3	Peen- ja tolmlüiv	1,9	1,0	-	-	-
4	Liivsavi pehmeplastne	1,95	0,8	-	-	-
5	Liivsavimoreen	2,20	2,0	-	-	-

Kiht	Pinnas	Filtrats k m/ööp	ω kuiv	ω kuiv	Külmumis sügavus m	Külma- kerkeli- sus	Kaevetööde kat. pos. (ENSV EÜK I Tab.1)
1	Muld	2-3	-	-	1,2	+	9
2	Täitepinnas	1 2	-	-	1,2	+	9
3	Tolmlüiv	Kuni 1 2	31	29	1,2	+	27
4	Liivsavi	0,01	-	-	1,2	+	

2.2 ÕHUKESKKOND

Tuulevälja analüüsiks on kasutatud Tallinna lahe kaldal paikneva meteoroloogilise vaatlusjaama andmeid ajavahemikust 1936-1980.

Vaatlusperioodil on aasta keskmised tuule suunad jaotunud suhteliselt ühtlaselt (vahemikus 9-17%). Valitsevateks on lõunakaarte tuuled, mille esinemissagedus ulatub 50%-ni. Kõigevähem esineb põhjatuult (9%). Tuulte suundade ja kiiruste

esinemissagedus kuude kaupa näitab täiesti erinevate režiimide esinemist suvel ja ülejäänud aasta jooksul. Talveperioodil on sagedased kagu-ja lõunatuuled (20-25% kuus). Aprillis puhuvad sagedamini lõuna-ja edelatuuled. Kirdetuule osatähtsus on suurem kevadel ja suve algul, maksimaalne mais (20- 25% kuus). Suvel on valitsevateks läänetuuled, mille sagedus moodustab 20%. Maist augustini esineb kõige vähem kagu-, lõuna-ja edelatuuli; nende esinemissagedus on maksimaalne novembrist jaanuarini (55-60% kuus). Idatuuli esineb sagedamini kevadel ja talvel (15%), muul ajal 10%. Kõige vähem puhub tuul põhjast ja kirdest talvel ja kõige enam kevadel.

Kuu keskmised tuulekiirused on Tallinna lahe piirkonnas vahemikus 4...5,8 m/s (vt. joonis 2), olles kõige suuremad novembrist jaanuarini ja minimaalne suvekuudel, eriti juulis. Maksimaalsed tuule kiirused on vaadeldud aga oktoobris-novembris. Atlandi ookeanilt läbimurdevate tsüklonite puhul võib tuule kiirus ulatuda kuni 28m/s. Tugevamaid tuuli (15...20m/s) esineb sagedasti talvel. Kõige tuulevaiksem periood Eesti põhjarannikul on suvekuudel.

Tuule kiiruse esinemissageduselt on näha suhteliselt nõrkade tuulte (3-7m/s) suur osakaal, mis domineerivad kolmveerandi aasta jooksul. Täieliku tuulevaikuse perioode on 10%, mis langeb põhiliselt suvekuudele. Suvel võib rannikul täheldada briisinähtusi, meretuule korduvus on päeval suurem kui öösel.

2.2. Hoonestus

Planeeritaval kinnistul Vana-Jäätma I puuduvad hooned. Suurem osa kinnistut on looduslik rohumaa ja karjamaa, osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

2.3. Tehnovõrgud ja muud objektid.

Planeeritaval alal puuduvad kommunikatsioonid välja arvatud olemasolevad kraavid. Juurdepääs on Jäätma teelt.

3. ETTEPANEKUD ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSTEKS.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu (vaata väljavõtet üldplaneeringust - lisa 1) kehtestamisel 11.jaanuaril 2000.a- otsusega nr 1 Viimsi vallavolikogu poolt oli Vana-Jäätma I kinnistul ettenähtud elamumaa ja metsamaa sihtotstarbega maa. Detailplaneeringu menetlemise ajal selgus, et Viimsi vallas ei ole selles piirkonnas metsloomade liikumise koridori ning seda ei ole võimalik jätkata mujal kui, üldplaneeringus ettenähtud väikeelamumaal 10655 m².

Vastavalt vallavalitsuse ja arendajate kokkuleppele (vaata lisa 2) muudetakse osa väikeelamumaast metsamaaks, kuhu tuleb rohekoridor(vaata lisa 3), mis tagaks metsloomade liikumisvajadused ja metslindude elamistingimused. Vastav muudatus on ka sisse viidud üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ algatatud Viimsi Vallavolikogu 17.08.2004.a. otsusega nr 73, mis on vastuvõetud ja avalikule väljapanekule suunatud Viimsi vallavolikogu 11.03.2008.a. otsusega nr 15.

Detailplaneering on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut ning Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringut „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtte“ muutev. Nimelt vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ja arendajate kokkuleppele muudetakse Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus olemasolev metsamaa juhtfunktsiooniga 3630m² maa-ala kolmeks elamumaa krundiks suurustega vastavalt 1421m²; 1271m² ja 1147m², millele igale neist liidetakse üks metsamaa krunt suurusega vastavalt 1449m²; 1599m² ja 1722m².

Nende kolme elamumaa krundi puhul on hoonestusala kaugust krundi piirist vähendatud 7,5 meetrilt 5 meetrile kuna selliselt on võimalik säilitada paremini olemasolevat kõrghaljastust ja paigutada oluliselt paremini elamut krundile. Antud juhul saab hoone paigutamisel alles jätta suuri puid ja niiviisi säilitada juba olemasolevat, väärtusliku ja ilusat elukeskkonda.

Planeerimisseaduse § 9 lõike 7 kohaselt detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekuid. Antud juhul on põhjendatud vajaduseks detailplaneeringuga Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu perspektiivse väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alale rohevõrgustiku koridori määramine. Tegemist on ainsa reaalse Viimsi valla ja naabervaldade rohevõrgustiku ühendamist võimaldava koridoriga.

Sama kokkuleppe raames ja külaelanike soove arvestades muudeti planeeringu lõppfaasis kruntide koguarvu vähemaks ja lisaks muudeti kõikide kruntide kahepereelamud ühepereelamuteks. Selle leppe ja muudatuse raames jäi alles lisaks eelmises lõigus mainitud kolmele elamumaakrundile krundid suurusega 2000m², 1284m², 1562m², 1617m² ja 1713m². Nende viie elamumaa krundi puhul on planeeritud hoonestusala mõnevõrra laiemalt ja selliselt, et oleks võimalik ehitada kruntidele arhitektuuriliselt huvitavaid maju. Hoonestusala paigutus on krundil lahendatud läbimõeldult ja hoonestusala on liigutatud võimalikult krundi ette serva. Antud kruntide puhul on vähendatud tavapärasest 7,5 meetrist hoonestusala kaugust krundi tänavapoolsest piirist 7 meetrile ja krundi külgmistest piiridest 5 meetrile. Hoonestusala krundi tagumisest servast on jäetud võimalikult kaugele (15 või enam meetrit) ja see võimaldab jätta elumajade ja rohekoridori vahele täiendavalt rohelist. Samuti on sellise hoonestusala paigutusega võimalik jätta kasvama looduslikult tekkinud männinoorendikud.

Planeeringu käigus on jõutud võimaliku parima lahenduseni, mille tulemusena on võimalik tekitada täisväärtuslik elukeskkond kaheksale perekonnale ja säilitada metsloomade liikumisala rohekoridori näol.

4. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS.

4.1. Arvestamisele kuuluvad Planeeringud ja muud alusmaterjalid.

1.Viimsi Valla üldplaneering

2.Katasrüksuse plaanid M 1: 5000

4.2. Nõutavad geodeetilised mõõdistused

Teostatud on uue geodeetilise aluse mõõdistamine koos kommunikatsioonidega M1:500

5. MAA-ALA PLANEERIMISLAHENDUS

5.1. Planeering

Maa-ala detailplaneering on koostatud mõõdus M 1:500. Moodustatud on 8 elamumaa sihtotstarbega krunti. Planeeringu käigus moodustub üks tootmismaa sihtotstarbega krunt alajaamale. Planeeringule on moodustunud üks transpordimaa 25%- metsamaa 75% krunt. Planeeringu tulemusena renoveeritakse Jäätma tee kõvakattega sõiduteeks koos kergliiklustee ja tänavavalgustusega. Arendaja võtab kohustuse osaleda Jäätma tee renoveerimisprotsessis ja katta tee-ehitus kulud 1/3 ulatuses. Selle tarvis sõlmivad Viimsi Vallavalitsus ja arendaja (maaomanik) notariaalse leppe, kus arendaja võtab kohustuse osaleda Jäätma tee

renoveerimisprotsessis 1/3 ulatus, kohustub välja ehitama Hansu tee ning võõrandama selle tasuta Viimsi vallale ja võimaldab rohekoridori (roheala) avalikku kasutamist.

5.2. Elamu ehitus kruntidel

Elamuehituse ala ja ehituskeelu ala, mis on 5m krundipiirist, on äranäidatud põhijoonisel. Hoonete ehitusalune pindala on kruntidel 300m² korruselisus on kaks ning hoonete arv krundil kaks. Kruntidele nr 1÷8 võib ehitada ühepereelamu. Hoonete maksimaalne kõrgus olemasolevast maapinnast katuseharjani on 8,5m. Katusekalle on 0÷15°. Hoonestusviis lahtine. Välisviimistluseks võib kasutada puitu, krohvi või kivi.

Kruntidele juurdepääs on tagatud uue moodustuva tänava kaudu. Tee maa-alale on seatud seaduslik kitsendus kommunikatsioonide läbilaskmiseks. Krundil on ette nähtud vähemalt nelja sõiduki parkimine.

On tehtud maa-ala pinnase radooniohtlikkuse hinnang, vaata lisa 4.

5.3. Tehnovarustus planeeritava alal.

5.3.1. Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele. Veevarustuseks paigaldatakse magistraaltoru Ø 110 magistraalkraavi, mis varustab 8 elamukrunti. Veetoru ringistatakse Jäätma tee kaudu VRP1 Randvere tee –Jäätma ristmikule. Veetoru läheb 2. ja 3. krundi vahelt jalgteel all rohekoridori. Vee eelvool on Taganiidu- Marjamaa tee liitumiskaev. Kruntide piirile on paigaldatud veeventiil. Tuletõrje veevarustus tagatakse veevõrgule rajatavate hüdrantidega. Vett ei hakata enne tarbima kui vesi vastab Harjuma Tervisekaitse nõuetele.

5.3.2.. Reo- ja sajuvete ärajuhtimine

Magistraalkraavi paigaldatakse drenaažitoru. Isevoolne reoveetoru paigaldatakse drenaažitoru kõrvale. Iga krundi ette paigaldatakse drenaažikontrollkaev ja reovee kanalisatsiooni kontrollkaev.

Reovee kanalisatsioonitoru ja drenaažitoru lähevad 2. ja 3. krundi vahelt jalgteel all rohekoridori. Drenaažitoru läheb sealt edasi drenaaži eelvoolukraavi Katkuniidu kinnistu juures oleva trasside koridori. Reovee kanalisatsiooni eelvool on Taganiidu – Marjamaa tee liitumiskaevu.

5.3.3. Elektrivarustus.

Detailplaneeringu maa-alal on elektri osas antud põhimõtteline lahendus.

Elektrivarustuse osa koostamisel on lähtutud Fortum Elekter AS tehnilistest tingimustest 5.11.2007.a.nr 194/07.

Arvutuslik elektri koormus.

Vastavalt planeerimiskavale on hoonestavus planeeritava alal 8 ühepereelamut.

Väikeelamute maksimaalseks elektri koormuseks on arvestatud 10 (3x32A).

Väikeelamute korral on arvestatud järgmise elektrifitseerimise astmega:

- elektripliit
- elektrikeris
- elektriküte

Männiku ja Vana-Jäätma kinnistute toiteks elektriga moodustatakse 45 m² tootmismaa krunt, kuhu projekteeritakse alajaam. 10 kV alajaama toide tuuakse Vana-Jäätma teelt maakaabliga „Tõnismäe“ 10/0,4 kV alajaama juurest õhuliini mastilt. Vana-Jäätma elamurajooni elektrivarustus projekteeritakse maakaablitesse

paralleelharudena. Kruntide ette piirile paigaldatakse sisestuskilp paarikaupa. Krundil nr 5 on üksik kilp.

5.3.4. Soojavarustus

Hoonete kütmine lahendatakse ehitusprojektidega, arvestusega, et küttesüsteem oleks maksimaalselt energiat säästev ja minimaalselt keskkonda saastav. Võimalik on ka hoonete kütmise alternatiiv variandid.

- a) elektriküttega (maksimaalse öise elektrienergia kasutamisega);
- b) tahkkütusega (eeldades keskkonna minimaalset saastamist);
- c) mitme kütteallikaga kombineeritud üheaegne kasutamine (eeldades keskkonna minimaalset saastamist).
- d) maa soojuse kasutamine, päikesepatareid.

5.4 .Vertikaalplaneerimine

Jäätma teelt saab alguse edela-lääne suunaline tänav, mis jätkub kagu-lõuna suunaliselt. Tee maa-ala laiuks on võetud 14 m. Sõidutee laiuks on 4,6 m, asfalteeritud kattega tänav ja 1,5m asfalteeritud kattega kõnnitee. Liigvesi juhatakse drenaaži ning sealt üle rohekoridori. Teedega kruntidel on seatud seaduslik kitsendus, et võimaldada paigaldada kommunikatsioonid. Drenaažitorustiku kanalisatsioonitrassi ja veetrassi servituut on seatud krundile M1 ning riigimaal trasside koridor.

5.5.Sidevarustus

Vastavalt Elion Ettevõtte AS tehniliste tingimustele 31.10.2007.a.nr 6881294 ehitatakse välja sidekanalisatsioon 8 elumumaa krundile.

5.6.Prüginõud

Igal krundil on jäätmete kogumiseks prügikonteinerid.

5.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Käesoleva detailplaneeringus on planeeritud elumupiirkond koos puhkealaga.

1. Jalgteede võrgustik on lihtne. Autode ja jalakäijate teed on omavahel ühendatud. Hoonete sissekäigud peaks olema ühendatud peamiste jalgradadega võimalikult vahetult.
2. Planeeringus on tagatud uute elumute ehitamine asula ehitustihedusega loob naabruskonna tunde ja vähendab tänava-kuritegevuse riske.
3. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge, hästivalgustatud teedevõrgustik vähendavad kuriteohirmu ning sissevõtmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamiste riske. Hea vaade elumute akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi.
4. Sõidukite parkimine vahetult garaažis, varjualuses, elumute ees tõstavad omaniku kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud kuritegevuse riski.
5. Lukustatud aiaväravad vähendavad jalgrataste ja postkastidest posti varguste riski.
6. Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamiste riski.

MAAOMANIKUD

Maavaldus	Omanik	Aadress
Vana-Jäätma I maatükk	Hansuke OÜ	

