

OMANIK

ALBERT ARUTJUNJAN

TELLIJA

ALBERT ARUTJUNJAN

OBJEKT

**JAANI – VI MAAÜKSUS**

TÖÖ

DETAILPLANEERING

STAADIUM

DP

TÖÖ NR

51 / 01

AADDRESS

JAANI-VI MAAÜKSUS, PRINGI KÜLA  
VIIMSI VALD, HARJUMAA

AASTA

2001 - 2002

*Casa Projekt*

CASA PROJEKT OÜ ENDLA TN. 92 -1/3, 10614 TALLINN  
REG. NR. 10349123 LITSENTS EE-7759  
TEL 668 46 30 E-MAIL CASA@CASA.EE

## SISUKORD

---

### SISUKORD

#### DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENDID

##### I ÜLDOSA

- LÄHTEANDMED
- PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID
- DOKUMENDID:

Planeeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse  
andmise avaldus 26.09.2001.a.

Viimsi Vallavolikogu otsus nr 106 08.05.2001.a.detailplaneeringu  
algatamise kohta

Detailplaneeringu lähteülesanne

Kinnistu dokumendid

##### II OLEMASOLEV OLUKORD

###### *JOONIS NR 1 - ASENDIPLAAN M 1 : 55 000*

- ASUKOHT
- ASENDIPLAAN
- HOONESTUS
- INSENERVÕRGUD
- KESKKONNA ÜLDISELOOMUSTUS
- LIILUSKORRALDUS

###### *JOONIS NR 2 – SITUATSIOONISKEEM M 1 : 10 000*

###### *JOONIS NR 3 – TUGIPLAAN M 1 : 500*

##### KESKKONNAMÕJUDE HINNANG

- OLEMASOLEV OLUKORD
- MAAÜKSUSE KESKKONNAALANE ÜLEVAATUS
- DETAILPLANEERINGUKOHASED LAHENDUSED
- KOKKUVÕTE

##### III PLANEERIMISLAHENDUS

- PLANEERIMISE EESMÄRK
  - PLANEERITAVA ALA KRUNTIMINE
- TABEL - PLANEERITAVA ALA MAA BILANSS
- HOONESTUSKAVA
  - ARHITEKTUURINÕUDED
  - KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUS
  - HEAKORRASTUS JA HALJASTUS
  - TULEOHUTUSABINÕUD
  - LIIKLUSKORRALDUS

TABEL – PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

###### *JOONIS NR 4 – HOONESTUS JA KRUNDIJAOTUSPLAAN M 1 : 500*

#### **IV INSENERVÕRKUDE LAHENDUS**

- **DOKUMENTATSIOON**

- Tehnilised tingimused AS Tamult'i veevarustussüsteemi ühendamiseks
  - Elektrivarustuse tehnilised tingimused, skeem
  - Sidevarustuse tehnilised tingimused
  - Gaasivarustuse tehnilised tingimused

- **ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS**

- **VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON**

***JOONIS NR 5 – INSENERVÕRKUDE KOONDPLAAN M 1 : 500***

***VÄLJAVÕTE VIIMSI VALLA MANDRIOSA VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI ARENGUKAVAST***

***VÄLJAVÕTE SIDEVARUSTUSE SKEEMIST***

#### **KOOSKÕLASTUSED**

TABEL – KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

#### **PROJEKTI KOOSTAJAD**

ARHITEKTUUR-EHITUSLIK OSA – OÜ Casa Projekt (668 46 33)

KESKONNAALANE ÜLEVAATUS – Endel Tomann

VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON – ins. Tiina Leetmaa

ELEKTER JA SIDE – ins. Jaan Kändmaa

## I ÜLDOSA

---

Käesolev detailplaneering on koostatud **Harju maakonnas, Viimsi vallas, Pringi külas Jaani-VI maaüksusele**. Planeeringu tellijaks on kinnistu omanik Albert Arutjunjan.

Detailplaneerimisprojekt on koostatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesandele, mis on kinnitatud Viimsi Vallavolikogu otsusega 08.05.2001, nr.106.

Arvestatud on tellija ja kinnistuomanike soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorraga, varasemate projektidega, kehtiva seadusandlusega, normidega jms.

### LÄHTEANDMED

Projekti koostamisel on kasutatud maamõõdubüroo OÜ Aakermaa poolt koostatud topogeodeetilist alusplaani koos tehno võrkudega (08.2001.a. töö nr.0524).

Detailplaneerimise projektis on arvestatud järgmiste varem koostatud dokumentidega:

- Viimsi valla mandriosa üldplaneering;
- Krundiplaanid ja õiendid maa sihtotstarbe kohta.

### PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

- maakasutuse korrastamine ja maa sihtotstarbe määramine;
- hoonestustingimuste väljatöötamine;
- piirangute määramine kinnistutele;
- uute kinnistute ühendamise insenerivõrkudega;
- liikluskorralduse ja parkimise korrastamine;
- keskkonnakaitseliste abinõude väljatöötamine;

## II OLEMASOLEV OLUKORD

---

### ASUKOHT

Planeeritav 21 399m<sup>2</sup> suurune kinnistu paikneb Viimsi vallas Pringi külas. Juurdepääs planeeritavale alale on **Reinu teelt**. Planeeritav maa-ala piirneb idast riigimetsa ja kõrgepinge õhuliiniga, lõunast erametsaga, läänest elamurajooniga ning põhjast tühermaaga (ulatub Reinu teeni). Olemasoleva krundi andmed on toodud tabelis nr 1 OLEV MAAKASUTUS (joonisel nr 3).

### ASENDIPLAAN

Planeeritav ala on ida-lääne suunas välja venitatud nelinurga kujuline, tasase reljeefiga, absoluutkõrgusega 19.70 – 20.34. Krundi idaserva läbivad maaparanduslik kraav ning 10kV õhuliini koridor ehk metsasiht.

Krunt on kaetud loodusliku rohumaa ja metsaga. Krundi keskosasse jäävad väärtuslikud looduskosklused: kivil kasvavad kuused, kuused vanusega üle 100a ja kiviülv.

### HOONESTUS

Krundil hoonestus puudub.

### INSENERVÕRGUD

Vt seletuskiri osa IV.

### KESKKONNA ÜLDISELOOMUSTUS

Krundi elamukvartalipoolset osa on kasutatud omavoliliselt prügi mahapaneku- ja põletuskohana. Nimetatud metsaosas on tehtud omavolilist raiet. Vt lisa Keskkonna mõjude hindamine.

### LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs käsitletavale alale on Reinu teelt üle tühermaa krundi pikema külje suunas või piki metsasihti krundi lühema külje suunas. Sissesõidetud autoteed puuduvad.

## KESKKONNAMÕJUDE HINNANG

---

### 1. Olemasolev olukord.

Pringi külas asuv kinnistu Jaani-VI on kaetud valdavalt segametsaga - valdavalt männid, kuused ja kased kõrgusega 15-20 meetrit ja puude läbimõõduga ca 20-25 cm. Kinnistu põhjapiiril on mets, mis ulatub praktiliselt tootmisterritooriumini Reinu teest põhjapool. Idapiiril on kõrgepingeliini koridor, lõunapiiril jätkub mets ja läänepiiril liitub kinnistu Saare ja Rummu tee vahelisel alal olemasoleva elamukvartaliga. Pringi piirkonnas on puurkaevude baasil väljaarendatud veevarustussüsteem. Piirkonnas heitveed on kanaliseeritud Tallinna linna kanalisatsioonisüsteemi. Pinnavete ärajuhtimiseks piirkonnast on rajatud kraavide süsteem väljaspool kinnistu piire.

### 2. Maaüksuse keskkonnavalade ülevaatus.

Asukoht - Viimsi vald, Pringi küla

Suurus - ca 2,14 ha

Kinnistu pikkus ca 300m

Kinnistu laius ca 70m

Seisund - kogu ulatuses kaetud metsaga

Keskmine boniteet - 2, täius 0,7 - 0,9

Puuliigid - kuusk 60%, mänd 25%, kask 10%, haab, lepp 5%

Ülevaatus käigus maaüksus jaotatud kaheksasse ossa:

Kinnistu põhjapoolses osas suunaga läänest 4 ruutu ning kinnistu lõunapoolses osas suunaga läänest itta samuti 4 ruutu.

Ruut nr 1 0-80m: kuusk - 50-60a, kask - 50-60a, üksikud kuused ja männid vanuses 80-90a, kõrgused ca 16m, järelkasv 10-20a ca 60%, kuni 10a ca 40%.

Täius 0,8 - 1, boniteet - 2.

Ruut nr 2 80- 150m.: kuusk - 50-60a, mänd - 50-70a, kask- 80a, üksikud männid ja kuused üle 80a. Järelkasv ca 15% üle 20a.

Boniteet - 2, täius 0,7-0,8.

Ruut nr 3 150 - 220m: kuusk - 20-100a., kask - 40-50a, üksikud männid 50-80a.

Boniteet 2, täius 0,7-0,8. Järelkasv puudub.

Ruut nr 4 220-300 m: kuusk 20-80a, kask 50-60a, mänd 80a.

Boniteet 2-3, täius 0,7-0,8. Järelkasv puudub, kuna on teostatud puhastusraiet. Lõunas piirneb eramurajooniga.

Ruut nr 5 300-220m: kuusk 20-90a, kask 40-70a.

Boniteet 2, täius 0,8. Järelkasv puudub, kuna on teostatud puhastusraiet. Lõunas piirneb eramurajooniga.

Ruut nr 6 220-150 m: kuusk 80-120a, kask 60a, haab 80-100a.

Boniteet 2-3; täius 0,8.

KAITSET VAJAV ALA! Kivikülv ja kaks kivil kasvavat kuuske vanusega 40 ja 60a.

Ruut nr 7 150-80m: kuusk 60-100a, üksikud kuused 120a, mänd 60-80a, kasenoorendik 10-20a, kuusenoorendik 10-15a, sanglepakülv ca 15a.

Boniteet 2, täius 0,8-0,9.

Ruut nr 8 80-0m: mänd 60-100a, kask 40-50a, kuusk 30-50a, kuuse järelkasv 10-20a.

Boniteet 2, täius 0,8.

Maaüksuse arendamisel tuleks lähtuda metsaala juhtfunktsiooni säilitamisest kinnistuteks jagamisel st kasutada mitut maa sihtotstarvet, kuna tegemist on väärtusliku alaga. Kindlasti vajavad kaitset ruudus nr 6 olevad väärtuslikud looduskooslused: kivil kasvavad kuused, kuused vanusega üle 100a ning kivikülv.

Ruutudes 1, 2, 7 ja 8 kasvavad põlispuud – kuused, kased ning männid (tuleks kindlasti säilitada). Raiet selles piirkonnas peaks teostama harvendus- ning hooldusraide printsiipidest lähtudes, ühtlasi muudaks selline lähenemine loodavad kinnistud looduslähemateks ning toimiks ka mürakaitsefiltrina arvestades asjaolu, et maaüksuse idapoolsesse külge on planeeritud viimisi valla üldplaneeringuga maantee Haabneeme suunas. Samuti varjaks puistuala kahte kõrgepingeliini, mis olemasolevalt kulgevad piki maaüksuse idakülge paralleelselt perspektiivse maanteega. Ruutudes 4 ja 5 puuduvad väärtuslikud kooslused, kuna inimtegevuse tagajärjel on need hävitatud. Kaaluda tuleks põlispuude säilitamist nimetatud p8iirkonnas.

Soovituslikult võiks planeerimisel ehitusalad paigutada võimalikult maaüksust perspektiivselt läbiva Jaani tee vahetusse lähedusse, millega tagataks loodavate kinnistute eraldatus kõrvalasuvatest tulevastest elamualadest, kus faktiliselt puudub väärtuslik looduskooslus.

Sellise lahenduse korral oleks ka näiteks kommunikatsioonide rajamisel teostatavate tööde käigus vigastatud juurestikuga puude arv suhteliselt tühine.

Loomastik: jänes, orav, rebane, metskits.

Linnustik: meigas, ronk, hallvares, pasknäär, metsvint, rasvatihane, harakas, muusträta.

Metsa viimane teadaolev hindamine toimus 1983a.

Käesoleval ajal metsakorralduskava puudub.

### **3. Detailplaneeringukohased lahendused.**

Detailplaneeringu kohaselt on võimalik kinnistule Jaani-VI paigutada 12 elamukrunti. Elamute veega varustamine on võimalik piirkonnas lahendada olemasolevate puurkaevude ja veevõrkudega ühendamise teel koguses kuni 10m<sup>3</sup>/d. Veetrasse ja puurkaevusid haldab AS Tamult, kellelt tuleb taotleda veevõrkudega ühendamiseks tehnilised tingimused.

Heitveed piirkonnast on võimalik kanaliseerida Pringi-Haabneeme-Tallinn kanalisatsioonisüsteemi, mida haldab AS H Vee Käitlus. Tehnilised tingimused võrkudega ühendamiseks on vajalik taotleda.

Olemasoleva haljastuse säilitamine ei ole praktiliselt võimalik, kuna detailplaneeringu alal on vajalik rajada juurdesõiduteed, insenervõrgud, kruntide juurdepääsuteed ja elamute alused alad. Puud on kasvanud tihedas metsas ja kohanenud tingimustega metsas. Üksikute metsaribade säilitamine teeb need tundlikuks tormituuletele ja puude kasvu arvestades (20m kõrged) võivad hiljem ohustada elamuid.

Haljastuse säilitamisel võib olla otstarbekas säilitada madalamakasvulisi üksikuid puid. Pinnas kinnistu piires on savine, kust pinnavete äravool praktiliselt puudub. Vajalik oleks rajada tee äärde sadevete äravoolu kraavid. Kraavid võib rajada ka piki kinnistu piire. Eesvooluks võib kasutada kõrgepingeliini koridori ääres olevat kraavi, mille sügavus on ca 1m. hoonete küte on võimalik lahendada lokaalsete katlamajadega või elektriküttega. Katlamajade kütteks võiks kasutada gaasi või vedelkütet. Katlamaja võimsuse korral üle 0,3MW on vajalik vormistada välisõhu saasteluba.

#### **4. Kokkuvõte.**

1. Kinnistule planeeritavate elamute veevarustus ja kanalisatsioon lahendada piirkonna veevarustuse ja kanalisatsioonivõrkude baasil.
2. Haljastuse osas kinnistul olemasolevat kõrghaljastust praktiliselt ei ole võimalik säilitada ja vajalik on uue haljastuse rajamine ehituse käigus. Säilitada tuleks haljastuseks sobivaid puuderühmi kruntide piiridel.
3. Pinna- ja sadevete ärajuhtimiseks on vajalik piki kinnistu piire sadevete kraavide rajamine.
4. Säilitada tuleks kõrghaljastus tootmistsooni ja elamutsooni vahel.