

**LEPPNEEME KÜLA
MIHKLI IV JA KELDRI MAAÜKSUSTE
DETAILPLANEERING**

Projekt nr. 17 - 2000

Seletuskiri ja joonised



Juhataja: P.Toom

Viimsi Valla Arenduskeskuse OÜ
Viimsi alevik Nelgi tee 1

Mai 2000.a.

SISUKORD

SELETUSKIRI

0 ÜLDANDMED

- 01 Planeeringu objekt ja asukoht
- 02 Tellija
- 03 Projekteerijad

1 ASENDIPLAAN

- 1.1. Sissejuhatus .
- 1.2. Lähteandmed.
- 1.3. Arhitektuur-planeerimislahendus
 - 1.3.1. Maakasutus.
 - 1.3.2. Detailplaneering .
- 1.4. Teed ja liiklus.
- 1.5. Vertikaalplaneerimine.
- 1.6. Haljastus.
- 1.7. Keskkonnakaitse.
- 1.8. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

2. TEHNOVÕRGUD

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

3. TULEOHUTUSABINÕUD.

4. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL.

5. LISAD.

6. JOONISED.

SELETUSKIRI

0 ÜLDANDMED

01. Planeeringu objekt ja asukoht.

Objekt: Leppneeme küla
Mihkli IV ja Keldri maaüksuste
detailplaneering

Aadress: Leppneeme küla
Viimsi vald
Harjumaa

02. Tellija: Ago Altjõe
Elukoht: Tehase 13 Raasiku
Harjumaa
☎ 791 870

03. Projekteerijad:

Viimsi Valla Arenduskeskuse OÜ
Reg. nr. 10449988, Litsents EE 7607
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
☎ 791 870

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

04. Detailplaneeringu lähteandmed.

- 1) Viimsi Vallavalitsuse poolt väljaantud lähteülesanne.
- 2) Viimsi valla üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000.).
- 3) Maaüksuse plaan M1:1000. mõõdistaja MB GeoMark (töö nr. 2416).
- 4) EV Planeerimis-ja ehitusseadus, EV Veeseadus, EV Ranna – ja Kaldakaitseadus.
- 5) Mihkli I, II ja III maaüksuse detailplaneering (projekt nr. 8-2000.a. Viimsi Valla Arenduskeskus OÜ).

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

1.1. Sissejuhatus

Leppneeme küla Mihkli IV ja Keldri maaüksuste detailplaneeringu projekti koostamise aluseks on Ago Altjõe , (elukoht Tehase 13, Raasiku alev) avaldus 13.04.2000.a. Viimsi Vallavalitsusele , Viimsi valla volikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta nr. 09.05.2000.a., lähteülesanne detailplaneeringu projekti koostamiseks (töö nr.754-00 10.05.2000.).

1.2. Lähteandmed.

Planeeritud maa-ala asub Leppneeme külas sadama piirkonnas. Maa-ala põhja- kirde-ida suunas asub Leppneeme sadam . Planeeritud Mihkli IV maaüksuse põhja piir kulgeb Mihkli III maaüksusega, lõuna piir ühtibMihkli V maaüksuse piiriga. Keldri maaüksusel on piir Leppneeme sadama teega T-253. . Lääne pool on piir merega. Maa-ala kujutab endast rohumaad. Territooriumil on kadakaid ja rändrahne.

Otseselt territooriumil insenervõrke ei ole. Maa-alaga külgneval alal on 0,4 kV elektriliin. Leppneeme sadama juurdesõidutee ääres on veetrass ja sidekaabel.

Geodeetiline alusplaan M1:1000 on koostatud MB GEOMARK poolt (töö nr. 2416). Koordinaadid on L-EST 92 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

Reljeef on ida-lääne suunalise kaldega. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 1.80 - 0.00.

Viimsi Valla Arenduskeskuse OÜ poolt on 2000 .a. märtsis koostatud Mihkli I, II ja III maaüksuse detailplaneering, mis on kinnitatud Viimsi valla Volikogu otsusega nr. 83, 11.aprill 2000.a.

1.3. Arhitektuur-planeerimislahendus

1.3.1. Olemasolev maakasutus.

Planeeritud alal on järgmised katastriüksused:

- Mihkli IV (kü 89001:003:5310).
- Keldri mü (kü 89001:003:1702),
- Keldri II mü (kü 89001:003:5340),
- Mihkli III (kü 89001:003:6310), millest koos Mihkli II maaüksusega on moodustatud uus krunt.

1.3.2. Detailplaneering

Vastavalt Viimsi valla üldplaneeringule asub planeeritud ala haljasmaal.

Antud detailplaneeringuga on osaliselt muudetud maakasutuse sihtotstarvet . Ettenähtud on väikeelamumaa, puhkeotstarbeline maa ja rohumaad.

Vastavalt EV Ranna- ja Kaldakaitse seadusele ja Viimsi valla üldplaneeringule on ehituskeeluala 50 m veepiirist. Ettenähtud on 10 m laiune kallasrada (alus EV Veeseadus § 10(2) 4, mida mööda võib takistamatult liikuda. Üleujutatud ala on ettenähtud 2 m laiune.

Andmed krundi ehitusõiguse kohta, ehituskeelualad, lubatav krundi täisehituse % ja ehituste alune pindala on antud joonisel AP-5.

Naaberkruntide piiridest on minimaalne kaugus 5 m.

Ehituskeelualad on antud, arvestades hoonete tulepüsivusklassiks TP-3. Maksimaalne lubatud korruste arv eramul on 1+ katusekorrus.

Krundile on lubatud ehitada 2 hoonet (elamu ja saun).

Konkreetsete hoonete projekteerimiseks tuleb Viimsi Vallavalitsuse Ehitusametilt taotleda projekteerimistingimused, esitada projekt ja taotleda ehitusluba. Piire võib olla puidust või võrkpiire.

Maa-alal Leppneeme sadama poolsele alale (osa Keldri maaüksusest) on ettenähtud perspektiivselt tenniseväljak.

Planeeritud territooriumil on maakasutuse sihtotstarbed järgmised:

- väikeelamumaa s.o. ühepereelamu ehitamiseks ettenähtud maa - EV
 - üldmaa s.o. kallasraja alune maa minimaalselt 10 m veepiirist ja 50 m ehituskeeluvöönd veepiirist -
 - puhkema s.o. tenniseväljak - AP
- Varem projekteeritud Mihkli I, II ja III detailplaneeringuga on ettenähtud kruntide juurdepääsutee, milleks on planeeritud transpordimaa - LT

1.4. Teed ja liiklus

Eelpool nimetatud detailplaneeringuga on Leppneeme sadama teelt (T-253) ettenähtud kruntide juurdepääsutee laiusena 4,2m. Tee lõpus on vastavalt Päästeameti nõuetele ettenähtud autode überpööramisplats 12x12 m.

Mahasõit on kooskõlastatud Harju Teedevalitsusega.

1.5. Vertikaalplaneerimine

Projekteeritava eramu ehitamiseks tuleb maapinda tõsta. Hoone ±0.00 peaks olema vahemikus 1.70-2.00. Sadeveed juhatakse haljasaladele.

1.6. Haljastus

Planeeritud maa-alal on kadakaid, mis valdavalt tuleb säilitada. Kõrghaljastus krundil puudub. Perspektiivis tuleb rajada kõrghaljastust.

1.7. Keskkonnakaitse

Keskkonnakaitseks on järgmised abinõud:

- 1) Mere ääres roostiku säilitamine.
- 2) Rajada haljastust, säilitada osaliselt olemasolevaid kadakaid.

- 3) Majandusfekaalvete kogumine kogumiskaevu $V=10\text{m}^3$ ning regulaarne väljavedu või rajatakse reoveekäitlussüsteem "Plastepur".
- 4) Jäätmete kogumine konteinereisse, hoiustamine omal krundil. Äraveo osas sõlmitakse leping mõne seda teenust pakkuva firmaga.

1.8. Parkimiskohtade kontrollarvutus

Alltoodud tabelis on toodud planeeritud krundi parkimiskohtade kontrollarvutus.

Krundi nr.	Ehituse liik	Normatiivne parkimiskohtade kontrollarvutus	Planeeringus ettenähtud parkimiskohad
1	2	3	4
1	Eramu	2 (1el. ja 1 külaline.)	2

Planeeritud alal kokku

2

2. TEHNOVÕRGUD

2.1. Veevarustus

Planeeritava eramu ja abihoone (sauna) veega varustamine toimub vastavalt veeühistu "Turisnäs" poolt 25.04.2000.a. väljaantud tehnilistele tingimustele. Veeühistu puurkaev nr. 439 asub Leppneeme külas.

Olemasolev veetrass kulgeb mööda Leppneeme sadama tee koridori, millest on tehtud ühendus planeeritud krundi hoonete veetrassiga. Veetarbimise arvestuseks tuleb paigaldada nõuetekohane veemõõtja.

2.2. Kanalisatsioon

Praeguselt puudub Leppneeme külas majandus-fekaalvete kanalisatsioon. Projekteeritavatele hoonetele on ettenähtud Fertil tüüpi plastmassist kogumiskaev $V=10^3$.

Kanaliseerimiseks võib rajada ka reoveekäitlussüsteem "Plastepur". Selleks tuleb Schöfli keskkonnatehnika projektbüroost tellida projekt ja see kooskõlastada.

Vastavalt Viimsi valla üldplaneeringule on perspektiivis ettenähtud rajada majandus-fekaalvete kanalisatsioon.

2.3. Elektrivarustus

Eramu elektrivarustus on projekteeritud AS Viimsi Elekter tehniliste eeltingimuste nr 116-00 18.05.2000 järgi.

Tarbimisvõimsus on 40 kW. Eramu elektritoide toimub olemasoleva Leppneeme alajaama 0,4 kV madalpingevõrgust.

Varasema Mihkli I, II ja III maaüksuse detailplaneeringuga on ettenähtud vahetada alajaamas transformator ja 0,4 kV madalpingeliin kuni projekteeritavate elamuteni rekonstrueeritakse juhtmetega AMKA 3x120+95 mm².

2.4. Sidevarustus

Planeeritud eramu sidevarustus teostatakse vastavalt AS Eesti Telefon Teleteenused poolt väljaantud tehnilistele tingimustele nr. 22053-2/227(178) 05.05.2000.a. (vt. lisad 5.) . Planeeritud piirkond kuulub tulevase RSS Leppneeme (LPN) teeninduspiirkonda, mille skeemlahendus on antud tööga nr. 5510-05-99.

Varasema Mihkli I, II ja III detailplaneeringuga on ettenähtud ehitada üheavaline sidekanalisatsioon piki Leppneeme sadama teed kuni piirkonna teenindamiseks projekteeritud sidejaotuskapini.



Perspektiivse elamuni on ettenähtud maakaabel VMO PU 3x2x0,5 kuni lähima sidejaotuskapini.

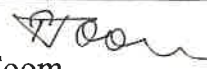
Tööjooniste projekt tuleb kooskõlastada Televõrkudega.

3.TULEOHUTUSABINÕUD

Krundil on märgitud ehituskeelualad. Ehitiste minimaalne kaugus krundi piiridest on 5,0 m. Tuletõrje veevõtukoht on Leppneeme sadama muulilt.

4. KOOSKÖLASTUSTE KOONDLOETELU

Jrk. Nr.	Kooskõlastav instants	Kooskõlastuse kuupäev. Kooskõlastuse paiknemine	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele.
1	2	3	4
1	Mihkli I, II ja III maaüksus Oleg Harlamov	20.05.2000 JONISEL AP-5	Kooskõlastatud ER AISIK 
2	Mihkli IV maaüksus Ago Altjõe	20.05.2000 JONISEL AP-5	KOOSKÕLASTATUD AGO ALTJÕE 
3	Harju Teedevalitsus	17.veebruar 2000.a.	Kooskõlastatud Harju Teedevalitsusega Allkiri /K.Kümnik/ Juhataja aset.k. pitsat
4	AS Viimsi Elekter	19.MAI 2000A. NR. 396 JONISEL AP6	KOOSKÕLASTATUD AS VIIMSI ELEKTER ALLKIRI /A.TÄNAV/
5	AS Eesti Telefon	19.05.2000A. JONISEL AP6 NR. 940	KOOSKÕLASTATUD AS EESTI TELEFONITELEVÕRKUDEGA TINGI- MUSTEL: 1.SIDEKAEVE SÕIDUTEELE VÕI PARKIMISKOHIADELE MITTE PLAN:DA 2. TÕÕJONISED KOOSKÕLASTADA TÄIENDAVALT ALLKIRI /MOLDEMAR KOMMER/
6	Veetarbimisühistu "Turisnäs"	22.05.2000. JONISEL AP-6	KOOSKÕLASTATUD VÕ "TURISNÄS" ALLKIRI /ARVO RAJA/
7	Harjumaa Päästeamet	23.05.2000 JONISEL AP5 NR 421	KOOSKÕLASTATUD ALLKIRI /JULIA KROTOVA/ HARJUMAA PÄÄSTETEENIS- TUS INSPEKTOR
8	Harjumaa Tervisekaitse Talitus	23.05.2000. NR. 445 JONISEL AP5	KOOSKÕLASTATUD ALLKIRI /JELENA TOMASOVA/ HARJUMAA JA TALLINNA TERVISEKAITSETALITUSE DIREKTORI ASETÄITJA
9	KELDRI, KELDRI- I I MÜ PALVAORE	20.05.2000 JONISEL AP5	KOOSKÕLASTATUD ALLKIRI /MAIE PALVAORE/

 P.Toom
ÄRAKIRI OIGE
23.05.2000.

5.LISAD

- 5.1. Tellimiskiri Viimsi Vallavalitsusele 13.04.2000.a.
- 5.2. Viimsi valla Volikogu korraldus detailplaneeringu algatamise kohta nr. 403 09.05.2000.a.
- 5.3. Lähteülesanne detailplaneerimise projekti koostamiseks (töö nr. 154-00).
- 5.4. Väljavõte Leppneeme külast (planeeritud piirkonnast) M 1:2000.
- 5.5. Kinnistute plaan seisuga 01.01.1940.a.
- 5.6. Kinniatud seisuga 01.01.2000.a.
- 5.7. Mihkli IV katastriüksuse plaan (kü. 89001:003:5310).
- 5.8. Piiriprotokoll.
- 5.9. Kinnistamisotsus 11.okt. 1999.a..
- 5.10. Väljavõte Mihkli I, II ja III maaüksusete detailplaneeringust.
- 5.11. Väljavõte Mihkli I, II ja III maaüksuse detailplaneeringu tehnoorkudest.
- 5.12. Keldri katastriüksuse plaan (kü.89001:003:1702).
- 5.13. Keldri II katastriüksuse plaan (kü. 89001:003:5340).
- 5.14. AS Viimsi Elekter eeltehnilised tingimused elektrivarustuse kohta nr.
- 5.15. AS Turisnäs tehnilised tingimused veevarustuse kohta 25.04.2000.a.
- 5.16. AS Eesti Telefon tehnilised tingimused nr. 22053-2/227(178), sidevarustuse kohta.
- 5.17. Väljavõte Leppneeme küla sideprojektist (asendiskeemist). Töö nr. 99 SP 56. KOOH Projektbüroo.
- 5.18. Kogumis ja settemahutid.
- 5.19. Nõuded tingmärkide kasutamiseks detailplaneerimisprojektis.