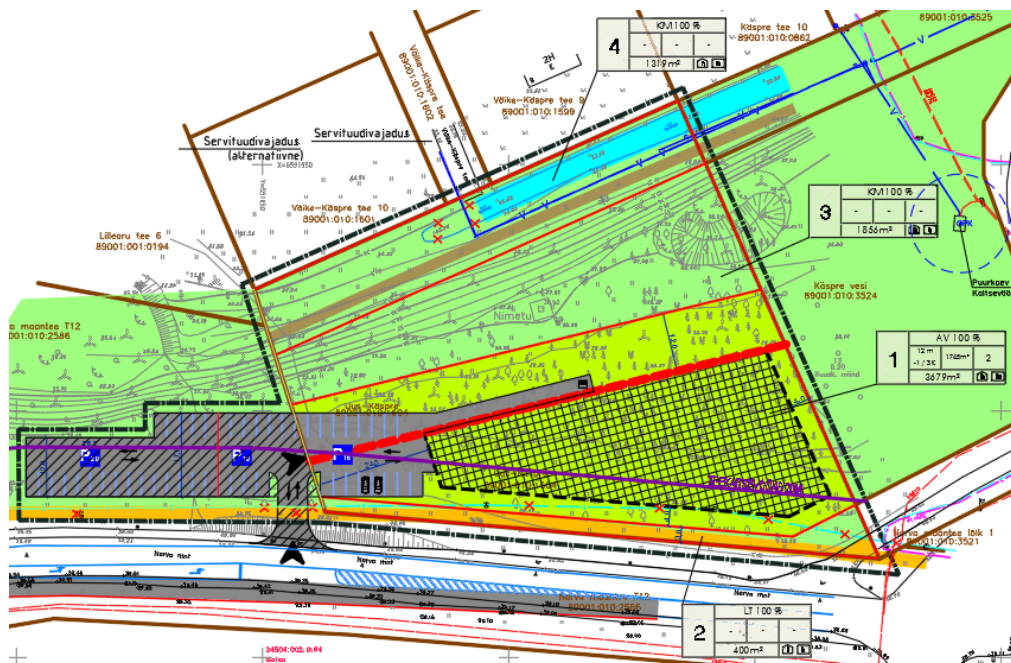


# Töö nr 303



TELLIJA: Viimsi Vallavalitsus  
Nelgi tee 1, Viimsi alevik,  
74001 Viimsi vald

HUVITATUD ISIKUD: Westate OÜ  
henri@wallenium.ee  
Tel. 503 0645

PROJEKTEERIJAJ : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)  
MTR reg. nr EEP000601  
Keemia tn 4,  
10616 Tallinn

ARHITEKT: Kristiina Kokk  
Tel. 533 00878  
e-mail: kristiina@opt.ee

PROJEKTIJUHT: Ege Netse  
Tel. 516 8442  
e-mail: ege@opt.ee

## PLANEERINGU KOOSSEIS:

### I MENETLUSDOKUMENDID

1. Väljavõtte ajalehest Harju Elu detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu kohta(1 leht);
2. Väljavõtte ajalehest Viimsi Teataja detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu kohta 01.09.2017 (1 leht);
3. Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu protokoll (2 lehte);
4. Haldusleping Detailplaneeringu rahastamise ja koostamise õiguste üleandmiseks 02.11.2016 (koos allkirjade kinnituslehega 4 lehte);
5. Viimsi Vallavalitsuse 18.10.2016korraldus nr 652 Laiaküla küla, kinnistu Uus-Käspre ja lähiala detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (7 leht).

### II SELETUSKIRI

|                                                                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....                                                                                              | 4  |
| 2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK ..... | 4  |
| 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....                                                                                          | 4  |
| 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....                                                                                   | 4  |
| 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....                                                                                    | 4  |
| 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....                                                                | 5  |
| 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....                                                                                         | 5  |
| 3.5. Olemasolev tehnovarustus .....                                                                                                 | 5  |
| 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond .....                                                                                         | 5  |
| 3.7. Kehtivad piirangud.....                                                                                                        | 5  |
| 4. PLANEERINGU ETTEPANEK .....                                                                                                      | 6  |
| 4.1. Krundijaotus .....                                                                                                             | 7  |
| 4.2. Krundi ehitusõigus .....                                                                                                       | 7  |
| 4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded .....                                                                                              | 8  |
| 4.4. Piirded .....                                                                                                                  | 8  |
| 4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....                                                                          | 9  |
| 4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....                                                                                         | 9  |
| 4.7. Vertikaalplaneerimine .....                                                                                                    | 11 |
| 4.8. Tuleohutusnõuded.....                                                                                                          | 11 |
| 4.9. Servituutide vajaduse määramine.....                                                                                           | 11 |
| 4.10. Tehnovõrkude lahendus .....                                                                                                   | 11 |
| 4.11. Veevarustus .....                                                                                                             | 12 |
| 4.12. Tuletõrjevarustus .....                                                                                                       | 12 |
| 4.13. Reoveekanaliseerimine.....                                                                                                    | 12 |
| 4.14. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....                                                                                       | 13 |
| 4.15. Elektrivarustus.....                                                                                                          | 13 |
| 4.16. Tänavavalgustus .....                                                                                                         | 13 |
| 4.17. Telekommunikatsioonivarustus.....                                                                                             | 13 |
| 4.18. Soojarvarustus.....                                                                                                           | 14 |
| 4.19. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.....                                                                                      | 14 |
| 4.20. Planeeringuala tehnilised näitajad .....                                                                                      | 15 |
| 5. KESKKONNA TINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE .....                                                                   | 15 |
| 5.1. Keskkonnalubade taotluse vajadus.....                                                                                          | 15 |

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| 6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED..... | 16 |
| 7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....               | 16 |

### III LISAD

- Uus-Käspre kinnistu topo-geodeetiline alusplaan, Survey OÜ töö nr 321 (17.11.2016) ja 325 (27.02.2017);
- Uus-Käspre maa-ala puittaimestiku hindamine, OÜ Grün-E töö nr 01.12.2016;
- Uus-Käspre, Laiakülas, Viimasi vallas radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest, Radoonitõrjekeskus, 29.11.2016.

### IV JOONISED

|                          |       |         |
|--------------------------|-------|---------|
| 1. Situatsiooniskeem     | DP-01 | M 1: ~  |
| 2. Tugiplaan             | DP-02 | M 1:500 |
| 3. Kontaktvööndi analüüs | DP-03 | M 1:~   |
| 4. Põhijoonis            | DP-04 | M 1:500 |
| 5. Tehnovõrkude plaan    | DP-05 | M 1:500 |
| 6. Illustratiivne joonis | DP-06 | M 1:500 |

### V KOOSKÕLASTUSTE TABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA

## **II SELETUSKIRI**

### **1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED**

Planeeringu koostamise aluseks on Viimsi Vallavalitsuse poolt 18.10.2016 väljastatud detailplaneeringu algatamise korraldus nr 652 koos lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisega.

Planeeringu tellijaks on Westate OÜ.

### **2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK**

Piirkonna lähiümbruse maakasutuseks on peamiselt elamumaa ja metsased alad. Enamuse hoonestusest moodustavad ühepereelamud. Domineerivad viil- ja kelpkatused ning lamekatused. Hoonete välisviimistluseks on peamiselt kasutatud krohvi, puitu ja looduslikku kivi.

Piirkonna kruntide suurused jäävad enamasti 1500-5000 m<sup>2</sup> ning hoonestusalused pinnad ca 160 - 1000 m<sup>2</sup> vahele. Elamukruntide struktuur on korrapärane.

Planeeringuala idaküljes asub muuhulgas ka veoautodele mõeldud Neste kütusetankla.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Uus-Käspre kinnistu (89001:010:1604) sihtotstarve maatulundusmaast äri- ja tootmismaaks, maatulundusmaaks ja transpordimaaks; ehitusõiguse määramine tootmis- ja büroohoone(te) rajamiseks ja krundil paikneva rohevõrgustiku teemaplaneeringu kohase haljastuse asukoha määramine. Detailplaneeringuga määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning sõidu-, kergliiklusteede, parkimisalade paiknemine ja liikluskorralduse põhimõtted.

Lisaks krundi asukohast lähtuvalt hoone(te) arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, kujundades ruumilise terviklahenduse, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga. Planeeritav ala asub Aigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering.

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 125 lõike 2 alusel, Aigrumäe küla, Laiaküla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ elluviimiseks.

### **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

#### **3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus**

Planeeritava ala suurus on ligikaudselt 11 000 m<sup>2</sup> ning see asub Laiaküla küla edelaosas, Narva maantee ja perspektiivse Käspremäe tee ristumiskohal. Planeeritav ala hõlmab kinnistut Uus-Käspre ja kinnistuga külgnevates lõikudes Narva maantee ja Käspremäe tee kinnistuid. Planeeritava ala täpne suurus ja piirid määratakse detailplaneeringu koostamise käigus.

#### **3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus**

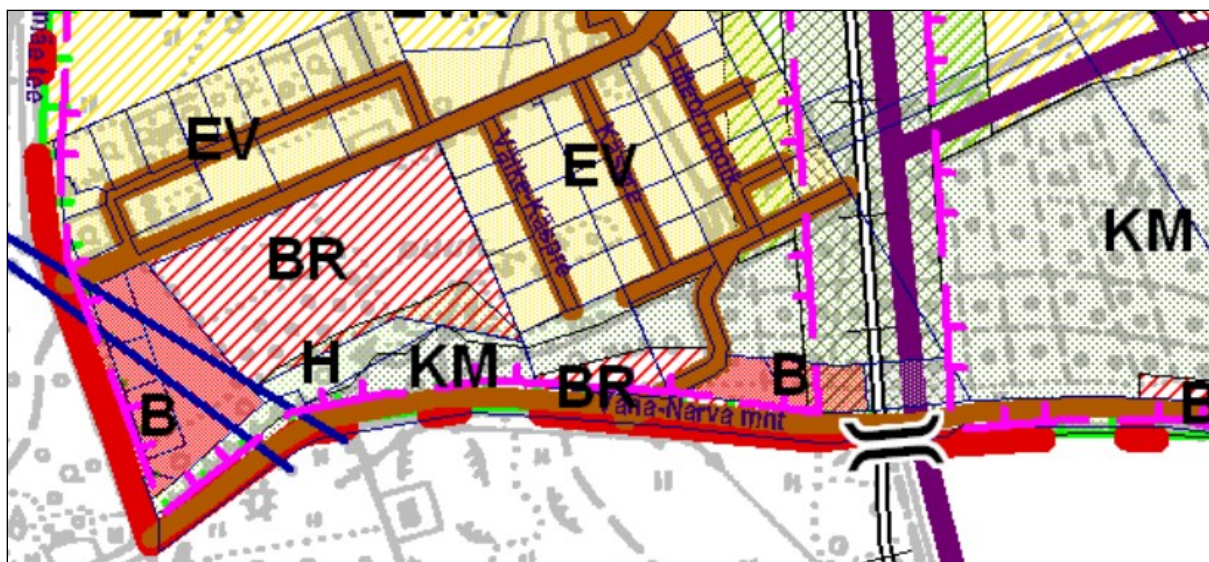
Planeeritav ala on ebakorrapärase kujuga, maapinna abs. kõrgused jäävad vahemikku 34,0 kuni 38,0 m. Kinnistu on hoonestamata, valdavalt kaetud kõrghaljastusega ja kasutuseta.

### 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Kinnistu piirneb põhjast elamukruntidega, läänest ja idast metsaste aladega ning lõunast Jõelähtme valla territooriumil asuva hoonestamata loodusliku maaga.

### 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepäas planeeringualale toimub Narva maanteelt. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu kaardil, piiritletuna punase kontuuriga:



Planeeritaval alal ei paikne keskkonnakaitse seisukohalt olulisi objekte.

### 3.5. Olemasolev tehnovarustus

Uus-Käspre kinnistul on sidekaabel ja elektrikaabel. Lähialas on ühisvee- ja kanalisatsiooni torud.

### 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Uus-Käspre kinnistu on valdavalt kaetud kõrghaljastusega.

### 3.7. Kehtivad piirangud

0,4kV elektrikaabli kaitsevöönd 1+1m

Sidekaabelliini kaitsevöönd 1+1m

### 3.8. Radoon

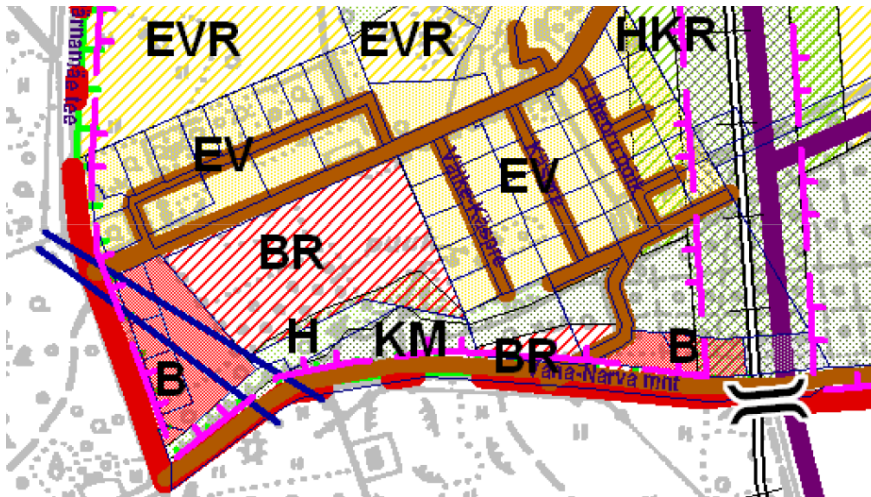
Radoonitase antud krundil on teadmata. Tuleb teostada vastav uuring ja vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2009 võtta vajadusel kasutusele vajalikud meetmed. Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

- tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus);
- tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel;
- tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon;
- tagada vajadusel täiendav põrandaaluste ventileerimine;

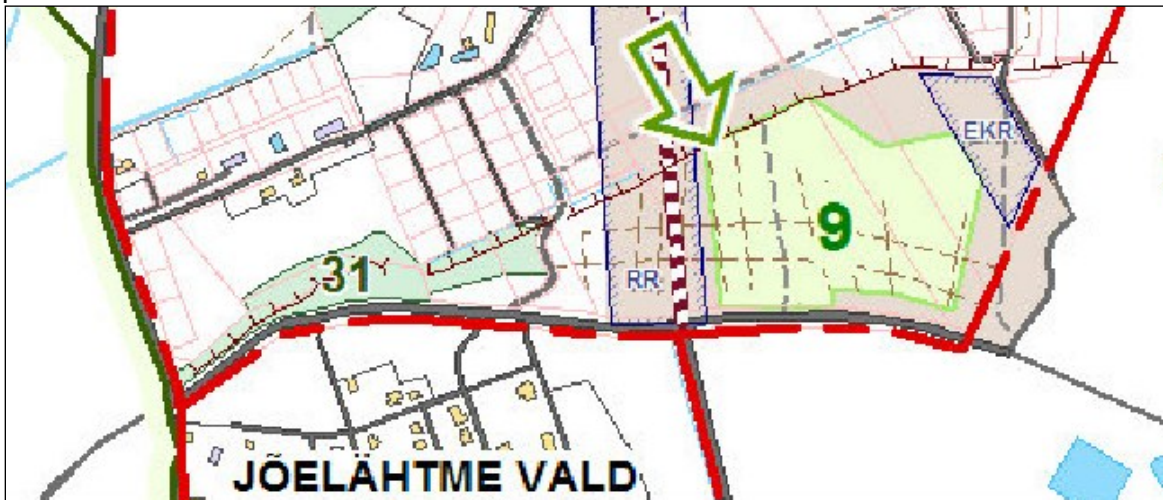
Detailed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoonete projekteerimisel.

#### 4. PLANEERINGU ETTEPANEK

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Äigumäe küla, Laiaküla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarvetele, mis planeeritavas piirkonnas on äri- ja büroohoonete maa (BR) ning kaitsemetsa maa (KM).



Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „*Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*.“, planeeritav hoonestuse maht ei vähenda rohevõrgustiku ala ja haljastu nr 31 paiknemine fikseeritakse eraldiseiva krundina.



#### 4.1. Krundijaotus

Kruntide pindala ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1.

**Maakasutuse koondtabel**

**Tabel 1**

| Planeeringu alguses |                               |                    | Planeeritud    |                               |                    |
|---------------------|-------------------------------|--------------------|----------------|-------------------------------|--------------------|
| <i>aadress</i>      | <i>pindala(m<sup>2</sup>)</i> | <i>sihtotsarve</i> | <i>aadress</i> | <i>pindala(m<sup>2</sup>)</i> | <i>sihtotsarve</i> |
| Uus-Käspre          | 7254                          | 100% M             | Pos 4          | 1319                          | 100% Üm            |
|                     |                               |                    | Pos 3          | 1856                          | 100%Mm             |
|                     |                               |                    | Pos 1          | 3745                          | 100% Ä             |
|                     |                               |                    | Pos 2          | 334                           | 100% L             |

Maa-alale on planeeritud neli krunti: üks äri- ja keskkonnasõbraliku tootmise hoone maa (vastavalt planeeringu liigile AV, katastris ärimaa Ä 100%; üks kaitseotstarbelise metsamaa kasutamise sihtotstarbega krunt, matkarajaga (vastavalt planeeringu liigile KM, katastris üldkasutatav maa Üm 100%), mis antakse tasuta üle Viimsi vallale; üks kaitseotstarbelise metsa maa kasutamise sihtotstarga krunt (vastavalt planeeringu liigile KM, katastris metsamaa Mm 100%), mis jääb omaniku kasutusse ning üks kergliiklusmaa kasutamise sihtotstarbega krunt (katastris transpordimaa L 100 %), mis samuti antakse tasuta üle Viimsi vallale.

Planeeringuala põhjapoolne kaitseotstarbeline metsamaa moodustatav katastriüksus on osa rohevõrgustiku haljastust nr 31.

#### 4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: krundi aadress; krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve; suurim lubatud hoonete arv krundil; suurim lubatud ehitisealune pindala; hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus.

##### **Pos nr 1**

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | ärimaa 100%         |
| Krundi pindala:                 | 3745m <sup>2</sup>  |
| Hoonete arv krundil:            | kuni 2              |
| Korruselisus:                   | 3 / -1              |
| Ehitisealune pindala:           | 1745 m <sup>2</sup> |
| Hoone kõrgus:                   | 12 m                |
| Parkimiskohtade arv krundil:    | 16                  |

##### **Pos nr 2**

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | 100% transpordimaa |
| Krundi pindala:                 | 334m <sup>2</sup>  |
| Hoonete arv krundil:            | 0                  |

##### **Pos nr 3**

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | 100% maatulundusmaa |
| Krundi pindala:                 | 1856m <sup>2</sup>  |
| Hoonete arv krundil:            | 0                   |

##### **Pos nr 4**

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | 100% üldkasutatav maa |
| Krundi pindala:                 | 1319m <sup>2</sup>    |
| Hoonete arv krundil:            | 0                     |

### 4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Uushoonestuse arhitektuursete nõuetega on Uus-Käspre kinnistu planeeringuga piiritletud:  
1. avatäited, muud hoone osad ja detailid: Planeeritav uus hoone ja selle ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda;

2. lubatud korruselisus: maapealseid kuni 3, maa-aluseid 1;

3. lubatud katusekalded: 0-45

4. lubatud katusekattematerjalid: plekk, katusekivi, rullmaterjalid;

5. välisviimistlusmaterjalid: krohv, betoon, terasplekk, puit, klaas, fassaadiplaat

6. hoonete maksimaalne kõrgus: 12,0 m

Vältida monotoonse laohoonetüüpi seina tekkimist. Hoone fassaadi dekoori liigendada rahulikumate materjalide (puitribad) ja toonidega.

Hoone(d) on ette nähtud lamekatusega või kombineeritult lame ja kald-või viilkatus, harja suund vaba, naturaalse, pastelsete ja soojade toonidega. Ühe materjali ainukasutus pole lubatud. Hoone(te) arhitektuur peab olema moodne ja atraktiivne. Soovituslik kasutada eenduvaid või konsoolseid osasid, liigendatud üldmahtu.

Planeeritava hoone fassaad plaanitakse katta osaliselt männikoore tooni loodussõbralike materjalidega, olles parema mürasummutuse omadustega, sobitudes paremini olemasolevasse keskkonda ja oleks vähem märgatav elumajade poolelt st põhjasuunalt vaadelduna.

Ühtegi müraallikat põhjasuunale ei projekteerita – näit ventilatsioon, mis suunatakse Narva mnt poole.

Võimalikku fassaadi illustreeriv foto (tegelik fassaadi ilme ja tehniline teostus kujundatakse arhitektuurse projekti raames):



### 4.4. Piirded

Piirdeaed on lubatud kavandada ainult ärimaa krundile, mis on vajalik kuritegevuse ennetamiseks ja ligipääsu raskendamiseks. Selleks peab piire olema läbipaistev, kõrgus kuni 1,8 m ja hoone arhitektuuriga sobiv puitaed või terasvõrkaed metallpostidel. Piirde lahendus anda eraldi hoone projektiga.

#### 4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluskorralduse planeerimisel tuleb arvestada Eesti Standard EVS 843:2016 nõudeid ja rakendamisjuhust.

Ligipääsuks Uus-Käspre kinnistule planeeritakse ehitada välja eraldi sissesõit Narva maanteelt kinnistust 2m kaugusel lääne pool Narva maantee T12 krundilt.

Käesolev detailplaneeringu lahendus on liikluse osas ohutu eelkõige kergliiklustee kasutajatele, kuna kergliiklustee paikneb sissesõidutee suhtes perpendikulaarselt.

Kuivõrd ettevõtte kasutab väikese gabariidilisi kaubikuid, siis selline sissesõidu lahendus tagab piisavad pöörderaadiused nii sisse-väljasõidul kui ka krundisiseselt.

Transpordivahenditena ei kasutata suuri veoautosid (rekkaid) vaid tagaluuktõstukitega autosid, mida ettevõtte ise ei oma. Sellest johtuvalt krundile planeeritakse ka suhteliselt väike parkimisala. Tagaluuktõstukiga auto vastab tüübile VA vastavalt linnatänavate standardile EVS 843:2016.

Detailplaneeringuga on ette nähtud äri-ja tootmismaa krundile vähemalt 16 parkimiskohta. Rohevööndi maksimaalse säilitamise eesmärgil kavandatakse teatud osa parkimisest Viimsi valla maale Narva maantee T12, äri-tootmismaa krundi lääneküljel. Parkla kavandatakse välja ehitada koostöös vallaga, kellele broneeritakse parkimisest avalikuks kasutuseks 10 kohta. Ülejäänud 20 kohta antud maa-alal on ette nähtud planeeritud pos 1 krundi kasutuseks servituudiga. Planeeritud juurdepääs avalikule parklale on avaliku kasutusega. Juurdepääs ja parkla on ette nähtud asfaltkattega.

Hoone ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada eraldi liikluskorraldusjoonis, kus on ära lahendatud kergliiklustee, parklad, mahasõidud, liikluskorraldus (liiklusmärgid, teekatemärgistus), lõiked, kasutatavad konstruktsioonid, materjalid jne. Praegust lahendust käsitletakse, kui skemaatilist, mida ehitusprojekti käigus täpsustatakse ja lahendatakse vastavalt kehtivale seadusandlusele ja valla poolt väljastatud projekteerimistingimustele. Kogu teedeehituslik ja liikluskorralduslik osa lahendatakse eraldi projektiga.

#### 4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Prügikonteinerid planeeritakse paigaldada hoone taha krundi põhjaküljele.

Kinnistul kasvab kõrghaljastus. Detailplaneeringuga nähakse ette puude ja põõsaste likvideerimine alalt, mis jäävad hoone ja parkla alla või hoonele lähemale kui 5m. Säilitada maksimaalselt puid, mis jäävad hoone ehituse ja teede alast väljapoole.

Arborist Rein Sermat'i (Grün-E OÜ) poolt 2016 aasta hilissügisel koostatud dendroloogilise inventeeringu ja uuringuga tuvastati muuhulgas:

Juurekaelatõuse oli valdavalt kuuskedel ja antud maaüksusel kasvavatel kuuskedel võib kahtlustada juurepessi olemasolu. Soovitatav oleks harilikud kuused likvideerida.

Objektil asuvad puud on valdavalt hooldamata, männid on laasunud valguspuudulikkusest ja kuused on pessi kahtlusega. Soovituslikud hooldusvõtted aitavad säästa olemasolevat loodust, haljastusväärtust ja taastushaljastus väärtust. Kõik säilitatavad puud vajavad hoolduslõikust.

Järgides arborist Rein Sermat'i soovitusi siis puude likvideerimisega keskkonnale kahju ei tehta vaid see on vajalik hoolduse seisukohast. **Likvideeritavate puude asemele tehakse**

**asendusistutus** kinnistu põhjaküljel asuvale lagedale alale, millega tagatakse rohevõrgustiku teemaplaneeringule vastavus.

Kõrghaljastuse likvideerimisel ja asendusistutuse kavandamisel tuleb tagada, et kogu haljastu ulatuses säilib kõrghaljastusega puhverala planeeringualast põhjas paiknevate elamute ja planeeringualale kavandatava ärihoone vahele.

Asendusistutuse osas on konsulteeritud Tallinna Botaanikaia dendroloogi Olev Abneriga, kes on andnud järgnevad soovitused:

#### SUURED PUUD

Kõrgus 20–25 m. Vahekaugus 5–8 m, rühmana istutades 5 m, reas 8 m.

1. valik – sanglepp (*Alnusglutinosa*). Tumeroheline tihe lehestik kuni lehtede varisemiseni sügisel. Hästi haruneva juurestikuga, mis on vastupidav tormidele. Noores eas talub hästi varju. Vanuse suurenedes valgusnõudlikkus ka suureneb. Õitseb enne lehtimist. Sobib just nõlva alla plaanitava matkaraja serva. Piisavalt suured istikud saadaval.
2. valik – künnapuu (*Ulmuslaevis*). Lehestik tihe. Puhkedes heleroheline, suvel tavaline roheline. Sügisel lehestik kas kollane või oranžikaspruun. Talub nii ajutist liigniiskust kui lühemaid põuaperioode. Hästi haruneva juurestikuga, mis on vastupidav tormidele. Õitseb enne lehtimist. Paraja suurusega istikuid vist ei ole saada.
3. valik – suurelehine pärn (*Tiliaplathyphyllos*). Samuti tiheda lehestikuga. Puhkedes heleroheline, suvel tavaline roheline. Sügisel lehestik kas kollane. Hästi haruneva juurestikuga, mis on vastupidav tormidele. Õitseb suve alguses rikkalikult. Meetaim. Piisavalt suured istikud saadaval.

#### VÄIKESED PUUD VÕI KÕRGED PÕÕSAD

Kõrgus 6–12 m. Vahekaugus 3–5 m.

1. valik – harilik sarapuu (*Corylusavellana*). Kasvab tavaliselt paljudest harudest koosneva kõrge põõsana. Talub hästi varju. Saab noorendada – harusid ära saagida. Pikal sügisel kollane sügisvärvus.
2. valik – harilik kikkapuu (*Euonymuseuropaeus*) ja tema sordid. Talub varju. Osadel taimedel punane, teistel kollane sügisvärvus.
3. valik – tatari vaher (*Acertataricum*). Enamasti mitme haruline puu. Lehestik sügisel oranžikas-kollastes toonides. Talub mõõdukat varju.

#### PÕÕSAD

Kommunikatsioonide serva ja peale puid istutada ei saa. Tuleb istutada põõsaid.

1. valik – siberi kontpuu (*Cornusalba*). Vabalt kasvades 3–4 m kõrgune. Talub mõõdukat varju ja on nõlva all ajuti liigniisketes oludes sobiv. Õitseb kaval, lisaks tihti teisõitsemine suvel. Talvel punased oksad.
2. valik – harilik pihlenelas (*Sorbariasorbifolia*) ja tema sordid. Vabalt kasvades 1.5–2.5 m kõrgune. Varajane lehtija kevadel. Rikkalik õitseja ka varjus kevade lõpus. Sügisel varakult kollased lehed. Talub hästi varju.
3. valik – lodjap-põisenelas (*Physocarpusopulifolius*). Vabalt kasvades 2.5–3.5 m kõrgune. Sobiv nõlva ülaossa ja klindi peale. Õitseb kevade lõpus. Talub mõõdukat varju.
4. valik – hambuline enelas (*Spiraea ×billardii*). Vabalt kasvades 1.5–2 m kõrgune. Sobiv nõlvale, aga ka klindi peale. Õitseb suvel.

#### **4.7. Vertikaalplaneerimine**

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta. Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded koostada kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne teede ja parklate lahendus ning hoonete asukoht.

#### **4.8. Tuleohutusnõuded**

Nõuded ja meetmed on määratud Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” alusel ning Eesti standard EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“. Lisaks tuleb projekteerimisel lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest standarditest, määrustest ja seadustest.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür või tagada tule leviku piiramine muude abinõudega kooskõlas Päästametiga. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Juurdesõidutee ja juurdepääsud hoonetele ja rajatistele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on vähemalt TP-3. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4meetrit tuleb sõlmida naabriga kokkulepe ja järgida tuletõkkesektsioonide moodustamise nõudeid. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala.

Välistulekustutusvesi 10l/s lahendatakse hüdrandist, mis asub Metsa tee ja Ämma põik ristis, ca 70m kaugusel Uus-Käspre kinnistust. Kustutusvee saamise võimalused peavad vastama standardile EVS 812-6:2012+A2:2017 „Ehitise tuleohutus osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Tagatud on tuletõrjeauto juurdepääs.

#### **4.9. Servituutide vajaduse määramine**

Narva maantee T12 krundil on servituudivajadus pos 1 krundi kasuks juurdepääsule ja parkimisele. Pos 3 ja 4 krundil on servituudivajadus pos 1 krundi kasuks vee- ja kanalisatsiooni ning sademevee torustikele.

#### **4.10. Tehnovõrkude lahendus**

Hoone tööprojekti koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguhaldajatega.

#### 4.11. Veevarustus

Ühisveevärgiga on ühendus planeeritud Uus-Käspre kinnistul olemasolevast veetorustikust, planeeritud pos 4 maatükil. Alternatiivsed ühenduspunktid on läbi Lilleoru tee 6 kinnistu Lilleoru tee ääres ja Väike-Käspre teel Lilleoru tee poolses otsas. Mõlemad varinadid on kantud tehnoorkude joonisele. Trasside paiknemine Lilleoru tee 6 kinnistul täpsustub Lilleoru tee 6 kinnistudetailplaneeringuganinglõpliklahendusselgubprojekteerimisestaadiumis.

Liitumiseks Viimsi Vesi AS veetorustikuga on vaja seada ehitusprojekti staadiumis isiklik kasutusõigus Lilleoru teele, Lilleoru tee 6 kinnistule või selle detailplaneeringu järgsele teemaakrundile, Narva mnt T12, pos 3 ja 4 kruntidele või Väike-Käspre tee kinnistule ja pos 3 ja 4 kruntidele Viimsi Vesi AS kasuks. Liitumiseks MTÜ Käspre Vesi veetoruga tuleb seada isiklik kasutusõigus pos 3 ja 4 kruntidele MTÜ kasuks.

Orienteeruv veevajadus on ca 0,35m<sup>3</sup> / päevas.  
Veetrassiga liitumiseks planeeritakse DN32 peakraan.

PE torustike omavaheliseks ühendamiseks kasutatakse pökk- või muhvkeevitust, et vältida mehaanilisi liitmikke. Erandiks on rajatava toru ühendamine olemasolevaga, kus on lubatud kasutada tõmbekindlat mehaanilist liidet olemasoleva toru pool. Kasutatavad poldid, seibid ja mutrid peavad olema valmistatud roostevabast terasest.

Siibrisõlmed planeeritakse maa-alustena. Erandiks on sõlmed armatuuriga, mida ei või paigaldada pinnasesse (tagasilöögiklapid, pöördklapid, õhueraldajad jne.). Otsuse, kas paigutada torustiku sulgarmatuur kaevu või kasutada sulgarmatuurina maakraane, teeb projekteerija, lähtudes kasutustingimustest. Maakraanide spindlipikendused planeeritakse külmakindlatena. Torustiku minimaalne planeeritud rajamissügavus on 1,8m. Vajadusel tõsta osaliselt olemasolevat maapinda.

Sulgseadmetena kasutamiseks on ette nähtud ainult valumalmist tooted. Plastikust sulgseadmeid ei ole lubatud kasutada.

#### 4.12. Tuletõrjearustus

Välistulekustutusvesi 10l/s lahendatakse hüdrantist, mis asub Metsa tee ja Ämma põik ristis, ca 70m kaugusel Uus-Käspre kinnistust, vastavalt Standardile EVS 812-6:2012.

#### 4.13. Reoveekanaliseerimine

Vastavalt AS Viimsi Vesi liitumise tingimustele ühisveevärgiga ja ühiskanaliseerimisega 9.11.2016 planeeritakse ühiskanaliseerimisega liitumine K-23 kaevust Väike-Käspre teel. Alternatiivne ühenduspunkt on läbi Lilleoru tee 6 kinnistu Lilleoru tee ääres planeeritud kaevust. Mõlemad varinadid on kantud tehnoorkude joonisele. Trasside paiknemine Lilleoru tee 6 kinnistul täpsustub Lilleoru tee 6 kinnistu detailplaneeringuga ning lõplik lahendus selgub projekteerimisestaadiumis.

Liitumiseks Viimsi Vesi AS kanalisatsioonitorustikuga on vaja seada ehitusprojekti staadiumis isiklik kasutusõigus Lilleoru teele, Lilleoru tee 6 kinnistule või selle detailplaneeringu järgsele teemaakrundile, Narva mnt T12, pos 3 ja 4 kruntidele või Väike-Käspre tee kinnistule ja pos 3 ja 4 kruntidele Viimsi Vesi AS kasuks.

Ärajuhitava reovee kogus on ca 0,35m<sup>3</sup> / päevas.

Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett ning tuleb vältida sadevee sattumist ühiskanalisatsioonisüsteemi. Kõik kanalisatsioonitorustiku pöörangud tuleb ette näha kaevusisestena. Kaevust-kaevu peab torustik olema sirge (kaevuväliselt ei tohi põlvi kasutada). Planeeritud torustiku kõrgusmärgid vaata tehnovõrkude plaanilt, täpsustatakse tööjoonistega.

Ette nähtud lubatud maksimaalne ovaalsus plasttorudel on 8% peale paigaldamist.

Kanalisatsioonitorustiku minimaalne sügavus peab olema selline, et oleks välistatud torustiku külmumine ja oleks tagatud torustiku kaitstus mehaaniliste ja dünaamiliste vigastuste eest.

Kaaned ja kaevuluugid peavad vastama EVS-EN 124:1999 "Sõidukite ja jalakäijate liiklemispiirkonnas paiknevad restkaevude kaaned ja kontrollkaevude kaaned. Konstruksiooninõuded, tüübikatsetus, märgistus, kvaliteedikontroll".

Asfalteeritud pindadel kasutamiseks on ette nähtud ainult ujuvat tüüpi ja mitte kolksuvaid kaevuluuke. Poltkinnitustega luukide kasutamine ei ole lubatud.

Detailplaneeringuga on ette nähtud kasutada ainult PE või PP keeviskaeve, samuti on lubatud kasutada tihenditega veetihedaid raudbetoonkaeve. Ühenduste tegemine raudbetoonkaevu on lubatud ainult freesimise teel. Eelpuhasti vajadus reoveele- vastavalt EVS 848: 2013 punkti 8.3 nõuetele.

Ala reovee kanalisatsiooni ja ÜK liitumispunkt(id) täpsustatakse projekteerimise käigus. Lõplikult fikseeritakse liitumispunkt(id) teenuslepingus.

#### **4.14. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine**

Sadeveed valla maale planeeritud parklast juhitakse läbi sademeveekanalisatsiooni parklast põhjapoole jäävale haljasalale, mis on parklast mõni meeter allpool. POS 1 krundi platside ja hoone katusest juhitakse sademevesi läbi vertikaalplaneeringu, sademeveetorude ja vihmaveetorude Pos 4 asuvasse kraavi. Parklatele tuleb ette näha õli- ja liivapüüdur enne sadevee juhtimist loodusesse. Sadevee ärastuse tehniline teostus lahendatakse tööprojekti raames. Sademe- ja pinnasevee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

#### **4.15. Elektrivarustus**

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 25897, 26.04.2017 planeeritakse Uus-Käspre kinnistule toide 0,4kV kaabelliin olemasolevast kaablist nr 34156. Liitumiskilp on krundi lõuna piiril. Täpsem lahendus on Põhijoonisel ning lisatud tehnilistes tingimustes.

#### **4.16. Tänavavalgustus**

Valla maa-alal olevale parklale ja Narva mnt äärde on ette nähtud tänavavalgustus.

#### **4.17. Telekommunikatsioonivarustus**

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 29988543.

Detailplaneeringuga haaratud alal ja selle ääres paiknevad Telia sideliinirajatised, 6 avaline sidekanalisatsioon sidekaevudega. Sidekanalisatsioonis paiknevad Telia ja kolmandatele isikutele kuuluvad sidekaablid, millede kaudu töötavad ümberkaudsete hoonete sideühendused.

Olemasolev planeeringualale jääv 6-avaline sidekanalisatsioon tõstetakse Uus-Käspre kinnistu osas ümber planeeringualast kagusse jääva kaevu nr 8026 ja planeeringuala lõunaosas oleva kaevu nr 8024 vahel. Planeeritud ümberpaigutamine toimub asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15<sup>2</sup> lõike 4 kohaselt.

Planeeritavale hoonestusele sideliitumiseks projekteerida ja välja ehitada individuaalne 100mm sidekanalisatsiooni liitumine Telia sidekaevust nr 8024.

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1m. Sõidutee alla on ette nähtud A kategooria torud seinapaksusega 4,8 mm. Tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale. Täiendavate sidekaablite paigaldamise osas sidekanalisatsiooni lepatakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes. Hoone püstitamiseks tehtavale ehitusprojektile tuleb taotleda uued tehnilised tingimused.

Planeeringuga on ette nähtud servituudi seadmise vajadus trassi teljest 1 m. Tööde teostamine sidevõrgu liinirajatise kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult trassi haldajaga.

Hoonesisene võrk projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Paigaldada hoonesse vajaliku mahuline andmeside jaotla. Sisevõrk rajada CAT6 tüüpikaablitega. Jaotlasse peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 220V elektrivõrguga.

#### **Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile**

- Majandus-ja taristuministri 14.Aprilli2016 määrus nr34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja Teostus mõõdistamisele esitatavad nõuded"
- Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele"
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine.v4."
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"

#### **4.18. Soojavarustus**

Uus-Käspre kinnistule on ette nähtud kasutada hoonete kütmiseks keskkonnasõbralikke taastuvenergia lahendusi nagu õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, puiduküte (sh graanulid), maaküte jmt. Tuulegeneraator ei ole lubatav müra, varjuse ja muu võimaliku negatiivse mõju tõttu. Soovi korral on võimalik liituda gaasivarustusega.

Vastavalt Bingonet OÜ tehnilistele tingimustele T-47, 15.11.2016 on kesksurve (MOP ≤ 5bar) gaasitorustik planeeritud alates Käspremäe teel olemasolevast kesksurve trassist. Gaasipaigaldis on planeeritud maa-alusena ja vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse“ ja teiste Eesti Vabariigis kehtivate normdokumentide nõuetele. Gaasi rõhk liitumispunktis MOP ≤ 5bar. Gaasitorustiku läbimõõd liitumispunktis on PE 110x10,0mm.

#### **4.19. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded**

Järgida kehtivat seadusandlust. Ehitusseadustik §65 sätestab järgmist:

- (1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitus vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.
- (2) Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusega nr 55 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja liginullenergiahoone, energiatõhususele.

#### 4.20. Planeeringuala tehnilised näitajad

|                                   |                     |       |
|-----------------------------------|---------------------|-------|
| - Planeeringuala suurus           | ca 1 ha             |       |
| - Kruntide arv planeeritaval alal | 4                   |       |
| - Äri- ja Tootmismaa              | 3745 m <sup>2</sup> | 51,6% |
| - Transpordimaa                   | 334 m <sup>2</sup>  | 4,6%  |
| - Maatulundusmaa                  | 1856 m <sup>2</sup> | 25,6% |
| - Üldkasutatav maa                | 1319 m <sup>2</sup> | 18,2% |
| - Kavandatud hoonestustihedus     | 1,9                 |       |

### 5. KESKKONNA TINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. Pos 1 krundil planeeritakse ehitada hoone, kus tegemist on seinamoodulite komplekteerimisega väiketööstuse ning büroopinnaga. Ettevõtte tegevus ei tekita lärmi, vibratsiooni ega õhusaastet.

Ühtegi müraallikat põhjasuunale ei projekteerita – näit ventilatsioon, mis suunatakse katusele või Narva mnt poole.

Planeeritaval alal ei ole keskkonnale ohtlikke objekte.

Olmejäätmed, samuti ohtlikud jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Tekkivad jäätmed paigutatakse krundil paiknevasse prügikonteinerisse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Krundile planeeritakse sorteerimisvõimalusega prügikonteineri paigaldus vastavalt Viimsi Vallavolikogu 17.03.2014 määrusele nr 8 „Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri”. Jäätmete äravedu teostab jäätmekäitlusettevõtja, kellega on sõlmitud sellekohane leping.

Kinnistu asub Vana-Narva mnt ääres, mis tähendab ööpäevaringselt üsna tugevat veokite liikluskooormust ja müra. Lähedal asuvad kaubanduskeskus, tootmishooned ning Iru soojustootmisjaam, millest võivad johtuda erinevad müra või lõhnahäiringud.

Planeeritava ala vahetusse lähedusse kavandatakse Via Baltika raudteevõrku. Võrreldes ümbruskonnas asuvate ehitiste või plaanitavate rajatistega (näiteks Via Baltika raudteega) Uus-Käspre kinnistule kavandatav ehitis ümbruskonnale ja keskkonnale lisakoormust või häireid ei tekita.

Fassaad plaanitakse katta männikoore tooni loodussõbralike materjalidega, olles parema mürasummutuse omadustega, sobitudes paremini olemasolevasse keskkonda ja oleks vähem märgatav elumajade poolt vaadelduna.

#### 5.1. Keskkonnalubade taotluse vajadus

- Keskkonnaministri 11.06.2014.a määrus nr 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja

erisaasteluba“ sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav. Välisõhu kaitse seaduse § 148 kohaselt tuleb *enne ehitusloa taotlemist* taotleda saasteluba. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud määruses sätestatud saasteainete heitkoguse piirnормi ületamist. Hinnata tuleb iga hoone ehitusprojekti staadiumis paigaldatavate seadmete võimsust ja saasteainete heitkoguseid. Vajadusel taotleda saasteluba enne ehitusloa taotlemist.

- Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutusluba. Planeeringulahenduse kohaselt juhitakse sademeveed sademeveetorustiku kaudu kraavi ja seetõttu on vaja sellele tegevusele tehnovõrgu omanikul taotleda Keskkonnaametist vee erikasutusluba.
- Maapõueseadus sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel järele jääva kaevise kasutamise. Katastriüksuselt pinnast eemaldades (s.o ära vedades), tuleb kaevise käitlemisel lähtuda maapõueseaduse § 96 toodud nõuetest. Saastunud, reostunud pinnase puhul tuleb seda käidelda vastavalt Jäätmeseadusele ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

## 6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809–1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada:

- Võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- Valdusele sissepääsu piiramine;
- Üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- Atraktiivsed materjalid, värvid;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid)
- Atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- Üldkasutatavate alade korrashoid.

## 7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- Maaüksuse jagamine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutusele;
- seada vajalikud servituudid;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrkude ulatumisel planeeringualalt välja, sõlmida nende projekteerimise etapis eraomandis asuvate kinnistute omanikega notariaalsed maakasutuskokkulepped isikliku kasutusõiguse vormis, vastavalt õigusaktidele;
- ehituslubade väljastamine Viimsi Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;

- planeeritava ala tee ja tehnovõrkude projekteerimine ning väljaehitamine toimub arendaja kulul, sh arendaja on kohustatud välja ehitama Narva mnt T12 kinnistule kavandatava parkimisala ja tagama selle hoolduse, seda nii avaliku kasutusega kui planeeritud kruntide teenindamiseks kavandatud parkimiskohtade ala osas;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine. Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne planeeringualale vastavas arendusetapis hoonete ehituslubade väljastamist;
- moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine ja nendele hoonete ehitamine.

Seletuskirja koostas:

L. Talving

28.11.2018