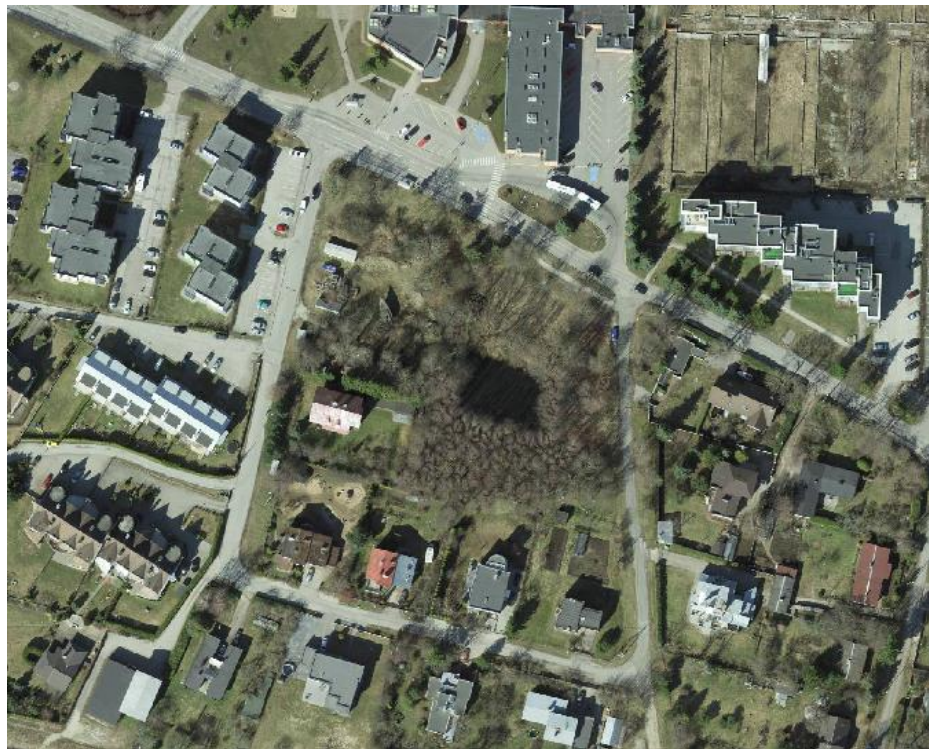


## Uustalu kinnistu detailplaneering

Viimsi alevik Viimsi vald

Esimene köide – planeering



Töö nr: 20021DP1

Tartu 2020-2024

Huvitatud isik: Eesti Esimene Veinimõis OÜ

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija tase 7: Mart Hiob

Volitatud maastikuarhitekt tase 7, puittaimede hindaja tase 5, koostaja: Karl Hansson



## Sisukord

### SELETUSKIRI

1. Üldosa .....	5
1.1. Sissejuhatus .....	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid .....	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	5
1.4. Dendroloogiline hinnang .....	5
1.5. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed .....	5
2. Planeerimise lahendus .....	8
2.1. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanek .....	8
2.2. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise põhjendus .....	9
2.3. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	9
2.4. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus .....	9
2.5. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	9
2.6. Liikluskorralduse põhimõtted .....	10
2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	11
2.8. Tehnovõrgud .....	11
2.8.1. Üldosa .....	11
2.8.2. Veevarustus .....	11
2.8.3. Kanalisatsioon .....	12
2.8.4. Sademevesi ja drenaaž .....	12
2.8.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	13
2.8.6. Soojavarustus .....	13
2.8.7. Telekommunikatsioonivarustus .....	13
2.9. Kujad .....	13
2.10. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused .....	13
2.11. Keskkonnatingimused .....	13
2.12. Servituutide seadmise vajadus .....	14
2.13. Planeeringu elluviimine .....	14
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte .....	15

### JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed



Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Põhijoonis

Joonis 5. Tehnovõrgud



## 1. Üldosa

### 1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Viimsi vallas Viimsi alevikus Uustalu maaüksust katastritunnusega 89001:010:0548 suurusega 4778 m<sup>2</sup>. Planeeringu eesmärk on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmine haljasmaast osaliselt ärimaaks, ehitusõiguse määramine ärihoone ehitamiseks, kruntidele juurdepääsu ja liikluskorralduse lahendamine, tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamine ning krundi haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

### 1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Viimsi vallavolikogu 14.01.2020 otsus nr 7 „Viimsi alevik, Uustalu kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mille koostas OÜ Geoterra 2020. a märtsis, töö nr 141-2020. Koordinaadid on L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ on koostanud ekspertarvamuse „Uustalu kinnistu sademeveekäitluse analüüs“ (töö nr 2022104).

Stratum OÜ on koostanud liiklusuuringu „Viimsi vald, Uustalu detailplaneeringu liiklusuuring“ (töö nr 2022-T173).

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

### 1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

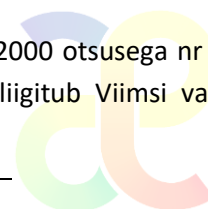
Planeeringuala asub Viimsi vallas Viimsi aleviku keskuses Nelgi tee ja Astri tee vahelisel alal. Uustalu kinnistu maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Kinnistu pindala on 4778 m<sup>2</sup>, millest looduslik rohumaa moodustab 1849 m<sup>2</sup>, metsamaa 1629 m<sup>2</sup>, õuema 253 m<sup>2</sup> ja muu maa 1047 m<sup>2</sup>. Planeeringuala on hoonestamata, alal ka tiik. Planeeringuala reljeef langeb lõuna suunas, suurim kõrguste vahe planeeringualal on ligikaudu 2,4 m (arvestamata tiigi sügavust). Planeeringuala krundi olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.

### 1.4. Dendroloogiline hinnang

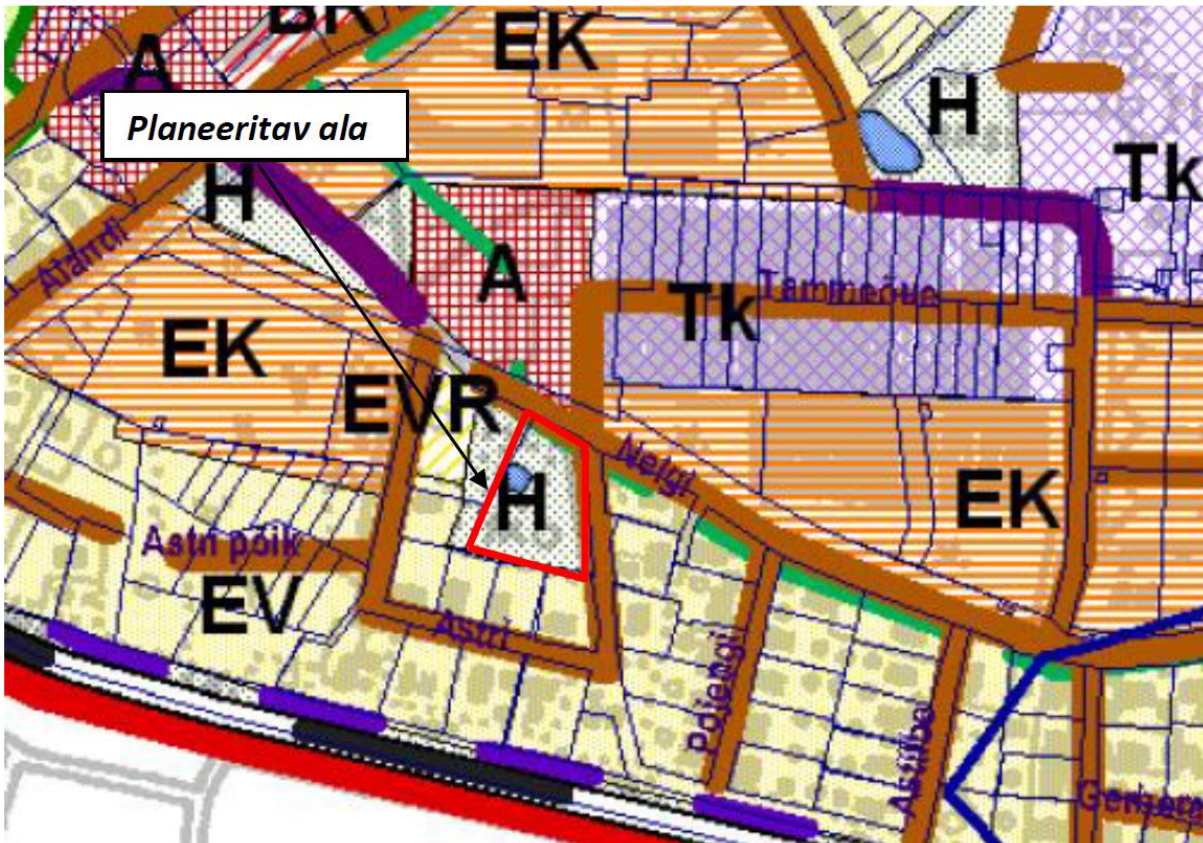
Planeeringu koostamise käigus on planeeringu koostaja poolt läbi viidud haljastuse ülevaatus ning antud on järgnev hinnang: planeeringuala on suures osas kaetud valdavalt isetekkelise, tiheda ja väheväärtusliku kõrghaljastusega. Peamised puuliigid on sanglepp, harilik toomingas, hall lepp, harilik pihlakas ja harilik saar. Nelgi tee poolses servas on ka üksikud harilikud vahtrad ja arukase lõhislehine vorm. Alal ei ole oluliselt väärtuslikult säilitatavat kõrghaljastust. Alal kasvab invasiivse võõrliigina mitmeaastane rohttaim konnatatar, mida on vajalik tõrjuda.

### 1.5. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1) on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve haljasmaa (H). Detailplaneering liigitub Viimsi valla

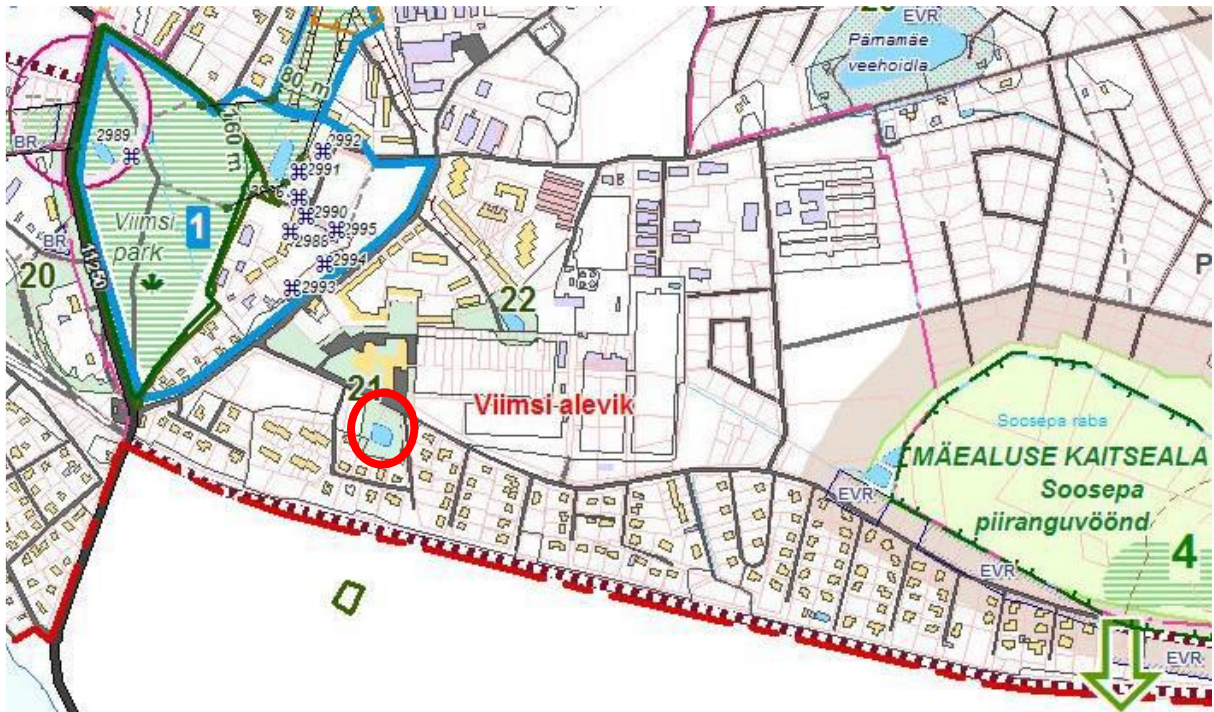


mandriosa üldplaneeringut muutvaks, kuna detailplaneeringu algatamisega tehakse ettepanek muuta praegust kehtiva üldplaneeringu kohast haljasmaa juhtotstarve suuremas osas ärimaaks.



Skeem 1. Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust (H – haljasmaa; EV – väikeelamute maa; EVR – väikeelamute reservmaa; EK – korruselamute maa; Tk – kergetööstuse maa).

Detailplaneeringuga on vaja osaliselt muuta üldplaneeringu teemaplaneeringut „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kus planeeritav ala on rohevõrgustiku alal haljastu nr 21 koosseisus.



Skeem 2. Väljavõte üldplaneeringu teemaplaneeringust „Miljöväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, planeeringuala asukoht on tähistatud punase ringiga.

Põhja pool üle Nelgi tee on suuremahuline administratiivhoone (endise Pirta lilleskasvatuse nädissovhoosi peahoone), kus paikneb praegu Viimsi vallavalitsus koos kultuurikeskuse ja muude vallaasutustega. Astri tee piirkond on olemasolev väikeelamuala, lääne poole jäävad ka korter- ja ridaelamud.

Planeeringuala vahetus läheduses Nelgi teel on linnaliinibusside peatused, mistõttu on planeeringuala hästi ligipääsetav.

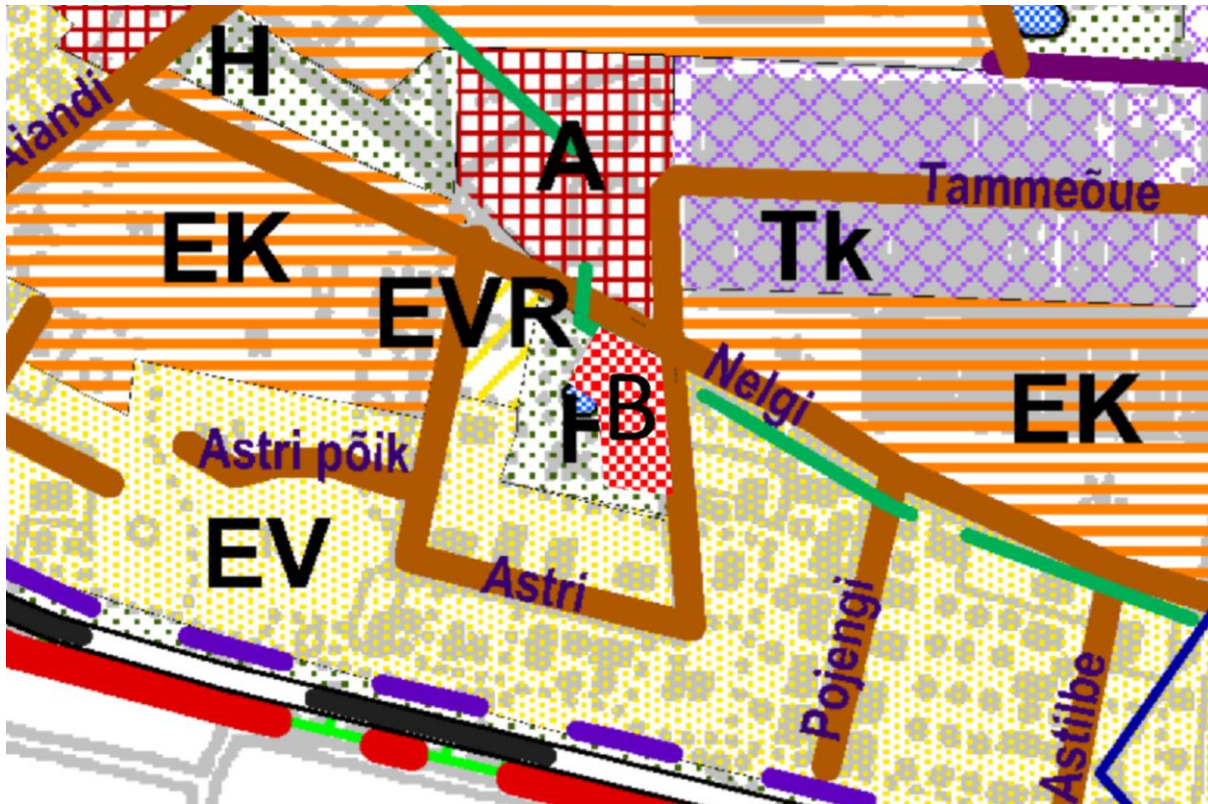
Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.



## 2. Planeerimise lahendus

### 2.1. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardi osaliseks muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas muutes planeeritud Uustalu kinnistu alal haljasmaa juhtotstarbe 60% ulatuses äri- ja büroohoonete maa juhtotstarbeks.



*Skeem 3. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardi muutmise ettepanek (B – äri- ja büroohoonete maa; H – haljasmaa; EV – väikeelamute maa; EVR – väikeelamute reservmaa; EK – korruselamute maa; Tk – kergetööstuse maa).*

Detailplaneeringuga tehakse ka ettepanek Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ muutmiseks, kus planeeringuala on tervikuna määratletud haljastuna (ala nr 21), mis moodustaks koos teisel pool Nelgi teed paikneva vallamaja ümbruse haljakuga ühise (kavandatava) pargiala. Erandina on sätestatud, et detailplaneeringu alusel lubatakse Uustalu IV kinnistule ehitada maksimaalselt üks elamu, juhul kui seda näeb ette Viimsi aleviku ja lähiala üldplaneering. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek teemaplaneeringu kaardil esitatud haljastu nr 21 ala vähendamiseks samas ulatuses Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardi muutmise ettepanekuga skeemil 3.

Teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ seletuskirjas tehakse ettepanek muuta lk 50 olevat järgnevat lauset:

*Erandina on detailplaneeringu alusel lubatud Uustalu IV kinnistule ehitada maksimaalselt 1 elamu juhul kui seda näeb ette Viimsi aleviku ja lähiala üldplaneering.*

Lause muutmise ettepanek on järgnev:

*Erandina on detailplaneeringu alusel lubatud Uustalu kinnistule ehitada maksimaalselt üks ärihoone.*



## 2.2. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise põhjendus

Planeeringuala asub Viimsi valla keskses kultuuri- ja ametiasutuste ning korter- ja ühepereelamute läheduses. Piirkonnas on vajadus äri- ja teeninduspindade järele. Planeeritud kinnistul asuv haljasala on hetkel hooldamata ning võsastunud, puudub kasutustaristu. Seega kuigi tegemist on haljasalaga, ei saa seda kasutada avalikes huvides. Samuti ei ole praegune haljasala osa sidusast rohevõrgustikust.

Üldplaneeringu järgne haljasmaa juhtotstarbega ala suurus planeeringualal ning sellega külgneval alal kokku on u 6300 m<sup>2</sup>, millest käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta ärimaaks ligikaudu 2800 m<sup>2</sup>, haljasmaa juhtotstarbega ala säilib ligikaudu 55%.

Kavandatud planeeringulahendus on avalikes huvides. Alale planeeritud ärihoone rajamisel korrastatakse haljasala ning tagatakse sellele avalik juurdepääs, millega tagatakse haljastu eesmärgipärane kasutus. Vähemalt 40%-l planeeritud ärikruundi alast on ette nähtud säilitada haljasala koos tiigiga ja haljasala teed ning nende juurde luua atraktiivne väliruum sillaga. Korrastatud tulevane haljasala koos tiigiga jääb suures ulatuses avalikku kasutusse, mis võrreldes praeguse võsastuva maatükiga on valla jaoks oluline samm Viimsi aleviku keskel korrastatud avaliku ruumi väljaehitamiseks. Samuti sobib ärihoone Viimsi valla visiooniga ärihoonete arendamisest vallas, loob valda uusi töökohti, pakub uusi teenuseid ning panustab seeläbi pendelrände vähendamisesse. Avalik huvi on ka maatükilt ärälõike tegemine bussipeatuse pöörderaadiuse suurendamiseks ja kõnnitee laiendamiseks.

## 2.3. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Uustalu maaüksus on planeeritud jagada kolmeks krundiks. Planeeritud on üks äriotstarbeline krunt koos avaliku haljasalaga (Pos 1), üks tee ja tänava maa krunt (Pos 2) Nelgi tee tänavamaa laiendamiseks olemasoleva kõnnitee ulatuses ning üks väikeelamu maa krunt (Pos 3), mis liidetakse naabermaaüksusega Astri tee 9. Planeeritud kruntide piirid, suurus ja krundi kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 4.

## 2.4. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala on Nelgi tee poolt 2-meetrise tagasiastega, et võimaldada poolavaliku ruumi teket maja ette. Samuti on hoonestusala ulatust piiratud läänepoolse naaberkrundi poolt 4 m võrra krundipiirist, mis on pool hoonetevahelisest tuleohutusekujast, ja lõuna poolt, et jätta valdava osa krundist hoonestusest vabaks ning suunata hoone püstitamine krundi põhjapoolsesse, Nelgi tee äärde jäävasse ossa.

Hoonestusala piires on lubatud ka jalgteede, sõiduteede, parkla ja haljasala ehitamine. Krundi kasutusotstarbega seotud rajatise võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala (nt autode elektrilaadimine parklas). Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid, sh haljastuse tagamise nõuet. Kogu planeeringuala piires on lubatud ehitada tänavainventari ja valgustust.

## 2.5. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Peamised arhitektuursed tingimused Pos 1 planeeritud hoonetele on esitatud joonisel 4. Detailplaneeringuga ei piirata hoonete ehituslike tingimusi projekteerimiseks – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Planeeritud hoone esimesele korrusele on soovitatav ette näha avaliku funktsiooniga ruumid.

Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest. Planeeritud hoonete tulepüsivusklassi määramisel tuleb juhinduda tuleb siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Vastavalt EVS 812-7:2018 p 11.2.3.10, kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seinä üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 m ulatuses vertikaalsuunas.

Hoone ja välialade projekteerimisel tuleb arvestada vanemaealiste ja puudega inimeste erivajadustest tulenevaid nõudeid lähtuvalt Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018 määrusest nr 28. Samuti arvestada, et vanemaealiste jaoks on oluline muuta keskkonnatakistused kontrastseks või akustiliseks, et pöörata tähelepanu ebatavalistele aspektidele. Avalikus linnaruumis liikumisel on äärmiselt oluline piisav puhkekohtade, näiteks pinkide ja muude toetuspindade olemasolu. Näiteks on abiks, kui pinkidel on mugavaks püstitõusmiseks käetoed, et istuda ei tuleks liiga madalale jms. Samuti sobivad vanemaealistele rohkem asjad ja lahendused, mida nad tunnevad ja teavad või mille õige kasutamine on intuiitiivne. Vajalik on luua lisavõimalusi keha käte abil toetamiseks. Näiteks erinevad postid, käetoed kohtades, kus tuleb ette pikaajalist seismist. Liikumispuudega inimesed, kes kasutavad iseseisvalt ratastooli suudavad ületada ainult kindla kaldenurga ja kõrguse vahelise takistusi. Nii võivad nende liikumisteel olulisteks takistusteks olla kõrged lävepakud, kõnnitee künnised ja järsu kaldenurgaga kaldpinnad, auklikud tänavad ja kõnniteed. Kui liikumispuudega inimesel esineb lisaks ka käte osaline halvatus, on iseseisvalt ületatavad takistused ja kalded sõltuvalt puude raskusest järjest madalamad. Inimestel, kes kasutavad käimisraami või karkusid on raske ja ohtlik liikuda treppidel, suurematel kallakutel ja libedatel ning ebatasastel teedel. Nii ratastooli kasutajad kui ka käimisraami või karkude kasutajad vajavad ka enda ümber rohkem vaba ruumi. Lisaks piisavale manööverdamisruumile on hea mõelda läbi ka kui sagedasti peaksid olema paigutatud pingid, et nii proteesikandjad või muud abivahendit kasutavad kõndijad ja eakad saaksid, kas väsimuse või liikumisel tekkiva valu tõttu puhkamiseks istuda.

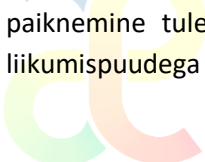
## 2.6. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud Pos 1 krundi jalakäijate juurdepääsud on planeeritud Nelgi teelt ja Astri teelt. Pos 1 krundile on planeeritud läbi krundi lõunaosale planeeritud haljasala jalgteed, mis ühendab Nelgi teed ja Astri teed. Astri tee ääre on planeeritud jalgteed. Jalgteed on joonisel 4 esitatud tinglikuna, nende paiknemine täpsustatakse projekteerimise käigus. Pos 2 on planeeritud säilitada olemasolev kõnnitee.

Mootorsõidukite juurdepääs Pos 1 krundile on planeeritud Astri teelt.

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu planeeritud Pos 1 krundi piires ning hoonesiseselt. Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel lähtuda kehtivast standardist (EVS 843:2016 „Linnatänavad“).

Planeeritud krundi mootorsõidukite parkimine tuleb lahendada krundil vastavalt kehtivale standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“). Planeeringuala asub keskses, kus tuleb rakendada keskustele ette nähtud parkimismäärat. Arvutuslik parkimiskohtade vajadus Pos 1 krundil on 14. Joonisel 4 on näidatud võimalik parkimiskohtade (14 kohta) paiknemine. Parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel. Iga 50 parkimiskoha kohta peab olema 1 koht liikumispuudega inimese sõidukile.



Projekteerimisel tuleb tagada päästetöötajate tegutsemise võimalus, sealhulgas evakueerimise võimalused. Vastavalt EVS 812-7:2018 p 14.1.2 eeldatakse kuni kaheksakorruselise hoone puhul, et see on hea juurdepääsuga tõsteseadmete jaoks (redelauto või tõstukauto), nõnda et pääseb ligi kõikidele korrustele ja tulekindlatele sektsioonidele, mis on ette nähtud inimeste viibimiseks. Vastavalt EVS 812-7:2018 p 14.1.3 peab saama päästetehnikaga sõita hoone peasissekäiguni ja päästemeeskonna sisenemisteeni. Vastavalt EVS 812-7:2018 p 14.1.4 peab juurdepääsutee olema vähemalt 3,5 m laiune. Vastavalt EVS 812-7:2018 p 14.1.5 peab juurdepääsutee üldjuhul asuma nelja või enama korruselise hoone seinast 5 kuni 8 m kaugusel. Hoone ja tee vahele ei tohi paigutada elektriõhuliine, kõrghaljastust ega muid takistusi, mis võiksid takistada tuletõrjevahendite tööd. Kui maksimaalne päästekõrgus on kuni 30 m, võib tee serv olla 3,5 m kaugusel hoonest. Vastavalt EVS 812-7:2018 p 14.1.6, kui I–V kasutusviisiga hoonele on vajalik tagada juurdepääs tõstuk- või redelautole, peab selle ehitise juures olev tee olema vähemalt 4,5 m laiune, et oleks tagatud tõstuki või redeli kasutamine. Juurdepääs tõstuk- või redelautole tuleb tagada hoone kõikidele hädaväljapääsudele, kui hädaväljapääs asub kõrgemal kui 8 m. Siseministri 30.03.2017 a määruse nr 17 § 50 kohaselt peab päästetehnikaga pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse. Sellise juurdepääsu tee laius peab olema vähemalt 3,5 m.

## 2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala katab suures osas isetekkeline haljastus. Puid ja põõsaid, millel on võimalik tagada vajalik kasvuruum ning mis on heas seisukorras, on projekteerimisel soovitatav säilitada võimalikult suures osas. Haljastuse säilitamise võimalikkus täpsustatakse projekteerimisel haljastusprojektiga. Pos 1 tuleb tagada vähemalt 40% krundi pindalast avaliku kasutusega haljasala (sh tiik ja haljasala jalgteed). Pos 1 on planeeritud osaliselt säilitada ja korrastada olemasolev tiik. Tiigi pindala on kavandatud vähendada idapoolsest servast. Pos 1 haljasala kujundamiseks tuleb koostada maastikuarhitektuurne projekt, millega lahendatakse teed, võimalusel olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine, uushaljastus, pargiinventar, valgustus jms. Uushaljastuse istutamine on lubatud kogu krundi piires arvestades, et rajatav haljastus ei tohi piirata sõidukite nähtavust ning ei asu tehnovõrguliinide kaitsevööndis.

Pos 1 olmejätmed on planeeritud kokku koguda krundile kavandatud jäätmekogumispunktis, mille asukoht määratakse projekteerimisel, konteinerid kavandada maa-alusena või hoonesisena.

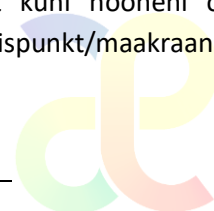
## 2.8. Tehnovõrgud

### 2.8.1. Üldosa

Projekteerimisel võib tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös puudutatud tehnovõrguvaldajatega. Kavandatavad tehnovõrguliinid näha ette maa-alustena. Planeeritud tehnovõrguliinid on esitatud joonisel 5.

### 2.8.2. Veevarustus

Planeeritud hoone veevarustus on planeeritud vastavalt AS Viimsi Vesi 03.03.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele olemasolevast Astri tee De 63 mm veetorst. Ühisveevõrgust on POS 1 krundil lubatud kasutada vett kuni 5 m<sup>3</sup> ööpäevas. Nimetatud torustikust kuni hooneni on planeeritud veetorstiku rajamine. Projekteerimisel näha ette krundi piirile liitumispunkt/maakraan.



Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada Siseministri 18.02.2021. a määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ esitatud nõuetega ning EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega. Vastavalt EVS 812-6:2012 tabelile 1 on planeeritud hoone puhul vajalik väliskustutusvee vooluhulk 20 l/s kolme tunni jooksul, arvestada tuleb, et ühe tuletõkkeseksiooni piirpindala võib olla kuni 800 m<sup>2</sup>. Planeeringuala vahetus läheduses Nelgi teel asub ühisveevõrguga ühendatud tuletõrjehüdrant, kus on tagatud vooluhulk 15 l/s, projekteerimisel tuleb ette näha ning dimensioneerida puudu jääva väliskustutusvee vooluhulga kompenseerimiseks vastav mahuti.

### 2.8.3. Kanalisatsioon

Planeeritud hoone reovee ärajuhtimine on planeeritud vastavalt AS Viimsi Vesi 03.03.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele olemasolevasse Astri teel olevasse ühisreoveekanaliseerimise kaevu. Planeeritud hoonest kuni olemasoleva kaevuni on planeeritud iseoolne reoveekanaliseerimise torustik. POS 1 krundilt on lubatud reoveekanaliseerimise juhtida reovett kuni 5 m<sup>3</sup> ööpäevas.

### 2.8.4. Sademevesi ja drenaaž

Vastavalt Viimsi vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna 09.08.2022 tehnilistele tingimustele nr 14-9/3283-1 tuleb planeeritud krundi kõva kattega pindadelt koguda sademevesi kokku ja juhtida krundil asuvasse tiiki. Krundi vertikaalplaneeringuga on keelatud juhtida sademevett naaberkinnistutele.

Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ on koostanud ekspertarvamuse „Uustalu kinnistu sademeveekäitluse analüüs“ (töö nr 2022104), mille eesmärk oli hinnata Uustalu kinnistul asuva tiigi veemahutavust sinna sademevee juhtimise seisukohast. Olemasoleva tiigi veepeegli pindalaks geodeetilise mõõdistuse ajal oli absoluutkõrgusel 28.66 m 1124 m<sup>2</sup>, detailplaneeringu järgse olukorra puhul on arvutused tehtud detailplaneeringus kujutatud tiigi kohta veepeegli pindalaga 825 m<sup>2</sup>. Analüüsi tulemusel järeldati, et üks kord aastas ning üks kord kahe aasta jooksul esineva arvutusliku vihmasaju veekoguse suudab tiik mahutada, ilma et esineks väga suurt veetaseme tõusu tiigis – vastavalt kuni 11 cm ja 14 cm. Kui tiigi kallas jääb olemasolevale kõrgusele ning normaalveetasemeks jääb mõõdistustööde aegne 28,66 m, siis jääb maksimaalne veetase ca 1 meeter madalamaks kui tiigi kallas ja see ei tekitaks tavapärase planeerimise ja projekteerimisega mittelahendatavaid probleeme.

Oluline on muidugi tiigi kalda kõrgus – detailplaneeringuga kavandatud lahenduse arvutuse puhul on eelduseks, et tiigi kaldajoone kõrgus saab olema vähemalt sama kõrge kui olemasolevas olukorras. Tiigist vee ära pumpamise vajadus sõltub hüdrogeoloogilistest tingimustest. Mitteimbuv vesi on võimalik vooluhulgaga 5 kuni 10 l/s pumbata tänaval asuvasse sademeveetorustikku. Joonisel 5 on esitatud näitlik sademevee pumpa asukoht. Pumpamise lahendus on võimalusena ette nähtud. Ehitamise või ehitamata jätmise otsus tuleb teha peale hüdrogeoloogilise olukorra ja pinnase filtratsiooniomaduste selgitamist ehitusuuringuga.

Tiiki juhitud vesi peab vastama keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ esitatud nõuetele. Joonisel 5 on esitatud näitlik õli- ja liivapüüdüri asukoht.

### 2.8.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeritud krundi elektrivarustus on planeeritud vastavalt Imatra Elekter AS tehnilistele tingimustele nr TT-9512H. Elektrivarustuseks on planeeritud madalpinge elektrimaakaabel alates Astri alajaamast Astri teel. Krundi piirile on planeeritud liitumiskilp. Olemasolev Astri alajaam asendada uuega, projekteerimisel määrata alajaama tüüp ja võimsus.

Tänavavalgustus on tagatud olemasolevate mastvalgustitega, vajadusel näha projekteerimisel ette valgustite ümbertõstmine või uute valgustite paigaldamine. Krundi sisene valgustus lahendada projekteerimisel vastavalt ala kujunduslahendusele.

### 2.8.6. Soojavarustus

Planeeritud hoone soojavarustus on planeeritud vastavalt Adven Eesti AS tehnilistele tingimustele kaugküttega. Planeeritud hoonest kuni olemasoleva torustiku liitumiskohani Nelgi tee 1 maaüksusel on planeeritud kaugküttetorustiku asukoht.

### 2.8.7. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoone telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 34851149 planeeringuala läbivast sidekanalisatsioonist. Kuna olemasolev sidekanalisatsioon jääb planeeritud hoonestusalale, on planeeritud sideliini ümber tõstmine hoonestusala väliselt.

## 2.9. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m tuleb projekteerimisel kasutusele võtta tule levikut takistavad meetmed.

### 2.10. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- liikumisalade ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine, atraktiivsed materjalid, värvid;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate alade korrashoid.

### 2.11. Keskkonnatingimused

Projekteerimisel tuleb planeeritud krunti ümbritsevatelt teedelt tulenevat müra ning saastekoormust hinnata ning vajadusel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemetega tagamiseks hoone(te)s.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada liivapüüduriga ja I-klassi õlipüüduriga ning

juhtida tiiki (vajadusel koos ülepumpamisega sademeveekanaliseerimiseks), mitte lasta valguda naaberkruntidele. Tiiki juhitud vesi peab vastama keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasde juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ esitatud nõuetele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

### **2.12. Servituutide seadmise vajadus**

Pos 1 planeeritud avalikule haljasalale on vajadus isikliku kasutusõiguse seadmiseks Viimsi valla kasuks, mis tagab haljasala avaliku kasutuse. Planeeritud tehnovõrguliinidele on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus vastava võrgu valdaja kasuks.

### **2.13. Planeeringu elluviimine**

Planeering on kavandatud ellu viia järgnevalt:

- kruntide moodustamine ja katastriüksuste registreerimine;
- tänava maa krundi (Pos 2) vallale tasuta võõrandamine ja haljasala avaliku kasutamise tagamiseks isikliku kasutusõiguse seadmine;
- ehitusprojektide koostamine (tehnovõrgud, hoone, haljastusprojekt);
- ehituslubade taotlemine tehnovõrkudele, hoonele jne;
- tehnovõrkude ja hoone ehitamine;
- haljasala ehitamine;
- kasutuslubade väljastamine ehitistele.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

Pos 1 planeeritud avaliku haljasala heakorrastamine (sh väikevormide paigaldamine) ja hooldamine jääb planeeringu koostamisest huvitatud isiku kohustuseks.



### 3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- Päästeamet, Viktoria Tilk 15.02.2024: digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad).

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Telia Eesti AS, Marina Prigask 12.09.2023: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- Adven Eesti AS, Mati Rähni 06.09.2023; Raivo Melsas 22.09.2023: digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad);
- Imatra Elekter AS, Maie Erik 01.09.2023: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- AS Viimsi Vesi, Ilona Pärkna 11.09.2023: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).

