

UUS-KÄSPRE KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Uus-Käspre, Laiaküla, Viimsi vald, Harju maakond,
töö nr 015/2015

Huvitatud isik: Westate OÜ

Reg nr. 12946722
Henri Rüüsak
Tel: 503 0645
henri@wallenium.ee

Projekt: OÜ RE Plan

Reg nr. 12269428
Kadaka pst 169B-29 Tallinn 12615
Tel. 51 995 509
replan.info@gmail.com

Arhitekt:

Vastutav spetsialist:

Vastutav spetsialist:

Ilona Rõzenkova

Irina Sibul

Artem Larjusin

Teehoiutööde pädevustunnistus nr 1-0060

TALLINN 18.07.2017

I MENETLUSDOKUMENDID

- Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 08.02.2017 koosolek, protokoll nr 6
- Viimsi Vallavalitsuse ja Westate OÜ omavaheline haldusleping Detailplaneeringu rahastamise ja koostamise õiguste üleandmiseks, 01.11.2016.
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus Laiaküla küla, kinnistu Uus-Käspre ja lähiala detailplaneeringu algatamisest, lähteseisukohtade kinnitamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest, 18.10.2016, nr 652
- Westate OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks 11.01.2016.

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	4
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
3.2 Kontakivõõndi analüüs.....	5
3.3 Alusplaan	5
3.4 Maaomand planeeritaval alal.....	5
3.5 Haljastus	6
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
4.1 Linnaruum	7
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule.....	7
4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid	7
4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele	8
4.1.4 Krundi ehitusõigus.....	8
4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus	8
4.3 Tehnovõrgud	9
4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted.....	9
4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	9
4.3.3 Elektrilahendus	10
4.3.4 Tänavavalgustus	10
4.3.5 Gaasivarustus.....	10
4.3.6 Tuletõrje veevarustus.....	10
4.3.7 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:.....	10
4.4 Haljastus, heakorraldus keskkonnakaitse abinõud ja müra.....	11
4.4.1 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted	11
4.4.2 Keskkonnamõjud planeeringuga kavandatava elluviimiseks	12
4.4.3 Müra	12
4.5 Tuleohutusnõuded	13
4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13

III LISAD

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detaiplaneeringule nr nr 25897, 26.04.2017

-
2. Bingonet OÜ tehnilised tingimused T-47, 15.11.2016
 3. AS Viimsi Vesi liitumise tingimused ühisveevärgiga ja ühiskanalisatsiooniga 9.11.2016
 4. OÜ Grün-E Uus-Käspre maa-ala puittaimestiku hindamine, 11.2016.
 5. Radoonitõrjekeskuse töö Uus-Käspre radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest, 14.11.2016
 6. Planeeringulahenduse ruumilised illustratsioonid

IV JOONISED

1. GEODEETILINE ALUSPLAAN	1:500
2. SITUATSIOONISKEEM	1:2500
3. TUGIPLAAN	1:500
4. PÕHIJONIS	1:500
5. LIIKLUSSKEEM JA VERTIKAALPLANEERIMINE	1:500
6. PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÖND	1:2500

V KOOSKÕLASTUSED

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Kooskõlastuse lehed

VIIMSI VALLA LAIAKÜLA KÜLA UUS-KÄSPRE KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Viimsi valla ehitusmäärus;
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus Laiaküla küla, kinnistu Uus-Käspre ja lähiala detailplaneeringu algatamisest, lähteseisukohtade kinnitamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest, 18.10.2016, nr 652
- Westate OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks 11.01.2016.

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Aigrumäe küla, Laiaküla ja Muuga küla ülplaneering ja üldplaneeringu teemaplaneeringud „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ja „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“.
- Planeeritava ala katastriplaan.
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõõtmised.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised mõõdistused Survey OÜ töö nr 321 17.11.2016.a.
- Dendroloogiline uuring
- Radoonisisalduse uuring

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Uus-Käspre kinnistu (89001:010:1604) sihtotstarve väikeettevõtluse hoone ja tootmishoone maa (ÄV, kat ärimaa), kaitseotstarbelise metsa maa (MK, kat üldkasutatav maa Üm) ja tee ja tänava maa (LT, kat transpordimaa) sihtotstarvetega kruntideks, ehitusõiguse määramine tootmis- ja büroohoone(te) rajamiseks ja krundil paikneva rohevõrgustiku teemaplaneeringu kohase haljastu nr 31 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 Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering.

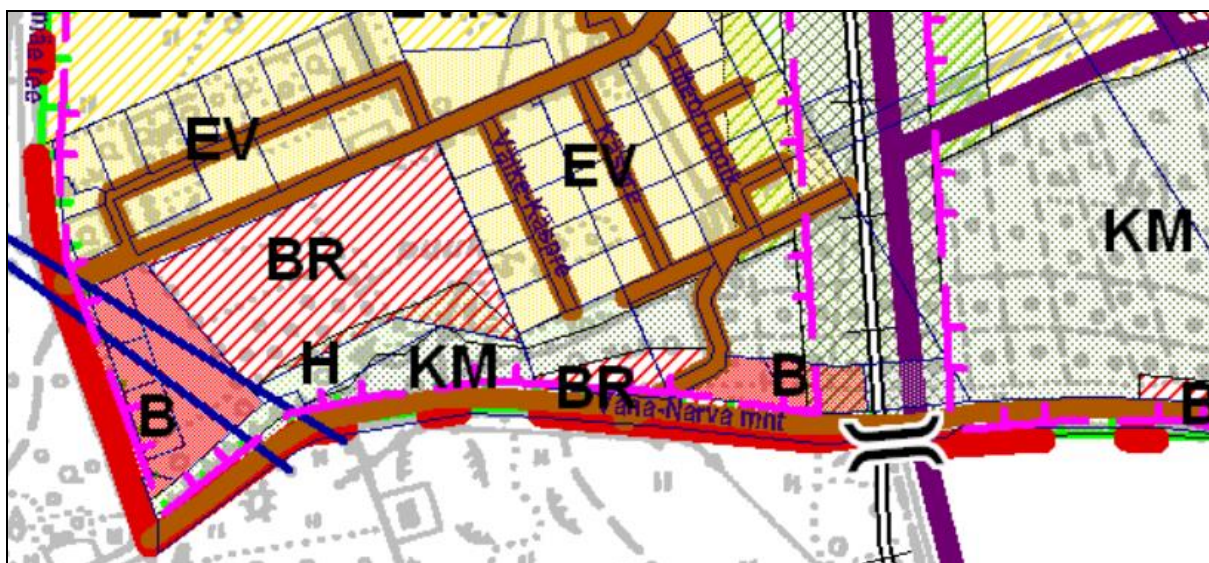
Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 125 lõike 2 alusel, Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ elluviimiseks.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritava ala suurus on ligikaudselt 11 000 m² 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.

Planeeritav ala on ebakorrapärase kujuga, maapinna abs. kõrgused jäävad vahemikku 34,0 kuni 38,0 m. Kinnistu on hoonestamata, valdavalt kaetud kõrghaljastusega. Kinnistu piirneb põhjast elamukruntidega, läänest ja idast metsaste aladega ning lõunast Jõelähtme valla territooriumil asuva hoonestamata loodusliku maaga. Juurdepääs 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.

3.2 Kontaktvööndi analüüs

Piirkonna lähiumbruse maakasutuseks on peamiselt elamumaa ja metsased alad (vt Joonis 3. Planeeringuala kontaktvöönd). Enamuse hoonestusest moodustavad ühepereelamud. Domineerivad viil- ja kelpkatused ning lamekatused. Hoonete välisviimistluseks on peamiselt kasutatud krohvi, puitu ja looduslikku kivi.

Piirkonna kruntide suurus jäävad enamasti 1500-5000 m² ning hoonestusalused pinnad ca 160 - 1000 m² vahele. Elamukruntide struktuur on korrapärane.

Planeeringuala idaküljes asub muuhulgas ka veoautodele mõeldud Neste kütusetankla.

3.3 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Survey OÜ poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehnoorkudega, töö nr 321 17.11.2016.a.

3.4 Maaomand planeeritava alal

Nr.	Aadress	Pindala, m ²	Kinn. nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik(ud)
1	Uus-Käspre	7254	4091902	89001:010:1604	maatulundus maa	Westate OÜ

3.5 Haljastus

Uus-Käspre kinnistu on valdavalt kaetud kõrghaljastusega.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud Uus-Käspre kinnistu sihtotstarvega maatulundusmaa jagada neljaks krundiks:

Pos 1. väikeettevõtluse hoone ja tootmishoone maa sihtotstarvega krunt (100% ärimaa)

Pos 2. kaitseotstarbelise metsa maa sihtotstarvega krunt (100% üldkasutatava maa), mis antakse tasuta üle Viimsi vallale

Pos 3. tee ja tänava maa sihtotstarvega krunt (100% transpordimaa), mis antakse tasuta üle Viimsi vallale

Pos 4. kaitseotstarbelise metsa maa sihtotstarvega krunt (100% üldkasutatava maa), mis jääb omaniku kasutusse

määrata ehitusõiguse tootmis- ja büroohoone(te) rajamiseks; määrata hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning sõidu-, kergliiklusteede, parkimisalade paiknemine ja liikluskorralduse põhimõtted.

Pos 1 krundil planeeritakse ehitada hoone, kus tegemist on seinamoodulite komplekteerimisega väiketööstuse ning büroopinnaga. Ettevõtte tegevus ei tekita lärmi, vibratsiooni ega õhusaastet. Rekkaparklat alale ei kavandata ning keemiat ettevõtte ei töötle. Transpordivahenditena ei kasutata suuri veoautosid (rekkaid) vaid tagaluuktöstukitega autosid, mida ettevõtte ise ei oma. Tagaluuktöstukiga auto vastab tüübile VA vastavalt linnatänavate standardile EVS 843:2016. Sellest johtuvalt krundile planeeritakse ka suhteliselt väike parkimisala.

Planeering näeb ette pos 1 krundil planeeritud hoone paigutumist orienteeruvalt rohevööndi piirile, kasutades maksimaalselt üldplaneeringus näidatud ärimaa ala. Hoone taha, rohevööndi alale planeeritakse asfaltee.

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):

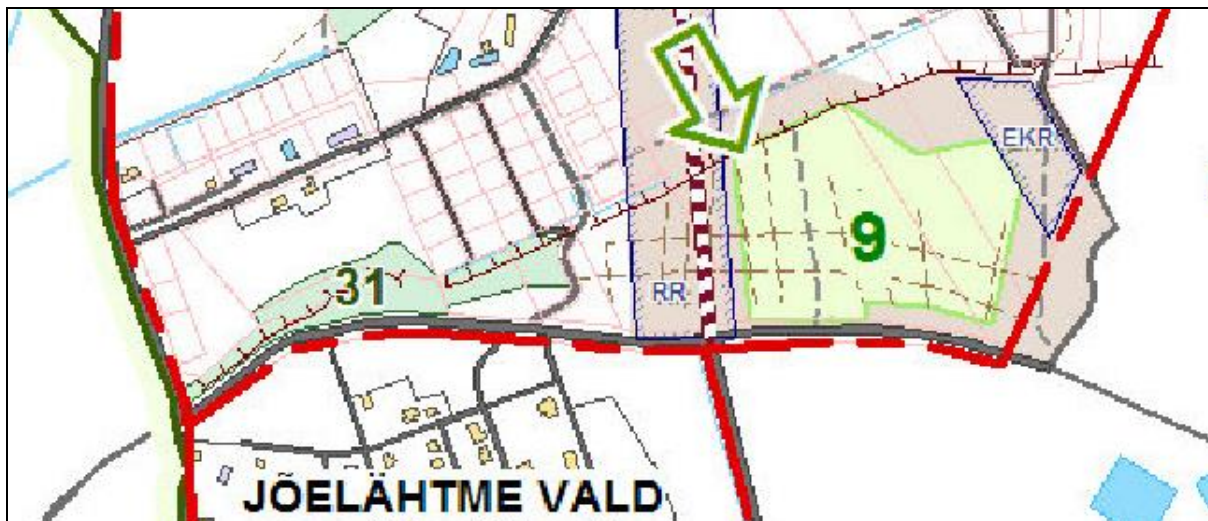


4.1 Linnaruum

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuga kavandatud vastab Äigrumäe küla, Laiaküla küla 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 „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik.“, planeeritav hoonestuse maht ei vähenda rohevõrgustiku ala ja haljastu nr 31 paiknemine fikseeritakse nii äri- ja tootmismaa krundi koosseisus, kui ka eraldiseiva krundina.



4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid

Kruntide pindala ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Planeeringu alguses			Planeeritud		
aadress	pindala(m ²)	sihtotsarve	aadress	pindala(m ²)	sihtotsarve
Uus-Käspre	7254	100% Ü	Uus-Käspre	3714	100% ÄV
			Uus-Käspre 1a	1319	100% Üm
			Uus-Käspre 2a	343	100% LT
			Uus-Käspre 3a	1859	100% Üm

Maa-alale on vastavalt krundi kasutamise sihtotstarvetele lubatud moodustada neli krunti: üks väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (vastavalt planeeringu liigile ÄV, katastris ärimaa ÄV 100%); üks kaitseotstarbelise metsa maa kasutamise sihtotstarbega krunt MK (katastris üldkasutatav maa Üm 100%), mis antakse tasuta üle Viimsi vallale; üks kaitseotstarbelise metsa maa kasutamise sihtotstarga krunt MK (katastris üldkasutatav maa Üm 100%), mis jääb omaniku kasutusse ning üks kergliiklusmaa kasutamise sihtotstarbega krunt (katastris transpordimaa LT 100 %), mis samuti antakse tasuta üle Viimsi vallale.

Planeeringuala põhjapoolse kaitseotstarbelise metsa maa kasutamise sihtotstarga krundile planeerida matkarada, moodustatav katastriüksus on osa rohevõrgustiku haljastust nr 31.

4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele

- 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: kuni 3;
 3. lubatud katusekalded: 0-45
 4. lubatud katusekattematerjalid: plekk, katusekivi, rullmaterjalid;
 5. välisviimistlusmaterjalid: krohv, looduslik kivi, tellis, betoon, terasplekk, värv, osaliselt puitlaudis
 6. hoonete maksimaalne kõrgus: 12,0m

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

Piirdeaed on lubatud kavandada ainult ärimaa krundile, üldkasutatavat maad piirata ei ole lubatud.

4.1.4 Krundi ehitusõigus

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

Pos nr 1	Uus-Käspre
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% ärimaa
Krundi pindala:	3714m ²
Hoonete arv krundil:	kuni 2
Korruselisus:	3
Ehitisealne pindala:	1950 m ²
Hoone kõrgus:	12 m
Parkimiskohtade arv krundil:	8

Pos nr 2	Uus-Käspre 1a
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% üldkasutatav maa
Krundi pindala:	1319m ²
Hoonete arv krundil:	0

Pos nr 3	Uus-Käspre 2a
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% transpordimaa
Krundi pindala:	343m ²
Hoonete arv krundil:	0

Pos nr 4	Uus-Käspre 3a
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% üldkasutatav maa
Krundi pindala:	1859m ²
Hoonete arv krundil:	0

4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

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

Ligipääsuks Uus-Käspre kinnistule planeeritakse ehitada välja eraldi sissesõit Narva maanteelt kinnistult 2m kaugusel lääne poole.

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

Kuivõrd ettevõtte kasutab väikesegabariidilisi kaubikuid, siis selline sissesõidu lahendus tagab piisavad pöörderaadiused nii sisse-väljasõidul kui ka krundisisiselt.

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 30 parkimiskohta.

Rohevööndi maksimaalse säilitamise eesmärgil kavandatakse teatud osa parkimisest Viimsi valla maale kinnistu lääneküljel. Parkla kavandatakse välja ehitada koostöös vallaga, kellele broneeritakse parkimisest avalikuks kasutuseks kuni 10 kohta.

Asfaltkate on planeeritud ka juurdepääsuteele.

Hoone ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada eraldi liikluskorraldusjoonis, kus on ära lahendatud kõnniteed, parklad, mahasõidud, liikluskorraldus (liiklusmärgid, teekattemärgistus), lõiked, kasutatavad konstruktsioonid, materjalid jne. Praegust lahendust käsitletakse, kui skemaatilist, mida ehitusprojekti käigus täpsustatakse ja lahendatakse vastavalt maanteede projekteerimismõõtudele, linnatänavate standardile ja teistele asjakohastele nõuetele. Kogu teedeehituslik ja liikluskorralduslik osa lahendatakse eraldi projektiga.

4.3 Tehnovõrgud

4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted

Uus-Käspre kinnistul on planeeritud lokaalne soojavarustus soojuspumba või maakütte baasil. Soovi korral on võimalik liituda gaasivarustusega.

4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vastavalt AS Viimsi Vesi liitumise tingimustele ühisveevärgiga ja ühiskanalisatsiooniga 9.11.2016 planeeritakse veeühendus saada Lilleoru tänavalt ning ühiskanalisatsiooniga liitumine K-23 kaevust Väike-Käspre teel. Haljasaladele langevad sadeveed immutatakse krundi pinnasesse. Sadevesi parklast ja katuselt juhitakse läbi vihmaveetorude ja vertikaalplaneeringu haljasalale, kus immutatakse krundil pinnasesse.

Veevarustus

Planeeritakse liitumine kõrvalolevate trassidega. Veeetrassiga liitumiseks planeeritakse DN32 peakraani.

PE torustike omavaheliseks ühendamiseks kasutatakse põkk- 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. Sulgseadmetena kasutamiseks on ette nähtud ainult valumalmist tooted. Plastikust sulgseadmeid ei ole lubatud kasutada.

Kanaliseerimine

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). 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 kaitstud 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.

Sadeveed

Sadeveed parklast ja hoone katusest juhitatakse haljasalale omal krundil ning need imuvad pinansesse. Parklale tuleb ette näha õli- ja liivapüüdur enne sadevee juhtimist loodusesse. Sadevee ärastuse tehniline teostus lahendatakse tööprojekti raames.

4.3.3 Elektrilahendus

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

4.3.4 Tänavavalgustus

Tänavavalgustus lahendatakse ehitusprojekti mahus.

4.3.5 Gaasivarustus

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

4.3.6 Tuletõrje veevarustus

Välitulekustuti vesi 10l/s lahendatakse hüdrandist, mis asub Metsa tee ja Ämma põik ristis, ca 88m kaugusel Uus-Käspre kinnistult, vastavalt Standardile EVS 812-6:2012.

4.3.7 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnoõrkude osas:

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

4.4 Haljastus, heakorrastus keskkonnakaitse abinõud ja müra

Planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. Ettevõtte tegevus ei tekita lärmi, vibratsiooni ega õhusaastet.

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

4.4.1 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kaks prügikonteinerit planeeritakse paigaldada hoone taga krundi põhjaküljele.

Kinnistul kasvab kõrghaljastus. Detailplaneeringuga nähakse ette puude ja põõsaste likvideerimine ehitusalalt. Planeeringualal kavandatav ärimaa haljastatud maa moodustab 33,8% ärimaa krundi pindalast.

Ärimaa kinnistul ehituse- ja teedeala ning ehitustehnikale ettejäädav puud on lubatud likvideerida. Säilitada maksimaalselt puid, mis jäävad hoone ehituse ja teedealast 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. Soovitav oleks harilikud kuused likvideerida.

Objekil asuvad puud on valdavalt hooldamata, männid on laasunud valguspuudulikusest ja kuused on pessikahtlusega.

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 asuvalle 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 (*Alnus glutinosa*). 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 – künapuu (*Ulmus laevis*). 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 (*Tilia platyphyllos*). 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 (*Corylus avellana*). Kasvab tavaliselt paljudest harudest koosneva kõrge põõsana. Talub hästi varju. Saab noorendada – harusid ära saagida. Pikal sügisel kollane sügisvärvus.

2. valik – harilik kikkapuu (*Euonymus europaeus*) ja tema sordid. Talub varju. Osadel taimedel punane, teistel kollane sügisvärvus.

3. valik – tatari vaher (*Acer tataricum*). Enamasti mitmeharuline 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 (*Cornus alba*). 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 (*Sorbaria sorbifolia*) 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 (*Physocarpus opulifolius*). 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.

Kaks prügikonteinerit planeeritakse paigaldada hoone taga krundi põhjaküljele.

4.4.2 Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

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, kellel on sõlmitud sellekohane leping.

4.4.3 Müra

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.

Kokkuvõtvalt nendime veenvalt, et ümbruskonnas asuvate ehitiste või plaanitavate rajatistega (näiteks Via Baltika raudteega) võrreldes Uus-Käspre kinnistule kavandatav ehitis ümbruskonnale ja keskkonnale lisakoormust või häireid ei tekita.

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

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

4.5 Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamise aluseks on Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitavad tuleohutusnõuded“.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Planeeritud hoone projekteerida TP-2 tulepüsivusklassile vastavana või muuta tulepüsivusklassi vastavalt täpsele ehitusprojektile.

4.6 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.

Seletuskirja koostas Ilona Rõzenkova 18.07.2017