

## Uustalu kinnistu detailplaneering

Viimsi alevik Viimsi vald

Esimene köide – planeering

ESKIIS



Töö nr: 20021DP1

Tartu 2020

Huvitatud isik: Eesti Esimene Veinimõis OÜ

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, 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. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed .....	5
2. Planeerimise lahendus .....	7
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	7
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus .....	8
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	8
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted .....	8
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	8
2.6. Tehnovõrgud.....	9
2.6.1. Üldosa .....	9
2.6.2. Veevarustus .....	9
2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž .....	9
2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	9
2.6.5. Soojavarustus .....	9
2.6.6. Gaasivarustus.....	9
2.6.7. Telekommunikatsioonivarustus .....	9
2.7. Kujad .....	9
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused .....	9
2.9. Keskkonnatingimused .....	10
2.10. Servituutide seadmise vajadus .....	10
2.11. Planeeringu elluviimine .....	10
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	11

### 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 (*koostamisel*)





## 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 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 korraldus 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.

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 ja kaetud peamiselt isetekkelise kõrghaljastusega, alal on ka tiik.

Planeeringuala reljeef langeb lõuna suunas, suurim kõrguste vahe planeeringualal on ligikaudu 2,4 m (arvestamata tiigi sügavust).

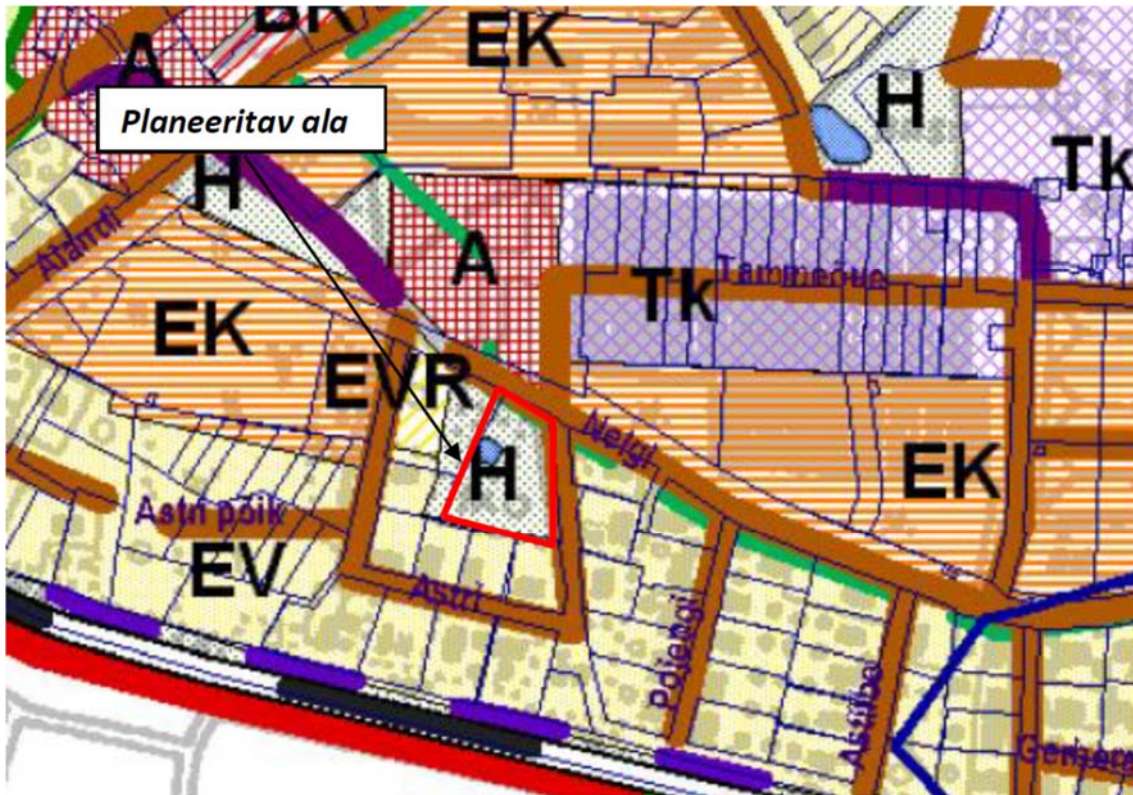
Planeeringuala krundi olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.

### 1.4. 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.

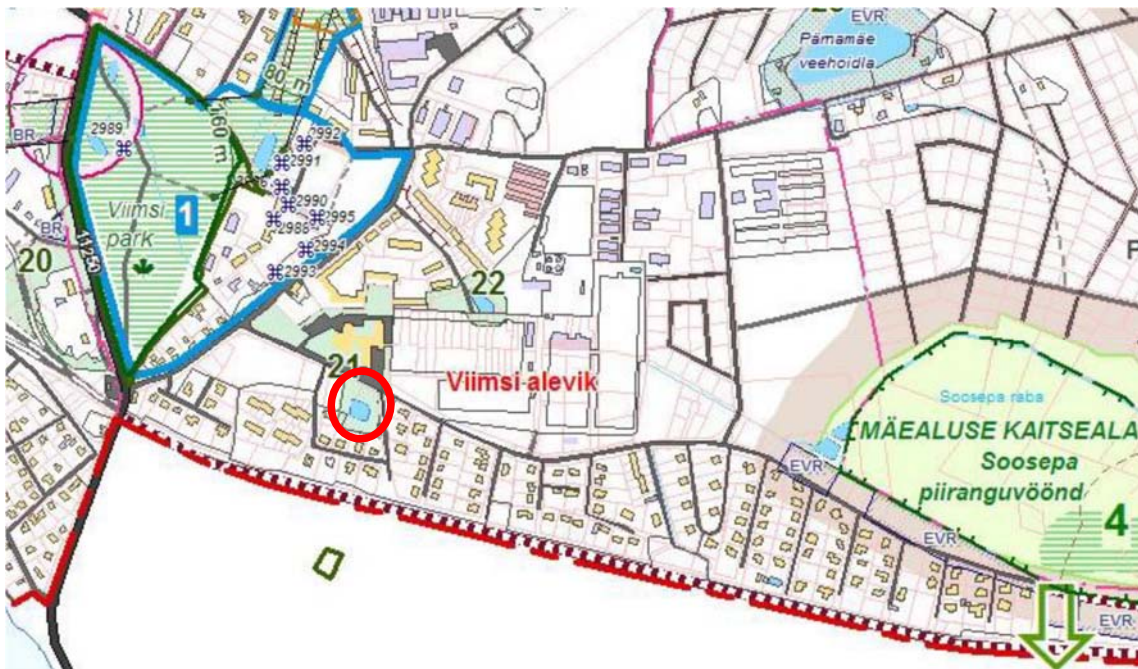






Skeem 1. Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust (H – haljasmaa; EV – väikeelamute maa; EVR – väikeelamute reservmaa; EK – korruselamute maa; Tk – kergetööstuse maa).

Detailplaneeringuga on vaja muuta üldplaneeringu teemaplaneeringut „Rohevõrgustik ja miljöväärtuslikud alad“, 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 Pirita lillekasvatuse näidissovhoosi 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 muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas muutes planeeritud Uustalu kinnistu ulatuses haljasmaa juhtotstarbe ärimaa juhtotstarbeks.

Detailplaneeringuga tehakse ka ettepanek Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ 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 planeeritud hoonestusala, teede ja parkla ulatuses.

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:

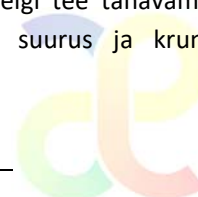
*Erandina on detailplaneeringu alusel lubatud Uustalu kinnistule ehitada maksimaalselt 1 ärihoone juhul kui seda näeb ette Viimsi aleviku ja lähiala üldplaneering.*

### 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. Alale planeeritud ärihoone rajamisel korrastatakse haljasala ning tagatakse sellele avalik juurdepääs, millega tagatakse haljastu eesmärgipärane kasutus. Vähemalt 42%-l planeeritud ärikrundi alast on ette nähtud säilitada haljasala (sh tiik ja haljasala teed).

### 2.3. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Uustalu maaüksus on planeeritud jagada kaheks krundiks. Planeeritud on üks äriotstarbeline krunt koos avaliku haljasalaga (Pos 1) ning üks tee ja tänavamaa krunt (Pos 2) Nelgi tee tänavamaa laiendamiseks olemasoleva kõnnitee ulatuses. 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 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 hoonele on esitatud joonisel 4. Detailplaneeringuga ei piirata hoonete ehituslikke 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.

Tulepüsimisklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest. Planeeritud hoonete tulepüsimisklassi määramisel tuleb juhendada tule siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

## 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. 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 hoonesisiselt. 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 parkimismatiivi. Arvutuslik parkimiskohtade vajadus Pos 1 krundil on 47. Joonisel 4 on näidatud võimalik parkimiskohtade (47 kohta) paiknemine. Parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel. Iga 50 parkimiskoha kohta peab olema 1 koht liikumispuudega inimese sõidukile.

## 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 soovitatav säilitada võimalikult suures osas. Haljastuse säilitamise vajadus täpsustatakse dendroloogilise hinnanguga. Pos 1 tuleb tagada vähemalt 25% krundi pindalast haljasala (sh tiik ja haljasala jalgteed). Pos 1 on planeeritud osaliselt säilitada ja korrastada olemasolev tiik. Tiigi pindala on kavandatud vähendada, mistõttu on vajalik likvideerida ka naaberkrundile Astri tee 1 ulatuv tiigi serv. Projekteerimisel tuleb vajadusel ette näha krundilt liigvee ärajuhtimine drenaaži abil. Pos 1 haljasala kujundamiseks tuleb koostada maastikuarhitektuurne projekt, millega lahendatakse teed, 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 olmejäätmed on planeeritud kokku koguda krundile kavandatud jäätmekogumispunktis, mille asukoht määratakse projekteerimisel, konteinerid kavandada maa-alusena või hoonesisesena.

## **2.8. Tehnovõrgud**

### **2.8.1. Üldosa**

Projekteerimisel võib tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Kavandatavad tehnovõrguliinid näha ette maa-alustena.

*Täpsustatakse edasisel planeerimisel.*

### **2.8.2. Veevarustus**

*Täpsustatakse edasisel planeerimisel.*

### **2.8.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž**

*Täpsustatakse edasisel planeerimisel.*

### **2.8.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus**

*Täpsustatakse edasisel planeerimisel.*

### **2.8.5. Soojavarustus**

*Täpsustatakse edasisel planeerimisel.*

### **2.8.6. Gaasivarustus**

*Täpsustatakse edasisel planeerimisel.*

### **2.8.7. Telekommunikatsioonivarustus**

*Täpsustatakse edasisel planeerimisel.*

## **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. Keskkonningimused**

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

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada liivapüüduuri ja I-klassi õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimise ja/või tiiki, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Tiiki juhitav 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.

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.

### **2.13. Planeeringu elluviimine**

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**

*Lahendatakse edasisel planeerimisel.*

