

## SELETUSKIRI

### 1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid.

1. Viimsi valla mandriosa üldplaneering
2. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik"
3. Viimsi valla ehitusmäärus
4. Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas
5. Pärnamäe tee ja Mäealuse tee vahelise ala detailplaneering Aiandi tee ja Vehema tee vahelisel lõigul, millega lahendati krundijaotusplaani koostamine, ehitusõiguse määramine ja mis on kehtestatud 16.03.2010 korraldusega nr 127

Detailplaneeringu koostamisel on juhitud Eesti Vabariigis planeerimist ning vara ja maaomandit reguleerivatest seadustest ja õigusaktidest. Arvestatud on Viimsi valla üldplaneeringuga ja ehitusmäärusega.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Optiset OÜ poolt mõõdistatud topogeo-deetilist plaani (töö V-2270/7, 03.03.2017.a.).

### 2. Kontaktvööndi analüüs.

Planeeritav ala jääb Viimsi vald, Pärnamäe küla, Pärnamäe tee ja Mäealuse tee vahelise ala detailplaneeringuga Aiandi tee ja Vehema tee vahelisel lõigul detailplaneeringu alale, millega lahendati krundijaotusplaani koostamine, ehitusõiguse määramine ja mis on kehtestatud 11.06.2009 otsusega nr 41, 13.08.2009 otsusega nr 45 ja 10.12.2009 otsusega 98.

Pärnamäe tee 190 krundile planeeriti 1 ärihoone lubatud korruste arvuga 3 ja maksimaalse kõrgusega 12,5 m. Hoone torni osas on maksimaalne kõrgus 18 m (sh tehniline ruum). Krundile planeeritava ärihoone lahenduse aluseks on AB Künnapuu ja Padrik poolt koostatud ärihoone eskiisprojekt.

Planeeritav ala asub tiheasustuse ja hajaasustuse piiril, jäädes valdavalt hajaasustusalale. Detailplaneeringuala vastas teisel pool Pärnamäe teed paikneb olemasolev elamupiirkond. Planeeritav ala külgneb kirdest ja idast Mäealuse maastikukaitsealaga, mis on moodustatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ raames Looduskaitseaduse §10 lõike 7 alusel. Mäealuse maastikukaitseala on moodustatud Viimsi vallas asuva Põhja-Eesti klindi, väärtuslike metsa- ja sookoosluste, ning pärandkultuurmaastiku kaitseks. Planeeritav ala jääb Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, moodustatud haljastu nr 24 – Aiandi- ja Pärnamäe teega piirnev ala Lubja ja Pärnamäe küla piiril koosseisu. Antud haljastu tähtsuseks on võimalus rajada piirnevate elamualade kaitseks teest tulenevate negatiivsete mõjude eest kõrghaljastusega puhverriba ning maastiku liigendamise.

Naaberkinnistutele Pärnamäe tee 186 ja Pärnamäe tee 188 on kehtestatud detailplaneering Viimsi Vallavalitsuse korraldusega 22. mai 2018 nr 277, mis muudab osaliselt Viimsi vallavolikogu 18.01.2011 otsusega nr 6 kehtestatud "Järsaku ja Vainu maaüksuste detailplaneeringut. 2018 aastal kehtestatud planeeringuga liideti planeeringualal asuvad kinnistud, moodustatud ärimaa sihtotstarbega krunt, määrati ehitusõigus ühe äri- ja büroohoone ehitamiseks ja lahendati ühtne juurdepääs kruntidele Pärnamäe tee 190 ja 188. Kehtestatud detailplaneeringu kohase mahasõidu planeeritavatele kruntidele rajab 08.12.2015 sõlmitud kokkuleppele (registreeritud valla majanduslepingute registris 14.12.2015

numbriga 2-10.1/503) kohaselt planeeritava Pärnamäe tee 186/188 kinnistu omanik omal kulul, mille kohta 17.04.2018 sõlmiti Tallinna notar Priidu Pärna notaribüroos isiklike kasutusõiguste seadmise leping ja kokkulepped ehituskohustuste täitmiseks (registreeritud valla notariaallepingute registris 18.04.2018 numbriga 2-10.2/251).

### **3. Seos kõrgema astme planeeringutega**

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on äri- ja büroohoonete maa (B). Planeeringuga kavandatav maakasutus vastab teemaplaneeringule.

Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik. Vastavalt teemaplaneeringuga määratud maakasutustingimustele haljastusel nr 24 (Aiandi- ja Pärnamäe teega piirnev ala Lubja ja Pärnamäe küla piiril) on planeeringualale lubatud kavandada hoonestust, kuivõrd enne teemaplaneeringu kehtestamist on planeeringualale määratud Allika-2 maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.06.2002 otsusega nr 113) ehitusõigus ärimaa funktsiooniga hoone kavandamiseks.

### **4. Detailplaneeringu eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine ärihoone rajamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoone arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobituses kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning servituudi vajadused. Uue planeeringu algatamise vajadus tulenes kinnistule planeeritava hoone optimaalsest laiuusest arvestades sinna planeeritavat miniladu. Lisaks on muutunud võrreldes kehtiva detailplaneeringu lahendusega kohustus kinnistule rajada eskiisprojektile vastav hoone.

### **5. Olemasolev olukord**

#### **5.1 Asukoht, maaomand**

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas, Viimsi vallas, Pärnamäe külas. Juurdepääs alale toimub Pärnamäe teelt. Planeeringuala moodustab Pärnamäe tee 190 kinnistu katastritunnusega 89001:001:0896, suurusega 2 450 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve on ärimaa.

#### **5.2 Olemasolevad hooned**

Planeeritav kinnistu on hoonestamata.

#### **5.3 Olemasolev haljastus**

Kinnistul kasvavad üksikud suured puud.

#### **5.4 Olemasolev tehnovarustus**

Elektri, vee, kanalisatsiooni ja sadevetekanaliseerimise liitumispunktid on Pärnamäe tee ääres.

#### **5.5 Olemasolevad piirangud**

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

Pärnamäe tee kaitsevöönd

Klindi kaitsevöönd

## 6. Planeerimislahendus

### 6.1. Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga kehtivat detailplaneeringut krundijaotuse osas ei muudeta.

### 6.2. Krundi ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse kehtivat detailplaneeringuga antud hoonestusala ja maksimaalset ehitusalust pinda.

Planeeritud ärimaa krundi on lubatud hoonestada ühe põhihoonega. Krundil pos nr 1 kokku maksimaalse ehitisealuse pindalaga 450 m<sup>2</sup> (420 m<sup>2</sup>), evakuatsioonitrepp võib asuda väljaspool ehitusala.

Põhihoone lubatud korruste arv 4 ja maksimaalse kõrgusega 15 m. Hoone torni osas on maksimaalne ehitisealune pindala 90 m<sup>2</sup>, maksimaalne korruste arv 5 ja kõrgus 18 m (sh tehniline ruum).

### 6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Planeeritavale maa- alale rajatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja lihtne, ning arvestama planeeringu taotlust sulatada hoonestus loodusesse ning ümbritsevasse keskkonda. Hoonemahud peavad olema omavahel liigendatud, välistamaks monotoonse hoonemahu tekkimist. Arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel on oluline arvestada hoone mahtude sobivust olemasolevasse ehitatud keskkonda ja Pärnamäe tee 186/188 kinnistule kavandatava ärihoone arhitektuurse lahendusega. Käesoleva detailplaneeringuga taganetakse kehtiva detailplaneeringu nõudmisest: krundile planeeritava ärihoone lahenduse aluseks on AB Künnapuu ja Padrik poolt koostatud ärihoone eskiisprojekt.

Hoone välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega, mis tuleb eskiisstaadiumis kooskõlastada Viimsi vallaarhitektiga.

Katusekalle peab jääma vahemikku 0-40°.

### 6.4. Piirded

Kruntide piirded Pärnamäe tee ääres heki taga, krundi loode ja kagu piiril, kuni 1,2 m kõrgused võrkpiirded (soovitavalt kassetides). Kooskõlastada Viimsi valla arhitektiga

### 6.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale alale juurdepääs on planeeritud Pärnamäe teelt. Antud detailplaneeringu koostamisega samaaegselt menetleti Pärnamäe tee 186/188 planeeringut, mis on tänaseks kehtestatud ja millega määrati kinnistule ehitusõigus ärihoone rajamiseks, ning üks juurdepääs on lahendatud ühise mahasõiduna läbi Pärnamäe tee 188 kinnistu. Selleks on seatud servituut Pärnamäe tee 188 kinnistule Pärnamäe tee 190 kinnistu kasuks notariaalse „isiklike kasutusõiguste seadmise leping ja kokkulepped ehituskohustuste täitmiseks” lepinguga nr 1611 Viimsi Valla ja kinnistu omaniku vahel, mis sõlmiti 17.04.2018 Tallinna notar Priidu Pärna notaribüroos.

Kinnistusisese liikumissuunad on ära näidatud põhijoonisel.

Pärnamäe tee äärde on osaliselt ette nähtud 2,5 meetri laiune kergliiklustee, mis on sidusalt ühendatud krundisiseste jalgteedega.

Parkimine on lahendatud kinnistu piires.

Projekteeritud ärihoone parkimismäär äärelinna uuel väikeste küllastajate arvuga asutusel on üks parkimiskoht 80 m<sup>2</sup> brutopinna kohta ja suure küllastajate arvu korral üks parkimiskoht 50 m<sup>2</sup> kohta.

Parkimiskohtade arvutus:  $1970/50=39$ .

Krundile on planeeritud 39 parkimiskohta sõiduautodele.

## 6.6. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine teostatakse ehitusprojektiga eraldi. Kinnistu pinda ei tõsteta üle 0,5m. Vertikaalplaneerimisega juhtida sadeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Vältida sadevete valgumist naaberkruntidele.

Ehitusprojekti koostamisel kaaluda tugimüüri rajamise vajadust klindi poolt.

## 6.7. Heakorrasutus ja haljastus

Vastavalt Ülle Jõgar OÜ Aktiniidia poolt koostatud Viimsi vald Pärnamäe tee 190, 192 dendroloogilisele hinnangule (Lisa 3) on praegune haljastuse olukord Pärnamäe tee 190 kinnistul ja selle vahetus naabruses hea. I väärtusklassi kuuluvaid dendrooloogilisi objekte vaadeldaval alal ei leidu. Kolm dendrooloogilist objekti on kõrge haljastusliku väärtusega. 32 dendrooloogilist objekti on haljastuse vaatevinklist olulised (III väärtusklass).

IV väärtusklassi kuuluvaid põõsaid ja puid võib säilitada kui biomassi, kuid need on soovitatav pigem likvideerida või asendada. Siin kasvab suhteliselt vähe puittaimede liike - erinevaid taksonideid, mis kõik on kodumaised liigid, on kokku kaheksa. Puude mahavõtmise vajadus sõltub konkreetsest ehitusprojektist.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. **Jäätmete jaoks paigutada 3x3 m<sup>3</sup> maaalused prügikonteinerid.**

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

## 6.8. Servituutide ja kaitsevööndite vajadus

Planeeritav kinnistu asub Pärnamäe tee kaitsevööndis ja kinnitule ulatub klindi kaitsevöönd. Üks juurdepääs on lahendatud ühise mahasõiduna läbi Pärnamäe tee 188 kinnistu. Selleks on vaja seada servituut Pärnamäe tee 188 kinnistule Pärnamäe tee 190 kinnistu kasuks.

## 7. Veevarustus ja kanalisatsioon

Detailplaneeringu vee- ja kanalisatsioonivarustuse osa koostamisel on arvestatud AS Viimsi Vesi tehniliste tingimustega.

Vee ja kanalisatsiooni ühendused saadakse vastavatest tänavatorustikest Pärnamäe teel.

### 7.1. Veevarustus

Veevarustus lahendatakse vastavalt tehnilistele tingimustele ühisveevärgist, liitumispunkt Pärnamäe teel.

Vett tarbitakse vastavalt tehnilistele tingimustele kuni 0,5 m/ööpäevas.

### 7.2. Kanalisatsioon

Kanalisatsioon lahendatakse vastavalt tehnilistele tingimustele ühiskanalisatsiooni, liitumispunkt Pärnamäe teel.

Vett kanaliseeritakse vastavalt tehnilistele tingimustele kuni 0,5 m/ööpäevas.

## 8. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse krundi piiril asuvast liitumiskilbist Imatra Elekter AS-ga.

## 9. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse raadioside teel.

## 10. Kekkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine

Antud tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 tegevuste nimistusse, mille puhul peaks algatama igal juhul keskkonnamõjude hindamist.

Kahjulik mõju keskkonnale puudub kui arvestatakse ja rakendatakse järgnevat:

- kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest;
- tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamine ning nende korrektse toimimise tagamine;
- tolmuwabade sõidu- ja kõnniteede rajamine;
- kõrghaljastuse rajamine ja selle hooldamine;
- prügi esmane käitlemine kruntidel ja olmejäätmete äraveo korraldamine.

Eesti Radooniriski kaardi (EGK, 2004 leht 1.1) järgi jääb uuringuala piirkonda, kus esineb kõrge radoonisisaldusega pinnas (Rn sisaldus pinnaseõhus on 50...150 kBq/m<sup>3</sup>).

Planeeritavale alale on radoonitaseme mõõtmise teinud Radoonitõrjekeskus OÜ 2017 (Lisa 2), mille raportist selgub, et radoonitase krundil on vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2009 keskmisele tasemele kuuluv. Vastavalt nimetatud uuringle oleksid radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

- Tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel;
- Tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon;
- Radoonikile kasutamine ei ole tingimata vajalik;
- Soovi korral kasutada vundamendisiseseid täiendavaid väljatõmbeventilaatoreid (nt Uponor).

## 11. Tulekaitse

Detailplaneering on koostatud ja hoonete ehitusprojektid koostada järgides nõudeid vastavalt Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

### 11.1. Hoonete tulepüsivusklassid

Lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on ärimaale planeeritavatel ehitistel: büroo- ja laohoone- TP2

Planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 18m.

Hoonete maksimaalne korruselisus on 5.

Krundile rajatava hoonestuse nõrgim tulepüsivusklass on antud vastavalt sinna planeeritud ehitiste iseloomule.

Sama kinnistu hooneid võib ehitada üksteisele lähemale kui üldtunnustatud ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad. Sel puhul loetakse lubatavaks korruse või tuletõkkeseptsiooni pindalaks kõikide selles rühmas olevate hoonete ja nende vaheliste täisehitamata alade üldpindala. Selle maksimaalsuurus määratakse rühma madalaima tulepüsivusega hoone järgi. Hoonerühmade vaheline kuja peab vastama üldtunnustatud ehitistevahelistele minimaalsetele tuleohutuskujadele (TP2 tulepüsivusklassi kuuluvate ehitiste puhul 6 meetrit).

### 11.2. Tuletõrje välisveevarustus

Vastavalt Eesti standard EVS 812-6:2012 nõuetele- Välistulekustutuse veetarve on 20 l/s. Välimine tulekustutusvesi lahendatakse hüdrandi ja projekteeritud tuletõrjeveemahuti 102 m<sup>3</sup> baasil.

Hoonete projektides täpsustada vastavalt hoonele veevõtukohta kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

**Krundisisesed teed ja platsid rajatakse nii, et seal on võimalik sõita päästeautodega igasugustes ilmastikutingimustes.**

## **12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhitudes dokumendist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine."

Kuritegevuse riske vähendavad piirkonna hea nähtavus ja valgustus, elav keskkond, selgelt eristatavad territooriumi piirid, korrashoid, jälgitavus, valduse sissepääsude arvu piiramine, tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine, juurdepääsuteede, sissepääsude jälgimine, videovalve. Krundi omanikul on vajalik hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada jätkuvalt hea nähtavus, jälgitavus ja valgustatus krundil.

## **13. Planeeringu elluviimise kava**

- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude, rajatiste, haljasalade ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Viimsi Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine.

**Koostas: Vilja Alumets**