

Tallinn, Nõmme linnaosa
Pärnu mnt 540a kinnistu
detailplaneering



TELLIJA: Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn
tel: 640 4375
tlpa@tallinnlv.ee

HUVITATUD ISIK: Aktsiaselts KONTEK INT (registrikood 10331867)
Tondi tn 51-2, 11316 Tallinn
Tiit Raukas, juhatuse liige
tel: 655 6172
kontek@kontek.ee

PROJEKTEERIJA: Optimal Projekt OÜ (registrikood 11213515)
MTR registri number EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Pungar
ivepungar@gmail.com

PROJEKTIJUHT: Arno Anton
arno@opt.ee

SISUKORD**I SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid	3
2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	3
3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	3
4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	3
4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	3
4.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	3
4.3. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad	4
4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	4
4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus ..	5
4.6. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	6
4.7. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus	7
4.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.....	8
4.9. Kehtivad ja planeeritavad kitsendused.....	8
4.10. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.....	8
4.11. Kavandatu mõju lähiala linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	8
4.12. Kavandatu vastavus avalikele huvidele.....	9
5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED	9
5.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded	9
5.2. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus	9
5.3. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	9
5.3.1. Müra	9
5.3.2. Turvalisusest tulenevad nõuded	10
5.3.3. Tuleohutusest tulenevad nõuded	10
5.3.4. Keskkonnahoiust tulenevad nõuded	10
5.3.5. Liikluskorraldus ja parkimise korraldamine.....	11
5.3.6. Jäätmekäitlus.....	11
5.3.7. Meetmed insolatsioonitingimuste tagamiseks	11
5.3.8. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas.....	11
5.3.9. Lisanõuded ehitusprojekti koostamiseks.....	12
6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE	13
6.1. Vastavus Nõmme Linnaosa Üldplaneeringule.....	13
6.2. Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele	13
6.2.1. Muudatused võrreldes eskiislahendusega	14

II JOONISED – JOONISTE LOETELU

• Asukohaskeem	M 1:~	AS-01
• Põhijoonis	M 1:500	AS-02
• Soklikorrus	M 1:500	AS-02-1
• Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500	AS-03
• Tehnovõrkude ühinemispunktid (skeem)	M 1:1000	AS-04

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Tallinna Linnavalitsuse 11. veebruari 2019 a määrus nr 226-k, Pärnu mnt 540a kinnistu detailplaneeringu algatamine.

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

1. Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneering;
2. Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 – 2014;
3. Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord”;
4. siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
5. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
6. Tallinna linnavolikogu otsus nr 84, 17.09.2020 a. Tallinna parkimiskohtade arvu normid,
7. Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
8. Tallinna Linnavolikogu määrus nr 28, 08.09.2011. a (Tallinna Jäätmehoolduseeskiri);
9. Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrus nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded”;
10. Eesti standard EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”;
11. muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismõõdikud;
12. Nõmme linnaosa üldplaneering, vastu võetud 04.05.2017 Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 47.

2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Nõmme linnaosas Pääsküla asumis Pärnu maantee ja Laagri raudteejaama vahelisel alal. Idasuunal paikneb Pärnu maantee ja läänekülg piirneb raudteega.

3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- elanike vajadustele vastava elukeskkonna kavandamine;
- heakorrastamata kinnistu korrastamine, sihtotstarbelisse kasutusse võtmine ja seeläbi tänava- ja linnaruumi korrastamine.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

Planeeritud alale jääb tootmismaa sihtotstarbega Pärnu mnt 540a kinnistu, suurusega 5451 m². Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks. Määrata elamumaa osas ehitusõigus kahe täis- ja ühe katusekorrusega kahe hoone ehitamiseks. Lisaks lahendada heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud alal asub kinnistu Pärnu mnt 540a, katastritunnus 78404:408:0215. Kinnistu piire ei muudeta.

Planeeringuga tehakse ettepanek katastriüksuse aadressi muutmiseks ja uue määramiseks mis oleks Pärnu mnt 540a // Pärnu mnt 540b.

4.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Kinnistu on hoonestamata.

Hoone paiknemise kavandamise põhimõtted pos 1 osas:

- Hoonestusala on planeeritud lähtuvalt naaberkinnistute, Pärnu mnt 538d ja Pärnu mnt 540 väljakujunenud hoonestusest, kus kinnistutel paikneb üks või kaks hoonet;
- hoonetevaheline kaugus on minimaalselt 8 m.

Hoonestusala on planeeritud lähtuvalt krundi ebakorrapärasest kujust krundi keskele, et säiliks võimalikult palju olemasolevat haljastust ja tagamaks tuleohutus – ja insolatsiooni tingimusi. Krundile on kavandatud kaks kahekorruselist, osalise kolmanda ja keldri- või soklikorrusega eluhoonet. Keldrikorrusele võib rajada parkla, tehnilisi ruume ja panipaiku.

Hooned võivad olla erineva arhitektuuriga, välisviimistlus, sissepääsude ja rõdude asukohad sõltuvalt projekteeritavast lahendusest.

Maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks (kahele hoonele) on planeeritud 900 m² ja maa-aluse korruse osas 1400 m².

Üldised maakasutustingimused segahoonestuse alal

Planeeringulahendus vastab vastu võetud Nõmme linnaosa üldplaneeringule, mis näeb ette järgmised olulised põhimõtted:

- segahoonestuse alale võib kavandada elamuid, ühiskondlikke ehitisi, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutus, kaubandus- ja teenindustevõtteid, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnalikkude elukeskkonda teenindavaid funktsioone.

Nõmme linnaosa üldplaneering	Pärnu mnt 540a planeering
Korruselisus – maksimaalne korruselisus 3	2 korrust + katusekorrus
Hoonete suurim lubatud kõrgus – 15 m	12 meetrit
Suurim lubatud täisehituse % – kuni 30%	17%
Haljastuse protsent elamukrundidel – min 30% Haljastatud pinna hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- ja garaaži pealne haljastus.	43%

Kolmas korrus (katusekorrus) on põhikorrusest oluliselt väiksema pindalaga (kuni 1/3 alumisest korrusest) ning põhikorrusest arhitektuurselt selgelt eristuv korrus.

4.3. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Detailplaneeringu lahenduses lubatud planeeringuala hoonestustihedus (maapealse hooneosa brutopinna m²/ planeeritud kinnistu pindala m²) on 2100 / 5451 = 0,39. Koormusindeks (krundi pindala / kavandatud korterite arvuga) on 5451 / 24 = 227.

Krundi kasutamise otstarve	100% elamumaa
Brutopinnad otstarvete kaupa	E 2100 m ²
Hoonete arv krundil	2 hoonet
Maksimaalne ehitisealune pind:	maapealne 900 m ² / maa-alune 1400 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus (maapinnast):	12.0 m – 51.00 abs
hoone nulltasapind	39.20 – 40.40 abs
2. korrus	8.8 m – 48.00 abs

Lubatud suurim korruselisus: Sokli- või keldrikorrus, kaks maapealset korrust ja katusekorrus.

Hoone lubatud kõrguseks on planeeritud 12.0 m. Hoonete kõrguse planeerimisel on lähtutud korruse ruumide kõrgusest 2.8 m.

Hoonete I korruse põrandapinna määramisel on lähtutud nõudest et 1.korruse põrandapind ei jää kõrgemale kui 0,9 m maapinna kõrgusest (soklikorruse puhul) ja määratakse täpsemalt hoone eelprojekti staadiumis.

4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

- Detailplaneeringu ala on tasase reljeefiga, väikese langusega idasuunal, absoluutkõrgused jäävad 38.72 m ja 39.15 m vahele;
- vertikaalplaneeringu lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus;
- käesoleva planeeringuga ei kavandata maapinna kõrguse olulist muutmist.

4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus

Pärnu mnt 540a kinnistu puittaimede haljastusliku hinnangu koostas OÜ Aktiniidia 18.12.2019 (vt lisad, ptk 5. Teised planeeringu koostamiseks vajalikud lähteandmed).

Haljastuslik väärtus määrati 100 dendroloogilisel objektil, millest 68 asuvad Pärnu mnt 540a kinnistul. Neist 93 on üksikpuud, kolm koosnevad kolmest ja neli kahest lähestikku kasvavast puust.

I ja II väärtusklassi kuuluvaid puittaimi vaadeldaval alal ei leidu. III väärtusklassi määrati 36 dendroloogilist objekti, mis on kõik üksikpuud. Siia kuuluvad kümme kuldkaske, viis arukaske, viis harilikku jalakat, viis harilikku mäнди, neli harilikku kuuske, kolmharilikku haaba, kaks sookaske ja üks harilik pärn. Need kõik on haljastuse seisukohast olulised puud. IV väärtusklassi kuulub 60 dendroloogilist objekti (53 üksikpuud ja seitse mitmest puust koosnevat gruppi). Siia väärtusklassi kuuluvad kas allasurutud seisundis või mitmesuguste vigastuste ja kahjustustega puud või puude grupid. Need kõik on väheväärtuslikud puittaimed, mida võib säilitada kui biomassi, kuid mis on soovitatav likvideerida või asendada. V väärtusklassi kuuluvaid dendroloogilisi objekte on vaadeldavalt alal neli. Need on kolm harilikku mäнди, mis on peaaegu kuivanud ja üks osaliselt kuivanud harilik pihlakas.

Kirjeldatud dendroloogilistest objektidest üle poole (60 tk) on madala (IV väärtusklass) haljastusliku väärtusega. Keskmise haljastusliku väärtusega (III väärtusklass) määrati 36 puud ja V väärtusklassi neli puud.

Asendusistutuse kohustusega likvideeritavad puud ning selle likvideerimisel nõutav asendusistutuse arv vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011. a määrusele nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord” antakse järgneva projekt-staadiumiga.

Asendusistutuse arvutuses on lähtutud järgmisest valemist:

$$D \cdot \frac{k_1 + k_2 + k_3}{3} = \text{haljastuse ühik},$$

kus D – likvideeritavate puude tüveläbimõõtude summa

k_1 – likvideeritava puu liigi koefitsient

k_2 – likvideeritava puu seisukorra ja esteetilisuse koefitsient

k_3 – likvideeritava kasvukoha koefitsient

Detailplaneeringuga ettenähtud likvideeritud ning asendusistutuse kohustusega lehtpuud:

Jrk	Puu nr dendroloogilises inventuuris	Puu liik	Väärtus klass	Likvideerimise põhjendus	D, rinnasdiameeter	Koefitsiendid			Asendus-haljastuse ühik
						k_1	k_2	k_3	
1	4	harilik mäнди	III	jääb tee alla	45	2,5	1,0	0,7	88
2	5	harilik pihlakas	V	jääb ehituse alla	34&8&25	0,5	0,3	0,7	34
3	6	kuldkaske	IV	jääb ehituse alla	55	0,5	0,3	0,7	28
4	7	harilik vaher	IV	jääb ehituse alla	61	1,0	0,3	0,7	40
5	8	harilik vaher	IV	jääb ehituse alla	37&35	1,0	0,3	0,7	48
6	9	harilik tamm	IV	jääb ehituse alla	45	2,5	0,3	0,7	52
7	10	harilik jalakas	IV	jääb tehnovõrgu trassi alla	22,27,10	1,0	0,3	0,7	39
8	11	harilik vaher	IV	jääb tehnovõrgu trassi alla	13&18&7	1,0	0,3	0,7	25
9	12	kuldkaske	IV	jääb tehnovõrgu trassi alla	27	0,5	0,3	0,7	14
10	13	harilik vaher	IV	jääb ehituse alla	27&38&17	1,0	0,3	0,7	54
11	14	harilik jalakas	IV	jääb ehituse alla	34&31&69	1,0	0,3	0,7	88
12	15	harilik vaher	IV	jääb ehituse alla	50	1,0	0,3	0,7	33
13	16	harilik vaher	IV	jääb ehituse alla	68	1,0	0,3	0,7	45

Haljastusühikuid kokku 588

Haljastuse osas säilitatakse puuderühmad põhja-, lõunaosas. Likvideeritavad puuderühmad jäävad kinnistu idakülge planeeritud hoonete, parkla ja tehnorajatiste ala alla.

Kinnistu lõuna- ja läänepoolsetel säilitatakse kolm III väärtusklassi puud – nr 1, 22, 25. Lõunaküljel seitse IV väärtusklassi puud – nr 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24.

Põhjaosas säilitatakse kuni planeeritud teeni kõik puud –kaheksateist III väärtusklassi puud – nr 34, 35, 36, 40, 41, 42, 43, 46, 49, 56, 64, 67, 68, 71, 74, 77, 79, 81 ja kaksikümneid seitse IV väärtusklassi puud – nr 3, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 39, 44, 45, 47, 50, 51, 53, 54, 55, 63, 65, 66, 67, 68, 70, 75, 76, 80.

Likvideeritakse üks III väärtusklassi puu – nr 4; üksteist IV väärtusklassi puud – nr 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ja üks V väärtusklassi puu – nr 5.

Likvideeritavate puude orienteeruv arv võib hiljem täpsustuda. Lõplik asendusistutuste arv selgub raieloa menetlemisel.

Raudteepoolsesse külge piki kinnistu piiri, kus ei kasva haljastust, on kavandatud kõrghaljastus koos kõrgekasvuliste põõsastega, mis koos toimivad puhversoonina elamute ja raudtee vahel.

Asendusistutuse osas lähtuda standardist EVS 778:2001 „Ilupuude ja põõsaste istikud”.

Kõrgekasvuliste puude osas valida alleepuude liike nt suureleheline pärn (*Tilia plathypylla*), arukask (*Betula pendula*) või harilik vaher (*Acer platnoides*), hariliku haava püramiidvorm (*Populus tremula 'Erecta'*).

Hekk on planeeritud mitmes osas- idapoolsesse külge, Pärnu mnt 540 kinnistu piirile, krundi sisesele haljasalale parkal ääres. Hekipõõsaste valikul lähtuda standardis kõrgekasvuliste põõsaste loetelus antud taimedest. Kõrgekasvulisi põõsaid võib istutada rühmadena raudteepoolsele küljele koos kõrgekasvuliste puudega.

Haljastuse osas on kirjeldatud selle kavandamise põhimõtted. Täpne lahendus antakse eelprojekti staadiumis. Eeldatav likvideeritav puittaimestik on esitatud detailplaneeringu joonisel.

Vastavalt üldplaneeringule on tagatud nõutav haljastuse osakaal 30% kinnistu pindalast.

Pärnu mnt 540, Pärnu mnt 542, Pärnu mnt 548, Pärnu mnt 538d ja Pärnu mnt 538a kinnistute piirile jäävad olemasolevad piirdeaiaid. Likvideeritakse kinnistu keskele jääv ja raudtee äärne võrkaed. Uued piirdeaiaid koos sissesõidu ja jalgväravaga on planeeritud praeguse sissesõidutee ette. Samuti raudteepoolsesse külge kogu kinnistu piiri pikkuses (väravaga juurdepääsuks kanalisatsioonitorustikule) ja ühisele piirile (loodeosas) Pärnu mnt 538c ja Pärnu mnt 538d-ga. Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest, lubatud suurim kõrgus on 1,5 m. Piirdeaiana on lubatud hõre läbipaistev puittlipaed ja hekiga kombineeritud võrkaed, kruntide vaheline aed võib olla ka võrkaed. Piirdeaedade täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

Kuni 20 m² suuruse prügimaja võib rajada väljapoole hoonestusala. Jäätmecontainerid paigaldada kinnistuse sisesel jalgteel äärde planeeritud betoonalusel prügimajja, tänavalt varjatult. Prügimaja lahendus täpsustub ehitusprojektiga.

4.6. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude projekteerimisel tuleb lähtuda projekteerimise ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmed. EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuete alusel võib planeerida tehnovõrkude omavahelist paiknemist haljastuse ja hoonete suhtes.

Detailplaneeringu ala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas. Planeeringu alal ja selle vahetus läheduses paiknevad:

- veetorustik, ühisvoolne reoveekanaliseerimine;
- gaasitorustik;
- sidekanaliseerimine, kesk- ja madalpinge kaabelliinid.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrgud lahendatakse vastavalt võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

Vee-, sademetevee ja kanalisatsioonivarustus

Vee-, sademetevee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Pääsküla Vesi OÜ 03.04.2019 a. tehnilistele tingimustele nr 022.

Planeeritud ala veetarbimine ja ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on 1,8 l/s ja täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

Orienteeruv planeeritud korterelamute olmeheitvete kanaliseerimine 1,8 l/s on lahendatud kinnistu läänepiiri ja raudtee vahel kulgeva 200 mm reoveetorustiku baasil. Olemasoleva amortiseerunud torustiku kõrvale projekteerida ida suunas uus D200 mm torustik koos kaevudega alates kaevus 104 kuni kaevuni 71 koos normidele vastava hulga kontrollkaevudega.

Projekteeritud ühisreovee torule liitmiseks näha ette liitumispunkt kuni 1 m kaugusele väljapoole kinnistu läänepiiri minimaalse läbimõõduga 400 mm ja ühendada see projekteeritud ühisreovee kanalisatsiooniga olemasoleval trassil asuva kaevu nr 94 läheduses.

Liitumine ühisveevärgiga on lahendatud piki kinnistu lõunapiiri kulgeva 100 mm veetorustiku baasil liitumispunktiga kinnistu piiril.

Ehitusprojekti koostamisel tellitakse uued tehnilised tingimused ja projekt kooskõlastatakse Pääsküla Vesi OÜ-ga.

Väline tulekustusvesi 15 l/s garanteeritakse ühisveevõrgust, vajadusel projekteerida lisahüdrandid. Lähim hüdrant asub Pärnu maantee ääres ~60 m kaugusel.

OÜ Entec Eesti poolt koostatud sademetevee eksperthinnangu kohaselt (vt ka lisade seletuskiri) on sademetevee immutamine pinnasesse võimalik. Planeeringus on antud põhimõtteline lahendus sademetevee ärajuhtimise kohta hoonete katustelt ja kõvakatttega aladelt. Rohealadele valgub sademetevesi immutada pinnasesse. Sademetevesi immutatakse pinnasesse kinnistu piirides. Vältida tuleb vee valgumist naaberkinnistutele. Parklale langev sademetevesi koguda ja puhastada enne ärajuhtimist immutusala liiva-õlipüüduris.

Vertikaalplaneeringu täpne lahendus antakse hoone ehitusprojekti staadiumis.

Soojavarustus

Planeeringuala ei paikne Tallinna Kaugküttepiirkonna piirides.

Hoonete soojavarustus ja küte on lahendatud vastavalt AS Gaasivõrgud detailplaneeringu koostamiseks väljastatud tehnilistele tingimustele (07.03.2019 GV-5.1-PJ19-243).

Ühinemispunkt gaasivõrguga lahendatakse Pärnu mnt T24 (78404:408:0030) B-kategooria gaasitorustikult. Liitumispunkt on planeeritud kinnistu piirile.

Planeeringualale jääb võimalus liituda kaugkütte võrguga või kasutada hoonete kütmiseks elektritoitel põhinevaid seadmeid.

Sidevarustus

Planeeritud ala sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 31701415, 19.03.2019. a.

Sidevarustus lahendatakse uue sadulühendusega olemasolevale sidekanalisatsioonile.

Kortermajadele näha ette individuaalsed 100 mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni sisestuseni.

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1,0 m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid seinapaksusega 4,8 mm. Olemasolev sidekanalisatsioon ei tohi jääda projekteeritud hoonestuse alla. Projekteeritavad ja olemasolevad sidekaevud ei tohiks jääda sõidutee alla.

Planeeritud sidekanalisatsiooni ümberpaigutamine toimub asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15.2 lõike 4 kohaselt.

Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt detailplaneeringuks väljastatud tehnilised tingimused nr 322624, koostatud 06.03.2019. a.

Pärnu mnt 540a planeeringuala elektrienergiaga varustamine on planeeritud kinnistu piirile paigaldatavast liitumiskilbist. Liitumiskilbi toide on ette nähtud 0,4 kV kaabelliiniga alajaama 1273 0,4 kV jaotlast.

Liitumiskilp on planeeritud sissesõidutee äärde kinnistu piirile ja on vabalt teenindatav (vt joonis AS-02).

Tänavavalgustus

Planeeringuala valgustus lahendada hoone ehitusprojekti staadiumis.

4.7. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus

Planeeringualale juurdepääs on Pärnu maanteelt.

Parkimine on lahendatud oma krundi piires.

Parkimiskohtade arvu määramisel on aluseks Tallinna linnavolikogu otsus nr 84, 17.09.2020 a, Tallinna parkimiskohtade arvu normid.

Detailplaneeringuga ettenähtud parkimiskohtade arvutus

Elamu asukoht	Kavandatud korterite arv	Parkimismormatiiv	Planeeritud kohtade arv
äärelinn	24 × 1,5	36	38
Kokku			38

Maapealsesse parklasse on planeeritud 14 ja maa-alusesse 24 autokohta.

4.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Antud planeeringualale ei ole kavandatud avalikku ruumi.

4.9. Kehtivad ja planeeritavad kitsendusedKehtivad kitsendused

- Raudtee kaitsevöönd 30 m rööpme äärmisest teljest (Ehitusseadustik § 73)
Kaitsevööndis on keelatud:
 - 1) ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist;
 - 2) ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast;
 - 3) takistada ehitisele juurdepääsu;
 - 4) takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist;
 - 5) takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist;
 - 6) muud seaduses sätestatud tegevused.
- Isiklik kasutusõigus elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.

Tehnovõrkude servituudi seadmise vajadus:**Pos. 1**

- olemasolevale sidekanalisatsioonile 1 m ulatuses kaabli teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale veetorustikule 2 m ulatuses torustiku teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale drenaažitorustikule 2 m ulatuses torustiku teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud kanalisatsiooni trassile 2 m ulatuses trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Juurdepääsuservituudi seadmise vajadusega ala Pärnu mnt 538a, 538c ja 538d kasuks.

4.10. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeringulahendus vastab vastu võetud Nõmme linnaosa üldplaneeringule, mis näeb ette järgmised olulised põhimõtted:

- Kasutaja vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine
 - heakorrastamata kinnistu sihtotstarbeliselt ja efektiivsemalt kasutusse võtmine ja seeläbi tänava- ja linnaruumi korrastamine;
 - planeeringus kavandatud hooned loovad visuaalselt korrastatud ruumi.
- Looduskeskkonna piisava kaitse tagamine
 - detailplaneeringus ei ole kavandatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamine, sh vee, pinnase, õhusaaste, olulise jäätmetekke ja mürataseme suurenemine;
 - detailplaneeringus on määratud nõuded, mis tagavad säilitatava kõrghaljastuse kasvutingimused (p 5.4.3). Lähtudes detailplaneeringu maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest ei põhjusta korterelamu rajamine ning eksploateerimine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehituseaegsed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga;
 - planeeritud kasutusega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirgust ega lõhna teket.

4.11. Kavandatu mõju lähiala linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Planeeringulahenduse elluviimine ei mõjuta piirkonna mürafooni, on ehitusaegsed mõjud. Peale ehitustegevuse lõppu lisandub vähene sõiduautodega seotud liikluskoormus.

Uued parkimisalad on planeeritud olemasolevast hoonestusest lähtuvalt Eesti standardist EVS Linnatänavad p 9.6.

Lisaks planeeritav ala korrastatakse, mis võimaldab naaberkruntidelt meeldivamaid vaateid. Kavandatav planeering toob kaasa perspektiivis korrastatud tänavaruumi.

Lahenduse elluviimisel on planeeringuala aktiivses kasutuses, inimesed on kohal ööpäeva ringselt, mis tagab sotsiaalse kontrolli olemasolu ning see omakorda tõstab turvalisust ja vähendab kuritegevuse riske.

4.12. Kavandatu vastavus avalikele huvidele

Kuritegevus ennetamise abinõud on määratud Eesti standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur” soovitude alusel.

Planeeringulahendus näeb ette olemasoleva elamupiirkonna tihendamise.

Planeeritud lahendus on kooskõlas avalike huvide ja väärtustega. Avalikes huvides on segahoonestusalal asuv heakorrastamata ja väheefektiivses kasutuses olev krunt võimalikult ruttu kasutusele võtta.

5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

5.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Hoonestusviis – lahtine hoonestusviis;
- hoone suurim lubatud korruselisus – 2 täiskorrust, osaline 3. korrus ja keldri (sokli)korrus;
- hoonete maksimaalne arvutuslik kõrgus maapinnast – 12.0 m, abs 51.00;
- katusekalle – tasapinnaline katus 0 – 10°;
- katusekattematerjal – rullmaterjal;
- fassaadidel lubatud rõdud;
- rõdud kavandada maapealse hoonestusala piires;
- välisviimistluse nõuded – fassaadidel on lubatud kasutada alale sobivaid materjale nt krohvi, puitu, sobivat fassaadikivi. Osaliselt võib fassaadidetailides kasutada betooni, vineeri, klaasi või metallplaati. Eelistada naturaalseid materjale, keelatud on plastvoodri kasutamine. Täpsem arhitektuurne lahendus ja viimistlusmaterjalide valik määrata eelprojektiga;
- piirdeaedade kujundamise tingimused:
Piiirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piiirdeaia kõrgusest ja kujundusest, lubatud suurim kõrgus on 1,5 m. Piiirdeaiana on lubatud hõre läbipaistev puitlippaed ja hekiga kombineeritud võrkaed, kruntide vaheline aed võib olla ka võrkaed; näha ette jalgvärv olemasolevas piiirdeaias (raudteepoolses) kaevudele ligipääsu tagamiseks;
- hooned projekteerida minimaalselt TP-2 tulepüsivusklassile vastavad. Hoonete projekteerimisel tuleb täita tuletõkkesektsioonide moodustamise nõudeid;
- vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee immutamine omal kinnistul ning naaberkinnistutele sademevee juhtimise vältimine.
- parkimisalalt koguda sademeveed kokku ja juhtida läbi õli- ja liivapüüduuri immutusalale.

5.2. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

- Hoone ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga;
- hoone ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Transpordiametiga;
- hoone ehitusprojekt kooskõlastada Päästeameti Põhja päästkeskusega;
- Eesti Raudtee AS;
- ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõttelt ja kooskõlastada vastavate tehnovõrguvaldajatega;
- juhul kui asutakse detailplaneeringut ellu viima, tuleb juba esmaste raadamis- ja kaevetööde (sh puuraugud, uuringud vms) käigus kindlasti taotleda raudteevaldajalt ning TTJA-lt kirjalik luba töödeks raudtee kaitsevööndis (EhS §73 lg 3).

5.3. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

5.3.1. Müra

Hoone projekteerimisel arvestada Eesti standardiga EVS 841:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

Arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kirjeldatud nõuetega.

Lähtuvalt koostatud mürahinnangu aruandest, mille koostas OÜ Hendrikson & Ko (vt lisad, ptk 5. Teised planeeringu koostamiseks vajalikud lähteandmed) jääb planeeringualal kujunev päevane liiklusrüüra tase vahemikku 60...63 dB.

Kavandatud hoonetele mõjuv müratase vastab III kategooria müratundlike alade teepoolse külje piirväärtuse nõuetele (70 dB päeval/ 60 dB öösel) ning ka III kategooria välisõhu (õueala) piirväärtuse nõuetele (65 dB päeval/ 55 dB öösel).

Materjalide valikul tuleb tugineda standardis EVS 842:2003 toodud õhumüra isolatsiooni indeksile $R'_{tr,s,w}$ – arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja väliterritooriumi vahel (ehitiste välispiirde ja selle elementide heliisolatsiooni), kui müraallikaks on transport.

Tagamaks häid akustilisi tingimusi hoone siseruumides tuleb rakendada järgmisi leevendavaid meetmeid:

- akende valikul raudtee poolisel küljel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välise piirete pinnast võetakse aken nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kasutada on soovitatav kolmekordset õhuklaasiga klaaspakettaknaid, mille heliisolatsioon $R'_w + C_{tr} \geq 35$ dB;
- välised piirded projekteerida selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välise piirde isolatsioon oleks vähemalt $R'_w + C_{tr} \geq 35$ dB;
- välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Aknaklaaside valikul tuleb eelistada müra summutavaid klaase, akende heliisolatsiooni omadusi saab parandada muutes näiteks klaasi paksust või klaasidevahelisi kaugusi.
- hoone välisseinad ja avatäited peavad olema tõhusa heliisolatsiooniga.

Hoonestusalade planeerimisel ja edasisel projekteerimisel arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Vajadusel näha ette leevendavate meetmete rakendamine. Uute hoonestusalade rajamise korral raudtee vahetusse lähedusse ei võta AS Eesti Raudtee endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.

5.3.2. Turvalisusest tulenevad nõuded

Planeeritud alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks ja leevendamiseks juhitud Eesti standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 Linnaplaneerimine” soovitustega.

- krundile rajada piirdeaiad,
- hoonetele paigaldada vastupidavad ukse ja aknad jne,
- sissepääsude juures kasutada videovalvet,
- juurdepääsutee ja siseõu varustada valgustusega.

5.3.3. Tuleohutusest tulenevad nõuded

Lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Tuletõrje veevõtuvajadus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Väline tulekustutusvesi 15 l/s garanteeritakse ühisveetrassis, vajadusel projekteerida lisahüdrandid. Lähim hüdrant asub Pärnu maantee ääres ~60 m kaugusel.

Hoone täpne tulepüsisusklass määrata eelprojekti staadiumis.

5.3.4. Keskkonnanõuete tulenevad nõuded

- Hoone tehnovõrkude planeerimisel tuleb tagada säilitatavate/ istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad” tabel 9.13 nõuetele;
- jäätmeäritluse lahendus ning huumusemulla käitlemine peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele;
- ehitusprojekt peab sisaldama meetmeid olemasolevate puude juurestiku, tüve ja võra kaitseks ehitustööde ajal; kaevetöid puude juurestiku kaitsealale mitte kavandada.

- säilivale kõrghaljastusele tuleb läbi viia võrahooldus, tagada kasvutingimused ja kaitse (juurestiku ja tüve kaitse) ehitustööde ajal;
- säilitavate puude juurestiku kaitsealale hoonestust, kõvakatteid ega tehnovõrke mitte kavandada;
- ehitustööde ajaks on ette nähtud järgmised puude säilitamise meetmed:
 - puu tüve kaitsta tüve ümber seotud laudadega;
 - võra kaitseks on vajalik siduda või tõmmata võrguga oksad kokku neid sealjuures murdmata;
 - kaevetööd teha vastavalt Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määrusele nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri”;
- olemasoleva kõrghaljastuse raie- ja hooldusloikulusuba tuleb taotleda Tallinna Keskkonnaametilt ning vastava töö peab teostama arborist;
- koostöös Tallinna Keskkonnaametiga määrata asendusistutuse asukoht, istikute liigid ja mõõtmed, asendusistutus kavandada võimalikult suures ulatuses planeeritud alale;
- kõrghaljastuse kavandamisel raudteemaaga piirnevale küljele arvestada, et täiskasvanud puude võrad ei ulatuks raudteemaale, eelistada väiksemakasvulisi ja püramiidja võraga liike.
- ehitusprojekti staadiumis tuleb maastikuarhitekti poolt koostada haljastusprojekt või anda haljastuse lahendus ehitusprojekti koosseisus; lisada nõuded istikutele (lehtpuuistiku kõrgus ja rinnasdiameeter, okaspuuistiku kõrgus ja juurekaela läbimõõt, põõsaistiku kõrgus ja vähim okste arv), istutus- ja hooldustöödele.

5.3.5. Liikluskorraldus ja parkimise korraldamine

- Ehitusprojekti koostamisel täpsustada parkimiskohtade arv vastavalt hoone tegelikule suurusele. Parklate projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- sissesõit planeeringualale ja naaberkinnistutele (Pärnu mnt 538b, 538c ja 538d) on tagatud olemasoleva sissesõidutee kaudu.

5.3.6. Jäätmekäitlus

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt „Tallinna jäätmehoolduseeskirjale”. Prügi teisaldamine korraldada üldises Tallinna linnas kehtestatud korras vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale.

Olmejäätmete taaskasutamiseks võimalikult suures ulatuses tuleb olmejäätmed koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse selleks ettenähtud kohas.

Olmejäätmete kogumine peab toimima sorteeritult ning ohtlikud jäätmed viia vastavalt linnas asuvasse kogumis- või üleandmispunktidesse.

Jäätmete kogumiskonteinerid paigutada krundi idapoolsele küljele, jalgtee äärde kõvakattega alusele, tänavalt vaadates varjatult. Mahutite arv planeerida vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja lisale nr 3.

5.3.7. Meetmed insolatsioonitingimuste tagamiseks

Kavandatud hoonete ning naaberhoonete eluruumides peab planeeringulahenduse elluviimise järel olema tagatud Eesti standardi EVS 894:2008/A2: 2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” kohane isolatsiooni kestus.

5.3.8. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt uued tehnilised tingimused. Ehitusprojekt kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.

Veevarustus/ kanalisatsioon/ sademevesi

- Veevarustus lahendada kinnistu lõunapiiril paiknevast 100 mm veetorustikust;
- sooja vee tootmine lahendada hoonesisese soojasõlme kaudu;
- veetrass renoveerida alates Pärnu mnt 548 suunas kulgevast hargnemiskaevust kuni Pärnu mnt asuva hargnemiskaevuni D110 plastiktoruks;
- hoone peaveemõõtja paigaldada hoonesse, keldrikorrusele sisendi välisseina taha. Veemõõtja asukoht määrata hoone ehitusprojekti;
- järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate ehitusprojektide) koostamiseks taotleda Pääsküla Vesi OÜ tehnilised tingimused;
- sademeteveet mitte juhtida sademevee kanalisatsiooni, vaid hajutada omal krundil;
- vältida täiendava sademetevee valgumist naaberkinnistule;
- väline kustutusvesi 15 l/s garanteeritakse ühisveevärgi torustikul paiknevast hüdrantist;

- olmeheitvete kanaliseerimine 1,8 l/s on planeeritud kinnistu läänepiiri ja raudtee vahel kulgeva 200 mm reoveetorustiku baasil;
- olemasoleva amortiseerunud torustiku kõrvale projekteerida ida suunas uus D200 mm torustik koos kaevudega alates kaevus 104 kuni kaevuni 71 koos normidele vastava hulga kontrollkaevudega;
- kaevud 72, 73, 64, 65, 66, 67 ja 68 rekonstrueerida plastkaevudeks min D560 mm; kaevudevaheline asbesttsement torustik asendada 200 mm plasttorustikuga;
- planeeritud ühisreovee torule liitmiseks näha ette liitumispunkt kuni 1 m kaugusele väljapoole kinnistu läänepiiri minimaalse läbimõõduga 400 mm ja ühendada see projekteeritud ühisreovee kanalisatsiooniga olemasoleval trassil asuva kaevu nr 94 läheduses;
- kinnistule autoteede projekteerimisel näha ette korterelamute ja hoone Pärnu mnt. 540 kinnistuvälisel ühisreovee trassil asuvate kaevude teenindamiseks survepesuauto lähenemise võimalus kuni 2 meetrit kaevudest. Haljastusprojektis näha ette jalgväravad olemasolevates piirdeaedades kaevudele ligipääsuks;
- sademevee pinnasesse imbumise tagamiseks on ehitustööde käigus soovitatav jälgida, et pinnasetöödel ei kasutataks haljasaladel tagasitaitel ja aluspinnaks vett halvasti ärajuhtivat pinnast, mis vähendaks filtratsioonikiirust;
- parklale langev sademetevesi koguda ja puhastada enne ärajuhtimist liiva-õlipüüduris;
- vertikaalplaneeringu täpne lahendus antakse hoone ehitusprojekti staadiumis;
- vastavate kommunikatsioonide tööprojekt kooskõlastada täiendavalt.

Gaasivarustus

- Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks on vaja taotleda AS Gaasivõrgud konkreetsed tehnilised tingimused;
- vajalik küttevareustus tagatakse Pärnu mnt T24 (78404:408:0030) B-kategooria lõigul paiknevast gaasitorustikust;
- liitumispunkt on planeeritud kinnistu piirile.
- ehitusprojektid kooskõlastada AS Gaasivõrgud;
- gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava maagaasi võrguteenuse lepingu alusel.

Sidevarustus

- sideühenduseks projekteerida ja välja ehitada 100 mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni põhitrass tekitades sadulaühenduse olemasolevale sidekanalisatsioonile;
- kortermajadele näha ette individuaalsed 100 mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni sisestused põhitrassist;
- tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast;
- tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS-i täiendavad tehnilised tingimused;
- sideehitise katsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist on 1 m; maa-alal paikneb Telia Eesti AS-ile kuuluv liinirajatis – kaablikanaliseerimine.

Elektrivarustus

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega;
- liitumiskilbid madalpingega liitmiseks planeerida mitme kohalistenä sissesõidutee äärde;
- elektrivõrgu ümberpaigaldamise küsimused, mis tekivad ehitamise käigus lahendatakse eraldi ehitusprojektiga.

5.3.9. Lisanõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Enne detailplaneeringu vastuvõtmist sõlmib Tallinna Kommunaalamet detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga ehitusseaduse § 13 ja Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lg 1 kohane tehnovõrkude valmishitamise lepingu.

6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE

6.1. Vastavus Nõmme Linnaosa Üldplaneeringule

Nõmme Linnaosa üldplaneeringule vastavalt on tegemist segahoonestuse alaga. Seega alale võib kavandada elamuid, ühiskondlikke ehitisi, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, kaubandus- ja teenindustevõtteid, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone.

Nõmme linnaosa üldplaneering	Pärnu mnt 540a planeering
Suurim hoonestustihedus- ei ole määratud	Hoonestustihedus 0,39
Korruselisus – maksimaalne korruselisus 2 ja osaline 3. korrus; keldrikorrus	2k ja osaline 3.korrus, maa-alune korrus (abiruumid ja panipaigad)
Täisehituse protsent – kuni 30%	17%
Ühele krundile maksimaalne 2 hoonet	2 hoonet
Haljastuse protsent – min 30% sh kõrghaljastus 20%	43% 25%

Planeering vastab Tallinna Linnavolikogu poolt 11.01.2001 a määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna Üldplaneeringule ja Tallinna Linnavolikogu 04.05.2017 a otsusega nr 47 vastuvõetud Nõmme linnaosa üldplaneeringule.

6.2. Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele

- Arvestades naabruskonda planeerida elamud kuni kahe täis- ja ühe katusekorrusega.

Hooned on planeeritud kolmekorruselisena (kaks täiskorrust + osaliselt katusekorrus) maa peal ja ühe maa-aluse korrusega. Nõudega arvestatud, vt põhijoonis AS-02.

- Ühte elamusse kavandada kuni 12 korterit.

Nõudega on arvestatud. Ühte elamusse on planeeritud 12 korterit.

- Tagada juurdepääs Pärnu mnt 538b, 538c ja 538d kinnistutele ja näha ette servituudi vajadused.

Nõudega arvestatud. Sissesõidutee osa on määratud servituudi seadmise vajadusega ala.

- Planeerida kõnnitee kinnistult Pärnu maanteele.

Nõudega arvestatud, vt põhijoonis AS-02.

- Kavandada kõrghaljastus, mis toimib puhvertsoonina olevate elamute ja raudtee vahel.

Nõudega arvestatud. Raudteepoolsesse külge, parkla serva on planeeritud kõrgekasvuliste puudeallee koos kõrgekasvuliste põõsastega, vt põhijoonis AS-02.

- Esitada müra- ja vibratsiooniuuring, mis selgitab välja elamute rajamise otstarbekuse antud alale.

Vt lisa.

- Esitada planeeringuala käsitlev keskkonnaseisundi hinnang, millises käsitletakse territooriumil ja selle lähiümbruses varem toimunud tegevusi, keskkonnaohtlike objektide olemasolu ja nende hinnangulisi mahte maa-alal. Vajadusel viia hinnangu raames läbi reostusuuring, mille lähteülesanne kooskõlastada Keskkonnametiga.

Vt lisa.

- Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine.

Nõudega arvestatud, vt põhijoonis AS-02 ja p 4.5.

- Haljastus kavandada hoovialal kompaktsena.

Nõudega arvestatud, vt põhijoonis AS-02.

- Võimalusel sademevesi immutada omal krundil pinnasesse. Vertikaalplaneerimisel vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele. Parkimisalalt kogutakse sademeteveed läbi õli-liivapüüduuri planeeritud imbväljakule.

Nõudega arvestatud. Sademetevesi immutada pinnasesse, vt p 4.6.

Maa-alust parklat ei ole hoone mahtu kavandatud.

- Ehitusprojekti koosseisus koostada väliruumi, sh haljastuse projekt, lahendus projekteerida koostöös maastikuarhitektiga.

Nõudega arvestatud, lisatud p 5.3.

- Teha koostööd Nõmme Linnaosa Valitsuse, Tallinna Kommunaalametiga, Tallinna Keskkonnaameti, Tallinna Transpordiameti, naaberkinnistute omanike Tallinna linna ehitusmääruses § 14 lõikes 2 loetletud isikud ja teised isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajatega. Nõmme Linnaosa Valitsuse, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga, Tallinna Transpordiametiga Raudteeametiga. Kooskõlastuste tabel on toodud detailplaneeringu lisades.

6.2.1. Muudatused võrreldes eskiislahendusega

- Tagatud on juurdepääs naaberkinnistutele Pärnu mnt 538, 538c ja 538d;
- maa-alust parklat ei ole planeeritud;
- hooned on planeeritud kolmekordsed, sh kolmas korrus on katusekorrus oluliselt mahult väiksem alumistest korrustest ning põhikorrusest arhitektuurselt selgelt eristuv korrus;
- kokku on planeeritud kahte hoonesse 24 korterit.

Koostas:

Ive Punger,

volitatud arhitekt tase 7

Optimal Projekt OÜ

10.11.2020