

Tallinn, Haabersti linnaosa
Vabaõhumuuseumi tee 77b kinnistu
DETAILPLANEERING DP045980



PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

Tallinna Linnaplaneerimise Amet, registrikood 75023823
Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn
640 4375; tpa@tallinnlv.ee

HUVITATUD ISIK:

Mererahu Kodu OÜ, registrikood 16265350
Pärnu mnt 141, 11341 Tallinn
juhatuse liige Marko Tali
marko.tali@unitedpartners.ee

PROJEKTEERIJAJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
MTR registri number EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT:

Ive Pungar

SELETUSKIRJA KOOSTAJA:

Keia Kuus, tehnik

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton
+372 56 983 389
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	4
4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus	4
4.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	4
4.3. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja krundi koormusnäitajad	4
4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	4
4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus ..	5
4.5.1. Heakorra tagamise põhimõtted	7
4.6. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus.....	7
4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimise põhimõtted	8
4.7.1. Vee- ja kanalisatsioonivarustus, tulekustutusvesi, sademe- ja pinnasevee ära juhtimine	8
4.7.2. Elektrivarustus.....	8
4.7.3. Sidevarustus	9
4.7.4. Soojavarustus	9
4.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	9
4.9. Planeeritavad kitsendused.....	9
4.10. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	10
4.11. Kavandatu mõju lähiala linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	10
5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED	11
5.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	11
5.2. Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded	11
5.3. Täiendavate uuringute vajadus.....	11
5.4. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus	11
5.5. Teisi nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	11
5.5.1. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks sõiduteede, kergliiklusteede osas	11
5.5.2. Müra.....	11
5.5.3. Insolatsioon.....	12
5.5.4. Radooniohu vältimine.....	12
5.5.5. Turvalisusest tulenevad nõuded.....	12
5.5.6. Tuleohutusest tulenevad nõuded	12
5.5.7. Keskkonnahoiust tulenevad nõuded.....	12
5.5.8. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	13
6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE	14
6.1. Vastavus Haabersti linnaosa üldplaneeringule	14
6.2. Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele	14

II JOONISED – JOONISTE LOETELU

1. Asukohaskeem	M 1:~	AS-01
2. Põhijoonis	M 1:500	AS-02
3. Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500	AS-03

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012. a määrusega nr 21 kinnitatud „Tallinna linna ehitismäärus”;
- Tallinna Linnavalitsuse korraldus 29. juuni 2022 nr 655 Vabaõhumuuseumi tee 77b kinnistu detailplaneeringu algatamine Haabersti linnaosas.

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

1. Ehitusseadustik, vastu võetud 11.02.2015, jõustumine 01.07.2015;
2. Haabersti linnaosa üldplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 20.04.2017 otsusega nr 40);
3. Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneering;
4. Tallinna Linnavolikogu 20. aprillil 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneering;
5. Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord”;
6. siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
7. siseministri 18. veebruar 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
8. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
9. Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
10. Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri”;
11. Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrus nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded”;
12. EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”;
13. Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”;
14. muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Tallinnas, Haabersti linnaosas, Öismäe asumis, Vabaõhumuuseumi tee äärsel alal, Kopli lahe läheduses. Planeeringuala asub väljakujunenud hoonestuse äärsel alal. Planeeritud ala suurus on 0,39 ha.

Planeeritud alale jääb elamumaa sihtotstarbega Vabaõhumuuseumi tee 77b kinnistu (katastritunnusega 78401:101:4161) suurusga 3306 m². Sõidukite ja jalakäijate juurdepääs kinnistule on võimalik Vabaõhumuuseumi teelt.

Planeeringualast kagu-, edela- ja loodesuunal asuvad elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Kirdesuunda jääb transpordimaa sihtotstarbega kinnistu.

3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- sobitada planeeritud hooned olemasolevasse hoonestusse;
- elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Kinnistu korrastamine ja sihtotstarbelisse kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
- toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Vabaõhumuuseumi tee 77b kinnistule ehitusõigus kahe kuni 3-korruselise korterelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus juurdepääsutee, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala väikeelamute alal ning kontaktvööndi analüüsist järeldades planeeritavate rida- ja korterelamute keskmes. Seega uute korterelamute rajamine ning maa-ala korrastamine tõstab piirkonna elukvaliteeti.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud ala asub kinnistul Vabaõhumuuseumi tee 77b (katastritunnusega 78406:610:0001). Planeeringu lahendusega olemasolevat krundijaotust ega sihtotstarvet ei muudeta, jääb olemasolev krunt suurusega 3306 m² sihtotstarbega elamumaa 100%.

4.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoone paiknemise kavandamise põhimõtted:

- hoonete paiknemise kavandamisel on lähtutud planeeringuala olemasolevast olukorrast ning kontaktvööndi hoonestusstruktuurist;
- planeeritud hoonestusala on planeeritud lähtuvalt naaberkinnistule, Vabaõhumuuseumi tee 77a, planeeritud hoonestusalast ja Vabaõhumuuseumi tee ääres olemasolevatest hoonetest;
- Vabaõhumuuseumi tee poolsest kinnistu piirist on hoonestusala kavandatud 15 - 23,5 m kaugusele;
- planeeritud hoonestusala vähim kaugus Vabaõhumuuseumi tee 77, 77a katastriüksuse piiridest on 5 m;
- planeeritud hoonestusala vähim kaugus Vabaõhumuuseumi tee 81 katastriüksuse piirist on 12 m;
- hooned on planeeritud nii, et krunditel säiliks võimalikult palju kolmanda väärtusklassi puid.

Hoonete suuruse kavandamise põhimõtted

- Hoonete suuruse kavandamisel on lähtutud Haabersti linnaosa üldplaneeringust, kus lubatud hoonestustiheduseks on lubatud 0,3. Hoonestustihedusest lähtuvalt on määratud planeeritavate hoonete suurused.
- Hoonete kõrguse ja korruselisuse määramisel on lähtutud kehtestatud Vabaõhumuuseumi tee 77a kinnistu detailplaneeringuga ja koostamisel oleva Vabaõhumuuseumi tee 81 kinnistu detailplaneeringuga kavandatud hoonete korruselisusest ja kõrgusest. Vastavalt sellele on planeeringuga kavandatud väikesemahulised 3-korruselised ridaelamutüüpi korterelamud või kuni 2-korruselised korterelamud.

4.3. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja krundi koormusnäitajad

Detailplaneeringu lahenduses lubatud planeeringuala hoonestustihedus (maapeale hooneosas brutopinna m²/ planeeritud kinnistu pindala m²) on 0,3.

Krunt pos 1

Krundi kasutamise otstarve	100% elamumaa
Brutopind:	992 m ²
Hoonete arv krundil	2 elamut, 1 abihoone
Maksimaalne ehitisealune pind:	800 m ²
Elamu suurim lubatud kõrgus (maapinnast):	12 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus (maapinnast):	5 m

Kõik hooned koos ehituslike / arhitektuursete detailidega peavad jääma hoonestusala piiridesse. Ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Detailplaneeringu ala on kerge tõusuga edelast kirdesse.

Detailplaneeringu elluviimisel arvestada vertikaalplaneerimisel üleujutusohu vältimiseks seadusandlusest tulenevate tingimustega. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumine naaberkinnistutele.

Käesoleva planeeringuga ei kavandata maapinna kõrguse olulist muutmist. Peale ehitustegevust maapind ühtlustatakse ja krunt heakorrastatakse.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

Sademevee käitlemisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030” seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Planeeringualal keskosas olemasolev 1 m laiune kraav ei ole ühenduses eelvooluga ning see likvideeritakse. Munitsipaalomandis oleva Vabaõhumuuseumi tee maa-alal olemasoleva kraavi olukorda ei tohi halvendada, et oleks tagatud selle regulaarne toimimine.

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

Planeeringualal kasvab haljastus katastripiirde ääres.

Planeeritava krundi haljastuse osakaal peab olema vähemalt 50%, sh sellest 50% peab olema kompaktne haljastusega ala planeeringuala edelaosas (asukoht näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis). Haljasalade kujundamisel eelistada vabakujulist haljastuse rajamist. Lisaks kõrghaljastusele kasutada madala- (kõrgusega kuni 1 m) ja keskmise kasvuga (kõrgusega kuni 2 m) põõsaid, suurendades sellega liigilist mitmekesisust.

Vabaõhumuuseumi tee 77b rohttaimede inventeerimise koostas Delaila OÜ, 07.09.2022, töö nr 20-22. Vabaõhumuuseumi tee 77b kasvab viis haljastuslikku objekti, neist kaks III kaitsekategooria orhideeliiki ja kolm IV väärtusklassi kasvukohatüüpi. Inventeerimise aruandest selgus, et kaitsealused liigid on võimalik ümber istutada. Kaitsealused liigid tuleb ehitustegevusele eelneval vegetatsiooniperioodil ümber asustada sobivasse asukohta. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga vastavalt Vabariigi Valitsuse 15.07.2004 määrusele nr. 248 „Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord”.

Vabaõhumuuseumi tee 77b kinnistu haljastuse inventeerimise aruande koostas Keskkonnabüroo Grün-E osaühing, 19.08.2021, töö nr 190821-10.

Haljastuslikult oluliseks (III väärtusklass) on hinnatud 62 haljastuslikku objekti, millest 60 on üksikpuud, 1 kuklasepesa ja 1 põõsarühm. Haljastuslikult väheväärtuslikuks (IV väärtusklass) on hinnatud 95 haljastuslikku objekti, millest 83 on üksikpuud ja 12 puude rühm. V väärtusklassi on hinnatud 5 haljastuslikku objekti, millest kõik on üksikpuud.

Likvideeritavad puud kompenseeritakse vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määruse nr 2 tingimustele.

Haljastuse kaitse

1. Kaevetööga seotud alal piiratakse üksikpuud või puude ja põõsaste grupid piki juurestiku kaitseala piiri ajutise piirdeaiaga.
2. Kaevetöö tegemisel juurestiku kaitsealal paigaldatakse puudele tüvekaitsed ning kaevetöö tehakse kas käsitsi või kinnisel viisil sügavamal kui 1 m.
3. Tehnovõrkude paigaldamist segavate üle 4 cm läbimõõduga puujuurte läbilõikamine kooskõlastatakse keskkonnaametiga. Peenemad juured lõigatakse läbi sirgelt terava lõikevahendiga.
4. Kuivaperioodil kastetakse kahjustatud juurtega puid ning paljastunud juured kaetakse kuivamise vältimiseks.
5. Liiklemise või materjalide ladustamise vajadusel juurestiku kaitsealal kaetakse maapind viisil, mis välistab pinnase tihenemise.
6. Kaevetööd segavate puude raie ning okste kärpimine on lubatud vaid keskkonnaameti poolt väljastatud kirjaliku loa alusel.
7. Enne ehitustegevuse algust tuleb ohustatud puid kaitsta, et nad ei saaks ehitustegevuse käigus viga. Puutüvede ümber tuleb panna puidust kaitse, et tüvesid ei vigastataks. Väljakaevatud pinnast ei tohi kuhjata juurekaela ümber. Puude ümber peab maapind jääma samale tasemele;
8. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada.

Planeeringus antud haljastuse lahendus võib hoonete arhitektuurse lahenduse koostamisel ehitusprojekti staadiumis muutuda, hoonete ehitusprojekti koosseisus esitatava haljastuskava koostamisel aga arvestatakse standarditega (EVS 843:2016).

Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada terviklik väliruumi sh uushaljastuse ja mänguväljaku lahendus, mille koostamisse tuleb kaasata pädev haljastusspetsialist.

Haljastuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

Likvideeritavad puud kompenseeritakse vastavalt Tallinna linnavolikogu 11.02.2021 määruse nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord” tingimustele. Asendusistutuse kohustus määratakse raieloa haljastuse ühikutes, mis arvutatakse järgmise valemiga:

$$D_1 \cdot \frac{k_1 + k_2 + k_3}{3} = HÜ,$$

kus D_1 – raiutava puu rinnasläbimõõt sentimeetrites, mitme puu puhul läbimõõtude summa;

k_1 – raiutava puuliigi koefitsient;
 k_2 – raiutava puu väärtuskoefitsient;
 k_3 – raiepõhjuse koefitsient;
 HÜ – haljastusühikud.

Likvideeritavate puude nimekiri ja puude haljastuse ühik asendusistutuseks

Jrk nr	Takson (liik või liigisisene ühik)	Haljas- tuslik väärtus- klass	Tüve dia- meeter cm	Liigi koefit- sient	Raiutava puu väärtus- koefitsient	Raie- põhjuse koefit- sient	Haljas- tuse ühik	Märkused
Pos 1								649 ühikut
1.	Kuldkask	IV	8	0,5	0,2	0,5	3	Jääb kõvakattega tee alla.
2.	Harilik mänd	III	67	2,5	1,0	0,5	89	Jääb elektriliitumise kohale.
15.	Kuldkask	III	24 ja 23	0,5	1,0	0,5	19	Jääb plan. hoone kohale.
18.	Kuldkask	IV	27 ja 26 ja 25	0,5	0,2	0,5	31	Jääb plan. hoone kohale
25.	Harilik mänd	III	22	2,5	1,0	0,5	29	Jääb plan. hoone kohale
26.	Raag- remmelgas, puuderühm 4 tk	IV	8	0,5	0,2	0,5	13	Jääb plan. hoone kohale
27.	Raag- remmelgas	III	24	0,5	1,0	0,5	16	Jääb kõvakattega tee alla.
28.	Raag- remmelgas	III	20	0,5	1,0	0,5	13	Jääb kõvakattega tee alla.
29.	Raag- remmelgas	III	26	0,5	1,0	0,5	17	Jääb kõvakattega tee alla
30.	Raag- remmelgas	III	24	0,5	1,0	0,5	16	Jääb kõvakattega tee alla.
31.	Raag- remmelgas, puuderühm 12 tk	IV	15	0,5	0,2	0,5	72	Jääb kõvakattega tee alla.
32.	Raag- remmelgas	III	29	0,5	1,0	0,5	19	Jääb kõvakattega tee alla.
33.	Harilik mänd	III	43	2,5	1,0	0,5	56	Jääb kõvakattega tee alla
34.	Harilik haab	IV	9	0,5	0,2	0,5	4	Jääb kõvakattega tee alla
64.	Harilik kuusk	IV	45	2,5	0,2	0,5	48	Jääb kõvakattega tee alla.
78.	Harilik haab	III	33	2,5	1,0	0,5	44	Jääb kõvakattega tee alla.
81.	Harilik haab, puuderühm 2 tk	IV	9	0,5	0,2	0,5	8	Jääb kõvakattega tee alla.
82.	Aedõunapuu	–	–	–	–	–	–	Jääb kõvakattega tee alla.
85.	Harilik haab	IV	18	2,5	0,2	0,5	19	Jääb kõvakattega tee alla.
88.	Harilik haab	IV	9	2,5	0,2	0,5	10	Jääb kõvakattega tee alla.
93.	Harilik haab	IV	18	2,5	0,2	0,5	19	Jääb kõvakattega tee alla.
94.	Harilik kuusk	IV	18	2,5	0,2	0,5	19	Jääb kõvakattega tee alla.
110.	Harilik haab, puuderühm 3tk	IV	9	0,5	0,2	0,5	14	Jääb kõvakattega tee alla.
115.	Harilik kuusk	III	34	2,5	1,0	0,5	44	Jääb kõvakattega tee alla.
116.	Harilik kuusk	III	32	2,5	1,0	0,5	42	Jääb kõvakattega tee alla.
117.	Harilik kuusk	IV	30	2,5	0,2	0,5	30	Jääb kõvakattega tee alla.

Jrk nr	Takson (liik või liigisisene ühik)	Haljas-tuslik väärtus-klass	Tüve dia-meeter cm	Liigi koefit-sient	Raiutava puu väärtus-koefitsient	Raie-põhjuse koefit-sient	Haljas-tuse ühik	Märkused
122.	Harilik kuusk	III	28	2,5	1,0	0,5	36	Jääb kõvakattega tee alla.
123.	Harilik haab	IV	35	2,5	0,2	0,5	35	Jääb kõvakattega tee alla.
124.	Harilik kuusk	III	46	2,5	0,2	0,5	49	Jääb plan. hoone kohale
128.	Kuldkask, puuderühm 6 tk	IV	9	0,5	0,2	0,5	22	Jääb plan. hoone kohale
134.	Kuldkask	IV	26	0,5	0,2	0,5	10	Jääb plan. hoone kohale
135.	Harilik kuusk	III	23	2,5	1,0	0,5	31	Jääb plan. hoone kohale.
136.	Harilik kuusk	III	46	2,5	1,0	0,5	61	Jääb plan. hoone kohale
137.	Harilik kuusk	IV	19	2,5	0,2	0,5	20	Jääb plan. hoone kohale
138.	Harilik kuusk	III	37	2,5	1,0	0,5	49	Jääb plan. hoone kohale

Likvideeritakse järgmised puud ja põõsad: IV väärtusklass – 16 puud ja 1 puuderühm, III väärtusklass – 17 puud.

Lõplik kompenseerimiseks vajalike puude arv leitakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa välja andmist. Asendusistutuse puud istutada maksimaalselt oma krundile.

4.5.1. Heakorra tagamise põhimõtted

Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011 määrusega nr 28 on kehtestatud „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“, mille eesmärk on säilitada Tallinnas puhas ja tervislik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete taaskasutamist.

Kinnistu olmejäätmete kogumiskoha asukoht on määratud vahetult krundi sissepääsu lähedusse. Tagatud on ligipääs teenindustranspordile ja -personalile. Jäätmekonteinerid peavad olema kõvakattega platsil ning nende asukoht täpsustub ehitusprojektis. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutisse või määratud kogumispunktidest.

Kui ehitustööde käigus selgub, et pinnas on reostunud, tuleb teostada reostusuuring määrates pinnase reostusanalüüsides reostuse maht ja ulatus. Reostuse tuvastamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 28.06.2019 määrusest nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“. Reostunud pinnas tuleb eemaldada ja anda utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ning jäätmekäitlusaltsentsi omavale ettevõttele.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestada ringmajanduse põhimõtetega, sealhulgas hoone funktsionaalsus, efektiivne ruumi kasutamine, ümberplaneerimise võimalused, ehitiste energiatõhusus ja ressursside säästev planeerimine.

4.6. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus

Kruntidele on planeeritud juurdepääs Vabaõhumuuseumi teelt.

Vabaõhumuuseumi tee olemasoleva sõidutee ja kraavi vahelisele alale on määratud planeeringuga perspektiivne kõnnitee asukoht, mille vajadus ja täpne asukoht selgub edasise projekteerimise käigus.

Parkimiskohad on lahendatud oma krundi piires. Kavandatav parkla tuleb liigendada haljastusega. Planeeringus on antud parkimise põhimõtteline lahendus ning parkimise korraldus täpsustatakse ehitusprojektiga.

Mahasõitude, teede, parkimiskohtade ja muude liiklusrajatiste projekteerimisel lähtuda EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud nõuetest.

Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusest nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ Lisa 3.

Detailplaneeringuga ettenähtud parkimiskohtade arvutus

	Ehitiste otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
		Äärelinn		
Pos 1	korterelamu	1,5 × 12 = 18	18	18
Planeeritava maa-alal kokku			18	18

Jalgrataste parkimine

Jalgrataste parkla kavandamisel tuleb lähtuda Tallinna Rattastrateegia 2018 – 2027 normatiividest. Vastavalt parkimisnormatiivile tuleb ette näha 1 jalgratta parkimiskoht ühe korteri kohta.

Rattaparkla peaks olema paigutatud võimalikult peasissepääsu lähedal. Parkla on võimalik lahendada kahel viisil: hoonesiseselt ja hooneväliselt. Hoones saab parkimisvõimaluse luua näiteks 1. korrusel panipaikadena, garaaži või autoparkla laiendusena või spetsiaalse rataste hoiuruumina.

Jalgtee rajamist kinnistu piiriga piirneval alal ei ole planeeritud tulenevalt väärtusliku kõrghaljastuse ja kraavi säilitamise vajadusest.

4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude ja rajatiste paiknemise põhimõtteline lahendus. Ehitusprojekti koostamise käigus täpsustuvad tehnovõrkude lahendused.

Tehnovõrgud planeeritakse vastavalt kehtivatele normidele ja seadustele.

4.7.1. Vee- ja kanalisatsioonivarustus, tulekustutusvesi, sademe- ja pinnasevee ära juhtimine

Planeeringuala veevarustus ja reovee kanaliseerimine on lahendatud vastavalt 07.12.2022 Tehnovõrkude Ehituse OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele nr DPTT111122-1.

Planeeringu Vabaõhumuuseumi tee 77b veevarustus on lahendatud Vabaõhumuuseumi tee maa-alale rajatud de160 PE torustiku baasil.

Planeeringuala reovee kanaliseerimine on lahendatud Vabaõhumuuseumi tee maa-alale rajatud reoveekanalisatsiooni torustiku baasil.

Vee, sademevee ja reovee kanalisatsiooni liitumispunktid on planeeritud tänavamaa-alale 1m kaugusele krundi piirist.

Tuletõrjevesi saadakse lähimast olemasolevast hüdrantist (vt joonis AS-01 Asukohaskeem). Hüdrantides on tagatud veesurve 10 l/s 3 tunni vältel.

Planeeringuala sademevee vooluhulk hinnaguliselt katustelt ja kõvatendite aladelt on 10 l/s ja koguliselt ca 20 m³. Kui parklatest kogutakse sademeveed kokku, siis tuleb veed suunata läbi õli- ja liivapüüduri sademevee kanalisatsioonitrassi (õli- ja liivapüüdurist peab läbima enne sademevee ärajuhtimist liitumispunkti). Ärajuhitav drenaaži/sademevesi peab läbima settesaaga kaevu enne liitumispunkti ärajuhtimist. Sademevee juhtimine reovee kanalisatsiooni on keelatud. Hoonete katustele langevat sademevett on soovitat koguda, et seda kasutada sademete vaesemal ajal kinnistu taimestiku kastmiseks.

Planeeringuala sõiduautode juurdepääsu laiendatakse ja lisatakse jalakäijate juurdepääs ning sellest tulenevalt on vajalik olemasoleva truubi likvideerimine ja asendamine pikema truubiga.

Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus koostada ehitusprojekti staadiumis arvestades planeeringulahenduse põhimõtteid.

4.7.2. Elektrivarustus

Krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 27.07.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 416565.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3×100 A.

Planeeritava krundi elektrienergiaga varustamine on ette nähtud naaberkrundil Vabaõhumuuseumi tee 77a asuvast alajaamast AJ11824.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Planeeritud krundile on planeeritud liitumiskilp. Liitumiskilbist kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinile kui ka liitumiskilbile on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartalisiseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruuntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

4.7.3. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS poolt 01.08.2022 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36691778.

Planeeritaval alal Telia sideliinirajatised puuduvad. Telia sideühenduseks tuleb projekteerida ja ehitada välja sidekanalisatsioon kolmandale isikule kuuluvast sidekaevust KLNT-1113, paigaldada planeeritud kinnistu piiri juurde sidekaev ja sealt edasi kaablikanal hooneni.

Planeeritud sidekaevust tarbijani on sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatete all 1 m.

Enne ehitustööde alustamist teostada Telia Eesti AS järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseeritakse olemasolevate liinirajatiste asukohad. Liinirajatiste kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Telia Eesti AS siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia Eesti AS poolt väljastatud tööloa alusel. Sidekaablite paigaldamise osas sidekanalisatsiooni lepatakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes.

Ehitusprojekti koostamise jaoks tuleb taotleda tehnilised tingimused Telia Eesti AS- lt.

4.7.4. Soojavarustus

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrusele 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja soojusettevõtja arenduskohustus” planeeritav ala jääb kohustusliku kaugküttevõrguga liitumise piirkonnast välja.

Planeeritavate elamute soojavarustuse tagamiseks kasutada alternatiivseid küttesüsteeme, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi.

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad küteliigid (nt raskeõlid ja kivisüsi).

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergia hooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitatav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlemisega.

Õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m, kõrvalkrundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele.

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumpad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

4.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Avaliku ruumina on planeeringualal olemasolev Vabaõhmuuseumi tee teekoridor. Vabaõhmuuseumi teel on asfaltkattega kahesuunaline sõidutee, mille ääres paikneb kergliiklustee. Sõidu- ja kergliiklustee vahel kulgeb mururiba, kus paiknevad tänavavalgustuspostid. Sõidutee ja planeeritud krundi vahel paiknevad kuivenduskraavid ning haljasala. Planeeringulahendusega on tagatud kõikide avalikult kasutatava alaga külgnevate kruntide omanike ning transiitliikluse takistusteta läbi- ja juurdepääs, nii sõidukitega kui jalgsi.

Planeeritud elamud sobivad olemasolevasse linnaruumi nii oma mahu kui paiknemise osas. Planeeritud hoone välisviimistluse materjalide kasutamiseks on määratud tingimus, et need peavad olema piirkonda sobivad ja väärikad. Krundi korrastamise tulemusel paranevad vaated planeeritavale alale ja ühtlasi planeeritud alalt Vabaõhmuuseumi tee suunas. Prognoositav suurenev kasutustihedus mõjub positiivselt piirkonna turvalisemaks muutumisele.

4.9. Planeeritavad kitsendused

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-02, AS-03 ja

kirjeldatud joonise AS-02 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Servituudi vajadus:

Pos 1

- Planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

Servituudi vajadusega ala väljaspool planeeringuala:

Vabaõhumuuseumi tee T7 (78406:609:0020):

- sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- Veetrassile, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Vabaõhumuuseumi tee 77a (78406:609:2410):

- maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Merirahu tn 73 (78406:609:2550):

- sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

4.10. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Järgitud on kehtivaid ruumilise arengu printsiipe:

- 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. Lähtudes detailplaneeringu maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest ei põhjusta korterelamu rajamine ning ekspluateerimine 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.
- Toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine
 - planeeritud on vajalikud ühendused tehnovõrkudega.
- Piirkonda sobivate hoonete planeerimine
 - kavandatud hoonete lahenduse juures on määratud arhitektuurinõuded, mis tagavad hoonete sobivuse miljöösse;
 - hoone viimistlusmaterjalidena kasutatakse miljöösse sobivaid materjale.

4.11. Kavandatu mõju lähiala linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Planeeringuala jääb suures osas väljaehitatud elamupiirkonda, mis säilitatakse ning arendatakse edasi.

Detailplaneeringuga kavandatu mõjub lähipiirkonna linnakeskkonnale positiivselt ja arendavalt. Olemasolev korrastamata ja võsastunud kinnistu võetakse kasutusele. Võsa likvideeritakse, ehitatakse elamud, mille tulemusena linnaruum muutub atraktiivsemaks ja turvalisemaks.

Planeeringu rakendumisel:

- rajatakse kõrge arhitektuurse väärtusega uushoonestus, mis sobitub piirkonda;
- uushoonestuse kõrgus ja kasutusfunktsioon on piirkonnale iseloomulikud;
- välisruum kujundatakse haljastusprojekti alusel
- kruntidel säilitatakse võimalikult suures mahus väärtuslikku kõrghaljastus;
- parkimine on lahendatud omal krundil, välistades parkimise tänaval;
- krunt piiratakse piirkonda sobilike piiretega.

5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldaja kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. Sama paragrahvi lõikele 2 tuginedes võib planeeringu koostamise korraldaja sõlmida detailplaneeringust huvitatud isikuga halduslepingu avalikuks kasutamiseks mõeldud rajatiste väljaehitamiseks.

5.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- katusekalle – 0° – 30°;
- kasutada piirkonnale iseloomulikke traditsioonilisi välisviimistlusmaterjale, nt puitvooder, krohvitud pind, betoon või tellis;
- hoone välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale ning ümar- ja ristpalki;
- katusematerjal sõltuvalt katuse kaldest kasutada rullmaterjal, katusekivi ja plekki;
- hoone ± on planeeritud maapinnast 0,3 – 0,5 m kõrgemale;
- abihooone suurim lubatud korruselisus on 1 korrus;
- kavandada osaliselt (kuni ½ hoonealusest pinnast) 3-korruselised ridaelamutüüpi korterelamud või kuni 2-korruselised korterelamud:
 - kui projekteeritakse väikesed korterelamud, siis on lubatud need ehitada kuni 2-korruselised. Lisaks võib 3. korrusele rajada (osalise) katusealusega katuseterrassi, pääsu katuseterrassile ja/või üksiku tehnoruumi;
 - kui projekteeritakse ridaelamu tüüpi korterelamud, mis koosnevad ühekorterilistest sektiioonidest, mille igale korterile on eraldi sissepääs väljast (sh galeriist). Elamud võib kavandada osaliselt 3-korruselised (3. korruse pind kuni ½ hoonealusest pinnast).

5.2. Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

Ehitisregistri andmetel on Vabaõhumuuseumi tee 77b katastriüksus hoonestamata. Maa-ameti kaardil on näha, et katastriüksuse lääneosas asub üks abihooone, mis tänase seisuga on lammutatud.

5.3. Täiendavate uuringute vajadus

Ehitusprojektide koostamiseks:

- viia läbi topo-geodeetilised uurimistööd.

5.4. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

Ehitusprojektid kooskõlastada:

- Tallinna Transpordiametiga;
- Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga;
- Tallinna Põhja-Eesti Päästkeskusega;
- ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõtelt ja kooskõlastada vastava tehnovõrgu valdajaga.

5.5. Teisi nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

5.5.1. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks sõiduteede, kergliiklusteede osas

- Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega.
- Ehitusprojekti koostamisel rakendada liikluse rahustamise võtteid (künnis, tõstetud ristmikud või muu).

5.5.2. Müra

Hoone projekteerimisel arvestada:

- Tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“;
- keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise alused“ kirjeldatud nõuetega;
- sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- atmosfääriõhu kaitse seadusega.

5.5.3. Insolatsioon

Tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes” nõuetele planeeritud hoonetes ning ka naaberkinnistutel asuvates ja projekteeritavates elamutes.

5.5.4. Radooniohu vältimine

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga ja siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Vastavalt radoonitasemetele rakendada EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” nõudeid tagamaks hoonete siseruumides radooniohutu keskkond.

Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ lisa kohaselt liigitub Tallinn kõrgendatud radooniriskiga maa-alaks. Projekteerimisel hinnata radoonikaitse meetmete rakendamise vajalikkust juhindudes Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”. Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

- hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt. radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases);
- Kuna radoon õhu liikumisel hajub ning tal puudub võimalus settida, siis teise sammuna võiks esimesel korral olla tavapärasest enam tõhustatud ventilatsioonisüsteem;
- tihendada ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

5.5.5. Turvalisusest tulenevad nõuded

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

Detailplaneeringuga on arvestatud ja soovitatakse kuritegevuse ennetamiseks järgmiseid meetmeid:

- ala elav kasutus;
- territooriumi korrastatus;
- hoonete ja nende juurdepääsude valgustamine;
- autode parkimine oma krundile rajatud parklas;
- videovalve, alarmseadmete, liiklusandurite kasutamine kruntidel;
- hoonete vastupidavad uksed, aknad ja lukud;
- mittesüttivad prügikonteinerid, lukustatavad hoiukohad.

5.5.6. Tuleohutusest tulenevad nõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded”. Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

- Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud vähemalt TP3;
- hoonete vaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega;
- päästemeeskonnale tagada juurdepääs päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

5.5.7. Keskkonnahoiust tulenevad nõuded

- Hoone tehnoorkude planeerimisel tuleb tagada säilitatavate/ istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad” tabel 9.13 nõuetele;
- ehitusprojekt peab sisaldama meetmeid olemasolevate puude juurestiku, tüve ja võra kaitseks ehitustööde ajal;
- ehitustööde ajaks on ette nähtud järgmised puude säilitamise meetmed:
 - puu tüve kaitsta tüve ümber seotud laudadega;
 - puu võra kaitseks on vajadusel vajalik siduda ette jäävad oksad kokku, neid sealjuures murdmata või tõmmata oksad kokku võrguga;

- kaevetööd teha vastavalt Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määrusele nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri”;
- 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 (Tallinna kaevetööde eeskiri), hoonestusalal, mis jääb juurestiku kaitseala piirile, tuleb tagada säilitatavate puude kasvutingimuste säilimine planeeringu võimaliku realiseerimisel;
- olemasoleva kõrghaljastuse raie- ja hooldusloikustuleb taotleda Tallinna Keskkonnaametilt ning vastava töö peab teostama arborist;
- puude raiumine tuleb läbi viia lindude ja nahkhiirte pesitsusvälisel ajal 1. augustist 31. märtsini;
- enne ehitustegevuse algust teostada kaitsealuste kahelelise käokeelega taimede ümberasustamine vastavalt Vabariigi Valitsuse 15. juuli 2014. aasta määrusele nr 248 „Kaitsealuse liigi ümberasustamise kord“. Ümberasustamine peab toimuma liikidele sobival ajal. Ümberasustamise protsess (sh taimede uus kasvukoht) dokumenteeritakse ja esitatakse Keskkonnaametile ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile;
- vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonega kavandada lahendusi, mis muudavad klaasipinnad lindudele nähtavaks;
- Tallinna Keskkonnaametiga koostöö käigus määrata asendusistutuse asukoht, istikute liigid ja mõõtmed, asendusistutus kavandada võimalikult suures ulatuses planeeritud alale;
- ehitusprojekti staadiumis anda haljastuse lahendus ehitusprojekti koosseisus, väliruumi ehk haljastuse projekti koostamisel kaasata maastikuarhitekt;
- jäätmete kogumine ja edasine käitlemine ning ehitisealuse huumusmulla käitlemine peab toimima vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

5.5.8. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Kõikidelt tehnovõrkude valdajatelt tuleb ehitusprojekti koostamiseks taotleda uued tehnilised tingimused ja ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike tehnovõrkude ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega.

Vee-, sademevee kanalisatsioonivarustus

- Planeeringu kohaselt moodustatava kinnistute ühisveevarustuse- ja -kanalisatsiooniteenuse ning drenaaživee ärajuhtimise teenuse tagamiseks tuleb vastavate tehnovõrkude ja paigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused ühisvõrgu valdajalt;
- planeeringualale kavandatava hoonestuse ühisveevarustuse- ja -kanalisatsioonisüsteemiga ühendamiseks tuleb sõlmida kinnistu omaniku ja ühisvõrgu valdaja vahel ühisveevarustuse- ja -kanalisatsioonisüsteemiga liitumise leping;
- kõik kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Tehnovõrkude Ehituse OÜ-ga;
- VK ja gaasitorustike rajamiseks sõlmida liitumisleping võrguettevõtjaga ning taotleda vastavad tehnilised tingimused;
- detailplaneeringu muutused, mis puudutavad trasside, teede, hoone gabariitide ja asukohtade ning loodava kinnistu(te) muudatust kooskõlastada täiendavalt piirkonna VK ja võrguettevõtte Tehnovõrkude Ehituse OÜ-ga;
- kinnistule vee- ja kanalisatsiooniteenuse tagamiseks on lisaks VK liitumispunktide rajamisele vaja teostada veetöötlusjaama veetootlikkuse tõstmise ja kanalisatsiooni eelvoolu läbilaskevõime suurendamise investeeringuid, mille maksumus jaotatakse liitujate vahel;
- sademevesi juhitakse kinnistu ja sõidutee vahel asuvasse Vabaõhumuuseumi tee sademeveekraavi;
- Lähtuvalt asjaolust, et uus kavandatav juurdepääsutee on laiem olemasolevast, tuleb olemasolev juurdepääsutee trupp asendada/ ümber-ehitada.

Elektrivarustus

- Peale detailplaneeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu;
- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Sidevarustus

- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused;
- tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;

- tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.

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

6.1. Vastavus Haabersti linnaosa üldplaneeringule

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavalikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud „Haabersti linnaosa üldplaneeringu” kohaselt väikeelamute alal võivad paikneda pere-, paaris-, kaksik-, rida-, vaip- ja aatriumelamud, ridaelamu tüüpi korterelamud, väikesed korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad, kaubandus-, teenindus- ja lastehoiuettevõtted.

Detailplaneeringuga antakse ehitusõigus kahe uue väikesemahulise korterelamu rajamiseks.

Planeeringulahendus vastab Haabersti linnaosa üldplaneeringu tingimustele.

6.2. Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele

Tallinna Linnavalitsuse korraldus 29.06.2022 nr 655 Vabaõhumuuseumi tee 77b kinnistu detailplaneeringu algatamine Haabersti linnaosas.

Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

1. hoonestusala piir kavandada Vabaõhumuuseumi tee poolsest kinnistu piirist 15 m kaugusele;
 - Kavandatud. Abihoone hoonestusala asub piirist 15 m kaugusel. Elamute hoonestusala 24,4 ja 28,8 m kaugusel. Vaata joonis AS-02 Põhijoonis.
2. kavandada osaliselt 3-korruselised (3. korruse pind kuni $\frac{1}{2}$ hoonealusest pinnast) ridaelamutüüpi korterelamud või kuni 2-korruselised korterelamud;
 - Kavandatud. Vaata joonis AS-02 Põhijoonis ja seletuskirja ptk 5.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.
3. näha ette hoonestustihedus kuni 0,3 ning krundi haljastusprotsendiks vähemalt 50%;
 - Nõue on täidetud. Vaata seletuskirja ptk 4.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja krundi koormusnäitajad ning ptk 4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus.
4. parkimise lahendus ning vajadus tagada vastavalt Tallinna Linnavalikogu 17. septembri 2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”, parkla liigendada haljastusega;
 - Nõue on täidetud. Vaata seletuskirja ptk 4.6 Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus.
5. kavandada rattaparkimiskohad kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 päevakorrapunktiga 26 heakskiidetud Tallinna rattastrateegiaga 2018 – 2028;
 - Nõue on täidetud. Vaata seletuskirja ptk 4.6 Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus.
6. teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele;
 - Nõue on täidetud. Vaata seletuskirja ptk 4.6 Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus.
7. kavandada kinnistuga piirnevale alale Vabaõhumuuseumi tee äärde piisava laiusega jalgtee ja tänavahaljastus Vabaõhumuuseumi tee 83a kinnistul asuva teeni;
 - Nõue on täidetud. Vabaõhumuuseumi tee olemasoleva sõidutee ja kraavi vahelisele alale on planeeringuga määratud perspektiivne kõnnitee, mille vajadus ja täpne asukoht täpsustub edasise projekteerimise käigus
8. säilitada olemasolev kraavisüsteem, mida kasutada eelvooluna kinnistult tuleva sademevee kanaliseerimisel, planeeringus kavandada kraavide korrastamine kuni toimiva süsteemini;
 - Nõue on tagatud. Vaata seletuskirja ptk 4.8.1 Vee- ja kanalisatsioonivarustus, tulekustutusvesi, sademe- ja pinnasevee ära juhtimine. Planeeringualal keskosas olemasolev 1 m laiune kraav ei ole ühenduses eelvooluga ning see likvideeritakse.

9. sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030” seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumine naaberkinnistutele;
 - Nõue on täidetud. Vaata seletuskirja ptk 4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted ning ptk 4.8.1 Vee- ja kanalisatsioonivarustus, tulekustutusvesi, sademe- ja pinnasevee ära juhtimine.
10. teha Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord” kohane haljastuse inventeerimine. Kaitstavate taimeliikide inventuuri välitööd teha ajal, kui neile iseloomulikud määramistunnused on nähtaval. Inventuuri peab tegema kaitstavaid taimeliike tundev ekspert;
 - Nõue on täidetud. Vaata seletuskirja ptk 4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus.
11. lisada planeeringumaterjalidesse teostaja poolt allkirjastatud ja Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord” kohaselt vormistatud haljastuse inventeerimise tervikmaterjalid;
 - Nõue on täidetud. Vaata seletuskirja ptk 4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus.
12. asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale. Lahenduse väljatöötamisse kaasata pädev haljastusspetsialist;
 - Nõue on täidetud. Vaata seletuskirja ptk 4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus.
13. määrata olmejäätmete kogumiskoht(-ad) kinnistu põhiselt arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet ning Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 16 nõudeid, asukoht(-ad) tähistada põhijoonisel. Tagada ligipääs teenindustranspordile ja -personalile, vajadusel määrata servituudi vajadus igakordselt elanike, teenindustranspordi ning -personaliga kasuks;
 - Nõue on täidetud. Vaata seletuskirja ptk 4.6.1 Heakorra tagamise põhimõtted.
14. detailplaneeringu koostamisel arvestada ringmajanduse põhimõtteid (sh hoone mitmefunktsionaalsus, efektiivne ruumi kasutamine, ümberplaneerimise võimalused, ehitiste energiatõhusus, ressursside säästev planeerimine).
 - Nõue on täidetud. Vaata seletuskirja ptk 4.6.1 Heakorra tagamise põhimõtted.