**Töö nr 471**

**Tallinn, Haabersti linnaosa**

**Vabaõhumuuseumi tee 77b kinnistu**

**DETAILPLANEERING DP045980**

****

PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Tallinna Linnaplaneerimise Amet, registrikood 75023823

 Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn

 640 4375; tlpa@tallinnlv.ee

HUVITATUD ISIK: Mererahu Kodu OÜ, registrikood 16265350

 Pärnu mnt 141, 11341 Tallinn

 juhatuse liige Marko Tali

 marko.tali@unitedpartners.ee

 PROJEKTEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

 MTR registri number EEP000601

 Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Keia Kuus, tehnik

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

 +372 56 983 389

 arno@opt.ee**SISUKORD**

1. **SELETUSKIRI**

[1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID 3](#_Toc189038087)

[1.1. Detailplaneeringu koostamise alused 3](#_Toc189038088)

[1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid 3](#_Toc189038089)

[2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS 3](#_Toc189038090)

[3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS 3](#_Toc189038091)

[4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS 4](#_Toc189038092)

[4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus 4](#_Toc189038093)

[4.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted 4](#_Toc189038094)

[4.3. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja krundi koormusnäitajad 4](#_Toc189038095)

[4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted 4](#_Toc189038096)

[4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus 5](#_Toc189038097)

[4.5.1. Heakorra tagamise põhimõtted 7](#_Toc189038098)

[4.6. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus 7](#_Toc189038099)

[4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimise põhimõtted 8](#_Toc189038100)

[4.7.1. Vee- ja kanalisatsioonivarustus, tulekustutusvesi, sademe- ja pinnasevee ära juhtimine 8](#_Toc189038101)

[4.7.1.1. Veevarustus 8](#_Toc189038102)

[4.7.1.2. Kanalisatsioonivarustus 8](#_Toc189038103)

[4.7.1.3. Tulekustutusvesi 8](#_Toc189038104)

[4.7.1.4. Sademe- ja pinnasevee ära juhtimine 8](#_Toc189038105)

[4.7.2. Elektrivarustus 9](#_Toc189038106)

[4.7.3. Sidevarustus 9](#_Toc189038107)

[4.7.4. Soojavarustus 9](#_Toc189038108)

[4.7.5. Jahutus 10](#_Toc189038109)

[4.7.6. Välisvalgustus 10](#_Toc189038110)

[4.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted 10](#_Toc189038111)

[4.9. Planeeritavad kitsendused 11](#_Toc189038112)

[4.10. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele 11](#_Toc189038113)

[4.11. Kavandatu mõju lähiala linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele 12](#_Toc189038114)

[5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED 12](#_Toc189038115)

[5.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded 12](#_Toc189038116)

[5.2. Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded 12](#_Toc189038117)

[5.3. Täiendavate uuringute vajadus 13](#_Toc189038118)

[5.4. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus 13](#_Toc189038119)

[5.5. Teisi nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks 13](#_Toc189038120)

[5.5.1. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks sõiduteede, kergliiklusteede osas 13](#_Toc189038121)

[5.5.2. Müra 13](#_Toc189038122)

[5.5.3. Insolatsioon 13](#_Toc189038123)

[5.5.4. Radooniohu vältimine 13](#_Toc189038124)

[5.5.5. Turvalisusest tulenevad nõuded 13](#_Toc189038125)

[5.5.6. Tuleohutusest tulenevad nõuded 14](#_Toc189038126)

[5.5.7. Keskkonnahoiust tulenevad nõuded 14](#_Toc189038127)

[5.5.8. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas 15](#_Toc189038128)

[6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE 16](#_Toc189038129)

[6.1. Vastavus Haabersti linnaosa üldplaneeringule 16](#_Toc189038130)

[6.2. Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele 16](#_Toc189038131)

1. **JOONISED ‒ JOONISTE LOETELU**
2. Asukohaskeem M 1:~ AS-01
3. Põhijoonis M 1:500 AS-02
4. Tehnovõrkude koondplaan M 1:500 AS-03
5. **SELETUSKIRI**

# DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

## Detailplaneeringu koostamise alused

* Planeerimisseadus;
* Tallinna Linnavalitsuse korraldus 29. juuni 2022 nr 655 Vabaõhumuuseumi tee 77b kinnistu detailplaneeringu algatamine Haabersti linnaosas.

## Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

1. Ehitusseadustik, vastu võetud 11.02.2015, jõustumine 01.07.2015;
2. Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneering;
3. Tallinna Linnavolikogu 20. aprillil 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneering;
4. Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusega nr 15 kinnitatud „Haljastuse inventeerimise kord”;
5. siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
6. Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021. a määrus nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas”;
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 „Linnatänavad”;
9. Eesti standard EVS 809-1 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
10. Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrus nr 3 „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 „Päevavalgus hoonetes”;
13. Eesti standard EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”;
14. muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

# PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Tallinnas, Haabersti linnaosas, Õismäe 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) suurusega 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.

# 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.

# PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

## 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%.

## 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.

## 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 m²

Hoonete arv krundil 2 elamut, 1 abihoone

Maksimaalne ehitisealune pind: 800 m²

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.

## 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.

## 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.

Tagada linnamaal kasvavate puude säilimine (Vabaõhumuuseumi tee 77b piirnevas lõigus olev linnamaal kasvav kõrghaljastus), v.a vajalik puude likvideerimine kinnistule ligipääsude tagamiseks.

**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 ohustatuid 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).

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 raieloal haljastuse ühikutes, mis arvutatakse järgmise valemiga:

$$D\_{1}⋅\frac{k\_{1}+k\_{2}+k\_{3}}{3}=HÜ,$$

kus D1− raiutava puu rinnasläbimõõt sentimeetrites, mitme puu puhul läbimõõtude summa;

k1 − raiutava puuliigi koefitsient;

k2 − raiutava puu väärtuskoefitsient;

k3 − raiepõhjuse koefitsient;

HÜ – haljastusühikud.

Tabel . 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 3 tk | 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. |
| 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.

### Heakorra tagamise põhimõtted

Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määrusega nr 3 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 kogumispunktidesse.

Kui ehitustööde käigus selgub, et pinnas on reostunud, tuleb teostada reostusuuring määrates pinnase reostusanalüüsidega 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 jäätmekäitluslitsentsi omavale ettevõttele.

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

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

Kruntidele on planeeritud juurdepääs Vabaõhumuuseumi teelt.

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 „Linnatänavad” esitatud nõuetest.

Hoonete püstitamisel tuleb näha ette Ehitusseadustiku § 651 alusel Elektriauto laadimistaristu. Elektriautode laadimistaristu paigaldamiseks lähtuda Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seadusest (RT I, 30.06.2020, 9). Juhtmetaristu tuleb paigaldada igale parkimiskohale.

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

*Tabel 2. Detailplaneeringuga ettenähtud parkimiskohtade arvutus.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Ehitiste otstarve | Norm. arvutus | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeritud parkimiskohtade arv |
| Äärelinn |
| **Pos 1** | korterelamu | 1,5 × 12 = 18 | 18 | 18 |
| **Planeeritaval 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.

## 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. Arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega ja vööndis tegutsemiseks kehtestatud nõuetega.

Tehnovõrgud planeeritakse vastavalt kehtivatele normidele ja seadustele. Tehnovõrkude kavandamisel lähtuda EhS § 70 lg 6 sättest.

### Vee- ja kanalisatsioonivarustus, tulekustutusvesi, sademe- ja pinnasevee ära juhtimine

Planeeringuala veevarustus ja reovee kanaliseerimine on lahendatud vastavalt 26.11.2024 Tehnovõrkude Ehituse OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele nr DPTT261124-1.

Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustikud (sh sademeveekanalisatsioon ja liitumispunktid) ehitatakse välja vee-ettevõtjaga sõlmitava liitumislepingu tingimustel. Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni ja nendega liitumiste planeerimisel tuleb lähtuda kehtivatest riigi ja linna õigusaktidest (ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni liitumise ja kasutamise eeskiri/eeskirjad, Tallinna linna ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava, Veeseadus, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus, viimaste alamaktid).

Tehnovõrkude ehitamiseks ja majandamiseks avalikul alal tuleb sõlmida vastavad isiklikud kasutusõigused.

#### Veevarustus

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

Veevarustuse liitumispunkt on planeeritud Vabaõhumuuseumi tee maa-alale 1 m kaugusele krundi piirist planeeritud sissesõidutee alla. Planeeritud veetrass peab olema kaitstud võimaliku külmumise eest ja ei tohi takistada sademevee liikumist kraavis. Planeeritud veetrassile ja liitumispunktile on ette nähtud isikliku maakasutusõiguse seadmine Tehnovõrkude Ehituse OÜ kasuks.

#### Kanalisatsioonivarustus

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

Reovee kanalisatsiooni liitumispunkt on planeeritud Vabaõhumuuseumi tee maa-alale 1 m kaugusele krundi piirist planeeritud sissesõidutee alla. Planeeritud kanalisatsioonitrass peab olema kaitstud võimaliku külmumise eest ja ei tohi takistada sademevee liikumist kraavis. Planeeritud veetrassile ja liitumispunktile on ette nähtud isikliku maakasutusõiguse seadmine Tehnovõrkude Ehituse OÜ kasuks.

#### Tulekustutusvesi

Tuletõrjevesi saadakse Vabaõhumuuseumi tee maa-alale ette nähtud tuletõrje veevõtu hüdrandist, mis asub Vabaõhumuuseumi tee 77a juures planeeringualast ca 70 kaugusel (vt joonis AS-03 Tehnovõrkude koondplaan).

#### Sademe- ja pinnasevee ära juhtimine

Planeeringuala sademevee vooluhulk hinnanguliselt katustelt ja kõvakatendite aladelt on 9,3 l/s ja koguseliselt ca 18 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 setteosaga kaevu enne liitumispunkti ärajuhtimist. Sademevee juhtimine reovee kanalisatsiooni on keelatud. Hoonete katustele langevat sademevett on soovitav koguda, et seda kasutada sademete vaesemal ajal kinnistu taimestiku kastmiseks. Võimaliku lahendusena parkla aladelt soovitatav sademevesi juhtida murualadele. Haljasalale langevat sademevett käidelda planeeringuala piires, rakendades säästvaid keskkonnasõbralike sademeveelahendusi, nt immutada, vihmapeenrad, viipealad, madal- ja kõrghaljastuse tarbeks vms.

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

Sademevee immutamisel tuleb projekteerimise käigus teostada vajalikud keskkonna uuringud selgitamaks välja põhjavee taseme ja pinnaste filtratsiooniomadused. Sademevee immutamisel ja ärajuhtimisel tuleb tagada vajalike saastenäitajate piirväärtuste mitteületamine. Vabaõhumuuseumi tee kraavile truupide ehitamisel tuleb tagada kraavi toimimine, tagada tuleb nõuetekohane truubi läbimõõt.

Tabel . Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss.

|  |  |
| --- | --- |
| **Planeeritud kõvakattega pind** | **Haljasala** |
| Katus (m2) | Vee kogus (l/s) | Asfalt (m2) | Vee kogus (l/s) | Pindala (m2) | Vee kogus (l/s) |
| 800 | 5,2 | 625 | 4,1 | 1881 | 12,2 |

Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus koostada ehitusprojekti staadiumis arvestades planeeringulahenduse ning säästvate sademeveelahenduste põhimõtteid.

### Elektrivarustus

Krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 26.09.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 482925.

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. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Lokaalseks energia tootmiseks on võimalus katustele paigaldada päikesepaneele.

Päikesepaneelide kasutamiseks nõuded ja tingimused:

* päikesepaneelid ei tekita kõrval olevatele hoonetele valgusreostust ega varju;
* päikesepaneelid on ohutud (projekteeritud on nõuetekohased kinnitused, tagatud on lumekoormus ja tuulekindlus jms);
* päikesepaneelid ei kitsenda naaberkinnistu kasutamist ega kahjusta kultuuri- ja looduskeskkonda;
* vajalik taotleda kohalikult võrguvaldajalt ehk elektrijaotusettevõttelt tehnilised tingimused ja esitada taotlus liitumiseks;
* päikesepaneelidega elektritootmine peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele;
* päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlusega.

### Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS poolt 02.10.2024 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39193848.

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. Kraavist läbitulekul paigaldada sideliin sissesõidutee alla või kraavi põhjast min 0,7 m sügavusele.

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 lepitakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes.

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

### Soojavarustus

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

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Soojusvarustuse lahendus ja kasutatavad seadmed peavad võimaldama tagama hoonete energiatõhususe miinimumnõuete täitmise ja olema jätkusuutlikud. Välistada otseelektrikütet, keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid (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. Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” toodud nõudeid. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlusega. Päikesepaneelid on lubatud paigutada ainult hoonete katustele.

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

Lubatud on rajada vertikaalset maasoojuskütet. Soojuspuurauke võib rajada parkimisplatside või hoonete alla. Sel juhul peavad trassid olema isoleeritud ja vähemalt 1,2 meetri sügavusel maapinnast. Puuraukude omavaheline kaugus peab olema 10 meetrit. Kuna planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, siis soojuspuuraukude rajamisel tuleb ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Kasutada tuleb kinnist soojuspuuraukude lahendust.

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, 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. Planeeringuala asub II müra kategooria alas, kus kehtib päeval piirväärtus 50 dB ja öösel 40 dB.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

### Jahutus

Jahutusseadmete vajadus täpsustatakse projekteerimisel. Soositud on passiivsed ja/või energiasäästlikud jahutussüsteemid. Tagada tuleb hoone energiatõhususe miinimumnõuete ja seadmetele esitatavate nõuete täitmine.

### Välisvalgustus

Kruntide võimalik valgustus lahendada hoone ehitusprojektiga. Välisvalgustus ei tohi tekitada valgusreostust. Kogu valgustus lahendada energiasäästlike LED valgustite baasil.

## Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Avaliku ruumina on planeeringualal olemasolev Vabaõhumuuseumi tee teekoridor. Vabaõhumuuseumi 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.

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt on kergliiklustee ette nähtud mõlemale poole sõiduteed ning kergliiklustee kõrvale haljasriba. Haljasriba on käesolevas planeeringus ette nähtud planeeritud elamumaa krundile 4,0 m laiusena (joonis 1). Planeeringuga on ette nähtud jalgtee rajamine planeeritud hoonetest kuni olemasoleva sõiduteeni Vabaõhumuuseumi tee T7 kinnistul.

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 Vabaõhumuusemi tee suunas. Prognoositav suurenev kasutustihedus mõjub positiivselt piirkonna turvalisemaks muutumisele.

Tehnovõrkude paigutamisel avalikku ruumi järgida seletuskirjas p 4.7 toodud põhimõtteid.

Joonis . Vabaõhumuuseumi tee perspektiivne lõige planeeringu kohalt.



## 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.

**Isiklik kasutusõigus:**

pos 1

* isiklik kasutusõigus olemasolevale madalpinge õhuliinile võrguvaldaja (Elektrilevi OÜ) kasuks.

**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.

## 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.

## 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.

# 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.

Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

## 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;
* abihoone 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 sektsioonidest, mille igale korterile on eraldi sissepääs väljast (sh galeriist). Elamud võib kavandada osaliselt 3-korruselised (3. korruse pind kuni ½ hoonealusest pinnast).
* õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde;
* päikesepaneelid paigutada ainult hoonete katustele, vt ka punkt 4.7.2, lk 9,
* juhul kui on kavandatud välised ventilatsiooniseadmed, siis need paigutada hoone(te) hoovipoolsele alale.

## Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

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

## Täiendavate uuringute vajadus

Ehitusprojektide koostamiseks:

* viia läbi topo-geodeetilised uurimistööd;
* enne ehitusprojekti koostamist teostada ehitusgeoloogiline uuring põhjaveetaseme ja pinnaste filtratsiooniomaduste määramiseks.

## Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

Ehitusprojektid kooskõlastada:

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

## Teisi nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

### 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).

### Müra

Hoone projekteerimisel arvestada:

* Tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS-EN 17037:2019+A1 „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.

### Insolatsioon

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

### Radooniohu vältimine

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga ja siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Vastavalt radoonitasemetele rakendada EVS 840 „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 „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 korrusel olla tavapärasest enam tõhustatud ventilatsioonisüsteem;
* tihendama 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.

### Turvalisusest tulenevad nõuded

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

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.

### Tuleohutusest tulenevad nõuded

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

* Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud vähemalt TP2;
* 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.

### Keskkonnahoiust tulenevad nõuded

* Hoone tehnovõrkude planeerimisel tuleb tagada säilitatavate/ istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standard EVS 843 „Linnatänavad” tabel 9.13 nõuetele;
* tagada linnamaal kasvavate puude säilimine (Vabaõhumuuseumi tee 77b piirnevas lõigus olev linnamaal kasvav kõrghaljastus), v.a vajalik puude likvideerimine kinnistule ligipääsude tagamiseks;
* 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 hoolduslõikusluba tuleb 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 kahelehise käokeele 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;
* käsitleda ehitamisel ja lammutamisel tekkivate jäätmete liigiti kogumise vajadust Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE, vastu võetud 09.03.2023) nõudeid arvestades (st liigiti tuleb koguda ja jäätmekäitlejale üle anda jäätmeliike võimalikult suures ulatuses). Järgmises etapis tuua välja tekkivate jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad);
* kavandada jäätmemahutid jäätmete liigiti kogumiseks. Planeeritavate hoonete jäätmemahutite suurused ja arvud saab Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE, vastu võetud 09.03.2023 nr 3) lisast 3. Segaolmejäätmete mahutite arvelt arvestada plast+metallpakendi ning klaaspakendi mahutid. Seega arvestada igale krundile 5 liiki jäätmete liigiti kogumine: biojäätmed, paber+papp, plast+metallpakend, klaaspakend ja segaolme. Jäätmemahutite planeerimisel arvestada lisaks jäätmemahutitele ka vaba ala u 3 m2 suurjäätmete vaheladustamiseks;
* jäätmemaja/(süva)mahutite paigutamisel järgida JHE § 21: Jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele esitatavad nõuded.

### 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;
* sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030” seisukohtadest;
* sademevesi immutada kinnistu piires pinnasesse või juhtida kinnistu ja sõidutee vahel asuvasse Vabaõhumuuseumi tee sademeveekraavi;
* lähtuvalt asjaolust, et uus kavandatav juurdepääsutee on laiem olemasolevast, tuleb olemasolev juurdepääsutee truup asendada/ ümber-ehitada;
* Projekteerimisel lähtuda Eesti Vabariigi standarditest EVS 921; EVS 848.

Elektrivarustus

* Peale detailplaneeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu;
* sisestuskaabli ristlõige peab vastama kehtivatele normidele. Rajatava sisestuskaabli ristumisel Elektrilevi OÜ liini kaitsevööndiga tuleb elektriprojekt kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga;
* liituja elektripaigaldises näha ette nõuetekohaste liigkoormuskaitsmete kasutamine ja samuti liigpingekaitsmete kasutamine juhul, kui kasutatakse liigpingeid mittetaluvaid seadmeid;
* Ehitusprojektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama Elektriohutusseaduse § 12-st (Elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”.
* elektrienergia tarbimise alustamiseks tuleb sõlmida võrguleping ja tõendada oma elektripaigaldise nõuetekohasust auditi või ehitaja kinnituskirjaga vastavalt seadme ohutuse seadusele;
* tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
* arvestada EhS § 65 lg 4 kohase elektriautode laadimistaristu rajamise vajadusega;
* päikesepaneelide lamekatusele paigaldamisel arvestada standardi EVS 920-5:2023 alates 2024. a täpsustatud nõudeid pindpaigaldiste.

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;
* kraavist läbitulekul paigaldada sideliin sissesõidutee alla või kraavi põhjast min 0,7 m sügavusele;
* Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

# PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE

## Vastavus Haabersti linnaosa üldplaneeringule

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 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.

## 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 hoonestusalad 24,4 ja 28,8 m kaugusel. Vaata joonis AS-02 Põhijoonis.
1. kavandada osaliselt 3-korruselised (3. korruse pind kuni ½ hoonealusest pinnast) ridaelamutüüpi korterelamud või kuni 2-korruselised korterelamud;
* Kavandatud. Vaata joonis AS-02 Põhijoonis ja seletuskirja p 5.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.
1. näha ette hoonestustihedus kuni 0,3 ning krundi haljastusprotsendiks vähemalt 50%;
* Nõue on täidetud. Vaata seletuskirja p 4.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja krundi koormusnäitajad ning p 4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus.
1. parkimise lahendus ning vajadus tagada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”, parkla liigendada haljastusega;
* Nõue on täidetud. Vaata seletuskirja p 4.6 Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus.
1. kavandada rattaparkimiskohad kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolli nr 41 päevakorrapunktiga 26 heakskiidetud Tallinna rattastrateegiaga 2018 – 2028;
* Nõue on täidetud. Vaata seletuskirja p 4.6 Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus.
1. teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama EVS 843 „Linnatänavad” nõuetele;
* Nõue on täidetud. Vaata seletuskirja p 4.6 Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus.
1. kavandada kinnistuga piirnevale alale Vabaõhumuuseumi tee äärde piisava laiusega jalgtee ja tänavahaljastus Vabaõhumuuseumi tee 83a kinnistul asuva teeni;
* Tallinna Linnaplaneerimise amet ja Keskkonna- ja Kommunaalameti spetsialistid jõudsid arusaamale, et tänases olukorras ei ole võimalik rajada turvalist kõnniteed sõidutee ja Vabaõhumuuseumi tee 77b kinnistu vahelisele alale. Vabaõhumuuseumi tee 77b kinnistule on ette nähtud Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohane 4,0 m laiune haljasriba.
1. säilitada olemasolev kraavisüsteem, mida kasutada eelvooluna kinnistult tuleva sademevee kanaliseerimisel, planeeringus kavandada kraavide korrastamine kuni toimiva süsteemini;
* Nõue on tagatud. Vaata seletuskirja p 4.7.1 Vee- ja kanalisatsioonivarustus, tulekustutusvesi, sademe- ja pinnasevee ära juhtimine. Planeeringualal keskosas olemasolev 1 m laiune kraav ei ole ühenduses eelvooluga ning see likvideeritakse.
1. 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 p 4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted ning p 4.7.1 Vee- ja kanalisatsioonivarustus, tulekustutusvesi, sademe- ja pinnasevee ära juhtimine.
1. 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 p 4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus.
1. 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 p 4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus.
1. asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale. Lahenduse väljatöötamisse kaasata pädev haljastusspetsialist;
* Nõue on täidetud. Vaata seletuskirja p 4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus.
1. 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 -personali kasuks;
* Nõue on täidetud. Vaata seletuskirja p 4.5.1 Heakorra tagamise põhimõtted.
1. detailplaneeringu koostamisel arvestada ringmajanduse põhimõtteid (sh hoone mitmefunktsionaalsus, efektiivne ruumi kasutamine, ümberplaneerimise võimalused, ehitiste energiatõhusus, ressursside säästev planeerimine).
* Nõue on täidetud. Vaata seletuskirja p 4.5.1 Heakorra tagamise põhimõtted.