



PLANEERINGU KOOSTAJA: FE Arhitektid OÜ

Reg.kood 11199358

MTR EEP000564

Aadress: Suvila tn 13, Aruküla 75201, Raasiku vald, Harjumaa

Postiaadress: P.Süda tn.1 10118 Tallinn

Esindaja: Heli Ernesaks heli@fe.ee +372 522 8229

PLANEERINGU KOOSTAMISE TELLUJA: Tallinna Linnaplaneerimise Amet

Vabaduse väljak 7, Tallinn 15198

Tel: 6404375

E-posti aadress: tlp@tallinnlv.ee

HUVITATUD ISIK: OLEV-ANDRES TINN

Fr.R.Kreutzwaldi tn 22-3 10147 Tallinn

Tel. +372 501 1053

E-posti aadress: olev.tinn@gmail.com

**KUREREHA TEE 14 // PUHKEKODU TEE 94 ja
KUREREHA TEE 17 // PUHKEKODU TEE 92a
KINNISTUTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING
PIRITA LINNAOSA, TALLINN**

DP038750

TÖÖ NR.017/11

NOVEMBER 2023

SISUKORD

I PLANEERINGU SELETUSKIRJA PEATÜKKIDE JA ALAPEATÜKKIDE LOETELU:

1. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus
2. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärk
3. Planeeringuga kavandatud
 - 3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus
 - 3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted
 - 3.3 Hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad
 - 3.4 Vertikaalplaneerimine
 - 3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.
 - 3.6 Tehnovõrkude planeerimine
 - 3.6.1 Üldosa
 - 3.6.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon
 - 3.6.2.1 Veevarustus
 - 3.6.2.2 Kanalisatsioon
 - 3.6.2.3 Sademevee kanalisatsioon
 - 3.6.3 Soojavarustus
 - 3.6.4 Tänavavalgustus, side ja elekter
 - 3.6.4.1 Välisvalgustus
 - 3.6.4.2 Side
 - 3.6.4.3 Elekter
 - 3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted ning parkimiskohtade vajaduse arvutus
 - 3.7.1 Liiklus
 - 3.7.2 Parkimine
 - 3.8 Kehtivad ja planeeritud kitsendused
 - 3.9 Tuleohutusnõuded
 - 3.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele
 - 3.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele
 - 3.12 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted, kavandatud vastavus avalikele huvidele. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks
 - 3.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded
 - 3.2 Rajatiste ehitus ja kujundusnõuded
 - 3.3 Olemasolevate hoonete lammutamise või ümberehitamise nõuded
 - 3.4 Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus
 - 3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojekide koostamiseks
 - 3.6 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks
4. Planeeringus kavandatu vastavuse kirjeldus planeeringus koostamise lähtedokumentidele ja –seisukohtadele
 - 5.1 Tallinna Linnavalitsuse 20.05.2015 korralduses nr 775-k “ Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94 ja Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Pirita linnaosas” esitatud lisanõuded.
 - 5.2 Muudatused võrreldes DP eskiislahendusega

II PLANEERINGU JOONISTE LOETELU:

DP-1 Asukohaskeem	-
DP-2 Põhijoonis	M 1:500
DP-3 Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500

I PLANEERINGU SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU:

- Planeerimisseadus
- Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas
- Tallinna Linnavalitsuse korraldus 20.05.2015 nr 775-k – Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94 ja Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Pirita linnaosas
- H.Alfeldi 17.10.2013 detailplaneeringu algatamisettepanek.
Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“.
Planeeringu käigus tehtud koostöö on kajastatud lisas nr2 ning menetlusedokumendid leiab detailplaneeringu lisas nr1.

1. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav ala, paikneb Tallinnas, Pirita linnaosas, Kose asumis, Puhkekodu tee, Vabaõhukooli tee, Narva maantee ja Lõosilma tee vahelises kvartalis.

Planeeringualast:

- põhja jääb Puhkekodu tee, ehk Puhkekodu tee T5 100% transpordimaa kinnistu, ja Puhkekodu tee 96 100% maatulundusmaa kinnistu, kus paikneb Pirita jõe maastikukaitseala ja kasvab mets. Osaliselt jääb planeeringualagi Pirita jõeoru maastikukaitsealale (Puhkekodu tee T5 kinnistu).
- itta jääb Vabaõhukooli tee 110, 100% üldkasutatav maa, kus paikneb Pirita jõe maastikukaitseala ja kasvab mets. Helmiku tee 71, Tupsi tee 5 ja 8 olemasolevad 100% elamumaa kinnistud, sellel alal on kehtiv detailplaneering (Helmiku tee 71 kinnistu DP), vastavalt detailplaneeringule on moodustatud 7 elamumaa kinnistut. Vabaõhukooli tee 118 100% üldkasutatav maa, osaliselt metsaga kaetud. Helmiku tee, ehk Lõosilma tee T1 100% transpordimaa kinnistu, kuni Vabaõhukooli teeni.
- lõunasse jääb Kurereha tee 8 ja 10 olemasolevad 100% elamumaa kinnistud ning Kurereha tee T1 ja Kurereha tee T2 100% transpordimaa kinnistud, sellel alal on kehtiv detailplaneering (Narva mnt 151 kinnistu DP), vastavalt detailplaneeringule on moodustatud elamumaa ja trendpordimaa kinnistud. Helmiku tee 102 100% elamumaa kinnistu ja Helmiku tee 100, 100% elamumaa kinnistu.
- läände jääb Lõosilma tee, ehk Puhkekodu tee T5 100% transpordimaa kinnistu ja kuus 100% elamumaa kinnistut: Puhkekodu tee 92, Lõosilma tee 38, Lõosilma tee 36, Lõosilma tee 34, Lõosilma tee 32 ja Helmiku tee 65 // Lõosilma tee 30.

Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92a alal paiknevad põhjapoolses osas kunagise Tallinna Botaanikaia puukooli katlamaja ja kasvuhoonete varemed, kesk- ja lõunaosas paljunduspõllud ja emaistandik.

Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94 kinnistul ja Kurereha tee 12 kinnistul on paiknenud Tallinna Botaanikaia aiand, mille territooriumil olid kasvuhooned. Täna on amortiseerunud kasvuhooned lammutatud ning neid markeerivad veel maapinnal betoonist la käiguteed.

2. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94, Kurereha tee 12, Kurereha tee 16, Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92, Helmiku tee 69 ja Helmiku tee 116 kinnistutest **üheksa** elamumaa krunti, kaks ajutist elamumaa krunti, kolm ühiskondlike ehitiste maa või ärimaa või ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa krunti ning transpordimaa krundid; määrata ehitusõigus seitsme kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega üksiklamu ning kahe kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega kahe korteriga elamu (paarismaja) või kahe kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega üksiklamu, kuni kuue kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ühiskondliku ehitise või ärihoone (avaliku suunitlusega) või ühiskondliku hoone ja ärihoone koos abihoonetega ehitamiseks. Samuti määrata ehitusõigus elamumaa sihtotstarbega Helmiku tee 67 kinnistul paiknevale 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamule vastavalt olemasolevale hoonemahule või hoone likvideerimisel ühe kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega üksiklamu ning abihoone ehitamiseks. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus

Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92a kinnistu jagada seitsmeks elamumaa krundiks ja kaheks ajutiseks elamumaa krundiks ning määrata ehitusõigus seitsme kuni 2-korruseliste ja kuni 9 m kõrguse üksikelamu ehitamiseks koos kuni 5 m kõrguse abihoonega;
- Helmiku tee 67 kinnistule määratakse ehitusõigus sarnaselt olemasoleva hoone näitajatele, kuni 9 m kõrgune 2-korruseline ning kuni 4 korterit, olemasoleva 2-korruseline 4 korteriga elamu võib säilitada või rajad kinnistule sarnaste mahtudega uue hoone. Samuti võib krundile rajada kuni 9 kõrguse kuni 2-korruselise üksikelamu koos kuni 5 m kõrguse abihoonega.
- Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94 kinnistust osa nähakse ette Kurereha tee, 100% transpordimaa moodustamiseks(pos nr 9a). Ülejäänud Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94 krundi osa ja Kurereha tee 16 krunt liidetakse (pos nr 10) ja sihtotstarbeks kavandatakse ühiskondlike ehitise maa või ärimaa (avalikkusele suunatud) või ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa(avalikkusele suunatud) ning määratakse ehitusõigus kuni 11 m kõrguse hoone püstitamiseks koos kuni 5 m kõrguste abihoonetega.
- Kurereha tee 12 kinnistust on ette nähtud osa Kurereha tee laiendamiseks (pos nr 9b). Ülejäänud krundi osas kavandatakse sihtotstarbeks ühiskondlike ehitise maa või ärimaa (avalikkusele suunatud) või ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa(avalikkusele suunatud) ning määratakse ehitusõigus kuni 11m kõrguse hoone püstitamiseks koos kuni 5 m kõrguste abihoonetega.
- Helmiku tee 69 kinnistust osa on ette nähtud Helmiku tee laiendamiseks(pos nr 15a). Ülejäänud krundi sihtotstarbeks kavandatakse ühiskondlike ehitise maa või ärimaa (avalikkusele suunatud) või ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa ning määratakse ehitusõigus kuni 11 m kõrguse hoone püstitamiseks koos kuni 5 m kõrguste abihoonetega.
- Helmiku tee 116 kinnistust osa on ette nähtud Kurereha tee laiendamiseks(pos nr 15b). Helmiku tee 116 kinnistust ülejäänud osa on kavandatud jagada kaheks elamumaa krundiks, krundid kavandatakse hoonestada kuni 9 m kõrguse ja kuni 2-korruseliste kahe korteriga elamutega.

Pirita linnaosa üldplaneeringu järgi paiknevad planeeritavad kinnistud üldkasutatavate ehitiste ala ja väikeelamute ala maakasutuse juhtotstarbega aladel, siis võib täiendavate elamute ja avalikkusele suunatud hoonete juurde rajamist piirkonda pidada sobivaks.

Detailplaneeringuga luuakse eeldused olemasoleva amortiseerunud kvartali korrastamiseks, maa efektiivsemaks kasutamiseks ning atraktiivse elamu- ja avalikkusele suunatud kvartali tekkeks.

Kuigi Pirita linnaosa üldplaneeringus on valdav osa planeeritavast kvartalist määratletud üldkasutatavate ehitiste alana (antud asukohas säilitatava aiandiosana), siis nimetatud territooriumi vajaduse vähenedes on põhjendatud selle äärealade osaline planeerimine ümbruskonna hoonestuslaadiga seonduvaks väikeelamualaks.

Planeeritud kruntide teenindamiseks on vajalik 1419 m² suurune osa Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94 katastriüksusest tänavamaa krundi (Kurereha tee) moodustamiseks. Olemasolev Kurereha tee saab alguse juba lõunapool Helmiku teed (Kurereha tee T2). Moodustatav 100% transpordimaa krunt pos nr 9 jätkab Kurereha teega kuni Puhkekodu teeni, seega annab uue ühenduse olemasolevate tänavate vahelisel alal.

Pos nr 10 ja 12 krundi sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa, sihtotstarve kas säilib või muudetakse 100% ärimaaks(Ä- avaliku suunitlusega) või ühiskondlike ehitiste maaks ja ärimaaks. Ärimaa funktsioon peab olema avalikkusele suunatud. Määratud on krundi sihtotstarbe erinevad variandid, mis annab ehitusprojekti koostamiseks veidi paindlikumad võimalused. Täpne sihtotstarve täpsustub ehitusprojekti vastavalt kasutusotstarvetele.

Olemasolev Helmiku tee 116 on 100% ühiskondlike ehitiste maa. Helmiku tee 116 krunt jagatakse kolmeks, üheks transpordimaa krundiks(pos nr 15b), seoses vajadusega laiendada tänava maa-ala ja kaheks 100% elamumaa krundiks. Tegemist on pikliku kitsa krundiga, mis piirneb olemasoleva elamumaa alaga, samuti jääb Helmiku tee 116 katastriüksus vastavalt Pirita linnaosa üldplaneeringule väikeelamute alale.

3. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud alal paikneb 7 kinnistut: Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92a, Helmiku tee 67, Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94, Kurereha tee 12, Kurereha tee 16, Helmiku tee 69, Helmiku tee 116.

Osaliselt jääb planeeringuala sisse 2 transpordimaa kinnistut: Puhkekodu tee T5 ja Lõosilma tee T1.

- Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92a kinnistu jagatakse seitsmeks 100% elamumaa krundiks (krundid pos nr 1-7). Krundi suurused jäävad vahemikku 1246 m² kuni 1500 m². Moodustatakse ka kaks ajutist krunti pos nr 16a (121 m²) ja 17a (121 m²), liitmiseks Lõosilma tee 34 ja 36 kruntidega.

- Helmiku tee 67 krundi suurus on 633 m² ja suurst ei muudeta, säilib ka 100% elamumaa sihtotstarve.

- Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94 ja Kurereha tee 16 krundid liidetakse (pos nr 10), krundile määratakse ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve (või Ä100% või Üh/Ä; Ä-avaliku suunitlusega), krundi suuruseks on planeeritud 8647 m². 1419m² (pos

nr 9a) suurune osa Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94 kinnistust, moodustatakse eraldi ajutine transpordimaa krunt Kurereha tee otstarbeks. Vajadus rajada moodustatavale transpordimaale kõnnitee ja sõidutee.

- Kurereha tee 12 (pos nr 11) krundile määratakse ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve (või Ä100% või Üh/Ä; Ä-avaliku suunitlusega), krundi suuruseks on planeeritud 7466 m². 492 m² (pos nr 9b) suurune osa Kurereha tee 12 kinnistust moodustatakse eraldi ajutine transpordimaa krunt Kurereha tee otstarbeks. Vajadus rajada moodustatavale transpordimaale kõnnitee ja sõidutee.

- Helmiku tee 69 (pos nr 12) krundile määratakse ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve (või Ä100% või Üh/Ä; Ä-avaliku suunitlusega), krundisuuruseks on planeeritud 3039 m². 567 m² (pos nr 15a) suurune osa Helmiku tee 69 kinnistust moodustatakse eraldi ajutine transpordimaa krunt Helmiku tee (Lõosilma tee T1, 78402:208:0141) laiendamiseks ja kõnnitee rajamiseks.

- Helmiku tee 116 kinnistu jagatakse kaheks elamumaa krundiks, elamumaa kruntide suuruseks on planeeritud 1200 m² (pos nr 13) ja 1200 m² (pos nr 14). 123 m² (pos nr 15b) suurune osa Helmiku tee 116 kinnistust moodustatakse eraldi ajutine transpordimaa krunt Kurereha tee (Lõosilma tee T1, 78402:208:0141) laiendamiseks ja kõnnitee rajamiseks.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Elamumaa kruntide hoonestusala suuruse määramisel on lähtutud lähipiirkonna keskmisest hoonestuse suurustest.

- Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92a kinnistu jagatakse seitsmeks (pos nr 1 kuni 7) elamumaa krundiks ja igale krundile planeeritakse 1 kuni 2-korruselise üksikelamu koos ühe abihoonega. Hoonestusala krundil on kavandatud selliselt, et säiliks väärtuslikumad puud ja kohustuslik ehitusjoon 5 m krundi piirist. Arvestatud kraavi kaitsevööndiga, 3 m kraavi äärest, mis võimaldab teostada kraavi hooldustöid.

- Helmiku tee 67 (pos nr 8) kinnistu paikneb 2-korruselise 4-korteriga elamu, kus võib olemasoleva hoone säilitada või siis lammutada ja rajada kinnistule uus, sarnaste mahtudega 2-korruselise 4-korteriga elamu. Samuti võib krundile rajada üksikelamu. Vajadusel võib rajada abihoone väljapoole hoonestusala, kui on täidetud kõik tuleohutusnõuded ja kooskõlastatud abihoone asukoht piirinaabritega. Uue hoone rajamisel tuleb arvestada kohustusliku ehitusjoonega, 5 m tagasiastega tänavapoolsest kinnistu piirist.

- Helmiku tee 116 krunt jagatakse kaheks (pos nr 13 ja 14) elamumaa krundiks ja üheks ajutiseks transpordimaa krundiks (pos nr 15b). Mõlemale 1200 m² suurusele elamumaa krundile planeeritakse 1 kuni 2-korruselise 2-korteriga elamu koos kahe abihoonega või kuni 2-korruselise üksikelamu koos abihoonega. Hoonestusala on paigutatud nii, et abihooned on võimalik tule müüri kokku ehitada kinnistu piiril jättes suurema hooviala. 123 m² suurune transpordimaa ajutine krunt liidetakse tänavamaa koosseisu. Määratud on ehitusjoon 5 m krundi piirist.

- Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94 (pos nr 10) krundile jääb olemasolev alajaam, tegemist on endise ilma seadmeteta alajaamaga ning hoone karp kuulub lammutamisele. Krundile, piiri äärde, rajatakse uus alajaam, mis on teenindatav planeeritavalt tänavamaalt pos nr 9. Krundile planeeritakse juurde 2 kuni 3-korruselise põhihoonet (avaliku suunitlusega ehitised) ja kuni 4 abihoonet (üks neist on alajaam ja üks prügimaja). Hoonestusala krundil on kavandatud nii, et jääks võimalikult kaugele eluhoonetest ning saaks eraldada kõrghaljastusega.

- Kurereha tee 12 (pos nr 11) krundile planeeritakse 2 kuni 3-korruselise põhihoonet (avaliku suunitlusega ehitised) ja kuni 4 abihoonet (üks neist on prügimaja). Hoonestusala krundil on kavandatud nii, et jääks võimalikult kaugele eluhoonetest ning saaks eraldada kõrghaljastusega.

- Helmiku tee 69 (pos nr 12) krundile planeeritakse 2 kuni 3-korruselise põhihoonet (avaliku suunitlusega ehitised) ja kuni 2 abihoonet (üks neist on prügimaja). Hoonestusala krundil on kavandatud nii, et jääks võimalikult kaugele eluhoonetest ning saaks eraldada kõrghaljastusega, samas jälgiks ka olemasolevate ja perspektiivsete hoonete kaugust Helmiku tee ääres.

Kuna planeeringu koostamise ajal puudub täpne kruntide pos nr 10-12 kasutusotstarve ja kavandatava hoone arhitektuuriline lahendus, siis on planeeringulahenduses esitatud võimalikult suur hoonestusala. Selliselt on võimalik edasise projekteerimisega leida hoonetele optimaalne asukoht.

3.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad:

❖ Pos nr 1 – Puhkekodu tee 92a* (*-aadressi ettepanek):

Krundi sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa muudetakse 100% elamumaaks.

Krundil paikneb lagunenud hoone (vare), mis lammutatakse. Krundi lääneservas paikneb kraav, mis säilib. Kraavi kaitsevöönd on 3 m kraavi äärest, kraavi hooldustööde tagamiseks.

Planeeritav juurdepääs krundile Puhkekodu teelt.

Krundile planeeritakse kuni 9 m kõrgune kuni 2-korruselise üksikelamu koos 5 m kõrguse abihoonega.

Krunt moodustatakse olemasolevast Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92a kinnistust.

Moodustatava krundi planeeritud suurus on 1246 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: E 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (1 põhihoone ja 1 abihoone)

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: maapealne 310 m²; maa-alune 310 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: põhihoonel 9 m, abihoonel 5 m
- Hoone korruselisus: põhihoonel 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus

❖ **Pos nr 2– Kurereha tee 25*(*-aadressi ettepanek):**

Krundi sihtotstarve 100% sihtotstarbena maa muudetakse 100% elamumaaks.

Krundil pos 2 võib abihoonena osaliselt säilitada olemasoleva katlamaja krundile määratud ehitusõiguse ja hoonestusala ulatuses.

Planeeritav juurdepääs krundile Kurereha teelt.

Krundile planeeritakse kuni 9 m kõrgune kuni 2-korruseline üksikelamu koos 5 m kõrguse abihoonega.

Krunt moodustatakse olemasolevast Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92a kinnistust.

Moodustatava krundi planeeritud suurus on 1254 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: E 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (1 põhihoone ja 1 abihoone)
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: maapealne 310 m²; maa-alune 310 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: põhihoonel 9 m, abihoonel 5 m
- Hoone korruselisus: põhihoonel 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus

❖ **Pos nr 3– Kurereha tee 23*(*-aadressi ettepanek):**

Krundi sihtotstarve 100% sihtotstarbena maa muudetakse 100% elamumaaks.

Krundil paiknevad likvideeritud kasvuhoonete vundamendid, mis lammutatakse.

Planeeritav juurdepääs krundile Kurereha teelt.

Krundile planeeritakse kuni 9 m kõrgune kuni 2-korruseline üksikelamu koos 5 m kõrguse abihoonega.

Krunt moodustatakse olemasolevast Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92a kinnistust.

Moodustatava krundi planeeritud suurus on 1252 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: E 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (1 põhihoone ja 1 abihoone)
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: maapealne 310 m²; maa-alune 310 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: põhihoonel 9 m, abihoonel 5 m
- Hoone korruselisus: põhihoonel 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus

❖ **Pos nr 4– Kurereha tee 21*(*-aadressi ettepanek):**

Krundi sihtotstarve 100% sihtotstarbena maa muudetakse 100% elamumaaks.

Krundil paiknevad likvideeritud kasvuhoonete vundamendid, mis lammutatakse.

Krundi lääneservas paikneb kraav, mis säilib. Kraavi kaitsevöönd on 3 m kraavi äärest, kraavi hooldustööde tagamiseks.

Planeeritav juurdepääs krundile Kurereha teelt.

Krundile planeeritakse kuni 9 m kõrgune kuni 2-korruseline üksikelamu koos 5 m kõrguse abihoonega.

Pos nr 4 ja pos nr 5 krundile planeeritavate hooneteni on kavandatud ühine juurdepääsutee. Pos nr 4 krundile määratakse servituudi vajadusega ala juurdepääsutee koridori laiusega 2 m pos nr 5 krundi kasuks.

Krunt moodustatakse olemasolevast Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92a kinnistust.

Moodustatava krundi planeeritud suurus on 1492 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: E 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (1 põhihoone ja 1 abihoone)
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: maapealne 370 m²; maa-alune 370 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: põhihoonel 9 m, abihoonel 5 m
- Hoone korruselisus: põhihoonel 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus

❖ **Pos nr 5– Kurereha tee 19*(*-aadressi ettepanek):**

Krundi sihtotstarve 100% sihtotstarbena maa muudetakse 100% elamumaaks.

Krundil olemasolevaid hooneid ei paikne.

Krundi lääneservas paikneb kraav, mis säilib. Kraavi kaitsevöönd on 3 m kraavi äärest, kraavi hooldustööde tagamiseks.

Krundi lõunaosas paiknev kraav likvideeritakse.

Planeeritav juurdepääs krundile Kurereha teelt.

Krundile planeeritakse kuni 9 m kõrgune kuni 2-korruseline üksikelamu koos 5 m kõrguse abihoonega.

Pos nr 4 ja pos nr 5 krundile planeeritavate hooneteni on kavandatud ühine juurdepääsutee.

Pos nr 5 krundile määratakse servituudi vajadusega ala juurdepääsutee koridori laiussega 2 m pos nr 4 krundi kasuks.

Krunt moodustatakse olemasolevast Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92a kinnistust.

Moodustatava krundi planeeritud suurus on 1263 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: E 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (1 põhihoone ja 1 abihoone)
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: maa-pealne 310 m²; maa-alune 310 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: põhihoonel 9 m, abihoonel 5 m
- Hoone korruselisis: põhihoonel 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus

❖ Pos nr 6– Kurereha tee 17*(*-aadressi ettepanek):

Krundi sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa muudetakse 100% elamumaaks.

Krundil olemasolevaid hooned ei paikne.

Osaliselt krundi keskel paiknev kraav likvideeritakse.

Planeeritav juurdepääs krundile Kurereha teelt.

Krundile planeeritakse kuni 9 m kõrgune kuni 2-korruseline üksikelamu koos 5 m kõrguse abihoonega.

Krunt moodustatakse olemasolevast Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92a kinnistust.

Moodustatava krundi planeeritud suurus on 1247 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: E 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (1 põhihoone ja 1 abihoone)
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: maapealne 310 m²; maa-alune 310 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: põhihoonel 9 m, abihoonel 5 m
- Hoone korruselisis: põhihoonel 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus

❖ Pos nr 7– Helmiku tee 65a*(*-aadressi ettepanek):

Krundi sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa muudetakse 100% elamumaaks.

Krundil olemasolevaid hooned ei paikne.

Krundi lääneservas paikneb kraav, mis säilib. Kraavi kaitsevöönd on 3 m kraavi äärest, kraavi hooldustööde tagamiseks.

Krundi lõunaosas paiknev kraav likvideeritakse.

Planeeritav juurdepääs krundile Helmiku teelt.

Krundile planeeritakse kuni 9 m kõrgune kuni 2-korruseline üksikelamu koos 5 m kõrguse abihoonega.

Krunt moodustatakse olemasolevast Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92a kinnistust.

Moodustatava krundi planeeritud suurus on 1500 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: E 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (1 põhihoone ja 1 abihoone)
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: maapealne 370 m²; maa-alune 370 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: põhihoonel 9 m, abihoonel 5 m
- Hoone korruselisis: põhihoonel 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus

❖ Pos nr 8– Helmiku tee 67:

Krundi olemasolev suurus 633 m² säilib.

Kinnistul paikneb 2-korruseline 4-korteriga elamu. Olemasolev elamu on ca 7m kõrgune ning katusekalle

0-25 kraadi. Hoone võib rekonstrueerida, lammutada või rajada sarnaste mahtudega uue hoone. Kui hoone perspektiivis lammutatakse, siis uus hoone peab paiknema vastavalt määratud ehitusjoonele. Planeeritav juurdepääs krundile Kurereha teelt.

Krundile võib kavandada ühe kuni 9 m kõrguse 2-korruselise 4 korteriga elamu. Samuti võib perspektiivis krundile rajada 9 m kõrguse 2-korruselise üksikelamu.

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EEk 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone(vajadusel võib ühe abihoone kavandada väljapoole hoonestusala, juhul kui on täidetud tuleohutusnõuded ja naabritega abihoone asukoht kooskõlastatud)

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: maapealne 160 m²; maa-alune 160 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m
- Hoone korruselisis: põhihoonel 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus

Ehitusõigus perspektiivse üksikelamu rajamisel:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone + 1 abihoone (vajadusel võib ühe abihoone kavandada väljapoole hoonestusala, juhul kui on täidetud tuleohutusnõuded ja naabritega abihoone asukoht kooskõlastatud)
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: maapealne 160 m²; maa-alune 160 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m
- Hoone korruselisis: põhihoonel 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus

❖ **Pos nr 9:**

100% transpordimaa krunt moodustatakse 1419 m² (pos nr 9a) suurusest Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94 kinnistu(Ü 100%) osast ja 492 m² (pos nr 9b) suurusest Kurereha tee 12 kinnistu(S 100%) osast. Moodustatava krundi planeeritud suurus on 1911 m².

Planeeritud krunt on 12 m laiune, transpordimaa krundile rajatakse 5,5 m laiune sõidutee ja 2,3 m laiune kõnnitee.

Krundi kasutamise sihtotstarve: L 100%

❖ **Pos nr 10– Kurereha tee 14*(*-aadressi ettepanek):**

Krundi sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa kas säilib või muudetakse 100% ärimaaks (Ä- avaliku suunitlusega) või ühiskondlike ehitiste maaks ja ärimaaks (Ä- avaliku suunitlusega).

Sihtotstarbete osakaalud ja sellest lähtuvalt ka parkimiskohtade vajadus täpsustuvad edasisel projekteerimisel. Krunt moodustatakse olemasolevast Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94 kinnistu osast ning Kurereha tee 16 kinnistust.

Krundil on olemasolev alajaam, tegemist on endise ilma seadmeteta alajaamaga ning hoone karp kuulub lammutamisele. Krundile, tänavamaa poolse piiri äärde, rajatakse uus alajaam.

Krundi idaservas paikneb kraav, mis säilib. Kraavi kaitsevöönd on 3 m kraavi äärest, kraavi hooldustööde tagamiseks.

Krundile planeeritakse 2 kuni 11 m kõrgust kuni 3-korruselise põhihoonet koos 4 kuni 5 m kõrguse abihoonega (üks neis on alajaam).

Moodustatava krundi planeeritud suurus on 8647 m².

Eskiisi koostamise nõue - Ehitusprojekti koostamisel on vajalik kooskõlastada hoone eskiis Tallinna Transpordiametiga.

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Üh 100% või Ä100% või Üh/Ä (Ä - avaliku suunitlusega)
Vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” on võimalikud kasutusotstarbed:

11310 Hoolekandenasutuste hooned

12130 Toitlustushooned

12300 Kaubandus- ja teenindushooned

12310 Kaubandushooned

12330 Teenindushoone

12610 Meelelahutushooned

12620 Muuseumi- ja raamatukoguhooned

12630 Haridus- ja teadushooned. Variandina on võimalik krundile kavandada koolieelne lasteasutus (lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-alkool)

12640 Haiglad ja muud ravihooned

12650 Spordihooned

- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 6 (2 põhihoone ja 4 abihoonet). Abihoonete arv sisaldab ka alajaama hoonet ning prügimaja.
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: maapealne 3450 m²; maa-alune 3450 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: põhihoonel 11 m, abihoonel 5 m
- Hoone korruselisis: põhihoonel 3 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus (Maksimaalselt võib 3-korruseline hoone osa olla 1/3 antud ehitisealusest pinnast)

❖ Pos nr 11– Kurereha tee 12:

Krundi sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa muudetakse 100% ühiskondlike ehitiste maaks või 100 % ärimaaks(Ä - avaliku suunitlusega) või ühiskondlike ehitiste maaks ja ärimaaks(Ä - avaliku suunitlusega).Sihtotstarbete osakaalud ja sellest lähtuvalt ka parkimiskohtade vajadus täpsustuvad edasisel projekteerimisel. Kruunt moodustatakse olemasolevast Kurereha tee 12 kinnistu osast.

Krundil paikneb 1 abihooned vundament ja vana tuletõrje veevõtukoht, mis lammutatakse. Krundil keskel paiknev ka 2 kraavi, mis likvideeritakse. Krundi kirdenurgas paikneb kraav, mis säilib. Kraavi kaitsevöönd on 3 m kraavi äärest, kraavi hooldustööde tagamiseks.

Krundile planeeritakse 2 kuni 11 m kõrgust kuni 3-korruselise põhihoonet koos 4 kuni 5 m kõrguse abihoonega

Moodustatava krundi planeeritud suurus on 7466 m².

Eskiisi koostamise nõue - Ehitusprojekti koostamisel on vajalik kooskõlastada hoone eskiis Tallinna Transpordiametiga.

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Üh 100% või Ä100% või Üh/Ä (Ä - avaliku suunitlusega)
- Vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” on võimalikud kasutusotstarbed:
11310 Hoolekandeesutuste hooned
12130 Toitlustushooned
12300 Kaubandus- ja teenindushooned
12310 Kaubandushooned
12330 Teenindushoone
12610 Meelelahutushooned
12620 Muuseumi- ja raamatukoguhooned
12630 Haridus- ja teadushooned. 12640 Haiglad ja muud ravihooned
12650 Spordihooned
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 6 (2 põhihoone ja 4 abihoonet). Abihoonete arv sisaldab ka prügimaja.
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: maapealne 2980 m²; maa-alune 2980 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: põhihoonel 11m, abihoonel 5 m
- Hoone korruselisus: põhihoonel 3 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus (Maksimaalselt võib 3-korruselise hoone osa olla 1/3 antud ehitisealusest pinnast)

Piirkonnale huvipakkuva spordikeskuse (tennisekeskus) rajamise korral võib kaaluda suurema mahu rajamist.

❖ Pos nr 12– Helmiku tee 69:

Krundi sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa kas säilib 100% ühiskondlike ehitiste maa või muudetakse 100 % ärimaaks(Ä - avaliku suunitlusega) või ühiskondlike ehitiste maaks ja ärimaaks(Ä - avaliku suunitlusega).Sihtotstarbete osakaalud ja sellest lähtuvalt ka parkimiskohtade vajadus täpsustuvad edasisel projekteerimisel. Kruunt moodustatakse olemasolevast Helmiku tee 69 kinnistu osast.

Krundil paikneb üks väike kuur ja konteiner, mis lammutatakse / teisaldatakse.

Krundile planeeritakse 2 kuni 11 m kõrgust kuni 3-korruselise põhihoonet koos 2 kuni 5 m kõrguse abihoonega

Moodustatava krundi planeeritud suurus on 3039 m².

Eskiisi koostamise nõue - Ehitusprojekti koostamisel on vajalik kooskõlastada hoone eskiis Tallinna Transpordiametiga.

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Üh 100% või Ä100% või Üh/Ä (Ä - avaliku suunitlusega)
- Vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” on võimalikud kasutusotstarbed:
11310 Hoolekandeesutuste hooned
12130 Toitlustushooned
12300 Kaubandus- ja teenindushooned
12310 Kaubandushooned
12330 Teenindushoone
12610 Meelelahutushooned
12620 Muuseumi- ja raamatukoguhooned
12630 Haridus- ja teadushooned
12640 Haiglad ja muud ravihooned
12650 Spordihooned
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 (2 põhihoone ja 2 abihoonet). Abihoonete arv sisaldab ka prügimaja.
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: maapealne 1210 m²; maa-alune 1600 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: põhihoonel 11 m, abihoonel 5 m

- Hoone korruselisus: põhihoonel 3 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus (Maksimaalselt võib 3-korruseline hoone osa olla 1/3 antud ehitisealusest pinnast)

❖ **Pos nr 13– Helmiku tee 104*(*-aadressi ettepanek):**

Krundi sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa muudetakse 100% elamumaaks.

Krundil hooneid ei paikne. Krundile planeeritakse kuni 9 m kõrgune kuni 2-korruseline kahe korteriga elamu koos kahe 5 m kõrguse abihoonega. Kahe korteriga elamu asemel võib kavandada ka üksikelamu.

Krunt moodustatakse olemasolevast Helmiku tee 116 kinnistu osast.

Moodustatava krundi planeeritud suurus on 1200 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE2 100% või EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (1 põhihoone ja 2 abihoone)
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: maapealne 300 m²; maa-alune 300 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: põhihoonel 9 m, abihoonel 5 m
- Hoone korruselisus: põhihoonel 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus

❖ **Pos nr 14– Helmiku tee 106*(*-aadressi ettepanek):**

Krundi sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa muudetakse 100% elamumaaks.

Krundil on paiknenud 1 hoone(ait-kuivati), mis praeguseks on lammutatud - Ehitusluba lammutamiseks nr 1712271/00161.

Krundile planeeritakse kuni 9 m kõrgune kuni 2-korruseline kahe korteriga elamu koos kahe 5 m kõrguse abihoonega. Kahe korteriga elamu asemel võib kavandada ka üksikelamu.

Krunt moodustatakse olemasolevast Helmiku tee 116 kinnistu osast.

Moodustatava krundi planeeritud suurus on 1200 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: EE2 100% või EE 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (1 põhihoone ja 2 abihoone)
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: maapealne 300 m²; maa-alune 300 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: põhihoonel 9 m, abihoonel 5 m
- Hoone korruselisus: põhihoonel 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus

❖ **Pos nr 15a – ajutine krunt:**

Krunt moodustatakse olemasolevast Helmiku tee 69 kinnistu osast.

567 m² suurune ajutine krunt, 100% transpordimaa sihtotstarbega, liidetakse Lõosilma tee T2 (Helmiku tee teemaa ala) kinnistuga.

❖ **Pos nr 15b – ajutine krunt:**

Krunt moodustatakse olemasolevast Helmiku tee 116 kinnistu osast.

124 m² suurune ajutine krunt, 100% transpordimaa sihtotstarbega, liidetakse Lõosilma tee T2 (Kurereha tee teemaa ala) kinnistuga.

❖ **Pos nr 16a – ajutine krunt:**

Krunt moodustatakse olemasolevast Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92a kinnistust.

121m² suurune ajutine krunt, 100% elamumaa sihtotstarbega, liidetakse Lõosilma tee 34 elamumaa kinnistuga.

❖ **Pos nr 17a – ajutine krunt:**

Krunt moodustatakse olemasolevast Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92a kinnistust.

121 m² suurune ajutine krunt, 100% elamumaa sihtotstarbega, liidetakse Lõosilma tee 36 elamumaa kinnistuga.

VT:PLANEERINGU JOONISED - Põhijoonis (DP-2)

Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneeringu lahendus on seotud varemkoostatud projektdokumentatsioonidega piirkonnas: Sweco Projekt AS poolt on 2017.a koostatud projektid ja tööjoonised:

- „Narva mnt 151 DP ala sademevee eelvoolu rekonstrueerimine ja sademekanalisatsiooni projekt“ Töö nr 16240-0025 12.09.2017.a
- „Narva mnt 151DP ala teed ja tehnovõrgud tööprojekt“ (Kurereha tee, Kuukressi tee, Pajulille tee, Pirita LO) Töö nr.16240-0026 16.06..2017.a

Nimetatud projektid arvestavad Kurereha tee 14// Puhkekodu tee 94 ja Kurereha tee 92a// Puhkekodu tee 92a kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga. Lahendus koos vertikaalplaneerimisega on antud Kurereha teele ja projekteeritud sademekanalisatsiooni liitumistorustik ja liitumissõlmed järgmistele kinnistutele:

- 1 Helmiku tee 67, Pirita linnaosa, Tallinna linn 78402:208:7860
- 2 Helmiku tee 69, Pirita linnaosa, Tallinna linn 78401:208:0154
- 3 Kurereha tee 12, Pirita linnaosa, Tallinna linn 78402:208:0144
- 4 Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92a, Pirita linnaosa, Tallinna linn 78402:208:0145
- 5 Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94, Pirita linnaosa, Tallinna linn 78402:208:0153
- 6 Puhkekodu tee T5, Pirita linnaosa, Tallinna linn 78402:208:0142
- 7 Puhkekodu tee 96, Pirita linnaosa, Tallinna linn 78402:208:0025
- 8 Vabaõhukooli tee 106, Pirita linnaosa, Tallinna linn 78402:208:6080

Torustikud on rajatud. Torustikud paiknevad Kurereha teel, Helmiku teel ja Puhkekodu teel haljaspindade all ja sõidutee all. **Eelvoolukraavi kasutusloa taotlus on loetud teavitatuks 02.08.2018 nr 1811371/11054** (asukoht Puhkekodu tee 96 (78402:208:0025), Vabaõhukooli tee 106 (78402:208:6080), Puhkekodu tee T5 (78402:208:0142), Vabaõhukooli tee T3 (78402:208:0342). Tööjoonistega on antud vertikaalplaneerimise lahendus. Planeeritud maa-ala reljeef on langusega Helmiku teelt Puhkekodu tee poole. Teostusjoonised on koostatud 16.04.2019.

Vertikaalplaneerimisega on lahendatud sademevee äravool ning tagatud sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritud alale. Vältida tuleb sademevee valgumine naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimise lahenduses ja servituutide seadmisel tuleb arvestada krundil Kurereha 17// Puhkekodu tee 92a kraavi säilimisega ja vajalike servituutide seadmisega.

Sademeveekanaliseerimise eelvooluks on kuivenduskraav, mis suubub Vabaõhukooli tee aluse truubi kaudu Pirita jõkke. Sademeveekanaliseerimise suue paikneb kinnistul Puhkekodu tee T5, Pirita linnaosa, Tallinna linn 78402:208:0142.

Eelvoolu kraav Puhkekodu tee ääres on määratud vastavalt tööjoonistele *Narva mnt 151 DP ala sademevee eelvoolu rekonstrueerimine ja sademekanalisatsiooni projekt* korrastada. Kraavi põhi profileerida, puhastada sinna settinud prügist, puutüvedest, oksadest ja vanadest lehtedest. Kraavi kõrgusmärgid 0,20m allapoole, süvendatava ala pikkus 200m. Kraavis kasvav võsa (rinnasõ < 8 cm) ning suuremate puude kuivanud oksad eemaldada. Kraav puhastada sinna mitte kuuluvatest esemetest. Kraavis kasvav võsa (rinnasõ < 8 cm) ning suuremate puude vigased oksad eemaldada arboristi poolt.

Järgnevates projekteerimise staadiumites tuleb kontrollida teostatud tööde kvaliteeti ja vajadusel kavandada meetmed Puhkekodu tee äärsel eelvoolukraavi täiendamiseks korrastamiseks.

Kurereha tee vertikaalplaneerimisel on arvestatud oleva maapinna ja liituvate tänavate kõrgusarve. Pikikalded lähtudes ja arvestades „Narva mnt 151DP ala teed ja tehnovõrgud tööprojekt“ (Kurereha tee, Kuukressi tee, Pajulille tee, Pirita LO)andmeid, kavandada ehitusprojekti koostamisel vahemikku 0,5-7,0%.

Sõiduteede põikkalle 2,5 % ning kõnni-ja kergliiklusteede põikkalle 2,0%. Sõiduteed on kavandatud ühepoolse põikkallega. Sademevesi juhitakse haljasalale ja restkaevudesse.

Teemaa tööprojekt koostatakse edaspidise projekteerimise käigus, ehitusprojektide koostamisel. Käesolev detailplaneering ei määra äärekivide kõrgusi (joonisel ja tingmärkides ei kajastu).

Üldised põhimõtted soovituslikult teeprojekti koostamiseks vastavalt varemkoostatud Narva mnt 151DP ala teed ja tehnovõrgud tööprojektile (Kurereha tee, Kuukressi tee, Pajulille tee, Pirita LO tööprojekt Sweco Projekt Töö nr.16240-0026):

- Sõidutee serva projekteeritud betoonäärekivi on kõrgusega 12 cm sõidutee kattest.
- Ülekäikudel on äärekivi langetatud kõrguseni 2.5 cm sõidutee kattest.
- Tõstetud ülekäigukohad on kõnniteega samas tasapinnas ehk 12 cm võrra kõrgemad kui sõidutee asfaltkate. Tõstetud ala sidumine sõiduteega lahendatud pandustega kaldega 10%.

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.

Haljastusliku hinnangu teostamiseks vajalik dendroloogiline inventuur viidi läbi 25.11.2015, dendroloog Olev Abneri poolt.

VT:DETAILPLANEERINGU LISAD VI – Dendroloogiline inventeerimine

- Pos nr 1** krundil (EE 100%) likvideeritakse hoonestuse ja parkimisala alla jäävad puud ja V väärtusklassi puud. Likvideeritakse 1 V väärtusklassi raagremmelga järelkasvu isend, 2 V väärtusklassi puude rühma(raagremmelgas ja harilik haab), 1 V väärtusklassi raagremmelga põõsas, 1 osa V väärtusklassi põõsaste rühmast(harilik toomingas ja kahevärviline paju), 1 V väärtusklassi arukask ja 1 IV väärtusklassi kutsik-kibuvits.

Pos nr 1 planeeritud haljastatava ala osakaal vähemalt 30%

Juurde planeeritakse pos nr 1 krundi piiri äärde kõrghaljastust.

Kinnistul paikneb olemasolev kraav, kraavi kaitsevöönd on 3m kraavi äärest, et oleks võimalik kraavi hooldamine. Kraav korrastatakse.
- Pos nr 2** krundil (EE 100%) likvideeritakse hoonestuse ja parkimisala alla jäävad puud ja V väärtusklassi puud. Likvideeritakse 1 osa V väärtusklassi hariliku haava puude rühmast, 2 V väärtusklassi raagremmelga puud, 1 V väärtusklassi sookask, 1 V väärtusklassi sookase järelkasvu isend, osa V väärtusklassi raagremmelga puude rühmast, 2 IV väärtusklassi põõsaste rühm(harilik vaarikas ja must sõstar) ja 1 IV väärtusklassi põõsas(punane leeder).

Pos nr 2 planeeritud haljastatava ala osakaal vähemalt 30%

Juurde planeeritakse pos nr 2 krundi piiri äärde kõrghaljastust.
- Pos nr 3** krundil (EE 100%) likvideeritakse hoonestuse ja parkimisala alla jäävad puud ja V väärtusklassi puud. Likvideeritakse 6 V väärtusklassi puud (arukask, sookask, kuldask, 2 raagremmelga ja harilik haab), 1 V väärtusklassi kuldase järelkasvu isend, 1 osa V väärtusklassi raagremmelga uude rühmast, 2 V väärtusklassi puude rühma(harilik haab ja sookask) ja 1 V väärtusklassi põõsas(kolkvitsia).

Pos nr 3 planeeritud haljastatava ala osakaal vähemalt 30%

Juurde planeeritakse pos nr 3 krundi piiri äärde kõrghaljastust ja pos nr 4 juurdepääsutee poolsele krundi piirile madalhaljastust.
- Pos nr 4** krundil (EE 100%) likvideeritakse hoonestuse ja parkimisala alla jäävad puud ja V väärtusklassi puud. Likvideeritakse 1 V väärtusklassi puude rühm(harilik haab), 2 V väärtusklassi puud (arukask ja raagremmelgas), 1 V väärtusklassi juurevõsu(harilik haab), 1 V väärtusklassi järelkasvuisend(arukask), 1 V väärtusklassi põõsas(raagremmelgas), 1 IV väärtusklassi harilik mänd ja 1 III väärtusklassi järelkasvu isend (harilik mänd).

Pos nr 4 planeeritud haljastatava ala osakaal vähemalt 30%

Juurde planeeritakse pos nr 4 krundi piiri äärde kõrghaljastust.

Kinnistul paikneb olemasolev kraav, kraavi kaitsevöönd on 3m kraavi äärest, et oleks võimalik kraavi hooldamine. Kraav korrastatakse.
- Pos nr 5** krundil (EE 100%) likvideeritakse hoonestuse ja parkimisala alla jäävad puud ja V väärtusklassi puud. Likvideeritakse 9 V väärtusklassi puud (harilik ploomipuu, 5 raagremmelga, keraremmelgas, harilik elupuu, harilik ebatsuuga), 6 IV väärtusklassi puud (mägi-ebaküpress, 2 harilikku elupuud, keraremmelgas, harilik ebatsuuga, alberta kuusk), 2 III väärtusklassi põõsast(suuretiivaline kikkapuu, laialeheline ebajasmiiin), 2 III väärtusklassi puud(torkiv kuusk, mägi-ebaküpress), 1 III väärtusklassi põõsas(villane lodjapuu), 2 V väärtusklassi puude rühm(alberta kuusk ja raagremmelgas)

Pos nr 5 planeeritud haljastatava ala osakaal vähemalt 30%

Juurde planeeritakse pos nr 5 krundi piiri äärde kõrghaljastust.

Kinnistul paikneb olemasolev kraav, kraavi kaitsevöönd on 3m kraavi äärest, et oleks võimalik kraavi hooldamine. Kraav korrastatakse.

Osa kraavist likvideeritakse.
- Pos nr 6** krundil (EE 100%) likvideeritakse hoonestuse ja parkimisala alla jäävad puud ja V väärtusklassi puud. Likvideeritakse 2 V väärtusklassi puude rühma(raagremmelgas), 1 V väärtusklassi puu(serbia kuusk), 1 III väärtusklassi põõsas(kutsik-kibuvits), 1 III väärtusklassi puu (mägi-ebaküpress) ja 1 V väärtusklassi järelkasvuisend(raagremmelgas)

Pos nr 6 planeeritud haljastatava ala osakaal vähemalt 30%

Juurde planeeritakse pos nr 6 krundi piiri äärde kõrghaljastust.

Kinnistul paikneb olemasolev kraav, kraavi likvideeritakse.
- Pos nr 7** krundil (EE 100%) likvideeritakse hoonestuse ja parkimisala alla jäävad puud ja V väärtusklassi puud. Likvideeritakse 1 II väärtusklassi peenramaa ja 1 III väärtusklassi põõsaste rühm(taraenelas).

Pos nr 7 planeeritud haljastatava ala osakaal vähemalt 30%

Juurde planeeritakse pos nr 7 krundi piiri äärde kõrghaljastust. Kinnistul paikneb olemasolev kraav, kraavi kaitsevöönd on 3m kraavi äärest, et oleks võimalik kraavi hooldamine. Kraav korrastatakse. Osa kraavist likvideeritakse.

- Pos nr 8** krundil (EEk 100%) puid on vaja likvideerida parkla kavandamisel. Kui rajatakse parkla, tuleb ümber istutada: 1 III väärtusklassi puud(purpur-õunapuu), 1 IV väärtusklassi puu(aed-õunapuu), 1 III väärtusklassi põõsas(läikiv tuhkpuu), 1 III väärtusklassi puu(harilik pihlakas).
Parkla alalt tuleb likvideerida 1 III väärtusklassi puu(ida-mariõunapuu) ,1 III väärtusklassi kuusehekk ja 1 II väärtusklassi taraenela hekk.
Pos nr 8 planeeritud haljastatava ala osakaal vähemalt 30%
Uut haljastust juurde ei planeerita.
- Pos nr 9** krundil (L 100%) likvideeritakse sõidutee ja kõnnitee alla jäävad puud ja V väärtusklassi puud. Likvideeritakse 3 III väärtusklassi puud (sookask, arukask, kuldask), 1 IV väärtusklassi puu(hõberemmelga teisend), 1 V väärtusklassi puu(hõberemmelga teisend), 1 IV väärtusklassi põõsas(läikiv tuhkpuu) ja 1 IV väärtusklassi järelkasvu isend(haraline ploomipuu).
Kõrghaljastust juurde krundile ei planeerita.
- Pos nr 10** krundil (*Üh 100% või Ä100% või Üh/Ä (Ä - avaliku suunitlusega)*) likvideeritakse hoonestuse ja parkimisala alla jäävad puud ja V väärtusklassi puud. Likvideeritakse 1 V väärtusklassi põõsas(mustjas paju), 1 V väärtusklassi juurevõsu(harilik haab), 2 V väärtusklassi puud (2 harilikku haaba), 1 V väärtusklassi puude rühm(harilik haab), 5 V väärtusklassi järelkasvu rühma(hall lepp) ja 1 V väärtusklassi järelkasvu isend(raagremmelgas).
Ümber istutatakse 3 II väärtusklassi harilikku elupuud.
Pos nr 10 planeeritud haljastatava ala osakaal vähemalt 30%
Juurde planeeritakse pos nr 10 krundi piiri äärde, nii tänava poole kui ka üksikelmute poole, kõrghaljastust.
- Pos nr 11** krundil (*Üh 100% või Ä100% või Üh/Ä (Ä - avaliku suunitlusega)*) hoonestuse ja parkimisala alla jäävad puud ja V väärtusklassi puud. Likvideeritakse 1 IV väärtusklassi juurevõsude kogumik(harilik astelpaju), 1 III väärtusklassi järelkasvu isend (sanglepp), 2 IV väärtusklassi puude rühm(harilik astelpaju ja hõberemmelga teisend), 2 IV väärtusklassi järelkasvu rühm(harilik mänd, sanglepp, hõberemmelga teisend), 1 III väärtusklassi põõsaste rühm(villane lodjapuu), 2 V väärtusklassi puude rühma(raagremmelgas), 4 IV väärtusklassi puud(kuldask, sookask, aed-õunapuu, hõberemmelga teisend), 1 III väärtusklassi puu(van Houtte'i enelas, 1 III väärtusklassi põõsas(punapaju), 1 V väärtusklassi järelkasvu rühm(harilik vaher), 1 IV väärtusklassi istandik(harilik astelpaju), 1 V väärtusklassi põõsaste rühm(tuhkur paju) ja 1 V väärtusklassi puu(hõberemmelga teisend)
Pos nr 11 planeeritud haljastatava ala osakaal vähemalt 30%
Juurde planeeritakse pos nr 11 krundi piiri äärde, nii tänava poole kui ka üksikelmute poole, kõrghaljastust.
- Pos nr 12** krundil (*Üh 100% või Ä100% või Üh/Ä (Ä - avaliku suunitlusega)*) likvideeritakse hoonestuse ja parkimisala alla jäävad puud ja V väärtusklassi puud. Likvideeritakse 2 V väärtusklassi põõsast(raagremmelgas), 3 V väärtusklassi puud(tuhkur paju, harilik pihlakas, harilik toomingas), 5 IV väärtusklassi puud(aed-õunapuu, kuldask, 2 harilikku kuuske, hõberemmelga teisend), 1 V väärtusklassi järelkasvu rühm(raagremmelgas), 1 IV väärtusklassi põõsaste rühm(harilik vaarikas) ja 1 III väärtusklassi põõsaste rühm(roos `Hansa`)
Pos nr 12 planeeritud haljastatava ala osakaal vähemalt 30%
Juurde planeeritakse pos nr 12 krundi piiri äärde, üksikelmute poole, kõrghaljastust.
- Pos nr 13** krundil (EE2 100%) likvideeritakse hoonestuse ja parkimisala alla jäävad puud ja V väärtusklassi puud. Likvideeritakse 1 IV väärtusklassi järelkasvu isend(raagremmelgas), 1 III väärtusklassi põõsas(kutsik-kibuvits), 1 III väärtusklassi põõsaste rühm(siberi kontpuu), 1 V väärtusklassi järelkasvu isend(harilik vaher).
Pos nr 13 planeeritud haljastatava ala osakaal vähemalt 30%
Juurde planeeritakse pos nr 13 krundi lõunapoolse piiri äärde ja Kurereha tee teepoolsele alale, kõrghaljastust.
- Pos nr 14** krundil (EE2 100%) likvideeritakse hoonestuse ja parkimisala alla jäävad puud ja V väärtusklassi puud. Likvideeritakse 2 IV väärtusklassi järelkasvurühma(sookask, raagremmelgas), 1 V väärtusklassi järelkasvu rühm(harilik haab).
Pos nr 14 planeeritud haljastatava ala osakaal vähemalt 30%
Juurde planeeritakse pos nr 14 krundi lõunapiiri äärde kõrghaljastust.

Asendusistutuseks on tehtud arvutused, võttes aluseks dendroloogilist uuringut (koostas dendroloog Olev Abner) ja Tallinna Linnavolikogu määrusele 19.mai 2011 nr 17 "Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord" tingimusi. Puude asendusistutuseks vajalik haljastuse ühikute arvutus on tehtud vastavalt puu raieks ja hoolduslõikeks loa andmise tingimustele ja korrale. Asendusistutuse kohustus määratakse raielool haljastuse ühikutes, mis arvutatakse järgmise valemiga:

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

kus:

- 1) D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;
- 2) k_1 – raiutava puuliigi koefitsient;
- 3) k_2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;
- 4) k_3 – raiepõhjuse koefitsient.

Puuliigi koefitsient – k_1 : 1) haruldast liiki või kaitsealused puud – 5,0; 2) väärtuslikud lehtpuud (kõik tamme liigid, harilik pook, künnapuud), väärtuslikud okaspuud (kõik männi, lehise liigid) ja leht- ja okaspuude vormid ja teisendid – 2,5; 3) väärtuslikud lehtpuud (kõik hobukastani, pärna ja pähkliipuu liigid) ja teised okaspuud – 2,0; 4) enamkasutatavad või dekoratiivsed lehtpuud (saare, remmelga, viirpuu ja vahtra liigid ning toominga võõrliigid, arukask, pooppuu, harilik jalakas, hõbehaab, sanglepp, must pappel ja sellega võrdsustatud liigid, hiina- ja kallasappel) – 1,0; 5) kiirekasvulised või lühiealised lehtpuud (saarvaher, hall- ja vārdlepp, harilik pihlakas, harilik toomingas, harilik haab, raagremmelgas, loogapaju, soo- ja kuldask, berliini- ja palsamipappel) – 0,5.

Puu seisukorra koefitsient – k_2 : 1) eriti väärtuslik puu (I väärtusklass) – 5,0; 2) väärtuslik puu (II väärtusklass) – 2,5; 3) oluline puu (III väärtusklass) – 1,0; 4) väheväärtuslik puu (IV väärtusklass) – 0,3;

Raiepõhjuse koefitsient – k_3 : 1) ehitusalune raie kaitstaval loodusobjektidel, puiesteel ja I astme hooldusintensiivsusega haljasalal – 5,0; 2) ehitusalune raie üldkasutatavas pargis ja haljasalal – 2,5; 3) muud ehitusalused raied – 0,7.

Pos nr 1:

POS	NIMETUS	ASENDUS
Pos 2	Raagremmelga järelkasvu isend - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 3	Raagremmelga puude rühm - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 4	Harilik haab, puude rühm – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 18	Raagremmelgas, põõsas – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 20	Kutsik-kibuvits, põõsaste rühm – IV väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 21	Harilik toomingas ja kahevārviline paju, põõsaste rühm – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 22	Arukask, üksikpuu – V väärtusklassi	asendusistutust ei arvutata
Kokku asendusistikuid:		0

Kokku likvideeritakse pos nr 1 krundil:

- 1 V väärtusklassi järelkasvu isend
- 2 V väärtusklassi puude rühma
- 1 V väärtusklassi põõsas
- 1 IV väärtusklassi põõsaste rühm
- 1 V väärtusklassi põõsaste rühm
- 1 V väärtusklassi üksikpuu

Pos nr 2:

POS	NIMETUS	ASENDUS
Pos 7	Raagremmelgas, üksikpuu - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 8	Raagremmelgas, üksikpuu - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 16	Harilik vaarikas, põõsaste rühm – IV väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 23	Sookask, üksikpuu – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 37	Sookask, järelkasvu isend – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 38	Punane leeder, põõsas – IV väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 39	Must sõstar, põõsaste rühm – IV väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 42	Raagremmelgas, puude rühm – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata

Kokku asendusistikuid:

0

Kokku likvideeritakse pos nr 2 krundil:

- 3 V väärtusklassi üksikpuud
- 2 IV väärtusklassi põõsaste rühma
- 1 IV väärtusklassi järelkasvu isend
- 1 V väärtusklassi puude rühm
- 1 IV väärtusklassi põõsas

Pos nr 3:

POS	NIMETUS	ASENDUS
Pos 34	Harilik haab ja sookask, puude rühm – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 35	Raagremmelgas, üksikpuu - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 36	Arukask, üksikpuu - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 40	Kuldkask, järelkasvu isend - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 41	Harilik haab, üksikpuu - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 43	Sookask, üksikpuu - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 44	Raagremmelgas, üksikpuu - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 45	Kuldkask, üksikpuu - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 46	Kolkvitsia, põõsas- V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Kokku asendusistikuid:		0

Kokku likvideeritakse pos nr 3 krundil:

- 1 V väärtusklassi puude rühm
- 6 V väärtusklassi üksikpuud
- 1 V väärtusklassi järelkasvu isend
- 1 V väärtusklassi põõsas

Pos nr 4:

POS	NIMETUS	ASENDUS
Pos 24	Harilik haab, puude rühm – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 25	Arukask, üksikpuu - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 26	Harilik haab, juurevõsu – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 27	Harilik mänd, üksikpuu – IV väärtusklass	$13 \times (2,5 + 0,3 + 0,7) / 3 = 15,2$
Pos 28	Arukask, järelkasvu isend - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 29	Raagremmelgas, üksikpuu - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 30	Raagremmelgas, põõsas - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 146	Harilik mänd, järelkasvu isend – III väärtusklass	$8 \times (2,5 + 0,3 + 0,7) / 3 = 9,3$
Kokku asendusistikuid:		24,5 ehk 25 haljastuse ühikut

Kokku likvideeritakse pos nr 4 krundil:

- 1 V väärtusklassi puude rühm
- 2 V väärtusklassi üksikpuud
- 1 V väärtusklassi juurevõsu
- 1 IV väärtusklassi üksikpuu
- 1 V väärtusklassi järelkasvu isend
- 1 III väärtusklassi järelkasvu isend
- 1 V väärtusklassi põõsas

Pos nr 5:

POS	NIMETUS	ASENDUS
Pos 53	Harilik ploomipuu, üksikpuu – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 54	Raagremmelgas, üksikpuu - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 55	Raagremmelgas, üksikpuu - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 61	Raagremmelgas, üksikpuu - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 62	Raagremmelgas, üksikpuu - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 64	Mägi-ebaküpress, üksikpuu - IV väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 65	Harilik elupuu, üksikpuu - IV väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 66	Keraremmelgas, üksikpuu - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 68	Keraremmelgas, üksikpuu - IV väärtusklass	$16 \times (1,0 + 0,3 + 0,7) / 3 = 10,7$
Pos 69	Suuretiivaline kikkapuu ja laialehine ebajasmiiin, põõsas – III väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 70	Harilik elupuu, üksikpuu - IV väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 71	Torkiv kuusk 'Glauc', üksikpuu – III väärtusklass	$27 \times (2,5 + 1,0 + 0,7) / 3 = 37,8$
Pos 72	Mägi-ebaküpress, üksikpuu - III väärtusklass	$30 \times (2,5 + 1,0 + 0,7) / 3 = 42$

Pos 73	Harilik elupuu, üksikpuu - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 74	Villane lodjapuu `Variegata`, põõsas – III väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 75	Raagremmelgas, üksikpuu - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 76	Harilik ebatsuuga, üksikpuu - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 77	Harilik ebatsuuga, üksikpuu - IV väärtusklass	$20 \times (2,5+0,3+0,7)/3=23,3$
Pos 78	Alberta kuusk, üksikpuu - IV väärtusklass	$16 \times (2,5+0,3+0,7)/3=18,7$
Pos 80	Alberta kuusk, puude rühm - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 90	Raagremmelgas, puude rühm - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Kokku asendusistikuid:		132,5 ehk 133 haljastuse ühikut

Kokku likvideeritakse pos nr 5 krundil:

- 9 V väärtusklassi üksikpuud
- 6 IV väärtusklassi üksikpuud
- 2 III väärtusklassi põõsast
- 2 III väärtusklassi üksikpuud
- 2 V väärtusklassi puude rühma

Pos nr 6:

POS	NIMETUS	ASENDUS
Pos 82	Serbia kuusk, üksikpuu – IV väärtusklass	$11 \times (2,5+0,3+0,7)/3=12,8$
Pos 83	Raagremmelgas, puude rühm - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 84	Serbia kuusk, üksikpuu – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 85	Harilik haab, raagremmelgas, arukask, sookask(puude rühm) – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 86	Ruprechtli kuslapuu, lodjap-põisenelas, harilik lumimarja teisend, harilik kikkapuu, harilik liguster, harilik toomingas (põõsaste rühm) – IV väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 88	Kutsik-kibuvits, põõsas - III väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 99	Mägi-ebaküpress, üksikpuu - III väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 145	Raagremmelgas, järelkasvu isend - V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Kokku asendusistikuid:		12,8 ehk 13 haljastuse ühikut

Kokku likvideeritakse pos nr 6 krundil:

- 1 IV väärtusklassi üksikpuu
- 1 V väärtusklassi üksikpuu
- 2 V väärtusklassi puude rühma
- 1 IV väärtusklassi põõsaste rühm
- 1 III väärtusklassi põõsas
- 1 III väärtusklassi üksikpuu
- 1 V väärtusklassi järelkasvu isend

Pos nr 7:

POS	NIMETUS	ASENDUS
Pos 130	Taraenelas, põõsaste rühm – III väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 144	Peenramaa – II väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Kokku asendusistikuid:		0

Kokku likvideeritakse pos nr 7 krundil:

- 1 III väärtusklassi põõsaste rühm
- 1 II väärtusklassi peenramaa

Pos nr 8:

POS	NIMETUS	ASENDUS
Pos 117	Harilik kuusk, hekk – II väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 119	Ida-mariõunapuu, üksikpuu – III väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Kokku asendusistikuid:		0

Kokku likvideeritakse pos nr 8 krundil:

- 1 II väärtusklassi hekk
- 1 III väärtusklassi üksikpuu

Pos nr 9:

POS	NIMETUS	ASENDUS
Pos 11	Sookask, üksikpuu – III väärtusklass	$27 \times (0,5 + 1,0 + 0,7) / 3 = 19,8$
Pos 12	Arukask, üksikpuu – III väärtusklass	$35 \times (1,0 + 1,0 + 0,7) / 3 = 31,5$
Pos 13	Kuldkask, üksikpuu – III väärtusklass	$32 \times (0,5 + 1,0 + 0,7) / 3 = 23,5$
Pos 140	Hõberemmelga teisend, üksikpuu – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 141	Hõberemmelga teisend, üksikpuu – IV väärtusklass	$46 \times (1,0 + 0,3 + 0,7) / 3 = 30,7$
Pos 217	Läikiv tuhkpuu, põõsas – IV väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 218	Haraline ploomipuu, järelkasvu isend – IV väärtusklass	asendusistutust ei arvutata

Kokku asendusistikuid:**105,5 ehk 106 haljastuse ühikut**Kokku likvideeritakse pos nr 9 krundil:

- 3 III väärtusklassi üksikpuud
- 1 IV väärtusklassi üksikpuu
- 1 V väärtusklassi üksikpuu
- 1 IV väärtusklassi põõsas
- 1 IV väärtusklassi järelkasvu isend

Pos nr 10:

POS	NIMETUS	ASENDUS
Pos 155	Mustjas paju, põõsas – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 159	Harilik haab, juurevõsu – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 160	Harilik haab, üksikpuu – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 162	Harilik haab, üksikpuu – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 163	Harilik haab, puude rühm – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 165	Hall lepp, järelkasvu rühm – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 167	Hall lepp, järelkasvu rühm – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 168	Hall lepp, järelkasvu rühm – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 169	Hall lepp, järelkasvu rühm – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 170	Hall lepp, järelkasvu rühm – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 171	Raagremmelgas, järelkasvu isend – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata

Kokku asendusistikuid:**0**Kokku likvideeritakse pos nr 10 krundil:

- 2 V väärtusklassi üksikpuud
- 1 V väärtusklassi põõsas
- 1 V väärtusklassi juurevõsu
- 1 V väärtusklassi puude rühm
- 5 V väärtusklassi järelkasvu rühma
- 1 V väärtusklassi järelkasvu isend

Pos nr 11:

POS	NIMETUS	ASENDUS
Pos 179	Harilik astelpaju, juurevõsude kogumik – IV väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 180	Sanglepp, järelkasvu isend – III väärtusklass	$22 \times (1,0 + 1,0 + 0,7) / 3 = 19,8$
Pos 181	Harilik astelpaju, puude rühm – IV väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 182	Harilik mänd, järelkasvu rühm – IV väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 183	Villane lodjapuu, põõsaste rühm – III väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 184	Raagremmelgas, puude rühm – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 185	Kuldkask, üksikpuu – IV väärtusklass	$17 \times (0,5 + 0,3 + 0,7) / 3 = 8,5$
Pos 186	Sookask, üksikpuu – IV väärtusklass	$19 \times (0,5 + 0,3 + 0,7) / 3 = 9,5$
Pos 187	Van Houtte´1 enelas, üksikpuu – III väärtusklass	asendusistutust ei arvutata

Pos 188	Punapaju, põõsas– III väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 189	Raagremmelgas, puude rühm – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 190	Harilik vaher, järelkasvu rühm – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 191	Harilik astelpaju, istandik – IV väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 192	Sanglepp ja höheremmelga teisend, järelkasvu rühm – IV väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 198	Tuhkur paju, põõsaste rühm – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 200	Aed-õunapuu, üksikpuu – IV väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 211	Höberemmelga teisend, puude rühm – IV väärtusklass	$267 \times (1,0+0,3+0,7)/3=178$
Pos 212	Höberemmelga teisend, üksikpuu – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 216	Höberemmelga teisend, üksikpuu – IV väärtusklass	$106 \times (1,0+0,3+0,7)/3=70,7$

Kokku asendusistikuid:**286,5 ehk 287 haljastuse ühikut**Kokku likvideeritakse pos nr 11 krundil:

- 1 IV väärtusklassi juurevõsude kogumik
- 1 III väärtusklassi järelkasvu isend
- 2 IV väärtusklassi puude rühma
- 2 V väärtusklassi puude rühma
- 2 IV väärtusklassi järelkasvu rühma
- 1 V väärtusklassi järelkasvu rühm
- 1 III väärtusklassi põõsaste rühm
- 1 V väärtusklassi põõsaste rühm
- 4 IV väärtusklassi üksikpuud
- 1 III väärtusklassi üksikpuu
- 1 V väärtusklassi üksikpuu
- 1 III väärtusklassi põõsas
- 1 IV väärtusklassi istandik

Pos nr 12:

POS	NIMETUS	ASENDUS
Pos 195	Raagremmelgas, põõsas – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 196	Raagremmelgas, põõsas – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 197	Tuhkur paju, üksikpuu – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 201	Aed-õunapuu, üksikpuu – IV väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 204	Harilik pihlakas, üksikpuu – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 206	Raagremmelgas, järelkasvu rühm – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 208	Harilik vaarikas, põõsaste rühm– IV väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 209	Harilik toomingas, üksikpuu – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 210	Roos `Hansa`, põõsaste rühm – III väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 213	Kuldkask, üksikpuu– IV väärtusklass	$26 \times (0,5+0,3+0,7)/3=13$
Pos 214	Harilik kuusk, üksikpuu– IV väärtusklass	$24 \times (2,5+0,3+0,7)/3=28$
Pos 219	Höberemmelga teisend, üksikpuu – IV väärtusklass	$101 \times (1,0+0,3+0,7)/3=67,3$

Kokku asendusistikuid:**108,3 ehk 109 haljastuse ühikut**Kokku likvideeritakse pos nr 12 krundil:

- 2 V väärtusklassi põõsast
- 4 IV väärtusklassi üksikpuud
- 3 V väärtusklassi üksikpuud
- 1 V väärtusklassi järelkasvu rühm
- 1 IV väärtusklassi põõsaste rühm
- 1 III väärtusklassi põõsaste rühm

Pos nr 13:

POS	NIMETUS	ASENDUS
Pos 223	Raagremmelgas, järelkasvu isend – IV väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 224	Kutsik-kibuvits, põõsas – III väärtusklass	asendusistutust ei arvutata

Pos 225	Siberi kontpuu, põõsaste rühm – III väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Pos 226	Harilik vaher, järelkasvu isend – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata
Kokku asendusistikuid:		0

Kokku likvideeritakse pos nr 13 krundil:

- 1 IV väärtusklassi järelkasvu isend
- 1 V väärtusklassi järelkasvu isend
- 1 III väärtusklassi põõsas
- 1 III väärtusklassi põõsaste rühm

Pos nr 14:

POS	NIMETUS	ASENDUS
Pos 221	Sookask ja raagremmelgas, järelkasvu rühm – IV väärtusklass	$14 \times (0,5 + 0,3 + 0,7) / 3 = 7$
Pos 222	Harilik haab, järelkasvu rühm – V väärtusklass	asendusistutust ei arvutata

Kokku asendusistikuid:

7 haljastuse ühikut

Kokku likvideeritakse pos nr 14 krundil:

- 1 IV väärtusklassi järelkasvu rühm
- 1 V väärtusklassi järelkasvu rühm

Planeeritaval alal likvideeritakse kokku:

- 6 III väärtusklassi üksikpuu
- 17 IV väärtusklassi üksikpuu
- 29 V väärtusklassi üksikpuud
- 2 IV väärtusklassi puude rühma
- 12 V väärtusklassi puude rühma
- 5 III väärtusklassi põõsast
- 2 IV väärtusklassi põõsast
- 6 V väärtusklassi põõsast
- 4 III väärtusklassi põõsaste rühm
- 5 IV väärtusklassi põõsaste rühma
- 2 V väärtusklassi põõsaste rühm
- 1 II väärtusklassi hekk
- 2 III väärtusklassi järelkasvu isendit
- 4 IV väärtusklassi järelkasvu isendit
- 5 V väärtusklassi järelkasvu isendit
- 3 IV väärtusklassi järelkasvu rühma
- 8 V väärtusklassi järelkasvu rühma
- 2 V väärtusklassi juurevõsu
- 1 IV väärtusklassi juurevõsude kogumik
- 1 IV väärtusklassi istandik
- 1 II väärtusklassi peenramaa

Märkus: Arvutustest järeldub, et asendusistutusteks on vaja 680 haljastuse ühikut. Haljastuse ühikud arvutatakse ümber istutatavate puude või põõsaste arvuks Tallinna Linnavolikogu 19.mai 2011 nr 17 määruse lisas 3 toodud tabeli järgi enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse. Asendusistutust teostatakse osaliselt ka planeeritud ala sisse jääval krundil. Sobivad asenduspuude liigid on antud dendroloogi poolt, vt haljastuse hinnang.

Arvutusega saadud kompenseerimiseks vajalike haljastuse ühikute arv on esialgne ning täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Varemkooritud huumusmuld kasutatakse ära planeeritud krundi haljastamisel.

Tervise- ja tulekaitsenõuded:

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning seetõttu ei vaja antud detailplaneeringu koostamine keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on ühisvoolne. Planeeringuala sademeveed juhitakse osaliselt kraavi ja osaliselt sademeveetorustikku.

Parkimis- ja laadimisplatsidelt ärajuhitav sademevesi puhastada enne pinnasesse immutamist liiva-õlipüüdjas normidele vastavaks.

Tagatud on ka päästemeeskonna juurdepääs hoonetele.

Vastavalt 27.12.2006 töövõtulepingule nr 271262 on teostatud planeeringualal reostuskollete likvideerimine. Tööd teostati märts 2007 (VT:DETAILPLANEERINGU LISAD VIII – Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped).

Koostatud on reostusuuring – august 2018, koostas AS Maves, töö nr 18009 (VT:DETAILPLANEERINGU LISAD VII – Reostusuuring ja keskkonnaseisundi hinnang)

Reostusuuringuga analüüsitud ühendeid (naftasaadused, PAH-id, raskemetallid, pestitsiidid) pinnases ja põhjavees piirarve ületavas koguses ei tuvastatud. Seega võib planeeringuala pinnase ja põhjavee seisundi analüüsitud proovide alusel lugeda inimese tervisele ja keskkonnale ohutuks ning arendustegevusel täiendavaid piiranguid rakendada ei ole vaja.

Koostatud on radooniuuring 13.05.2016 (koostanud Radoonitõrjekeskus OÜ) (VT:DETAILPLANEERINGU LISAD VI – Radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikuse hinnang)

Vastavalt radooniuuringle on planeeringuala normaalse Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridesse (<50 kBq/m³).

Meetmed pinnase normaalse radoonisisalduse korral:

Kõik kommunikatsioonide läbiviigid vundamendist hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon. Selliselt on võimalik tagada madal radoonitase hoones.

Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

Tavaline hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, maapinnast kõrgemal asuva pörandaaluse tuulutus.

Jäätmekäitlus:

Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik, kui jäätmekäitlusleping ei näe ette teisiti. Jäätmekäitlus tuleb kruntidel korraldada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28– “Tallinna jäätmehoolduseeskiri.” Planeeringuga ei ole ette nähtud keskkonda kahjustavaid ja saastavaid tegevusi.

Jäätmeid tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Olmejäätmete sortimisel tekkekohas tuleb liigiti koguda keskkonnaministri 16. jaanuari 2007 määruse nr 4 “Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused” .

- Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise koht on planeeritud krundisisesele kõvakattega alusel elamumaal. Pos 10-12 kruntidele on kavandatud prügimajad.

Prügikonteinerite asukoht peab olema paigaldatud prügiautodele ligipääsetavasse kohta. Asukoht peab olema valitud selliselt, et prügiveoauto pääseks vähemalt kümne (10m) meetri kaugusele konteineritest.

Pos 10, 11,12 kruntide sihtotstarve ja tegevus täpsustatakse ehitusprojekti.

3.6 Tehnovõrkude planeerimine

3.6.1 Üldosa

Planeeringuala on varustatud kõikide tehnovõrkudega.

Uusehitiste varustamine insenervõrkudega on ette nähtud Puhkekodu teel ja Helmiku teel paiknevate olemasolevate võrkude baasil.

Lisamaterjalina on tehnovõrkude lahenduse kavandamisel kasutatud SWECO Projekt AS tööd nr 16240-0025 "Narva mnt 151 DP-ala sademevee eelvoolu rekonstrueerimine ja sademekanalisatsioon rajamine", 07.06.2017a. ja Eurostudio OÜ tööd nr PP-16-07 - „Helmiku tee 71, Tupsi tee 2, 3, 4, 5, 6, 8, Vabaõhukooli tee 114 katendite ja välisvõrkude projekt“. Praeguseks on nende projektide alusel torustikud välja ehitatud ning koostatud selletõttu uus topogeodeetiline uurimustöö 03.06.2019, koostanud Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ (REIB) töö nr TT-5221, mida on täpsustatud 2020.aastal

3.6.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid. Olemasolevatest tehnovõrkudest tulenevad seadusjärgsed kitsendused tulenevad vastavatest kaitsevööndite ulatust määravatest määrustest. EVS 843:2016 nõuete alusel võib planeerida tehnovõrkude omavahelist paiknemist ning paiknemist haljastuse ja hoonete suhtes.

Tehnilised tingimused veevarustuse, kanalisatsiooni ja sademeveele on väljastanud AKTSIASELTS TALLINNA VESI 27.04.2017 nr PR/1720790-1.

3.6.2.1 Veevarustus

Planeeritava ala, $Q_d=15\text{m}^3/\text{d}$, olmeveevarustus on planeeritud lahendada Helmiku ja Puhkekodu tee oleva veetorustiku baasil. Piirkonna veevõrk ringistatakse.

Kurereha teele planeeritud veetorustikuga De160.

Veevarustuse toititoru on planeeritud rajada PE plasttorust, surveklassiga PN16. Toititoru läbimõõdud täpsustatakse projekteerimise käigus (k.a. sisemise tulekustutusvee vajadus ja vooluhulk). Planeeritavad veetorustikud kruntidele varustatakse maakraanidega kuni 1m kinnistu piirist tee poole. Plastist veetorud paigaldatakse tihendatud killustikalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast.

Kruntide pos 10...12 puhul arvestada võimalike tööstuslike eripäradega (kui on) ja sellest tulenevate täiendavate veekogustega, selgitades välja vajadused koostöös kruntide omanikega enne projekteerimistööd. Kinnistute ja piirkonna veevarustuse ehitusprojektide koostamisel lähtutakse selleks otstarbeks taotletavatest tehnilistest tingimustest.

Välistulekustutusvesi planeeritavale (I-IV kasutusviis, I tuleohuklass, tuletõkkeseptsiooni pindala kuni 800 m²) ehitistele 10 l/s (EVS 812-6:2012 tabel 2) on tagatud Puhkekodu tee ja Kurereha tee ristil paiknevast olemasolevast hüdrandist ning Helmiku tee ja Kurereha tee ristil olemasolevast hüdrandist. Välistulekustutusvee vajadus täpsustatakse ehitusprojektis.

3.6.2.2 Kanalisatsioon

Planeeritava ala kanalisatsioonisüsteemi eelvool on lahkuvoolne. Heitvee eelvooluks on Puhkekodu ja Helmiku teel asuv iseveolne olmekanaliseerimise torustik D160.

On planeeritud iseveolised torustikud D160 Kurereha teele (pos 2..6 ja pos 10 ja 11 liitumispunktid), Puhkekodu teele (pos 1 liitumispunkt) ning Helmiku teele (pos 7,8,12,13,14 liitumispunktid). Kruntidele on planeeritud vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid kuni 1m kaugusele väljapoole kinnistute piire, avalikult kasutatavale maa-alale.

Kruntide pos 10...12 puhul arvestada võimalike tööstuslike eripäradega (kui on) ja sellest tulenevate täiendavate veekogustega, selgitades välja vajadused koostöös kruntide omanikega enne projekteerimistööd. Kinnistute kanalisatsiooni ehitusprojektide koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu lahendus ei näe ette roveepumpla rajamise vajadust, lahendus on iseveolne. Edasisel projekteerimisel tuleb täpsustada rovee koguseid ja lähtuda Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrusest nr 171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded¹ §8 „Ühiskanalisatsiooni roveepumpla kuja ulatus sõltub roveepumplasse juhitava rovee vooluhulgast. Kui vooluhulk on kuni 10 m³ /d, peab kuja olema 10 meetrit“

3.6.2.3 Sademevee kanalisatsioon

Sweco Projekt AS poolt on koostatud *Narva mnt 151 DP ala sademevee eelvoolu rekonstrueerimine ja sademekanalisatsiooni projekt* Töö nr 16240-0025 12.09.2017.a Tööjooniste koostamisel on arvestatud Kurereha tee 14// Puhkekodu tee 94 ja Kurereha tee 17// Puhkekodu tee 92a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lahendusega kuni ca 125l/s. Samuti on arvestatud sajuvee vooluhulkadega olemasolevast Helmiku tee, Lõosilma tee, Mailase tee ja Jääraku tee piirkonnast kuni ca 180l/s

Kurereha 17 // Puhkekodu tee 92a kinnistul paikneb kinnistu piiri ääres kraav, kuhu on suunatud osaliselt piirkonna sademeveed. Samuti paikneb Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94 ja Kurereha tee 12 kinnistul kraav, kuhu on suunatud vastavalt Helmiku tee 71 kinnistu detailplaneeringule planeeringusisesed sademeveed. Helmiku tee ja Kurereha tee ristmikul paikneb restkaev. Helmiku tee ja Puhkekodu tee tänav on asfaltbetoonkattega ja äärekivita.

Sademevee toru on rajatud. **Eelvoolukraavi kasutusloa taotlus on loetud teavitatuks 02.08.2018 nr 1811371/11054** (asukoht Puhkekodu tee 96 (78402:208:0025), Vabaõhukooli tee 106 (78402:208:6080), Puhkekodu tee T5 (78402:208:0142), Vabaõhukooli tee T3 (78402:208:0342). Teostusjoonised on koostatud 16.04.2019.

Sademekanalisatsiooni liitumistorustik ja liitumispunktid on rajatud järgmistele kinnistutele:

- 1 Helmiku tee 67, Pirita linnaosa, Tallinna linn 78402:208:7860
- Kurereha tee 12, Pirita linnaosa, Tallinna linn 78402:208:0144
- 3 Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92a, Pirita linnaosa, Tallinna linn 78402:208:0145
- Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94, Pirita linnaosa, Tallinna linn 78402:208:0153

Projekti kohaselt oli ette nähtud rekonstrueerida Puhkekodu tee äärne eesvoolukraav kuni suubumiseni Pirita jõkke. Rekonstrueerimisel korrigeeritakse kraavi profiili ja puhastatakse kraav setetest, taimestikust ja võsast, puhastatakse ja korrastatakse teetruup ja ülekäigusi. Eelvoolu kraavi rekonstrueerimine Puhkekodu tee ääres, Vabaõhukooli tee alune truup ja eelvoolu kraavi korrastamine kuni suubumiseni Pirita jõkke vt. joonis AS-002 SWECO Projekt Töö nr 16240-0025 12.09.2017.a

Tehnilised tingimused 27.04.17 PR/1720790-1 Detailplaneeringu veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi:

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Planeeringuala reovesi juhtida Helmiku tee ja Puhkekodu tee de160 kanalisatsioonitorusse, sademe- ja drenaažvesi piirkonna kraavidesse.

Sademevesi kogutakse planeeritavalt alalt ja juhitakse olemasolevasse sademevee kanalisatsiooni torusse Kurereha teel pos nr 9 krundil ja kruntidel pos 1, 4, 5 ja 7 suunatakse sademeveed olemasolevasse kraavi. Kruntidele on varem projekteeritud (vt SWECO Projekt töö nr 16240-0025) ja praeguseks olemasolevad sademevee kanalisatsiooni liitumispunktid kuni 1m kaugusele väljapoole kinnistu piiri. Liitumispunktid on avalikult kasutataval maa-alal.

Kraavide servituudi vajadusega ala piires on vajalik krundi piirile (pos 1, 4, 5, 7) paigaldada teisaldatav piirdeaed või värav. Kraavi kaitsevöönd on 3m kraavi äärest, kraavi hooldustööde tagamiseks.

Lisaks on planeeritud Kurereha tee alla drenaažitorustik D160, mille eelvooluks on samuti piirkondlik kraav.

Kõikide kinnistute kanaliseerimiseks rajatakse iseoolne sademeveekanalisatsiooni torustik. Igale kinnistule nähakse ette liitumine omaette liitumiskaevus. Iseoolne sademekanalisatsioon suubub piki Puhkekodu teed kulgevasse eelvoolukraavi. Tee alalt kogutakse sademevesi kokku restkaevude abil. Restkaevud on ette nähtud setteosaga min 300l ja töötavad ka liivapüüdjatena.

Sademeveekanalisatsiooni eelvooluks on kuivenduskraav, mis suubub Vabaõhukooli tee aluse truubi kaudu Pirita jõkke. Sademeveekanalisatsiooni suue paikneb kinnistul Puhkekodu tee T5, Pirita linnaosa, Tallinna linn 78402:208:0142.

Pos 10, 11 ja 12 kasutusotstarvete selgumisel edasise projekteerimise käigus, ehitusprojekti koostamisel, tuleb täpsustada sademevee koguseid. Arvutuste ja andmete esitamisel tuleb lähtuda EVS 848:2021 arvutuspõhimõtetest. Torude dimensioneerimine tuleb teostada EVS 848:2021, tehnovõrkude valdaja ja kavandatud ärajuhtimise tingimustest lähtudes.

Vertikaalplaneerimise lahenduses ja servituutide seadmisel tuleb arvestada krundil Kurereha 17// Puhkekodu tee 92a kraavi säilimisega ja vajalike servituutide seadmisega. Torustiku eelvooluks on enne Pirita jõge olemasolev kraav Puhkekodu tee T5 kinnistul. Vabaõhukooli tee 13 kinnistul paiknevale kraavile on määratud seada isiklik kasutusõigus kraavi sademevee läbijuhtimiseks, korrastamiseks, hooldamiseks ja majandamiseks Tallinna linna kasuks.

Sademevesi kogutakse planeeritavalt kruntidel eraldi. Soovitavalt kasutatakse sademetevee krundiväljunditel ühtlustus- ja/või immutusmahuteid piirkondlike süsteemide ülekoormuste vältimiseks. Samuti ka katuselt tuleva vee hajutamist ja imutamist kruntide haljasaladel. Allpool tänava tasapinda kokku kogutavad sademevesi (nt keldri pandused vms) juhitakse sademeveesüsteemi ülepumpamise teel. Parklate restkaevudest kogutav sademevesi juhitakse krundilt ära läbi puhastite (õli- ja liivapüüdur). Sademevesi käidelda maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, koguda vahemahutitesse ja kasutada olmes.

Sademeveest vabanemiseks tuleb kasutada kas looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekke kohas eelkõige maastikukujundamise kaudu (kõvakattega aladelt kokku kogutud ja puhastatud vesi suunata rohealadele, kujundatud viibetiiki, imbakraavi vm) ja/või juhtida alalt kogutud ning puhastatud sademevesi pinnasesse lokaalse immutussüsteemi abil (projekteerimisel tuleb täpsustada pinnase ehitusgeoloogiliste tingimuste sobivus immutussüsteemi rajamiseks; immutussüsteem koosneb maa alla paigaldatud geotekstiiliga kaetud kastidest, millest vesi imendub pinnasesse. Sõltumata sellest, mis tüüpi lahendused projekteerimisel on võimalikud, tuleb arvestada järgneva:

- Näha ette meetmed sademevee äravoolu aeglustamiseks selle tekkekohas ja juhtida sealt edasi tõkestava ja viivitava immutussüsteemiga (nt kraavid, lohud jms, kus vesi saab imbuda pinnasesse, seda takistab taimestik, ja vesi saab aurustuda);
- Enne suublasse juhtimist rakendada vajadusel aeglustust (viibetiik, -mahuti vmt) ja vesi puhastada;

- Kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid (muru- või sillutiskivi vmt sademevee käitlemist võimaldav viis);
- Hoonete katustelt formeeruv sademevesi on puhas ning selle võib koguda sademeveemahutisse ja taaskasutada. Pinnasesse juhitava vee saastenäitajad peavad vastama kehtestatud piirväärtustele. Parklate sademevee puhastamiseks tuleb projekteerimisel ette näha sobivas asukohas I klassi liiva- ja õlipüüdur.
- Valingvihmadega toimetulekuks planeerida sademevee imbumise võimaldamiseks või sademeveetorustikku jõudmise viivitamiseks haljastatud alasid, mis toimivad sademevee ajutiste hoidla kinnistutel on ette nähtud sademevee vooluhulkade puhverdamine lahendada rajades kinnistutele kraavid. Näited kraavide asukohtade kohta on toodud tehnoorkude koondplaani AS-05. Puhverdamiseks võib kraavide asemel kasutada ka sademevee mahuteid, immutuslahendusi jms. Kraavidest erineva lahenduse kasutamise otsustab projekteerija, arvestades lisaks tehnilistele aspektidele ka Tellija ja võimalusel perspektiivse kasutaja soove. Projekti teerija ülesanne on veenduda, et vajalik puhvermaht oleks tagatud nii kinnistul kui terves sademeveesüsteemis.

Väljapoole planeeringuala jäävad, kuid planeeringu ehitusõiguse rakendamiseks vajalike ehitustööde mahud ja teostamise tingimused on käsitletud Sweco Projekt AS poolt on koostatud *Narva mnt 151 DP ala sademevee eelvoolu rekonstrueerimine ja sademekanalisatsiooni projekt* joonis AS-002 *Eelvoolu kraavi rekonstrueerimine. Asendiplaan* Töö nr 16240-0025 12.09.2017.a. Eelvoolukraavi kasutusloa taotlus on loetud teavitatuks 02.08.2018 nr 1811371/11054.



Eelvoolukraavi korrastamine, kraavitööde töömahud nimetatud joonisel on alljärgnevad (visuaalse vaatluse järgi on allpool loetletud tööd teostatud kuni Vabaõhukooli tee aluse truubini) :

- Oleva kraavi puhastamine setteist, okstest ja prahist eemaldatud pinnase äraveoga ladestuspaika (oriendteeruv kogus 60m3) 204m
- Puitpurde rajamine tervisejooksu radadele koos kaasnevate töödega (puidu kulu ca 0,2m3) 2tk
- Puude võra piiramine, võsa lõikamine 1480m2
- Kraavi põhja ja nõlvade planeerimine 1480m2
- Kraavi põhja kindlustamine munakivisillutisega 20cm ridakillustikust alusel fr 0,63 H=15cm, II klassi geotekstiilil, liivast 15cm paksusel aluskihil 30m2
- Truupide rekonstrueerimine

Järgnevates projekteerimise staadiumites tuleb vajadusel ette näha Vabaõhukooli tee aluse truubi ja kraavide korrastamine (rekonstrueerimine) lõigus Pirita jõgi – Puhkekodu tee T5.

.6.2.3.1 Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

- | | |
|-------------------------------|--|
| • Sademevee kanalisatsioon | De500 L=112jm |
| • Ühiskanalisatsioonitorustik | De160 L= 259jm |
| • ühisveevärgi torustik | De160 L=178jm |
| • Drenaaž | De160 L =185jm |
| • Sademevee kraavid | L= 326jm |
| • Truubid | De 840/700mm 1tk L= 6m; 1tk olev De 600mm L= 6m (korrastada) |

3.6.3 Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus on võimalik lahendada individuaalsete küttesüsteemide baasil. Soovituslik on kasutada keskkonnasõbralikke küttesüsteeme ja tehnoloogiaid näiteks: õhksoojuspump, ioon tüüpi katlad, pelletküte, maaküte jne. võimalik on kasutada päikesepaneele.

Planeeritav ala kuulub osaliselt, ainult pos nr 13 ja 14 osas, kaugküttepiirkonda vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrusele 18.05.2017 nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus”.

Koostööd on tehtud AS-iga Utilitas Tallinn, AS Utilitas Tallinn planeeringule vastuväiteid ei esita.

(VT:DETAILPLANEERINGU LISAD II– Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).

3.6.4 Tänavavalgustus, side ja elekter

3.6.4.1 Välisvalgustus

Avalike alade välisvalgustus on planeeritud vastavalt Enefit Connect OÜ tänavavalgustusosakonna tehnilistele tingimustele 04.09.2017 nr. 138/1.

Välisvalgustus liinide planeerimisel koostamisel on jätkatud olemasolevat Puhkekodu tee tänavavalgustuse mastide rida Kurereha teel ning jätkatud olemasolevat Helmiku tee tänavavalgustuse mastide rida Helmiku teel. Teevalgustuse toide planeeritakse olemasolevast lülitus-jaotusseadmest LJS 286, fiider F1 ja fiider F2.

Planeeringu lahendus näeb ette antud tänavavalgustuse jätkamist maakaabliga kaitsetorus pikki Puhkekodu teed ja Kurereha teed kuni pos nr 8 krundini Kurereha teel.

Planeeringu lahendus näeb planeeringuala varustamist tänavavalgustuse mastidega, mis saavad toite olemasolevast tänavavalgustuse ahelast.

Projekteerimise töövõtja täpsustab tööprojekti käigus mastide kõrgused ja asukohad.

Valgustusvõrk projekteerida üldjuhul maakaabliga kaitsetorus.

Mastideks kasutada koonilisi tsingitud metallmaste.

Teevalgustuse toide projekteerida olemasoleva tänavavalgustuse baasil.

Planeeritud tänavavalgustuse liin Kurereha tänaval tänaval hakkab kuuluma Tallinna linnale ja tänavavalgustuse haldajaks on Elektrilevi OÜ.

Detailplaneering ei anna planeeritava hoone valguslahendust - see töötatakse välja projekteerimise etapis. Hoone valgustuse kavandamisel ei tohi tekitada valgusreostust ning välisvalgustuse temperatuur ei tohi ületada 3000K. Valgusreostuse vältimiseks on soovitatav võimalusel järgida järgmisi põhimõtteid:

- vältida ebavajalikku ja liigset valgustust; igas konkreetsetes olukorras tuleb vajaliku valgustuse tase kindlaks määrata ja kontrollida selle vastavust. Taimerite, liikumis-, kohaloleku- ja hämaralülite kasutamine;
- valgusvoog peab olema suunatud valgustamist vajavale objektile, st tuleb vältida valguse hajumist; eelistada säästlikke valgusteid, siis annavad parema spektraaljaotusega valguse; → laternapostid peavad olema võimalikult madalad;
- välisvalgustuse kavandamisel ja paigaldamisel jälgida, et valgusvihud ei oleks suunatud elamukruntide poole; tuleb vältida mittesuunatud valgusteid, mis kiirgavad suure osa valgusest sinna kuhu valgust tegelikult ei ole vaja või siis otse atmosfääri;
- istutada täiendavat kõrghaljastust, mis samuti pakub varju. Arvestada tuleb, et lehtpuud, mis on suure osa aastast raagus, ei varja häirivaid valgusvihke elamualadel.
- LED tehnoloogila põhinevate valgustite kasutamine ja terasmastide ning maakaabliga lahendus.
- Alade valgustusklass valida vastavalt tänaval valgustusklassile. Näha ette meetmed valgusreostuse vältimiseks ja energiasäästuks.

3.6.4.2 Side

Side osa on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 28898446.

Olemasolev sideühendus on Helmiku tee ääres kulgevast sidekanalisatsioonist, sidekaevust nr 10997, jätkatakse nii mööda Kurereha teed kuni Puhkekodu teeni, krunt pos nr 1, kui ka mööda Helmiku teed kuni krunt pos nr 14. Sideühendus planeeritakse ka uue alajaama otstarbeks, servituudi vajadus sidekanalisatsioonile koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks.

Planeeritud kruntidele ja hoonetele nähakse ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi kaevusid.

Kurereha tee ääres olemasolev side õhuliin õhuliinipostidega ja sidekaabel likvideeritakse.

Helmiku tee 102, Kurereha tee 7,5 ja 3 kinnistuteni on varemprojekteeritud sideühendus (koostas Edites OÜ, töö nr 1637-l, 04.08.2017 „Planeeritud Narva mnt 151 kinnistute välisvalgustus ja sideühendus“ (projekti staadium – tööprojekt)). Olemasolev sideühendus säilitatakse ja kaitstakse kuni uute sideühenduste välja ehitamiseni.

Planeeritavad sidekaevud ei tohiks jääda planeeritava sõidutee alale.

Olemasolevate Telia Eesti AS liinirajatiste kaitseks tagada nende säilivus ehitustööde käigus.

Planeeringuga on esitatud Telia sidekanalisatsioon ja kaevude asukohad. Planeering näitab ära liituja liitumispunkti krundipiiril.

3.6.4.3 Elekter

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehniliste tingimustele nr: 309118

Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94, Kurereha tee 12, Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92, Helmiku tee 67, Helmiku tee 69 ja Helmiku tee 116 kinnistutele planeeritavate üksikelmute, kahe korteriga elamute ja äri- või sotsiaalotstarbega hoonete varustamine elektrienergiaga, summaarse amperaažiga 3 x 750A. Kruntide piirile paigaldatakse jaotus- ja liitumiskilbid. Liitumiskilpide toiteks on ette nähtud planeeritavad 0,4 kV kaabelliinid läbijooksva skeemiga alates planeeritavast 10/0,4 kV alajaamast pos nr 10 krundil. Alajaama toide nähakse ette sisselõikega 10 kV kaabelliini nr 11613(6001).

Alajaam, jaotus- ja liitumiskilbid peavad olema ööpäevaringselt vabalt teenindatavad.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

Planeeritud alajaam jääb pos nr 10 krundile, määratakse servituudi ala vajadus alajaamale koridori laiussega 2m alajaamast võrguvaldaja kasuks. Tagatud peab olema ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Jaotus- ja liitumiskilbid peavad olema vabalt teenindatavad. Kilbid on paigutatud krundi piirile, määratakse servituudi ala vajadus liitumis- ja jaotuskilbile koridori laiussega 2m seadmest võrguvaldaja kasuks. Sõidutee ja kõnnitee alla jäävad kaablid paigaldada kaitsetorusse.

Liitumiskilpidesse komplekteeritakse liitumiskohad mõõtesüsteemide ja liitumispunktide kaitsmetega. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis.

Planeeringuga on esitatud liitumiskilpide asukohad ja kaabelliinide tinglik paiknemine.

Alates liitumispunktidest krundi piiril projekteerib tarbija endale vajaliku kaabli ristlõikega kaabli trassi.

VT:DETAILPLANEERINGU LISAD III– Võrguvaldajate tehnilised tingimused

3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted ning parkimiskohtade vajaduse arvutus

3.7.1. Liiklus

Planeeritud ala asub hõreda liiklusega tänava ääres, millelt mööda Helmiku teed ja Vabaõhukooli teed pääseb intensiivsema liiklusega põhiteele, milleks on Narva maantee. Juurdepääs kruntidele on kavandatud Helmiku teelt (Lõosilma tee T1 kinnistu), Kurereha teelt (aadressi ettepanek Kurereha tee T3) ja Puhkekodu teelt (Puhkekodu tee T5 kinnistu).

Olemasolev Puhkekodu tee (Puhkekodu tee T5 kinnistu) planeeringuala ulatuses on kruusakattega ning tee laius on vahemikus 2,4-3,7 m. Puhkekodu teed planeeringuala ulatuses rekonstrueeritakse, sõidutee laiuks on kavandatud kuni 5,5m, sõidutee kõrvale rajatakse kõnnitee, mille laiuks on 2,3 m.

Pos nr 9 krunt on planeeritud 100% transpordimaa. Krundi laiuks on planeeritud 12 m. Krunt on planeeritud Puhkekodu tee ja Helmiku tee ühendamiseks ja planeeritud kruntide teenindamiseks. Planeeritud teemaale kavandatakse 5,5 m laiune sõidutee ja 2,3 m laiune kõnnitee.

Pos 8 krundi piirdead ei tohi paikneda Helmiku tee-Kurereha tee ristmiku nurgas kinnistu piiril, ristmikule peab olema tagatud nähtavus: piirete rajamisel tuleb arvestada ristmiku nähtavuskolmnurgaga (nt. ainult läbipaistvad piirded, ilma haljastusega, on lubatud). Kinnistule uue hoone (perspektiivne üksikelamu) rajamisel tuleks muuta kinnistu piiri ja muuta samale joonele piirnevate kinnistutega.

Helmiku tee (Lõosilma tee T1 kinnistu) alates pos nr 9 krundist kuni planeeringualani pos nr 14 krundi juures rekonstrueeritakse, sõidutee laiuks on kavandatud 5,5 m ja kõnnitee laiuks 2,5 m. Olemasoleva Kurereha tee äärde, alates Helmiku teest lõunapoole, planeeritakse samuti 2,5 m laiune kõnnitee, et ühendada Narva mnt 151 kinnistu detailplaneeringus kavandatud kergliiklusala Helmiku teega.

Parkimise vajadus tuleb tagada omal kinnistul. Tänavatele näha ette parkimist keelav liikluskorraldus.

3.7.2 Parkimine

Parkimiskohtade planeerimisel on võetud aluseks Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ ja standard EVS 843:2016.

Parkla mõõtmed on määratud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Ehitusprojekti staadiumis, kus täpsustatakse hoone kasutusotstarve ja sihtotstarvete osakaalud, täpsustatakse ka parkimiskohtade arv pos 10, 11 ja 12 kruntidel. Pos 10, 11 ja 12 kruntidele saab kavandada kasutusotstarvet, mis oluliselt ei tõsta piirkonna liikluskorraldust.

Maksimaalset ehitusõigust on võimalik kasutada ainult siis, kui normikohane parkimine on tagatud.

Pos 10, 11, 12 kruntidel tagada vastavalt ehitusprojekti määratud kasutusotstarbele parkimise vajadus kas õuealal või hoone mahus (-1korrusel). Tänavatele tuleb ette näha parkimist keelav liikluskorraldus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus tuleb esitada ehitusprojekti staadiumis järgmistel põhjustel:

- Tallinna linnale kuuluvate kinnistute osas ei ole omaniku poolt antud konkreetset kasutusotstarvet, vaid soov detailplaneeringus anda äri sihtotstarbega kruntide osas võimalik kasutusotstarvete loetelu ja pos 10 juures ühe variandina kavandada krundile lasteade kuni 12 rühmale.*
- Konkreetselt on esitatud soov hoonete arvu ja suletud brutopinna osas. Vastava suurima näitaja alusel on arvatud parkimiskohad sellise arvestusega, et ka spordiasutuste puhul valitakse tegevus äärelinna parkimisnormatiivi alusel ja maa pealne suletud brutopind on kavandatud väiksem – väikeelamute alale ei saa kavandada elanikke liigselt häirivat ega suurt liikluskorraldust tekitavat spordirajatist. Haridus- ja teadushoone, sotsiaalelamu ning kultuuriasutuse sihtotstarvete puhul jääb liikluskorraldus talutavaks.*
- Parkimine tuleb tagada omal kinnistul ja pos 10, 11 ja 12 osas on parkimine ette nähtud valdavalt -1korrusel.*

Parkimiskohtade arv, paigutus ning parkla(te) konfiguratsioon määratakse lõplikult projekteerimisel olenevalt rajatava hoonestuse suletud brutopinna tegelikust väärtusest, kasutusotstarvete jaotusest ning hoonestuse asetusest hoonestusalal vastavalt kehtivale standardile ja lähtuvalt reaalsest vajadusest. Liigselt suurte kõvakattega parkimisalade planeerimine ja projekteerimine, kui selleks vajadus reaalset puudub, suurendab kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätab vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademevett ning vältida kuumasaarte teket.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Krun- di nr	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv (äärelinn)	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Elamumaa (EE100%)	1x2,5=2,5	3	3
2	Elamumaa (EE100%)	1x2,5=2,5	3	3
3	Elamumaa (EE100%)	1x2,5=2,5	3	3
4	Elamumaa (EE100%)	1x2,5=2,5	3	3
5	Elamumaa (EE100%)	1x2,5=2,5	3	3
6	Elamumaa (EE100%)	1x2,5=2,5	3	3
7	Elamumaa (EE100%)	1x2,5=2,5	3	3
8	Elamumaa(EEk100%) Olemasolev 4-korteriga elamu (kas rekonstrueeritakse või rajatakse uus sama mahuga. Võib ka rajada perspektiivis üksikelamu).	4x1,4=6	5,6	6
10	Suletud brutopind 4600m ² Spordihoone suletud brutopind 2800m ² Üh 100% või Ä100% või Üh / Ä (Ä- avaliku suunitlusega)	Koolieelne lasteasutus sb/120 Kultuuriasutus sb/ 90 Hoolekandenasutus sb/170 Spordihoone sb/25 Ärihoone sb/40	39 52 27 112 115	115 (25 +90)
11	Suletud brutopind 3800 m ² Spordihoone suletud brutopind 1700m ² Üh 100% või Ä100% või Üh / Ä (Ä- avaliku suunitlusega)	Spordihoone äärelinn sb/25 Tribüünehitis 560 kohta 1/8 Haridus- ja teadushooned sb/120 Hoolekandenasutus sotsiaalelamu sb/170 Kultuuriasutus sb/90 Ärihoone sb/40	68 70 32 23 43 95	95 (28+67)
12	Suletud brutopind 1520m ² Üh 100% või Ä100% või Üh / Ä (Ä- avaliku suunitlusega)	Spordihoone sb/25 Tribüünehitis 480 kohta 1/8 Ärihoone sb/40 Kultuuriasutus sb/90 Hoolekandenasutus sb/170	61 60 38 17 9	61 (18+43)
13	Elamumaa (EE2100%) Kahe korteriga elamu	2x2,5=5	5	6
14	Elamumaa (EE2100%) Kahe korteriga elamu	2x2,5=5	5	6

Detailplaneering on normide ja standardiga kooskõlas.

3.8 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Kehtivad kitsendused:

Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92a kinnistul asuvad:

- olemasolev side õhuliin kaitsevööndiga 4 m
- olemasolev elektri madalpingekaablid, kaitsevööndiga 2 m
- kinnistut läbib lääneservas kraav
- olemasolevast katlamajast kuni kraavini paikneb sademeveekanalisisatsioon kaitsevööndiga 4 m

Helmiku tee 67 kinnistul asuvad:

- olemasolev elektri madalpingekaablid, kaitsevööndiga 2 m
- olemasolev sidekaabel, kaitsevööndiga 2 m

Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94 kinnistul asuvad:

- olemasolev side õhuliin kaitsevööndiga 4 m
- olemasolev elektri madalpingekaablid, kaitsevööndiga 2 m
- kinnistut läbib idaservas kraav
- sademevee kanalisatsioonitorustik kaitsevööndiga 5 m

Kurereha tee 16 kinnistul paikneb mittetöötav alajaam 971: (Pirita Maardu), kaitsevööndiga 2 m alajaamast

Kurereha tee 12 kinnistul asuvad:

- sidekaabel, kaitsevööndiga 2 m
- kinnistu kirdenurgast saab alguse kraav
- kinnistut läbib mittetöötav drenaažtorustik

Helmiku tee 69 kinnistu asuvad:

- olemasolev elektri madalpingekaablid, kaitsevööndiga 2 m
- olemasolev sidekaabel, kaitsevööndiga 2 m
- kinnistut läbib mittetöötav drenaažtorustik

Helmiku tee 116 kinnistu asuvad:

- olemasolev elektri madalpingekaablid, kaitsevööndiga 2 m
- olemasolev sidekaabel, kaitsevööndiga 2 m
- Isiklik kasutusõigus lepingu alusel on määratud tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tasuline asjaõigusseaduse § 158.1 järgne isiklik kasutusõigus maakaabelliinide ja liitumiskilpide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal.

Olemasolevad kitsendused vt. joonis DP-4 Tugiplaan.

Planeeringu elluviimiseks on vaja seada järgmised servituudid:

- Krundile pos nr 1:
 - Olemasolevale kraavile servituudi vajadusega(edaspidi SV) ala juurdepääsuks ja kraavi hooldamiseks koridori laiusega 7,2 m kuni 7,8 m AKTSIASELTS TALLINNA VESI ja pos 4,5,7 kasuks.
 - SV ala elektri jaotus- ja liitumiskilbile koridori laiusega 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
- Krundile pos nr 2:
 - SV ala elektri jaotus- ja liitumiskilbile koridori laiusega 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
- Krundile pos 4:
 - Juurdepääsuteele SV ala koridori laiusega 2 m pos nr 5 krundi kasuks.
 - Olemasolevale kraavile SV ala juurdepääsuks ja kraavi hooldamiseks koridori laiusega 7,3 m kuni 8,0 m AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks.
 - SV ala planeeritud elektri madalpingekaablile koridori laiusega 1 m pos nr 3 kasuks.
- Krundile pos nr 5:
 - Juurdepääsuteele SV ala koridori laiusega 2 m pos nr 4 krundi kasuks.

- Olemasolevale kraavile SV ala juurdepääsuks ja kraavi hooldamiseks koridori laius 6,8 m kuni 7,3 m AKTSIASELTS TALLINNA VESI ja pos 5 ja 7 kasuks.
- SV ala elektri jaotus- ja liitumiskilbile koridori laius 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritud elektri madalpingekaablile koridori laius 1 m pos nr 3 ja 4 kasuks.
- Krundile pos nr 6:
 - Servituudi vajadusega ala elektri jaotus- ja liitumiskilbile koridori laius 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
- Krundile pos nr 7:
 - SV ala elektri jaotus- ja liitumiskilbile koridori laius 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
 - SV ala elektri madalpingekaablile koridori laius 2 m pos nr 8 kasuks.
 - Olemasolevale kraavile SV ala juurdepääsuks ja kraavi hooldamiseks koridori laius 6,7 m kuni 6,8 m AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks.
- Krundile pos nr 9:
 - Krunt avalikuks kasutuseks
 - SV ala planeeritud veetorustiku rajamiseks ja hooldamiseks, koridori laius 4 m võrguvaldaja kasuks.
 - SV ala planeeritud kanalisatsioonitorustiku rajamiseks ja hooldamiseks, koridori laius 4 m võrguvaldaja kasuks.
 - SV ala planeeritud sidekanalisatsiooni rajamiseks ja hooldamiseks, koridori laius 2 m võrguvaldaja kasuks.
 - SV ala planeeritud elektri madalpingekaabli rajamiseks ja hooldamiseks, koridori laius 2 m võrguvaldaja kasuks.
 - SV ala planeeritud drenaažtorustiku rajamiseks ja hooldamiseks, koridori laius 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Krundile pos nr 10:
 - Juurdepääsu SV ala alajaama teenindamiseks koridori laius 4 m võrguvaldaja kasuks.
 - SV ala alajaamale 2 m kaugusele alajaama seinast valdaja kasuks ja elektri jaotus- ja liitumiskilbile koridori laius 2 m seadmest valdaja kasuks.
 - Olemasolevale kraavile SV ala juurdepääsuks ja kraavi hooldamiseks koridori laius 5 m kuni 5,4 m AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks.
 - SV ala planeeritud sidekanalisatsiooni rajamiseks ja hooldamiseks, koridori laius 2 m võrguvaldaja kasuks.
 - SV ala planeeritud elektri madalpingekaabli rajamiseks ja hooldamiseks, koridori laius 2 m võrguvaldaja kasuks.
 - SV ala planeeritud elektri keskpingsekaabli rajamiseks ja hooldamiseks, koridori laius 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Krundile pos nr 11:
 - Olemasolevale kraavile SV ala juurdepääsuks ja kraavi hooldamiseks koridori laius 4,5 m kuni 5 m AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks.
 - Servituudi vajadusega ala elektri jaotus- ja liitumiskilbile koridori laius 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
- Krundile pos nr 12:
 - SV ala elektri jaotus- ja liitumiskilbile koridori laius 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
- Krundile pos nr 13:
 - SV ala elektri jaotus- ja liitumiskilbile koridori laius 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
- Krundile pos nr 14:
 - SV ala elektri jaotus- ja liitumiskilbile koridori laius 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
- Kinnistule Puhkekodu tee T5 (jääb osaliselt planeeringuala sisse):
 - SV ala planeeritud veetorustiku rajamiseks ja hooldamiseks, koridori laius 4 m võrguvaldaja kasuks.
 - SV ala planeeritud kanalisatsioonitorustiku rajamiseks ja hooldamiseks, koridori laius 4 m võrguvaldaja kasuks.
 - SV ala planeeritud sidekanalisatsiooni rajamiseks ja hooldamiseks, koridori laius 2 m võrguvaldaja kasuks.
 - SV ala planeeritud elektri madalpingekaabli rajamiseks ja hooldamiseks, koridori laius 2 m võrguvaldaja kasuks.
 - SV ala planeeritud drenaažtorustiku rajamiseks ja hooldamiseks, koridori laius 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Kinnistule Lõosilma tee T1(jääb osaliselt planeeringuala sisse):
 - SV ala planeeritud veetorustiku rajamiseks ja hooldamiseks, koridori laius 4 m võrguvaldaja kasuks.
 - SV ala planeeritud kanalisatsioonitorustiku rajamiseks ja hooldamiseks, koridori laius 4 m võrguvaldaja kasuks.
 - SV ala planeeritud sidekanalisatsiooni rajamiseks ja hooldamiseks, koridori laius 2 m võrguvaldaja kasuks.
 - SV ala planeeritud elektri madalpingekaabli rajamiseks ja hooldamiseks, koridori laius 2 m võrguvaldaja kasuks.

- SV ala planeeritud drenaažtorustiku rajamiseks ja hooldamiseks, koridori laius 2 m võrguvaldaja kasuks.
 - SV ala sademeveekanaliseerimise rajamiseks ja hooldamiseks, koridori laius 5 m võrguvaldaja kasuks.
 - Kinnistule Vabaõhukooli tee 13 (planeeringualast väljas):
 - on vajalik seada isiklik kasutusõigus kraavi omamiseks, korrastamiseks, hooldamiseks ja majandamiseks omaniku kasuks.
- Maastikukaitseala valitseja on Keskkonnaamet

Tehnovõrkude servituudid täpsustatud - VT: Detailplaneeringu joonised, joonis DP-2 Põhijoonis

3.9 Tuleohutusnõuded

Planeeringu kavandamisel on lähtutud järgmistest tuleohutuse normdokumentidest:

- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele"
- Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.
- Eesti standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.
- Kasutusviis: I (pos nr 1-8 ja pos nr 13-14) ja III või IV(pos nr 10-12) kasutusviisiga ehitised.
- Tulepüsivusklass: kuni 2-korruselisel elamutel minimaalne TP3 (võib ka kõrgema tuleohutusklassiga hoone olla); Äri- ja/või ühiskondlikel (III või IV kasutusviis) hoonetel projekteerida: kui on kuni 2 korrust, siis minimaalselt TP2 tulepüsivusele vastavalt, kui on kuni 3 korrust, siis minimaalselt TP1 tulepüsivusele vastavalt.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m naaberkinnistu hooneteni, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Hoonestusalad pos nr 10 ,11 ja 12 kruntidel on kavandatud 4m kruntidevahelisest piirist. Hoonestusalade ja olemasolevate naaberhoonete vahele peab jääma vähemalt 8 m.

Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tagada piisav juurdepääs hoonele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Tuletõrjeautodel on pääs hooneteni kahelt küljelt ja päästemeeskonnal kogu hoone perimeetri ulatuses.

Planeeringualal paikneb:

- 1 olemasolev hüdrant Puhkekodu tee ja Kurereha tee ristmikul pos nr 2 krundi ees.
- 1 varemprojekteeritud hüdrant Helmiku tee ja Kurereha tee ristmikul pos nr 13 krundi ees, vastavalt Narva mnt 151 DP-ala tehnoorkude ja teede projekteerimistöole (koostanud SWECO projekt AS, TÖÖ NR 16240-0025)

3.10 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Pirita linnaosa üldplaneeringu järgi paiknevad planeeritavad kinnistud üldkasutatavate ehitiste ala ja väikeelamute ala maakasutuse juhtotstarbega aladel, siis võib täiendavate elamute ja avalikkusele suunatud hoonete juurde rajamist piirkonda pidada sobivaks.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandavad hoonemahud sobivad oma parameetrite alusel antud piirkonda ja jääb oma näitajate poolest väljakujunenud krundi struktuurilt keskmiste hulka.

Detailplaneeringuga luuakse eeldused olemasoleva amortiseerunud ja risustunud kvartali korrastamiseks, maa efektiivsemaks kasutamiseks ning atraktiivse elu-ja avalikkusele suunatud kvartali tekkeks.

Kavandatud eluhooned jäävad suuruselt piirkonna keskmiste hulka ega muutu tänavaruumis domineerivaks.

Kavandatud avaliku suunitlusega hooned võivad olla kuni 3 korrust, kuid on samas suure tagasiastega tänavafondist ning eraldatud eluhoonetest ja tänavast kõrghaljastusega. Hoonestustihedus on planeeritaval ühiskondlike ehitiste või avaliku suunitlusega ärikruntidel veidi suurem (0,5) kui naaberkinnistutel, kuid samas on ka varasemalt piirkonda planeeritud ärikruntidele määratud detailplaneeringuga veidi suurem hoonestustihedus 0,35-0,47.

Olemasolev hoonestustihedus kontaktvööndis jääb 0,1 kuni 0,5 vahele. Kontaktvööndialal detailplaneeringuga kehtestatud hoonestustihedus jääb 0,14 kuni 0,47 vahemikku.

Krundi pos 10 tihendus on kavandatud suurem kui piirkonnas väljakujunenud, et määrata ehitusõigus võimaliku lasteaiahoone ehitamiseks (nt kuni 12-rühmalise lasteaia ehitamiseks)

VT. DETAILPLANEERINGU LISAD IX – Illustratsioon

3.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.

Kavandatud lahendus ei oma negatiivset mõju linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele. Positiivse mõjuna võib välja tuua perspektiivset piirkonna töökohtade arvu suurenemist. Heakorrastamata maa-ala võetakse sihtotstarbelisse kasutusse ja seeläbi toimub ka tänava- ja linnaruumi korrastamine. Rajatakse Kurereha tänav, mis hakkab ühendama Puhkekodu teed Helmiku teega, sõidutee äärde rajatakse kõnnitee jalakäijatele ohutumaks liiklemiseks. Samuti rekonstrueeritakse planeeringuala siseselt Puhkekodu tee ja Helmiku tee, millele juurde rajatakse ka kõnnitee jalakäijatele ohutumaks liiklemiseks. Ka olemasoleva Kurereha tee äärde rajatakse kõnnitee, mis ühtib Narva mnt 151 detailplaneeringu alale kavandatud kõnniteega.

Maa-ala korrastatakse, jäätmed ning väheväärtuslik haljastus likvideeritakse. Kruuntidele rajatakse juurde kõrghaljastus.

Projektide realiseerimisel on perspektiivis tänavamaa jalakäijale ohutum. Planeeringuala sisse jääv tänavamaa ala valgustatakse korrektselt.

Planeeringulahenduse realiseerumine ei mõjuta piirkonna mürafooni oluliselt. Ajutist häiringut võib põhjustada ehitustegevusega kaasnev müra. Peale ehitustegevuse lõppu lisandub olemasolevale liikluskooresse uue elu- ja avaliku suunitlusega hoonetega seotud sõidautode liikluskooress, mis arvestades olemasolevat liikluskooressust ei ole märkimisväärne.

Kuna planeeritav ala korrastatakse, siis perspektiivne lahendus võimaldab meeldivamaid vaateid tänavalt.

3.12 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted, kavandatud vastavus avalikele huvidele

Planeeritud ala lähipiirkonnas paiknevad ainult eluhooned. Avaliku suunitlusega hoonete rajamisel tõuseb piirkonna aktiivne kasutus päevasel ajal.

Planeeringualasisene avalikus kasutuses olev ruum korrastatakse, rajatakse kõnniteed, rekonstrueeritakse olemasolev sõidutee ja rajatakse ka uus sõidutee Helmiku tee ja Puhkekodu tee ühendamiseks. Tänavad valgustatakse korrektselt, mis omakorda tõstab turvalisust ja vähendab kuritegevuse riske.

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

Planeeringulahendus näeb ette olemasoleva elamuspiirkonna tihendamise ja uue avaliku suunitlusega hoonete rajamise.

Üldiselt on planeeritud lahendus kooskõlas avalike huvid ja väärtustega.

4. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

4.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- ❖ **Pos nr 1 – Puhkekodu tee 92a*(*-aadressi ettepanek):**
Arhitektuurinõuded:
- Lubatud üksikelamu suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 9,0 m (34,30 m abs.h);
lubatud abihoone suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 5,0 m (30,30 m abs.h).
 - Katuse kalle: 0° - 25°
 - Hoonestusviis: lahtine
 - Välisviimistlus: kasutada piirkonda sobivaid materjale. Täpne fassaadilahendus antakse ehitusprojektis.
- ❖ **Pos nr 2– Kurereha tee 25*(*-aadressi ettepanek):**
Arhitektuurinõuded:
- Lubatud üksikelamu suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 9,0 m (34,40 m abs.h);
lubatud abihoone suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 5,0 m (30,40 m abs.h).
 - Katuse kalle: 0° - 25°
 - Hoonestusviis: lahtine
 - Välisviimistlus: kasutada piirkonda sobivaid materjale. Täpne fassaadilahendus antakse ehitusprojektis.
- ❖ **Pos nr 3– Kurereha tee 23*(*-aadressi ettepanek):**
- Lubatud üksikelamu suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 9,0 m (34,30 m abs.h);
lubatud abihoone suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 5,0 m (30,30 m abs.h).
 - Katuse kalle: 0° - 25°
 - Hoonestusviis: lahtine
 - Välisviimistlus: kasutada piirkonda sobivaid materjale. Täpne fassaadilahendus antakse ehitusprojektis.
- ❖ **Pos nr 4– Kurereha tee 21*(*-aadressi ettepanek):**
- Lubatud üksikelamu suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 9,0 m (34,30 m abs.h);
lubatud abihoone suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 5,0 m (30,30 m abs.h).
 - Katuse kalle: 0° - 25°
 - Hoonestusviis: lahtine
 - Välisviimistlus: kasutada piirkonda sobivaid materjale. Täpne fassaadilahendus antakse ehitusprojektis.
- ❖ **Pos nr 5– Kurereha tee 19*(*-aadressi ettepanek):**
- Lubatud üksikelamu suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 9,0 m (33,80m abs.h);
lubatud abihoone suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 5,0 m (29,80 m abs.h).
 - Katuse kalle: 0° - 25°
 - Hoonestusviis: lahtine
 - Välisviimistlus: kasutada piirkonda sobivaid materjale. Täpne fassaadilahendus antakse ehitusprojektis.
- ❖ **Pos nr 6– Kurereha tee 17*(*-aadressi ettepanek):**
- Lubatud üksikelamu suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 9,0 m (34,00 m abs.h);
lubatud abihoone suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 5,0 m (30,00 m abs.h).
 - Katuse kalle: 0° - 25°
 - Hoonestusviis: lahtine
 - Välisviimistlus: kasutada piirkonda sobivaid materjale. Täpne fassaadilahendus antakse ehitusprojektis.
- ❖ **Pos nr 7– Helmiku tee 65a*(*-aadressi ettepanek):**
- Lubatud üksikelamu suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 9,0 m (34,10 m abs.h);

lubatud abihoone suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 5,0 m (30,10 m abs.h).

- Katuse kalle: 0° - 25°
- Hoonestusviis: lahtine
- Välisviimistlus: kasutada piirkonda sobivaid materjale. Täpne fassaadilahendus antakse ehitusprojektiis.

❖ **Pos nr 8– Helmiku tee 67*:**

- Lubatud 4 korteriga elamu või üksikelamu suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 9,0m (34,50 m abs.h);
lubatud abihoone suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 5,0 m (30,50 m abs.h).
- Katuse kalle: 0° - 25°
- Hoonestusviis: lahtine
- Välisviimistlus: kasutada piirkonda sobivaid materjale. Täpne fassaadilahendus antakse ehitusprojektiis.

❖ **Pos nr 10– Kurereha tee 14*:**

- Lubatud põhihoone suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 11,0m (36,20 m abs.h);
lubatud abihoone suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 5,0 m (30,20 m abs.h).
- Katuse kalle: 0° - 45°
- Hoonestusviis: lahtine või vahelduv
- Välisviimistlus: kasutada piirkonda sobivaid materjale. Täpne fassaadilahendus antakse ehitusprojektiis.
- Eskiisi koostamise nõue - Ehitusprojekti koostamisel on vajalik kooskõlastada hoone eskiis Tallinna Transpordiametiga.

❖ **Pos nr 11– Kurereha tee 12:**

- Lubatud põhihoone suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 11,0 m (36,20 m abs.h);
lubatud abihoone suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 5,0 m (30,20 m abs.h).
- Katuse kalle: 0° - 45°
- Hoonestusviis: lahtine või vahelduv
- Välisviimistlus: kasutada piirkonda sobivaid materjale. Täpne fassaadilahendus antakse ehitusprojektiis.
- Eskiisi koostamise nõue - Ehitusprojekti koostamisel on vajalik kooskõlastada hoone eskiis Tallinna Transpordiametiga.

❖ **Pos nr 12– Helmiku tee 69:**

- Lubatud põhihoone suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 11,0 m (36,50 m abs.h);
lubatud abihoone suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 5,0 m (30,50 m abs.h).
- Katuse kalle: 0° - 45°
- Hoonestusviis: lahtine või vahelduv
- Välisviimistlus: kasutada piirkonda sobivaid materjale. Täpne fassaadilahendus antakse ehitusprojektiis.
- Eskiisi koostamise nõue - Ehitusprojekti koostamisel on vajalik kooskõlastada hoone eskiis Tallinna Transpordiametiga.

❖ **Pos nr 13– Helmiku tee 104*(*-aadressi ettepanek):**

- Lubatud elamu suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 9,0 m (34,90 m abs.h);
lubatud abihoone suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 5,0 m (30,90 m abs.h).
- Katuse kalle: 0° - 25°
- Hoonestusviis: lahtine või vahelduv
- Välisviimistlus: kasutada piirkonda sobivaid materjale. Täpne fassaadilahendus antakse ehitusprojektiis.

❖ **Pos nr 14– Helmiku tee 106*(*-aadressi ettepanek):**

- Lubatud elamu suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 9,0m (34,90 m abs.h);
lubatud abihoone suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 5,0m (30,90 m abs.h).
- Katuse kalle: 0° - 25°
- Hoonestusviis: lahtine või vahelduv
- Välisviimistlus: kasutada piirkonda sobivaid materjale. Täpne fassaadilahendus antakse ehitusprojektiis.

4.2 Rajatiste ehitus ja kujundusnõuded

Piirdeed peavad sobima hoone arhitektuuriga ja välisviimistlusmaterjaliga. Piirde kõrgus peab sobima piirkonda, kõrgus 1,5 m ja läbipaistev. Pos nr 10-12 kruntide piirete lahendus määratakse ehitusprojektis, sh. piirete kõrgus, materjal, asukoht jne.

4.3 Olemasolevate hoonete lammutamise või ümberehitamise nõuded

Planeeringualal olevad hooned on amortiseerunud ja tuleb lammutada.

Krundil pos 2 võib abihoonena osaliselt säilitada olemasoleva katlamaja krundile määratud ehitusõiguse ja hoonestusala ulatuses.

Helmiku tee 67 kinnistul paikneb 2-korruselise 4-korteriga elamu (Ehitisregistri kood:101025026), hoone võib säilitada ning võib ka lammutada, hoone lammutamisel peab uus rajatav hoone järgima tänava ehitusjoont.

Helmiku tee 67 kinnistult juurdepääsuga Helmiku tee tänavamaale on rajatud väikeehitis (ehitisealune pind 14 m²), mis lammutatakse või tõstetakse ümber Helmiku tee 67 kinnistule.

Piirdeaedadest säilib (või ehitatakse ümber) ainult Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92a kinnistul paikneva kraavi ääres olev naabrite vaheline piirdeaed, ülejäänud olemasolevad piirdeaiaid planeeringualal likvideeritakse.

4.4 Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

- Ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

4.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks

Ehitusprojektis täpsustada tehnovõrkude lahendust.

Kõik torustike kõrgusmärgid ja läbimõõdud on hinnangulised ning kuuluvad täpsustamisele ja korrigeerimisele hilisemates projekteerimisstaadiumites. Torustike tõusmisel üle külmumispiiri kaitsta torustikke kas soojustusmeetmete või alternatiividega (nt eelvoolu torustiku läbimõõdu suurendamine, mis võimaldab paigaldada suurema läbimõõdu ja väiksema languga torustikke, või vahepumpla rajamine, vms.).

Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI, Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused ja tööjoonised kooskõlastada võrguvaldajatega.

- **Telia Eesti AS** tingimused:
 - tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast;
 - tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
 - ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.
- **Elektrilevi OÜ** tingimus: kooskõlastada tööjoonised.
- **Elektrilevi OÜ Tallinna tänavavalgustus** tingimus: Kooskõlastus kehtib ainult Tallinna välisvalgustuse võrgus töötamiseks. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

4.6 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Ehitusprojektide koostamisel arvestada tehtud radooniuuringu tulemustega, rakendada Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodud nõudeid.

- Ehitusprojektide koostamisel tagada eluruumide vastavus Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normaaltasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ esitatud normtasemetele ja 01.01.2017 jõustunud atmosfääriõhu kaitse seadusele.

- Ehitusprojekti koostamise käigus tuleb tagada vastavalt parkimise arengukavale vajalik parkimiskohtade arv.

- Planeeritud sõidutee ja kõnnitee lahendus täpsustatakse ehitusprojektis. Kui linn realiseerib pos 10,12,13 ja/või 14 kinnistute ehitamise enne arendajat, siis ehitab kõnniteed välja linn.

- Peale teerajatiste kasutuselevõttu esitada Tallinna Kommunaalametile ehitusregistri väljatrükk märkega "kasutusel" ja digitaalne teostusjoonis ning anda linna maale ehitatud teerajatised aktiga tasuta linnale üle.

Pos 9, 15a ja 15b (transpordimaa) võõrandatakse/antakse tasuta linnale.

- 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.

Keskkonnakaitsealased nõuded:

- Ehitusprojekti koostamise etapis täpsustatakse haljastuse lahendust haljastusprojektiga.
- Ehitustööde käigus kaevetööde vahetus ümbruses asuvate puude tüved ja võrad tuleb kaitsta võimalike vigastuste eest.
- Kui asendatud puu või põõsas hävib 2 aasta jooksul istutuse fikseerimisest ameti või linnaosa valitsuse poolt, on ametil õigus nõuda samaväärse asenduse istutamist.
- Asendusistutuse asukohad ja istikud peavad vastama Eesti Vabariigi standarditele EVS 843:2016 ja EVS 778:2001.
- Varemkooritud huumusmuld kasutatakse ära planeeritava krundi haljastamisel. Ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada ehituse asukohajärgse linnaosa valitsusega (Pirita Linnaosa Valitsusega) või anda üle käitlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.
- Meetmed pinnase normaalse radoonisisalduse korral:
Kõik kommunikatsioonide läbiviigud vundamendist hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon.
- Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks:
Tavaline hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus.

Tuleohutusnõuded:**Hoonete projekteerimiseks on määratud järgmised nõuded:**

- o Eluhooned (I kasutusviis) projekteerida minimaalselt TP3 tulepüsivusastmele vastavalt (võib ka kõrgema tuleohutusklassiga hoone olla). Äri- ja/või ühiskondlikel (III või IV kasutusviis) hoonetel projekteerida kui on kuni 2 korrust, siis minimaalselt TP2 tulepüsivusele vastavalt, kui on kuni 3 korrust, siis minimaalselt TP1 tulepüsivusele vastavalt.
- o Krundisisesed tuletõrjevahendite ligipääsuteed tuleb rajada tugevdatud pinnasele (näiteks tugevdatud murupinnad).
- o arvestada hädaväljapääsudele tuletõrjetehnika ligipääsuga.
- o Juurdepääsutee laius minimaalselt 3,5 m

Nõuded heakorra tagamiseks:

- Sademevesi koguda planeeritavalt alalt eraldi ja juhtida olemasolevasse sademevee kanalisatsiooni Kurereha teel pos nr 9 krundil ning väikeses osas ka olemasolevasse kraavi. Kraav puhastada ja renoveerida kuni eelvooluni. Kurereha tee alla on planeeritud drenaažitorustik D160, mille eelvooluks on samuti piirkondlik kraav. Täpsem lahendus antakse tee projektiga. Soovitavalt kasutada sademetevee krundiväljunditel ühtlustus- ja/või immutusmahuteid piirkondlike süsteemide ülekoormuste vältimiseks. Samuti ka katuselt tuleva vee hajutamist ja immutamist kruntide haljasaladel. Parklate restkaevudest kogutav sademetevesi juhtida krundilt ära läbi puhastite (õli- ja liivapüüdur).
- Normitud müratasemete tagamiseks lähtuda hoonete projekteerimisel ja rekonstrueerimisel Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Tehnoseadmete tekitatav müra kinnistu piiril ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" kehtestatud normtasemeid.
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad"
- Ehitusprojekti tagada kavandatavates hoonetes vastavus insolatsiooninõuetele. Lähtuda Eesti standardist EVS 894:2008 +A2:2015 "Loomulik valgustus elu-ja bürooruumides".
- Krundile pos 11 rajatav hoonestus ei tohi halvendada krundi pos 10 valgustingimusi.
- Planeeritavalt sõiduteelt ja kõnniteelt juhtida sademeteveed haljasalale ja ka läbi restkaevu sademetevee kanalisatsiooni.

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused:

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine." Kuritegevuse riske vähendavad piirkonna hea nähtavus ja valgustus, elav keskkond, selgelt eristatavad territooriumi piirid, korrashoid, jälgitavus, valduse sissepääsude arvu piiramine, tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine, juurdepääsuteede, sissepääsude jälgimine, videovalve.

Krundi omanikul on vajalik hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada jätkuvalt hea nähtavus, jälgitavus ja valgustatus krundil.

5. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEKOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE

- Tallinna Linnavolikogu 17.09.2009 otsusega nr 179 on kehtestatud „Pirita linnaosa üldplaneering“:

mille kohaselt on planeeritud maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud üldkasutatavate ehitiste ala, alale võib kavandada üldkasutatavaid hariduse, teaduse, kultuuri, sakraal, tervishoiu, sotsiaalhoolekande, spordi-ja vabaaja harrastusega jm taolisega seonduvaid asutusi ja ettevõtteid. Osaliselt on planeeritava alajuhtfunktsiooniks määratud ka väikeelamute ala, kus alale võib kavandada väikeelamuid (pereelamuid, kaksik (paaris-)elamuid, ridaelamuid ja 2 korruselisi kuni 6 korteriga elamuid) ning lähipiirkonda teenindavaid kaubandus-, teenindus-, haridus-, tervishoiu-ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, tehnoehitisi, parke, haljasalasid, mängu-ja spordiväljakuid jms.

- 37% planeeringualast planeeritakse elamumaaks
- 63% planeeringualast jääb ühiskondlike ehitiste maaks ja transpordimaaks.

Detailplaneering on kooskõlas Pirita linnaosa üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega, sest suurem osa planeeringualast säilib üldkasutatavate ehitiste alana.

- Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 – 2014:

Detailplaneering vastab Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014 (VT: seletuskirja punkt 3.7.2 Parkimine). Ehitusprojekti staadiumis, kus täpsustatakse hoone kasutusotstarve ja sihtotstarvete osakaalud, täpsustatakse ka parkimiskohtade arv pos nr 10, 11 ja 12 kruntidel. Pos nr 10, 11, 12 kruntidel tagada vastavalt ehitusprojekti määratud kasutusotstarbele parkimise vajadus, kas õuealal või hoone mahus.

Detailplaneeringu staadiumis on tehtud kootööd Tallinna Transpordiametiga (VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).

- Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“:

Planeeritava ala kuulub osaliselt, ainult pos nr 13 ja 14 osas, kaugküttepiirkonda. Planeeritud hoonete soojavarustus lahendatakse individuaalsete küttesüsteemide baasil.

Koostööd on tehtud AS-iga Utilitas Tallinn.

(VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).

- Tallinna Linnavalitsuse 3.03.2006 määrusega nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“:

Detailplaneeringu alal tegi haljastusliku hinnangu tegemiseks vajaliku dendroloogilise inventuuri dendroloog Olev Abner 25.11.2015

(VT: DETAILPLANEERINGU LISAD V – Dendroloogiline inventeerimine ja VT: Seletuskirja punkt 3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted).

Detailplaneeringus on arvestatud Tallinna Linnavalitsuse 3.mai 2006 määrusega nr 34.

- Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“:

Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik, kui jäätmekäitlusleping ei näe ette teisiti. Jäätmekäitlus toimub vastavalt Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28 – „Tallinna jäätmehoolduseeskiri.“

Detailplaneeringus on arvestatud Tallinna Linnavalitsuse 08.09.2011 määrusega nr 28 ning koostööd on tehtud Tallinna Keskkonnaametiga.

(VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).

- Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“:

Planeeringualal likvideeritakse ainult puud, mis jäävad planeeritud hoonestusala alla, hoone lähedusse või kavandatavale parkimisplatsi alale või kuuluvad V väärtusklassi.

Aluseks on võetud dendroloogiline uuring (koostas dendroloog Olev Abner).

Puude asendusistutuseks vajalik haljastuse ühikute arvutus on tehtud vastavalt puu raieks ja hoolduslõikeks loa andmise tingimustele ja korrale.

(VT: seletuskirja punkt 3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.)

Koostööd on tehtud Tallinna Keskkonnaametiga.

(VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).

- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“:
Hoonetevahelise kuja vähim laius on 8 m naaberkinnistu hooneteni.
Pos nr 10 (Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94) ja pos nr 11 (Kurereha tee 12) krunte võib vajadusel omavahel perspektiivis liita ilma detailplaneeringut koostamata.
Pos nr 13 ja 14 elumumaa krundid hoonestusalad on paigutatud nii, et abihooned on võimalik tulemüüri kokku ehitada kinnistu piiril jättes suurema hooviala.
Tuletõrjeautodel on pääs hooneteni kahelt küljelt ning päästemeeskonnal kogu hoone perimeetri ulatuses.
- Eesti standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest:
Normitud müratasemete tagamiseks on määratud nõue lähtuda hoonete projekteerimisel Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
(VT:4.6 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks).
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad:
Detailplaneeringu lahendus vastab Eesti standardile EVS 843:2016 Linnatänavad.
(VT: Seletuskirja punkt 3.7.2 Parkimine).
Lisatud on nõue seletuskirja punkti 4.6 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, et hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.
Parkimine on lahendatud krundisisesele.
Planeeritud on 2,3 m ja 2,5 m laiused kõnniteed, ja uus 12m laiune tänavamaa ala 5,5m laiuse sõiduteega.
Koostööd on tehtud Tallinna Transpordiametiga.
(VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine:
Kuritegevuse riskide vähendamiseks rakendada Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 Linnaplaneerimine“ soovitatud abinõusid:
Kavandatavate hoonete ümbrused tuleb pimedal ajal valgustada, kasutades selleks nt liikumisanduriga õuevalgustust. Soovituslik on kasutada valvesignalisatsiooni, turvafirmade teenuseid ja liitumist organiseeritud naabrivalvega.
(VT:4.6 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks).
Detailplaneeringu lahendus vastab Eesti standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.
- Eesti standard EVS 894:2008 / A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“:
Hoonete asukoht on naaberhoonete insulatsioonitingimusi arvestav. Normitud insulatsioonitingimuste tagamiseks tuleb lähtuda hoone projekteerimisel Eesti standardist EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.
(VT:4.5 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks).
- Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“:
Detailplaneeringu alal asub nii olemasolev hüdrant kui ka varemprojekteeritud hüdrandi asukoht.
Detailplaneering vastab Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“:
(VT. Seletuskirja punkt 3.9 Tuleohutusnõuded)
- Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“:
Detailplaneering vastab Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“:
(VT. Seletuskirja punkt 3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon ja 3.9 Tuleohutusnõuded)

Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused:

Detailplaneering on koostatud võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel ja võrguvaldajatega kooskõlastatud. Võrguvaldajate tingimused on täidetud või on määratud nõuded ehitusprojekti koostamiseks.
(vt seletuskirja peatükid: 3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon, 3.6.2 Soojusvarustus, 3.6.2 Sidevarustus, 3.6.3 Elektrivarustus, 3.6.4 Tänavavalgustus, 4.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks)
(vt. DP lisad nr 2 - Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta, koostöö koondtabel ja DP lisad nr 3 - Võrguvaldajate tehnilised tingimused)

Planeeringu koostamisel tehtud uuringud:

- **Dendroloogiline hinnang** – koostas dendroloog Olev Abner 25.11.2015.a
Lähtuvalt dendroloogi koostatud hinnangust on arvatud likvideeritavate puude asendusistutuse arvutus.
Dendroloogi soovitusel on lisatud seletuskirja punkti 4.6 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks. Keskkonnakaitsealased nõuded.
(VT:DETAILPLANEERINGU LISAD V – Dendroloogiline inventeerimine)
- **Radooniuur**ing - 13.05.2016, koostanud Radoonitõrjekeskus OÜ
Vastavalt radooniuuringle on planeeringuala normaalse Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridesse (<50 kBq/m3).
Meetmed pinnase normaalse radoonisisalduse korral:
Kõik kommunikatsioonide läbiviigid vundamendist hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon. Selliselt on võimalik tagada madal radoonitase hoones.
Nõuded lisatud seletuskirja punkti nr 4.6 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks; keskkonnakaitsealased nõuded.
(VT:DETAILPLANEERINGU LISAD VI – Radoonitase määramine maapinnas ning radooniohtlikuse hinnang)
- **Jääkreostuse likvideerimine; leping ja tehtud tööde aktid**
Vastavalt 27.12.2006 töövõtulepingule nr 271262 on teostatud planeeringualal reostuskollete likvideerimine. Tööd teostati märts 2007 .
(VT:DETAILPLANEERINGU LISAD VIII – Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped)
- **Reostusuuring** – august 2018, koostas AS Maves, töö nr 18009
Reostusuuringuga analüüsitud ühendeid (naftasaadused, PAH-id, raskemetallid, pestitsiidid) pinnases ja põhjavees piirarve ületavas koguses ei tuvastatud. Seega võib planeeringuala pinnase ja põhjavee seisundi analüüsitud proovide alusel lugeda inimese tervisele ja keskkonnale ohutuks ning arendustegevusel täiendavaid piiranguid rakendada ei ole vaja.
(VT:DETAILPLANEERINGU LISAD VII – Reostusuuring ja keskkonnaseisundi hinnang)

5.1 Tallinna Linnavalitsuse 20.05.2015 korralduses nr 775-k "Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94 ja Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Pirita linnaosas" esitatud lisanõuded.

1. Liita Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94 kinnistu põhjaosas paiknev reformimata riigimaa Kurereha tee 14// Puhkekodu tee 94 kinnistust moodustatava ühiskondlike ehitiste maa või ärimaa (avalikkusele suunatud) või ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa krundiga:

Detailplaneeringus on ette nähtud liita Kurereha tee 16 (100% ühiskondlike ehitiste maa) Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94 krundiga (VT: joonis DP-2 Põhijoonis);

2. Määrata planeeritavad tänavad avalikku kasutusse

Planeeritav tänavamaa on ette nähtud avalikku kasutusse(VT: joonis DP-2 Põhijoonis);

3. Detailplaneeringus esitada põhjendused ja kaalutlused, millest lähtudes on tehtud detailplaneeringuga ettepanek ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbe osaliseks muutmiseks ärimaaks ja transpordimaaks. Ärimaa sihtotstarbe määramise põhjendamisel teha koostööd Tallinna Keskkonnaametiga:

Planeeritud kruntide teenindamiseks on vajalik 1419 m² suurune osa Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94 katastriüksusest tänavamaa krundi (Kurereha tee) moodustamiseks. Olemasolev Kurereha tee saab alguse juba lõunapool Helmiku teed (Kurereha tee T2). Moodustatav 100% transpordimaa krunt pos nr 9 jätkab Kurereha teega kuni Puhkekodu teeni, seega annab uue ühenduse olemasolevate tänavate vahelisel alal.

Pos nr 10 ,11 ja 12 krundi sihtotstarve on kas 100% ühiskondlike ehitiste maa, 100% ärimaa (Ä- avaliku suunitlusega) või ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaaks. Ärimaa funktsioon peab olema avalikkusele suunatud. Ärimaa avaliku suunitlusega annab võimaluse pakkuda ühiskonnale vajalikke teenuseid, sh näiteks sotsiaalse suunitlusega teenuseid.

Määratud on krundi sihtotstarbe erinevad võimalused, mis annab ehitusprojekti koostamiseks veidi paindlikumad võimalused. Täpne sihtotstarve täpsustub ehitusprojekti vastavalt kasutusotstarvetele.

Koostööd on tehtud Tallinna Keskkonnaametiga

(VT. DP lisad nr 2 – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta; 2017-11-09 E-kiri Keskkonnaametile).

4. Tellida vastavat litsentsi omavalt ettevõttelt planeeringuala keskkonnaseisundi ülevaatust ja võimaliku jääkreostusega alade reostusuuringud. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada planeeringualal varem toimunud tegevusi, keskkonnareostuse korral koostada saneerimiskava. Keskkonnaseisundi hindamise lõpparuanne ja lisamaterjalid esitada Tallinna Keskkonnaametile:

Alal on tehtud jääkreostuse likvideerimine. Vastavalt 27.12.2006 töövõtulepingule nr 271262 on teostatud planeeringualal reostuskollete likvideerimine. Tööd teostati märts 2007.

Alale on koostatud ka reostusuuring (VT. DP lisad nr 7 - Reostusuuring, koostanud AS Maves august 2018, töö nr 18099). Reostusuuringuga analüüsitud ühendeid (naftasaadused, PAH-id, raskemetallid, pestitsiidid) pinnases ja põhjavees piirarve ületavas koguses ei tuvastatud. Seega võib planeeringuala pinnase ja põhjavee seisundi analüüsitud proovide alusel lugeda inimese tervisele ja keskkonnale ohutuks ning arendustegevusel täiendavaid piiranguid rakendada ei ole vaja.

5. Tellida pädevalt ettevõttelt radooniuuringud, kuna Osaühingu Eesti Geoloogiakeskus kaardi kohaselt võib planeeringuala pinnases esineda kõrgeid radoonisisaldusi. Vajadusel näha ette radooniohutu hoone projekteerimisnõuetega arvestamine hoone ehitusprojekti koostamisel:

Radooniuuring on tellitud, vastavalt radooniuuringule on planeeringuala normaalse Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridesse (<50 kBq/m³). Nõuded lisatud seletuskirja punkti nr 4.6 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks; keskkonnakaitsealsed nõuded.

6. Sademevesi käidelda maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, koguda vahemahutitesse ja kasutada olmes):

Sademevesi kogutakse planeeritavalt alalt eraldi ja juhitakse olemasolevasse sademevee kanalisatsiooni Kurereha teel pos nr 9 krundil ning väikeses osas ka olemasolevasse kraavi. Kraav puhastatakse ja renoveeritakse kuni eelvoluni. Lisaks on planeeritud Kurereha tee alla drenaažitorustik D160, mille eelvoluks on samuti piirkondlik kraav. Täpsem lahendus antakse tee projektiga.

Sademevesi kogutakse planeeritavalt krundidel eraldi. Soovitavalt kasutatakse sademetevee krundiväljunditel ühtlustus- ja/või immutusmahuteid piirkondlike süsteemide ülekoormuste vältimiseks. Samuti ka katuselt tuleva vee hajutamist ja immutamist kruntide haljasaladel. Parklate restkaevudest kogutav sademetevesi juhitakse krundilt ära läbi puhastite (õli- ja liivapüüdur). Sademevesi käidelda maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, koguda vahemahutitesse ja kasutada olmes).

Krundidel pos 1, 4, 5 ja 7 suunatakse sademeveed olemasolevasse kraavi. Kraavile on määratud servituudi ala vajadus juurdepääsuks ja kraavi hooldamiseks AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks. Kraavi servituudi vajadusega ala piires on vajalik krundi piirile (pos 1, 4, 5, 7) paigaldada teisaldatav piirdeaed või värav. Kraavi kaitsevöönd on 3m kraavi äärest, kraavi hooldustööde tagamiseks.

7. Esitada planeeringuala uushaljastuse lahendus ning haljastuse osakaalu näitajad kruntide kaupa. Elamumaa kruntidele kavandada rohkem madalhaljastust (hekid ja põõsad).

Uushaljastuse lahendus ja planeeritud haljastatava ala osakaalud on näidatud kruntide kaupa ja igal krundil vähemalt 30% (VT: seletuskiri punkt 3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.)

Elamumaa kruntidele rajatakse nii kõrghaljastust kui ka madalhaljastust kruntide piiridele. Haljastuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti.

Algamise korralduses sõnastatud eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94, Kurereha tee 12, Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92, Helmiku tee 67, Helmiku tee 69 ja Helmiku tee 116 kinnistutest ja reformimata riigimaast kümme elamumaa krunti, kaks ajutist elamumaa krunti, kolm ühiskondlike ehitiste maa või ärimaa või ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa krunti ning kaks transpordimaa krunti ja üks tootmismaa krunt; määrata ehitusõigus seitsme 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega üksiklamu ja abihoone ning kahe kuni kahe korteriga elamu, kolme ühiskondliku ehitise või ärihoone või ühiskondliku hoone ja ärihoone koos abihoonetega ehitamiseks, Helmiku tee 67 kinnistule 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamule ja tootmismaa krundil olevale alajaamale. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

DP vastusvõtmiseks on eesmärk sõnastatud järgmiselt:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94, Kurereha tee 12, Kurereha tee 16, Kurereha tee 17 // Puhkekodu tee 92, Helmiku tee 69 ja Helmiku tee 116 kinnistutest üheksa elamumaa krunti, kaks ajutist elamumaa krunti, kolm ühiskondlike ehitiste maa või ärimaa või ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa

krunti ning transpordimaa krundid; määrata ehitusõigus seitsme kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega üksikelamu ning kahe kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega kahe korteriga elamu (paarismaja) või kahe kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega üksikelamu, kuni kuue kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ühiskondliku ehitise või ärihoone (avaliku suunitlusega) või ühiskondliku hoone ja ärihoone koos abihoonetega ehitamiseks. Samuti määrata ehitusõigus elamumaa sihtotstarbega Helmiku tee 67 kinnistul paiknevale 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamule vastavalt olemasolevale hoonemahule või hoone likvideerimisel ühe kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega üksikelamu ning abihoone ehitamiseks. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus

Algamise korralduse eesmärgi sõnastus on veidi muutunud:

Detailplaneeringu algatamise korralduses on moodustavate kruntide hulka arvestatud olemasolev Helmiku tee 67 kinnistu, millise piire ei muudeta.

Eesmärk ei ole oluliselt muutunud võrreldes algatamise korralduses tooduga. Väikesed muudatused on kolme kundi planeerimise osas:

- Helmiku tee 67 kinnistule võib rajada peale olemasoleva hoone lammutamist kuni 2-korruselise 4-korteriga elamu või kuni 2-korruselise üksikelamu.
- Helmiku tee 116 kinnistust osa on ka ette nähtud Kurereha tee laiendamiseks (krunt pos nr 15b).
- Kurereha tee 16 kinnistu (pos nr 10b) sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa liidetakse Kurereha tee 14 // Puhkekodu tee 94 krundiga (pos nr 10a), amortiseerunud mittetöötav alajaam likvideeritakse ja rajatakse pos nr 10 krundile uus alajaam, mis on teenindatav planeeritaval tänavamaalt pos nr 9.

Vastavalt algatamise korraldusele on nõutud koostöö vajadus:

Teha koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lõikes 2 loetletud isikutega ning Tallinna Keskkonnaameti, Pirita Linnaosa Valitsuse, Tallinna Linnavaarameti, Tallinna Transpordiameti ja Tallinna Kommunaalametiga, reformimata riigimaal paikneva alajaama omanikuga ja teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

Koostöö loetletud isikutega on tehtud - VT: koostöö koondtabel

(VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).

Endine reformimata riigimaa maa-ala on nüüd aadressiga Kurereha tee 16 ning 100% ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega ja kuulub Tallinna linnale. Amortiseerunud mittetöötav alajaam likvideeritakse ja rajatakse pos nr 10 krundile uus alajaam tänavamaa poolse piiri äärde.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012

määrusele nr 52 „**Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded**”.

5.2 Muudatused võrreldes DP eskiislahendusega

Pirita Linnaosa Valitsuses toimunud detailplaneeringu eskiisi avalikul arutelul planeeringulahendusele vastuväiteid ei esitatud.

Helmiku tee 67 kinnistule on määratud ehitusõigus sama mahu rajamiseks või siis olemasoleva hoone lammutamisel ka kuni 2-korruselise üksikelamu rajamiseks.

Olemasolev alajaam on näidatud likvideeritavana, uus alajaam rajatakse pos nr 10 krundile planeeritud tänavamaa(pos nr 9) äärde.

Olemasoleva Kurereha tee ääres(Helmiku teest lõunas) moodustatakse ajutine 100% transpordimaa krunt liitmiseks tänavamaaga, sellel osale rajatakse kõnnitee.

Seletuskirja koostas: arhitekt Heli Ernesaks