



Töö nr 456

Tallinn, Nõmme linnaosa
Sõbra tn 41 kinnistu
DETAILPLANEERING DP044880

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

HUVITATUD ISIK: Viktor Trippel
Pere tee 12, Püha küla, Saue vald
tel: +372 501 8025
e-mail: viktor.trippel55@gmail.com

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

ARHITEKT JA
SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Külli Samblik
kylli.s@mail.com

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri
meelis@opt.ee
5660 5462

SISUKORD

1. ÜLDOSA	4
1.1 DETAILPLANEERINGU HUVITATUD ISIK.....	4
1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA.....	4
1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGUALA ASUKOHA KIRJELDUS JA ÜLDANDMED	5
3. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	6
4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	6
4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	6
4.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	6
4.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	7
4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtteid	7
4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	8
4.6 Meetmed insolatsiooni tingimuste tagamiseks	8
4.7 Nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks	9
4.8 Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	9
4.9 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus	11
4.10 Tuleohutuse tagamine	11
4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	11
4.12 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.....	12
4.13 Kehtivad ja planeeritud kitsendused.....	12
4.14 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.....	12
4.15 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	12
5.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	13
5.2 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks	14
5.3 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	14
5.4 Täiendavate uuringute vajadus	14
5.5 Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus	14
5.6 Keskkonnakaitselised nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks ...	15
5.7 Nõuded haljastuse rajamiseks ja hooldamiseks.....	15
5.8 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas.....	16
6 PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE	18

6.1	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 otsusega nr 106 kehtestatud Nõmme linnaosa üldplaneeringule	18
6.2	Planeeringulahenduse vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise korralduse lähteseisukohtadele ja lisatingimustele	18
6.3	Planeeringulahenduse vastavus lähtedokumentidele.....	19
7	MUUDATUSED VÕRRELDES ALGATATUD LAHENDUSETTEPANEKUGA, PÄRAST PLANEERINGULAHENDUSTE AVALIKUSTAMIST TEHTUD MUUDATUSED JA TEISED OLULISED MUUDATUSED.....	21
8	ANDMED KASUTATUD UURINGUTE, ALLIKATE JA MUU SELLISE KOHTA	21

JOONISED

ASUKOHASKEEM

PÕHIJONIS M 1:500

TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN M 1:500

1. ÜLDOSA

Asukoht: Sõbra tn 41 kinnistu, Nõmme linnaosa, Tallinn.

1.1 DETAILPLANEERINGU HUVITATUD ISIK

Viktor Trippel
Pere tee 12, Püha küla, Saue vald
Tel: +372 5018025
e-mail: viktor.trippel55@gmail.com

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA

Optimal Projekt OÜ
reg nr: 11213515
Keemia tn 4, 10616 Tallinn
KONTAKTISIK: Meelis kähri
Tel: +372 56605462
e-mail: meelis@opt.ee

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluste loetelu:

- Planeerimisseadus;
- Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012 määrus nr 21 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“;
- Tallinna Linnavalitsuse 21.10.2020 korraldus nr 1150 Nõmme linnaosas asuva Sõbra tn 41 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks;
- RAAM Arhitektid AI OÜ 04. veebruari 2020 taotlus nr DP044880 Sõbra tn 41 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks;

Detailplaneering on koostatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjaga nr T-11-1/21/26 kinnitatud „Detailplaneeringu algatamissetepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“ alusel.

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 otsusega nr 106 kehtestatud Nõmme linnaosa üldplaneering;
- Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusele nr 34 „Haljastuse inventeerimise kord“;
- Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“;
- Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“;
- Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;

- Tallinna Linnavolikogu 08. septembri 2011 määrusega nr 28 kinnitatud Tallinna jäätmehoolduseeskiri;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Eesti standardid (Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; Eesti standard EVS 812-1:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara“; Eesti Standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“; Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“; Eesti Standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“);
- võrguvaldajate tehnilised tingimused:
 - AS Tallinna Vesi 16.10.2019 tehnilised tingimused PR/1964013-1 (LISA 1-1)
 - AS Tallinna Vesi 16.03.2020 tehnilised tingimused PR/2016831-1 (LISA 1-2)
 - AS Gaasivõrk 12.02.2020 tehnilised tingimused PJ-1484/20 (LISA 1-3)
 - Elektrilevi OÜ 22.10.2019 tehnilised tingimused nr 335585 (LISA 1-4)
 - Telia Eesti AS 26.02.2020 tehnilised tingimused nr 33472061 (LISA 1-5)
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Geodeetilise alusplaani on kasutatud litsentseeritud maamöödubüroo RM Grupp OÜ poolt 2021. aastal mõõdistatud Sõbra tn 41 maa-ala plaani (töö nr G21-003). Kõrgused on EH2000 süsteemis.
- Sõbra tn 41 kinnistu puittaimede dendroloogilise hinnangu koostasid Eve-Viktoria Lasberg ja Eha Kaljuste (töö koostatud juulis 2021) (LISA 2).
- Sõbra tn 41 (Tallinna linn) aadressile detailplaneeringuga kavandatava hoonestusmahu mõju analüüs Tungla tn 33 aadressil asuva naaberhoone insulatsiooniolukorrale. Töö teostaja Building numerics OÜ, Jaanus Hallik. Töö nr INS-22052024

2. PLANEERINGUALA ASUKOHA KIRJELDUS JA ÜLDANDMED

Planeeritud ala asub Nõmme linnaosas, Kivimäe asumis, Pääsküla asumi piiril, Sõbra tänava äärsel alal. Planeeritud alal asub 961 m² suurune Sõbra tn 41 kinnistu. Planeeritud alale jääb osaliselt transpordimaa sihtotstarbega Sõbra tänav T3 kinnistu. Planeeritud ala suurus on 0,14 ha.

Planeeritud ala piirab läänest Sõbra tänav, põhjast Taara tn 45 kinnistu, idast Tungla tn 33 kinnistu ja lõunast Sõbra tn 43 kinnistu.

Kõrvalkinnistu ehk Taara tn 45 maaüksus on 668 m² suurune elamumaa kinnistu, kus Tungla tänava poolsel krundiosal asub 1,5-korruselise pereelamu. Tungla tn 33 maaüksus on 1129 m² suurune elamumaa kinnistu, kus krundi keskosas asub 2,5-korruselise pereelamu. Sõbra tn 43 maaüksus on 1044 m² suurune elamumaa kinnistu, kus Sõbra tänava poolsel krundiosal asub 1,5-korruselise pereelamu. Tegemist on madala viilkatusega hoonetega, mis ei ole ühegi arhitektuuri stiili väljapaistvad esindajad.

Sõbra tänav on kvartalisisene tänav, mida mööda pääseb Nõmme peamisele magistraaltänavale – Vabaduse puiesteele. Lähim ühistranspordipeatus on „Hõimu“, mis asub planeeringualast ca 235 m kaugusel.

Planeeringualale jääb elamumaa sihtotstarbega Sõbra tn 41 kinnistu ja osa transpordimaa sihtotstarbega Sõbra tänav T3 kinnistust. Sõbra tn 41 kinnistu suurus on 961 m². Kinnistu on hetkel hoonestamata ning haljastatud muru ja puudega. Krunt on heakorrastatud ning varustatud tehnovõrkudega.

3. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele on detailplaneeringu koostamise eesmärk määrata Sõbra tn 41 kinnistule ehitusõigus kahe korteriga pereelamu ja ühe abihoone rajamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus haljastuse, juurdepääsuteede ja parkimise põhimõtteline lahendus.

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- krundile kavandada hoone mis sobitub linnaehituslikult olemasolevasse keskkonda;
- väljakujunenud pereelamute ala täiendada Sõbra tn 41 krundil kaasaegse pereelamuga;
- pereelamu suuruse ning asukoha valik peab võimaldama kavandada piirkonnale omane kõrghaljastatud tagaaed;
- Sõbra tänava äärsele väljakujunenud ehitusjoonele kavandada hoone, mis sobitub olemasolevate hoonetega ning arvestab tänava äärde varem kavandatud hoonestuse rütmi ning mahtu;
- kavandada krundile juurdesõidutee kõrvale kompakne ning korrastatud parkimisala, mis võimaldab kõrghaljastuse säilitamist;
- säilitada Sõbra tn 41 krundil kasvav olemasolev kõrghaljastus;
- tänavamaa ja hoonestusala vahele kavandada lisaks olemasolevale kõrghaljastusele täiendavat haljastust, et ääristada tänavaruum kõrghaljastusega;
- heakorrastada kinnistuga piirnev haljasala tänavamaal.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Sõbra tn 41 kinnistu suurus on 961 m² ning planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Sõbra tänav T3 kinnistu suurus on 11 011 m² ning maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa. Sõbra tn 41 ja Sõbra tänav T3 kinnistu olemasolevaid piire ei ole planeeritud muuta.

4.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Sõbra tn 41 krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud nii olemasolevast situatsioonist, sh naabruses paiknevate hoonete asetsemisest, kui ka Nõmme linnaosa üldplaneeringu nõuetest. Lisaks on arvestatud vajalikke tuleohutuskujasid ja võimaliku parkimiskorraldusega.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala pereelamute alal, kuhu võib kavandada pereelamuid (kuni kaks korterit) ning väikeseid lähipiirkonda teenindavaid vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid, kaubandus-, teenindus- ja lastehoiuettevõtteid ja -asutusi.

Vastavalt kehtestatud Nõmme linnaosa üldplaneeringule on Sõbra tn 41 krundile kavandatud kuni 2-korteriga pereelamu. Krundile on lubatud püstitada lisaks üks abihoone. Suurim lubatud hoonealune pind on 801–1000 m² suurusel krundil 220 m² (põhihoone + abihoone), millest on ka antud planeeringus lähtutud. Üldplaneeringu alusel on lubatud lahtine hoonestusviis.

Piirkonnale on iseloomulik, et pereelamud paiknevad tänavaäärsel ehitusjoonel, mis asub ca 5 meetrit krundi tänavapoolsest piirist. Hoovides asuvad 1-korruselised abihooned.

Sõbra tn 41 pereelamu on planeeritud fassaadiga ehitusjoonele, krundi keskele, jättes nii suurema kauguse naaberkruntide hoonetest ning võimaldades sel viisil kavandada hoone ümber päikeselise haljasala.

Sõbra tn 41 krundile kavandatud uus pereelamu on planeeritud 2 täiskorrusega, millele võib lisanduda põhikorrustest oluliselt väiksema pindalaga (ca 1/3 alumistest korrustest) katusekorrus. Lisaks on kavandatud üks maa-alune korrus. Pereelamu suurim kõrgus maapinnast katuseharjani on kuni 8.5 m ning absoluutkõrgus kuni 56.50 m (krundi maapinna keskmine absoluutkõrgus on 48.00 m). Sarnase kõrgusega hooned, mille korruselisus on peamiselt 2 täiskorrust, asuvad nii Sõbra tänava ääres kui ka Tungla tänava ääres.

4.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Detailplaneeringus on säilitatud Sõbra tn 41 kinnistu senine sihtotstarve 100% elamumaa. Kinnistule on planeeritud 2 maapealse täiskorrusega, millele võib lisanduda oluliselt väiksema pindalaga (ca 1/3 alumistest korrustest) katusekorrus, ja 1 maa-aluse korrusega 1 kuni 2 korteriga uus pereelamu. Lisaks on võimalik krundile püstitada 1 maapealse korrusega abihoone. Kuid võimalik on kavandada ka ainult põhihoone, ilma eraldi abihoonet püstitamata. Sel juhul kavandatakse vajalikud hoiuruumid põhihoonesse.

Sõbra tn 41 kinnistu (pos 1) planeeritud ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1+1 (1 põhihoone ja 1 abihoone). Lubatud püstitada ka ainult põhihoone, ilma eraldi abihoonet püstitamata.
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku: kuni 220 m² (maapealne) ja kuni 220 m² (maa-alune).
 - abihoone: kuni 60 m².
- hoonete suurim lubatud kõrgus:
 - pereelamu: 8.50 m (abs kõrgus 56.50 m)
 - abihoone: 5.0 m (abs kõrgus 53.00 m), lamekatusel või madalakaldelisel katusel 4.0 m (abs kõrgus 52.00 m).
- hoonete suurim lubatud korruselisus: -1 / 2+k
 - pereelamu: 1 maa-alune korrus ja 2 maapealset täiskorrust, millele võib lisanduda põhikorrustest oluliselt väiksema pindalaga (ca 1/3 alumistest korrustest) katusekorrus
 - abihoone: 1 maapealne korrus
- korterite arv: 1 kuni 2
- hoonete suletud brutopind kokku: kuni 440 m² (maapealne) ja kuni 220 m² (maa-alune).
 - abihoone: kuni 60 m².

Sõbra tänav T3 kinnistu sihtotstarvet ja ehitusõigust ei ole planeeritud muuta.

4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtteid

Planeeritud ala on tasane, maapinna kõrgused jäävad vahemikku 47.81 kuni 48.39. Maapinna reljeef on põhjast lõunasse veidi tõusev, kõrguste vahega 0.58 m.

Elamukrundil on maapind ca 20 cm madalamal kui tänavamaal. Sellest tulenevalt on hooneesise sissesõidutee ning parkimisala osas vajalik maapinda tõsta, et juhtida

sademevesi planeeritud elamust ning kõvakattega aladest eemale ning immutada oma krundil pinnasesse.

Planeeritud elamut ümbritsev maapind on kavandatud 4% kaldega hoonest eemale, et tagada sademevee ärajuhtimine. Suurim lubatud kõrgus seotuna merepinnast on 48.40.

Pereelamu esiselt kõvakattega alalt juhitakse sademevesi samuti oma krundil asuvatele haljasaladele. Sademevee puhul on võimalik soovitusliku lahendusena kasutada ka imbsüsteemi (nt HeitkerBloc), mis võimaldab sademevett paralleelselt nii pinnasesse immutada, koguda ja ära juhtida kui ka taaskasutada (vt peatükk 4.6.2).

Krunt on planeeritud heakorrastada ja haljastada. Krundi perimeetrile on kavandatud muruga kaetud alad, mis võimaldavad sademeveel pinnasesse valguda. Haljasala tuleb tagada selliselt, et vertikaalplaneerimisel on võimalik tagada, et sademevesi ei valgugu naaberkinnistutele, vaid imbuks pinnasesse omal krundil. Haljasala kavandada lohuga, et võimaldada sademee imbumist pinnasesse.

Ala täpsem vertikaalplaneerimine täpsustatakse arhitektuur-ehituslikus projektis.

4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Sõbra tn 41 kinnistu planeeritud haljastatud ala osakaal on 70% krundi pindalast.

Nõmme linnaosa üldplaneeringuga nõutav haljastuse maht 50%.

Kõvakattega alasid on kavandatud minimaalselt, et võimalikult palju krundist säiliks haljastusele.

Olemasolev kõrghaljastus on Sõbra tn 41 krundil planeeritud säilitada ning ühtegi puud ei ole kavandatud likvideerida. Samuti puudub ümberistutatav haljastus. Hoonete ümber, teedest ja parkimisalast vabadele aladele, on ette nähtud rajada muru ja vajadusel täiendav kõrghaljastus (nt ilu- ja viljapuud ning -põõsad). Puud ja põõsad on ette nähtud istutada kinnistule grupiti, et luua nii varjulisemaid kui ka päikeselisemaid krundiosasid.

Planeeritud on säilitada kinnistul kasvavad 3. väärtusklassi puud ning 4. väärtusklassi puud (1. ja 2. väärtusklassi puud krundil puuduvad).

Krundi põhja-, lõuna- ja idapiirile on kavandatud hekk, mis loob naaberkruntide vahelise privaatsuse. Heki kõrguse valikul tuleb lähtuda põhimõttest, et see ei varjutaks naaberkruntide päikesevalgust.

4.6 Meetmed insolatsiooni tingimuste tagamiseks

Kavandatud hoonete ning naaberhoonete eluruumides peab planeeringulahenduse elluviimise järel olema tagatud Eesti standardi EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes” kohane insolatsiooni kestus.

Käesoleva planeeringu mahus on Building numeric Oü poolt (Töö nr INS-22052024) hinnatud Sõbra tn 41 detailplaneeringuga kavandatava hoonestusmahu mõju aadressil Tungla tn 33 asuva naaberhoonele arvestusliku insolatsiooni kestuse aspektist.

Hinnagu tulemuse alusel väheneb Tungla tn 33 hoone 1.korruse elutoas insolatsiooni kestvus võrreldes esialgse olukorraga 36% võrra ning jääb tasemele 4h 57min. 2.korruse ühes magamistoas väheneb insolatsiooni kestvus 13% võrra jäädes tasemele 6h 45min ja teises magamistoas inslatsiooni kestvus ei muutu.Kokkuvõtvalt on Tungla tn 33 hoones tagatud piisav insolatsioon ja insolatsiooni kestvus esialgsest olukorrast säilib kõigis eluruumides enam kui 50%.

4.7 Nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks

Olmejäätmete kogumise koht on ette nähtud sissepääsuvärava vahetusse lähedusse Sõbra tänava pool. Konteinerid on ette nähtud prügi sorteeritult kogumiseks. Jäätmemahutid paigutatakse kinnistule nii, et need jääksid tänavalt vaadeldes võimalikult varjatuks.

Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik, kui jäätmekäitlusleping ei näe ette teisiti. Jäätmekäitlus toimub vastavalt Tallinna Linnavolikogu 08. septembri 2011 määrusele nr 28 - "Tallinna jäätmehoolduseeskiri. "

Vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale (§ 16 lõige 8) peab mahuti paiknema naaberkinnistul paiknevast eluhoonest vähemalt 5 meetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti. Planeeritud jäätmemahutid asuvad naaberkinnistul paiknevast eluhoonest rohkem kui 5 m kaugusel.

4.8 Tänavate ja tehnoorkude planeerimise põhimõtted

Praegu on juurdepääs Sõbra tn 41 krundile Sõbra tänavalt. Planeeringus on kavandatud nimetatud juurdepääs säilitada.

Tehnoorkude lahendus on põhimõtteline ning võib muutuda ehitusprojekti mahus.

Tehnoorkude planeerimisel on lähtutud võrguvaldajate tehnilistest tingimustest.

4.8.1 Elektri- ja sidevarustus ning tänavavalgustus

Elektrivarustus

Käesoleva lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 22.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 335585.

Sõbra 41 tarbimiskoha elektrienergiaga varustamine on lahendatud olemasoleva võrguühenduse baasil. Liitumispunkti elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liin markeeritakse aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis.

Tänavavalgustus

Sõbra tänava olemasolevat tänavavalgustust ei muudeta.

Kinnistuse sisene välisvalgustus ehitatakse välja koos kinnistu parkimisalaga ja tehnoorkudega.

Sidevarustus

Käesoleva lahenduse aluseks on Telia Eesti AS poolt 26.02.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 33472061.

Tehnoorkude koondplaani on kantud kõik olemasolevad Telia Eesti AS-ile kuuluvad liinirajatised ja sidekaevud. Sõbra 41 kinnistut läbib Tungla tn 33 hooneni rajatud sidekanalisatsioon.

Sideühenduseks pikendatakse kinnistul olevat 50 mm PVC-torudest sidekanalisatsiooni kuni Sõbra tn 41 planeeritava hoonestuseni.

4.8.2 Veevarustus, reovee- ja sademeveekanalisatsioon

Käesoleva lahenduse aluseks on AS Tallinna Vesi poolt 16.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr PR/1964013-1 ja AS Tallinna Vesi poolt 16.03.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr PR/2016831-1.

Lõplik lahendus täpsustub ehitusprojektis. Ehitusprojektide koostamiseks taotleda AS-ilt Tallinna Vesi uued tehnilised tingimused.

Veevarustus

Pereelamu olmevesi (0,53 l/s) on lahendatud DN100 veetorust läbi dn20 veeühenduse. Liitumispunkt (sulgeseade) paikneb kuni 1 m kaugusel väljapool kinnistu piiri, tänavamaal.

Välisvõrgustutusvesi 10 l/s on tagatud Sõbra tänaval paiknevast hüdrantist.

Kanalisatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Pereelamu reovesi (1,5 l/s) juhitakse Sõbra tn d200 ühiskanalisatsioonitorustikku. Kinnistule on ehitatud kanalisatsiooniühendus koos liitumispunktiga kuni 1 m kaugusel väljapoole kinnistu piiri, tänavamaale.

Ühiskanalisatsiooni juhitava reovee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Tallinna Linnavolikogu määrusele nr 37, 15.06.2006 „Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri“.

Sademevee käitlemine

Sademevett ei ole lubatud kanalisatsioonitorusse juhtida ning sellest tulenevalt on sademevesi planeeritud immutada krundil pinnasesse.

Sademevee puhul on võimalik soovitusliku lahendusena kasutada ka imbsüsteemi HeitkerBloc, mis võimaldab sademevett paralleelselt nii pinnasesse immutada, koguda ja ära juhtida kui ka taaskasutada.

Katuste sademeveed võib immutada samuti imbsüsteemi. Torustike suubumise kohta paigaldatakse õli- ja liivapüüdur.

Süsteem koosneb 1200 x 400 x 200 mm suurustest plastist kärgplokkidest, mida omavahel ühendades moodustatakse 600- või 1200-liitrised standardised moodulid ning neist omakorda vajaliku suurusega maa-alune mahuti. Moodulid on ümbritsetud geotekstiiliga, ning varustatud Ø110 mm sisse- ja väljavooluavaga.

Katusevesi juhitakse torustikku pidi hoonest eemale ning torustiku otsa rajatakse HeitkerBloc-mahuti. Saju korral voolab vesi mahutisse ning imbub lõpuks maasse. Moodulite täpne asukoht lahendatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Maa sees olevad moodulid toimivad kohtdrenaažina ning mahutavad sajuvee kiiresti endasse. Üks võimalus, mida Eestis veel kuigi palju ei kasutata, on sademevee kogumine ja kasutamine. Kärgmoodulitest mahutit on võimalik katta spetsiaalse polüetüleenkattega, mis muudab selle veekindlaks. Kogutud sademevett saab kasutada autopesuks, aia kastmiseks vms.

Nimetatud lahendus on soovituslik.

4.8.3 Gaasivarustus

Käesoleva lahenduse aluseks on AS Gaasivõrk poolt 12.02.2020 väljastatud tehnilised tingimused PJ-1484/20.

Pereelamu gaasivarustus on lahendatud Sõbra tänavaga gaasitorustiku (MOP 0,1 bar, OP 0,02 bar) baasil. Liitumispunkt paikneb kuni 0,5 m kaugusel väljapool kinnistu piiri, tänavamaal.

4.9 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus

Planeeritav ala paikneb madala liiklustihedusega Sõbra tänava ääres. Sõbra tänavalt on planeeritud säilitada olemasolev sissesõit krundile.

Parkimine on lahendatud oma krundil. Kinnistu piirile on kavandatud piirdeaed, mille väravad ei tohi avaneda tänavamaale.

Parkimiskohtade kontrollarvutus („Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ äärelinna normi järgi)

Kinnistu aadress	Ehituse otstarve/liik	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivsete parkimiskohtade arv kokku	Planeeringuga ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
Pos 1	EE2 100%	P = 2*2	P = 4	4
Planeeritaval alal kokku:				4

Planeeritud hoonesse on kavandatud kuni kaks korterit.

Krundile on kavandatud 4 parkimiskohta, millest kuni 2 kohta on kavandatud hoonesse. Parkimiskohtade arvu ja asukohta täpsustatakse ehitusprojektis, milles määratakse korterite arv.

4.10 Tuleohutuse tagamine

Projekti tuleohutuse osa koostamisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Eesti standardid EVS 812-1:2017 “Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara” ja EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Planeeritud pereelamu ja abihoone kaugus olemasolevatest naaberhoonetest on vähemalt 8 m ning tuleohutuskujud on täidetud. Täpsemad tulekaitsenõuded tagatakse konkreetsete hoonete projekteerimise käigus, lähtudes kehtivatest normidest.

Välistulekustutusvesi 10 l/s on tagatud Sõbra tänaval paiknevast hüdrantist.

Projekteerimisel tuleb tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoonete sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde). Planeeringulahendus võimaldab juurdepääsu Sõbra tn 41 krundile planeeritud hoone neljale küljele.

Krundile on lubatud ka abihoone püstitamine. Abihoone on kavandatud krundi kagunurka ning kuna Sõbra tn 43 kinnistu olemasolev abihoone asub lähemal kui 8 m, siis on tuleb planeeritud abihoone kagupoolsele küljele püstitada tulemüür.

4.11 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Planeeritud hoone tänavapoolne ala on planeeritud pimedal ajal valgustada, kasutades selleks nt liikumisanduriga õuevalgustust. Samuti on kavas kasutada valvesignalisatsiooni, turvafirmade teenuseid ja liitumist organiseeritud naabrivalvega. Kinnistu õueala ümbritsetakse piirdeaiaga.

Kasutatakse vandalismikindlaid konstruktsioone ja hoitakse ala korras. Tugevad ukse- ja aknaraamid, lukud ja klaasid vähendavad samuti vandalismi ja sissevõtmise riski.

4.12 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Sõbra tn 41 kinnistu detailplaneeringu planeeritavas alas on avalik ruum Sõbra tänav. Sõbra tn 41 kinnistu ja sõidutee vaheline olemasolev ala on kavandatud korrastada murukattega. Samuti on tänavamaa kavandatud ääristada puidust piirdeaiaga, mis on planeeritud Sõbra tänav T3 ja Sõbra tn 41 kinnistute piirile.

4.13 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Sõbra tn 41 kinnistul asuvad järgmised kehtivad kitsendused:

- elektri õhuliini kaitsevöönd, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks;
- sidekanalisatsiooni kaitsevöönd, 1+1 m, võrguvaldaja kasuks;
- 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbi kaitsevöönd, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks.

4.14 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele:

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Krundile on kavandatud hoone, mis oma asukohalt, mahult ja arhitektuurilt sobib olemasolevasse linnaruumilisse keskkonda. Samuti on kavandatud piirkonnale omane ning kõrghaljastatud tagaaed;
- Pereelamu on kavandatud Sõbra tänava äärsele väljakujunenud ehitusjoonele, mis võimaldab luua piirkonnale omase ning kõrghaljastatud tagaaia. Sõbra tänava äärde planeeritud 2 täiskorrusega kuni kahe korteriga pereelamu sobitub suuruselt valdavalt 2 täiskorrusega pereelamutega hoonestatud piirkonda;
- Planeeritud on täiendada tagaaia haljastust piirkonnale omaselt nii puude kui ka põõsastega. Krundile on planeeritud kompaktne parkimisala kahele autole, mis võimaldab enamuse krundist jätta haljastatud alaks. Kahe korteriga pereelamu puhul lisandub hoonesisene parkla, üksikelamu puhul piisab hoonesisesest parklast.
- Krundil on säilitatud olemasolev kõrghaljastus. Haljastatud ala moodustab krundi pindalast 70%. Tänavamaa ja hoonestusala vahele on kavandatud lisaks olemasolevale kõrghaljastusele täiendavat haljastust, et ääristada tänavaruum kõrghaljastusega. Kinnistuga piirnev haljasala tänavamaal on planeeritud heakorrastada.

4.15 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Antud alal kehtiv detailplaneering puudub.

Pereelamu püstitamise linnaruumiliseks eelduseks on asukoht väljakujunenud elamupiirkonnas, kus on kõik vajalikud teenused lihtsasti kättesaadavad. Lisaks asub planeeringuala hinnatud elupiirkonnas, kuhu elamute rajamine on atraktiivne.

Pereelamu on planeeritud optimaalse kaugusega tänavast, jälgides Sõbra tänava väljakujunenud ehitusjoont. Planeeritava pereelamu soovitusliku asukoha valikul on silmas peetud, et hoonele oleks võimalik rajada ligipääs ja oleks tagatud hoonete siseruumide

valgustus. Määratud arhitektuurinõuete järgi püstitatud hoonestus muudab ümbruse ilmekamaks ning taastab tänavaäärse korrapärase hoonete rütmi.

Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna asub Tallinna ühe peamise magistraaltänavana, Vabaduse puiestee lähialal. Vabaduse puiesteele kulgevad liinibussid, mis tagavad hea ühenduse nii linnasüdamega. Planeeritud krundile on tagatud juurdepääs Sõbra tänavalt. Parkimine lahendatakse krundisiseseelt.

Detailplaneeringu positiivsed mõjud:

- Hetkel hoonestamata elamukrundile pereelamu taaspüstitamise korrastatakse linnaruum, uusehitised muudavad keskkonda ilmekamaks ja korrastatud ja kasutuses krundid muudavad piirkonda turvalisemaks.
- Planeeringulahendus korrastab Sõbra tänava äärse ala linnaruumilise olukorra, kuna kavandatud hoone sarnaneb oma otstarbalt ja suuruselt teistele tänavat ääristavatele pereelamutele. Samuti arvestab planeeringulahendus Sõbra tänava äärset ehitusjoont.
- Kasutuseta krundi hoonestamine pereelamuga ning ala kasutuselevõtmine tagab sotsiaalse kontrolli olemasolu ning see omakorda tõstab turvalisust ja vähendab kuritegevuse riske.

5 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

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.

5.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Lahtine hoonestusviis;
- Elamu kõrgus kuni 8.50 m (abs kõrgus kuni 56.50 m);
- Abihoonete kõrgus viilkatusega (kuni 45°) abihoone puhul kuni 5.0 m (abs kõrgus kuni 53.00 m) ja lamekatusega (0° kuni 8°) abihoone puhul kuni 4.0 m (abs kõrgus kuni 52.00 m).
- Kuna planeeringuala piirneb lõuna ja lääne poolt miljööväärusliku hoonestusalaga, siis järskude üleminekute vältimiseks on hoonete välisviimistluses otstarbekas võimalusel kasutada miljööalale iseloomulikke materjale:
 - Hoonete välisviimistluses soovitatavalt eelistada kivi ja puitu, lubatud on ka betoon ja krohv;
 - Mitte kasutada imiteerivaid materjale (sh plekist ja plastist välisvoodrit, kiviimitatsiooniga ja profileeritud katuseplekki);
 - Kasutada ühetoonilist katusekattematerjali. Katusekattematerjalina on lubatud kivikatus, sile plekk (valtsplekk või classic-profiil), rullmaterjalid.
- Abihooneid ei ole lubatud planeerida põhihoonest tänava poole;
- Abihoone ehitisealune pind võib olla kuni 60 m²;

- Kahe korteriga pereelamutel tuleb korterid üldjuhul kavandada Nõmmele traditsioonilise lahendusena eri korrustele ning luua korteritesse sissepääs maja ühiskasutatavast esikust või trepikojast;
- Hoonete fassaadidele ei ole lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, parabolantenne (nn satelliidialdrikuid), gaasikütte- jms seadmeid ja torusid. Soojuspumba seadmed tuleb kavandada tänava poolt vaadeldes võimalikult varjatud asukohta.

5.2 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks

Projekteerimisel rakendada järgmisi kuritegevuse riske vähendavaid meetodeid:

- hästivalgustatud avalik ruum (Sõbra tänav);
- vastupidavate materjalide kasutamine trepi, käsipuude, valgustite ja kogu jalgteede elementide osas;
- piirkonna hea nähtavus, valgustus ja jälgitavus (videovalve);
- parkla sissesõitude nähtavus, korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

5.3 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Piirdeaed on ette nähtud paigutada kinnistu piirile.

Piirdeaed:

- hõre läbipaistev puitlippaed ja/või hekiga kombineeritud võrkaed;
- kruntidevaheline aed võib olla võrkaed;
- kõrgus kuni 1.5 m;
- kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest;
- krundisiseseid piirdeaedu ei ole lubatud rajada.

Kinnistule kavandatud väravad ei tohi avaneda tänavamaale. Autovärv on soovitatav lahendada lükandväravana (kaks eraldi küljele avanevat väravat), kuna see võimaldab värava ja hoone vahele rajada parkimiskohad. Juhul kui parkimiskoht on risti tänavaga, peab hoone 1. korrus olema parkimiskoha vastas tagasiastega, et oleks tagatud normatiivne parkimiskoha pikkus ning käigutee.

Lubatud on ka hoone arhitektuurist lähtuvad ja piirkonda sobivad piirdeaia erilahendused Tallinna Linnaplaneerimise Ameti või linnaosa arhitekti ja piirinaabri kirjalikul nõusolekul.

5.4 Täiendavate uuringute vajadus

Puudub.

5.5 Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

- Ehitustegevusest ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada Nõmme Linnaosa Valitsusega.
- Vt ka punkt 5.6

5.6 Keskkonnakaitse nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks

- Ehitustegevuse alguses tuleb huumusmuld ehitusterritooriumilt kindlasti koorida ja ladustada see lähikonnas, et seda saaks kasutada haljastuse rajamisel, taastamisel ja ehitustegevuse käigus tekkinud tallamiskahjustuste likvideerimisel. Kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada Nõmme Linnaosa Valitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.
- Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumine kõrval kinnistutele.
- Kinnistule juurdepääsutee rajamisel tuleb heakorrastada ka kogu kinnistuga piirnev haljasala.

5.7 Nõuded haljastuse rajamiseks ja hooldamiseks.

- Ehitusprojekti koosseisus koostada piirkonda sobiv uushaljastuse lahendus.
- Kinnistule juurdepääsutee rajamisel tuleb heakorrastada ka kogu kinnistuga piirnev haljasala tänavamaal.
- Sõbra tn 41 kinnistul on haljastatud ala osakaal 70% krundi pindalast.
- Kinnistut ümbritseva heki puhul on soovitatav vältida igihaljaid liike, ennekõike elupuid. Elupuuhelikud ei ole Nõmmele iseloomulikud. Eelistada tuleb vabakujulisi hekke või grupiti põõsaistutusi.
- Heki paigutamisel krundi piirile või selle vahetusse lähedusse peab silmas pidama, et sellega ei kahjustataks loomuliku valguse levi naaberkinnistule. Heki suurim lubatud kõrgus on üldjuhul 1,5 m.
- Kõrghaljastuse säilitamisel või taastamisel tuleb eelistada piirkonnas traditsioonilisi puittaimi. Võimaluse korral rajada viljapuuaed.
- Arvestada ka käesoleva seletuskirja punktis 4.5 esitatud Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtetega.

Haljastuse lahenduse koostamisel lähtuda Sõbra tn 41 kinnistu puittaimede dendroloogilisest hinnangust (vt LISA 2).

Dendroloogilises hinnangus tehtud kokkuvõtte alusel kasvavad alal kodumaised puuliigid-harilikud männid, harilikud vahtrad ja sookask, mis vajavad hooldusloikust. See tuleb tellida arboristi kutsetunnistust omavalt isikult/firmalt. Hooldusloikuse maht kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

Nimetatud ekspertiisis on esitatud järgmised ettepanekud olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- puudele, millel on kuivad oksad võras, tellida hooldusloikus arboristilt;
- likvideeritud puude asendamiseks ja ala puittaimestiku liigiliseks mitmekesistamiseks juurde istutada lehtpõõsaid ja okspuuvorme;
- krundi haljastus lahendada terviklikult hoone vajadustest ja funktsioonidest;
- tellida haljastusplaan.

5.8 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Võrgud rajada EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt. Tehnovõrke ei tohi kavandada säilivate puude juurestike kaitsealadesse ja istutatavate puude kasvupinnasesse. Võrkude kaugus puutüvedest peab olema planeeritud vastavalt standardi tabelile 10.2.

Maa-aluste tehnovõrkude paigutamisel juurestiku kaitsealale tuleb juurte kahjustamise vältimiseks kasutada juuretõkkeid või paigaldada tehnovõrgud ühisesse kinnisesse kanalisse, mille hooldamiseks pole juurestiku kaitsealal vaja teha kaevetöid.

Ehitusprojektide koostamiseks taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektidele on vajalikud võrguvaldajate arvamused.

Veevarustus ja kanalisatsioon

- Järgnevate projekteerimisstaadiumite koostamiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reoveeneeludel kaitseesemed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AKTSIASELTS TALLINNA VESI ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest.
- Ühiskanalisatsiooni juhitava reovee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Tallinna Linnavolikogu määrusele nr 37, 15.06.2006 „Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri“.
- Projekteerimisel kontrollida olemasoleva veeühenduse tehnilist seisukorda ja läbilaskevõimet. Kinnistu veeühendus peab olema dimensioneeritud vastavalt projekteeritud arvutuslikule vooluhulgale. Välisveetorustikuna kasutada PE PN10 veetoru, plastveetorustikule näha ette signaalkaabli paigaldus.
- Kinnistu veemöödusõlm peab paiknema hoones sisendtorustikule lähima esimese välisseina taga, soojustatud ja valgustatud ruumis. Veemöödusõlm ja ruum peavad vastama AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele nõuetele.
- Välistulekustutusvesi 10 l/s on tagatud Sõbra tänaval paiknevast hüdrantist. Liitumispunktis on tagatud normaalolukorras vabarõhu 250 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.
- Projekteerimisel arvestada AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tehniliste nõuetega. Projekteeritavatele vee- ja kanalisatsiooniühendustele vormistada servituudi materjalid ja saata aadressile servituut@tvesi.ee. Ehitusprojekti esitada AKTSIASELTSile TALLINNA VESI arvamuse saamiseks. Ehitusloa või ehitusteatisel menetlusega seotud ehitusprojektid tuleb AKTSIASELTSi TALLINNA VESI arvamuse või nõusoleku saamiseks esitada pädevale asutusele (kohalik omavalitsus) elektrooniliselt ehitisregistri kaudu.

Elektrivarustus

- Tööprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda Elektrilevi OÜ-lt täiendavad konkreetsed tehnilised tingimused.
- Tööjoonised koostada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis.

Sidevarustus

- Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1 m. Näha ette kõik vajalikud tööd varemehitatud siderajatiste kaitsmiseks, tagada normatiivsed sügavused, vahekaugused.
- Enne ehitustööde alustamist teostada Telia Eesti AS-i järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad (liinirajatiste paiknemise kohta edastada oma küsimused eelnevalt: jvpohja@boftel.com).
- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.
- Telia Eesti AS-i siderajatistega ühendamise on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia Eesti AS-i poolt väljastatud tööloa alusel.
- Sidekaablite paigaldamise osas sidekanalisatsiooni lepatakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes.
- Kui soovitakse ümber tõsta Telia siderajatise, taotleda täiendavad tehnilised tingimused, mille taotlusega koos esitada uue sidekanalisatsiooni skeem ja mahud. Ümberpaigaldamisele kuuluvate siderajatiste maht täpsustada täiendavalt Telia Eesti AS-i esindajaga kohapeal.
- Hoone sisevõrk projekteerida ja ehitada tellija vahenditest. Paigaldada hoonesse vajalikumahuline sidejaotla. Sisevõrk rajada vastavalt alates Cat.6 nõuetele. Jaotlas või selle läheduses peab olema paigaldatud või võimalus paigaldada elektritoide seadmete ühendamiseks 220V elektrivõrguga. Sidejaotlas jätta piisav ruum aktiivseadmetele.
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

Gaasivarustus

- Ehitusprojektid kooskõlastada AS-iga Gaasivõrk.
- Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrk kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumise avalduse ja eelnevalt sõlmitava maagaasi võrguteenuse lepingu alusel.

6 PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE

6.1 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 otsusega nr 106 kehtestatud Nõmme linnaosa üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 otsusega nr 106 kehtestatud Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on Sõbra tänavat ümbritseval alal – pereelamuala.

Alale võib kavandada omal krundil paiknevaid pereelamuid (kuni kaks korterit) ning väikeseid lähipiirkonda teenindavaid vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid, kaubandus-, teenindus- ja lastehoiuettevõtteid ja -asutusi.

Detailplaneeringus kavandatud maakasutus on kooskõlas Nõmme linnaosa üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega.

6.2 Planeeringulahenduse vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise korralduse lähteseisukohtadele ja lisatingimustele

Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 21. oktoobri 2020 korraldusega nr 1150 tuli detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lisatingimusi:

1. arvestada detailplaneeringu koostamisel Tallinna Linnavolikogu 4. mai 2017 otsusega nr 47 vastu võetud Nõmme linnaosa üldplaneeringus esitatud nõuetega.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 otsusega nr 106 kehtestatud Nõmme linnaosa üldplaneeringus esitatud nõuetega. Hoonestusala, hoonete suuruse ja kasutusotstarbe, haljastuse osakaalu, olulisemate arhitektuurinõuete jm määramisel on lähtutud üldplaneeringust.

Planeeringuala asub Nõmme linnaosa üldplaneeringus määratud pereelamute alal, kus on lubatud 1-2 korteriga elamud. Sõbra tn 41 kinnistu on planeeritud üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbele ning ka katastriüksuse sihtotstarbele vastavaks, kavandades 1 krundile ühe kuni 2-korteriga pereelamu. Krundile on lubatud püstitada lisaks üks abihoone.

Vastavalt üldplaneeringule on suurim lubatud hoonealune pind on 801–1000 m² suurusel krundil 220 m² (põhihoone + abihoone), millest on ka antud planeeringus lähtutud. Üldplaneeringu alusel on lubatud lahtine hoonestusviis. Kavandatud haljastatud pinna osakaal on 70% krundi pindalast, mis vastab üldplaneeringu põhimõtetele.

Sõbra tn 41 krundile planeeritud pereelamu kaugus naaberkruntide piiridest vastab üldplaneeringus esitatud üldistele nõuetele, mis käsitlevad hoonete kaugust krundipiiridest. Hoonestusala määramisel on lähtutud üldplaneeringu nõudest, mille alusel on põhihoone hoonestusala eesaiast >5 m kaugusel, tagaaiast >6 m kaugusel ja külgaiaast >4 m kaugusel. Abihoone hoonestusala on eesaiast >5 m kaugusel ja taga- ning külgaiaast >4 m kaugusel.

2. teostada planeeringualal ja selle piirist 5 m ulatuses Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord” § 4 lõike 1 kohane puittaimestiku (dendroloogilise) ja haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi

viia detailplaneeringute menetlemisel aladel, millel kasvavad puittaimed. Kanda asendiplaanile inventeerimise tulemused koos puude võra ulatusega. Tagada I ja II ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse kasvutingimuste säilimine.

Sõbra tn 41 kinnistu puittaimede dendroloogilise hinnangu koostasid Eve-Viktoria Lasberg ja Eha Kaljuste (töö koostatud juulis 2021). Detailplaneeringu põhjoonisele on kantud inventeerimise tulemused koos puude võra ulatusega ning tagatud nii III väärtusklassi kui ka IV väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine.

3. juhul, kui nähakse ette puude likvideerimist, siis tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale.

Olemasolev kõrghaljastus on planeeritud säilitada. Täiendavalt on kavandatud puude istutamine kinnistule.

4. tagada kinnistul Nõmme linnaosa üldplaneeringuga nõutav haljastuse maht 50% ja esitada vastav võrdlus. Lisada seletuskirja nõue, et ehitusprojekti koosseisus koostatakse piirkonda sobiv uushaljastuse lahendus. Nõmmele tüüpilise tänavahaljastuse tagamiseks tuleb säilitada või taastada krundi tänaväärne kõrghaljastus. Kinnistut ümbritsevate hekkide puhul on soovitatav vältida igihaljaid liike, ennekõike elupuid. Eelistada tuleb vabakujulisi hekke või grupiti põõsaistutusi.

Sõbra tn 41 kinnistul on tagatud nõutav haljastuse osakaal, mis on 70% krundi pindalast. Haljastust käsitlevad nõuded, mis lahendatakse arhitektuur-ehituslikus projektis, on esitatud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 5.7 „Nõuded haljastuse rajamiseks ja hooldamiseks“.

5. vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumine kõrval kinnistutele.

Vertikaalplaneerimist käsitlevad nõuded, mis lahendatakse arhitektuur-ehituslikus projektis, on esitatud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 5.6 „Keskkonnakaitselised nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks“.

6.3 Planeeringulahenduse vastavus lähtedokumentidele

Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”

Käesoleva planeeringu puhul on rakendatud järgmisi standardis soovitatud kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid: ala elav kasutus;

- parkla lähedus hoonele;
- hoonete ja nende sissepääsude lähedus tänavatele;
- hooviala ja avaliku ruumi hea vaadeldavus hoonest.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud standardi soovituslike nõuetega (vt peatükk 4.9 „Kuritegevuse riske vähendavad abinõud“). Projekteerimiseks määratud nõuded on esitatud seletuskirja peatükis 5.2 „Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks“.

Vastavus Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Projekteeritud hoonetele on tagatud tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoonete sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde). Planeeringulahendus võimaldab juurdepääsu nii pereelamu kui ka abihoone neljale küljele. Planeeritud hoonete kaugus naaberhoonetest on üle 8 m ning kujud on täidetud.

Tuleohutuse nõudeid on käsitletud seletuskirja peatükis 4.8 „Tuleohutuse tagamine“ ja tuletõrje veevarustust on käsitletud peatükis 4.6.2 „Veevarustus, reovee- ja sademeveekanaliseerimine“.

Vastavus Tallinna Linnavalikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84 kinnitatud „Tallinna parkimiskohtade arvu normidele“

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Tallinna parkimiskohtade arvu normid (vt. käesoleva seletuskirja peatükk 4.7 „Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtteid, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus“).

Krundile on kavandatud 4 parkimiskohta, millest kuni 2 kohta on kavandatud hoonesse. Parkimiskohtade arvu ja asukohta täpsustatakse ehitusprojektis, milles määratakse korterite arv.

Elamu ja tänava vahelisele alale planeeritud kompaktne parkimisala kahele autole võimaldab enamuse krundist jätta haljastatud alaks. Kahe korteriga pereelamu puhul lisandub hoonesisene parkla, üksikelamu puhul piisab hoonesisest parklast.

Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud standardi soovituslike parkimiskohtade mõõtudega.

Vastavalt standardile on normatiivne parkimiskohtade arv eramul 3 parkimiskohta. 1-2-toaliste korterite normatiiv on 1,5 parkimiskohta ning 3-toalistel ja suurematel 1,7 parkimiskohta. Krundile on kavandatud 4 parkimiskohta, mis on vastavuses standardiga.

Standardi kohaselt on arvestatud ka tehnovõrkude omavaheliste kaugustega. Standardi kohaselt on arvestatud krundi tänavapoolses osas säilivate III ja IV väärtusklassi puude puutüve minimaalse kaugusega kõnnitee servast ja tehnovõrkudest. Määratud on meetmed säilivate puude kaitseks, mis on lisatud peatükki 4.5 „Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted“.

Vastavus Tallinna Linnavalikogu 08. septembri 2011 määrusele nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“

Jäätmekäitlust on käsitletud peatükis 4.5 „Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted“.

Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusele nr 34 „Haljastuse inventeerimise kord“

Sõbra tn 41 kinnistu puittaimede dendroloogilise hinnangu koostasid juulis 2021 Eve-Viktoria Lasberg ja Eha Kaljuste (vt LISA 2). Ekspertiisi koostamisel lähtuti nimetatud määrusest.

Vastavus Tallinna Linnavalikogu 19. mai 2011 määrusega nr 17 kinnitatud „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimustele ja korrale“

Asendusistutuse vajadus puudub, kuna planeeringus ei ole kavandatud puude likvideerimist (vt peatükk 4.5 „Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted“).

Vastavus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjaga nr T-11-1/21/26 kinnitatud „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhendile“

Detailplaneering on koostatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjaga nr T-11-1/21/26 kinnitatud „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“ alusel.

Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määrusega nr 36 kinnitatud „Tallinna linna töökorraldusele projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“

- Detailplaneering on koostatud Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määrusega nr 36 kinnitatud „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“ alusel.

Vastavus Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 kinnitatud „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuetele“

Detailplaneering on koostatud Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 kinnitatud „nõuded“ Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad alusel.

7 MUUDATUSED VÕRRELDES ALGATATUD LAHENDUSETTEPANEKUGA, PÄRAST PLANEERINGULAHENDUSTE AVALIKUSTAMIST TEHTUD MUUDATUSED JA TEISED OLULISED MUUDATUSED

Detailplaneeringu lahendust on võrreldes detailplaneeringu eskiislahendusega muudetud järgmiselt:

- Detailplaneeringu eskiislahenduses oli lähtunud hoone eskiisist, mis on lisatud ka detailplaneeringu algatamise taotlusele. Nimetatud eskiisi alusel oli kinnistule kavandatud 217,4 m² suuruse ehitisealuse pinnaga 2-korruseline, 7.4 m kõrgune lamekatusega pereelamu. Detailplaneeringus ei ole enam lähtunud konkreetsest eskiisist, vaid on määratud üldplaneeringust ning piirkonnas väljakujunenud linnaruumist tulenev ehitusõigus. Samuti on detailplaneeringus antud võimalus ka abihoone püstitamiseks. Sellest tulenevalt on hoonealuseks pinnaks planeeritud kuni 220 m². Pereelamu puhul on arvestatud võimalusega projekteerida kas 2-korruseline lamekatusega või kahe täiskorruse ning oluliselt väiksema pindalaga (ca 1/3 alumistest korrustest) katusekorrusega ning viilkatusega hoone. Sellest tulenevalt on viilkatusega pereelamu maksimaalne lubatud harjakõrgus kuni 11.0 m.
- Detailplaneeringu lahenduses on arvatud parkimiskohtade arv vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Selletõttu on planeeritud parkimiskohtade arv suurenenud 1 võrra (eskiislahenduses oli planeeritud 3 parkimiskohta).

8 ANDMED KASUTATUD UURINGUTE, ALLIKATE JA MUU SELLISE KOHTA

Geodeetilise alusplaani on kasutatud litsenseeritud maamöödübüroo RM Grupp OÜ poolt 2021. aastal mõõdistatud Sõbra tn 41 maa-ala plaani (töö nr G21-003). Kõrgused on EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtunud Sõbra tn 41 kinnistu puittaimede dendroloogilisest hinnangust, mille koostasid Eve-Viktoria Lasberg ja Eha Kaljuste (töö koostatud juulis 2021) (LISA 2).

Sõbra tn 41 (Tallinna linn) aadressile detailplaneeringuga kavandatava hoonestusmahu mõju analüüs Tungla tn 33 aadressil asuva naaberhoone insolatsiooniolukorrale. Töö teostaja Building numerics OÜ, Jaanus Hallik. Töö nr INS-22052024