

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI

1	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	2
2	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	2
3	PLANEERINGUS KAVANDATU	2
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus	2
3.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	2
3.3	Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad	3
3.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	4
3.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	4
3.6	Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	17
3.7	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	19
3.8	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	20
3.9	Kitsendused	20
4	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED	22
4.1	Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded	22
4.2	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	22
4.3	Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamise nõuded	22
4.4	Täiendavate uuringute vajadus	22
4.5	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	22
5	PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA – SEISUKOHTADELE	30
5.1	Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	30
5.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	31
5.3	Vastavus Pirita linnaosa üldplaneeringule	31
5.4	Võrdlus kehtiva detailplaneeringuga	32
5.5	Vastavus lähtedokumentidele ja seisukohtadele	32
5.6	Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele	33

II JOONISED

Asukohaskeem	DP-01
Põhijoonis	DP-02
Liiklusskeem	DP-03
Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus	DP-04

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Tallinnas, Pirita linnaosas, Mähe asumis. Planeeritud ala on piiritletud Andrekse tee ja Toomiku teega ning hoonestatud kruntidega, vt asukohaskeem DP-01.

Planeeritud maa ala on suurusega 0,41 ha.

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Kavandada olemasolevasse keskkonda sobiv hoonestus;
- Võtta planeeritav ala Pirita linnaosa üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbest lähtuvalt elamumaana kasutusse;
- Korrastada ja tihendada linnaruum ning luua loogiline täiendus juba olemasolevasse väljakujunenud taristuga piirkonda;
- Tagada looduslikku kõrghaljastust ja alustaimestikku maksimaalselt säästev lahendus.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeringus on ette nähtud ärimaa sihtotstarbega Toomiku tee 22 kinnistu jagada kolmeks elamumaa krundiks ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus kokku kolme kuni 2-korruselise üksikelamu ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Olemasolevat krundijaotust on ette nähtud muuta, vt põhijoonis DP-02.

Toomiku tee 22 maaüksus suurusega 3532 m² on ette nähtud jagada kolmeks krundiks:

- Toomiku tee 22 kinnistust moodustatakse krunt suurusega 1253 m² (pos 1). Lubatud maasihtotstarbe osakaal on 100 % elamumaa;
- Toomiku tee 22 kinnistust moodustatakse krunt suurusega 1212 m² (pos 2). Lubatud maasihtotstarbe osakaal on 100 % elamumaa;
- Toomiku tee 22 kinnistust moodustatakse krunt suurusega 1067 m² (pos 3). Lubatud maasihtotstarbe osakaal on 100 % elamumaa.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Piiritletud on nii maapealne kui maa-alune hoonestusala. Korrastatud tavanaruumi kujundamiseks on Andrekse tee poolses osas maapealne hoonestusala piir ja ehitusjoon määratud välja kujunenud olemasolevate hoonete järgi.

Ehitusjoon krundi piirist on ette nähtud 6,5 m kaugusele. Toomiku tee äärde planeeritud kruntidele ehitusjoont kavandatud ei ole.

Hoonestusalad on kavandatud paindlikud, võimaldades hoonete projekteerimise faasis paigutada paremini hooneid. Hoonestusalade määramisel on arvestatud puittaimede haljastusliku hinnanguga (vt DP Lisad, Lisa 4), eesmärgiks tagada võimalusel väärtuslikuma haljastuse säilimine. Väljaspool hoonestusalasid hooneid rajada ei tohi. Maa-alune korrus on lubatud pos 1 kuni pos 3 kruntidel vaid hoone üldmahus. Lisaks on hoonestatavate kruntide sisemuses hoonestusala piir määratud nii, et külgnevatel kruntidel olevates eluruumides jääks insolatsiooni kestus Eesti standardile vastav. Andrekse tee 33 kinnistul paikneb ca 0,5 m kaugusel kinnistu piirist ebaseaduslik ehitis (varikatus). Ehitis on ette nähtud likvideerida või rakendada täiendavad tuleohutusnõuded. Seega hoonestusalad on kavandatud nii, et oleks tagatud tule leviku takistamiseks hoonete vahelised kujad (vähemalt kaheksa meetrit) või rakendatud meetmed (vt seletuskiri ptk 4.5 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, ala ptk Nõuded edasiseks projekteerimiseks ja ehitamiseks ning Nõuded tuleohutuse tagamiseks).

Hoonete kõrguse määramisel on arvestatud lähialale jäävate olemasolevate hoonete kõrgusi. Planeeringu lähiümbruses asuvad peamiselt kuni 2-korruselised üksikelamud ja väikeelamud. Lääne suunas paikneb haljasala puhversoon (hoiu- ja kaitsemetsa ala), mis kaitseb planeeringuala nii müra kui ka saaste eest. Tegemist on tervikliku väikeelamute alaga, kus on välja kujunenud ühtne kruntide struktuur ja arhitektuurne stiil. Uued hooned on kavandatud kuni 2-korruselised, arvestades välja kujunenud hoonete mahte.

Planeeringualale kavandatud uus hoonestus sobib nii kõrguselt kui ka mahuliselt Toomiku tee ja Andrekse tee vahelisse asumisse.

3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Pos 1 aadressi ettepanekuga Toomiku tee 22a

Krundi sihtotstarve: elamumaa (E) 100 %

Hoonete suurim lubatud arv krundil 1 väikeelamu

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:

maapealne	220 m ²
maa-alune	220 m ²

Hoone suurim lubatud korruselisus ja suurim kõrgus maapinnast: 2 maapealset korrust
 -1 maa-alune korrus
 hoone kõrgus 9 m (max abs 14,3 m)

Üksikelamu

Kavandatud leibkondade arv 1

Krundi kujunev hoonestustihedus on 0,3

Pos 2 aadressi ettepanekuga Toomiku tee 22

Krundi sihtotstarve: elamumaa (E) 100 %

Hoonete suurim lubatud arv krundil 1 väikeelamu

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:

maapealne	220 m ²
maa-alune	220 m ²

Hoone suurim lubatud korruselisus ja suurim kõrgus maapinnast: 2 maapealset korrust
 -1 maa-alune korrus

Hinnangus toodud haigustunnustega (sh koorevigastuste) männi- ja kuusekultuuride koosseisus kasvavad IV väärtusklassi puud on soovitatav likvideerida ja asendada sobivas kohas noorte puittaimedega, põõsastega või püsililledega.

Hinnangus toodud V väärtusklassi kuuluvad puud on ette nähtud likvideerida. Tagades alal paremad valgustingimused ja pidurdades alal erinevate puuhaiguste levikut on hinnatava ala ulatuses soovitatav teha nii hooldusraiet kui ka sanitaartaiet.

Sanitaarraie – raiutakse puu, mis on kuivanud, kuivamas, ulatusliku tüve- või juuremädanikuga, tüvekahjurite kahjustatud, kasvuvigadega või muul põhjusel nõrga struktuuriga ja perspektiivitu. Hooldusraie – puu raiutakse, et parandada kõrval kasvavate puude seisundit ja kasvutingimusi.

Väärtusklasside jagunemine planeeritud alal ja vahetus läheduses (vastavalt haljastuse inventuuri aruandele, vt DP Lisad, Lisa 4):

- väärtuslikud (II väärtusklass) – 6 tk (1.5 %);
- olulised (III väärtusklass) – 56 tk (13.8 %);
- väheväärtuslikud (IV väärtusklass) – 141 tk (34.6 %);
- likvideeritavad (V klass) – 204 tk (50.1 %), millest planeeritud pos 1 kuni pos 3 kinnistutel 199 tk.

3.5.2 Likvideeritav haljastus ja asendusistutuse arvutus

Likvideeritav haljastus

Tabel 1. Likvideeritav haljastus positsioonil nr 1

Dendroloogilise inventuuri pos nr	Taksoni liik	Hindamise objekt	Väärtus-klass	Likvideerimise põhjendus
8	sanglepp	üksikpuu	V	võra väga väike
10	sanglepp	üksikpuu	V	võra lühike ja tugevalt ida-lääne suunas välja veninud
11	sanglepp	üksikpuu	V	tüve alaosas lääneküljel lamesüsiku viljakehad; puu on murdumisohtlik.
12	sanglepp	üksikpuu	V	tüve alaosas lääneküljel lamesüsiku viljakehad; puu on muutumas ohtlikuks
15	sanglepp	üksikpuu	V	võra väga väike
16	sanglepp	üksikpuu	V	võra väga lühike ja ühekülgne, suunatud edelasse
18	sookask	üksikpuu	V	tüvel loodeküljel oluline koore- ja puiduvigastus ning mädanikukolle
19	sookask	tüvetüügas	V	
20	sookask	järeikasvu isend	V	võra väga väike ja ühekülgne, suunatud lõunasse
21	sookask	järeikasvu isend	V	puu on surnud
22	raagremmelgas	üksikpuu	V	võras palju kuivanud oksid; võra ühekülgne, suunatud põhja; all h. kikkapuu, H=1.7 m, III
23	sookask	üksikpuu	IV	tüvi kaldu kirde suunda
24	sookask	üksikpuu	III	2-haruline; juurekaelal väike koorevigastus
25	sookask	üksikpuu	III	2-haruline; juurekaelal väike koorevigastus

26	sookask	üksikpuu	IV	võra lühike ja ühekülgne, suunatud kagusse
27	sanglepp	üksikpuu	V	võra väga lühike ja ühekülgne, suunatud kirdesse
29	sookask	üksikpuu	IV	võra väike
30	sookask	üksikpuu	V	puu on surnud
282	harilik mänd	üksikpuu	V	puu on surnud
284	harilik mänd	üksikpuu	V	võra väga lühike
287	harilik vaher	järeikasvu isend	V	tüvi tugevalt kaldu lääne suunda.
289	harilik kuusk	üksikpuu	V	hääbuv puu
290	harilik kuusk	üksikpuu	V	hääbuv puu
291	harilik kuusk	üksikpuu	V	puu on surnud
292	harilik kuusk	üksikpuu	V	puu on põhja suunda pikali vajunud
293	harilik kuusk	üksikpuu	V	võra lõunaküljelt u 5 m kõrguseni laasunud
295	harilik kuusk	üksikpuu	V	tüvel tugev vaigujooks
296	harilik kuusk	üksikpuu	V	tüvel tugev vaigujooks
297	sookask	üksikpuu	V	võra ühekülgne, suunatud lõunasse
300	sookask	üksikpuu	V	võra ühekülgne, suunatud lõunasse
302	harilik kuusk	üksikpuu	V	võra lääneküljelt u 6 m kõrguseni laasunud; võra väga ühekülgne, suunatud kirdesse
308	harilik kuusk	üksikpuu	V	koore- ja puiduvigastus ning tugev vaigujooks
309	harilik kuusk	üksikpuu	IV	tüvel lõunaküljes koorevigastus ja vaigujooks; all läikiv tuhkpuu, III
310	harilik kuusk	üksikpuu	V	tüvel tugev vaigujooks
311	harilik kuusk	üksikpuu	V	võra tugevalt kirde-edela suunas välja veninud
312	harilik kuusk	üksikpuu	V	tüvel tugev vaigujooks; võra ida-lääne suunas välja veninud
313	harilik kuusk	üksikpuu	V	kängunud puu
314	harilik kuusk	üksikpuu	IV	alt u 8m kõrguseni laasunud
315	harilik kuusk	üksikpuu	IV	alt u 8 m kõrguseni laasunud
317	harilik kuusk	üksikpuu	V	kängunud puu
318	harilik kuusk	üksikpuu	IV	okastik hõre
319	harilik kuusk	üksikpuu	IV	okastik hõre
320	harilik kuusk	üksikpuu	IV	võra lõunaküljelt 4 m kõrguseni laasunud
321	harilik kuusk	üksikpuu	V	kängunud puu
322	harilik kuusk	üksikpuu	V	võra lõunaküljelt 4 m kõrguseni laasunud
323	harilik kuusk	üksikpuu	IV	võra lääneküljelt 5 m kõrguseni laasunud
324	harilik kuusk	üksikpuu	V	puu on surnud
325	harilik kuusk	üksikpuu	V	tüvel koorevigastus ja tugev vaigujooks
326	harilik kuusk	üksikpuu	V	võra idaküljelt u 8 m kõrguseni laasunud
327	harilik kuusk	üksikpuu	IV	alt u 6 m kõrguseni laasunud

328	harilik kuusk	üksikpuu	V	võra tugevalt ida-lääne suunas välja veninud; kängunud puu
329	harilik kuusk	üksikpuu	V	võra idaküljelt u 8 m kõrguseni laasunud
330	sookask	üksikpuu	IV	võra väike
332	raagremmelgas	üksikpuu	V	tüve jalam paikneb h. männist nr 243 läänes; tüvi on kaardus lõunasse ja võra paikneb h. männi nr 255 võra sees
333	harilik kuusk	üksikpuu	V	alt u 7 m kõrguseni laasunud
334	harilik kuusk	üksikpuu	IV	võra põhjaküljelt u 8 m kõrguseni laasunud; võra väga ühekülgne, suunatud lõunasse
335	harilik kuusk	üksikpuu	IV	võra kaguküljelt u 8 m kõrguseni laasunud; võra ühekülgne, suunatud loodesse
336	harilik kuusk	üksikpuu	V	tüvel koorevigastused ja tugev vaigujooks; alt u 6 m kõrguseni laasunud, võra loode-kagu suunas välja veninud
337	harilik kuusk	üksikpuu	V	tüvel koorevigastused ja tugev vaigujooks
338	harilik kuusk	üksikpuu	V	puu on surnud
339	harilik kuusk	üksikpuu	V	puu on surnud
340	harilik kuusk	üksikpuu	V	võra väike ja väga ühekülgne, suunatud loodesse
341	harilik kuusk	üksikpuu	V	puu on surnud
342	harilik kuusk	üksikpuu	V	u 7 m kõrguselt laasunud
343	harilik kuusk	üksikpuu	V	u 6 m kõrguselt laasunud
344	harilik kuusk	üksikpuu	V	võra väike, ühekülgne
345	harilik kuusk	üksikpuu	V	kängunud puu
346	harilik kuusk	üksikpuu	V	kängunud puu
347	harilik kuusk	üksikpuu	V	kängunud puu
348	harilik kuusk	üksikpuu	V	kängunud puu
352	harilik kuusk	üksikpuu	V	puu on surnud
353	harilik kuusk	üksikpuu	V	hääbuv puu
354	harilik kuusk	üksikpuu	V	puu on surnud
360	sookask	üksikpuu	V	tüvi tugevalt kaldu, võras „tuuleluud“
362	sookask	üksikpuu	V	võra väga lühike
363	raagremmelgas	üksikpuu	V	u 8 m kõrguselt laasunud
364	harilik kuusk	üksikpuu	V	u 10 m kõrguselt laasunud
365	harilik kuusk	üksikpuu	V	u 11 m kõrguselt laasunud
366	harilik kuusk	üksikpuu	V	puu on surnud
367	harilik kuusk	üksikpuu	V	u 10 m kõrguselt laasunud
368	harilik kuusk	üksikpuu	V	tüvel lõunaküljel suur koorevigastus; alt u 10 m kõrguseni laasunud
369	harilik kuusk	üksikpuu	V	puu on surnud
370	harilik kuusk	üksikpuu	V	hääbuv puu

371	harilik kuusk	üksikpuu	V	tüvel koorevigastus ja tugev vaigujooks; võra väga ühekülgne, suunatud põhja
372	harilik kuusk	üksikpuu	V	tüvel põhjaküljel koorevigastus ja tugev vaigujooks; alt u 8 m kõrguseni laasunud; võra kirde-edela suunas välja veninud
373	harilik kuusk	üksikpuu	V	tüvel kirdeküljel koorevigastus ja tugev vaigujooks; alt u 8 m kõrguseni laasunud; võra kirde-edela suunas välja veninud
374	harilik kuusk	üksikpuu	V	võra loodeküljelt u 8 m kõrguseni laasunud; võra väga ühekülgne, suunatud kagusse
375	harilik kuusk	üksikpuu	V	tüvel lõunaküljel suur koorevigastus; alt u 10 m kõrguseni laasunud
377	harilik kuusk	üksikpuu	V	alt u 10 m kõrguseni laasunud
378	harilik kuusk	üksikpuu	V	võra kirdeküljelt u 8 m kõrguseni laasunud; võra väga ühekülgne, suunatud edelasse
379	harilik kuusk	üksikpuu	V	alt u 10 m kõrguseni laasunud
380	harilik kuusk	üksikpuu	V	alt u 10 m kõrguseni laasunud
381	harilik kuusk	üksikpuu	V	alt u 8 m kõrguseni laasunud
382	harilik kuusk	üksikpuu	IV	alt u 5 m kõrguseni laasunud
383	harilik kuusk	üksikpuu	IV	alt u 5 m kõrguseni laasunud; võra ühekülgne, suunatud põhja
384	harilik kuusk	üksikpuu	V	alt u 8 m kõrguseni laasunud
385	harilik kuusk	üksikpuu	V	hääbuv puu
386	harilik kuusk	üksikpuu	V	u 8 m kõrguselt laasunud
392	harilik kuusk	üksikpuu	V	kängunud puu
393	harilik kuusk	üksikpuu	V	hääbuv puu
394	harilik kuusk	üksikpuu	V	hääbuv puu
396	harilik kuusk	üksikpuu	V	kängunud puu
397	harilik kuusk	üksikpuu	V	hääbuv puu
398	harilik kuusk	üksikpuu	V	kängunud puu
399	harilik kuusk	üksikpuu	V	u 10 m kõrguselt laasunud
400	harilik kuusk	üksikpuu	V	puu on sumud
401	harilik kuusk	üksikpuu	V	u 10 m kõrguselt laasunud
402	harilik kuusk	üksikpuu	V	u 10 m kõrguselt laasunud
403	harilik kuusk	üksikpuu	V	u 10 m kõrguselt laasunud
404	harilik kuusk	üksikpuu	V	u 10 m kõrguselt laasunud
405	harilik kuusk	üksikpuu	V	u 10 m kõrguselt laasunud

Vastavalt põhijoonis DP-02 kuulub krundilt pos 1 ikvideerimisele:

III väärtusklassi puid – 2 tk

IV väärtusklassi klassi puid – üksikpuid 16 tk

V väärtusklassi puid - üksikpuid 93 tk

Tabel 2. Likvideeritav haljastus positsioonil nr 2

Dendroloogilise inventuuri pos nr	Taksoni liik	Hindamise objekt	Väärtus-klass	Likvideerimise põhjendus
44	sookask	üksikpuu	V	kasvuruum puudub
45	sookask	üksikpuu	V	puiduvigastus ja juuremädanikukolle
46	harilik mänd	üksikpuu	IV	võra lühike
47	raagremmelgas	üksikpuu	V	2-haruline; harul suur lehtpuuvähi haavand
48	sanglepp	üksikpuu	V	ladvaharu murdunud; all h. toomingas, IV
53	sookask	üksikpuu	V	võra lühike, ühekülgne
54	sookask	üksikpuu	V	võra lühike, ühekülgne
56	sookask	järeikasvu isend	V	võra lühike, ühekülgne
58	sookask	järeikasvu isend	V	võra lühike, ühekülgne
68	harilik mänd	üksikpuu	V	hääbuv puu
69	harilik mänd	üksikpuu	V	hääbuv puu
70	harilik mänd	üksikpuu	V	võra lühike
78	harilik mänd	üksikpuu	V	võra lühike
79	harilik mänd	üksikpuu	V	võra lühike, ühekülgne
85	harilik mänd	üksikpuu	V	latv kuivanud
92	harilik mänd	üksikpuu	V	tüvi kaldus
93	harilik mänd	üksikpuu	V	võra väike
94	harilik mänd	üksikpuu	V	võra väike
98	harilik mänd	üksikpuu	V	võra väike
99	harilik mänd	üksikpuu	V	puu puudu geoaluselt, tüvi viltu
100	harilik mänd	üksikpuu	V	võra väike
101	harilik mänd	üksikpuu	V	võra väike
102	harilik mänd	üksikpuu	V	võra väike
104	harilik mänd	üksikpuu	V	võra lühike, ühekülgne
105	sookask	järeikasvu isend	V	võra väga lühike; all haraline ploompuid IV
106	harilik mänd	üksikpuu	V	võra väike
108	harilik mänd	üksikpuu	V	puu on surnud
109	harilik mänd	üksikpuu	V	võra lühike
112	harilik mänd	üksikpuu	IV	võra lühike; võra all palju kuivanud oksid
113	harilik mänd	üksikpuu	IV	võra lühike
117	harilik mänd	üksikpuu	V	hääbuv puu
118	harilik mänd	üksikpuu	V	võra väike
119	harilik mänd	üksikpuu	V	puu on surnud
120	harilik mänd	üksikpuu	V	hääbuv puu; geodeetilisel alusplaanel männi sümbol

121	harilik mänd	üksikpuu	V	hääbuv puu
122	harilik mänd	üksikpuu	V	võra väga lühike ja ühekülgne, suunatud kagusse; hääbuv puu
124	harilik mänd	üksikpuu	V	hääbuv puu
125	harilik mänd	üksikpuu	V	võra väike
130	harilik mänd	üksikpuu	V	võra väike
131	harilik mänd	üksikpuu	V	võra väik
133	harilik mänd	üksikpuu	V	puu on surnud
134	harilik mänd	üksikpuu	V	puu on surnud
150	harilik mänd	üksikpuu	V	puu on surnud
154	harilik mänd	üksikpuu	V	hääbuv puu
155	harilik mänd	üksikpuu	IV	võra väike
156	harilik mänd	üksikpuu	III	
157	harilik mänd	üksikpuu	IV	võra lühike
158	harilik mänd	üksikpuu	V	võra väike
159	harilik mänd	üksikpuu	V	võra väike
160	harilik mänd	üksikpuu	V	võra väga lühike ja ühekülgne, suunatud itta
163	harilik mänd	üksikpuu	V	võra väga lühike ja ühekülgne, suunatud kirdesse
164	harilik kuusk	üksikpuu	V	alt u 10 m kõrguseni laasunud
165	harilik mänd	üksikpuu	V	hääbuv puu
166	harilik mänd	üksikpuu	V	hääbuv puu
167	harilik mänd	üksikpuu	IV	võra väike
168	harilik mänd	üksikpuu	III	
169	harilik mänd	üksikpuu	IV	võra lühike
170	harilik mänd	üksikpuu	V	puu on surnud
171	harilik mänd	üksikpuu	V	võra väga väike
172	harilik mänd	üksikpuu	IV	võra väike
173	harilik mänd	üksikpuu	III	okastik hõre
174	harilik mänd	üksikpuu	IV	võra väike
175	harilik mänd	üksikpuu	III	võra all kuivanud oksad
176	harilik mänd	üksikpuu	V	hääbuv puu
177	harilik mänd	üksikpuu	V	võra väga väike
178	harilik mänd	üksikpuu	V	hääbuv puu
179	harilik mänd	üksikpuu	IV	võra lühike ja ühekülgne, suunatud itta
180	harilik mänd	üksikpuu	V	võra väga väike
182	harilik mänd	üksikpuu	V	võra väga väike ja ühekülgne, suunatud kagusse
256	harilik mänd	üksikpuu	V	võra väga väike ja ühekülgne, suunatud läände
258	harilik mänd	tüvetüügas	V	h. männist nr 179 lõuna pool

260	harilik mänd	üksikpuu	III	
261	harilik mänd	üksikpuu	V	võra väga väike
262	harilik mänd	üksikpuu	V	puu on surnud
263	harilik mänd	tüvetüugas	V	
264	harilik mänd	üksikpuu	IV	võra lühike ja ühekülgne, suunatud loodesse
265	harilik mänd	üksikpuu	IV	võra väike
266	harilik mänd	üksikpuu	IV	võra lühike ja ühekülgne, suunatud läände
267	sookask	üksikpuu	III	
268	harilik mänd	üksikpuu	V	võra lühike ja tugevalt põhja-lõuna suunas välja veninud
269	harilik mänd	üksikpuu	IV	võra lühike
270	raagremmelgas	üksikpuu	V	5-haruline; 2 peenemat haru kuivanud
271	raagremmelgas	üksikpuu	V	4-haruline; puude nr 218 ja 219 vahel; varjab haljastuslikult väärtuslikumaid igihaljaid kuuski
272	harilik mänd	üksikpuu	V	puu on surnud
273	harilik mänd	puude rühm	V	kasvuruum puudub
274	harilik mänd	üksikpuu	V	võra lühike ja väga ühekülgne, suunatud loodesse
407	tüvetüugas	üksikpuu	V	h. mändide 176 ja 179 vahel

Vastavalt põhijoonis DP-02 kuulub krundilt pos 2 likvideerimisele:

III väärtusklassi puid – üksikpuid 6 tk

IV väärtusklassi puid – üksikpuid 14 tk

V väärtusklassi puid - üksikpuid 67 tk

Tabel 3. Likvideeritav haljastus positsioonil nr 3

Dendroloogilise inventuuri pos nr	Taksoni liik	Hindamise objekt	Väärtus-klass	Likvideerimise põhjendus
140	harilik kuusk	üksikpuu	V	alt u 9 m kõrguseni laasunud
144	harilik kuusk	üksikpuu	V	alt u 8 m kõrguseni laasunud
145	harilik kuusk	üksikpuu	V	alt u 8 m kõrguseni laasunud
147	raagremmelgas	üksikpuu	V	2-haruline; alt kõrgelt laasunud; võra ühekülgne, suunatud kagusse
148	raagremmelgas	üksikpuu	V	tüvi tugevalt kaldu vajunud kirde suunda
184	harilik mänd	üksikpuu	V	võra lühike ja ühekülgne
185	raagremmelgas	üksikpuu	V	võra lühike ja ühekülgne
187	raagremmelgas	üksikpuu	V	võra all palju kuivanud oksid; võra lühike ja ühekülgne, suunatud läände; all h. tamm, H=0.2 m, IV
189	harilik kuusk	üksikpuu	V	alt u 8 m kõrguseni laasunud
191	harilik kuusk	üksikpuu	IV	alt u 8 m kõrguseni laasunud

192	harilik kuusk	üksikpuu	IV	alt u 8 m kõrguseni laasunud
193	harilik kuusk	üksikpuu	IV	idaküljelt u 5 m kõrguseni laasunud
194	raagremmelgas	üksikpuu	V	tüvi kaldu edela suunda; võra ühekülgne, suunatud edelasse
195	raagremmelgas	üksikpuu	V	2-haruline; harude vahel nõrk ühendus
196	raagremmelgas	üksikpuu	V	võra väga ühekülgne, suunatud itta; all h. jalakas, H=3 m, IV, H. pihlakas, h. vahtra järelkasv, V
198	raagremmelgas	üksikpuu	V	2-haruline; võra väga ühekülgne, suunatud lõunasse; all h. vaarikas, IV
199	harilik haab	üksikpuu	III	
200	sookask	üksikpuu	IV	võra lühike ja ühekülgne, suunatud loodesse
201	raagremmelgas	üksikpuu	IV	halva harunemisega, mis tulevikus võib soodustada mõne haru lahti rebenemist
202	harilik haab	üksikpuu	III	
203	raagremmelgas	puude rühm	V	2 kõrvuti kasvavat puud; mõlemal tüve alaosas pajumailase kahjustus
204	raagremmelgas	üksikpuu	V	5-haruline; harude alaosas tugev pajumailase kahjustus, mis põhjustab puu häbumise lähiaastail; kagu pool noored h. elupuud 'Smaragd', H=0.7 m, III
205	sanglepp	üksikpuu	III	võra ühekülgne, suunatud loodesse; võra all tüvest loodes looduslikku tasakaalu ohustava võõrliigi kanada kuldvitsa kogumik - 16 - õitsema hakkavat vart
206	sanglepp	üksikpuu	III	võra ühekülgne, suunatud lõunasse
207	raagremmelgas	üksikpuu	V	tüvi kaldu edela suunda; võras kuivanud oksad; latva kärbitud; võra ühekülgne, suunatud edelasse
210	hall lepp	üksikpuu	IV	5-haruline; kõige peenem haru kuivanud ja alles vaid tüvetüügas; jämedamad harud kaldu idakaarde
211	harilik mänd	üksikpuu	V	puu sümbol puudub gealuselt; puu on lehtpuude vahel häbumas
213	harilik kuusk	üksikpuu	III	võra lääneküljelt alt laasunud; võrast kagu pool looduslikku tasakaalu ohustava võõrliigi kanada kuldvitsa suur kogumik - u 200 õitsema hakkavat vart; võra põhjaservas veel kanada kuldvitsa väike kogumik - 5 õitsema hakkavat vart
214	harilik kuusk	üksikpuu	V	hääbuv puu
216	raagremmelgas	üksikpuu	V	võra väga ühekülgne, suunatud põhja; varjab halvastuslikult väärtuslikumat sookaske nr 215
218	harilik kuusk	üksikpuu	IV	võra läänekülj laasunud

219	sookask	üksikpuu	III	
220	harilik kuusk	üksikpuu	IV	4-haruline; põhjaküljelt alt 6 m kõrguseni laasunud
221	harilik kuusk	üksikpuu	V	alt u 9 m kõrguseni laasunud; võra ida-lääne suunas välja veninud
222	harilik kuusk	üksikpuu	V	alt u 9 m kõrguseni laasunud; võra ida-lääne suunas välja veninud
223	harilik kuusk	üksikpuu	V	lõunaküljelt alt 7 m kõrguseni laasunud
224	harilik kuusk	üksikpuu	IV	edelaküljelt u 7 m kõrguseni laasunud
225	harilik kuusk	üksikpuu	V	lõunaküljelt laasunud
226	harilik kuusk	üksikpuu	IV	alt u 8 m kõrguseni laasunud
227	harilik kuusk	üksikpuu	V	kängunud puu
228	harilik kuusk	tüvetüügas	IV	alt u 8 m kõrguseni laasunud; võra ida-lääne suunas välja veninud
229	harilik kuusk	üksikpuu	IV	alt u 8 m kõrguseni laasunud
230	harilik kuusk	üksikpuu	IV	alt u 7 m kõrguseni laasunud, kõrval h. sarapuu, III
231	harilik kuusk	üksikpuu	V	alt u 9 m kõrguseni laasunud; võra ida suunas välja veninud
232	harilik kuusk	üksikpuu	V	alt u 9 m kõrguseni laasunud; võra ida suunas välja veninud
233	harilik kuusk	tüvetüügas	V	alt u 8 m kõrguseni laasunud
234	harilik kuusk	tüvetüügas	V	alt u 8 m kõrguseni laasunud; võra kirde-edela suunas välja veninud
236	harilik kuusk	tüvetüügas	V	kängus puu
239	harilik kuusk	üksikpuu	V	võra lõunaküljelt 5 m kõrguseni laasunud
242	harilik määnd	üksikpuu	V	võra väga väike ja ühekülgne, suunatud kagusse
244	sookask	järelkasvu isend	V	kasvuruum puudub
248	harilik kuusk	üksikpuu	V	latv murdunud
249	harilik kuusk	tüvetüügas	V	kängunud puu
251	harilik kuusk	tüvetüügas	V	kängus puu
252	harilik kuusk	tüvetüügas	V	kängus puu
253	harilik määnd	tüvetüügas	V	võra väga väike

Vastavalt põhijoonis DP-02 kuulub krundilt pos 3 likvideerimisele:

III väärtusklassi puid – üksikpuid 6 tk
 IV väärtusklassi puid – üksikpuid 13 tk
 V väärtusklassi puid - üksikpuid 37 tk

Tabel 4. Likvideeritav haljastus Toomiku teel

Dendroloogilise inventuuri pos nr	Taksoni liik	Hindamise objekt	Väärtus-klass	Likvideerimise põhjendus
18	harilik kuusk	üksikpuu	V	alt u 9 m kõrguseni laasunud
36	harilik toomingas	üksikpuu	V	tüvi tugevalt kaldu edela suunda ja oksad hakkavad takistama liikumist Toomiku teel; puu sümbol puudub geodeetiliselt alusplaanilt; kõrval mustjas paju, IV

Vastavalt põhijoonis DP-02 kuulub Toomiku teel likvideerimisele:

V klassi puid – üksikpuid 2 tk

Andrekse teel planeeritud ala ulatuses kõrghaljastus puudub.

Kokku on ette nähtud planeeritud ala ulatuses likvideerida:

III väärtusklassi puid – üksikpuid 14 tk

IV väärtusklassi puid – üksikpuid 43 tk

V väärtusklassi puid - üksikpuid 199 tk

Asendusistutuse vajadus

Olemasolev likvideeritav haljastus, mis jääb hoonestuse, panduse ja sõidutee alla, kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise kord“.

Asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2:

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

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

Raiutava puuliigi koefitsient - k_1 :

1) haruldast liiki või puud – 5,0;

2) väärtuslikud lehtpuud (kõik tamme liigid, harilik pöök, künnapuu), väärtuslikud okaspuud (kõik männi, lehise liigid) ja leht- ja okaspuude vormid ja teisendid – 2,5;

3) väärtuslikud lehtpuud (kõik hobukastani, pärna ja pähklipuu 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 kallaspappel) – 1,0;

5) kiirekasvulised või lühiealised lehtpuud (saarvaher, hall- ja värdlepp, harilik pihlakas, harilik toomingas, harilik haab, raagremmelgas, loogapaju, soo- ja kuldkaas, berliini- ja palsamipappel) – 0,5.

Puu seisukorra koefitsient – k_2 :

1) eriti väärtuslik puu (I väärtusklass) – 5,0;

2) väärtuslik puu (II väärtusklass) – 2,0;

3) oluline puu (III väärtusklass) – 1,0;

4) väheväärtuslik puu (IV väärtusklass) – 0,2.

Raiepõhjuse koefitsient – k3:

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, kujundusraie ja kahjustatud puu raie – 0,5.

Tabel 5. Pos1 likvideeritava haljastuse asendusistutuse arvutus (V väärtusklassi tabelis määruse kohaselt ei kajastata)

Pos nr	Taksoni liik	Hindamise objekt	Väärtus- klass	Arv	Koefitsiendid				Haljastuse ühikud
					D	K ₁	K ₂	K ₃	
23	sookask	üksikpuu	IV	1	49	0,5	1,0	0,5	32,7
24	sookask	üksikpuu	III	1	25	0,5	1,0	0,5	16,7
25	sookask	üksikpuu	III	1	28	0,5	1,0	0,5	18,7
26	sookask	üksikpuu	IV	1	21	0,5	0,2	0,5	8,4
29	sookask	üksikpuu	IV	1	16	0,5	0,2	0,5	6,4
309	sookask	üksikpuu	IV	1	35	0,5	0,2	0,5	14,0
314	harilik kuusk	üksikpuu	IV	1	25	2,0	0,2	0,5	22,5
315	harilik kuusk	üksikpuu	IV	1	37	2,0	0,2	0,5	33,3
318	harilik kuusk	üksikpuu	IV	1	26	2,0	0,2	0,5	23,4
319	harilik kuusk	üksikpuu	IV	1	22	2,0	0,2	0,5	19,8
323	harilik kuusk	üksikpuu	IV	1	26	2,0	0,2	0,5	23,4
327	harilik kuusk	üksikpuu	IV	1	20	2,0	0,2	0,5	18
330	sookask	üksikpuu	IV	1	18	0,5	0,2	0,5	7,2
334	harilik kuusk	üksikpuu	IV	1	16	2,0	0,2	0,5	14,4
335	harilik kuusk	üksikpuu	IV	1	33	2,0	0,2	0,5	29,7
382	harilik kuusk	üksikpuu	IV	1	33	2,0	0,2	0,5	29,7
383	harilik kuusk	üksikpuu	IV	1	23	2,0	0,2	0,5	20,7

KOKKU: 364,1

Tabel 6. Pos 2 likvideeritava haljastuse asendusistutuse arvutus (V väärtusklassi tabelis määruse kohaselt ei kajastata)

Pos nr	Taksoni liik	Hindamise objekt	Väärtus- klass	Arv	Koefitsiendid				Haljastuse ühikud
					D	K ₁	K ₂	K ₃	
46	harilik mänd	üksikpuu	IV	1	27	2,5	0,2	0,5	28,8
112	harilik mänd	üksikpuu	IV	1	29	2,5	0,2	0,5	30,9
113	harilik mänd	üksikpuu	IV	1	25	2,5	0,2	0,5	26,7
155	harilik mänd	üksikpuu	IV	1	19	2,5	0,2	0,5	20,3
156	harilik mänd	üksikpuu	III	1	24	2,5	1,0	0,5	32,0

157	harilik mänd	üksikpuu	IV	1	23	2,5	0,2	0,5	24,5
167	harilik mänd	üksikpuu	IV	1	20	2,5	0,2	0,5	21,3
168	harilik mänd	üksikpuu	III	1	27	2,5	1,0	0,5	36,0
169	harilik mänd	üksikpuu	IV	1	20	2,5	0,2	0,5	21,3
172	harilik mänd	üksikpuu	IV	1	22	2,5	0,2	0,5	23,5
173	harilik mänd	üksikpuu	III	1	33	2,5	1,0	0,5	44,0
174	harilik mänd	üksikpuu	IV	1	24	2,5	0,2	0,5	25,6
175	harilik mänd	üksikpuu	III	1	33	2,5	1,0	0,5	44,0
179	harilik mänd	üksikpuu	IV	1	24	2,5	0,2	0,5	25,6
260	harilik mänd	üksikpuu	III	1	31	2,5	1,0	0,5	20,7
264	harilik mänd	üksikpuu	IV	1	22	2,5	0,2	0,5	23,5
265	harilik mänd	üksikpuu	IV	1	22	2,5	0,2	0,5	23,5
266	harilik mänd	üksikpuu	IV	1	24	2,5	0,2	0,5	25,6
267	sookask	üksikpuu	III	1	36	0,5	1,0	0,5	24,0
269	harilik mänd	üksikpuu	IV	1	25	2,5	0,2	0,5	26,7

KOKKU: 548,4

Tabel 7. Pos 3 likvideeritava haljastuse asendusistutuse arvutus (V väärtusklassi tabelis määruse kohaselt ei kajastata)

Pos nr	Taksoni liik	Hindamise objekt	Väärtus- klass	Arv	Koeffitsiendid				Haljastuse ühikud
					D	K ₁	K ₂	K ₃	
191	harilik kuusk	üksikpuu	IV	1	31	2,5	0,2	0,5	33,1
192	harilik kuusk	üksikpuu	IV	1	24	2,0	0,2	0,5	21,6
193	harilik kuusk	üksikpuu	IV	1	19	2,0	0,2	0,5	17,1
199	harilik haab	üksikpuu	III	1	28	0,5	1,0	0,5	18,7
200	sookask	üksikpuu	IV	1	13	0,5	0,2	0,5	5,2
201	raagremmelgas	üksikpuu	IV	1	25	0,5	0,2	0,5	10,0
202	harilik haab	üksikpuu	III	1	27	0,5	1,0	0,5	18,0
205	sanglepp	üksikpuu	III	1	37	1,0	1,0	0,5	30,8
206	sanglepp	üksikpuu	III	1	38	1,0	1,0	0,5	31,7
210	hall lepp	üksikpuu	IV	1	20	0,5	0,2	0,5	7,8
213	harilik kuusk	üksikpuu	III	1	24	2,0	1,0	0,5	28,0
218	harilik kuusk	üksikpuu	IV	1	13	2,0	0,2	0,5	11,7
219	sookask	üksikpuu	III	1	19	0,5	1,0	0,5	12,7
220	harilik kuusk	üksikpuu	IV	1	20	2,0	0,2	0,5	17,6
224	harilik kuusk	üksikpuu	IV	1	31	2,0	0,2	0,5	27,9
226	harilik kuusk	üksikpuu	IV	1	29	2,0	0,2	0,5	26,1
228	harilik kuusk	tüvetüügas	IV	1	27	2,0	0,2	0,5	24,3
229	harilik kuusk	üksikpuu	IV	1	32	2,0	0,2	0,5	28,8
230	harilik kuusk	üksikpuu	IV	1	30	2,0	0,2	0,5	27,0

KOKKU: 398,0

Vastavalt arvutustele, kus lähtutakse puu ökoloogilistest ja esteetilisest väärtustest, arvestatakse likvideeritava puu rinnasdiameetriga, liigiga, seisukorra ja kasvukohaga, tuleb planeeringu elluviimisel likvideeritavate puude asemele näha ette kokku **1310,5 haljastusühikut**. Haljastuse ühikud arvutatakse ümberistutatavate puude või põõsaste arvuks enne,

kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse. Asendusistutuse kohustuse saaja tagab ameti poolt raieloas nõutud kõigile asendatud puudele vajalikud kasvutingimused.

Võimalikud asendusistutusasukohad vaata põhijoonis DP-02. Nõuded edasiseks istutamiseks ja projekteerimiseks vt ptk 4.5 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, alapeatükk Nõuded haljastuse projekteerimiseks, rajamiseks ja hoolduseks. Asendusistutuse maht ja asukohad täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.

3.5.3 Heakord ja jäätmekäitlus

Olmejäätmete kogumine planeeritaval maa-alal lahendada vastavalt Jäätmeseadusele ja Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 7. nõuetele. Jäätmed koguda liigiti. Mahutite asukoht on ette nähtud õuealale, vahetult planeeritud kinnistul juurdepääsu tee juurde. Nõuded jäätmemahutite paiknemiskohale on toodud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas § 21.

3.6 Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrgud on planeeritud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele.

Tehnovõrkude lahendust vt joonis DP-03 Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse alus on AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 08.03.2022 tehnilised tingimused nr PR/2204330 - 2.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktide asukohad on ette nähtud ca 1 m kaugusel väljaspool kinnistu piiri, tänava maa-alal arvestades teiste planeeritud tehnovõrkude paiknemisega ja nende kaitsevöönditega. Andrekse tee poolse moodustatava pos 3 veega varustamiseks on ette nähtud varem ehitatud de32 mm veeühendus (liitumispunktsulgeseade paikneb vahetult väljaspool Toomiku tee 22 kinnistu piiri). Kui nõuetekohast vahekaugust teiste trassidega ei saa tagada, kaaluda projkt. maakraani ümbertõstmist nõuetekohasele kaugusele teistest tehnovõrkudest.

3.6.1.1 Veevarustus

Planeeritud ala veevarustuse maksimaalne vooluhulk on 3 m³/ööp.

Krunt pos 1 ja pos 2 on ette nähtud varustada veega Toomiku tee de110 mm ühisveevärk torustikust.

Krunt pos 3 veevarustuse liitumise punkt Andrekse tee de32 mm ühisveevärk torustikust on välja ehitatud.

Planeeringualale moodustatavate kinnistute **välisvõrkude vesi** 10 l/s on tagatud olemasolevatest ühisveevärk veetorustike tuletõrjehüdrantidest (T-6072 Toomiku teel ja T-6090 Andrekse teel). AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tagab tavaolukorras vabasurve 320 kPa ja tulekahju olukorras –100 kPa).

3.6.1.2 Kanalisatsioon

Planeeritud ala reoveekanalisatsiooni maksimaalne vooluhulk on 3 m³/ööp.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Planeeringualale moodustatavate pos 1 kuni pos 2 kinnistute reovesi on ette nähtud juhtida Toomiku tee de200 mm ühiskanalisatsiooni torustikku. Moodustava pos 3 kinnistu reovesi on ette nähtud juhtida Andrekse tee de400 mm reovee ühiskanalisatsiooni torustikku.

3.6.1.3 Sademevesi

Kinnistul paikneb kraav on tänaseks amortiseerunud ja ette nähtud likvideerida. Sademevesi immutada maksimaalselt moodustatavate kruntide piires: hajutada haljasalal, rakendada taaskasutust või rajada tiik jms.

AS Geotehnika Inseneribüroo geotehnika aruande nr 2129 alusel on piirkonna pinnasekihid alates 1,2 m sügavuselt veega küllastunud. Tegemist on geoloogiliselt mattunud Pirita Kloostrimetsa vagumusega. Pinnakatte moodustavad mereline liiv, kruus ja moreen. Uuringu käigus on eristati järgnevad kihid: muld (ca 0,4 m), peenliiv (ca 0,7 kuni 1,7 m), keskliiv ca 0,3 m, kruus 0,3 kuni 0,6 m, savimõllmoreen 1,5 kuni 1,9 m. Vesi liigub Tallinna lahe suunas.

Liigne pinnasevesi, mida ei ole võimalik oma krundil immutada või taaskasutada on ette nähtud pos 1 ja pos 2 puhul juhtida Toomiku tee de200 mm ja pos 3 puhul Andrekse tee de450 mm drenaažitorustikku, mis kuuluvad Aktsiaselts TTP-le.

Moodustatud pos 1, pos 2 ja pos 3 drenaaži orienteeruv vooluhulk kinnistu kohta on ca 1 l/s.

Moodustatud pos 1, pos 2 ja pos 3 sademevee vooluhulk kinnistu kohta on ca 4,3 l/s, mis käideldakse vastavalt eelkirjeldatule.

3.6.1.4 Põhilised ehitustööde mahud (ühistorustikud)

- Ühisveevärk torustikud	7 m
- Ühiskanalisatsiooni torustik	0 m
- Drenaažitorustik	0 m

3.6.2 Elektrivarustus

Elektrivarustuse osa lahenduse alus on Elektrilevi OÜ 03.01.2021 tehnilised tingimused nr 396911.

Arvutuslik võimsus kruntide kaupa:

pos 1 + pos 2 + pos 3	3 x 80 A
-----------------------	----------

Planeeritud kruntide võrguühendused on ette nähtud lahendada olemasoleva 0,4 kV maakaabelliini baasil. Selleks on ette nähtud ühendused/sisselõiked olemasolevast madalpinge kaablitest nr MPL13490 ja MPL16983.

Jaotus- ja liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piirile mitmekohalistena ja paigaldatuna teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Liitumispunktid on ette nähtud planeeritud liitumiskilpidesse kinnistute piiril.

3.6.3 Soojusvarustus

Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määruse nr 9 kohaselt paikneb planeeritud ala väljaspool „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustuse piirkonda“.

Planeeritud kruntide soojavarustus on ette nähtud lahendada lokaalkütte baasil. Selleks võib kasutada kas elektri-, õli-, puidukütet, erinevate soojuspumpade, päikesepaneelide vms kütteseadmete kombinatsiooniga.

Pos 3 -le on antud lisaks võimalus gaasitrassiga liitumiseks. Alus on AS Eesti Gaasi poolt väljastatud 20.01.2022 tehnilised tingimused 3-5/17-22.

Pos 3 kinnistu liitumine on kavandatud Andrekse tee T1(78402:203:0265) paiknevalt A-kategooria gaasijaotustorustikult PE80 160 x 14,6 mm. Planeeritud gaasitorustikust MOP, 01bar/mbar.

Pos 1 ja pos 2 gaasivarustusega liitumist planeeringulahenduses ette ei nähta.

Täpsem soojavarustussüsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoonete ehitusprojektidega.

3.6.4 Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse alus on Telia Eesti AS-i (edaspidi Telia) 09.05.2022 tehnilised tingimused nr 36442617.

Liitumised sidetrassidega on ette nähtud planeeritud kruntide pos 1 ja pos 2 hoonetele Toomiku tee äärest kulgevast olemasolevast Telia sidetrassist (100/50 mm sadulaharuühendustega sidekaevu 15145 poole). Planeeritud krundi pos nr 3 hoone sideühendus on ette nähtud Andrekse tee äärselt 2. avalisest olemasolevast Telia sidekanalisatsioonist, sobivasse kohta, 100/50mm sadulaharuühendusega, kinnistu poolsest sidetorst, suunaga sidekaevu 10675 poole.

Liitumispunktid on kavandatud krundi piirile.

3.6.5 Tänavavalgustus

Eraomandis Andrekse ja Toomiku tänavatel on olemas tänavavalgustus. Juhul kui valgustusmastid jäävad juurdepääsude alla tuleb need ümber tõsta. Soovitav on kasutada kuni 6 m maste. Tagada energiasääst ja valgusreostuse vältimine.

3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Mootorsõidukiga juurdepääs planeeritud kruntidele on ette nähtud eraomandis Andrekse tee T1 (kü 78402:203:0265) transpordimaa sihtotstarbega kinnistult ehk Andrekse ja Toomiku teelt.

Andrekse tee T1 kinnistu omanik Aktsiaselts TTP tagab Toomiku tee 22 kinnistu detailplaneeringus planeeritud kruntidele positsioon nr 1, 2 ja 3 juurdepääsu võimaluse ning nõustub seadma ühe kuu jooksul pärast Toomiku tee 22 kinnistu detailplaneeringu kehtestamist Toomiku tee 22 kinnistu jagamisel moodustatavate kinnistutele juurdepääsuservituudi Aktsiaselts TTP poolt 23. mai 2022 antud kooskõlastuses toodud tingimuste täitmisel, vt DP Lisad, Lisa 2 Koostöö- ja kooskõlastuste tabel.

Pos 1 ja pos 2 kruntidele on kavandatud juurdepääs Toomiku teelt. Pos 3 krundile on juurdepääs ette nähtud Andrekse teelt.

Pargitud auto ja hoone vahele peab jääma liikumisruum. Toomiku tee poolsed parkimiskohad on ette nähtud hoonemahtu või hooned on ette nähtud tagasiastega, et tagada parkimiskoha ja hoone vahele vaba liikumisruum.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsuse nr 84 „Tallinna linna parkimiskohtade arvu normid“ kohasele äärelinna alale.

Ehitusloa taotlemise ajal peab parkimiskohtade vajadus vastama sel ajal kehtivale normile.

Tabel 8. Parkimiskohtade kontrollarvutus

pos. nr.	ehitise otstarve Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsuse nr 84 „Tallinna linna parkimiskohtade arvu normid“ kohaselt	minimaalne normatiivne sõiduauto parkimiskohtade arv	kavandatud parkimiskohtade arv	planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
1	ühepereelamu	2	2	2
2	ühepereelamu	2	2	2
3	ühepereelamu	2	2	2
KOKKU:		6	6	6

3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Tegemist on väikeelamute alaga, kus on välja kujunenud ühtne kruntide struktuur, arhitektuurne stiil, hoonete maht ning hoonete kaugus tänavajoonest.

Tervikliku väikeelamuala välja kujunemiseks on ette nähtud ala tihendada. Ühtlase tänavaruumi kavandamiseks on ette nähtud Andrekse tänava poolses osas ehitusjoon krundi piirist 6,5 m kaugusele. Toomiku tee poole ehitusjoont ette ei nähta.

Hoonete kavandamisel on arvestatud ümbritseva välja kujunenud hoonete korruselisusega. Planeeringu lähiümbruses asuvad peamiselt kuni 2-korruselised väikeelamud.

Tänavaruumi ilmestamiseks on ette nähtud säilitada võimalikult maksimaalselt väärtuslik olemasolev kõrghaljastus.

3.9 Kitsendused

Kehtivad ja planeeritud kitsendused planeeringualal

Positsioonil nr 1

Servituudi vajadused:

- Toomiku tee äärde on planeeritud elektri liitumiskilp. Jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele seadmest, kaitsevöönd võrgu valdaja kasuks. Kaitsevöönd servituudi ulatuses ulatub osaliselt pos nr 1 kinnistule;
- Toomiku tee äärde on planeeritud side liitumispunkt. Planeeritud sideehitise paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (seadmest 1m), võrgu valdaja kasuks. Kaitsevöönd servituudi ulatuses ulatub osaliselt pos nr 1 kinnistule.

Positsioonil nr 2

Servituudi vajadused:

- Toomiku tee äärde on planeeritud elektri liitumiskilp. Jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele seadmest, kaitsevöönd võrgu valdaja kasuks. Kaitsevöönd servituudi ulatuses ulatub osaliselt pos nr 2 kinnistule;
- Toomiku tee äärde on planeeritud side liitumispunkt. Planeeritud sideehitise paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (seadmest 1m), võrgu valdaja kasuks. Kaitsevöönd servituudi ulatuses ulatub osaliselt pos nr 2 kinnistule.

Positsioonil nr 3

Servituudi vajadused:

- Olemasoleva veetorustiku ja planeeritud liitumispunkti hooldamiseks IKÕ kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 4 m), võrgu valdaja kasuks;
- Olemasoleva de400 reoveekanaliseerimise hooldamiseks IKÕ kaitsevööndi ulatuses (laiusega) kuni 5m, võrgu valdaja kasuks. Andrekse tee de400mm reoveekanaliseerimise kaitsevöönd ulatub pos 3 krundile aga servituudi vajadust ei määrata, sest antud juhul on ühistorustiku teenindamiseks vajalik ala tänava kinnistul tagatud;
- Olemasoleva gaasivõrgu hooldamiseks IKÕ kaitsevööndi ulatuses (laiusega 2 m), võrgu valdaja kasuks;
- Olemasoleva drenaažitorustiku ja liitumiskaevu hooldamiseks IKÕ kaitsevööndi ulatuses (laiusega 2 m), võrgu valdaja kasuks;
- Andrekse tee äärde on planeeritud side liitumispunkt. Planeeritud sideehitise paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (seadmest 1m), võrgu valdaja kasuks. Kaitsevöönd servituudi ulatuses ulatub osaliselt pos nr 3 kinnistule;
- Andrekse tee äärde on planeeritud elektri liitumiskilp. Jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele seadmest, võrgu valdaja kasuks.

Väljaspool Toomiku tee 22 kinnistut on ette nähtud järgnevad kitsendused:

Andrekse tee T1 (kü 78402:203:0265)

Servituudi vajadused:

- Olemasoleva ja planeeritud madalpingekaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 2 m) ja liitumiskilbi ulatuses (2 m seadmest), võrgu valdaja kasuks;
- Olemasoleva ja planeeritud sidekaabli koridori ning liitumispunktide paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 2 m) ja liitumiskilbi ulatuses 1 m ümber seadme, võrgu valdaja kasuks;
- Olemasoleva drenaažitorustiku ja plan. liitumiskaevude hooldamiseks IKÕ kaitsevööndi ulatuses (laiusega 2 m), võrgu valdaja kasuks.
- Olemasoleva veetorustiku ja plan. liitumiskaevude hooldamiseks IKÕ kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 4 m), võrgu valdaja kasuks;
- Olemasoleva reoveekanaliseerimise ja liitumiskaevude hooldamiseks IKÕ kaitsevööndi ulatuses kuni 5 m, võrgu valdaja kasuks;
- Juurdepääsu teeservituudi vajadus Andrekse tee T1 erateelt planeeritud pos 1 kuni pos 3 kinnistu kasuks.

4 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

4.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, piirkonna kvaliteeti tõstev.

Uushoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- hoonestusviis: lahtine;
- lubatud katusekalded: eelistada kas lame- või madalama kaldega katuseid;
- välisviimistluse nõuded: kasutada kestvaid materjale nagu puit, betoon, kivi, klaas, krohv, metall jms. Profiilplekki ja ümar- ega freespalki ning muid palkmajale omast viimistlust mitte kasutada;
- hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.

4.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Piirdeaedade kujundustingimused: piirete kavandamisel näha ette piirded krundi piirile, va pos 3 krundi Andrekse tee poolsel küljel. Andrekse teel paikneb olemasolev pos 3 krundi maakraan-liitumispunkt vahetult väljaspool krundi piiri ja olemasolev дренаaži kaev jääb kinnistu piiri lähedusse pos nr 3 kinnistule. Ruumipuuduse tõttu pole võimalik olemasolevate kaevude asukohti ega ca 0,3 m kaugusele kinnistu piirist paralleelselt kulgevat olemasolevat gaasitorustiku asukohta muuta. Tehnovõrkude pos 3 krundi piirist eemale tõstmisel võib piirde rajada krundi piirile. Pos 3 piirde täpne lahendus ja asukoht täpsustub ehitusprojektis.

Lubatud piirete maksimaalne kõrgus on 1,5m. Planeeritavad piirded peavad sobituma hoone arhitektuuriga ning krundisisesteks piireteks (v.a need mis tänava ääres) kavandada võrkpiire või võrkpiire koos haljastusega.

4.3 Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamise nõuded

- Toomiku tee 22 kinnistul puudub olemasolev hoonestus.
- Toomiku tee 20 kinnistu põhjapoolne piire ulatub pos 2-le. Piire on ette nähtud ümber tõsta kinnistu piirile või likvideerida.
- Andrekse tee 37 kinnistu lõunapoolne ehitusaegne piire ulatub pos 3-le. Ehitusaegsete piirete asukoht kinnistul vajab Toomiku tee 22 krundi omaniku nõusolekut ja võib nõusoleku olemasolul jääda olemasolevasse asukohta, kuid kindlasti tuleb likvideerida peale ehitustegevuse lõppu.

4.4 Täiendavate uuringute vajadus

Täiendavate uuringu vajadus puudub.

4.5 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Nõuded edasiseks projekteerimiseks ja ehitamiseks

- Hoonete projekteerimisel tagada loodusliku kõrghaljastust ja alustaimestikku maksimaalselt säästev lahendus;

- Keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetest lähtuvalt on soovituslik hoonete projekteerimisel lähtuda passiivmajade kontseptsioonist;
- Ehitusprojekti koostamisel arvestada ringmajanduse põhimõtteid, sh efektiivne ruumi kasutamine, ümberplaneerimise võimalused, ehitiste energiatõhusus, ressursside säästev planeerimine;
- Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- Tehnoseadmete müratasemed ei tohi planeeritavatel müratundlikel aladel ning teistel lähedusse jäävatel elamu maa-alade välisõhus ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 kehtestatud vastava mürakategooria tööstusmüra sihtväärtust;
- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäeval kell 07.00 –19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasest;
- Ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid;
- Eesti pinnase radooniriski kaardi (Eesti Geoloogiakeskus, andmed 2020. aasta seisuga) kohaselt on piirkonna pinnases kõrge radooni sisaldus. Siseruumides tagada radooniohutu keskkond vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
 Hoonete projekteerimisel arvestada kõrge radooni sisaldusega pinnases. Tagada radoonikaitse so. kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks rajada nõuetele vastav ventilatsioon. Vundamendi soovitage projekteerida selliselt, et radoonitõkkelikest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitesse ei ole soovitatav projekteerida);
- Hoonete projekteerimisel arvestada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“-iga. Lisaks Eesti standardiga EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“;
- Parkimiskohad, nende juurdepääs, laius, kõrgus ja muud liiklusrajatised peavad vastama Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele;
- Ehitusloa taotlemise ajal peab parkimise arvutus vastama ehitusloa taotlemise ajal kehtivale parkimismormatiivile;
- Toomiku tee poolsed parkimiskohad on ette nähtud hoonemahtu või hooned projekteerida tagasiastega, et tagada parkimiskoha ja hoone vahele vaba liikumisruum;
- Kinnistult väljasõidul tagada nähtavus;

- Andrekse tee 33 kinnistul paikneb ebaseaduslik ehitis (varikatus). Varikatus jääb kinnistu piirist ca 0,5 m kaugusele. Varikatus on ette nähtud likvideerida või rakendada täiendavad tuleohutusnõuded. Tingimused ja meetmed täpsustatakse koostöös Andrekse tee 33 kinnistu ja positsioon nr 3 (Toomiku tee 22 kinnistu detailplaneering, ConArte OÜ, töö nr DP-2018/215) omanikega positsioon nr 3 hoonele ehitusprojekti koostamise faasis. Kinnistu omaniku nõusolek, vaata DP Lisad, Lisa 2 Koostöö- ja kooskõlastuste tabel.

Nõuded müra leevendamiseks

Olemasolev kõrghaljastus toimib puhvertsoonina, leevendades tänavalt tuleva saastet ja müra. Hoonete ehitusprojekti koostamisel tagada ehituskonstruksioonidega normikohane müratase. Kui välispiiretele nähakse ette tuulutusklapid, siis peab nende heliisolatsioon olema võrdväärne akende heliisolatsiooniga.

Kavandatud hoonete projekteerimisel arvestada:

- Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 “Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrust nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
- Atmosfääriõhu kaitse seadusest tulenevaid nõudeid.

Alale on koostud Akukon Eesti OÜ poolt liiklusrumüst põhjustatud müratasemeta hindamine, vt DP Lisad, Lisa 11. *Töö tulemusena kaardistati 2022. a ja 2045. a liiklussageduste alusel planeeritav olukord päevasel ja öisel ajavahemikul.*

Merivälja tee poolsele alale ulatuvad päevasel ajal kuni 62–63 dB dB müraindikaatori Ld samatugevustsoon ja öisel ajal 54–55 dB müraindikaatori Ln samatugevustsoon. Hoone välispiirteni ulatuvad päevasel ajal kuni LAeq = 63 dB ja öisel ajal LAeq = 55 dB suurune müratase.

Planeeringuala Merivälja tee poolsel osal on täidetud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse III kategooria liiklusrumüra piirväärtus, arvestades märkust, et müratundliku hoone teepoolisel küljel on lubatud 5 dB kõrgemad müratasemed.

Võimalikud meetmed müra leevendamiseks

Hoone välispiiretele kõrgendatud heliisolatsiooni rakendamisel ja ruumi planeerimisega saab tagada siseruumides head akustilised tingimused. Kõrge keskkonnamüratasemega aladele tuleb ehitamisel ette näha meetmed müratasemete vähendamiseks siseruumides.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada järgnevate soovitustega:

- ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$;
- akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks;
- välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruksioonid või värskõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud;

- rōdude korral projekteerida suletud (klaasitud) lahendus, mis vähendab avatäidetele mõjuvaid liiklusratasemeid ca 5 dB võrra;
- ruumilahenduses minimaalselt planeerida müratundlikke ruume ja suuri klaasavasid Merivälja tee poolsele küljele, magamisruumid näha ette pigem hoone hoovipoolses osas;
- hoonete välispiirde konstruktsioonid Merivälja tee poolse küljel näha ette massiivsete tarinditena.

Hoonete siseruumide nõuded tagatada ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed määrata eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ alusel, tabelis 5 on toodud liiklusrõhke normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes.

Vastavalt EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelis 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ toodule, peab kirjeldatud välismürataseme korral välispiirde ühisisolatsiooniks Merivälja tee poolse küljel eluruumide korral arvestama $R'_{tr,s,w} = 40$ dB, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt standardi tabelile 6.4.

EVS 842:2003 põhjal tuleb ehitise välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui 25 m².

Kõrged müra normtasemed on tingitud autoliiklusest (avalik huvi), mille müraallika valdaja arendaja ei ole ning liiklusest põhjustatud mürataset ei ole võimalik arendajal piirata või vähendada. Merivälja teega piirnevates hoones osades rakendatakse kõrgendatud välispiirde heliisolatsiooni meetmeid. Välispiirde heliisolatsiooni valikul on oluline päevane mürataseme, mis on öise ajaga võrreldes kõrgem, et tagada normtasemete täitmine siseruumides. Hoonete taha tekib vaikne sisehoov, mis sobib mänguväljakuks või puhkealaks. Ruumilise keskkonna analüüsi tulemusena on ette nähtud säilitada võimalikult palju olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust planeeringuala ulatuses.

Nõuded haljastuse projekteerimiseks, rajamiseks ja hoolduseks

- Projekteerimisel arvestada, et puu maa-aluse ja –pealse kasvuruumi suurus on puu liigimane võra ja juurestiku suurus, kui ei kavandata võra vähendamist. Juurestiku kaitseala arvutatakse järgmiselt: tüve rinnaläbimõõt $cm \times 0,12 =$ kaitseala raadius meetrites. Rajatise tuleb paigutada väljapoole puude juurestiku kaitseala. Erimeetmete rakendamisel, kokkuleppel kohaliku omavalitsusega ning muude võimaluste puudumisel on võimalik paigaldada rajatis puude juurestiku kaitsealale, kuid mitte lähemale kui 2,0 m puutüve teljest (Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“);
- Arvestada Eesti standardi EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“ nõuetega;
- Hoone rajamisel kaitsta läheduses kasvavate puude tüved ja juurestik, hoiduda puude kahjustamisest. Puude tüved ja juured peab kaitsma puitkilpidega ehitustegevuse ajal ehitustegevuse käigus ette tulla võivate kahjustuste eest. Ehitusmehhanismidega ei tohi sõita puude võrastikku ning ehitusmaterjale ei tohi ladustada võrade ulatuses. Väikseim kaevetööde mõju puudele on puude puhkeperioodil novembrist märtsi lõpuni, kui veetarve on puudel minimaalne ning enamik toitaineid on säilitusainetena tüves ja juurtes. Vigastada saavate juurte asemele uute kasvatamine saab sel juhul alata kohe kevadel. Vajadusel tuleb lahtikaevatud juuri niisutada ja varjutada (näiteks geotekstiiliga). Peale süvendi täitmist pinnase ja mullaga tuleks täidetud pinnast puude läheduses kasta. Ehitustööde käigus kahjustatud juurte kiiremaks paranemiseks tuleks vigastatud juurte lõikehaavad noaga siledaks lõigata ja lahtine koor ära lõigata. Mais ja juunis tuleb põuaperioodi korral häiritud puid kolmel aastal peale kaevetöid kasta. Kastmiskorraga tuleks arvestades puude mõõtmeid ühele puule ette näha vähemalt 100 liitrit vett;

- Haljastuse hooldamine ja täiendamine peab toimuma vastavalt Tallinna Linnavolikogu 13.06.2013 määrusele nr 40 „Tallinna haljastu tegevuskava aastateks 2013-2025“. Haljastuse täiendamisel arvestada läheduses kasvavate liikide ning nende valgusnõudlikkusega;
- Säilitatavatel puudel teha hoolduslöikus, eemaldada kuivanud oksad. Hoolduslöikust on soovitatav tulevikus teha regulaarselt mõne aastaste vahedega;
- Arvestada Eesti standardi EVS 939-4:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 4: Puhoidustööd“ nõuetega;
- Põhijoonisele DP-02 kantud alustaimestikku alad tuleb säilitada. Ehituse ajal ümbritseda alad ajutiste piirdeaedadega;
- Projekteerimisel näha ette meetmed alustaimestiku säilimiseks ja ehitusaegseks kaitsmiseks;
- Projekteerimisel ei tohi tõsta pinnast säilitatavate puude juurekaeltel;
- Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määruse nr 2 „Raie- ja hoolduslöikusloa andmise kord“ § 3 kohaselt võib asendusistutust näha ette uue puu, põõsaga või püsilillega;
- Kuna ruumipuuduse tõttu pole võimalik valdavas ulatuses asendusistutust planeeritud kruntidele ette näha, siis tulenevalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määruse nr 2 „Raie- ja hoolduslöikusloa andmise kord“ § 10 kohaselt võib asendusistutust ette näha ka avalikule alale. Määruse nr 2 lõige 1, p 7 määrab ehitusraie, kujundusraie ja kahjustatud puu raie korral kindlaks asendusistutuskohustuse mahu § 16 kohaselt ning selgitab välja, kui suures osas on asendusistutus võimalik teha raiutava puu kasvukoha kinnistule ja kui suures osas määratakse asendusistutus avalikule alale;
- Asendusistutuse asukohtade osas teha koostööd Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

Asendusistutusel:

- kasutada vähemalt 6 cm tüve jämedusega puustikuid;
- põhjaserva sobivad suurekasvulised puud istutuse vahekaugusega ca 5 m (nt vene lehis või eurojaapani lehis);
- kagupoolsele alale sobivad nt virgiinia toomingad 'Shubert', vahekaugus ca 3-4 m.

Lisaks lähtuda:

- Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusest nr 2 „Raie- ja hoolduslöikusloa andmise kord“;
- Eesti standardist EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“.

Tulenevalt Toomiku tee 22 kinnistu ning lähiala haljastuse inventuuri aruandest (koostatud 2021, Olev Abner):

- *Inventuurialal tuleb säilitada haljastuslikult väärtuslikud puud – sanglepp nr 1 Toomiku tee 24 kinnistul ja teine sanglepp nr 31 Toomiku tee 22 kinnistu lääneservas;*
- *Võimaluste piires tuleb säilitada Toomiku tee 22 kinnistu lääneosas kasvavaid sangleppi, mis prognoositavalt taluvad nii kaeve- kui mullatöödest tekkivaid häiringuid paremini;*
- *Maakasutuse muutumisel tuleb männi- ja kuusekultuuride koosseisus kasvavad IV väärtusklassi puud asendada sobivas kohas noorte puude, põõsaste või püsililledega;*
- *Haljastuslikult oluliste h. mändide säilitamisel tuleb eelistada püstise tüve, pikema ja korrapärasema ning suurema võraläbimõõduga võraga puid, mis on tormikindlamad ja häiruvad kaeve- ja mullatöödest vähem kui lühikese ja väikese võra läbimõõduga puud;*
- *Haljastuslikult oluliste h. kuuskede säilitamisel tuleb eelistada alt vähem laasunud ja suurema võra läbimõõduga puid, mis on prognoositavalt tormikindlamad;*
- *Likvideerida tuleb uuritud alal murdunud, ohtlikud, surnud ja hääbuvad puud; tugeva laasumise tõttu haljastusliku väärtuse kaotanud puud; samuti puud, mis varjavad väärtuslikumaid puid ning puud, millel puudub piisav kasvuruum;*

- *Kaldus tüvede või harudega puudel tuleb igal aastal visuaalselt hinnata puude tervislikku seisundit ning puude tüve või harude murdumisohu ilmnemisel puu tervikuna või ohtlikud harud likvideerida;*
- *Säilivate puude võrad tuleb tänavate ja jalgradade servas ning tulevikus ka ehitiste ja parklate lähedal puhastada kuivanud okstest;*
- *Kaevetööd säilivate puude juurte piirkonnas tuleb teostada vastavalt Tallinna kaevetööde eeskirjas (<https://www.riigiteataja.ee/aktiis/4020/6202/0041/lisa.pdf#>) peamiselt § 24 toodud tingimustele. Tuleb arvestada, et kõige tihedamalt on puude juuri 40 cm paksuses maapinnalähedases mullakihis, kus on juurtele kõige paremad toitumis- ja õhustamistingimused;*
- *Puude kaitsel ehituse ajal tuleb lähtuda EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“ (kehtiv alates 16.11.2020);*
- *Üldjuhul tuleb uute istikute valikul lähtuda EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“ (kehtiv alates 16.11.2020);*
- *Olemasolevat mulda oluliselt parandamata on võimalik inventuurialal haljastamisel kasutada pärast raieid okaspuudest harilikku mändi, keermändi, korea seedermandi, harilikku kuuske, serbia kuuske, kanada kuuske, Glehni kuuske, euroopa nulgu, siberi nulgu, halli nulgu, euroopa lehist, eurojaapani lehist, vene lehist; lehtpuudest suurelehist pärna, läänepärna oma sortidega, läiklehist pärna, harilikku pööki, harilikku vahtrat ja tema punaselehised sorte, mägivahtrat, hõbevahtrat, punast vahtrat ja tema sorte, hõbehaaba (isastaimi), Bolle haaba, paplit 'Woobstii', Maximowiczi paplit (isastaimi), arukaske ja tema sorte, kollast kaske, pensilvaania saart, halli pähklipuud, kreeka pähklipuud, amuuri korgipuud, hilistoomingat, virgiinia toomingat 'Schubert'. Kõrgetest põõsastest on sobivad nii täisvalgusesse kui varjutingimustesse harilik sarapuu ja tema puhkedes punaste lehtedega sort 'Fuscorubra' ja suuretiivaline kikkapuu, täisvalgusesse harilik sirel ja tema sordid, keskmise kõrgusega põõsastest keskmine enelas, nipponi enela sordid, van Houtte'i enelas, harilik ebajasmiiin, mitmed ebajasmiiinide sordid, erinevad lodjapuu-põisenela sordid, Maacki kuslapuu, peitöieline kuslapuu, alpi kuslapuu jt; madalatest põõsastest erinevad jaapani enela sordid, kaselehine enelas. Igihaljastest põõsastest sobivad varju erinevad jugapuu sordid;*
- *Vältida tuleb juurde istutustes jalakasurma ohu tõttu h. jalakat ja tema sorte, hollandi jalakat ja tema sorte, inglise jalakat ja tema sorte, põldjalakat ja tema sorte. Nende asemel saab kasutada madalat jalakat ja tema sorte (näiteks kirjulehist sorti 'Variegata');*
- *Toomiku tee 22 idaosas kasvava looduslikku tasakaalu ohustava võõrliigi kanada kuldvitsa kolm kogumikku tuleb likvideerida.*

Nõuded insulatsiooni tagamiseks

Hoonete projekteerimisel arvestada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi „Ruumi otsese päikesevalguse (insulatsiooni) kestuse arvutamise juhend“-iga. Lisaks Eesti standardiga EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevalgus hoonetes“.

Nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks

Jäätmemahutid paigaldada vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 21 nõuetele. Jäätmekonteinerite asukoht täpsustada ehitusprojekti. Kogumismahutite teisaldustee jäätmeveokini peab olema maksimaalselt 10 m pikk.

Nõuded tuleohutuse tagamiseks

Hooned projekteerida vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Vastavalt määrusele ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui kuja on väiksem, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike võtetega.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kavandatud hoonete juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiad.

Hooned ja rajatised ei tohi paikneda kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrjevõtu kohast. Planeeringu väline tuletõrjevõlv on lahendatud Andrekse teel paiknevast olemasoleva hüdrandi baasil.

Vastavalt Eesti standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus“ Osa 6: Ehitiste tuleohutus, tabel 1 nõuetele tuleb tagada väiline tulekustutusvesi 10 l/s kolme tunni jooksul.

Tuletõrjesüsteem ja veevajaduse maht täpsustada ehitusprojekti faasis.

Detailplaneeringus kavandatud hoonete planeeritud minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata edasises projektis.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda. Vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Nõuded tehnoorkude projekteerimiseks ja rajamiseks

- Edasiseks projekteerimiseks taotleda võrgu valdajatelt täiendavad tehnilised tingimused. Edaspidised projektid tuleb võrguvaldajatega kooskõlastada. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Rajada tehnoorkud minimaalselt 2 m kaugusele puutüvest või kinnisel meetodil.
- Kõigi hoonestusalast ümbertõstetavate tehnoorkude ümberühendamine peab olema lahendatud enne ehitustöödega alustamist.
- Andrekse tee T1 kinnistu ning tee-ja tehnoorkude (tänavavalgustus ja drenaažvee torustik) omanik Aktsiaselts TTP kooskõlastab Toomiku tee 22 kinnistu detailplaneeringu nr DP043280 vastavalt ConArte OÜ tööle (põhijoonis ja välisvõrkudeplaan) tingimused, et ühe kuu jooksul pärast detailplaneeringu vastuvõtmist sõlmib Toomiku tee 22 kinnistu omanik Aktsiaselts TTP kokkuleppe ning hüvitab Aktsiaselts TTP piirkonna tehnoorkude ning teerajatiste ehitusmaksumuse hüvitamise osa.
- Olemasoleva kraavi likvideerimisel tuleb tagada nii pinnavee ärajuhtimise kui ka kuivenduse funktsioon.
- Pos nr 1 ja pos nr 2 tuleb liitumispunktid ühisveevärgiga ehitada vastavalt sõlmitavale liitumislepingule, pos 3 on liitumispunkt olemas.
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuvälise vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Tehnoorkude projekteerimisel lähtuda ehitusseadustik § 70 sätestatust.

Veevarustus:

- Veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktide asukohad on ette nähtud ca 1 m kaugusel väljaspool kinnistu piiri.

- Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus on põhimõtteline. Täpsustada ehitusprojektis kui on teada täpsed hoone mahud ja kuju.
- Järgmistes projekteerimisstaadiumites täpsustada planeeringuala veevarustuse vooluhulgad, sh maksimaalne vooluhulk (l/s) ja tulekustutusvee vajadus (l/s).
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni (ÜVK) liitumispunktide asukohad ja kõrgusmärgid ühendistel olemasolevate ÜVK torustikega kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.

Sademeveevarustus:

- Näha ette sademevee maksimaalne kinnistusisene käitlemine (vt seletuskirja ptk 3.6.1.3. Sademevesi). Reostunud sademevee juhtimine ümbritsevale alale ning immutamine pinnasesse on keelatud. Reostunud sademevesi tuleb puhastada kinnistu siseselt enne eelvoolu juhtimist õlipüüdjate abil.
- Pinnavett on võimalik juhtida Toomiku tee de200 mm ja Andrekse tee de450 mm drenaažitorustikku, mis kuuluvad Aktsiaselts TTP-le. Moodustatud pos1, pos 2 ja pos 3 drenaaži orienteeruv vooluhulk kinnistu kohta on ca 1 l/s. Vooluhulgad täpsustada ehitusprojektis kui on teada täpsem hoonete maht, kuju ja paigutus.
- Ehitusprojekti faasis teostada planeeringualas sademe-, pinna- ja pinnasevee tekkimise, käitlemise ja ärajuhtimise bilanss planeeritud kinnistute ja nende pinnaerimite kaupa ning vastaval sellele töötada välja tehniline lahendus.
- Kinnisasja omanik peab taluma oma kinnisasjale teist kinnisasja teeniva eesvoolu ehitamist ja selle paiknemist seal, kui teise kinnisasja koosseisu kuuluvat maatulundusmaad ei ole ilma eesvooluta võimalik sihipäraselt kasutada või kui selle ehitamine teise kohta põhjustab ülemääraseid kulutusi.
- Liigvee ärajuhtimiseks võib nõuda kinnisasja koormamist reaalservituudiga.
- Reaalservituudi täpsem sisu, eesvoolu asukoht ja eesvoolu talumise tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral eesvoolu asukoha ja eesvoolu talumise tasu kohus.
- Eesvoolu asukoha määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.
- Servituudi mõiste, tekkimine ja lõpetamine on reguleeritud Asjaõigusseadusega.

Elektrivarustus:

- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
- Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Sidevarustus:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Sidekanalisatsiooni nõutav minimaalne sügavus on pinnases 0,7 m, teekatete all 1 m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid seinapaksusega 4,8 mm. Tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale.

- Telia Eesti AS (edaspidi Telia) liinirajatiste võimalik väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul, vastavalt Asjaõigusseaduse rakendamise seadus §-le 15.
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitisteprojekteerimisel 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.
- Hoonete sisevõrgud projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Paigaldada hoonetesse vajalikud mahus andmesidejaotlad. Sisevõrk rajada CAT6 tüüpi kaablitega. Jaotlasse peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 220V elektrivõrguga.
- Tööde teostamine sisevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.
- Telia ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Gaasivarustus:

- Gaasiga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav Gaasivõrk AS kodulehelt teenuste alt.
- Projekteerimise planeerimisel on kolmandate osapoolte tehnovõrkude osas vaja esitada AS Gaasivõrk volitatud esindajale nõusoleku saamiseks geodeetiline alusplaan e-aadressile geoprojekt@gaas.ee, millele järgneb tehniliste tingimuste väljastamine eel- ning tööprojekti koostamiseks ning nõusolekute saamine eelnimetatud projektidele.

Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Kuritegevuse riske vähendavad abinõud on valitud Eesti standardist EVS 809-1: 2002.a Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa I.

Ehitusprojekti rakendada järgnevat kuritegevusriske vähendavaid meetmeid:

- juurdepääsud ja liikumisteed projekteerida konkreetsed ja selgelt eristatavad;
- hoonete ehitamisel ja väikevormide valikul eelistada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid jms);
- tagada jälgitavus (videovalve).

5 PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA – SEISUKOHTADELE

5.1 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

- *Kavandada olemasolevasse keskkonda sobiv hoonestus;*

Ette on nähtud olemasolevasse keskkonda arhitektuurselt sobiv hoonestus arvestades välja kujunenud hoonestusmahtusid. Planeeritud on kinnistule üks kuni 2- korruseline hoone, vt ka DP Lisad, Lisa 8 ja Lisa 9.

- *Võtta planeeritav ala Pirita linnaosa üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbest lähtuvalt elamumaana kasutusse;*

Planeeritud lahendus on kooskõlas Pirita linnaosa üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe eesmärkidega. Ette on nähtud kolm elamumaa sihtotstarbega kinnistut.

- *Korrastada ja tihendada linnaruum ning luua loogiline täiendus juba olemasolevasse väljakujunenud taristuga piirkonda;*

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest, asukohast ja maakasutusest, ümbritsevast olemasolevast ja kavandatavast hoonestusest, sobib vaadeldavasse kvartalisse väikeelamute rajamine. Ala tihendamine ja korrastamine ning kavandatu sihtotstarbeline kasutamine lisab piirkonda kvaliteetset linnaruumi. Uushoonestus on kavandatud sellisel, et see sobiks olemasolevate hoonetega.

- *Tagada looduslikku kõrghaljastust ja alustaimestikku maksimaalselt säästev lahendus;*

Ette on nähtud säilitada võimalikult palju olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust planeeringuala ulatuses, nii tänavamaal kui ka moodustatud pos 1 kuni pos 3 kruntidel. Planeeritud on vahetult hoone läheduses paiknevad hoonestusalad (väljaspoole hoonestusala on hoonete rajamine keelatud). Arvestatud on dendroloog Olev Abneri poolt haljastuse inventuuriaruandes toodud ettepanekutega, mis on kajastatud seletuskirjas ptk 4.5 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, ala ptk Nõuded haljastuse projekteerimiseks, rajamiseks ja hoolduseks.

5.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Planeeringu elluviimisel:

- Ette on nähtud tihendada linnaruumi. Linnaruumi tihendamine ja korrastamine parandab piirkonna üldmuljet, lisab piirkonda turvalisust ning loob kvaliteetse tervikliku ruumi;
- Ette on nähtud võimalikult maksimaalset väärtusliku kõrghaljastuse säilitamine. Määratud on tingimused haljastuse säilitamiseks, hooldamiseks ja uue rajamiseks.

Kavandatav lahendus omab pigem positiivset mõju linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele.

5.3 Vastavus Pirita linnaosa üldplaneeringule

Toomiku tee 22 kinnistu osas on maakasutuse juhtotstarve Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179 kehtestatud „Pirita linnaosa üldplaneeringu” kohaselt väikeelamute ala, kuhu võib kavandada ühe või kahe majapidamisega elamud (pereelamud, kaksik/paariselamud, ridaelamud ja 2-korruselised kuni 6. korteriga korterelamud). Lubatud maksimaalseks väikeelamu kõrguseks on 9 m ja krundi täisehituse protsent 25 %. Moodustava krundi soovitatav minimaalne suurus Mähe asumis on 1200 m².

Planeeritud maa-alale on kavandatud kuni 2-korruselised ja 9 m kõrgused väikeelamud. Kavandatud kruntide täisehituse protsent on 19 %.

Tegemist on tervikliku väikeelamute alaga, kus on välja kujunenud ühtne kruntide struktuur.

Toomiku tee lõigul Lehiku-Andrekse teel on kontaktvööndi ulatuses olemasolevate kruntide keskmine suurus 1022 m². Planeeritud kruntide pos 1 (krundi suurus 1253 m²) ja pos 2 (krundi suurus 1212 m²) suurused vastavad Pirita linnaosa üldplaneeringus esitatud nõuetele ja on suuremad olemasolevate kruntide keskmisest suurusel.

Andrekse tee lõigul Lehiku-Andrekse kontaktvööndi ulatuses on paaritu nr-ga (Andrekse tee pool) keskmine krundi suurus 990 m². Planeeritud pos 3 krundi suurus 1067 m² on iseloomulik antud tänaval olevate kruntide suurustele.

Detailplaneering ei sisalda Pirita linnaosa üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Planeeringulahendus on kooskõlas Pirita linnaosa üldplaneeringu juhtotstarbega ja arvestab ümbritsevat välja kujunenud keskkonnaga. Vaata ka joonis DP-01 Asukohaskeem ja DP Lisad, Lisa 9. Ruumilise analüüsi joonis ja Lisa 8. Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused.

5.4 Võrdlus kehtiva detailplaneeringuga

Toomiku tee 22 kinnistu kohta kehtib Tallinna Linnavalitsuse 17. oktoober 2012 korraldusega nr 1427 - k kehtestatud „Toomiku tee 22 kinnistu detailplaneering” (DP028970). Krundile on kavandatud ehitusõigus ühe kuni kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega perearstikeskuse, hooldekandeaasutuse või muu ravihoone ehitamiseks, hoonealuse pindalaga kuni 460 m². Lubatud maksimaalne hoone kõrgus on 11 m, suletud maapealne brutopind on 850 m², maa-alune 460 m². Kinnistule on planeeritud 12 parkimise kohta. Pärast Toomiku tee 22 kinnistu detailplaneeringu kehtestamist on muudetud kinnistu sotsiaalmaa sihtotstarve ärimaaks. Muus osas detailplaneeringut ellu viidud ei ole.

Käesolevaks hetkeks on muutunud arengusuunad. Puudub otsene vajadus välja kujunenud kitsaste erateedega elamukvartalis (peamiselt üksikelamud ja väikeelamud) eelmainitud asutuste rajamine. Lähim hooldekodu (Merivälja südamekodu) jääb ca 500 m kaugusele ja perearsti keskused on olemas nii Pirital kui ka Viimsis. Eesmärk on võimaldada maaüksusele väikeelamute kavandamist, millega on nõustunud ka piirinaabrid, vt DP Lisad, Lisa 2 Koostöö- ja kooskõlastuste tabel. Võrreldes kehtiva planeeringuga on Toomiku tee 22 kinnistu jagatud kolmeks elamumaa krundiks ning muudetud maakasutuse sihtotstarve elamumaaks, mis on kooskõlas Pirita linnaosa üldplaneeringu üldiste arengusuundadega ning sobitub välja kujunenud väikeelamu piirkonda. Täpsustatud on hoonestamiseks lubatud ala, arvestades olemasoleva haljastuse säilitamisega. Vähenenud on parkimiskohtade vajadus (6 parkimise kohta) ja hoone lubatud maksimaalne kõrgus (kuni 9 m).

Planeerimiseseadus § 140 lg 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering.

5.5 Vastavus lähtedokumentidele ja seisukohtadele

Parkimiskohtade vajadus on arvatud Tallinna Linnavolikogu **17. septembri 2020 otsuse nr 84 „Tallinna linna parkimiskohtade arvu normid“** kohaselt.

Parkimiskohtade vajaduse arvestamisel rakendatakse äärelinna parkimiskohtade normi. Lubatud parkimiskohtade arvu määramisel on arvestatud normi punktis 6 tooduga. Lubatud parkimiskohtade arv esitatakse normi lisades 2 ja 3 äärelinna alal lubatud vähima nõutud väärtusena. Planeeritud parkimiskohtade kavandamisel on rakendatud iga väikeelamu tarbeks 2 parkimiskohta. Parkimiskohtade kontrollarvutus, seletuskiri ptk 3.7.

Detailplaneering on „Tallinna linna parkimiskohtade arvu normid“ põhimõtetele kooskõlas.

Parkimiskohtade liigendamisel on arvestatud **Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“** normidega.

Puittaimestiku haljastuslik hinnang on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse **10. juuni 2020 määrusele nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“** (vt DP Lisad, Lisa 4).

Likvideeritavate puude asendusistutuste vajadus on arvatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu **11. veebruar 2021 määrusele nr 17 „Raie- ja hooldusloikuse andmise kord“** (vt ptk 3.5.2).

Jäätmekonteinerid on ette nähtud vahetult juurdepääsu lähedale vastavalt Tallinna Linnavolikogu **09. septembri 2023 määrusele nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“** (vt ptk 4.5 ja DP-02 põhijoonis).

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Eesti standardi **EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus p 5.4.**

Hoonestusalad on määratud naaberhoonetest vähemalt 8 m kaugusele. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud seletuskirja ptk 4.5.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“ ja Eesti standardiga EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on toodud vastavalt seletuskirjas ptk 4.5.

Planeeritud alal on arvestatud vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes **Eesti standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.**

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on seletuskiri ptk 4.5.

5.6 Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele

Jrk	DP algatamise korraldus	Selgitus vastavuse kohta
1	Kavandada üksikelamute maapealseks ehitisealuseks pinnaks kuni 220 m ² ja kruntide hoonestustiheduseks kuni 0,3	Arvestatud, vt seletuskiri ptk 3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maakasutuse koormusnäitajad
2	Toomiku tee poole ehitusjoont mitte kavandada	Arvestatud, vt seletuskiri ptk 3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted
3	Lahendada juurdepääs planeeritavate kruntideni avalikult kasutatavalt tänavalt	Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud juurdepääsuservituudiga Andrekse tee T1 erateelt. Nõusolek lisatud DP Lisad, Lisa 2 Koostöö- ja kooskõlastuste tabel.
4	Kavandada Toomiku tee poolsed parkimiskohad hoonemahtu või hooned tagasiastega, et tagada parkimiskoha ja hoone vahele vaba liikumisruum	Arvestatud, vt seletuskiri ptk 3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted
5	Parkimiskohtade arv määrata Tallinna Linnavalikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ äärelinna normatiivi alusel (minimaalselt 2 parkimiskohta üksikelamule);	Arvestatud, vt seletuskiri ptk 3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted
6	Olemasoleva kraavi likvideerimisel tagada nii pinnavee ärajuhtimise kui kuivendusefunktsioon	Arvestatud, vt seletuskiri ptk 3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted ja ptk 3.6.1.3. Sademevesi

7	Näha ette sademevee immutamise omal krundil pinnasesse	Sademevesi on ette nähtud maksimaalselt immutada oma krundi piires. Kuna pinnasevesi on kõrge, siis koostöös trassivaldajaga (Aktsiaselts TTP) on lubatud juhtida 1 l/s pinnasevett juhtida ka teemaal paiknevasse drenaažitorustikku. Vaata seletuskiri ptk 4.5 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.
8	Tagada looduslikku kõrghaljastust ja alustaimestikku maksimaalselt säästev lahendus	Arvestatud, vt seletuskiri ptk 3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ja seletuskiri ptk 3.5.1 Haljastuse planeerimise põhimõtted ning seletuskiri ptk 4.5 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks
9	Teostada Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine. Kaitstavate taimeliikide inventuuri välitööd teostada ajal, kui neile iseloomulikud määramistunnused on nähtaval. Inventuuri peab teostama kaitstavaid taimeliike tundev ekspert	Arvestatud, vt DP Lisad, Lisa 4
10	Tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavalikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“	Arvestatud, vt seletuskiri ptk 3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted ja seletuskiri ptk 4.5 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks
11	Kirjeldada olmejäätmete põhimõttelise lahenduse. Määrata olmejäätmete kogumiskohad ja nendeni ligipääsud	Arvestatud, vt põhijoonis DP-02 ja seletuskiri ptk 3.5.3 Heakord ja jäätmekäsitlus
12	Võtta kasutusele radooni leevendusmeetmed vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ja lähtuda Eesti standardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“, et tagada ohutu radoonitase hoonetes, sest Tallinna radooniriski kaardi kohaselt on piirkonna pinnases kõrge radooni sisaldus	Arvestatud. Nõuded lisatud seletuskiri ptk 4.5 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks. Eesti standardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ on kehtetu standard. Arvestatud on Eesti pinnase radooniriski kaardi andmeid (Eesti Geoloogiakeskus, andmed 2020. aasta seisuga).
13	Määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded: - ehitusprojekti koostamisel arvestada ringmajanduse põhimõtteid, sh efektiivne ruumi kasutamine, ümberplaneerimise võimalused,	Arvestatud. Nõuded lisatud seletuskiri ptk 4.5 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, ala ptk Nõuded edasiseks projekteerimiseks ja ehitamiseks ning ala ptk Nõuded haljastuse projekteerimiseks, rajamiseks ja hoolduseks.

	<p>ehitiste energiatõhusus, ressursside säästev planeerimine;</p> <ul style="list-style-type: none">- lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;- käsitleda ehitustööde aegseid loodusliku haljastuse kaitsemeetmeid.	
--	---	--

Koostas: Helen Leiger