

DP044890

Töö nr:

12/22

Tellija:

Tallinna Linnaplaneerimise Amet

reg kood 75023823

Vabaduse väljak 7, Tallinn 15198

PIKALIIVA TN 69 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 19

10129 Tallinn

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

maarja@ruumjamaastik.ee

ruumilise keskkonna planeerija

OÜ Väli

Kadi ja Kristian Nigul

Volitatud Maastikuarhitekt 7

Tallinn

2024

Sisukord

| | |
|--|-----------|
| SISUKORD | 2 |
| I SELETUSKIRI | 3 |
| 1. Koostamise alused ja lähtedokumendid | 3 |
| 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused | 3 |
| 2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus | 3 |
| 2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus | 3 |
| 3. Planeeringus kavandatu kirjeldus | 4 |
| 3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus | 5 |
| 3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted | 5 |
| 3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted. Väliruumi kujunduspõhimõtted | 10 |
| 3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted | 21 |
| 3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted | 24 |
| 3.7.1 Veevarustus | 24 |
| 3.7.2 Kanalisatsioonivarustus | 25 |
| 3.7.3 Sademeveekanaliseatsioon, drenaaž | 26 |
| 3.7.4 Sidevarustus | 27 |
| 3.7.5 Soojusvarustus | 27 |
| 3.7.6 Elektrivarustus | 28 |
| 3.7.7 Tänavavalgustus | 28 |
| 3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted | 28 |
| 3.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused | 29 |
| 3.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele | 29 |
| 3.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele | 30 |
| 3.12 Ehituskeeluvööndi vähendamine | 30 |
| 4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded | 32 |
| 4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded | 32 |
| 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks | 32 |
| 4.3 Keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks | 35 |
| 4.4 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas | 37 |
| 4.5 Nõuded tuleohutuse tagamiseks | 38 |
| 4.6 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks | 39 |
| 5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele | 40 |
| II JOONISED | 36 |

I Seletuskiri

1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määrus nr 36 Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas
- Tallinna Linnavolikogu 10.03.2022 otsus nr 30 „Pikaliiva tn 69 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Haabersti linnaosas“
- Tallinna Linnavaraameti 04.02.2020 registreeritud algatamise ettepanek

Detailplaneering on koostatud vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitamisele esitatud nõuded“ ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“.

2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Tallinna Linnavolikogu 10.03.2022 otsus nr 30 „Pikaliiva tn 69 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Haabersti linnaosas“ määratud planeeritud ala suurus on 15,17ha.

Planeeritud ala on suurendatud Harku järve poolses osas, planeeritava ala suurus on 15,44ha.

Planeeritud ala on suurendatud planeeringu lahendusest lähtuvalt, et võimaldada ehitada kaldaga seotud purre Harku järvele.

Planeeritud ala asub Tallinna Haabersti linnaosas Harku järve idakaldal Pikaliiva asumis.

2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Eesmärk on:

- Haabersti linnaosa üldplaneeringu elluviimine;
- Ühiskondlike hoonete ja üldkasutatava maa kruntide moodustamine;
- Riigi omandis oleva maa Tallinna linna omandisse taotlemine Haabersti linnaosa üldplaneeringu elluviimiseks;
- Linnale vajalike teenuste arendamiseks maa-alade kavandamine ja ehitusõiguse määramine;
- Kavandada hoonestuse sujuv üleminek Keskküla tee eramute ja naaberalade korterelamute vahel;
- Viia ellu Tallinna haridusstrateegia 2020-2030, mille alusel on alale ette nähtud Pikaliiva piirkonna üldhariduskool;
- Toimivate rohekoridoride kavandamine;
- Võimalikult suures ulatuses looduslike alade säilitamine;
- Puhkeotstarbeline avaliku kasutusega roheala loob sidususe rohekoridoride vahel;
- Rohealale kavandada lastemänguväljakud ja palliplatsid, vaatlustorn ja roheala teenindavad väikeehitised ning piisava tihedusega jalgteedevõrgustik;
- Avaliku kasutusega täismõõtmes jalgpallistaadioni, palliväljakute ning mänguväljakute kavandamine Harku järve rohealale;

- Säilitada Harku järve kaldad võimalikult looduslikuna (liigniiske roostikuala, põõsastikud). Järveäärse ala korrastamine ja harjumuspärasele jalgrajale kõnnitee ja jalgrattatee väljaehitamine;
- Harku järveäärse kõnnitee ühendamine järvekaldale kavandatava promenaadivõrgustikuga;
- Harku järve aktiivne kasutamine, kavandatud on purre jalgteede paeteljele;
- Sidusa jalgteede võrgustiku kavandamine planeeritud alal;
- Näha ette jalgrattateede ühendamine juba väljaehitatud teedega;
- Rahustatud liiklusega sisetänav ja parkimisalade põhimõttelise lahenduse koostamine;
- Bussipeatuste kavandamine Pikaliiva tänavale.

3. Planeeringus kavandatu kirjeldus

Detailplaneeringu lahendus näeb ette kruntide moodustamise ja ehitusõiguse määramise viiele ühiskondlike hoonete maa krundile ning ühele tootmismaa krundile. Lisaks moodustatakse üldkasutatava maa ning transpordimaa krundid.

Hoonestus on kavandatud Pikaliiva tänava poolsele kinnistuosal, mis loob võimaluse Harku järveäärsele alale luua aktiivse vaba aja veetmist võimaldavad palliplatsid ja mänguatraksioonid, rannaalal kulgeb promenaad ning jalgratastele mõeldud eraldatud teeosa. Harku järveäärsed alad on avatud ning avalikuks kasutamiseks kavandatud, alal on võimalik läbi viia ka õuesõppe tunde.

Planeering näeb ette nii Pikaliiva asumile kui ka ülelinnaliselt vajalike teenuste tagamiseks ühiskondlike hoonete ehitamist. Planeeritud alale on kavandatud (loetelu ei ole lõplik ja on paindlik sõltuvalt vajadusest):

- Lasteaed (10-12 rühmaline);
- Põhikool (650 õpilasele) ja spordisaal;
- Täisealiste hoolekandeaustus;
- Eakatele suunatud teenusmajad;
- Väikelaste perepesa ruumid;
- Erivajadusega laste päevahoid;
- Parki teenindav paviljon tualettruumidega;
- Vaatetorn.

Juurdepääsud on planeeritud kruntide teenindamiseks Pikaliiva tänavaga ühendatud sõidu- ja kõnniteedelt. Ühesuunaline sõidutee paikneb planeeritud lasteaia (pos nr 2) ja kooli (pos nr 3) vahelisel alal ning teenindab teeäärseid parkimiskohtasid ja juurdepääsu lasteaia krundile. Pikaliiva tänavalt on planeeritud ka kahesuunaline sõidutee, mis on juurdepääsuks pos nr 1, 3 ja 4 kruntidele.

Planeering näeb ette Keskküla tänava ühendamise Pikaliiva tänavaga, mis oli varem kehtestatud planeeringus ette nähtud, kuid välja ehitamata. Keskküla tänav ja planeeritud sõidutee ei ole omavahel ühendatud, ühendus on loodud üksnes jalakäijatele ning kergliiklejatele.

Planeeritud ala on suur ning linnaosa üldplaneeringus on ette nähtud lisaks ühiskondlike hoonete ehitamisele ka avalikuks puhkealaks.

Harku järveäärne ala moodustab 60% planeeritud alast, alale on kavandatud jalgteede ja jalgrattateede võrgustik, kaldaäärne rannapromenaad, pallimänguplatsid, täismõõtmetes jalgpallistaadion ning looduslik mänguala jm. Ala on mõeldud ka lasteaia ja kooliõpilaste liikumistundide läbiviimiseks.

Rannaäärsel alal on ette nähtud lagunenud pumbamaja asemele ehitada vaatetorn, nähakse ette ka võimalus kaldapealsel alal randa teenindavate väikeehitiste püstitamiseks. Jalgteede võrgustik moodustab osa Harku järveäärsest promenaadist.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud ala hõlmab ühiskondlike ehitiste maakasutuse sihtotstarbega Pikaliiva tn 69 kinnistut, kahte transpordimaa maakasutusega kinnistut Keskküla tänav T2 ja Pikaliiva tänav T5, üldkasutatava maa maakasutuse sihtotstarbega Sõudebaasi tee 29 kinnistut ning sihtotstarbega Sõudebaasi tee 20a kinnistut.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette kümne krundi moodustamise. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Pikaliiva tn 69 kinnistust kruntide moodustamine ühiskondlike hoonete ehitamiseks, reovee pumpla krundi moodustamiseks ning Keskküla tänav väljaehitamiseks vajaliku transpordimaa krundi moodustamiseks. Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on võimalik Pikaliiva tn 69 kinnistu taotleda riigivaraseaduse alusel tasuta Tallinna linna omandisse ning korraldada detailplaneeringu kohaste kruntide alusel kinnistute moodustamine.

Planeering näeb ette erinevad võimalused:

- pos nr 6 ja pos 9 kruntide liitmiseks;
- pos nr 9 krundi liitmise Sõudebaasi tee T2 kinnistuga (alternatiivne variant);
- pos nr 6 ja pos nr 8 kruntide liitmine;
- vajadusel on lubatud staadioni ehitamiseks vajalik maa-ala välja kruntida ja moodustada eraldi üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt. Staadioni täpne asukoht ja võimaliku krundi suurus selgub pos nr 6 ja 8 kruntide (ka nende liitumisel) tervikliku maastikuarhitektuurse projekti käigus.

3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritud on ehitusõiguse määramine kokku seitsmele krundile.

Positsioonide nr 1 ja 4 hoonestusala paiknemine Keskküla tänav poolses krundiosas on määratud rohekoridori toimimisest lähtuvalt. Kruntidele on lubatud ehitada alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ehitisi, nt. rattaparklad, prügikonteinerite varjualused jm – kõik ehitised peavad paiknema krundi hoonestusalas. Kruntide rohekoridori alale on võimalik istutada põõsaid ja puid, rohekoridori ala peab säilima piiretest vaba alana.

Positsioon nr 2 ja 3 kruntide hoonestusala asukoha määramisel on arvestatud krundi kuju ja asjaoluga, et hoonestusala on piisavalt suur võimaldades arhitektuurivõistluse tulemustest lähtuvalt projekteerida hoonele(-tele) sobivaima asukoht. Kruntidele on lubatud ehitada alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ehitisi, nt. rattaparklad, prügikonteinerite varjualused jm – kõik ehitised peavad paiknema krundi hoonestusalas, väikeehitiste arvu krundil ei ole piiratud.

Positsioon nr 6 krundile on positsiooni nr 4 krundiga piirnevas osas kavandatud hoonestusala, mis on ette nähtud parki teenindava paviljoni ehitamiseks. Hoonesse on kavandatud ka avaliku kasutusega tualettruumid.

Krundile on määratud kaks hoonestusala, mis paiknevad ehituskeeluvööndis. Hoonestusalas on lubatud ehitada neli kuni 20m² suurust väikeehitist. Väikeehitised on kavandatud Harku järveäärse ala teenindamiseks, nt. talisuplejate saun(-nad), riietusruumid, suplusmaja vms.

Lisaks on krundile lubatud ehitada alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ehitisi- paviljone, rattaparklaid jms- ehitised peavad paiknema väljaspool ehituskeeluvööndit, väikeehitiste arvu krundil ei ole piiratud.

Positsioon nr 9 hoonestusala on määratud lähtuvalt likvideeritava ehitise paiknemisest ning selle laiendamise võimalustest. Planeeringu lahendus ei näe ette vajadust ehituskeeluvööndi vähendamiseks- olemasolev hoone paikneb ehituskeeluvööndis ning planeeritud laiendus väljaspool ehituskeeluvööndit.

Positsioon nr 10 hoonestusala on määratud reoveepumpla ehitamiseks.

Planeeritud alal:

- üldkasutatavate kruntide osakaal on 60%;
- keskmine hoonestustihedus alal 0,28 (ehituskeeluvööndi ja rohekoridori ala on välja arvatud). Planeeritud ala hoonestustihedus on 0,17;
- kavandatud hooned on 2-3 -korruselised, abihooned 1 korruselised;
- kavandatud täisehituse protsent 8%;
- kavandatud parkimiskohtade arv 126.

3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Positsioon nr 1

Krundi suurus 3 680 m²

Ühiskondliku ja/või ärihoone maa (Üh95-100%, Ä 0-5%)

Hoonete arv 6, sh 2 põhihoonet ja kuni 4 abihoonet

Hoonete ehitisealune pind maapealsel osal kuni 1090 m²

Hoonete ehitisealune pind maa-alusel osal kuni 800 m²

Hoonete suletud brutopind maapealsel osal kuni 2080 m²

Hoonete suletud brutopind maa-alusel osal kuni 800 m²

Suurim lubatud põhihoone korruselisus kuni 2 maapealset korrust, abihoonete korruselisus 1

Kavandatud on üks maa-alune korrus, kuhu on võimalik rajada pommivarjend

Suurim lubatud hoone kõrgus 8 m

Krundi hoonestustihedus 0,57

Krundi täisehituse protsent 30%

Kavandatud on ehitusõigus perepesa teenuse osutamiseks 0-7aastastele lastele ja erivajadusega laste päevahoiuteenuse pakkumiseks ning täisealustele hoolekandetasutuse ehitamiseks.

Krunt on piiratud piirdeaiaga. Krundile on lubatud ehitada alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ehitisi, nt. rattaparklad, prügikonteinerite varjualused jm – kõik ehitised peavad paiknema krundil piirdeaiaga ümbritsetus alas, väikeehitiste arvu krundil ei ole piiratud.

Positsioon nr 2

Krundi suurus 9 499 m²

Ühiskondlike hoonete maa (Üh100%)

Hoonete arv 19, sh 1 põhihoone ja kuni 18 abihoonet (paviljon vms)

Hoonete ehitisealune pind maapealsel osal kuni 2 400 m²

Hoonete ehitisealune pind maa-alusel osal kuni 1 000 m²

Hoonete suletud brutopind maapealse osal kuni 4 000 m²

Hoonete suletud brutopind maa-alusel osal kuni 1 000 m²

Suurim lubatud põhihoone korruselisus kuni 2 maapealset korrust, abihoonete korruselisus 1

Kavandatud on üks maa-alune korrus, kuhu on võimalik rajada pommivarjend

Suurim lubatud põhihoone kõrgus 11 m

Krundi hoonestustihedus 0,42

Krundi täisehituse protsent 25%

Kavandatud on ehitusõigus lasteaia ehitamiseks. Lasteaed on kavandatud 10-12 rühmaliseks, sh sõimerühmad. Krunt on piiratud piirdeaia. Krundile on lubatud ehitada alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ehitisi, nt. rattaparklad, prügikonteinerite varjualused jm – kõik ehitised peavad paiknema krundi hoonestusalas, väikeehitiste arvu krundil ei ole piiratud.

Positsioon nr 3

Krundi suurus 11 835 m²

Ühiskondlike hoonete maa (Üh100%)

Hoonete arv 6, sh üks põhihoone ja kuni 5 abihoonet

Hoone ehitisealune pind maapealsel osal kuni 5 800 m²

Hoone ehitisealune pind maa-alusel osal kuni 4 400 m²

Suurim lubatud põhihoone korruselisus kuni 3 maapealset korrust, abihoone korruselisus 1

Kavandatud on üks maa-alune korrus, kuhu on võimalik rajada pommivarjend

Hoone kõrgus kuni 18 meetrit

Hoone maapealne suletud brutopind 14 500 m²

Hoone maa-alune suletud brutopind 4 400 m²

Krundi hoonestustihedus 1,23

Krundi täisehituse protsent 49%

Kavandatud on ehitusõigus koolihoone, spordisaali ja abihoonete ehitamiseks. Lubatud on koolihoone katuseala kasutamine, nt istumisalad. Krundile on lubatud ehitada alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ehitisi, nt. rattaparklad, prügikonteinerite varjualused jm – kõik ehitised peavad paiknema krundi hoonestusalas, väikeehitiste arvu krundil ei ole piiratud. Krundile ei ole piirdeaedu kavandatud.

Positsioon nr 4

Krundi suurus 4 508 m²

Ühiskondliku hoone ja tootmismaa (Üh95% T5%).

Hoonete arv 6, sh 3 põhihoonet ja kuni 3 abihoonet (sh alajaam)

Hoone ehitisealune pind maapealsel osal kuni 1400 m²

Hoone ehitisealune pind maa-alusel osal kuni 800 m²

Hoone suletud brutopind maapealsel osal kuni 2600 m²

Hoone suletud brutopind maa-alusel osal kuni 800 m²

Suurim lubatud põhihoone korruselisus kuni 2 maapealset korrust, abihoonete korruselisus 1

Kavandatud on üks maa-alune korrus, kuhu on võimalik rajada pommivarjend

Suurim lubatud hoone kõrgus 8 m

Krundi hoonestustihedus 0,58

Krundi täisehituse protsent 31%

Krunt on piiratud piirdeaiaga. Krundile on lubatud ehitada alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ehitisi, nt. rattaparklad, prügikonteinerite varjualused jm – kõik ehitised peavad paiknema krundil piirdeaiaga ümbritsetus alas, väikeehitiste arvu ei ole piiratud.

Positsioon nr 5

Transpordi- ja üldkasutatava maa krunt (L 100%)

Krundi suurus 9 761 m²

Krundile ehitusõigust ei kavandata.

Positsioon nr 6

Üldkasutatava ja ühiskondliku hoone maa krunt (Üm95% Üh5%).

Krundi suurus 69 823 m²

Hoonete arv 5, sh kuni 4 hoonet ehituskeeluvööndis. Ehituskeeluvööndisse kavandatud hooned võivad olla kuni 20m² suurused

Hoone ehitisealune pind maapealsel osal kuni 130 m², sh ehituskeeluvööndisse ehitatavate hoonete ehitisealune pind kokku kuni 80 m²

Suurim lubatud hoone korruselisus 1 maapealne korrus

Maa-alust korrust ei kavandata

Hoone kõrgus kuni 4 meetrit

Hoone maapealne suletud brutopind 130 m²

Krundi hoonestustihedus 0,0019

Krundi täisehituse protsent 0,19%

Krundile on võimalik ehitada parki teenindav paviljon, milles on avaliku kasutusega tualettruumid.

Krundile on lubatud rajada tribüünid. Üksnes jalgpallistaadioni väravate tagust ala on lubatud piirata võrkpiirdega turvalisuse tagamiseks.

Vajadusel on lubatud staadioni ehitamiseks vajalik maa-ala välja kruntida ja moodustada eraldi üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt. Staadioni täpne asukoht ja võimaliku krundi suurus selgub pos nr 6 ja 8 kruntide (ka nende liitumisel) tervikliku maastikuarhitektuurse projekti käigus.

Krundi ehituskeeluvööndisse ehitatavad hooned (kaks hoonestusala, kuni 4 hoonet) on randa teenindavad, nt. talisuplejate saun, riietusruum, suplusmaja vms.

Krundile on lubatud ehitada alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ehitisi- paviljone, rattaparklaid jms- ehitised peavad paiknema väljaspool ehituskeeluvööndit, väikeehitiste arvu krundil ei ole piiratud.

Positsioon nr 7

Krundi suurus 14 582 m²

Transpordi – ja üldkasutatav maa (L70%Üm30%)

Krundile ei ole määratud ehitusõigust hoonete ehitamiseks. Krunt moodustatakse Keskküla tänav T2 ja Pikaliiva tn 69 kinnistuosa liitumisel, krunt on avalikuks kasutamiseks.

Positsioon nr 8**Sõudebaasi tee 29**

Üldkasutatava maa krunt (Üm 100%)

Krundi suurus 15 487 m²

Krundile ei ole määratud ehitusõigust hoone(-te) ehitamiseks. Olemasoleva kinnistu piire ja maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta.

Positsioon nr 9**Sõudebaasi tee 20a**

Ühiskondliku hoone maa krunt (Üh100% või Üm95% Üh5% või L100%). Krunti on võimalik liita pos nr 6 krundiga või Sõudebaasi tee T2 kinnistuga.

Krundile on võimalik ehitada olemasoleva vareme lammutamisel vaatetorn, samuti on ette nähtud võimalus vaatlustorni laiendamiseks.

Krundi suurus 85 m²

Hoonete arv 1

Hoone ehitisealune pind maapealsel osal kuni 45 m²

Hoone korruselisus 1

Maa-alust korrust ei kavandata

Hoone kõrgus kuni 12 meetrit

Hoone maapealne suletud brutopind kuni 10 m²

Krundi hoonestustihedus 0,12

Krundi täisehituse protsent 53%

Positsioon nr 10

Tehnovõrkude ehituse maa krunt (The100%)

Krundile on võimalik ehitada reoveepumpla

Krundi suurus 40 m²

Hoonete arv 1

Hoone ehitisealune pind maapealsel osal kuni 20 m²

Hoone korruselisus 1 maapealne ja 1 maa-alune korrus

Hoone maa-alune korrus 1

Hoone kõrgus kuni 2 meetrit

Hoone maapealne suletud brutopind 20 m²

Krundi hoonestustihedus 0,50

Krundi täisehituse protsent 50%

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Olemasoleva maapind on langev Harku järve suunas. Hoonestatavatel kruntidel ei ole ette nähtud vajadust suuremahuliste pinnasetööde teostamiseks.

Kõvakatteliste alade sajuveed on ette nähtud võimalusel reljeefikaldega suunata haljasalale, liigveed on võimalik suunatud sademevee või drenaažisüsteemi, samuti on võimalik kasutada kombineeritud lahendusi. Puhastatud sademeveed on võimalik suunata kraaviga Harku järve.

Maapinna kõrgus täpsustatakse lähtuvalt välisruumi lahendusest hoonete ehitusprojekti koostamisel.

3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted. Välisruumi kujunduspõhimõtted

Haabersti linnaosa üldplaneeringus on üheks arengut piiravaks teguriks välja toodud avalike korrastatud rohealade vähesus. Koostamise olev detailplaneering võimaldab selle elluviimisel suurenda korrastatud avalike alade osakaalu piirkonnas ning suurendada Harku järveäärset puhkepiirkonda ja toetada aktiivseid tegevusi. Ala väljaarendamine suurendab piirkonna elukvaliteeti ja õuesviibimise võimalusi.

Vastavalt Tallinn 2035 arengustrateegiale (<https://strateegia.tallinn.ee>) on eesmärgiks, et Tallinn oleks roheline linn, kus rohelus on alati lähedal ning on turvaline mängida, jalutada ja lõõgastuda. Elanikud tunnevad oma kodukandiga sidet ja teevad seda ka ise mõnusamaks.

Käesoleva detailplaneeringuga toetatakse linna üldisi strateegilisi sihte ning planeeritud on:

- eraldiseisvad turvalised rattateed;
- täiendavad ühistranspordi peatused;
- rahustatud liiklusega kohalik tänavaruum;
- kõrvalise abita saavad liikuda nii koolilapsed kui ka eakad, nii ratastooli, lapsekäru kui ka juhtkoeraga liikujad;
- tänavaruum kui mitmekülgseid võimalusi pakkuv keskkond (meeldiv peatuda, aega veeta, piisavalt seljatoega pinke jms);
- inimeste tervise toetamine (erinevate aktiivsete liikumis- ja ajaveetmise võimaluste loomine);
- rohelus tänavatel;
- liigendatud parkimine;
- vett läbilaskvad katted.

Välisruumi lahendus peab täiendama ja parandama ümbritseva ala elukeskkonda. Harku järve äärne puhke- ja rekreatsiooniala peab olema juurdepääsetav kõigile. Järveäärsele promenaadile ja haljasalale on lubatud rajada väiksemaid puhke- ja peatumiskohti (istepingid, lavatsid, lamamistoolid, piknikulauad). Tuleb tagada mugav juurdepääs kooli, lasteaia ja teiste ühiskondlike hooneteni. Peamised sissepääsud ning peamised juurdepääsud lahendada kõvakattega ning astmevabalt, mujal eelistada vett läbilaskvaid katteid.

Planeeritud alal paiknevad kaks kirde-edela suunalist rohekoridori. Rohekoridoride alad on piiretest vabad.

- Üks rohekoridorist paikneb Keskküla tänava ja selle pikendusena Harku järve suunas. Rohekoridor on pos nr 6 ja 8 kruntidel 50m laiune ala loodusliku rohttaimestiku ning puistuga, ülejäänud osas, pos nr 7 krundil, arvestab ka kehtiva dp moodustatud hoonestusala ja planeeritud ala pos nr 1 ja 4 hoonestusala piirdega. Planeeringus on arvestatud, et pos nr 7 krundi rohekoridor on planeeritud kõnnitee ja moodustatud kruntide vahelisel alal 25m laiune. Ette on nähtud rohekoridori alale täiendava madal- ja kõrghaljastuse kavandamine.
- Teine rohekoridor paikneb planeeritud ala lõunakaares olemasoleva kraavi kalda piirkonnas. Rohekoridor on 50 m laiune, ala läbivad olemasolev pinnase- ja asfaltkatteline jalgtee, mis on ette nähtud säilitada. Rohekoridoris paikneb vare, mille laiendamine on planeeringus ette nähtud vaatlustorniks. Uued kavandatud jalgteed loovad ühendused planeeritud ala kõnniteedega.

Planeeringualal on lasteaed paigutatud suurema tee serva ning kool järvepoolsele alale. Selleks, et vältida suurte parklate tekkimist on parkimine peamiselt kavandatud ühesuunalise (osaliselt ka kahesuunalise) tee äärde. Kõik ristumised on kavandatud tõstetud ristmikena, et eelistada jalakäijat ja kergliiklejat ning samas rahustada autoliiklust. Pikaliiva tänavale planeeritud bussipeatused tagavad mugava juurdepääsu ühistranspordiga. Positsioonile nr 5 ja pos nr 6 on kavandatud eraldi rattatee, mis ühendab Pikaliiva tänava ja positsioon nr 8 kavandatud järveäärse promenaadi rattateega. Rattateelt tagada ühendused kooli ja lasteaia juurde kavandatud jalgrattaparklatesse. 2/3 jalgrattahoidjatest peab asuma varikatuse all.

Kooli ja lasteaia hoovialale tuleb kavandada liikuma kutsuvaid elemente ning soodustada laste ja õpilaste õues olemist. Harku järve äärne haljasala jätta looduslikuma ilmega ning kavandada sinna vaiksemaid olemiskohti (istepingid, lavatsid vms) ning aktiivseid ajaveetmise võimalusi (palliplatsid, seiklusrada jms), lubatud on väiksemad reljeefimuudatused puittaimedest vabal alal nt paari-kolme astmelise amfiteatrilaadse istumis/esinemisala kavandamiseks.

Planeeringualal ei kasva märkimisväärselt väärtuslikku kõrghaljastust. Soovitav on säilitada lisaks väärtuslikule kõrghaljastusele ka vähemväärtuslikke puid. Täiendada tänavaruumi kõrghaljastusega. Haljastuse kavandamisel eelistada piirkonnale omaseid ja kodumaiseid eririndelisi puu- ja põõsaliike ning eriliigilisi rohttaimi. Haljastuslahendus peab arvestama nõudeid kasvutingimuste tagamiseks. Haljastuslahendusega tuleb tagada järveäärse haljasala, kavandatud rohekoridoride (Keskküla tänava ääres ja planeeringuala kaguküljel) ning Pikaliiva tänavale kavandatava tänavahaljastuse ökoloogiline sidusus.

Planeeritud ala sademevesi immutada maksimaalselt kohapeal. Võimalusel eelistada avatud ja säästvaid sademeveesüsteeme (vihmapiik, nõva, imbkraav jms). Infot Eesti kliimasse sobivate lahenduste kohta saab digitaalsest Urban Storm käsiraamatust „Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivate säästvate sademeveelahenduste. Käsiraamat (https://urbanstorm.viimsivald.ee/wp-content/uploads/2023/03/SUDS_kasiraamat_digi.pdf).

Linnas elavate loomade väheseks häirimiseks peab kogu välisvalgustus olema dimmerdatav ja sooja valgusega, et ülevalgustamist vältida ning tagada looduskeskkonnale sobivam valguslahendus. Öösiti peab välisvalgustus olema madalamaks dimmerdatud ja valgusvärvus soojem.

POS nr 1 ja 4 (ühiskondlikud hooned):

- Kavandatud positsioonide põhjaküljel piirneb rohekoridori alaga.

POS nr 2 (lasteaed):

- Vähemalt üks lasetaia külg ja selle esine välisruum peab olema tihedalt seotud tänavaruumiga ning seda rikastav;
- 2/3 jalgrattahoidjatest kavandada kaetuna (hoones, hoone räästa all, eraldi varikatuse all vms);
- Projekteerida varikatusega õuesõppe klass;
- Projekteerida varikatused, mis võimaldavad erinevaid tegevusi õues läbi viia ka sajuse ilma korral;
- Hoovialale kujundada erinevaid tegevusi soodustavad tsoonid, mis saavad olla rühmade ühiskasutuses ja roteeritud kasutuses (vältida samalaadsete mänguvahendite kordamist iga rühma jaoks);
- Lasteaia hoovialal tagada loodusliku ja tehisliku tasakaal. Mänguattraksioonide alused katted peavad vähemalt 2/3 ulatuses olema looduslikud (nagu näiteks hakkepuu, koorepuru, liiv, kruus);
- Lasteaia hooviala projekteerimisel tuleb integreerida Tartu Ülikooli Liikumislabori liikuma kutsuva lasteaia soovitusi - <https://www.liikumakutsuvkool.ee/lasteaed/>.

POS nr 3 (kool):

- Vähemalt üks koolihoone külg ja selle esine välisruum peab olema tihedalt seotud tänavaruumiga ning seda rikastav;
- 2/3 jalgrattahoidjatest kavandada kaetuna (hoones, hoone räästa all, eraldi varikatuse all vms);
- Projekteerida varikatusega õuesõppe klass;
- Projekteerimisel tuleb koolihoov kujundada mitmekülgsest liikuma kutsuvalt - s.t. projekteerida erinevaid rajatisi mis võimaldavad ronimist, hüppamist, jooksmist, tasakaalu harjutamist jms (nt batuudid, tasakaalulindid, ronilad, onnid, astmed, künkad, kallakud, kändud, kiiged, rulatatavad elemendid jms). Kooli välisruumi kavandamisel tuleb integreerida Tartu Ülikooli Liikumislabori liikuma kutsuva kooli ideid - <https://www.liikumakutsuvkool.ee/>;
- Pikaliiva tänavapoolsele küljele tuleb kavandada tänavapuude rida;
- Koolihoone on piirkonda teenindav 3-paralleeliga põhikool 650 õpilasele. Kooli õueala on piisavalt suur ka õuesõppe tundide läbiviimiseks. Kehalise kasvatus tunnid ja treeningud viiakse läbi pos nr 6 krundil. Jalgpallistaadionil ei ole jooksuradasid kavandatud, jooksmine on võimalik lähiala kõnniteedel, selleks on võimalik luua erineva pikkusega distantsid (nt 500m, 1km, 2 km ja 3km ringid).

POS nr 5 ja nr 7 (tänavaruum):

- Tänaväärne parkimine liigendada kõrghaljastusega – kõrghaljastusele tagada optimaalne kasvualus lähtuvalt Tallinna Linnavalitsuse 28. septembri 2011 määrusest nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“;
- Positsioonil nr 5 Pikaliiva tänavalt Harku järve äärde suunduva tee ääres peab iga 50 m tagant asuma seljatoe ja käetugedega istepink;
- Kõnnitee/rattatee ja sõidutee ristumised kavandada tõstetud ristmikuna;
- Ühesuunalise sõidutee kavandada maksimaalselt 3,5 m laiune ning kahesuunaline sõidutee 5 m laiune;
- Parkimiskohtade kavandamisel eelistada vett läbilaskvaid katteid;
- Pos nr 7 krundil paiknevale rohekoridori alale on vajalik istutada mitmerindelisi ja mitmeliigilisi puid ja põõsaid;
- krundid on piiretest vaba ala tagamaks rohekoridori toimimine ja väikeloomade liikumine;
- Pikaliiva tänavapoolsele küljele on vajalik kavandada tänavapuude rida (pos nr 7 krundi osas).

POS nr 6 (haljasala):

- Säilitada ka vähemväärtuslikku haljastust;
- Säilitada vähemalt 50% ulatuses olemasolev olukord – eelistada kujunduslahenduses pigem väiksemaid ja lokaalseid sekkumisi (tihedama kasutuse ja hooldusega alad);
- Pikaliiva tänavalt järve äärde suunduva tee ääres peab iga 50 m tagant asuma seljatoe ja käetugedega istepink;
- Kavandada spordiplatse, palliplatse;
- Alal viiakse läbi lasteaia- ja koolilaste õuesõppe ning treeningtunde
- Kavandada looduslikest materjalidest mänguala, mis kutsuks noori liikuma (vt näitepilte).



Illustratsioon: näited looduslähedastest mängualadest, mis kutsuvad liikuma: Löwenruh pargi madalseiklusrada (foto: Kadi Nigul) ja Vivita Estonia vabamänguala Kakumäe rannas (foto: Vivita Estonia)

POS nr 8 (promenaad):

- Säilitada looduslik järve kallas;
- Lubatud on vaadete avamiseks likvideerida kõrghaljastust;
- Kavandada järveäärne promenaad: jalgtee, rattatee ning istumis- ja puhkevõimalused. Jalgtee laius 3,5m ning rattatee laius 2 m;
- Seljatoe ja käetugedega istepingid peavad asetsema iga 50 m tagant;
- Vastavalt Tallinna Rattastrateegiale 2018-2028 on promenaadile kavandatav rattatee Tallinna rattateede tervisevõrgu osa (<https://www.tallinn.ee/et/ehitus/tallinna-rattastrateegia-2018-2028>);
- Promenaadi peab osaliselt (või täielikult) kavandama postidele (alt tulduvana, vt illustratiivseid näitepilte sarnaste lahendustega), et säilitada olemasolevat looduskeskkonda ja niiskusežiimi.



Illustratsioon: näited tõstetud teeradadest Tondiraba pargis (foto: Kadi Nigul) ja Rocca Al Mare promenaad (Foto: Maru ehitus)

POS nr 9 (vaatlustorn):

- Säilitada ka vähemväärtuslikku haljastust;
- paigaldada uus vaatlustorn.

Hoonestusalalt ning teede ehitamisel on vajalik mõnede puittaimede likvideerimine. Puude likvideerimisel tuleb jälgida, et rakendub asendusistutuse kohustus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021. a määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord“. Kehtestatud korra kohaselt ei pea asendama V väärtusklassi puid ning pöösaid ja viljapuid.

Detailplaneeringus on lähtutud üldplaneeringu põhimõtetest, et Harku järve kalda rohealal on puhkeotstarbeline ala, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks. Alal võivad paikneda mänguväljakud ja lemmiklooma jalutusplatsid ning üksikud väiksemad puhke- ja spordiehitised. Positsioon nr 6 krundile on kavandatud avaliku kasutusega valgustatud jalgteed ja jalgrattateed, jalgrataste hoiukohad, istepingid, palliväljakud, looduslik mänguala jm ning piiranguvööndist väljaspoole täismõõtmetes jalgpallistaadion koos võimaliku tribüüniga. Positsioon nr 8 krundile on kavandatud avaliku kasutusega valgustatud jalgteed ja jalgrattateed ning istepingid, mis teenindavad roheala ja toetavad selle kasutusmugavust. Pos nr 8 krundile on kavandatud ehitusõigus roheala teenindavate väikeehitiste (kuni 4) ehitamiseks. Kõik ehitised krundil pos nr 6 ja 8 teenindavad roheala.

Positsioon nr 9 krundil paikneb olemasolev ehitis (pumbamaja vare). Lubatud on ehitada vaateorn, mis on suurem olemasolevast varedest.

Detailplaneeringus ei kavandata [veeseaduse](#) (edaspidi VeeS) § 187 järgi veeloa kohustusega tegevusi. Vastavalt VeeS § 118 lõikele 1 on veekaitsevöönd veekogu kalda või ranna erosiooni ja hajuheite vältimiseks moodustatud piiranguvöönd. Harku järve äärde kavandatakse puhke- ja rekreatsiooniala koos kaldapromenaadiga, mis ei suurenda veekogu kalda erosiooni ega avalda negatiivset mõju Harku järve seisundile.

Haabersti linnaosas Pikaliiva tänava ääres asuval planeeringualal ega lähialal ei paikne keskkonnaregistri andmetel (seisuga 14. jaanuar 2021) Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Detailplaneeringu lahendus loob võimaluse rohekoridoride ja rohealade kavandamisel nende alade ökoloogilise sidususe linnaosa teiste rohealadega, lähtudes ala kasutavatest liigirühmadest, s.h rändlinnud, nahkhiired jt väikeimetajad, tolmeldajad. Rohealad on sobivad lindude pesitsus ja toitumisaladeks.

Läbiviidud haljastuse inventuuri aruandes (Lisa 3.1) on välja toodud olulisemad kasvualad. Planeeringulahendus võimaldab väärtuslike kasvualade säilimist, üksnes jalgpalli staadioni alal on vaja täpsustada kas kasvuala taimestik vajad ümberistutamist. Inventuuri kokkuvõtteks on esitatud, et alal ei kasva kõrge haljastusliku väärtusega puid ja pöösaid ja laiema võraga üksikpuud kasvavad kohtades, kus on paremad valgustingimused; puude hooldus on olnud puudulik ja tegemata on jäänud puuderühmade harvendusraie. Alal esinevad kaitsealuste taimeliikide kasvukohad, milline säilimine on oluline.

LIKVIDEERITAVATE PUUDE TABEL

| Jrk. nr. | Eestikeelne nimetus (ladina keelne nimetus) | Inventeeritav objekt | Puu rinnasdi am. cm. / põõsa võra läbimõõt m. | Väär tus- klass | k1 | k2 | k3 | Haljastusühikud - metoodika $D1 \cdot (k1 + k2 + k3) / 3 = HÜ$ |
|----------|---|----------------------|--|-----------------|-----|-----|-----|--|
| 2 | Harilik vaher (Acer platanoides) | üksikpuu | 23 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 13**2 |
| 6 | Hall lepp (Alnus incana) | üksikpuu | 22 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 9**2 |
| 7 | Hall lepp (Alnus incana) | üksikpuu | 20 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 8**2 |
| 9 | Hall lepp (Alnus incana) | üksikpuu | 18 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 7**2 |
| 12 | Hall lepp (Alnus incana) | üksikpuu | 22 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 9**2 |
| 13 | Sanglepp (Alnus glutinosa) | üksikpuu | 31 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 18**2 |
| 21 | Hall lepp (Alnus incana) | üksikpuu | 19 & 16 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 14**2 |
| 24 | Sanglepp (Alnus glutinosa) | puude rühm | 9 & 7 & 10 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 15**2 |
| 44 | Raagremmelgas (Salix caprea) | puude rühm | 20 ja 17 ja 21 ja 16 ja 10 ja 44 ja 21 ja 14 ja 17 ja 14 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 72**2 |
| 62 | Raagremmelgas (Salix caprea) | puude rühm | 10 ja 8 ja 9 ja 9 10 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 18***6 |
| 64 | Raagremmelgas (Salix caprea) | üksikpuu | 13 ja 13 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 10***6 |
| 66 | Rabe remmelgas (Salix fragilis) | puude rühm | 10 ja 11 ja 8 ja 11 ja 10 ja 8 ja 12 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 40***6 |
| 76 | Raagremmelgas (Salix caprea) | üksikpuu | 18 ja 10 ja 12 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 16***6 |
| 78 | Hall lepp (Alnus incana) | puude rühm | 11 ja 15 & 26 ja 18 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 28***6 |
| 82 | Raagremmelgas (Salix caprea) | puude rühm | 18 ja 16 ja 21 ja 8 ja 20 ja 24 ja 24 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 52**6 |
| 236 | Arukask (Betula pendula) | puude rühm | 8 ja 9 ja 9 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 15**5 |

| | | | | | | | | |
|-----|------------------------------|------------|----------------------------------|-----|-----|-----|-----|--------|
| 238 | Arukask (Betula pendula) | puude rühm | 8 ja 11 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 11***5 |
| 239 | Arukask (Betula pendula) | puude rühm | 9 ja 11 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 11***5 |
| 241 | Arukask (Betula pendula) | puude rühm | 8 ja 9 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 10**5 |
| 242 | Hall lepp (Alnus incana) | üksikpuu | 8 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 3**5 |
| 243 | Hall lepp (Alnus incana) | puude rühm | 8 ja 10 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 7**5 |
| 244 | Arukask (Betula pendula) | üksikpuu | 9 ja 12 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 12***6 |
| 245 | Sanglepp (Alnus glutinosa) | üksikpuu | 10 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 6***6 |
| 247 | Arukask (Betula pendula) | puude rühm | 8 ja 12 ja 9 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 16***6 |
| 248 | Arukask (Betula pendula) | üksikpuu | 24 | III | 1 | 1 | 0,5 | 20**5 |
| 252 | Arukask (Betula pendula) | puude rühm | 9 ja 9 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 10***6 |
| 253 | Arukask (Betula pendula) | puude rühm | 13 ja 16 ja 14 | III | 1 | 1 | 0,5 | 36**6 |
| 256 | Sanglepp (Alnus glutinosa) | üksikpuu | 8 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 5**6 |
| 257 | Hall lepp (Alnus incana) | üksikpuu | 13 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 5***6 |
| 258 | Arukask (Betula pendula) | puude rühm | 11 ja 11 ja 18 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 23***6 |
| 269 | Arukask (Betula pendula) | puude rühm | 8 ja 8 ja 10 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 15***6 |
| 273 | Arukask (Betula pendula) | puude rühm | 18 ja 20 ja 11 ja 13 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 35*3 |
| 275 | Raagremmelgas (Salix caprea) | puude rühm | 10 ja 11 ja 12 ja 15 ja 16 ja 10 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 30*3 |
| 276 | Arukask (Betula pendula) | puude rühm | 11 ja 18 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 16*3 |
| 278 | Arukask (Betula pendula) | puude rühm | 17 ja 17 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 19**3 |
| 279 | Sanglepp (Alnus glutinosa) | üksikpuu | 10 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 6***6 |
| 281 | Arukask (Betula pendula) | üksikpuu | 14 ja 18 ja 20 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 29**5 |
| 289 | Sanglepp (Alnus glutinosa) | puude rühm | 30, 27, 8, 26, 22, 27, 13 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 87**5 |

| | | | | | | | | |
|-----|---------------------------------|------------|----------------------------|-----|-----|-----|-----|--------------------|
| 294 | Arukask (Betula pendula) | üksikpuu | 26 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 15* ² |
| 295 | Arukask (Betula pendula) | üksikpuu | 29 | III | 1 | 1 | 0,5 | 24* ² |
| 296 | Arukask (Betula pendula) | puude rühm | 9 ja 10 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 11* ² |
| 297 | Arukask (Betula pendula) | üksikpuu | 31 | III | 1 | 1 | 0,5 | 26* ² |
| 298 | Arukask (Betula pendula) | puude rühm | 12 ja 12 ja 10 ja 12 ja 11 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 32* ² |
| 299 | Rabe remmelgas (Salix fragilis) | puude rühm | 12 ja 9 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 12** ⁵ |
| 304 | Arukask (Betula pendula) | üksikpuu | 21 | III | 1 | 1 | 0,5 | 18* ³ |
| 313 | Arukask (Betula pendula) | puude rühm | 8 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 5*** ⁶ |
| 314 | harilik mänd (Pinus sylvestris) | üksikpuu | 13 | IV | 2,5 | 0,2 | 0,5 | 14*** ⁶ |
| 316 | Raagremmelgas (Salix caprea) | üksikpuu | 8 ja 9 ja 8 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 10*** ⁶ |
| 323 | Arukask (Betula pendula) | üksikpuu | 10 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 6*** ⁶ |
| 449 | Hall lepp (Alnus incana) | üksikpuu | 31 ja 14 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 18 |
| 475 | Hall lepp (Alnus incana) | puude rühm | 17 ja 18 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 14*** ⁶ |
| 476 | Hall lepp (Alnus incana) | üksikpuu | 9 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 4*** ⁶ |
| 477 | Hall lepp (Alnus incana) | puude rühm | 10 ja 11 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 8*** ⁶ |
| 478 | Hall lepp (Alnus incana) | puude rühm | 8 ja 11 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 8*** ⁶ |
| 490 | Hall lepp (Alnus incana) | üksikpuu | 10 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 4** ⁸ |
| 492 | Sanglepp (Alnus glutinosa) | puude rühm | 25 ja 12 ja 24 ja 25 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 49*** ⁸ |
| 494 | Hall lepp (Alnus incana) | üksikpuu | 8 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 3** ⁸ |
| 495 | Hall lepp (Alnus incana) | puude rühm | 17 ja 14 ja 11 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 17** ⁸ |
| 496 | Hall lepp (Alnus incana) | üksikpuu | 12 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 5** ⁸ |
| 497 | Hall lepp (Alnus incana) | üksikpuu | 10 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 4** ⁸ |
| 503 | Sanglepp (Alnus glutinosa) | üksikpuu | 17 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 10** ⁸ |
| 514 | Sanglepp (Alnus glutinosa) | puude rühm | 16 ja 17 ja 10 ja | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 50*** ⁶ |

| | | | | | | | | |
|-----|---------------------------------------|---------------|---|-----|-----|-----|-----|---------|
| | | | 13 ja 15 ja 18 | | | | | |
| 521 | Sanglepp (<i>Alnus glutinosa</i>) | puude rühm | 10 ja 11 ja 12 ja 18 ja 33 ja 12 ja 16 ja 13 ja 25 ja 20 ja 22 ja 13 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 116***6 |
| 536 | Arukask (<i>Betula pendula</i>) | puude rühm | 21 ja 13 ja 17 ja 12 ja 18 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 46****6 |
| 537 | Raagremmelgas (<i>Salix caprea</i>) | puude rühm | 14 ja 28 ja 35 ja 30 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 43****6 |
| 538 | Arukask (<i>Betula pendula</i>) | puude rühm | 21 ja 16 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 21****6 |
| 539 | Sanglepp (<i>Alnus glutinosa</i>) | üksikpuu | 12 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 7****6 |
| 540 | Sanglepp (<i>Alnus glutinosa</i>) | üksikpuu | 8 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 5****6 |
| 541 | Sanglepp (<i>Alnus glutinosa</i>) | puude rühm | 39 ja 15 ja 16 ja 16 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 49****6 |
| 542 | Hall lepp (<i>Alnus incana</i>) | puude rühm | 15 ja 12 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 11****6 |
| 543 | Arukask (<i>Betula pendula</i>) | üksikpuu | 20 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 11****6 |
| 544 | Arukask (<i>Betula pendula</i>) | üksikpuu | 35 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 20****6 |
| 545 | Hall lepp (<i>Alnus incana</i>) | puude rühm | 18 ja 34 ja 30 ja 10 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 37****6 |
| 546 | Hall lepp (<i>Alnus incana</i>) | üksikpuu | 19 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 8****6 |
| 547 | Arukask (<i>Betula pendula</i>) | puude rühm | 24 ja 17 ja 21 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 35***6 |
| 557 | Arukask (<i>Betula pendula</i>) | üksikpuu | 23 | III | 1 | 1 | 0,5 | 19*3 |
| 563 | Hall lepp (<i>Alnus incana</i>) | üksikpuu | 17 ja 18 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 14*3 |
| 564 | Arukask (<i>Betula pendula</i>) | üksikpuu | 20 ja 25 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 26*3 |
| 565 | Arukask (<i>Betula pendula</i>) | üksikpuu | 23 | III | 1 | 1 | 0,5 | 19*3 |
| 566 | Raagremmelgas (<i>Salix caprea</i>) | üksikpuu | 12 ja 8 ja 8 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 11*3 |
| 567 | Raagremmelgas (<i>Salix caprea</i>) | puude rühm | 11 ja 12 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 9*3 |

| | | | | | | | | |
|-----|---------------------------------|------------|--|-----|-----|-----|-----|-------------------|
| 568 | Raagremmelgas (Salix caprea) | puude rühm | 16 ja 10 ja 16 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 17* ³ |
| 569 | Raagremmelgas (Salix caprea) | puude rühm | 16 ja 16 ja 26 ja 18 ja 12 ja 16 ja 31 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 54* ³ |
| 570 | Arukask (Betula pendula) | üksikpuu | 16 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 9* ³ |
| 571 | Raagremmelgas (Salix caprea) | puude rühm | 11 ja 30 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 16* ³ |
| 572 | Raagremmelgas (Salix caprea) | puude rühm | 12 ja 17 ja 9 ja 20 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 23* ³ |
| 573 | Rabe remmelgas (Salix fragilis) | puude rühm | 11 ja 10 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 12* ³ |
| 574 | Raagremmelgas (Salix caprea) | puude rühm | 9 ja 17 ja 13 ja 19 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 23* ³ |
| 575 | Arukask (Betula pendula) | puude rühm | 30 ja 17 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 27* ³ |
| 576 | Raagremmelgas (Salix caprea) | puude rühm | 12 ja 14 ja 21 ja 10 ja 18 ja 21 ja 38 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 54* ³ |
| 577 | Raagremmelgas (Salix caprea) | üksikpuu | 14 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 6* ³ |
| 579 | Arukask (Betula pendula) | üksikpuu | 18 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 10* ³ |
| 582 | Arukask (Betula pendula) | üksikpuu | 19 ja 18 ja 16 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 30* ³ |
| 584 | Arukask (Betula pendula) | puude rühm | 34 ja 10 ja 21 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 37* ³ |
| 586 | Arukask (Betula pendula) | üksikpuu | 18 ja 19 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 21* ³ |
| 587 | Arukask (Betula pendula) | üksikpuu | 23 | III | 1 | 1 | 0,5 | 19* ³ |
| 588 | Rabe remmelgas (Salix fragilis) | puude rühm | 13 ja 8 ja 8 ja 8 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 21** ⁶ |
| 589 | Rabe remmelgas (Salix fragilis) | puude rühm | 11 ja 12 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 13** ⁶ |
| 590 | Rabe remmelgas (Salix fragilis) | üksikpuu | 9 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 5** ⁶ |
| 591 | Rabe remmelgas (Salix fragilis) | puude rühm | 14 ja 12 ja 12 10 ja 13 ja 9 ja 10 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 45** ⁶ |
| 592 | Rabe remmelgas (Salix fragilis) | üksikpuu | 15 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 9** ⁶ |

| | | | | | | | | |
|-----|---------------------------------|------------|----------------------------------|-----|-----|-----|-----|--------|
| 593 | Rabe remmelgas (Salix fragilis) | üksikpuu | 20 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 11**6 |
| 594 | Rabe remmelgas (Salix fragilis) | üksikpuu | 12 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 7**6 |
| 595 | Rabe remmelgas (Salix fragilis) | puude rühm | 11 ja 12 ja 12 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 20**6 |
| 596 | Arukask (Betula pendula) | üksikpuu | 30 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 17***5 |
| 599 | Rabe remmelgas (Salix fragilis) | üksikpuu | 17 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 10***5 |
| 600 | Arukask (Betula pendula) | üksikpuu | 24 ja 16 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 23***3 |
| 602 | Raagremmelgas (Salix caprea) | puude rühm | 26 ja 22 ja 31 ja 15 ja 19 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 45**5 |
| 603 | Raagremmelgas (Salix caprea) | puude rühm | 23 ja 22 ja 23 ja 24 ja 25 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 47*4 |
| 604 | Rabe remmelgas (Salix fragilis) | üksikpuu | 15 ja 20 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 20*4 |
| 608 | Arukask (Betula pendula) | üksikpuu | 24 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 14**7 |
| 610 | Arukask (Betula pendula) | üksikpuu | 20 ja 16 ja 22 ja 21 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 45*4 |
| 614 | Raagremmelgas (Salix caprea) | puude rühm | 15 ja 14 ja 12 ja 12 ja 13 ja 14 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 32***7 |
| 615 | Raagremmelgas (Salix caprea) | puude rühm | 17 ja 8 ja 34 ja 30 | IV | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 36***7 |
| 627 | Arukask (Betula pendula) | üksikpuu | 8 | III | 1 | 1 | 0,5 | 7***7 |
| 640 | Arukask (Betula pendula) | üksikpuu | 8 ja 7 | IV | 1 | 0,2 | 0,5 | 9***7 |

Haljastusühikud kokku 2516

Puude likvideerimise põhjus:

*- plan hoonestusalas

**- plan tee ja parkimise alas

***- plan tehnovõrkude servituutalas

****- plan palliväljaku alas

Puu likvideerimine plan pos:

²- pos nr 2³- pos nr 3⁴- pos nr 4⁵- pos nr 5⁶- pos nr 6⁷- pos nr 7⁸- pos nr 8

Jäätmekäitlus

Jäätmekonteinerid on ette nähtud paigutada katusealustesse prügimajadesse või süvamahutitesse. Konteineritele juurdepääs on tänavatasapinnalt. Jäätmemaja ja (süva)mahutite paigutamisel järgida JHE §21: Jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele esitatavad nõuded.

Jäätmed kogutakse kokku liigiti. Pos nr 1-4 kruntidele on jäätmekonteinerid paigutatud krundile, igale krundile on ette nähtud 5 liiki jäätmete liigiti kogumine (biojätmed, paber+papp, plast+metallpakend, klaaspakend ja segaolme).

Pos nr 5, 6 ja 8 kruntidele on vajalik paigaldada piisaval arvul prügikaste, soovitatavalt peaksid need paiknema istumiskohtade vahetus läheduses. Kruntidele on vaja kavandada vähemalt kolmesektsioonilised (bio, pakend, segaolme) prügikastid jäätmete liigiti kogumiseks. Võimalusel lisada prügikastid, kus on spetsiaalsed kohad pandipakendi märgiga joogipudelitele, et need saaks lihtsalt ringlusesse suunata.

Konteinerite ja prügikastide paiknemine täpsustatakse hoone ehitusprojekti koostamisel ja pargialadel väliruumi projektis.

3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- Planeeritud on Keskküla tänava pikendus Pikaliiva tänavani (pos nr 7). Kuigi Pikaliiva-Keskküla detailplaneering nägi ette transpordimaa krundi kogu ulatuses, ei ole kinnistut moodustatud ja seitsmele veel hoonestamata elumumaa kinnistule puudub juurdepääsutee;
- Keskküla tänav on avalik linnatänav;
- Keskküla tänava äärde on kavandatud haljastusega liigendatud parkimiskohad, parkimiskohtasid on kokku 34. Parkimiskohad teenindavad pos nr 6, 8 ja 9 krunte ning vajadusel (lõpupeod ja suuremad üritused) ka pos nr 2 ja 3 krunte. Tänavamaale on kavandatud 2m laiune kõnnitee, sõidutee laius on 5,5m;
- Ühiskondlike hoonete juurdepääsuks ja teenindamiseks on moodustatud transpordi- ja üldkasutatava maa krunt (pos nr 5);
- Positsioon nr 5 krundil on sõidukite lubatav maksimaalne sõidukiirus 20 km/h;
- Liikluskorralduslikult on pos nr 5 sõidutee ühesuunaline Pikaliiva tänava pos nr 2 ja 3 lõuna – ja kruntide vahelisel lõigul ning kahesuunaline pos nr 1-4 kruntidega piirneval alal;
- Pos nr 5 ühesuunalise sõidutee kattelaius on 3,5-3,8 m ja kahesuunalises osas on sõidutee katte laius 5,0m;
- Kahesuunaline sõiduteeosa on tupiktänav, tupiktänavalt on kavandatud juurdepääs pos nr 3 ja 4 kruntidele (töötajate parkla ja teenindusmasinate juurdepääs) ning ümberpöördeala;
- Pos nr 5 krundi liikluslahendus võimaldab alal liigelda ka bussil (lasteasutuste ekskursioonbuss), selleks on ette nähtud võimalus bussi peatumiseks sõidukite (3 parkimise kohta) parkimisalal (bussi pikkus 12m)- eraldi tähistusega ala, koha pikkuseks 25m;
- Positsioon nr 5 krundi parkimine on liigendatud haljastusega, kokku on parkimise kohtasid 64, parkimiskohad teenindavad lasteaeda ja kooli;
- Parkimiskohtade kasutamine täpsustatakse liiklusmärkidega- nt. lühiajaline parkimine, parkimine ei ole lubatud öisel ajal jm;

- Positsioon nr 5 krundile on kavandatud jalgteed ja jalgrattateed, teedesüsteem on ühendatud ülelinnalise võrgustiku ja Harku järve äärsete liikumisteedega;
- Positsioon nr 6 krundile on kavandatud jalgteed ja jalgrattateed. Teede laiused on vahemikus 2-3,5m;
- Jalgrattatee ja jalgte peatelg on pos nr 5 ja 6 krundil luues ühenduse Pikaliiva tänava kõnni – ja jalgrattateedega ning Harku järveäärsete teedega. Kavandatud kõnnitee on 3,5 m lai ja jalgrattatee on 2,5 m lai. Alale on kavandatud jalgrataste hoiukohad;
- Positsioon nr 8 krundile on kavandatud rannapromenaad laiusega 3,5m ja jalgrattatee laiusega 2m;
- Pikaliiva tänavale on ette nähtud võimalus bussipeatuste rajamiseks. Pikaliiva tänava sõidutee- ja kõnniteede läheduses muudatusi ei kavandata;
- Pikaliiva tänava perspektiivne bussiliin ning bussipeatus tagab juurdepääsu kooliõpilastele ning lasteaialastele koos vanematega, vähendades erasõidukite liiklust ja peatumise/parkimise vajadust;
- Lasteaia ja kooli paiknemine ühistranspordi peatuse vahetus läheduses loob eeldused et suurem osa lapsi (sh koos saatjatega/vanematega) eelistab ühistransporti erasõidukitele;
- Pikaliiva tänavale on ristumisel kõnni- ja jalgrattateega turvalisuse tagamiseks ning sõidukite kiiruse piiramiseks tõstetud ristmiku ehitamise vajadus;
- Keskküla tänava sõidutee ei ole pos nr 5 sõiduteega ühendatud. Ette on nähtud üksnes kõnniteede ühendus;
- Kokku on kavandatud (orienteeruvalt) jalgratta hoiukohtasid jalgratastele pos nr 2 krundil 128, pos nr 3 krundil 256 ja pos nr 6 krundil 352. Planeeritud ala paikneb jalgrattastrateegia kohases tervisevõrgus. Jalgrataste hoiukohad peaksid olema 2/3 osas katuselaused (nt. päikesepaneelid elektrirataste laadimiseks);
- normatiivsete parkimiskohtade arvutus on koostatud lähtuvalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusest nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Planeeritud alal on normatiivsed parkimiskohad tagatud.

Parkimise lahendus ning kohtade arv täpsustatakse ehitusprojektis hoone kasutusotstarbest ning kehtivast parkimise normatiivist lähtuvalt.

Parkimisnormi arvutus*:

Planeeritud ala hoonestatavad krundid paiknevad Tallinna parkimiskohtade arvu normide mõistes vahevööndis, pos nr 9 paikneb äärelinnas

| pos. nr. | Ehitise otstarve | parkimis-normatiiv* | normatiivne parkimiskohtade arv (minimaalne) | planeeritud parkimiskohti |
|--------------|------------------------|---------------------|--|---------------------------|
| 1 | hoolekandeesutus | 2080/250 | 9 | 7* |
| 2 | koolieelne lasteasutus | 4000/200 | 20 | 7* |
| 3 | põhikooli õppehoone | 14500/200 | 73 | 7* |
| 4 | hoolekandeesutus | 2600/250 | 11 | 7* |
| 6 | staadion, spordiväljak | 1/8** | 75/8=10 | 0* |
| 9 | vaatetorn | 1/8** | 10/8=2 | 0* |
| 5 | - | - | - | 64 |
| 7 | - | - | - | 34 |
| KOKKU | | | 125 | 126 |

*- Puuduvad parkimiskohad paiknevad pos nr 5 ja 7 kruntidel.

** - normatiiv istekoha kohta

Jalgratate parkimisnormi arvutus

| Pos nr | Objekt | Rattaparkimise normatiiv* | Normatiivne/plan rattaparkimiskohtase arv |
|--------|------------------|---------------------------|---|
| 2 | lasteaed | - | -/128 |
| 3 | kool | 1/3 | 217/256 |
| 6 | avalik haljasala | - | -/352 |
| kokku | | | 217/736 |

* -vastavalt Tallinna rattastrateegiale 2018-2027

Jalgratate parkimiskohtade arvutus on tehtud Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungil protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna Rattastrateegia 2018-2028 järgi.

Jalgratate parkimiskohad pos nr 2 ja 3 krundil teenindavad kooliõpilasi ja lasteaialapsi (ning lapsevanemaid), pos nr 6 krundi jalgratta parkimiskohad on avalikud parkimiskohad. Hinnanguliselt on lasteaeda kavandatud piisav arv parkimiskohtasid jalgratastele. Avalikule haljasalale pos nr 6 on jalgratta põhitee äärde kavandatud jalgratate hoiukohtasid piisavas mahus.

3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala varustatus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti.

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni projekti koostamise normatiivse baasi valikul on lähtutud heast projekteerimistavast ja Eesti Vabariigis kehtivas normdokumentatsioonist. Kõik ehitustööd tuleb teha vastavuses allpool esitatud dokumentidega:

- a) EVS 812-6:2012 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- b) Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- c) EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk;
- d) EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk;
- e) EVS 843:2016 Linnatänavad. Osa 10 Tehnovõrgud.

Tehnovõrkude kavandamisel tuleb lähtuda EHS §70 lg 6 põhimõttest: kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Eeldatakse, et ühe kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise.

3.7.1 Veevarustus

Planeeringu VK osa koostamisel on aluseks võetud AKTSIASELTSI TALLINNA VESI 26.06.2023 tehnilised tingimused PR/2329984-2 (vt. Lisa 2.4). Lahenduse koostas MERINDORF OÜ.

Detailplaneeringu lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Planeeringuala olmevesi on lahendatud Pikaliiva tänava olemasolevast de200mm ühis-veetorustikust. Moodustatud kruntide (POS1, POS2, POS3, POS4 ja POS6) jaoks on ette nähtud rajada veetorustikud Ø63-110mm PE PN10. Läbimõõdud täpsustatakse järgmistes projekteerimise etappides.

Planeeritav veehulk planeeringualale kokku on 64,3 m³/ööp.

Planeeritava ala veehulk planeeritud kinnistute kaupa:

POS1: 29,3 m³/ööp; 1,8 l/s

POS2: 13,9 m³/ööp; 1,1 l/s

POS3: 13,6 m³/ööp; 3,0 l/s, hoone sisemine tuletõrjevesi 2,5 l/s

POS4: 4,5 m³/ööp; 1,4 l/s

POS6: 3,0 m³/ööp; 0,5 l/s

Vooluhulgad täpsustatakse järgmistes projekteerimise etappides.

Lahenduse koostamisel on aluseks Pikaliiva tänavale rajatud ühisveetorustik (Merindorf OÜ töö nr 013043 „Sõudebaasi tee T1, T2, Äkke tn T1, Kaaruti tn ja Paldiski mnt T4 kinnistute teede ja tehnovõrkude projekt“ AS Merko Ehitus Eesti ja AKTSIASELTS TALLINNA VESI vahel sõlmitud arenduslepingu nr L16886 alusel).

Välistulekustutusvee vajadus on kuni 20 l/sek.

Planeeringuala välistulekustutusvesi on ette nähtud lahendada olemasolevate ning planeeritud tuletõrjehüdrantide baasil. Rannamõisa tee de225mm ja Õismäe tee de200mm veetorustike vahelise ringveevõrgu hüdrandist on tagatud välistulekustutusvesi 20l/s.

Pikaliiva tn ühisveetorustikust (ühepoolse toitega tupiktorust) on tagatud planeeritud tuletõrjehüdrandist samuti välistulekustutusvett 10 l/s. Seetõttu on POS3 planeeritud kinnistule ette nähtud tuletõrjveemahuti ($Q=216\text{m}^3$), kust saab tuletõrjevett 20l/s (3 tunni vältel).

Moodustatavate kinnistute veeühendused on varustatud sulgarmatuuridega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks.

Planeeritud veetorustik on ette nähtud PE PN10 plasttorudest, paigaldussügavus min. 1,8 m maapinnast. Vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele on ühisveetorustikus tagatud tavaolukorras vabasurve 530 kPa ja tulekahju olukorras 100 kPa.

Keskküla tänaval on näidatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI ettepanekule perspektiivne veetorustik Ø110mm (Keskküla tn 48 kuni Pikaliiva tänavani). Perspektiivne veetoru ei ole vajalik Pikaliiva tn 69 kinnistu liitumiseks ÜVK-ga.

3.7.2 Kanalisatsioonivarustus

Planeeringu VK osa koostamisel on aluseks võetud AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 26.06.2023 tehnilised tingimused PR/2329984-2 (vt. Lisa 2.4). Lahenduse koostas MERINDORF OÜ.

Detailplaneeringu lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Planeeringuala reoveekanaliseerimise arvutuslik vooluhulk on ($64,3\text{m}^3/\text{ööp}$). Reovee lahendusel on aluseks Sirkel & Mall OÜ töö nr 20005 varem projekteeritud Pikaliiva tn de200mm reoveekanaliseerimise lahendus. Käesolevaks hetkeks on vastav kanalisatsioonitoru välja ehitatud.

Planeeringuala reoveekanaliseerimise arvutuslik vooluhulk kokku on $64,3\text{m}^3/\text{ööp}$.

Planeeritud ala kanalisatsioonide arvutuslik vooluhulk planeeritud kinnistute kaupa:

POS1: $29,3\text{m}^3/\text{ööp}$; 3,0 l/s

POS2: $13,9\text{m}^3/\text{ööp}$; 7,3 l/s

POS3: $13,6\text{m}^3/\text{ööp}$; 7,0 l/s

POS4: $4,5\text{m}^3/\text{ööp}$; 4,5 l/s

POS6: $3,0\text{m}^3/\text{ööp}$; 2,6 l/s

Varem projekteeritud piirkonna reoveepumpla lisamahuti rajamise vajadus, mahuti suurus ja asukoht määratakse kindlaks ehitusprojekti koostamisel pärast arvutuslike vooluhulkade täpsustamist (avariimahu arvutamisel ei olnud Pikaliiva tn 69 dp alalt tulevad vooluhulgaga arvestatud). Sirkel & Mall OÜ tööga nr 20005 projekteeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike ning reoveepumpla ehitus toimub Vikimõisa OÜ ja AKTSIASELTS TALLINNA VESI vahel sõlmitud arenduslepingu nr L1790 alusel. Sirkel & Mall OÜ tööga nr 20005 projekteeritud reoveekanaliseerimise eelvoolumanaliseerimine on rajatud 2019. aastal vastavalt Merindorf OÜ tööle nr 013043 AS Merko Ehitus Eesti ja AKTSIASELTS TALLINNA VESI vahel sõlmitud arenduslepingu nr L16886 alusel.

Planeeringuala kruntide (POS1, POS2, POS3, POS4 ja POS6) reovesi on ette nähtud kanaliseerida isevoolselt mööda plan. reoveetorustikke Ø160-200 mm kuni planeeritud kanalisatsioonipumplani pos nr 10 krundil. Pumpla jaoks on ette nähtud eraldi krunt. Pumpla kuju on 20m. Planeeritud pumplast

pumbatakse reovesi mööda planeeritud survetorustikke 2x Ø160mm Pikaliiva tänava isevoolsesse kanalisatsioonisüsteemi.

Moodustatavate kruntide kanalisatsiooniühendused varustatakse kontrollkaevudega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks.

Keskküla tänaval on näidatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI soovidele perspektiivne kanalisatsioonitorustik (Keskküla tn 48 kuni Keskküla tn 38 kinnistuni). See perspektiivne kanalisatsioonitoru ei ole vajalik Pikaliiva tn 69 kinnistu liitumiseks ÜVK-ga.

3.7.3 Sademeveekanalisisatsioon, drenaaž

Planeeringuala sademe-/ drenaažvee eelvooluks on Harku järv. Planeeritud ala sademeveed on võimalik osaliselt imendada kruntide haljasaladel pinnasesse. Planeering annab võimaluse liigvete kogumiseks ning suunamiseks sademeveetorustikuga planeeritud ala piiril paiknevasse sademevee kraavi. Sademeveesüsteemi juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandu-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ (Lisa 1 „Saastenaõtjate piirväärtused ja reovee puhastusastmed“).

Kogu ala drenaažvee kogused on 60l/sek ja sademeveekogused 750 l/sek.

Planeeritud sõidutee kinnistult tulev sademevee kogus on ca 160l/s.

Planeeritud tänava maa-alale on ette nähtud rajada sademeveetorustikud Ø110-500mm.

Moodustatud kruntide sademeveeühendused on varustatud kontrollkaevudega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks.

Kinnistutelt kogutavate sadevete puhastamiseks enne ühistorustikku juhtimist nähakse vajadusel järgmistes projekteerimisstaadiumites ette kinnistusesised õlipüüdurid.

Pinnasevee ärajuhtimiseks on planeeritud ala tänava-alale drenaažitorustik D1.

PÕHILISED E HITUSTÖÖDE MAHUD (ühistorustikud)

| | |
|---|-------|
| - veetorustik | 204 m |
| - reoveekanalisisatsioonitorustik | |
| Isevoolne torustik | 357 m |
| Survetorustik | 297 m |
| -reoveepumpla | |
| -sademeveekanalisisatsioonitorustik, drenaažitorustik | |
| Isevoolne torustik | 905 m |

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni sh sademevee kanalisatsiooni torustike väljaehitamine toimub vee-ettevõtte ja arendaja vahel sõlmitava liitumislepingu alusel ja tingimustel ning ulatub vajadusel väljaspoole planeeringuala.

3.7.4 Sidevarustus

Planeeritud kruntide sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 16.06.2023 tehnilistele tingimustele nr 38009397 (vt. Lisa 2.3).

Planeeringulahendus näeb ette kruntidele liitumispunktid sidevarustuse tagamiseks TAN-11 sidekaevust. Planeeritud on liitumispunktid kruntidele.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti.

3.7.5 Soojusvarustus

Soojusvarustuse liik peab võimaldama tagada hoonete energiatõhususele esitatavad nõuded. Tagatud peab olema jätkusuutlikus ja CO2 heitmete vähendamine.

3.7.5.1 Kaugküte

Planeeritud piirkond asub Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” lisa 2 kohases kaugkütte piirkonnas.

Planeeritud ala soojusvarustuse perspektiivne lahendus on koostatud vastavalt AS Utilitas Tallinn 15.06.2023 tehnilistele tingimustele 23TT-08267 (vt. Lisa 2.2).

Detailplaneering näeb ette võimaliku kaugkütte torustiku paigaldamiseks piisava ruumi avalikul transpordimaa krundil pos nr 5. Lõpliku otsuse kaugkütte kasutamise otstarbekuse kohta tehakse eelprojekti koostamise staadiumis.

Alternatiivse lahendusena on võimalik kruntide soojavarustuse lahendamiseks projekteerida liitumine gaasitrassiga, mille torustik paikneb Pikaliiva tänaval.

Kaugküttevõrguga liitumine ei ole kohustuslik allolevatel juhtudel:

- hoone soojuskoormus küttele ja ventilatsioonile alates olemasolevast või võrguettevõtja arendatavast võrgust kuni liitumispunktini (paigaldatava soojustorustiku meetri kohta) on väiksem kui 1kW;
- hoone soojusvarustuseks kasutatakse ainult kütusevabadest taastuvatest allikatest muundatud soojusenergiat vastavalt kaugkütteseadusele.

Erisuste rakendamiseks annab loa Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, küsides enne võrgupiirkonna võrguettevõtja arvamust.

Soojusvarustuse lõplik lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

3.7.5.2 Lokaalküte

Lokaalkütte lahendust on võimalik rakendada juhul kui kaugkütte lahendust ei ole võimalik rajada. Lokaalkütte lahendamine on võimalik üksnes erisuse rakendusel, milleks annab loa Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet.

Soojusvarustuse lahendusena on võimalik ehitusprojekti täpsustada ja töötada välja lahendus kütusevabade taastuvate allikate baasil (päikeseenergia ja selle muundatud soojusenergia, maasoojus ja sellest muundatud soojusenergia jm).

Soojusvarustuse lõplik lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

3.7.6 Elektrivarustus

Planeeritud elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 29.05.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 450908 (vt. lisa nr 2.1).

Planeeritud alale on kavandatud alajaama ehitamine pos nr 4 krundile. Alajaam paikneb koormuskeskmes ja tagatud on ööpäevaringne vaba juurdepääs. Planeeritud kruntide hoonestuse teenindamiseks on kavandatud 0,4 kV ringtoitega maakaabelliinid. Planeeritud on jaotus- ja liitumiskilbid kruntidel.

Lokaalse elektritootmise väljaehitamiseks on lubatud paigaldada katusekattesse integreeritud päikesepaneele.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti.

3.7.7 Tänavavalgustus

Ala välisvalgustuse lahendamiseks on planeeritud tänavavalgustuse maakaabel.

Valgusreostuse vältimiseks:

- Välisvalgustuseks kasutada valgusteid, mille intensiivsus üle 90° (soovitavalt üle 70°) juures on 0 cd. Kui valgusti ei vasta sellele, siis tuleb seda varjestada.
- Valgusallikad peavad olema varustatud eredust vähendavate kontrollseadmetega.
- Valgusallika intensiivsus ei tohi olla liiga suur, et silma kohanemisvõime pimedatel aladel oleks kõrge.
- Valgustid peavad väljastama silmale sobiva spektraaljaotusega valgust.
- Ükski valgustusseade ei tohi olla paigaldatud selliselt, et tekib pimestumise oht, et see häirib kohalikke elanikke või seda pole tehtud efektiivselt.
- Üldjuhul on keelatud kasutada elavhõbe-kvartslampe, kiirvalgusteid ja vilkuvas režiimis valgusteid.
- Keelatud on kasutada energiat raiskavaid ja liiga suure võimsusega lampe, kerakujulise kupliga lampe, mille ülemine poolsfäär pole läbipaistmatu.
- Ehitiste valgustamine peab toimuma suunaga ülevalt alla. Kui seda pole võimalik teha, siis peab valgustatud ala piir asuma kuni 1 meetri kaugusel objekti servast.
- Hoonete valgustamiseks ei tohi kasutada pöörlevaid, liikuvaid ja vilkuvaid valgusallikaid.
- Kõik välisvalgustid peavad olema päevasel ajal välja lülitatud.
- Kuna piirkond on oluline nahkhiirte toitumisala, siis vältimaks valgustuse negatiivset mõju, tuleks kõnniteedel, tee äärtes ja haljasaladel kasutada madalama asetusega nõrku lampe, mis valgustavad piisavalt inimeste jalgradu, aga mitte puude võrasid ja eemalolevaid pöösaid.
- Puuvõrasid ja pöösaid ei tohi valgustada nahkhiirte aktiivsuseperioodil.
- Eelistada „nupukaid“ liikumisanduritega valgusteid, mis reguleerivad automaatselt valgustamise aega ja valguse tugevust.

3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeritud alal on avalikult kasutatavad Harku järveäärne ala. Olemasolevale kinnistule lisaks moodustatakse positsioon nr 6 krunt. Üldkasutatavate kruntide osakaal on 60% ja neile lisanduvad avaliku kasutusega transpordimaa krundid pos nr 5 ja 7.

Üldkasutatavatele kruntidele rajatakse palliplatsid, mänguväljakud ja istumisalad jm ning lahenduse väljatöötamiseks koostatakse väliruumi projektlahendus.

Planeeritud rannapromenaad, jalgratta- ja kõnniteede võrgustik loob ühendused piirkonna juba väljaehitatud teedega.

Planeeringu alasse jäävad krundid on osaliselt munitsipaalomandis, eesmärk on taotleda Tallinna linna omandisse ka riigi omandis olev praegune Pikaliiva tn 69 kinnistu.

3.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Kehtivad kitsendused:

- Planeeritud alale ulatuvad Harku järvest tulenevad kitsendused. Harku järve kalda piiranguvöönd, mis on 100 m (LKS § 37 lg 1 p 2) ja kalda ehituskeeluvöönd (EKV), mis on 50 m (LKS § 38 lg 1 p 3). Veekaitsevööndit ÜP kohasel supelrannal ei ole (VeeS § 118 lg 5 p 2). Harku järv on EELIS (Eesti Looduse Infosüsteemi) kohaselt avalikult kasutatav veekogu ja sellel on kallasrada 4 m (KeÜs § 38 lg 2);
- Tehnovõrkudest tulenevad kaitsevööndid võrguvaldaja kasuks:
 - 1) Planeeritaval positsioonil nr. 7. Keskküla tn 48, 50, 52 veevarustuse ja side liitumistega seotud kitsendused (2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).
 - 2) Planeeritavat positsiooni nr. 7 läbiv elektri maakaabliliiniga seotud kitsendused (1 m telgjoonest mõlemale poole).
 - 3) Pikaliiva tänaval elektri maakaabliliini ja veevarustusega seotud kitsendused. (2m veetorustiku telgjoonest mõlemale poole ja elektri maakaabliliinist 1m telgjoonest mõlemale poole).

Planeeritud kitsendused:

Planeeritud kitsenduste aluseks on võetud Kliimaministri 12.09.2023.a. kehtestatud määrus nr 57 - Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndite ulatused.

Planeeritud alal moodustatud kruntidele on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustikule kaitsevöönd 2-3 m torustiku telgjoonest mõlemale poole. Kaitsevööndi ulatus sõltub toru paigaldussügavusest ja läbimõõdust;
- planeeritud reoveekanalisatsioonitorustikule kaitsevöönd 2-2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole. Kaitsevööndi ulatus sõltub toru paigaldussügavusest ja läbimõõdust;
- planeeritud veetorustikule kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole;
- planeeritud soojustorule kaitsevöönd torust 2m mõlemale poole;
- planeeritud sidekaablile kaitsevöönd 0,5 m kaablist mõlemale poole;
- planeeritud elektrimaakaablile kaitsevöönd 1 m kaablist mõlemale poole;
- planeeritud elektri liitumiskilbile kaitsevöönd 2m mõlemale poole;
- tagada ööpäevaringne juurdepääs planeeritud alajaamale.

Drenaaži ja sademevee ärajuhtimiseks olemasolevasse kraavi seada servituut 98m² Pikaliiva tn 49//51//53//55 kinnistule.

3.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

- Ala paiknemine kiiresti arenevas elamuehituse piirkonnas loob vajaduse ning tagab lasteaia- ja koolikohad lähiala elanikele;
- Ala arendamine üldkasutatavate hoonete jaoks toetab linnaosa üldplaneeringu põhimõtete elluviimist;
- Harku järveäärne ala säilib rohealana, arvestatud on ka järvealaga risti kulgevate rohekoridoridega;

- Roheala on avaliku kasutusega ala kuhu on kavandatud mänguväljaku, palliplatsid ning jalg- ja rattateede võrgustik;
- Kavandatud teedevõrgustik on seotud ja moodustab osa linna võrgustikust;
- Kaldaalale on võimalus ehitada vaatetorn.

Planeeringus kavandatu on vastavuses ruumilise arengu eesmärkidega.

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

Planeeritud ala toetab Pikaliiva piirkonna tasakaalustatud arengut. Piirkonna arengus on senini valdavaks olnud elamuehitus ja puudusid kodulähedane lasteaed ning kool, samuti eakate ja erivajadustega inimeste teenukeskused. Eesmärk on ala väljaarendamine avaliku kasutusega järveäärseks piirkonnaks, kus on turvalised liikumisvõimalused tagatud nii 8 kui 80 aastastele. Järveäärsele alale on kavandatud teedevõrgustik, mängu- ja palliväljakud. Eesmärk on suures osas säilitada ala looduslik ilme.

Ala juurdepääsu toetab perspektiivne bussiühendus ning ka Keskküla tänava äärsed parkimiskohad. Eelkõige on ala mõeldud piirkonna elanikel vaba aja veetmise kohana, kuhu on võimalik jalutada mööda rannapromenaadi või liikuda jalgratastega.

Kõnni- ja jalgratta teede valgustamine ning ala korrastamine suurendab ala turvalisust.

Lahenduse elluviimine toetab piirkonna tasakaalustatud arengut.

Planeeringu elluviimine tõstab lähipiirkonna linna- ja looduskeskkonna kvaliteeti ja atraktiivsust avalikke huve arvestavalt.

3.12 Ehituskeeluvööndi vähendamine

Harku järve kalda ehituskeeluvööndi ulatus on 50m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu piirist (maa-ameti ruumiandmed 01.01.2024 seisuga joonisele kantud). Harku järv ei ole korduva üleujutusega veekogu.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette vajaduse kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik kahel hoonestusalal kokku neljale väikeehitisele (a` kuni 20 m²) positsioon nr 6 krundi ehitusõiguse realiseerimiseks.

Looduskaitseseadus annab võimaluse kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks (RT I 2009, 3, 5 § 40), arvestades kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasja piiridest, olemasolevast teedest- ja tehnovõrkudest ning väljakujunenud asustusest.

Pikaliiva tn 69 kinnistu on valdavalt looduslik rohumaa (maa-ameti andmebaasis 103598 m²), metsamaa osakaal on väikene (1207 m²). Reljeefi iseärasusteks on kaks Harku järvega risti rajatud kraavi, ülejäänud osas on reljeef tasane. Kavandatud hoonete ehitamisel ei ole vajalik muuta reljeefi.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistust avaliku kasutusega pos nr 6 krundi moodustamine, krundi maakasutuse sihtotstarbeks määratakse üldkasutatav maa (Üm95%) ning hoonete ehitamiseks ühiskondlike hoonete maa (Üh5%).

Kavandatud hoonestusalad paiknevad loodusliku rohttaimestikuga alal, puude likvideerimise vajadus puudub. Mõjutused väikeehitiste ehitamisel on minimaalsed ning need on valdavalt ehitamise/paigaldamise ajal.

Kavandatud hoonestusalad ja kavandatud hoonete arv on väikene, mis ei mõjuta kalda kaitse eesmärgi.

Ehituskeeluvöönd ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele. Alale on kavandatud jalgteed ja jalgrattateed. Sõiduteid ei kavandata ning alal on keelatud sõidukite liiklus. Jalg- ja jalgrattateed on ette nähtud valgustada.

Alal paikneb olemasolev vare (ehitisealune pind 20,35m²), mis on kavandatud likvideerida ning selle asemel ehitada uus vaatlustorn. Vaatlustorni ehitisealune pind võib olla suurem (ehitisealune pind kokku 45 m²), hoone laieneb maismaa suunas väljaspoole ehituskeeluvööndit ning ehituskeeluvööndi vähendamine ei ole vajalik.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on kajastatud joonisel nr 4.

Kavandatud kaks hoonestusala paiknevad pos nr 6 krundil. Väikeehitised on kavandatud roheala teenindamiseks, nt. talisuplejate saun(-ad), riietusruumid, suplusmaja vms.

Detailplaneering näeb ette purde kavandamise Harku järve.

Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

- Kavandatud hoonete arhitektuur peab olema tänapäevane ja linnakeskkonna kvaliteeti tõstev;
- Hoonete fassaadides vältida imiteerivate materjalide kasutamist, erksaid värvitoone;
- Hoonete fassaadide välisviimistluses eelistada puitu;
- Põhihoonete ja abihoonete arhitektuursed stiilid peavad omavahel sobima;
- Tänaväärsed piirdeaia rajada hõredate vertikaalsete piiretena maksimaalse kõrgusega $h=1,5$ m. Piirdeaedade rajamisel pidada kinni tänavafondi ühtse stiili vajaduse põhimõttest. Koolihoone krundile piirdeaia rajamist ette ei nähta;

Pos nr 1 ja 4 hoonete arhitektuurne lahendus peab vastama kasutusotstarbele, oleme arhitektuurselt kõrgetasemeline ja tänapäevane.

Pos nr 6 paviljoni arhitektuur peab olema õhuline, moderne, ala kvaliteeti tõstev hoone, eriprojekti alusel projekteeritud. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada palki ja erksaid värvitoone, keelatud on konteineri kasutamine. Väikeehitiste arhitektuur peab sobituma keskkonda ja olema arhitektuurselt terviklik ja tänapäevane.

Lubatud on ehitada alla 20m^2 suuruse ehitisealuse pinnaga hooneid, nt rattaparkla varjualused, prügikonteinerite varjualused, mille asukoht täpsustub hoone ehitusprojekti koostamisel, arvestama peab arhitektuurse sobivusega.

Jalgrataste hoiukoha varjualusele on lubatud paigaldada päikesepaneele (elektrirataste laadimisalad), samuti on lubatud katustele istutada põuakindlaid taimi.

Kooli ja lasteaia arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada arhitektuurikonkurss, detailplaneeringus täiendavaid tingimusi ei seata.

Vaatlustorni arhitektuurne lahendus peab olema funktsioonile vastav, tänapäevane ja looduskeskkonda sobiv.

4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- 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;
- Suuremahulised tehnoseadmed, mis ei ole vajalikud energianõuete täitmiseks tuleb lahendada hoone mahus;
- ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonna-ja Kommunaalametiga;
- detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohase hoone ehitusloaga;
- siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades meetmeid vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Enne hoone ehitamist tuleb planeeritud maa-alal teha radooni taseme mõõtmised. Piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus on 50 kBq/m^3 . Planeeringuala paikneb normaalse radoonisisaldusega alal. Kõrgendatud radoonisisalduse esinemisel tuleb hoone projekteerimisel arvestada radooniohuga ning kasutada radooniennetuse komplekslahendust s.o vundamendi tuulutussüsteeme ning

radoonikilet. Vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks tuleb hoonesse rajada kvaliteetne ventilatsioon;

- detailplaneeringus kavandatud hoonete edaspidisel projekteerimisel võtta arvesse 02.2020 koostatud „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“;
- ehitusprojekti koostamisel teede (sh kergliiklusteede), parkimiskohtade, parkimiskohtadele juurdepääsuks manööverdusruumi ning muude liiklusrajatiste projekteerimisel võtta aluseks Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele. Sademevett naaberkinnistule ja tänavamaale mitte suunata. Vajadusel tuleb sademevee kogumiseks ning võimalikult suures osas kohapeal immutamiseks rajada immutusalasid (nt imbpeenraid, murualade alla kavandada immutusplakkidega alad, mis toimivad vahemahutina ning samas lasevad veel maapinda imbuda);
- Keskkonda juhitava sademevee koostis peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 5 ja 7 nõuetele;
- jalgratta parkimiskohti näha ette vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 14 heakskiidetud Tallinna Rattastrateegiale 2018-2028;
- elektriautode laadimistaristu peab vastama Ehitusseadustiku §65¹: lg 5 kui mitme kasutusotstarbega hoonel on vähemalt üks elamu või vähemalt üks mitteamu kasutusotstarve, rakendatakse elektriauto laadimistaristu paigaldamisel kas elamule või mitteamule kohalduvaid nõudeid vastavalt sellele, milline on hoone ehitusregistrisse kantud peamine kasutusotstarve; lg 4 sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldatakse: (1) juhtmetaristu igale parkimiskohale, kui tegemist on elamuga; (2) juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteamuga;
- tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega ületada keskkonnaministri 16. detsember 2016 nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtusi;
- ehitusaegsed müratasemed ei tohi ületada "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" normtasemeid;
- müratasemed siseruumides ei tohi ületada "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" normtasemeid;
- Planeeringus käsitletakse jäätmete liigiti kogumist ning näidatakse olmejäätmete kogumiskohad. Jäätmemaja ja (süva)mahutite paigutamisel järgida JHE §21: Jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele esitatavad nõuded;
- Ehitusprojekti koostamisel kaasata välisruumi lahenduse väljatöötamisse ja projekteerimisse volitatud maastikuarhitekti tase 7 kutsetunnistust omav maastikuarhitekt;
- Likvideeritavate puude asendusistutuste mahud arvutada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“;
- Haljastuses eelistada kodumaiseid liike ning kavandada mitmekülgne ja mitmerindelise haljastus;

- Istutusvalade kujundamisel ja istutusmaterjali valikul lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28. septembri 2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetest;
- Haljastuse kavandamisel lähtuda standarditest: EVS 939-1:2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 1: Terminid ja määratlused"; EVS 939-2:2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded"; EVS 939-3:2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse"; EVS 939-4:2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 4: Puuhooldustööd";
- Planeeritud ala sademevesi immutada maksimaalselt kohapeal. Võimalusel eelistada avatud ja säästvaid sademeveesüsteeme (vihmapiin, nõva, imbkraav jms). Alal tuleb läbi viia täiendav geoloogiline uuring, et selgitada välja sobivad sademevee immutamise võimalused;
- Ehitusprojekti koosseisus tuleb koostada pädeva volitatud maastikuarhitekti tase 7 kutsetunnistust omava maastikuarhitekti poolt kogu detailplaneeringualale ühine väliruumi, s.h haljastuse projekt, mis hõlmab nii tänavahaljastust, hooneid ümbritsevat väliruumi kui ka rohekoridore;
- Kooli välisruumi kavandamisel integreerida Tartu Ülikooli Liikumislabori liikuma kutsuva kooli ideid - <https://www.liikumakutsuvkool.ee>;
- Lasteaia välisruumi kavandamisel integreerida Tartu Ülikooli Liikumislabori liikuma kutsuva lasteaia ideid - <https://www.liikumakutsuvkool.ee/lasteaia/>;
- Rattateede ja rattaparklate kavandamisel lähtuda Tallinna Rattastrateegiast 2018-2028 (<https://www.tallinn.ee/et/ehitus/tallinna-rattastrateegia-2018-2028>);
- 2/3 jalgrattahoidjatest kavandada kaetuna (hoones, hoone räästa all, eraldi varikatuse all vms). Positsioonidel nr 2 ja 3 võivad jalgrataste varikatused paikneda hoonestusalast väljaspool;
- Juurdepääsude projekteerimisel kauba laadimiseks ja jäätmete veoks leida võimalikult turvalised lahendused nii, et jalakäijate liikumisel ei toimuks tagurdamisi;
- Sõiduteed kavandada võimalikult kitsad, st minimaalse laiusega. Arvestada, et sõidutee katte laius saab olla kitsam kui sõidukitele vajalik vaba ruum. Eesmärk on sõiduteed muuta vähem domineerivaks, samal ajal muidugi tagades sõidukitele vajaliku juurdepääsu. Kitsamad teed rahustavad samuti liiklust ja muudavad tänavad nii lastele, täiskasvanutele kui ka eakatele turvalisemaks;
- Kõnnitee/rattatee ja sõidutee ristumised kavandada tõstetud ristmikuna, kus eelisseisus on jalakäija/rattur;
- Sõiduteeäärseid parkimiskohad tuleb rajada teest erineva kattega (nt murukivi, sillutiskivi), et liigendada teeruumi ja muuta teekoridor visuaalselt kitsamaks;
- Parklate ja parkimiskohtade kavandamisel eelistada vettlabilaskvaid katteid;
- Tänavaruumi valgustus lahendada sooja valgusega (2500 - 3000K). Valgustitena kasutada LED välisvalgusteid. Mitte kavandada valgustimaste puude võradesse;
- Valgustimastid, valgustid, liiklusmärkide postid, liiklusmärkide tagumised küljed, tehnoarajatiste kapid ja kõigi eelnevate kinnitusvahendid rajada terviklikult ühtses värvitoonis;
- Teostada ehitusgeoloogiline uuring selgitamiseks välja põhjavee tase ja pinnase filtratsiooniomadused.

4.3 Keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Ehitusprojekti koosseisus esitada maastikuarhitekti koostatud piirkonda sobiv terviklik välisruumi lahendus. Krundi välisruumi lahendus ja istutatavate taimede liigiline koosseis ja istutusala määrata haljastusprojekti. Tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused hoonest, tehnovõrkudest ja teedest. Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid.

Välisruumi lahendused koostamisel ehitusprojekti tuleb teostada üldkasutatavatel kruntidel täiendavalt haljastuse hindamine ja näha ette väärtuslike puude säilitamise võimalused ning täiendavate istutuste teostamiseks, tagamaks mitmekülgne elukeskkond ja liigirikkus.

Haljastusprojekti koostamisel tuleb luua inimsõbralik väliruum koos väikevormide ja väikesemahuliste mänguväljakutega. Haljastuse projekteerimisel lähtuda olemasolevast säilivast väärtuslikust kõrghaljastusest ning kasvutingimuste tagamisest. Tähelepanu tuleb pöörata, et haljastus oleks mitmerindeline, eelistades looduslikku taimestust ning struktuurset mitmekesisust. Haljastatud alad peavad olema multifunktsionaalsed.

Säilivale kõrghaljastusele (ka naaberkinnistutel) tagada kasvutingimused ning kaitse ehitustööde ajal.

Ehituse ajal on kuumal ja sademetevaesel ajal vajalik puid aeg-ajalt kasta.

Puittaimestiku kasvutingimusi halvendab pinnaseveetaseme tõus. Tuleb tagada sademevee takistusteta äravool ning vältida sademevee kogunemist puude ümbrisesse. Ei ole lubatud kuhjata pinnast puutüvede ümber.

Kavandatud rajatiste ehitamisel tuleb tagada alles jäetavate puude kasvutingimused. Säilitatavate puude kaitsmiseks tuleb ehitustööde ajal kasutada kaitsemeetmeid:

- Kaevetööde ajal tuleb vältida säilitatavate puude tüvede vigastamist. 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;
- Kui kaevetöid tehakse puude juurestiku kaitseala piiril, tuleb paljastunud puujuured katta kaitseks külmumise või kuivamise eest, kuival perioodil tuleb puid kasta;
- Kaevetöö tegemisel säilitatavate puude läheduses, kus võib olla tegemist kergesti variseva pinnasega tuleb rajada tugiseinad, mis väldivad juurestiku kahjustumist pinnase nihkumise tagajärjel;
- Kaevetööga seotud alal piiratakse üksikpuud või puude ja põõsaste grupid piki juurestiku kaitseala piiri ajutise piirdeaiaga;
- Kaevetöö tegemisel juurestiku kaitsealal paigaldatakse puudele tüvekaitsed, tüvekaitse ei tohi kahjustada puutüve (keelatud on kaitselaudise naelutamine või kruvimine puu tüve külge), kasutada pehmet materjali kaitselaudise ja puutüve vahel;
- Materjale, töövahendeid, pinnast jm ei tohi ladustada puude juurestiku kaitsealale. Erandjuhu võib liiklemise või materjalide ladustamise vajadusel juurestiku kaitsealal katta maapinna viisil, mis välistab pinnase tihenemise,
- Kaevetööd segavate puude raie ning okste kärpimine on lubatud vaid Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt väljastatud kirjaliku loa alusel;
- Puude ümber peab maapind jääma samale tasemele. Väljakaevatud pinnast ei tohi kuhjata juurekaela ümber;

- Järgida tuleb kõiki kehtivas Tallinna linna kaevetööde eeskirjas seatud nõudeid, et tagatud oleks puittaimede säilimine.
- ala on Haabersti linnaosa üldplaneeringus üks osa rohevõrgustikust. Üldplaneering sätestab, et Harku järve kallast tuleb säilitada avaliku rohealana;

Haljastuse inventuurist lähtuv:

- kaitsealuste liikide kasvukohad ja kõrgema väärtusega kasvukohatüübid tuleb võimalusel säilitada;
- eriti oluline on säilitada roosa merikanni kasvukoht;
- puisniidu karakteerse floora ja kaitsealuste taimeliikide säilimise tagamiseks tuleb aladel jätkata niitmist ja vältida võsastumist. Optimaalne niitmissetadeus on 1 kord aastas ja soovitatavalt suve lõpus või sügisel, kui taimedel on seemned jõudnud valmida ja külv on toimunud;
- kaitsealuste taimede ümberistutamisel lähtuda looduskaitseaduse § 58 lõigetest 4, 5 ja 6 ning Vabariigi Valitsuse 15.07.2004 määrusest nr 248 „Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord“;
- soovitatav on säilitada III väärtusklassi üksikpuud;
- säilivate puude võrad tuleb hooldada ja puhastada kuivanud okstest;
- linna elurikkuse säilimisel on soovitatav üksikute lamapuidu tüvede jätmine alale, nt V väärtusklassi puude likvideerimisel;
- Säilitatavate puude kaitsel ehituse ajal tuleb lähtuda EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“ (kehtiv alates 16.11.2020). Hoolduslõikusega on võimalik parandada osade sangleppa ja arukaske seisundit. Säilivate puude võrad tuleb hooldada ja puhastada kuivanud okstest;
- Uute istikute valikul lähtuda EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“ (kehtiv alates 16.11.2020);
- Eemaldada võõrliigina invasiivselt levinud kanada kuldviits. Eemaldamisel jälgida, et taime seemned ja juured ei kanduks ümbritsevale alale. Samuti jälgida, et taime elujõulisi juuri ja seemneid sisaldavat mulda ei kasutatakse uushaljastuse rajamisel.

Ehitusaluse kasvupinnase käitlemine tuleb läbi viia vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

- Reostuse kahtluse korral tuleb vajadusel ehitusprojekti staadiumis teostada reostusuuringud. Kinnistute pinnase seisukord, tulenevalt määratud sihtotstarbest, peab vastama täies ulatuses keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ kehtestatud piirnormidele.
- Juhul, kui kaevamistöode käigus tuvastatakse visuaalset või olfaktoorsest pinnasereostust, tuleb kaevetööd peatada ja erandkorras otsustada koos keskkonnaspetsialistiga sellise pinnase edasine käitlemine. Igasugune kaevetööde (reostunud pinnas) täiendav vajadus määratletakse tööde teostamise käigus tuginedes visuaalsele vaatlusele, lõhnadele ja vajadusel täiendavate pinnaseproovide analüüsitulemustele. Väljakaevatud pinnase üle tuleb pidada kaalulist arvestust saate- või veoselehtede alusel, näidates alalt väljakaevatud pinnase vedu ning üleandmist ja vastuvõtmist vastavate ettevõtete poolt

Olmejäätmete kogumiskoht on kavandatud prügimajadesse ja/või süvistatult. Näha ette mahutid olmejäätmete kogumiseks liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse.

Jäätmemaja ja mahutite paigutamisel järgida JHE § 16: Nõuded jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele. Jäätmemahuti, mis ei ole käsitsi teisaldatav, tuleb paigutada selliselt, et seda on võimalik tühjendada jäätmeveokisse vahetult paiknemiskohast. Süvakogumismahuti tühjendamiseks peab olema tagatud veokiga ligipääs vähemalt 3 meetri kauguselt. Jäätmeveoki peatumiskoha ja süvakogumismahuti vahelisel alal ei tohi olla liiklusvahendeid, tara, õhukaablit, puuvõra või muid takistusi.

Planeeritud ala paikneb normaalse radoonisisalduse pinnasega alal. Soovitatav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada hea ehituskvaliteet. Pinnasega kokkupuutes oleva põranda liitekohtade, pragude ja läbiviikude hermetiseerimine koos põrandaaluse tuulutusega tagavad normidele vastava radoonitaseme hoones. Hoone peab olema varustatud nõuetele vastava ventilatsiooni süsteemiga.

Reostuse kahtluse korral tuleb vajadusel ehitusprojekti staadiumis teostada reostusuuringud. Pinnase seisukord peab vastama täies ulatuses keskkonnaministri 28.06.2019 määruse nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ kehtestatud piirnormidele.

Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamise ja ümberehitamise nõuded

- Lammutamisele kuuluvad hooned/rajatised tuleb tööde ajaks piirata piirdeaiaga.
- Tolmu leviku vähendamiseks tuleb lammutuse käigus konstruktsioone pritsima veega.
- Lammutamisel tekkivad ehitusjäätmekogused tuleb ladustama vastavalt jäätmekavale ja sorteerima liikidesse nende tekkekohal.
- Hoonete/rajatiste lammutamisel peab tekkivaid jäätmeid käitlema vastavalt Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011 määrusega nr 28 kehtestatud Tallinna jäätmehoolduseeskirjale.
- Hoonete/rajatiste lammutamisel peab kaitsma läheduses kasvavate puude tüvesid ja juurestikku-puid ei tohi kahjustada.

4.4 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

- Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda võrguvaldajate tehnilised tingimused ning tööjoonised kooskõlastada. Tehnovõrkude lahendused ja trasseeringud on võimalik muuta tulenevalt kinnistuomanike või võrguvaldajate põhjendatud nõuetest lähtuvalt. Liitumised avalikus kasutuses olevate tehnovõrkudega sh. ÜVK torustikega toimub sõlmitavate liitumislepingute kohaselt;
- Kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Eeldatakse, et ühe kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise (EhS §70 (6));
- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused;
- Telia sideehitise 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;
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuse algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis;
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga;

- Põhi- või teeprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused tänavavalgustuse projekti koostamiseks Enefit Connect OÜ-lt. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Enefit Connect OÜ-ga;
- Üsikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks ja soojustorustiku projekteerimiseks on vaja taotleda AS Utilitas Tallinn tehnilised tingimused, misjärel selgub kaugküttega liitumise tehniline võimalikkus. Ühendus olemasoleva soojustorustikuga on vaja teostada surve all puurimise teel (lahendus täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis)

Järgmises projekteerimisetapis vajadusel täiendada planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja -pikkused;

täiendada planeeritud soojatorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustike paigalduspinged ja -pikkuse. Selleks ette näha soojustorustike nõuetekohase soojuspaisumise tagamiseks vajalikus ulatuses kompenseerivaid sõlmi (U- ja Z kompensaatorid);

Soojustorustike majaühendustele projekteerida kinnistu piiri vahetusse lähedusse maa-alused teeninduskaevud ja sulgarmatuur.

- veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel;
- moodustatavatelt kruntidelt ärajuhitavate drenaaži ja sademevee vooluhulkade ühtlustamise ja piiramise lahendused kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel
- ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI tehnilised tingimused
- Tänavavalgustuse, liikluskorralduse jm postid ei või paikneda kõnnitee vabas liikumisruumis;
- Välisvalgustuse projekteerimisel tellida täiendavad tehnilised tingimused.

4.5 Nõuded tuleohutuse tagamiseks

Hoone projekteerida siseministri 30.03.2017 määrusel nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ määratud tulepüsivusklassile vastavalt.

Projekteerimisel võtta arvesse Siseministri määrus 21.01.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord EVS 812-6:2012+A1:2013 _Ehitise tuleohutus: Tuletõrje veevarustus.

Hoone projekteerida siseministri 30.03.2017 määrusel nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ määratud tulepüsivusklassile vastavalt. Projekteeritava hoone tuleohutuse osas lähtuda majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusest nt 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ja Standarsari EVS 812 või uuem.

Välistulekustutusvee vajadus on kuni 20 l/sek.

Planeeringuala välistulekustutusvesi on ette nähtud lahendada olemasolevate ning planeeritud tuletõrjehüdrantide baasil. Rannamõisa tee de225mm ja Õismäe tee de200mm veetorustike vahelise ringveevõrgu hüdrantist on tagatud välistulekustutusvesi 20l/s. Pikaliiva tn de200mm ühisveetorustiku olevatest hüdrantidest on tagatud tulekustutusvesi 10 l/s. Pikaliiva tn ühisveetorustikust (ühepoolse toitega tupiktorust) on tagatud samuti välistulekustutusvett 10 l/s. Seetõttu on POS3 planeeritud kinnistule ette nähtud tuletõrjeveemahuti ($Q=108m^3$), kust saab tuletõrjevett 10l/s (3 tunni vältel).

Moodustatavate kinnistute veeühendused on varustatud sulgarmatuuridega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks.

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 7_Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

4.6 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks

Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb hoone sissepääsud valgustada. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb hoone ehitamisel kasutada vastupidavaid materjale. Näha ette atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur, et suurendada peremehetunnet ja vähendada vandalismiaktide ohtu.

Ette on nähtud valgustada jalgteed ja rattateed ning jalakäijate ülekäigurajad.

5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja – seisukohtadele

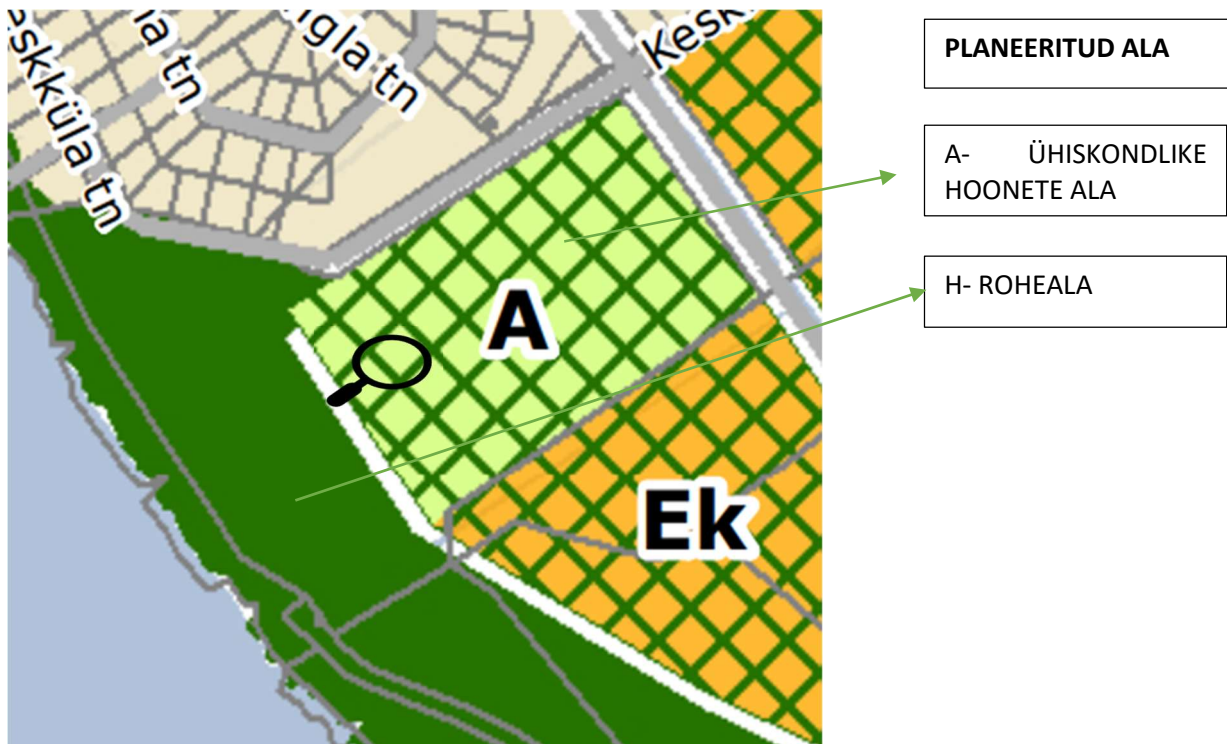
Haabersti linnaosa üldplaneering

Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritud maa-ala valdavas osas alal, mille juhtotstarbeks on määratud ühiskondlike hoonete ala, kus võivad paikneda lastehoiu-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, operatiivteenuste-, sakraal-, kultuuri- ja spordiasutused ning vaba aja veetmisega seonduvad ettevõtted. Sama ala on ühtlasi rohevõrgustiku arenguala nr 41 - Pikaliiva arenguala. Rohevõrgustiku arengualadeks on olemasolevad rohealad, mis kavandatakse jätta osaliselt või täies ulatuses rohealadeks ka tulevikus. Ala hoonestamise võimalikkus ja ulatus määratakse kindlaks detailplaneeringu koostamise käigus läbi viidavatest keskkonnaalastest (taimestiku, loomastiku, linnustiku, elupaigatüüpide jms) uuringutest. Üldplaneeringus on lubatud hoonestustiheduseks kuni 0,4 ja püstitada kuni 3-korruselisi hooneid. Detailplaneeringu ala lääneosa juhtotstarve on roheala, roheala nr 5 - Harku järve kallas. Rohealad on puhkeotstarbelised alad, nagu metsad, avalikud pargid, looduslikud haljasalad, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks. Alal võivad paikneda mänguväljakud ja lemmikloomade jalutusplatsid ning üksikud väiksemad puhke- ja spordiehitised.

Detailplaneeringu ala piirneb üldplaneeringu kohase 50 m laiuse rohekoridori või rohekoridori vajadusega aladega ja Pikaliiva tänava ääres tänavahaljastuse või tänavahaljastuse vajadusega alaga.

Planeeritud ala arendatakse välja Haabersti linnaosa üldplaneeringu põhimõtteid arvestades.

Asumis kehtib lahtine või vahelduv hoonestusviis ning lubatud on regulaarse struktuuriga planeeringulahendused. Pikaliiva tänav planeeritud alaga piirnevas osas on välja ehitatud.



Skeem 1 Väljavõte Haabersti linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaanist.

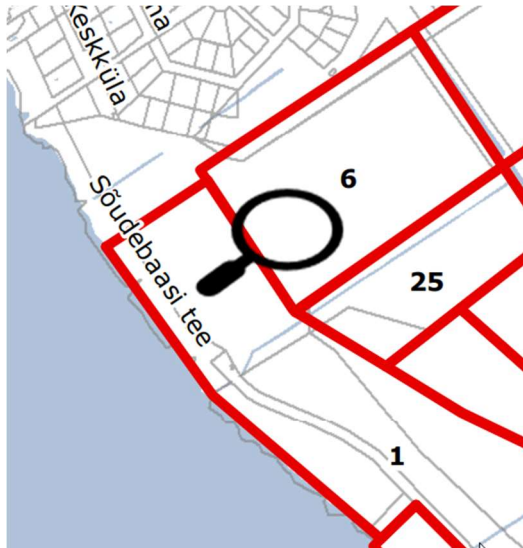
Roheala (H)

Puhkeotstarbelised alad, nagu metsad, avalikud pargid, looduslikud haljasalad, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks. Alal võivad paikneda mänguväljakud, lemmikloomade jalutusplatsid ning üksikud väiksemad puhke- ja spordiehitised.

Ühiskondlike hoonete ala (H)

Alal võivad paikneda lastehoiu-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, operatiivteenuste-, sakraal-, kultuuri- ja spordiasutused ning vaba aja veermisega seonduvad ettevõtted.

Ehituspiirkonnad



Planeeritud ala paikneb ehituspiirkondades nr 1 ja 6

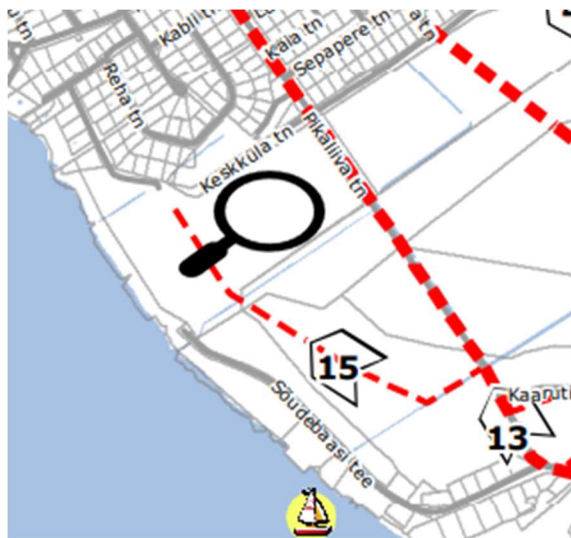
Ehituspiirkond nr 1

- Maakasutuse juhtotstarve on rohealad
- Ehituspiirkonnas võib paikneda üksikuid roheala teenindavaid hooneid kõrgusega 8m
- Rekreatsiooniala kujundamiseks tuleb koostada haljastusprojekt

Ehituspiirkond nr 6

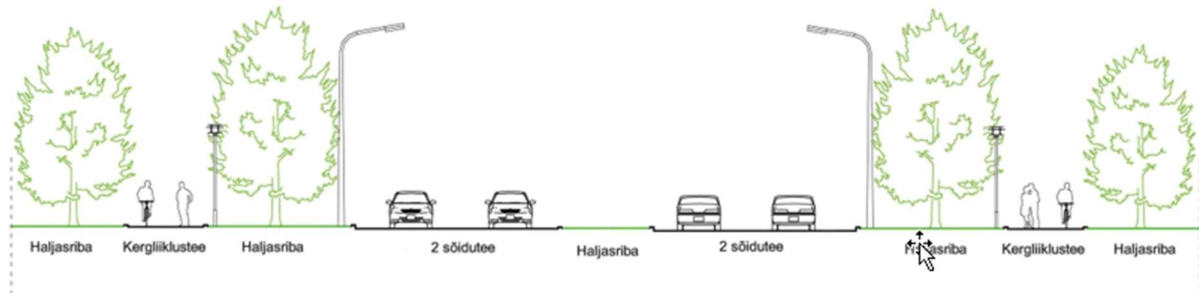
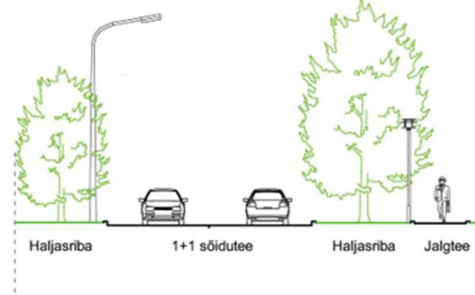
- Maakasutuse juhtotstarve on ühiskondlike hoonete ja puhkeehitiste ala
- Ehituspiirkonda on ette nähtud krundid lasteaedadele, päästekomandole ja (eakate) hooldekodule
- Hoonete maksimumkõrgus on 12 m (3 korrust). Kesküla tänava poolse hoonestuse puhul 70m laiuselt kuni 8m (2 korrust)
- Ehituspiirkonna hoonestustihedus on 0,4.

Teed ja parkimine



13








15



Pikaliiva tänav on üldplaneeringu kohaselt perspektiive/rekonstrueeritav põhi- või jaotustänav. Roheala ja ühiskondlike hoonete ala piirile on üldplaneeringus kavandatud perspektiivne kõrvaltänav.

Roheline võrgustik



| | |
|---|--------------------------------------|
|  | haljastus DP alusel |
|  | ettevõtlus/tootmisala, haljastus 15% |
|  | segahoonestusala, haljastus 20% |
|  | aedlinn, haljastus 30% |
|  | parklinn, haljastus 40% |
|  | metsalinn, haljastus 50% |
|  | rohealad / roheala nr |

Haabersti linnaosa üldplaneeringu järgi kattub planeeringuala osaliselt rohevõrgustiku arengualaga nr 41 (Pikaliiva arenguala) ning Vikimõisa metsa ja Harku järve kalda rohealadega (rohealad nr 4). Piki planeeringuala kagu- ja loodepiiri kavandatakse üldplaneeringu järgi 50 m laiused rohekoridorid. Rohevõrgustiku arengualal tuleb detailplaneeringu koostamisel tagada toimiv rohevõrgustiku sidusus ümbritsevate rohestruktuuridega.

Planeeritud ala arendatakse välja üldplaneeringu põhimõtteid arvestades.

Vastavus Tallinna Linnavolikogu 10.03.2022 otsus „Pikaliiva tn 69 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Haabersti linnaosas“ määratud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele:

4.1 kavandada alale piirkonda sobiv kolme paralleeliga põhikool kuni 650 õpilasele, mis on loodus- ja lapsesõbralik kool, kus kasutatakse aktiiv- ja õuesõppe meetodeid ning on kergesti ligipääsetav jalgsi ja jalgrattaga;

- Detailplaneeringu lahendus näeb ette pos nr 3 krundi moodustamise ja ehitusõiguse määramise põhikooli ja spordisaali ehitamiseks.

4.2 kavandada alale 10-12-rühmaline lasteaed;

- Detailplaneeringu lahendus näeb ette pos nr 2 krunt moodustamise ja ehitusõiguse määramise lasteaia ehitamiseks.

4.3 kavandada alale huvikool;

- Detailplaneeringu lahendus näeb ette pos nr 1 ja 4 krundi moodustamise ja ehitusõiguse määramise ühiskondliku hoone ehitamiseks. Krundile on võimalik huvikooli ehitamine, vajadus täpsustub ehitusprojekti.

4.4 kavandada alale erinevad sotsiaalselt toetatud eluasemeteenuse osutamiseks mõeldud hooned;

- Detailplaneeringu lahendus näeb ette pos nr 1 ja 4 krundi moodustamise ja ehitusõiguse määramise ühiskondliku hoone ehitamiseks. Hoonete kasutusotstarbed täpsustatakse ehitusprojekti.

4.5 hoonestusala kavandamisel arvestada ümbritseva maastikuga. Analüüsida ja tuua välja peamistest liikumissuundadest avanevad vaatekoridorid, arvestada lahenduses vaadetega järvele;

- detailplaneeringus on lähtetingimusega arvestatud hoonestusala määramisel ning vaatekoridoride avamisega Harku järvele.

4.6 kavandada alale puhke- ja spordirajatised, mis siduda Harku järve äärsel rohevõrgustikuga. Arvestada, et rekreatsiooniala teenindab nii kohalikke elanikke kui on puhkekohaks Väike-Õismäe elanikele;

- detailplaneeringus on moodustatud üldkasutatava maa krundi pos nr 6 ja 8. Alad on mõeldud piirkonna elanike õuesviibimise ja liikumise edendamiseks. Senine rannaäärne jalgtee on ühendatud planeeritud ala jalgteede ja jalgrattateede võrgustikuga.

4.7 kavandada tervise- ja suusaradade väljaehitamine, s.h Harku järve ümbritseva rattateega ja paralleelselt sellega kavandatava matka-/terviserajaga sidumine

- alale on kavandatud terviserada (pos nr 8). Lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel väliruumi lahenduses.

4.8 kavandada Sõudebaasi tee, Kaaruti tn ja Äkke tn ristmikust lähtuv ning Kesküla tänavaga ühenduv tänavahaljastusega puistee;

- planeeritud alal on Pikaliiva tänavaga piirnevas osas ette nähtud tänavahaljastuse istutamiseks ala, mis paikneb üldkasutatavate hoonete kruntidel pos nr 1 ja 2.

4.9 kavandada kogu Pikaliiva tänava ulatuses sõidu- ja kõnniteed, et oleks võimalik tagada bussiühendus kavandatava koolini ning jalgsi ja rattaga juurdepääs koolile ja lasteaiale, s.h Pikaliiva, Kesküla ja Sõudebaasi tänavatele. Teed valmis ehitada ja Tallinna linnale üle anda;

- detailplaneering on kavandanud sidusa teedevõrgustiku nii sõidukitele, perspektiivsete bussipeatuste võimalikud asukohad kui ka jalgratta ja jalgteed. Teede valmis ehitamise korraldab KeKo, krundid taotletakse munitsipaalomandisse.

4.10 kavandada ühistranspordipeatused;

-Pikaliiva tänavale on kavandatud bussipeatused.

4.11 parkimiskohtade arvestamisel võtta aluseks Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ kehtestatud nõuded;

-parkimiskohtade kavandamisel on lähtutud kehtestatud normatiividest. Planeeritud parkimiskohad paiknevad valdavalt avalikul tänaval, kohad teenindavad ühiskondlike hoonete ja puhkeala külastajaid. Parkimiskohad on riskasutuses.

4.12 kavandada sõidu- ja kõnniteed, parkimiskohad ning muud liiklusrajatised vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele;

-sõidu, kõnni- ja jalgratta teede ning parkimiskohtade mõõdud lähtuvad standardi põhimõtetest.

4.13 planeeringualale jäävatele kraavidele ning planeeringuala kagupiiril olevale kraavile näha ette isikliku kasutusõiguse ala, mille ulatus täpsustub planeeringu koostamise käigus;

-planeeritud krundid ja seal paiknev kraav taotletakse munitsipaalomandisse.

4.14 sademevesi koguda kõvakattega pindadelt kokku restkaevudesse ning juhtida sademeveetorustikega kinnistu piiril olevasse eelvoolu kraavi. Lähtuvalt kogutud sademevee vooluhulkadest tuleb vajadusel kinnistule planeerida kraavi äravoolu viiberajatisi. Haljasalale valguv sademevesi immutada loomulikult viisil;

-detailplaneeringus on sademevee põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel arvestades linna sademeveestrateegiat.

4.15 esitada dendroloogilise hinnangu materjalid. Kanda põhijoonisele töid teostanud spetsialisti nimi ja töö teostamise aeg. Haljastuse inventuur peab kajastama ala looduskaitse väärtusi. Antud ala puhul pöörata tähelepanu kaitstavate rohttaimeliikide ja invasiivsete võõrtaimeliikide võimalikule esinemisele. Kaitstavate liikide inventuuri välitööd teostada ajavahemikus maist juulini kuni kahel korral, et tuvastada varased ja hilised liigid. Inventuuri peab teostama kaitstavaid taimeliike tundev ekspert;

-detailplaneeringus on koostamisel haljastuse hinnangu kui ka kaitstavate rohttaimede uuring, vt. Lisa 3.1.

4.16 rohekoridoride ja rohealade kavandamisel tagada nende alade ökoloogiline sidusus ümbritsevate aladega, lähtudes ala kasutavatest liigirühmadest (nt rändlinnud, väikeulukid, nahkhiired, tolmeldajad);

- detailplaneeringus on arvestatud linnaosa üldplaneeringu põhimõtete ning rohealade paiknemisega, lisaks on seatud tingimused uute puu ja põõsaste istutamiseks liigirikkuse suurendamiseks. Üldkasutatava maa osakaal on planeeritud alast 60%, millest suur osa säilib ka looduslikuna.

4.17 esitada väliruumi põhimõtteline lahendus. Kuna planeering käsitleb õppeesmärgiga hoonestuse ning ühiskondlike ja puhkeotstarbeliste objektidega seotud väliruumi, kaasata kujunduspõhimõtete koostamisse volitatud maastikuarhitekti tase 7 kutsetunnistust omav maastikuarhitekt;

-detailplaneeringu väliruumi põhimõtteid ja lahenduse koostamist on konsulteerinud volitatud maastikuarhitektid Kadi ja Kristian Nigul (Väli OÜ) ning lahendust on täpsustatud ettepanekutest lähtuvalt.

4.18 märkida likvideeritavaks puud, mille juurestiku kaitsealale kavandatakse hoonestusala, tehnovõrke, parklaid jms. Tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusele nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord”;

-detailplaneeringu lahendus on arvestanud määrusega ja lisab vastavad täpsustused seletuskirja.

4.19 kavandada hoone mahus paikneva parkla põrandavee juhtimine reoveekanalisatsiooni;

-detailplaneeringus ei ole parklat hoone mahtu kavandatud.

4.20 kirjeldada olmejäätmete kogumise põhimõttelist lahendust. Määrata olmejäätmete kogumiskoht(-ad) kinnistul vastavalt Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011 määruse nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri,“ § 16 nõuetele. Tagada ligipääs teenindustranspordile ja -personalile ning määrata selleks servituudi vajadus. Tähistada võimalik asukoht põhijoonisel ning käsitleda seletuskirjas;

- detailplaneeringus on olmejäätmete kogumist käsitletud seletuskirja ja põhijoonisel on kantud võimalikud konteinerite asukohad. Lahenduse koostamisel on aluseks võetud „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“, vastu võetud 09.03.2023 nr 3.

4.21 esitada müra leevendusmeetmed vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" ja Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ning arvestada Tallinna strateegilisel mürakaardil toodud piirkonna müratasemetega;

-müra leevendusmeetmed lähtuvad seadusest, vt. seletuskirja p.5. Tallinna strateegilisel mürakaardil ei ole planeeritud ala piirväärtusi ületatud.

4.22 ehitusprojekti nõuetesse lisada:

4.22.1 kooli ja lasteaia hoonete arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada arhitektuurikonkurss;

- seletuskirja p. 4.1 on seatud nõue viia läbi arhitektuurikonkurss kooli ja lasteaia hoonete arhitektuurse lahenduse väljatöötamiseks.

4.22.2 ehitusprojekti koosseisus tuleb koostada pädeva volitatud maastikuarhitekti tase 7 kutsetunnistust omava maastikuarhitekti poolt kogu detailplaneeringualale ühine väliruumi, s.h haljastuse projekt, mis hõlmab nii tänavahaljastust, hooneid ümbritsevat väliruumi kui ka rohekoridori;

- seletuskirja p. 4.2 on seatud nõue pädeva volitatud maastikuarhitekti kaasamise kohta.

4.22.3 sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud "Tallinna sademevee strateegia aastani 2030" seisukohtadest.

- ehitusnõuetesse on lähtetingimused lisatud, vt. ptk 4.1-4.4

Tallinna arengustrateegia 2035

- Detailplaneeringus kavandatakse terviklik avaliku kasutuse ning ühiskondlike hoonetega linnaruum;
- Planeeringu ellu viimine loob võimaluse piirkonna elamualadel toetuda 15 minuti linna kontseptsioonile, kus lähialal on olemas nii lasteaed kui kool ja vajadus erasõiduki kasutamiseks peaks olema tagaplaanil;
- Luuakse uued bussipeatused Pikaliiva tänavale, võimaldades ühiskondlike hoonetele hea juurdepääsu.

Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“

- Planeeritud parkimiskohtade mõõtmed on vastavuses standardi soovitudele;
- Kavandatud jalgteede laiused
- Kavandatud jalgrattatee laiused
- Kavandatud bussipeatused

Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018- 2028

- Alale on kavandatud piisavalt jalgrataste parkimiskohtasid ning varjualuseid vt. seletuskirja ptk. 3.6

Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“

- Normatiivsete parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ normatiivile, vt. seletuskirja ptk. 3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted. Planeeritud kruntidele on kavandatud normatiivsed parkimise kohad.

Tallinna jäätmehoolduseeskiri

- Jäätmekonteinerite orienteeruvad asukohad on määratud ptk. 3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted. Jäätmekonteinerid on kavandatud paigutada prügimajadesse. Nõuded jäätmete sorteerimiseks on seatud seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Hoone projekteerimisel võtta arvesse 02.2020 koostatud „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend

- Seatud on vastav nõue ehitusprojekti koostamiseks

Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“

- Likvideeritavate puude asendusistutuste vajadus on arvatud vastavalt määrusele, vt. seletuskirja ptk. 3.5 haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.

Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

- Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt määrusele . Hoonestusala on määratud naaberkiinnistul asuvatest hoonetest vähemalt 8 m kaugusele, vt. seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks ja põhijoonis.

Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Keskkonnaministri 06.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“;

- Seatud on vastav nõue ehitusprojekti koostamiseks.

Haridusasutuste ja tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuste maa-alad on käsitletavad Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja

hindamise meetodid“ mõistes II kategooria aladena. Liikluse müra sihtväärtused II kategooria aladel on 55 dB päeval ja 50 dB öösel ning piirväärtused II kategooria aladel on 60 dB päeval ja 55 dB öösel (teepoolsel küljel 65 dB ja 60 dB).

Tallinna linna mürakaart 2022 siseriiklike mürakaartide alusel planeeringuala piirkonnas tööstusmüra ja raudteemüra allikaid ei paikne. Planeeringuala mõjutab Pikaliiva tn teeliikluse müra, mis on võrdlemisi madala tasemega. Päevase mürataseme 45 dB isojoon ulatub u 20 m kaugusele tänava servast. Öine 40 dB isojoon jääb tänavamaale. Seega on alal tabatud nii müra piir- kui ka sihtväärtused.

Kuna alale kavandatakse kõrge müratundlikusega asutusi ning oodata on tulevikus Pikaliiva tänava liikluskoormuse tõusu, siis tuleb edasisel projekteerimisel siiski arvestada:

- Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;

Tabel 1. Välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded (õhumüra isolatsiooni indeks $R'_{tr,s,w}$) olenevalt välismüratasemest (väljavõtte standardist).

| Ruumi tüüp | Välismüratase $L_{pA,eq,T}$ vahemikus | | | | | | Üle 80 dB |
|---|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--|
| | Kuni 55 dB | 56-60 dB | 61-65 dB | 66-70 dB | 71-75 dB | 76-80 dB | |
| Elu- ja magamistuba korteris ja kõrgema kategooria hotellis, magamisruum lasteaias, puhkekodus, hooldeasutuses ja ühiselamus. | 30 | 35 | 40 | 45 | 50 | 55 | Välismüratase on antud ruumi jaoks liiga kõrge, selle vähendamine nõuab erimeetmeid. |

- Akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspaketaknaid.
- Eelistada väiksema müratundlikusega hoonete (hooneosade) paiknemist Pikaliiva tänavaga paralleelselt. Sellega tekitatakse suurema müratundlikusega hoonetele ja välialadele müratõke.
- Planeeringuga elluviimisel lisandub täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ sätestatud müra normtasemeid.

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

Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegiale aastani 2030”

- Koormuse vähendamiseks ühisorustikele on määratud nõuded ehitusprojekti koostamiseks, Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, vt. ptk. 4.2.

Eesti standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine

- Kavandatud hoonete ja ümbritseva linnakeskkonnaga ühendatud liikumistee lisavad alale elavust ja kontrolli avaliku ruumi üle. Atraktiivne maastikudisain suurendavad heaolutunnet, luues mulje tugevast järelevalvest, vähendades seega kuriteohirmu. Peamisteks meetmeteks on hoone sissepääsude ja teede valgustamine ning atraktiivse maastikukujunduse ja arhitektuuri rajamine. Nõuded turvalisuse tagamiseks on toodud ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus”

- Planeeritud ala jääb määruse lisa 2 kohasesse kaugkütte piirkonda. Soojusvarustus on alternatiivse lahendusena kaugkütte baasil, vt. seletuskirja ptk. 3.8 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.

Planeering on kooskõlas järgmiste uuringutega:

Puittaimestiku haljastuslik hinnang

- Detailplaneeringus on arvestatud puittaimede haljastuslikus hinnangus esitatud ettepanekuid, vt. seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks. Inventeerimise aruanne, Lisa nr 3.1

II Joonised

| | |
|-------------|-------------------------------|
| Joonis nr 1 | Asukohaskeem |
| Joonis nr 2 | Põhijoonis |
| Joonis nr 3 | Tehnovõrkude koondplaan |
| Joonis nr 4 | Ehituskeeluvööndi vähendamine |