****

**Töö nr 318**

**Tallinn, Nõmme linnaosa**

**Pärnu mnt 540a kinnistu**

**DETAILPLANEERING DP043460**

**A blueprint of a building

Description automatically generated**

TELLIJA: Tallinna Linnaplaneerimise Amet, registrikood 75023823

Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn

640 4375

[tlpa@tallinnlv.ee](mailto:tlpa@tallinnlv.ee)

HUVITATUD ISIK: Aktsiaselts KONTEK INT, registrikood 10331867

Tondi tn 51-2, 11316 Tallinn

Tiit Raukas, juhatuse liige

655 6172

[kontek@kontek.ee](mailto:kontek@kontek.ee)

PROJEKTEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR registri number EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

56 983 389

[arno@opt.ee](mailto:arno@opt.ee)

**SISUKORD**

1. **SELETUSKIRI**

[1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID 3](#_Toc167204999)

[1.1. Detailplaneeringu koostamise alused 3](#_Toc167205000)

[1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid 3](#_Toc167205001)

[1.3. Teised planeeringu koostamise vajalikud lähteandmed 3](#_Toc167205002)

[1.4. Võrguvaldajate tehnilised tingimused 3](#_Toc167205003)

[2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS 4](#_Toc167205004)

[3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS 4](#_Toc167205005)

[4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS 4](#_Toc167205006)

[4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus 4](#_Toc167205007)

[4.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted 4](#_Toc167205008)

[4.3. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad 5](#_Toc167205009)

[4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted 5](#_Toc167205010)

[4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus 5](#_Toc167205011)

[4.6. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted 7](#_Toc167205012)

[4.7. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus 8](#_Toc167205013)

[4.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted 9](#_Toc167205014)

[4.9. Kehtivad ja planeeritavad kitsendused 9](#_Toc167205015)

[4.10. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele 10](#_Toc167205016)

[4.11. Kavandatu mõju lähiala linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele 10](#_Toc167205017)

[4.12. Kavandatu vastavus avalikele huvidele 10](#_Toc167205018)

[5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED 11](#_Toc167205019)

[5.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded 11](#_Toc167205020)

[5.2. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded 11](#_Toc167205021)

[5.3. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus 11](#_Toc167205022)

[5.4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks 12](#_Toc167205023)

[5.4.1. Müra 12](#_Toc167205024)

[5.4.2. Radoon 13](#_Toc167205025)

[5.4.3. Turvalisusest tulenevad nõuded 13](#_Toc167205026)

[5.4.4. Tuleohutusest tulenevad nõuded 13](#_Toc167205027)

[5.4.5. Nõuded haljastuse projekteerimiseks, rajamiseks ja hoolduseks 13](#_Toc167205028)

[5.4.6. Liikluskorraldus ja parkimise korraldamine 14](#_Toc167205029)

[5.4.7. Jäätmekäitlus 14](#_Toc167205030)

[5.4.8. Meetmed insolatsiooni tingimuste tagamiseks 14](#_Toc167205031)

[5.4.9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas 14](#_Toc167205032)

[5.4.10. Lisanõuded ehitusprojekti koostamiseks 16](#_Toc167205033)

[6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE 16](#_Toc167205034)

[6.1. Vastavus detailplaneeringu lähtedokumentidele 16](#_Toc167205035)

[6.2. Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele 17](#_Toc167205036)

[6.2.1. Muudatused võrreldes planeeringu algatamise ettepaneku lahendusega 18](#_Toc167205037)

1. **JOONISED ‒ JOONISTE LOETELU**

* Asukohaskeem M 1:~ AS-01
* Põhijoonis M 1:500 AS-02
* Maa-alune korrus M 1:1000 AS-02-1
* Tehnovõrkude koondplaan M 1:500 AS-03
* Tehnovõrkude ühinemispunktid (skeem) M 1:1000 AS-04

**I SELETUSKIRI**

# DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

## Detailplaneeringu koostamise alused

* Planeerimisseadus;
* Tallinna Linnavalitsuse 11. veebruari 2019 a korraldus nr 226-k, Pärnu mnt 540a kinnistu detailplaneeringu algatamine.
* riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”.

## Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

1. Ehitusseadustik, vastu võetud 11.02.2015, jõustumine 01.07.2015;
2. Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määrus nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord”;
3. Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord”;
4. siseministri 30. märtsi 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
5. siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
6. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
7. Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”;
8. Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
9. Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri”;
10. 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”;
11. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkiri nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend”;
12. Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”;
13. Nõmme linnaosa üldplaneering, kehtestatud 23.09.2021 Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 106;

## Teised planeeringu koostamise vajalikud lähteandmed

1. Tallinnas Pärnu mnt 540a kinnistu keskkonnaseisundi hinnang, mille koostas juunis 2019 Adepte Ekspert OÜ (uue ärinimega LEMMA OÜ);
2. Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ) poolt koostatud reostusuuring juulis 2019: Pärnu mnt 540a pinnaseproovide analüüs naftaproduktide sisalduse kindlaksmääramiseks 19/JR/70;
3. Ekspertarvamus sademevee pinnasesse immutamise kohta Pärnu mnt 540a kinnistul, Nõmme linnaosas Tallinnas, mille koostas 12.12.2019 OÜ Entec Eesti, töö nr 1232/19;
4. geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega M 1:500, Inseneribüroo G.E.POINT OÜ poolt 11.08.2021 a, töö nr 21-G360;
5. Pärnu mnt 540a haljastuse hinnang; koostas OÜ Visioon Haljastus, augustis 2021, töö nr 320/2021;
6. Liiklusmüra mõõtmised 29.04.2024, Kajaja Acoustics OÜ;
7. Pärnu mnt 540a kinnistudetailplaneeringu mürahinnangu täiendav versioon, mille koostas 08.03.2021 OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 19003374.

## Võrguvaldajate tehnilised tingimused

* + - 1. Elektrilevi OÜ poolt detailplaneeringuks väljastatud tehnilised tingimused nr 322624, koostatud 06.03.2019. a;

1. AS Gaasivõrgud tehnilised tingimused (07.03.2019 GV-5.1-PJ19-243) detailplaneeringu koostamiseks;
2. Telia Eesti AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 31701415, 19.03.2019. a;
3. OÜ Pääsküla Vesi tehnilised tingimused 03.04.2019 a nr 022.

# PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeringuala suurusega 5449 m² asub Nõmme linnaosas Pääsküla asumis Pärnu maantee ja Laagri raudteejaama vahelisel alal. Idasuunal paikneb Pärnu maantee ja läänekülg piirneb raudteega.

# PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Planeeringu koostamise eesmärk on muuta Pärnu mnt 540a kinnistu maakasutuse sihtotstarve elamumaaks ja kavandada kinnistule kaks kuni kahe täis- ja ühe katusekorrusega elamut. Lisaks anda planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

* sobitada planeeritud hooned olemasolevasse hoonestusse;
* elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Kinnistu korrastamine ja sihtotstarbelisse kasutusse võtmine;
* keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
* toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine.

# PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

Planeeritud alale jääb tootmismaa sihtotstarbega Pärnu mnt 540a kinnistu, suurusega 5449 m². Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks.

Määrata elamumaa osas ehitusõigus kahe täis- ja ühe katusekorrusega kahe hoone ehitamiseks. Lisaks lahendada heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

## Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud alal asub kinnistu Pärnu mnt 540a, katastritunnus 78404:408:0215. Kinnistu piire ei muudeta.

Planeeringuga tehakse ettepanek katastriüksuse aadressi muutmiseks ja uue määramiseks, mis oleks Pärnu mnt 540a // Pärnu mnt 540b.

## Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Kinnistu on hoonestamata.

Hoone paiknemise kavandamise põhimõtted pos 1 osas:

* Hoonestusala on planeeritud lähtuvalt naaberkinnistute, Pärnu mnt 538d ja Pärnu mnt 540 väljakujunenud hoonestusest, kus kinnistutel paikneb üks või kaks hoonet;
* hoonetevaheline kaugus on minimaalselt 8 m.

Hoonestusala on planeeritud lähtuvalt krundi ebakorrapärasest kujust krundi keskele, et säiliks võimalikult palju olemasolevat haljastust ja tagamaks tuleohutuse ja insolatsiooni tingimusi. Krundile on kavandatud kaks kahekorruselist, osalise kolmanda maapealse ja ühe maa-aluse korrusega eluhoonet. Maa-alusele korrusele võib rajada parkla, tehnilisi ruume ja panipaiku.

Hooned võivad olla erineva arhitektuuriga, välisviimistlus, sissepääsude ja rõdude asukohad sõltuvalt projekteeritavast lahendusest.

Maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks (kahele hoonele) on planeeritud 900 m² ja maa-aluse korruse osas 1400 m².

Üldised maakasutustingimused segahoonestuse alal

Planeeringulahendus vastab kehtestatud Nõmme linnaosa üldplaneeringule, mis näeb ette järgmised olulised põhimõtted:

* segahoonestuse alale võib kavandada elamuid, ühiskondlikke ehitisi, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutus, kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone.

|  |  |
| --- | --- |
| **Nõmme linnaosa üldplaneering** | **Pärnu mnt 540a planeering** |
| Korruselisus – maksimaalne korruselisus 3 | 2 korrust + katusekorrus |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus – 15 m | 12 meetrit |
| Suurim lubatud täisehituse % ‒ kuni 30% | maapealne 17%  maa-alune 26% |
| Haljastuse protsent elamukruntidel ‒ min 30%  Haljastatud pinna hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- ja garaažipealne haljastus. | 44% |

Kolmas korrus (katusekorrus) on põhikorrusest oluliselt väiksema pindalaga (kuni ⅓ alumisest korrusest) ning põhikorrustest arhitektuurselt selgelt eristuv korrus.

## Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Detailplaneeringu lahenduses lubatud planeeringuala hoonestustihedus (maapealse hooneosa brutopinna m²/ planeeritud kinnistu pindala m²) on 2100 / 5449 = 0,39. Koormusindeks (krundi pindala / kavandatud korterite arvuga) on 5449 / 24 = 227.

Krundi kasutamise otstarve 100% elamumaa

Brutopinnad otstarvete kaupa E 2100 m²

Hoonete arv krundil 2 hoonet

Maksimaalne ehitisealune pind: maapealne 900 m²/ maa-alune 1400 m²

Hoone suurim lubatud kõrgus (maapinnast): 12.0 m – 51.00 abs

hoone nulltasapind täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel

2. korrus 8.8 m – 48.00 abs

Lubatud suurim korruselisus: üks maa-alune korrus, kaks maapealset korrust ja osaliselt kolmas korrus.

Hoone lubatud kõrguseks on planeeritud 12.0 m. Hoonete kõrguse planeerimisel on lähtutud korruse ruumide kõrgusest 2.8 m.

## Vertikaalplaneerimise põhimõtted

* Planeeringuala on tasase reljeefiga, väikese langusega idasuunal, absoluutkõrgused jäävad 38.72 m ja 39.15 m vahele. Käesoleva planeeringuga ei kavandata maapinna kõrguse olulist muutmist;
* vertikaalplaneerimisel vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele. Hoone mahtu kavandatava parkla põrandavesi juhtida reoveekanalisatsiooni; sademevee lahenduse kirjeldus on toodud punkt 4.6., lk 7 – 8.

Vertikaalplaneeringu lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

## Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus

Pärnu mnt 540a kinnistu puittaimede haljastusliku hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus 01.08.2021, töö nr 320/2021 (vt DP lisad, ptk 5 Teised planeeringu koostamiseks vajalikud lähteandmed).

Pärnu mnt 540a kinnistu lõunapoolsemas osas kasvavad keskmises eas ja vanemas keskeas harilikud vahtrad, harilikud jalakad, harilik pärn, mõned kased, harilik saar ja harilik tamm. Enamik vahtraid, pärn ja harilikke jalakaid ning ilmselt ka kuldkask on alale ilmselt istutatud. Loodusliku järelkasvu teel on alale levinud ilmselt osa nooremas keskeas olevaid vahtraid ja kaskesid, ohtralt on seal kasvama hakanud ka noori puid – alanud on võsastumine.

Ala põhjapoolsemas osas kasvavad harilikud männid, erinevat liiki kased, harilikud kuused ja harilikud pihlakad. Osa puid on alale istutatud, kuid enamik ilmselt spontaanselt kasvama hakanud. Ala põhjapoolsemas osas kavavad puud tihedalt, mistõttu osa puid on juba konkurentsis alla jäänud ja hääbunud, osa aga veel haljad, kuid suure tõenäosusega osa ka nendest hääbub. Mitmetel kaskedel on tüves vigastused ja mädanikud. Lähialasse on istutatud samuti pärnasid ja vahtraid aga ka nt lehiseid ja tammesid.

Kokku identifitseeriti ja hinnati 125 haljastuslikku objekti. Enim on esindatud kased, vahtrad, männid ja pihlakad.

Vaadeldaval alal I väärtusklassi (eriti väärtuslikke) ega II väärtusklassi (väärtuslikke) puittaimi ei kasva.

Haljastuslikult oluliseks (III väärtusklass) on hinnatud kokku 42 haljastuslikku objekti. Tegemist on suhteliselt heas või vähemalt rahuldavas seisukorras puudega, millel on ka korralik võra ning kasvuperspektiiv.

Haljastuslikult väheväärtuslikuks (IV väärtusklass) on hinnatud 64 haljastuslikku objekti. Siia väärtusklassi on hinnatud puud, mis kasvavad allasurutud seisundis, millel on tüves vigastused või mädanikud, samuti puud millel juba oluline osa võrast on kuivanud ning puud millel juurekael ja tüve alumine osa on taimejäänuste ja muude jäätmete alla jäänud, viimasel juhul enamasti kaasnevad ka juba eelnimetatud kahjustused. Siia väärtusklassi on hinnatud ka need vanemas keskeas olevad puud, millel on juba olulised kahjustused, kuid mille eluiga on võimalik veel õigete hooldusvõtetega pikendada ja seeläbi ka puude ohutust suurendada.

V väärtusklassi on hinnatud 19 puud. Tegemist on kas täiesti kuivanud või olulises osas kuivanud puudega, samuti puud, mis on murdumisohtlikud ning mitmeharulised puud, millel on suur risk harude murdumiseks.

Asendusistutuse kohustusega likvideeritavad puud ning selle likvideerimisel nõutav asendusistutuse arv vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruar 2021. a määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord” antakse järgneva projekt-staadiumiga.

Asendusistutuskohustuse mahu arvutuses on lähtutud järgmisest valemist:



*D1 – raiutava puu rinnasläbimõõt sentimeetrites, mitme puu puhul läbimõõtude summa*

*k1 – raiutava puuliigi koefitsient*

*k2 – raiutava puu väärtuskoefitsent*

*k3 – raiepõhjuse koefitsient*

*HÜ- haljastusühikud*

Detailplaneeringuga ettenähtud likvideeritud ning asendusistutuse kohustusega lehtpuud:

| **Jrk** | **Puu nr dendro- loogilises inven-tuuris** | **Puu liik** | **Väär-tus klass** | **Likvideeri- mise põhjendus** | **D1, rinnas- dia- meeter** | **Koefitsiendid**  **k1**  **k3**  **k2** | | | **HÜ** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 74 | harilik jalakas | IV | jääb tehnovõrgu  trassi alla | 61 | 1,0 | 0,2 | 0,5 | 35 |
|  | 81 | harilik pihlakas | V | jääb ehituse alla | 26, 15, 23, 14 | 0,5 | - | 0,5 | 25 |
|  | 82 | kuldkask | III | jääb ehituse alla | 54 | 0,5 | 1,0 | 0,5 | 36 |
|  | 83 | harilik vaher | IV | jääb ehituse alla | 64 | 1,0 | 0,2 | 0,5 | 36 |
|  | 84 | harilik vaher | IV | jääb ehituse alla | 36, 37 | 1,0 | 0,2 | 0,5 | 41 |
|  | 85 | harilik tamm | IV | jääb tehnovõrgu trassi alla | 49 | 1,0 | 0,2 | 0,5 | 33 |
|  | 86 | harilik vaher | III | jääb ehituse alla | 22, 39 | 1,0 | 0,2 | 0,5 | 35 |
|  | 87 | harilik jalakas | IV | jääb ehituse alla | 59, 31 | 1,0 | 0,2 | 0,5 | 53 |
|  | 88 | kuldkask | IV | jääb tehnovõrgu  trassi alla | 29 | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 16 |
|  | 89 | harilik jalakas | IV | jääb tehnovõrgu trassi alla | 13, 15, 19, 11, 8 | 1,0 | 0,2 | 0,5 | 38 |
|  | 90 | harilik vaher | IV | jääb tehnovõrgu trassi alla | 13, 18, 14, 17 | 1,0 | 0,2 | 0,5 | 39 |
|  | 91 | harilik vaher | III | jääb ehituse alla | 47 | 1,0 | 0,2 | 0,5 | 27 |
|  | 92 | harilik vaher | IV | jääb ehituse alla | 62 | 1,0 | 0,2 | 0,5 | 35 |

Haljastusühikuid kokku  449

Haljastuse osas säilitatakse puuderühmad põhja-, lõunaosas, sh kõik III väärtusklassi puud. Likvideeritavad puuderühmad jäävad kinnistu idakülge planeeritud hoonete, parkla ja tehnorajatiste ala alla.

Kinnistu lõunaküljel säilitatakse kaks III väärtusklassi puud – nr 73 ja 75 ja neli IV väärtusklassi puud – nr 72, 76, 77, 78, 79.

Põhjaosas säilitatakse kuni planeeritud teeni kõik puud –üheksa III väärtusklassi puud – nr 18,19, 24, 31, 32, 37, 46, 60, 68 ja kolmkümmend neli IV väärtusklassi puud – nr 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 34, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 48, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 69.

Likvideeritakse kolm III väärtusklasi puud – nr 82, 86 ja 91 ja kümme IV väärtusklassi puud – nr 74, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 90 ja üks V väärtusklassi puu nr 81.

Likvideeritavate puude orienteeruv arv võib hiljem täpsustuda. Lõplik asendusistutuste arv selgub raieloa menetlemisel.

Haljastus hooviala on kavandatud kompaktsena, s.t võimalikult terviklikult siduda omavahel rajatavad puud, põõsad, lillepeenrad, muruala vms.

Raudteepoolsesse külge piki kinnistu piiri, kus ei kasva haljastust, on kavandatud kõrghaljastus koos kõrgekasvuliste põõsastega, mis koos toimivad puhvertsoonina elamute ja raudtee vahel.

Kõrgekasvuliste puude osas valida alleepude liike nt suureleheline pärn (*Tilia plathypylla),* arukask (*Betula pendula*) või harilik vaher (*Acer platnoides),* hariliku haava püramiidvorm (*Populus tremula `Erecta`)*.

Hekk on planeeritud mitmes osas – idapoolsesse külge, Pärnu mnt 540 kinnistu piirile, krundi sisesele haljasalale parkla ääres. Hekipõõsaste valikul lähtuda standardis kõrgekasvuliste põõsaste loetelus antud taimedest. Kõrgekasvulisi põõsaid võib istutada rühmadena raudteepoolsele küljele koos kõrgekasvuliste puudega.

Alal kaitstavaid taimeliike ei leitud. Leiti aga looduslikku tasakaalu ohustavate taimeliikide nimekirja kantud taimeliik – kanada kuldvits (*Solidago canadensis*). Taime leidub paljude kogumikena Pärnu mnt 540a kinnistu lõunapoolsemas osas. Taime leviku pidurdamiseks ja tõrjeks oleks mõistlik ala näiteks korrapäraselt niita, eelkõige enne taime seemnete valmimist. Selle tegevusega on mõistlik esimesel võimalusel algust teha, kuna taimed on alles õitsemise ja õite puhkemise faasis.

Haljastuse osas on kirjeldatud selle kavandamise põhimõtted. Täpne lahendus antakse eelprojekti staadiumis. Eeldatav likvideeritav puittaimestik on esitatud detailplaneeringu joonisel.

Vastavalt üldplaneeringule on tagatud nõutav haljastuse osakaal 30% kinnistu pindalast.

## Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude projekteerimisel tuleb lähtuda projekteerimise ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmed. EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuete alusel võib planeerida tehnovõrkude omavahelist paiknemist haljastuse ja hoonete suhtes.

Planeeringuala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas. Planeeringualal ja selle vahetus läheduses paiknevad:

* veetorustik, ühisvoolne reoveekanalisatsioon;
* gaasitorustik;
* sidekanalisatsioon, kesk- ja madalpinge kaabelliinid.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrgud lahendatakse vastavalt võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

**Vee-, sademevee ja kanalisatsioonivarustus**

Vee-, sademevee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Pääsküla Vesi OÜ 03.04.2019. a tehnilistele tingimustele nr 022.

Planeeritud ala veetarbimine ja ärajuhitava reovee orienteeruv vooluhulk on ca 5 m3/d (150 m3/kuus) ja täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

Orienteeruv planeeritud korterelamute olmeheitvete kanaliseerimine 5 m3/d on lahendatud kinnistu läänepiiri ja raudtee vahel kulgeva 200 mm reoveetorustiku baasil. Olemasoleva amortiseerunud torustiku kõrvale projekteerida ida suunas uus D200 mm torustik koos kaevudega alates kaevus 104 kuni kaevuni 71 koos normidele vastava hulga kontrollkaevudega.

Projekteeritud ühisreovee torule liitmiseks näha ette liitumispunkt kuni 1 m kaugusele väljapoole kinnistu läänepiiri minimaalse läbimõõduga 400 mm ja ühendada see projekteeritud ühisreovee kanalisatsiooniga.

Liitumine ühisveevärgiga on lahendatud piki kinnistu lõunapiiri kulgeva 100 mm veetorustiku baasil liitumispunktiga kinnistu piiril.

Ehitusprojekti koostamisel tellitakse uued tehnilised tingimused ja projekt kooskõlastatakse Pääsküla Vesi OÜ-ga.

Väline tulekustutusvesi 15 l/s garanteeritakse ühisveevärgist, vajadusel projekteerida lisahüdrandid. Lähim hüdrant asub Pärnu maantee ääres ~60 m kaugusel.

OÜ Enter Eesti poolt koostatud sademevee eksperthinnangu kohaselt (vt ka DP lisade seletuskiri) on sademevee immutamine pinnasesse võimalik. Planeeringus on antud põhimõtteline lahendus sademevee ära juhtimise kohta hoonete katustelt ja kõvakattega aladelt. Rohealadele valguv sademevesi immutada pinnasesse. Sademevesi immutatakse pinnasesse kinnistu piirides. Vältida tuleb vee valgumist naaberkinnistutele. Kõvakatendite aladele (hoonete katused, parklad, teede alad) langev sademevee max vooluhulk ca 20 l/s ja max kogus ca 71 m3.

Krundi parkla alalt sademevesi koguda ja puhastada enne ärajuhtimist immutusalale liiva-õlipüüduris. Krundi muudelt aladelt juhitakse sademevesi otse immutusalale, mille parameetrid määrata ehitusprojekti koostamisel.

Sademevee vooluhulga ja koguse jaotus krundil katendite lõikes.

| Krundi katendi  nimi | Krundi katendi  ala suurus (m2) | Krundi katendi  ala osa suurus krundist (%) | Sademevee max  vooluhulk (l/s) | Sademevee max  kogus (m3/) |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Hoonete katused\* | 1400 | 25,7 | 9,1 | 33 |
| Teed ja parklad | 1651 | 30,3 | 10,7 | 38 |
| Murualad | 2400 | 44,0 | 15,6 | 56 |
| **Kokku** | **5451** | **100** | **35,4** | **127** |

\* Arvestatud on maksimaalse (maa-aluse) ehitisealuse pinnaga.

Täpne lahendus antakse hoone ehitusprojekti staadiumis.

**Soojavarustus**

Planeeringuala ei paikne Tallinna Kaugküttepiirkonna piirides.

Hoonete soojavarustus ja küte on lahendatud vastavalt AS Gaasivõrgud detailplaneeringu koostamiseks väljastatud tehnilistele tingimustele (07.03.2019 GV-5.1-PJ19-243).

Ühinemispunkt gaasivõrguga lahendatakse Pärnu mnt T24 (78404:408:0030) B-kategooria gaasitorustikult. Liitumispunkt on planeeritud kinnistu piirile.

Planeeringualale jääb võimalus liituda kaugkütte võrguga või kasutada hoonete kütmiseks elektritoitel põhinevaid seadmeid.

**Sidevarustus**

Planeeritud ala sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 31701415, 19.03.2019. a.

Sidevarustus lahendatakse uue sadulühendusega olemasolevale sidekanalisatsioonile.

Kortermajadele näha ette individuaalsed 100 mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni sisestuseni.

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1,0 m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid seinapaksusega 4,8 mm. Olemasolev sidekanalisatsioon ei tohi jääda projekteeritud hoonestuse alla. Projekteeritavad ja olemasolevad sidekaevud ei tohiks jääda sõidutee alla.

Planeeritud sidekanalisatsiooni ümberpaigutamine toimub asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15.2 lõike 4 kohaselt.

**Elektrivarustus**

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt detailplaneeringuks väljastatud tehnilised tingimused nr 322624, koostatud 06.03.2019. a.

Pärnu mnt 540a planeeringuala elektrienergiaga varustamine on planeeritud kinnistu piirile paigaldatavast liitumiskilbist. Liitumiskilbi toide on ette nähtud 0,4 vkj kaabelliiniga alajaama 1273 0,4 vkj jaotlast.

Liitumiskilp on planeeritud sissesõidutee äärde kinnistu piirile ja on vabalt teenindatav (vt joonis AS-02).

**Tänavavalgustus**

Väljastpoolt planeeringuala tänavavalgustusega eraldi liitumine ei ole kavandatud.

Planeeringuala valgustus lahendada hoone ehitusprojekti staadiumis.

## Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus

Planeeringualale juurdepääs on Pärnu maanteelt. Planeeritav ala piirneb raudteega.

Seoses tiheneva reisirongiliiklusega on AS Eesti Raudtee rajanud teise peatee ja kontaktvõrgu rajamise kogu Tallinn-Keila lõigul. See tähendab täiendava rööbastee rajamist muuhulgas Pääsküla raudteejaama ja Padule peatuskoha vahel 3,8 km ulatuses. Pärnu mnt 540a kinnistuga piirneval alal kavandatakse teine peatee olemasolevast ida poole, seega laieneb seal ka raudtee kaitsevöönd ligikaudu 4,5 m ulatus planeeringuala suunas.

Juurdepääsuks Pärnu mnt 548d kinnistu garaaaži ning ühtlasi hoone teenindamiseks on planeeritud 4 meetri laiune betoonkiviga ala. Määratud on reaalservituudi seadmise vajadus Pärnu mnt 548d kinnistu kasuks, vt ka punkt 4.9., lk 9.

Planeeringuala lõunaosasse on planeeritud värv, et võimaldada kergliiklejatel läbipääs Pärnu mnt T50 transpordimaa kaudu Laagri raudteepeatusse.

Juurdepääsuks (jalakäijad, mootorsõidukid) naaberkinnistutele Pärnu mnt 538b, Pärnu mnt 538c ja Pärnu mnt 538d on määratud reaalservituudi seadmise vajadus antud kinnistute kasuks, vt ka punkt 4.9., lk 9.

Mootorsõidukite (operatiivsõidukid, teenindusautod vms) ümberpööramise võimalus on näidatud põhijoonisel AS-02.

Parkimine on lahendatud oma krundi piires. Parkimiskohtade arvu määramisel on aluseks Tallinna Linnavolikogu otsus nr 84, 17.09.2020. a, Tallinna parkimiskohtade arvu normid.

Elektriautode laadimistaristuga varustatavate parkimiskohtade arv (vastavalt EhS § 65¹) täpsustub ehitusprojektiga, vastavalt EhS § 65¹.

**Detailplaneeringuga ettenähtud parkimiskohtade arvutus**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Elamu asukoht | Kavandatud korterite arv | Parkimisnormatiiv | Planeeritud kohtade arv |
| **Äärelinn/sõidukid** | 24 × 1,5 | 36 | 38 |
| **Äärelinn/jalgrattad** | 24 × 1,0 | 24 | 24 |

Maapealsesse parklasse on planeeritud 14 ja maa-alusesse 24 autokohta.

Maa-alusesse parklasse on kavandatud juurdepääs panduse kaudu, mille laius on antud lahendusega 4,5 m ja piki kalle 10%. Pandusele on planeeritud tugimüür, vt ka AS-02 Põhijoonis.

Jalgrataste parkimine

Jalgrataste parkla kavandamisel on lähtutud Tallinna Rattastrateegia 2018 – 2027 peatükk 8.2 tabelis 8.1 toodud normatiivist. Vastavalt parkimisnormatiivile on planeeritud üks jalgratta parkimiskoht ühe korteri kohta, kokku 24 kohta. Rattaparkla on kavandatud hoone maa-alusel korrusel, vt joonis AS-02-1.

Jalakäijate juurdepääs on kavandatud Pärnu maantee äärsest kõnniteelt ning nende liikumine hooneteni planeeringualal on tagatud kavandatud kõnniteede kaudu.

Parkimise kavandamisel lähtuda ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest.

## Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Antud planeeringualalt on kavandatud kõnnitee ühendada Pärnu maantee äärse kõnniteega.

Olemasolev sõidutee lõik Pärnu mnt 540a kinnistul kuni Pärnu maanteeni renoveeritakse. Planeeringualale on kavandatud rekreatsiooniala ja mänguväljak Pärnu mnt 540a elanike tarbeks.

## Kehtivad ja planeeritavad kitsendused

Kehtivad kitsendused, seatud isiklikud kasutusõigused:

majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded” tulenevalt:

* + Elektrilevi OÜ-le kuuluvate elektripaigaldiste kaitsevöönd kesk- ja madalpingekaablite osas 1 m laiuselt mõlemal pool äärmisest kaablist;
  + raudtee kaitsevöönd 30 m;
  + Telia Eesti AS liinirajatistele kaitsevöönd mõlemal pool sideehitist 1 m;
  + Pääsküla Vesi AS tehnorajatiste kaitsevöönd 2 m ulatuses torustiku ulatuses mõlemale poole telge.

Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ja 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 19.11.2015 sõlmitud lepingu punktidele kaks (2.), kolm (3.) ja neli (4.) ning lepingu lisaks 2 olevale plaanile.

Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 19.01.2021 sõlmitud lepingu punktidele kolm (3), neli üks (4.1) ja neli kaks (4.2) ning lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile.

Planeeritavad kitsendused:

Seoses teise raudtee peatee rajamisega on olemasolev raudtee kaitsevöönd (30 m) Pärnu mnt 540a kinnistule kuni 4,5 meetri ulatuses, s.o 34,5 m rööpme äärmisest teljest. Raudtee kaitsevööndi ulatuses kehtivad kitsendused vastavalt Ehitusseadustik § 73 lõige 3 toodule.

Lisaks raudtee omaniku nõusolekule on vajalik Tehnilise Järelevalve Ameti luba raudtee kaitsevööndis:

1. maaparandussüsteemide rajamisel, maavara kaevandamisel, kaevetööde tegemisel;
2. uuendusraie ja muu looduskeskkonda muutva töö tegemisel;
3. kergestisüttivate ainete ja lõhkematerjali tootmisel ja ladustamisel;
4. seadmete ja materjalide ladustamisel ja paigaldamisel, kui see seab ohtu nähtavuse kaitsevööndis;
5. ehitise ehitamisel.

Tehnovõrkude servituudi seadmise vajadus:

**Pos 1**

* olemasolevale sidekanalisatsioonile 1 m ulatuses kaabli teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
* olemasolevale veetorustikule 2 m ulatuses torustiku teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
* olemasolevale drenaažitorustikule 2 m ulatuses torustiku teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
* planeeritud kanalisatsiooni trassile 2 m ulatuses trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Reaalservituudi seadmise vajadus:

* reaalservituudi seadmise vajadusega ala sõidu- ja kõnniteele juurdepääsuks 538b, 538c ja 538d kinnistutele.
* reaalservituudi seadmise vajadusega ala juurdepääsuks Pärnu mnt 548d garaažile.

## Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeringulahendus vastab Nõmme linnaosa üldplaneeringule, mis näeb ette järgmised olulised põhimõtted:

* planeeritud hooned on sobitatud olemasolevasse hoonestusse. Kavandatud 2 kolmekorruselist (kolmas korrus osalise hoone mahuga) 12 korteriga hoonet;
* elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Kinnistu korrastamine ja sihtotstarbelisse kasutusse võtmine;
* planeeritud on keskkonnasõbralik ruum, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust. Kavandatud säilitada planeeringuala kompaktne haljasala koos väärtusliku kõrghaljastusega ning planeeritud uut haljastust ning laste mänguväljak.
* planeeritud on vajadustele vastav infrastruktuur selle rajamiseks, s.t teed ja parklad ning liitumine hoonestuse tarbeks vajalike kommunikatsioonidega.

## Kavandatu mõju lähiala linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Planeeringulahenduse elluviimine ei mõjuta piirkonna mürafooni, on ehitusaegsed mõjud. Peale ehitustegevuse lõppu lisandub vähene sõiduautodega seotud liikluskoormus.

Uued parkimisalad on planeeritud olemasolevast hoonestusest lähtuvalt Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad” p 9.6.

Lisaks planeeritav ala korrastatakse, mis võimaldab naaberkruntidelt meeldivamaid vaateid.

Kavandatav planeering toob kaasa perspektiivis korrastatud tänavaruumi.

Lahenduse elluviimisel on planeeringuala aktiivses kasutuses, inimesed on kohal ööpäeva ringselt, mis tagab sotsiaalse kontrolli olemasolu ning see omakorda tõstab turvalisust ja vähendab kuritegevuse riske.

## Kavandatu vastavus avalikele huvidele

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

Planeeringulahendus näeb ette olemasoleva elamupiirkonna tihendamise.

Planeeritud lahendus on kooskõlas avalike huvide ja väärtustega. Avalikes huvides on segahoonestusalal asuv heakorrastamata ja väheefektiivses kasutuses olev krunt võimalikult ruttu kasutusele võtta.

# EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

## Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

* Hoonestusviis – lahtine hoonestusviis;
* hoone suurim lubatud korruselisus ‒ 2 täiskorrust, osaline 3. korrus ja üks maa-alune korrus;
* hoonete maksimaalne arvutuslik kõrgus maapinnast – 12,0 m, abs 51.00;
* katusekalle ‒ tasapinnaline katus 0 – 10°;
* katusekattematerjal ‒ madalakaldelise katuse puhul rullmaterjal;
* fassaadidel lubatud rõdud;
* rõdud kavandada maapealse hoonestusala piires;
* esimesele- või maa-alusele korrusele näha ette tänavatasapinnalt mugavalt ligipääsetavad eraldiseisvad ruumid jalgrataste ja kärude hoiustamiseks.
* välisviimistluse nõuded ‒ Hoonete välisviimistluses on soovitatav kasutada naturaalseid, kvaliteetseid ja väärikaid materjale. Ei ole lubatud kasutada materjale, mis imiteerivad traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale või mõjuvad hoone arhitektuurse lahenduse suhtes võõra ja sobimatuna.
* Hoonete fassaadidele ei ole lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, paraboolantenne (nn satelliiditaldrikuid), gaasikütte- jms seadmeid ja torusid. Juhul kui kavandatakse päikesepaneelid, siis tuleb need paigutada katusega samasse tasapinda, hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt.
* täpsem arhitektuurne lahendus ja viimistlusmaterjalide valik määrata eelprojektiga;
* hooned projekteerida minimaalselt TP-2 tulepüsivusklassile vastavad. Hoonete projekteerimisel tuleb täita tuletõkkesektsioonide moodustamise nõudeid.

## Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

* Piirdeaedade kujundamise tingimused:

Pärnu mnt 540, Pärnu mnt 542, Pärnu mnt 548d, Pärnu mnt 538d ja Pärnu mnt 538a kinnistute piirile jäävad olemasolevad piirdeaiad. Uued piirdeaiad koos sissesõidu ja jalgväravaga on planeeritud praeguse sissesõidutee ette, samuti raudteepoolsesse külge kogu kinnistu piiri pikkuses (ohutuse tagamiseks lukustatud väravaga juurdepääsuks kanalisatsioonitorustikule) ja ühisele piirile (loodeosas) Pärnu mnt 538c ja Pärnu mnt 538d-ga. Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest, lubatud suurim kõrgus on 1,5 m. Piirdeaiana on lubatud hõre läbipaistev puitlippaed ja hekiga kombineeritud võrkaed, kruntide vaheline aed võib olla ka võrkaed. Krundisiseseid piirdeaedu ei ole lubatud rajada. Piirdeaed ei tohi mõjuda suletud planguna, seetõttu on soovitatav arvestada lippide vaheks ⅓ kuni ½ lipi laiusest. Piirdeaia ehitamisel kinnistu piirile teha koostööd naaberkinnistute omanikega.

* kuni 20 m² suuruse prügimaja võib rajada väljapoole hoonestusala;
* jäätmekonteinerid paigaldada kinnistusisese jalgtee äärde planeeritud betoonalusel prügimajja, tänavalt varjatult. Prügimaja lahendus täpsustub ehitusprojektiga.
* laste mänguväljaku ehitus- ja kujundusnõuded määrata ehitusprojektiga;
* krundi katendite (sõidutee, kergliiklustee, juurdepääsud hoonetele, haljasala vms) kavandamisel arvestada selle funktsionaalsusega. Murukivi kattega rajatavale alale ei ole kavandatud igapäevaselt regulaarseks kasutamiseks mootorsõidukitele vaid juurdepääsuks Pärnu mnt 548d garaažile ning planeeritud hoonetele kaubaveoks ning operatiivautodele.
* kinnistupealse lume ladustamine tuleb lahendada planeeritaval kinnistul.

Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete täpne lahendus määrata ehitusprojektiga.

## Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

* Hoone ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga;
* hoone ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Transpordiametiga;
* hoone ehitusprojekt kooskõlastada Päästeameti Põhja päästekeskusega;
* Eesti Raudtee AS;
* ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõttelt ja kooskõlastada vastavate tehnovõrguvaldajatega;
* juhul kui asutakse detailplaneeringut ellu viima, tuleb juba esmaste raadamis- ja kaevetööde (sh puuraugud, uuringud vms) käigus kindlasti taotleda raudteevaldajalt ning TTJA-lt kirjalik luba töödeks raudtee kaitsevööndis (EhS § 73 lg 3).

## Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

### Müra

Hoone projekteerimisel arvestada Eesti standardiga EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest”.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

Arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kirjeldatud nõuetega.

Lähtuvalt koostatud mürahinnangu aruandest, mille koostas 16.05.2024 OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 19003374 (täiendav versioon; vt DP lisad, ptk 5. Teised planeeringu koostamiseks vajalikud lähteandmed). Mürahinnangus on toodud järeldused ja soovitused ehitusprojektide koostamiseks.

Kavandatud hoonetele mõjuv müratase vastab III kategooria müratundlike alade teepoolse külje piirväärtuse nõuetele (70 dB päeval/ 60 dB öösel) ning ka III kategooria välisõhu (õueala) piirväärtuse nõuetele (65 dB päeval/ 55 dB öösel).

Materjalide valikul tuleb tugineda standardis EVS 842:2003 toodud õhumüra isolatsiooni indeksile R´tr,s,w – arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisterritooriumi vahel (ehitiste välispiirde ja selle elementide heliisolatsiooni), kui müraallikaks on transport.

Tagamaks häid akustilisi tingimusi hoone siseruumides tuleb rakendada järgmisi leevendavaid meetmeid:

* akende valikul raudtee poolsel küljel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab ≥50% väliste piirete pinnast võetakse aken nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kasutada on soovitav kolmekordsel õhkvahega klaaspakettaknaid, mille heliisolatsioon R´w + Ctr ≥ 35 dB;
* välised piirded projekteerida selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist väliste piirde isolatsioon oleks vähemalt R´w + Ctr ≥ 35 dB;
* välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutusavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab ≥50% välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Aknaklaaside valikul tuleb eelistada müra summutavaid klaase, akende heliisolatsiooni omadusi saab parandada muutes näiteks klaasi paksust või klaasidevahelisi kaugusi;
* hoone välisseinad ja avatäited peavad olema tõhusa heliisolatsiooniga;
* hoone tehnosüsteemide (nt ventilatsioon) tekitatav müra ei tohi kinnistu piiril ületada normtasemeid. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Kinnistu asub III müra kategooria alas, kus kehtib päeval piirväärtus 55 dB ja öösel 45 dB.

Hoonestusalade planeerimisel ja edasisel projekteerimisel arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Rakendada leevendavaid meetmeid tulenevalt perspektiivselt rongiliikluse suurenemist. Uute hoonestusalade rajamise korral raudtee vahetusse lähedusse ei võta AS Eesti Raudtee endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.

Terviseameti nõuded detailplaneeringu kooskõlastamisel

* Vältida mürarikaste seadmete suunamist teiste müratundlike hoonete suunas. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi planeeritava ning olemasolevate müratundlike alade välisõhus ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust.
* Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.”.
* Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel müratundlikel aladel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud vastava mürakategooria tööstusmüra normtaset. Täiendavalt tuleks tähelepanu pöörata sellele, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” § 3 toodud piirväärtuseid.

### Radoon

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga ja siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Vastavalt radoonitasemetele rakendada EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” nõudeid tagamaks hoonete siseruumides radooniohutu keskkond.

Pärnu mnt 540a kinnistul Tallinnas tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid:

* vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:
* hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitisealuses pinnases);
* tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

Terviseameti nõuded radooniohu vältimiseks:

* tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” toodule.

### Turvalisusest tulenevad nõuded

Planeeritud alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks ja leevendamiseks juhindudes Eesti standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” soovitustega.

* krundile rajada piirdeaiad,
* hoonele paigaldada vastupidavad uksed ja aknad jne,
* sissepääsude juures kasutada videovalvet,
* juurdepääsutee ja siseõu varustada valgustusega.

### Tuleohutusest tulenevad nõuded

Lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Tuletõrje veevõtuvajadus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Väline tulekustutusvesi 15 l/s garanteeritakse ühisveetrassis, vajadusel projekteerida lisahüdrandid. Lähim hüdrant asub Pärnu maantee ääres, sissesõidutee kõrval, ~60 m kaugusel.

Juhul kui maa-aluse korruse tuletõkkesektsiooni pindala ületab 800 m² peab hoonesse paigaldama AKSi (automaatne kustutussüsteem) või moodustama tuletõkkesektsioonid pindalaga alla 800 m².

Hoone täpne tulepüsivusklass määrata eelprojekti staadiumis.

Juhul kui planeeritud hoone kavandatakse lähemale kui 8 meetrit (planeeritud hoonestusala kaugus 6,5 m) Pärnu mnt 548d kinnistul asuvast hoonest, tuleb selle hoone osale rajada tulemüür, vt ka joonis AS-02 „Põhijoonis”.

### Nõuded haljastuse projekteerimiseks, rajamiseks ja hoolduseks

* Hoone tehnovõrkude planeerimisel tuleb tagada säilitatavate/ istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele;
* jäätmekäitluse lahendus ning huumusemulla käitlemine peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele;
* ehitusprojekt peab sisaldama meetmeid olemasolevate puude juurestiku, tüve ja võra kaitseks ehitustööde ajal; kaevetöid puude juurestiku kaitsealale mitte kavandada.
* säilivale kõrghaljastusele tuleb läbi viia võrahooldus, tagada kasvutingimused ja kaitse (juurestiku ja tüve kaitse) ehitustööde ajal;
* säilitavate puude juurestiku kaitsealale hoonestust, kõvakatteid ega tehnovõrke mitte kavandada;
* ehitustööde ajaks on ette nähtud järgmised puude säilitamise meetmed:
  + puu tüve kaitsta tüve ümber seotud laudadega;
  + võra kaitseks on vajalik siduda või tõmmata võrguga oksad kokku neid sealjuures murdmata;
  + kaevetööd teha vastavalt Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määrusele nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri”;
* likvideerida V väärtusklassi puud ning nooremat IV väärtusklassi puud likvideerimist kaaluda seal kus puudel pole piisavalt kasvuruumi;
* põhjapoolses osas, kus kasvavad vanemad (suuremad) kased vältida puude ümbruses nende kasvutingimuste olulist muutmist. Vältida tuleks üksikute suurte puude säilitamist kui ümberkaudsed puud likvideeritakse. Säilitada puid suuremate rühmadena;
* ala vajab võsast puhastamist. Võsaraiel tuleks arvestada ka lindude pesitsusperioodi;
* Kanada kuldvitsa edasise leviku takistamiseks ja tõrjeks oleks mõistlik ala regulaarselt niita, niitmiseks oleks mõistlik alustada esimesel võimalusel, et takistada seemnete valmimist ja levimist, kuna taimed on alles õitsemise faasis;
* puude likvideerimisel tuleb arvestada Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021. a määrus number 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord” ning likvideeritavad puud asendada vastavalt määrusele;
* olemasoleva kõrghaljastuse raie- ja hoolduslõikusluba tuleb taotleda Tallinna Keskkonnaametilt ning vastava töö peab teostama arborist;
* koostöös Tallinna Keskkonnaametiga määrata asendusistutuse asukoht, istikute liigid ja mõõtmed, asendusistutus kavandada võimalikult suures ulatuses planeeritud alale;
* haljastus hooviala kavandada kompaktselt (puud, põõsad, hekid, muruala);
* kõrghaljastuse kavandamisel raudteemaaga piirnevale küljele arvestada, et täiskasvanud puude võrad ei ulatuks raudteemaale, eelistada väiksemakasvulisi ja püramiidja võraga liike.
* ehitusprojekti staadiumis tuleb maastikuarhitekti poolt koostada haljastusprojekt või anda haljastuse lahendus ehitusprojekti koosseisus; lisada nõuded istikutele (lehtpuuistiku kõrgus ja rinnasdiameeter, okaspuu istiku kõrgus ja juurekaela läbimõõt, põõsaistiku kõrgus ja vähim okste arv), istutus- ja hooldustöödele.

### Liikluskorraldus ja parkimise korraldamine

* Ehitusprojekti koostamisel täpsustada parkimiskohtade arv vastavalt hoone tegelikule suurusele. Parklate projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* määrata elektriautode laadimistaristuga varustatavate parkimiskohtade arv lähtuvalt EhS § 65¹;
* enne ehitusloa taotluse esitamist tuleb sõlmida reaalservituudi leping sõidu- ja kõnnitee osas juurdepääsuks naaberkinnistutele (Pärnu mnt 538b, 538c ja 538d).

### Jäätmekäitlus

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt „Tallinna jäätmehoolduseeskirjale”. Prügi teisaldamine korraldada üldises Tallinna linnas kehtestatud korras vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale.

Olmejäätmete taaskasutamiseks võimalikult suures ulatuses tuleb olmejäätmed koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse selleks ettenähtud kohas.

Olmejäätmete kogumine peab toimima sorteeritult ning ohtlikud jäätmed viia vastavalt linnas asuvatesse kogumis- või üleandmispunktidesse.

Jäätmete kogumiskonteinerid paigutada krundi idapoolsele küljele, jalgtee äärde kõvakattega alusele, tänavalt vaadates varjatult. Mahutite arv planeerida vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja lisale nr 3.

### Meetmed insolatsiooni tingimuste tagamiseks

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

### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused. Ehitusprojekt kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.

* Tehnovõrkude planeerimisel tuleb arvestada, et vastavalt Tallinna Linna kaevetööde eeskirja § 11 punkt 2 kui kaevetöödega kaasneks teekatte lammutamine viie aasta jooksul pärast uue teekatte ehitamist või kapitaalremonti, kaevetööd üldreeglina ei lubata. Sellisel juhul arvestada tingimusega, et tuleb muuta kavandatud kaevetöö läbiviimise aega või tehnoloogiat;
* Pärnu mnt sõidutee alla ehitamist kuni 2025. a võib teostada ainult kinnisel meetodil.

Veevarustus/ kanalisatsioon/ sademevesi

* Veevarustus lahendada kinnistu lõunapiiril paiknevast 100 mm veetorustikust;
* sooja vee tootmine lahendada hoonesisese soojasõlme kaudu;
* veetrass renoveerida alates Pärnu mnt 548 suunas kulgevast hargnemiskaevust kuni Pärnu mnt asuva hargnemiskaevuni D110 plastiktoruks;
* hoone peaveemõõtja paigaldada hoonesse, maa-aluse korrusele sisendi välisseina taha. Veemõõtja asukoht määrata hoone ehitusprojektis;
* järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate ehitusprojektide) koostamiseks taotleda Pääsküla Vesi OÜ tehnilised tingimused;
* sademevett mitte juhtida sademevee kanalisatsiooni, vaid hajutada omal krundil;
* vältida täiendava sademevee valgumist naaberkinnistule;
* väline kustutusvesi 15 l/s garanteeritakse ühisveevärgi torustikul paiknevast hüdrandist;
* olmeheitvete kanaliseerimine 1,8 l/s on planeeritud kinnistu läänepiiri ja raudtee vahel kulgeva 200 mm reoveetorustiku baasil;
* olemasoleva amortiseerunud torustiku kõrvale projekteerida ida suunas uus D200 mm torustik koos kaevudega alates kaevus 104 kuni kaevuni 71 koos normidele vastava hulga kontrollkaevudega;
* kaevud 72, 73, 64, 65, 66, 67 ja 68 rekonstrueerida plastkaevudeks min D560 mm; kaevudevaheline asbesttsement torustik asendada 200 mm plasttorustikuga;
* planeeritud ühisreovee torule liitmiseks näha ette liitumispunkt kuni 1 m kaugusele väljapoole kinnistu läänepiiri minimaalse läbimõõduga 400 mm ja ühendada see projekteeritud ühisreovee kanalisatsiooniga olemasoleval trassil asuva kaevu nr 94 läheduses;
* kinnistule autoteede projekteerimisel näha ette korterelamute ja hoone Pärnu mnt 540 kinnistuvälisel ühisreovee trassil asuvate kaevude teenindamiseks survepesuauto lähenemise võimalus kuni 2 meetrit kaevudest. Haljastusprojektis näha ette jalgväravad olemasolevates piirdeaedades kaevudele ligipääsuks;
* sademevee pinnasesse imbumise tagamiseks on ehitustööde käigus soovitav jälgida, et pinnasetöödel ei kasutataks haljasaladel tagasitäitel ja aluspinnaks vett halvasti ärajuhitavat pinnast, mis vähendaks filtratsioonikiirust;
* vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee immutamine omal kinnistul ning naaberkinnistutele sademevee juhtimise vältimine;
* parklale langev sademevesi koguda ja puhastada enne ärajuhtimist liiva-õlipüüduris;
* vertikaalplaneeringu täpne lahendus antakse hoone ehitusprojekti staadiumis;
* vastavate kommunikatsioonide tööprojekt kooskõlastada täiendavalt.

Gaasivarustus

* Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks on vaja taotleda AS Gaasivõrgud konkreetsed tehnilised tingimused;
* vajalik küttevarustus tagatakse Pärnu mnt T24 (78404:408:0030) B-kategooria lõigul paiknevast gaasitorustikust;
* liitumispunkt on planeeritud kinnistu piirile;
* gaasivõrgu ehitamine Pärnu mnt sõidutee alla kuni 2025. a võib teostada ainult kinnisel meetodil;
* ehitusprojektid kooskõlastada AS Gaasivõrgud;
* gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava maagaasi võrguteenuse lepingu alusel.

Sidevarustus

* Sideühenduseks projekteerida ja välja ehitada 100 mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni põhitrass tekitades sadulaühenduse olemasolevale sidekanalisatsioonile;
* kortermajadele näha ette individuaalsed 100 mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni sisestused põhitrassist;
* tööde teostamisel tuleb lähtuda Telia Eesti AS kooskõlastamise tingimustest;
* tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
* tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS-i täiendavad tehnilised tingimused;
* sideehitise katsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist on 1 m;

maa-alal paikneb Telia Eesti AS-ile kuuluv liinirajatis ‒ kaablikanalisatsioon.

Elektrivarustus

* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
* tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega;
* liitumiskilbid madalpingega liitumiseks planeerida mitme kohalistena sissesõidutee äärde;
* elektrivõrgu ümberpaigaldamise küsimused, mis tekivad ehitamise käigus lahendatakse eraldi ehitusprojektiga;
* elektrivõrgu ehitamine Pärnu mnt sõidutee alla kuni 2025. a võib teostada ainult kinnisel meetodil;
* väljaspool planeeringuala tänavavalgustusega eraldi liitumine ei ole kavandatud; planeeringuala valgustus lahendada ehitusprojekti staadiumis;
* hoonete püstitamisel tuleb näha ette Ehitusseadustiku § 651 alusel elektriauto laadimistaristu.

### Lisanõuded ehitusprojekti koostamiseks

* Enne detailplaneeringu vastuvõtmist sõlmib Tallinna Kommunaalamet detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga ehitusseaduse § 13 ja Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lg 1 kohane tehnovõrkude valmisehitamise lepingu.

# PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE

## Vastavus detailplaneeringu lähtedokumentidele

1. Ehitusseadustik, vastu võetud 11.02.2015, jõustumine 01.07.2015. – Arvestatud planeerimisel.
2. Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määrus nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord”. – Lähtealus seletuskirja punkt 4.5., lk 5 – 6 ja planeeringu põhilahenduse koostamisel.
3. Siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Arvestatud planeeringulahenduse ja seletuskirja 5.3.4., lk 12 koostamisel.
4. Siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.     – Arvestatud planeeringulahenduse ja seletuskirja 5.3.4., lk 12 koostamisel.
5. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”. – Arvestatud planeeringulahenduse ja seletuskirja punkt 4.7., lk 8 koostamisel.
6. Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”.     – Arvestatud planeeringulahenduse ja seletuskirja punkt 4.7., lk 8 koostamisel.
7. Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. – Arvestatud planeeringulahenduse ja kirjeldatud seletuskirja punkt 5.3.3., lk 11 koostamisel.
8. Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri”. – Arvestatud planeeringulahenduse ja seletuskirja punkt 5.3.7, lk 11 – 12 koostamisel.
9. 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”. – Arvestatud planeeringulahenduse ja seletuskirja punkt 4.6., lk 7 – 8 koostamisel.
10. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkiri nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend”. – Võetud aluseks planeeringu koostamisel.
11. Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”. – Arvestatud planeeringulahenduse ja seletuskirja punkt 4.2, lk 4 ja punkt 5.3.8, lk 13 koostamisel.
12. Nõmme linnaosa üldplaneering, kehtestatud 23.09.2021 Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 106. – Arvestatud planeeringu koostamisel, võrdlus all toodud.

Nõmme Linnaosa üldplaneeringule vastavalt on tegemist segahoonestuse alaga Seega alale võib kavandada elamuid, ühiskondlikke ehitisi, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone.

|  |  |
| --- | --- |
| **Nõmme linnaosa üldplaneering** | **Pärnu mnt 540a planeering** |
| Suurim hoonestustihedus – ei ole määratud | Hoonestustihedus 0,39 |
| Korruselisus – maksimaalne korruselisus 2 ja osaline 3. korrus; 1 maa-alune korrus | 2k ja osaline 3.korrus, maa-alune korrus (parkla, abiruumid ja panipaigad) |
| Täisehituse protsent ‒ kuni 30% | 17% |
| Ühele krundile maksimaalne 2 hoonet | 2 hoonet |
| Haljastuse protsent ‒ min 30%  sh kõrghaljastus 20% | 43%  25% |

Planeering vastab Nõmme linnaosa üldplaneeringule, kehtestatud 23.09.2021 Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 106.

Vastavus riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”. – Planeering vastab riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”.

## Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele

Pärnu mnt 540a kinnistu detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse 11. veebruari 2019 korraldusega nr 226-k.

* 1. Arvestades naabruskonda planeerida elamud kuni kahe täis- ja ühe katusekorrusega.    – Hooned on planeeritud kolmekorruselisena (kaks täiskorrust + osaliselt katusekorrus) maa peal ja ühe maa-aluse korrusega. Nõudega arvestatud, vt põhijoonis AS-02,
  2. Ühte elamusse kavandada kuni 12 korterit. – Nõudega on arvestatud. Ühte elamusse on planeeritud 12 korterit.
  3. Tagada juurdepääs Pärnu mnt 538b, 538c ja 538d kinnistutele ja näha ette servituudi vajadused. – Nõudega arvestatud. Sissesõidutee osa on määratud servituudi seadmise vajadusega ala.
  4. Planeerida kõnnitee kinnistult Pärnu maanteele. – Nõudega arvestatud, vt põhijoonis AS-02.
  5. Kavandada kõrghaljastus, mis toimib puhvertsoonina olevate elamute ja raudtee vahel.     – Nõudega arvestatud. Raudteepoolsesse külge, parkla serva on planeeritud kõrgekasvuliste puude allee koos kõrgekasvuliste põõsastega, vt põhijoonis AS-02.
  6. Esitada müra- ja vibratsiooniuuring, mis selgitab välja elamute rajamise otstarbekuse antud alale. – Pärnu mnt 540a kinnistudetailplaneeringu mürahinnangu täiendava versiooni koostas 08.03.2021 OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 19003374. Uuring on detailplaneeringu lisades.
  7. Esitada planeeringuala käsitlev keskkonnaseisundi hinnang, millises käsitletakse territooriumil ja selle lähiümbruses varem toimunud tegevusi, keskkonnaohtlike objektide olemasolu ja nende hinnangulisi mahte maa-alal. Vajadusel viia hinnangu raames läbi reostusuuring, mille lähteülesanne kooskõlastada Tallinna Keskkonnametiga. – Adepte Ekspert OÜ (uue ärinimega LEMMA OÜ) koostas juunis 2019 Tallinnas Pärnu mnt 540a kinnistu keskkonnaseisundi hinnangu. Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ) poolt on koostatud reostusuuring juulis 2019: Pärnu mnt 540a pinnaseproovide analüüs naftaproduktide sisalduse kindlaksmääramiseks 19/JR/70. Uuringud on detailplaneeringu lisades.
  8. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. – Nõudega arvestatud, vt põhijoonis AS-02 ja p 4.5.
  9. Haljastus kavandada hoovialal kompaktsena. – Nõudega arvestatud, vt põhijoonis AS-02.
  10. Võimalusel sademevesi immutada omal krundil pinnasesse. Vertikaalplaneerimisel vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele. Parkimisalalt kogutakse sademeveed läbi õli-liivapüüduri planeeritud imbväljakule. – Nõudega arvestatud. Sademevesi immutada pinnasesse, vt p 4.6.
  11. Ehitusprojekti koosseisus koostada väliruumi, sh haljastuse projekt, lahendus projekteerida koostöös maastikuarhitektiga. – Nõudega arvestatud, lisatud p 5.3.

1. Teha koostööd Nõmme Linnaosa Valitsuse, Tallinna Kommunaalametiga, Tallinna Keskkonnaameti, Tallinna Transpordiameti, naaberkinnistute omanike Tallinna linna ehitusmääruses § 14 lõikes 2 loetletud isikud ja teised isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada. – Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajatega, Nõmme Linnaosa Valitsusega, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga, Tallinna Transpordiametiga, Aktsiaselts Eesti Raudteega, Terviseametiga, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiga (varasem Tehnilise Järelevalve Amet), Päästeametiga, naaberkinnistute omanikega. Kooskõlastuste tabel on toodud detailplaneeringu lisades.
2. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik tagab oma kulul detailplaneeringus kavandatavate avalikult kasutatavate teede ja tehnovõrkude, üldkasutatava haljastuse ja vajadusel muude avalikult kasutatavate objektide valmisehitamise ja/või olemasolevate objektide ümberehitamise. Avalike rajatiste valmis- või ümberehitamiseks sõlmib Tallinna Keskkonna- ja kommunaalamet enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga planeerimisseaduse § 131 kohase halduslepingu, kus detailplaneeringust huvitatud isik võtab kohustuse objektid rajada ja/või objektide ehitamist (kaas)finantseerida. Haldusleping sõlmitud.

### Muudatused võrreldes planeeringu algatamise ettepaneku lahendusega

Võrreldes planeeringu algatamise ettepanekuga on planeeringulahendus muudetud, arvestades planeeringuala asukohta, olemasolevat väärtusliku kõrghaljastust, oluliselt elukeskkonnana inimsõbralikumaks, sh:

* vähendatud on hoonestuse ehitisealust pinda, s.o maapealset 300 m² ning maa-alust 120 m² võrra ning hoonestuse täisehituse osakaalu 5% võrra;
* vähendatud on hoonestuse brutopinda on, s.o maapealset 2700 m² ning maa-alust 120 m²;
* vähendatud on korterite arvu 32 korteri võrra;
* vähendatud on hoonestuse korruselisust 1 korruse ja selle kõrgust kolme meetri võrra;
* vähendatud on parkimiskohtade arvu 40 parkimiskoha võrra;
* suurendatud on planeeringuala haljastuse osakaalu 7% võrra.

Planeeringulahenduse muudatused numbriliselt võrreldes planeeringu algatamise ettepanekuga on toodud järgnevas tabelis.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nimetus** | **algatamisettepaneku kohaselt** | **planeeritud** |
| Ehitisealune pind  maapealne/maa-alune | 1200/1520 | 900/1400 |
| brutopind  maapealne/maa-alune | 4800/1520 | 2100/1400 |
| täisehituse protsent | 22% | 17% |
| kõrgus | 15,0 meetrit | 12,0 meetrit |
| korruselisus- maapealne | 4 | 3 |
| korterite arv | 56 | 24 |
| parkimiskohtade arv | 78 | 38 |
| haljastuse osakaal | 36% | 43% |