

DP037540

Töö nr:

Huvitatud isikud:

09/21

Kirkcong Property OÜ

reg. kood 14475936

Tarvi Kristman

tarvi.kristman@yolo.com

+372 58434953

RTE Team OÜ

reg. kood 12494496

Ralf Hein

ralfhein76@gmail.com

+372 58438334

Neeme tn 30 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

Faks: 6 411 114

www.ruumjamaastik.ee

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

ruumilise keskkonna planeerija

maastikuarhitekt

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn

2023

Sisukord

SISUKORD	1
I SELETUSKIRI	2
1. Koostamise alused ja lähtedokumendid	2
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	2
2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus	2
2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus.....	2
3. Planeeringus kavandatu kirjeldus	3
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	3
3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	4
3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad	5
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	5
3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra põhimõtted	5
3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	6
3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	7
3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	10
3.9 Kehtivad ja planeeritud tehnovõrkude kitsendused	10
3.10 Kavandatud vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	11
3.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	11
4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	13
4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded	13
4.2 Muud nõuded ehitusprojektile	14
4.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded	16
4.2.2 Tuleohutuse tagamine	17
4.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	17
4.2.4 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas.....	17
4.2.5 Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamise ja ümberehitamise nõuded	18
5. Planeeringus kavandatud vastavus planeeritava ala ruumilise arengu eesmärkidele ja lähtedokumentidele	19
5.1 Tallinna üldplaneering ja selle muutmise põhjendused	19
5.2 Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering	19
5.3 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	20
5.4 Muudatused võrreldes eskiislahendusega.....	20
II JOONISED	22

I Seletuskiri

1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Tallinna linna ehitusmäärus
- Planeerimisseadus
- Tallinna Linnavalitsuse 09.04.2014 korraldusega nr 543-k on algatatud Neeme tn 30 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Põhja-Tallinnas.
- Detailplaneeringu algatamisettepanek 12.12.2012.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31.oktoobri 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“.

2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Tallinna Linnavalitsuse 09.04.2014 korraldusega nr 543-k „Neeme tn 30 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Põhja-Tallinnas“ on planeeritud ala suuruseks määratud 4,04 ha.

Planeeringuala on suurendatud 4,2ha Maleva 4 kinnistuosa arvelt ühise teeosa planeerimiseks ning väljaehitamiseks.

Planeeritud maa-ala asub Põhja-Tallinna linnosas Neeme asumis idaosas, Paljassaare lahe lõunakaldal endisel ETKV aiandi Agro territooriumil. Planeeritud alal paiknevad 95% tootmismaa ja 5% elamumaa sihtotstarbega Neeme tn 30 ja Neeme tn 30a kinnistud, sihtotstarbega maa sihtotstarbega Neeme tn 34a kinnistu ning elamumaa sihtotstarbega Neeme tn 26 kinnistu. Neeme tn 30, 30a ja 34a kinnistud on hoonestamata. Neeme tn 26 kinnistul asub olemasolev üksikelamu ja abihooned. Planeeritud ala kinnistud on eraomanduses. Kõrghaljastus kasvab Neeme tn 30 kinnistul, Neeme tn 26 elamumaa krunt on haljastatud. Juurdepääs planeeritud alale on olemasolevalt Neeme tänavalt.

2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala hõlmab 4,2 hektari suurust ala, kus osal territooriumist paiknesid ajalooliselt aiandi kasvuhooned, teenindushooned ning üksikelamu. Planeeritud alale jääb elamu ja abihoonetega Neeme tn 26 kinnistu.

Eesmärk on:

- luua kvaliteetne linnaruum;
- planeerida Neeme tänava äärde avalik lastemänguväljaku krunt;
- lähtuda koostamisel oleva linnaosa üldplaneeringu seatud tingimustest;
- võtta võimalikult ruttu unarusse jäänud kinnistud kasutusse;
- planeeritud ala ja Neeme tänava sõiduteede ühendust ei ole kavandatud, ühendus on lubatud üksnes jalakäijatele jalgratturitele ning päästemasinatele;
- tagada jalakäijate liikumise mugavus;
- kavandatud on jalakäijate ühendused Maleva tn 4 üldkasutatava maa kõnniteedega;

- suurendada ala turvalisust.

Detailplaneeringu ülesanne on üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

3. Planeeringus kavandatu kirjeldus

Planeeringu linnaehituslik idee arvestab piirkonna hoonestuse mastaape, kus hoonete paiknemine väärtustab väljakujunenud keskkonda tagades õuealade privaatsuse. Planeeritud hoonete kõrgus, korruselisus, ehitisealune pind ja hoonestuse protsent ning hoonestustihedus lähtub piirkonnale iseloomulikest näitajatest.

Planeering loob uue tänavavõrgu sõidukitele ja kergliiklusele, laste mänguväljaku krundi Neeme tänava äärde ning rohekoridori tervikliku säilimise tagamiseks üldkasutatava maa krundi, mis seob omavahel Paljassaare laheäärse ala perspektiivse suletud prügilale rajatava haljasalaga ühtsesse võrgustikku. Juurdepääsud kruntidele on uuelt loodavalt tänavalt.

Kavandatud kruntide maakasutus on piirkonda sobilik andes võimaluse elamuala laiendamiseks ja arvestades erinevate kasutajagruppide soovide ning vajadustega.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringus moodustatakse 25 elamumaa, kolm liiklusmaa ja kaks üldkasutatava maa krunti.

Planeeritud krundijaotus lähtub omanäolise uue elamupiirkonna kujundamise ideest, kus krundi paiknevad kahel pool tänavat. Võimalik on luua tänavaruum, mis läbib planeeritud ala looklevana, välistades sirgeid, igavaid lahendusi.

Neeme tn 26 (78408:808:0550) kinnistu piire ja maakasutuse sihtotstarvet (elamumaa 100%) ei muudeta.

pos nr	krundi planeeritud sihtotstarve (kü liik)	krundi planeeritud suurus m ²
pos nr 1	Üm 100	828
pos nr 2	EE2 100	1 131
pos nr 3	EE2 100	1 393
pos nr 4	EE2 100	1 235
pos nr 5	EE2 100	1 119
pos nr 6	EE2 100	1 088
pos nr 7	EE2 100	966
pos nr 8	EE2 100	916
pos nr 9	EE2 100	881
pos nr 10	EE2 100	989
pos nr 11	EE2 100	1 002
pos nr 12	EE2 100	761
pos nr 13	EE2 100	1 288
pos nr 14	EE2 100	1 328
pos nr 15	EE2 100	1 369
pos nr 16	EE2 100	1 690

pos nr 17	EE2 100	1 681
pos nr 18	EE2 100	1 427
pos nr 19	Üm 100	2 022
pos nr 20	EE 100	860
pos nr 21	EE 100	850
pos nr 22	EE 100	1 120
pos nr 23	EE 100	1 320
pos nr 24	EE 100	1 503
pos nr 25	EE 100	741
pos nr 26	EE 100	813
pos nr 27	EE 100	889
pos nr 28	L 100	1 078
pos nr 29	L 95/The5	3 519
pos nr 30	L 100	3 535
pos nr 31	EE 100	926

Planeeritud kruntide maakasutuse sihtotstarbed (KÜ liik):

Üm – haljasala, park, supelrand, - rahvapeo- või lauluväljak, lauter, lastemänguväljak, spordiplats, terviserada;

EE2 – kahe korteriga elamu;

EE – üksikelamu;

L – tee, tänav, sild, väljak, bussipeatus, bussijaam, kõnnitee,- teede korrashoiuga seotud ehitised, trammitee, köistee vms;

The – tehno rajatis iseseisval katastriüksusel – alajaam, ülekanali mast, pumpla, puurkaev.

3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritud hoonestusalade asukohta ja suuruse määramisel on arvestatud naaberkruntide hoonete paiknemisega ja väärtusliku kõrghaljastusega ning kavandatud on piisava suurusega õuealad.

Planeeritud alal kavandatud tee ja hoonestusalad loovad ühtse hoonestusjoone ja rütmi piirkonnas.

Planeeringus on arvestatud:

- et kavandatud hooned paiknevad planeeritud teetrassi kulgemist järgivalt luues selge tänavajoone;
- et hoonestusalad võimaldavad projekteerida moderneset ja piisavalt eraldatud lahendust krundil endal ning naaberkruntide arvestavalt.

Planeeringus on määratud positsioonidel nr 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 ja 18 hoonete arvuks kolm (elamu ja kaks abihoonet) ning elamu korruseliseks kuni 2 korrust, abihoonete korruseliseks 1.

Positsioonidele nr 2, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 ja 27 on hoonete arvuks määratud kaks (elamu ja abihoonet), elamu korruseliseks on kuni 2 korrust ja abihoonet lubatavaks korruseliseks 1.

Kavandatud elamumaa kruntidel on lubatud maa-aluse korruse ehitamine.

Neeme tn 26 kinnistul säilivad üksikelamu ja abihooned olemasolevas mahus.

Pos nr 29 krundile on kavandatud 1- korruselise alajaam. Hoonestust ei ole kavandatud transpordimaa kruntidele nr 28 ja 30 ning üldkasutatava maa kruntidele pos nr 1 ja 19.

Abihooneid on lubatud ehitada ehitusõigusega määratud hoone aluse pinna ulatuses väljapoole hoonestusala, arvestades arhitektuurset sobivuse, väärtusliku kõrghaljastuse ning kujadega. Abihooneid ei ole lubatud ehitada tänavapoolsel piiril hoonestusalast väljaspoole. Abihoonete täpne asukoht määratakse ehitusprojektis. Lisaks elamule ja abihoonetele on lubatud krundile rajada kuni kaks 20 m² ehitisealuse pinnaga rajatist (nt varjualune, grillhoone), mille paiknemine peab vastama abihoonetele seatud nõuetele asukoha osas. Väikeehitise maht peab jääma detailplaneeringus määratud ehitisealuse pinna arvestusse, rajatiste arv ei kajastu krundile määratud abihoonete arvus.

Planeeringuala kruntide väikseim lubatav haljastuse osakaal on 30%.

3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Planeeritud positsioonidele nr 4-18 on krundil määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise kahe korteriga elamu ja kuni kahe 1- korruselise abihoone ehitamiseks. Hoonete (elamu ja abihooned) lubatavaks ehitisealuseks pinnaks on 180-340 m². Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 9 meetrit, abihoonel kuni 4,5 meetrit. Hoonete suurim suletud brutopind on 180-360 m². Krundi hoonestustihedus on 0,20 - 0,32 ja hoonestuse protsent 14 -25 %.

Planeeritud positsioonidele nr 2, 3, 20-27 on krundil määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja 1- korruselise abihoone ehitamiseks. Hoonete (elamu ja abihoone) lubatavaks ehitisealuseks pinnaks on 180-240 m². Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 9 meetrit, abihoonel kuni 4,5 meetrit. Hoonete suurim suletud brutopind on 180-422 m². Krundi hoonestustihedus on 0,20 -0,37 ja hoonestuse protsent 17 -25 %.

Planeeritud positsioonile nr 29 on määratud ehitusõigus ühe ühekorruselise tootmishoone (plan alajaam) ehitamiseks. Hoone lubatavaks ehitisealuseks pinnaks on kuni 14 m². Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 4 meetrit. Hoone suurim suletud brutopind on kuni 14 m².

Planeeritud positsioonile nr 31 täiendavat ehitusõigust ei määrata. Krundil paiknevad hooned (elamu ja 4 abihoonet) kuuluvad säilitamisele. Krundi hoonestustihedus on 0,27 ja hoonestuse protsent 14%.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna üldisi kõrguseid ei ole ette nähtud muuta, olemasolevad pinnasekuhjatised tasandatakse. Lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Elamukruntide vertikaalplaneerimise põhimõtted töötatakse välja krundi ehitusprojekti koostamisel ja välisruumi kujundamisel. Krundil pinna tõstmiseks naaberkruntidele lähemal kui 5,0 m ja üle 0,5 m võrreldes naaberkrundiga, tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb kooskõlastada piirinaabritega. Liigvete valgumine naaberkruntidele ei ole lubatud.

3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljastus

Planeeritud alal kasvavad väärtuslikud ja olulised puud kuuluvad säilitamisele.

Üksikud väheväärtuslikud puud, mis nähakse ette likvideerida, neile arvestatakse asendusistutuse vajadus vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrusele 19. mai 2011 nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“ tingimustele. Viljapuu ja V väärtusklassi kuuluva puu likvideerimiseks raieluba ei ole vaja taotleda. Viljapuude ja V väärtusklassi kuuluva puu likvideerimisele ei ole vajalik ka asendusistutuse arvutus.

Alal kirjeldatud ja eraldi dendroloogilisele plaanile kantud 133 haljastuslikku objekti jagunevad väärtusklasside vahel järgmiselt:

I klass – väga väärtuslikud – 1 (0,8%);

- II klass – väärtuslikud – 18 (13,5 %);
- III klass – olulised – 40 (30,1 %);
- IV klass – väheväärtuslikud – 28 (21,1 %);
- V klass – likvideeritavad – 46 (34,5 %).

Krundi välisruumi kujundamisel lähtuda tulevaste elanike vajadustest ja luua esteetiline õueala koduaia kujundamise põhimõtetest lähtuvalt – laste mänguala, kõrg- ja madalhaljastus ning tarbe- ja iluaed. Välisruumi kujundusel tuleb pöörata tähelepanu ka linnustikele võimalike puhke- ja toitumisvõimaluste loomiseks (nt pihlakad, jm söödavate viljadega põõsad). Minimaalseks lubatavaks haljastuse protsendiks krundil on 30%. Välisruumi lahendused töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

Neeme tn äärde on planeeritud üldkasutatava maa krunt (pos nr 1), mis on mõeldud vabaaja veetmiseks ja rekreatsiooni alaks nii planeeritud ala elanikele kui ka kõrvalalade elanikele. Krundile planeerib Tallinna linn rajada laste mänguväljaku. Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus kavandatud haljasala juhtotstarbega maale on kavandatud üldmaa krunt pos nr 19, kavandatud krunt on osa Põhja-Tallinna rohevõrgustikust.

Välisruumi kujundamiseks koostada tänavamaa, pos nr 1 ja pos nr 18 kruntide haljastusprojekt maastikuarhitekti poolt. Pos nr 1 krundile on ette nähtud lastemänguväljak.

Jäätmekäitluse põhimõtted

Tallinna linna haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse üldise korra „Tallinna Jäätmehoolduseeskiri“, mis on kohustuslik kõikidele asutustele, juriidilistele ning füüsilistele isikutele, Jäätmete liigiti kogumist ja äravedu korraldab kohalik omavalitsus.

Igale elamukrundile tuleb paigaldada olmejäätmete kogumise konteiner. Planeeritud alale on kavandatu kaks avalike pakendipunktide võimalikku asukohta- ajutise krundi pos 30c paikneva ümberkeeramise platsi kõrval ning pos nr 29 krundil (vt. põhijoonis). Konteineri asukohtadele on juurdepääs prügiveokile, konteinerid paiknevad kõvakattelisel valgustatud platsil. Prügikonteinerite asukohad määratakse ehitusprojekti. Olmejäätmed kogutakse liikide kaupa sorteeritult eraldi prügikonteineritesse.

3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- normatiivsete parkimiskohtade vajadus on määratud „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ Tabel 2: Elamute ehitamiseks nõutud parkimiskohtade arv korteri kohta vahevööndi normatiivi arvestavalt;
- normatiivne parkimine on tagatud omal krundil;
- sõidukite juurdepääs planeeritud alale ette on nähtud üksnes Maleva tn 4 kinnistu detailplaneeringus moodustatud transpordimaa krundile kavandatud sõiduteelt;
- planeeritud kruntidele ei ole kavandatud juurdepääsu Neeme tänavalt (sissesõidu keeld) ega Neeme tänava suunal. Ühendus Neeme tänavaga on lubatud üksnes jalakäijatel ning ratturitel;
- Neeme tänava ühendus/läbipääs sõidukitele on lubatud üksnes teenindavalt transpordil Põhja-Tallinna linnaosa valituse loa alusel ning päästemasinatele;
- Planeeringu alas paiknev olemasolev hoonestatud Neeme tn 26 kinnistule toimub juurdepääs Neeme tänavalt. Juurdepääs säilib kinnistule kuni pos nr 29 krundile ehitatakse välja avalik linnatänav

- krundile juurdepääs ja parkimise lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Avalikku kasutusse on määratud positsioon nr 28, 29 ja 30. Pos nr 28 krundile kavandatud jalgtee võimaldab juurdepääsu Maleva tn 4 detailplaneeringus moodustatavale üldkasutatavale maale.

Planeeringu lahendus on põhimõtteline ja täpsustub projekti staadiumis.

Kõnniteed on kavandatud positsioonidele nr 29 ja 30 planeeritud sõiduteede äärde. Pos nr 29 krundile kavandatud kõnnitee ühendab varem planeeritud ja Neeme tänava kõnniteed. Kavandatud kõnniteede laiuseks on kuni 2 meetrit. Planeeringu lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

Lähim ühistranspordipeatus asub ca 1 km kaugusel Kopli tänava ääres.

Parkimine on tagatud oma krundi õuealal ja/või hoones, lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Tänavamaal parkimine ei ole lubatud.

Ehitustööde teostamise ajal ei ole lubatud ehitustranspordil kasutada kitsaste liikumistingimustega Neeme tänavat.

Parkimisnormi arvutus:

pos nr	ehitise otstarve	normatiivsete parkimis-kohtade arvutus	planeeritud parkimiskohti
4-18	kahe korteriga elamu (15)	30x1,5=45	60
2, 3, 20-27	üksikelamu (10)	10x1,5=15	20
31	üksikelamu	1x1,5=2	2
Kokku		62	82

Korterelamute jalgrataste parkimise lahendus määratakse ehitusprojekti staadiumis arvestades Tallinna Jalgrattastrateegiat.

3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala varustatus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele (vt tehnovõrkude koondplaan). Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojekti.

Elektrivarustus

Planeeritud kruntide elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele nr 394422, 16.12.2021. Planeeringuala hoonete elektrivarustus on lahendatud uue alajaama baasil. Alajaam on planeeritud koormuskeskmesse positsioonile nr 29, selle teenindamiseks on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide on ette nähtud Neeme tänaval asuvatelt kaablitelt nr 4022 ja 7605. Planeeritud keskpingekaabli pikkus on u 66 m.

Planeeritud kruntide varustamiseks elektrienergiaga nähakse ette ringtoiteline kaabel pikkusega ca 350m alates planeeritud alajaamast kuni olemasoleva alajaamani nr 1053.

Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele tealasse ja võimalusel mitmekohalisena.

Kinnistul Neeme tn 26 on rajatud liitumine. Liitumiskilp on paigaldatud kinnistule. Täiendavat liitumist planeering ette ei näe, säilib olemasolev liitumine.

Veevarustus

Planeeritud kruntide veevarustus on koostatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele 07.01.19 PR/1876445-1, mis on pikendatud 28.12.2021 PR/2167332-1.

Planeeringuga on planeeritud kokku kuni 41 elamispinda (sh kuni 16 2-korteriga elamut; üheksa ühepereelamut; lisaks olemasolev säiliv elamu).

Arvestades, et ühel elamispinnal elab keskmiselt 3 inimest, on perspektiivis tarbijaid kokku 129 in.

Olmevee arvutus on tehtud EVS 921:2014 kohaselt kasutades järgmisi väärtusi: $A_{max}=1.3$; $B_{max}=4.25$; $K_{maxd}=1.5$ (sh kastmisvesi); $q_{norm}=120l/d$. Arvutustulemus: $Q_d=15.5m^3/d$, $Q_{max d}=23.2m^3/d$, $Q_{max h}=5.35m^3/h=1.48l/s$.

Väline tuletõrjewe vajadus on elamutel $10l/s$ 3h jooksul.

Planeeringu ala sees on Neeme tänava ja Maleva 4 detailplaneeringu alaga ringistav tänavatorustik läbimõõduga $De160mm$. Neeme tn 40 juures paiknev $DN100$ veetoru on ühendatud planeeringu alas veetoriga $De110mm$.

Planeeritud alale olme- ja tulekustutusvee tagamiseks on ette nähtud asendada Neeme tn olemasolev veetoru $DN100$ toruga $De160$ alates hargnemisest Maleva tn $DN150$ veetorust kuni Neeme tn 30a kinnistuni. Planeeringu alale olme- ja tulekustutusvee tagamiseks tuleb realiseerida veeringistus Maleva tn 4 detailplaneeringu lahendusest lähtuvalt. Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb rekonstrueerimisel olemasolevate klientide torustikud ümber ühendada rekonstrueeritavale torustikule.

Lahendust on täpsustatud Merindorf OÜ töö nr 021007 „Neeme tn ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni torustike rekonstrueerimise projekt“ lahendusest lähtuvalt.

Kanaliseerimisvarustus

Planeeritud kruntide reovete kanaliseerimine on koostatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele 07.01.19 PR/1876445-1, mis on pikendatud 28.12.2021 PR/2167332-1.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvolne. Planeeritud ala reovesi on juhitud Neeme tn reoveekanaliseerimisele.

Planeeringuala olmevee kogus on sama, mis veetarbimine (va kastmisvesi ehk $K_d=1.2$): $Q_d=15.5m^3/d$, $Q_{max d}=18.6m^3/d$, $Q_{max h}=4.3m^3/h=1.2l/s$.

Planeeringuala reoveed on suunatud Neeme tn 24 piirkonnast Neeme tänava kanalisatsioonitorustikku, mis suubub Sepa tn 30 asuvasse reoveepumplasse.

Planeeringu ala sees kogutakse kõrgemal paikneva piirkonna reoveed (13 elamispinda) isevoolselt kokku ja suunatakse isevoolselt Neeme tn torustikku (kokku 13 elamispinda). Paarismajade reoveed (30 elamispinda) suunatakse planeeritud pumplasse ja survetoriga planeeritud isevoolsesse torustikku.

Pumpla perspektiivne toodang on $Q_d=10.8m^3/d$; $Q_{maxd}=13.0m^3/d$, $Q_{max h}=3.0m^3/h$. Pumpla hetkeline toodang sõltub valitud pumpla survetoru läbimõõdust tagamaks selles isepuhastuskiirus. Survetoru $De110mm$ korral on vajalik vooluhulk $5l/s$. Korraga (ühe tsükliga) pumbatava vee maht sõltub pumpla töömahu reguleerimisest. Juhul kui töötsükli maht on $0.5m^3$, töötab pumpla kuni 6 korda tunnis.

Pumpla kuja on $20m$ (toodang $>10m^3/d$).

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb väljaspool planeeringuala rekonstrueerida eelvoolu torustik Neeme tn 27 kinnistust kuni Neeme tn 31a kinnistuni.

Sademevee- ja drenaažilahendus

Planeeritud kruntide reovete kanaliseerimine on lahendatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele 07.01.19 PR/1876445-1, mis on pikendatud 28.12.2021 PR/2167332-1. Piirkonna sademevee eelvooluks on meri. Sademe- ja drenaažvee juhtimine olmekanaliseerimisele on keelatud.

Tänavalale on planeeritud sademeveetorustik koos liitumispunktidega igale planeeritud krundile. Sademeveetorustik on suunatud isevoolselt planeeringuala madalamasse piirkonda tänava-ala otsa kinnistule Neeme tn 36, kuhu on paigutatud sademeveepuhasti. Peale puhastit suunatakse veed isevoolselt torustikuga läbi Neeme tn 34 kinnistu kuni väljalasuni merre. Merrelask on planeeritud lahtise kraaviga järsakust alates.

Merre suunatav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr. 99 esitatud nõuetele (sh naftasaadused 5mg/l, heljuvaine 40mg/l).

Eelvoolu suunatav sademevee arvutuslik vooluhulk on $Q_{arv}=80l/s$.

Merrelasu alasse juurdepääs hooldustehnikaga ning merrelasu kaitse mere mõjutuste eest lahendatakse projekteerimise staadiumis.

Elamukruntide sademeveed immutada või koguda kokku rakendades kohepealset käitlemist- aia kastmist.

Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

Olemasolevast trassist liitumispunktini

Veevarustus

PE plasttoru De160 mm PN10 (Maleva tn 4 DP lahendus)	208 m
PE plasttoru De160 mm PN10	170 m
PE plasttoru De160 mm PN10 (Neeme tn rek)	365 m
PE plasstoru De110 mm PN10	223 m

Kanalisatsioon

PVC reovee kanalisatsioonitorud De200 mm SB8	782 m
PVC reovee kanalisatsioonitoru De200 mmSB8 rek	81m
PP sademevee kanalisatsioonitoru De 200 mm SN8	682 m

Sidevarustus

Planeeringu lahendusel on aluseks Telia Eesti AS väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35925605, koostatud 20.12.2021. Planeeringualal paiknevad Telia sideliinirajatised, kuni 3-avaline sidekanalisatsioon Neeme tn 30a kinnistul, millest on alates sidekaevust 12354 välja ehitatud Ø50mm sidekanalisatsiooni sisendid kinnistutele Neeme tn 26 ja Neeme tn 30. Planeering näeb ette Neeme tn 26 ja 30 sidekanalisatsiooni likvideerimise ja uue liitumispunkti rajamised.

Sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus on planeeritud sidekaevust nr 12354. Sidekaevust väljub kaks põhitrassi: üks varustab positsioone nr 20-27, teine varustab positsioone 4-18 ning pos nr 2, 3 ja 31 liitumised. Sidetrasside pikkus on kokku u 400m. Planeeritud sidekanalisatsioon ja liitumispunktid ei paikne sõidutee alal. Igale eramule, paarismaja boksile on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused põhitrassist.

Gaasivarustus

Planeeringu lahendusel on aluseks AS Gaasivõrgud väljastatud gaasivõrkude tehnilised tingimused 23.08.2018 nr PJ-992/18. Planeeringuala on võimalik ühendada gaasivõrku. Lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Kinnistul Neeme 30a (katastritunnus 78408:808:0268) asub talumiskohustusega B-kat gaasijaotustorustik. Planeeritud alal pärast gaasirõhu alandamise reguleeriseadmes gaasirõhu redutseerimist on planeeritud kinnistute liitumine A-kat gaasijaotustorustikust.

Soojusvarustus

Planeeringuala paikneb kaugkütte piirkonnas vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“. Adven Eesti AS seisukohale (01.11.2017 nr 2-114) paikneb olemasolev kaugküttevõrk ca 400 meetri kaugusel ja soojuskoormus kujuneb paigaldatava kaugküttevõrgu jooksva meetri kohta väiksemaks kui 1kW. Advend Eesti AS ei pea ala liitmist kaugküttega majanduslikult mõistlikuks. Soojavarustuse alternatiividena võib käsitleda õhk-vesisoojuspumpa, puu- või puugraanulitel küttekatelet jt lahendusi lisaks gaasiküttele.

3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Detailplaneeringu lahendus näeb ette ühtse tänavavõrgustiku loomise ning üldkasutatava maa krundid, mis on määratud avalikuks kasutamiseks. Tänavavõrgustik koosneb sõidu- ja kõnniteedest ning positsioon nr 30 alale on kavandatud puude ridaistutus. Positsioon nr 1 krunt paikneb Neeme tänava ääres ning alale on ette nähtud avaliku kasutusega lastemänguväljaku rajamine. Positsioon nr 19 on samuti üldkasutatav maa, mis moodustab osa piirkonna roheala võrgustikust.

Positsioon nr 28 krunt on avalikuks kasutamiseks, tagatud on jalakäijate läbipääs Maleva tn 4 haljasalale.

3.9 Kehtivad ja planeeritud tehnovõrkude kitsendused

Olemasolevad kitsendused:

- gaasitorustiku kaitsevöönd Neeme tn 30a kinnistul 1m torustiku välimisest mõõtmest u 175 m ulatuses rajatisest mõlemal pool;
- sidekanalisatsiooni kaitsevöönd Neeme tn 30a kinnistul 1 m sideehitisest mõlemal pool 14 m ulatuses (Neeme 26 kasuks) ja ca 55 meetri ulatuses (Neeme tn 30 kasuks);
- elektri maakaabelliini kaitsevöönd Neeme tn 34a kinnistul 1m kaabli teljest u 19m ulatuses mõlemal pool rajatist;
- elektri maakaabelliini kaitsevöönd Neeme tn 34a kinnistul 1m äärmisest kaablist u 25 m ulatuses mõlemal pool rajatist;
- Pos 2 ja 3 krundile on seatud isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tasuline tähtajatu isiklik kasutusõigus elektri-maakaabelliinide ja elektriliitumiskilbi püstitamiseks, omamiseks ja majandamiseks kasutusõiguse alaga elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses (vt. lisa 5.1).
- Neeme tn 26 kinnistule on seatud isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus on tähtajatu ja seatud elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 15.04.2013 lepingu punktile 3 ja 15.04.2013 lepingu lisaks olevale plaanile.

Planeeritud kitsendused:

- Pos nr 3 sidekanalisatsiooni kaitsevöönd ca 26 m² ulatuses Neeme tn 26 kasuks; elektri maakaabli kaitsevöönd võrguvaldaja kasuks.
- Pos nr 3 krundile on määratud juurdepääsu servituudi vajadus pos nr 2 krundi kasuks, servituutala ulatus ca 128 m².
- Pos nr 24 gaasitorustiku kaitsevöönd ca 87 m² ulatuses AS Gaasivõrgud kasuks. Kinnistuomanik peab tagama juurdepääsu gaasitorustikule.

- Pos nr 25 gaasitorustiku kaitsevöönd ca 59 m² ulatuses AS Gaasivõrgud kasuks. Ei ole lubatud rajada piirdeaedaid gaasitorustiku kaitsevööndisse ja tõkestada gaasitorustikule juurdepääsu.
- Pos nr 26 gaasitorustiku kaitsevöönd ca 10 m² ulatuses AS Gaasivõrgud kasuks. Ei ole lubatud rajada piirdeaedaid gaasitorustiku kaitsevööndisse ja tõkestada gaasitorustikule juurdepääsu.
- Pos nr 27 gaasitorustiku kaitsevöönd ca 31 m² ulatuses AS Gaasivõrgud kasuks. Ei ole lubatud rajada piirdeaedaid gaasitorustiku kaitsevööndisse ja tõkestada gaasitorustikule juurdepääsu.
- Pos nr 12 ja 13 krundile ulatub reoveepumpla kuja.

3.10 Kavandatud vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Kvaliteetse linnaruumi loovad:

- läbimõeldud teedestruktuur ja tänavate sidususe loomine;
- hoonete sobivad proportsioonid ja paiknemine krundil, krundi maakasutus;
- piirkonnale sobiv täisehitusprotsent ja hoonestustihedus;
- jalgteede ja alleede kavandamine sõidutee kõrvale tagab jalakäijate mugava ja turvalise liikumise;
- krundi haljastuse osakaalu määramine minimaalselt 30% krundi pindalast ning üldkasutatava maa kruntide kavandamine;
- ala üldine korrastamine ja sihipärane kasutus.

Planeeringus kavandatu loob eeldused aedlinliku elamuala edasi arenemiseks piirkonnas.

Kontaktvööndisse jäävate elamumaa kinnistute hoonestustihedus jääb vahemikku 0,03-1,49. Planeeringuala kruntide keskmine hoonestustihedus on 0,18. Kavandatud hoonestustihedus arvestab kontaktvööndi ruumilisest lahendusest.

Kergliiklusteede rajamise ning liiklust rahustavate võtete kasutamisega on tagatud jalakäijate liikumise mugavus ning turvalisus. Planeeringuala transpordimaa krundid pos nr 29 ja 30 on määratud avalikuks kasutamiseks, pos nr 28 transpordimaa krunt on eraomandisse määratud transpordimaa krunt, millel paiknev kergliiklustee on avalikuks kasutamiseks.

Luuakse terviklik liiklussüsteem, mis tagab selge ja turvalise liikluskorralduse – läbimõeldud teedestruktuur arvestab varem planeeritud sõiduteedega.

Kavandatud ehitusõiguse realiseerimisel võetakse unarusse jäetud kinnistud kasutusele ja korrastatakse tänavaruum ning suureneb ala turvalisus.

Planeeringus kavandatu on vastavuses ruumilise arengu eesmärkidega.

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

Lähipiirkonna linnakeskkonnale mõjub positiivselt olemasoleva hoolduseta ala sihtotstarbeline kasutuselevõtt ning ala üldine korrastatus. Ala on planeeritud ühtse visiooni lausel arvestades Neeme tänava väljakujunenud linnakeskkonda. Planeeringu elluviimisel:

- luuakse uus elamupiirkond elamute kavandamiseks;
- võimaldatakse mitmekesisrada elamustruktuuri;
- moodustatakse üldkasutatava maa ning transpordimaa krundid;

- moodustatakse elamumaa krundid;
- korrastatakse hooldamata ala ja tagatakse üldine heakord. Hooldatud krunt tugevdab piirkonnale iseloomulikke miljööid ja suurendavad turvatunnet;
- linnaruumilisest eesmärgist on kasutamata kinnistute kiire kasutusele võtmine põhjendatud ja väldib valglinnastumist;
- seatud arhitektuurinõuded loovad võimaluse kõrge arhitektuurse väärtusega hoonete ehitamiseks;
- kavandatud hoonete kõrgus ja kasutusfunktsioon on piirkonnale iseloomulikud;
- välisruum kujundatakse haljastusprojekti alusel. Luuakse 30% (minimaalselt) ulatuses haljastatud õueala;
- on loodud võimalused sõidukite parkimiseks omal krundil, mis mõjub linnakeskkonnale positiivselt vähendades tänava liikluskoormust ja riske ning tõstes turvatunnet. Tänavamaal parkimine ei ole lubatud;
- alale juurdepääs on võimalik peale Maleva tn 4 detailplaneeringu (algatatud 22.05.2017 Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 704-k) kohasel transpordimaal teede väljaehitamist;
- krundid piiratakse piirkonnale sobilike piiretega. Luuakse korrastatud tänavaruum.

Planeeringu elluviimine tõstab lähipiirkonna linnakeskkonna kvaliteeti ja atraktiivsust.

4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

- Vältida suuri peegelklaasist pindasid hoonete fassaadidel;
- Keelatud on projekteerida palkmaju või kasutada välisviimistluses ümar- ja ristpalki;

Tingimused pos nr 2-9; 16-18 ja 20-27 hoonetele

Arhitektuurne stiil

Arhitektuurne stiil peab olema kõrgetasemeline, põhjamaiselt kaasaegne, selge ja funktsionaalne. Loodav keskkond peab olema ühtne, rahulik, avar ja turvatunnet tekitav. Kuna tegu on mereäärse alaga, siis on oluline tagada merevaated seal kus see on võimalik, planeerides merevaatega rõdud ja/või katuseterrassid. Lähtudes planeeringulisest lahendusest on hoonete paiknemine krundil vaba, tänava ehitusjooni ei seata paika. Peahooned paiknevad DP-s määratud ehitusalal.

Katuseterrasside klaaspiirete rajamisel ei võeta arvesse detailplaneeringus kehtestatud kõrguse piiranguid. Katuseterrasside piirded peavad olema rajatud läbipaistvast äärmisel juhul kergelt toonitud klaasist. Tehnoseadmeid mitte kavandada tänavapoolsesse esifassaadi. Eelistada elutubades põrandapinnast algavaid, minimaalselt 2,2m kõrgeid aknaid.

Katuse kalle ja harja suund

Positsioonidel 4 kuni 18 ja 20 kuni 27 on lubatud lamekatvus; positsioonidel 2 ja 3 on lubatud kaldkatvus, harja suund on vaba. Katusekalle on lubatud vahemikus 0 kuni 45 kraadi. Kaldkatustega hoonetel eelistada modernse minimalistliku joonega räästaid. Üleulatuvad räästad ei arvestata hoonestusalade sisse, kui need ei ulatu üle 1 meetri.

Viimistlusmaterjalid

Lubatud on mahedates toonides fassaadiplaat (nt. tsementkiud-, keraamiline, komposiit- vms fassaadiplaat), fassaaditellis, puit, betoon. Puitpindade korral peab toon olema naturaalne- või tumedates toonides. Metallpindu võib samuti kasutada vähesel määral fassaadidel, sellisel juhul see peab olema neutraalse tooniga ning ühtima planeeritud peahoonetega. Välistada suured valged krohvipinnad, palkseinad, imiteerivaid materjalid. Välistada eklektilisi ja pseudohistoritsistlikke elemente ja lahendusi nagu kaaraknad, ümarsambad, portikused jne.

Aiapiirded

Tänavapoolsed piirded kavandada hoonetega ühtses kaasaegses stiilis. Piirete kõrgus 1,4-1,7m (lähtuvalt maapinna reljeefist). Materjalidena võib kasutada puitu, metalli ja monoliitset betooni/laotud kivi (viimase puhul mitte üle 30%). Vältida klombitud silikaattellise kasutust. Kruntide vahel kasutada kas samu piirdeid mis tänava pool või võrkaeda kombineeritult haljastusega. Sepistatud ja eklektilised lahendused ei ole lubatud. Piirded projekteerida neutraalsetes toonides. Piirdeaia küljes olev tänavanumber valgustada. Prügikonteinerid kavandada peidetud kujul.

Abihooned

Abihooned (kuurid jm) peavad olema kavandatud peahoonetega samas stiilis ning moodustama ühtse terviku. Kuurid peavad olema kinnised. Keelatud on kasutada puitseintega valmistooteid. Abihooned kavandada kõikidel kruntidel lamekatusega. Abihooneid ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² võib paigutada ehitusalast välja kuid mitte peahoone ja tänava vahele. Abihoonete ehitisealune pind ei lähe kruntide täisehituse protsendi- ja hoonestustiheduse määramisel arvesse. Pergolad ja grillialused on avatavad ning peavad ühtima samuti peahoonete stiiliga. Materjalideks kasutada puitu ja/või metalli.

Tingimused pos nr 10-15 hoonetele

- Hoonete projekteerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse kohta. Lähtuda tuleb piirkonna ehitustavade ja asukoha looduslikust eripärast;
- Välisviimistluses kasutada naturaalseid, piirkonnale iseloomulikke traditsioonilisi materjale (puit, paekivi, tellis, krohv, valtsplekk) kombineerides neid moodsal moel. Vältida tuleb imiteerivaid materjale (plastvooder, plastaknad, kiviimitatsiooniga katuseplekk jms.) ja lainelist katusekivi. Lubatud on kasutada Klassik profiilplekki (valtsplekine Klassik terasprofiil);
- Hoonete välisviimistluses vältida erksaid värvitoone;
- Lubatud katusekalde vahemik on 0-30°

Abihoonete katused lahendada peahoonega terviklikult, kalde vahemik on 0-30°;

- Katusehari paralleelne tänavaga;

Piirded

- Kruntide piirdeid projekteerida katastriüksuste piirile;
- Piirete suurim kõrgus arvestades olemasolevaid piirdeid piirkonnas on 1,7 m;
- Tänavapoolsed piirded peavad sobima hoone arhitektuurse lahendusega, kasutada hoonetega analoogseid materjale, arvestades ka naaberkruntide piirete sobivusega;
- Kruntide vahelisteks piireteks (hoovipoolsed) võib olla diagonaalsilmaga punutud metallvõrkaed;
- Lubatud on kombineeritud piirete rajamine nt. puit- ja haljaspiirded. Läbipaistmatute piirete rajamine ei ole lubatud. Autoväravad ei tohi avaneda tänavale.

4.2 Muud nõuded ehitusprojektile

- 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;

- Arendaja ehitab oma vahenditest kõik detaili alasse jäävad avalikult kasutatavad teerajatised ning sõlmib selleks linnaga TT-lepingu. Peale avalikus kasutuses teerajatiste kasutuselevõttu, esitada Kommunaalametile ehitusregistri väljatrükk kandega „kasutusel“ ning digitaalne teostusjoonis ja anda linnamaale väljaehitatud rajatised üleandmise aktiga tasuta linnale üle;
- Ehitusmaterjalide ladustamine ja sõidukite parkimine on lubatud üksnes planeeritud kruntidel;
- Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades meetmeid vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Ehitusprojekti koostamisel tuleb teostada uued mõõtmised. Mõõtmisel peavad töö protokoll ja aruanne vastama Keskkonnaministeeriumi juhendmaterjalis „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“ lisa 4 toodud nõuetele ning mõõtmised tuleb läbi viia vastavalt juhendmaterjalile. Töö peab sisaldama konkreetseid mõõtmiste tulemustel põhinevaid radoonileevendusmeetmeid vastavalt standardile EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes". Juhend „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“ asub veebis aadressil https://www.envir.ee/sites/default/files/radooni_mootmise_juhend.pdf;
- Korraliku ehituskvaliteedi tagamiseks kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjalile hoone vundamendi ehitamisel. Kasutada vundamendi katmisel bituumeni põhiseid isolatsioonimaterjale. Tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon. Võimaluse korral kasutada vundamendi ventileerimislahendusi (nt Uponor) ja settekaeve;
- detailplaneeringus kavandatud hoonete edaspidisel projekteerimisel võtta arvesse 02.2020 koostatud „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“;
- Teed, parkimine ja muud liiklusrajatised peavad vastama Eesti standard EVS 843:2016;
- Ehitusprojekti koosseisus esitada haljastusprojekt tänavamaa kruntide ning kruntide positsioon nr 1 ja nr 19 kohta, mille on koostanud maastikuarhitekt;
- Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid, kus taimeliigi valikul tuleb arvestada taime maa-aluse ja –pealse ruumivajaduse ning sobiva tänavaruumi olemasoluga. Tänavahaljastuseks vajalik kasvuruum on toodud tabelis 8.18, arvestada kvaliteediklassi „hea“ vahekauguseid. Tänavamaale puude istutustiheduse määramisel arvestada Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetega;
- Ehitustööde teostamisel ei ole lubatud kasutada teenindava ehitustranspordi juurdepääsuks kitsaste liiklustingimustega Neeme tänavat;
- Ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga;
- Tänavate projektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Transpordiametiga;
- Abihooneid on lubatud rajada ehitusõigusega määratud hoone aluse pinna ulatuses väljapoole hoonestusala, arvestades arhitektuurset sobivuse, väärtusliku kõrghaljastuse ning kujadega. Abihoonete täpne asukoht määratakse ehitusprojekti.
- Õhksoojuspumba jms seadmeid võib kavandada tänavalt mittevaadeldavasse asukohta maapinnal paiknevale alusele, hoonesse või soklile varjatud kujul.

4.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded

Planeeringu elluviimine ei tohi kaasa tuua olulist keskkonnamõju.

Keskkonnaameti nõue (praegune Keskkonna- ja Kommunaalamet):

- AS Maves töö nr 14063 alusel tuvastatud jääkreostuskolle tuleb likvideerida täies ulatuse ja ühe korraga (olenemata kinnistute piiridest) enne arendustegevuse alustamist (sh enne uue hoonestuse, kommunikatsioonide, teede ja platside rajamist). Pinnase seisukord peab vastama piirnormidele, millised on kehtestanud Keskkonnaminister 11.08.2010 määruses nr 38 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“.
- Elamumaal arendustegevuse alustamine eeldab jääkreostuse eelnevat likvideerimist, et tagada elamumaale kehtestatud pinnases ja pinnasevees esinevate ohtlike ainete piirnormide lubatud tasemed.

Kunagise kütusemahuti piirkonnas oleva reostunud pinnase käitlemine tuleb läbi viia vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Juhul, kui ehitustööde käigus leitakse ka kusagilt mujalt visuaalsete või olfaktorsete saastumistunnustega pinnast, tuleb tööd peatada ja keskkonnaspetsialistiga nõu pidada.

Ehitisealuse kasvupinnase käitlemine tuleb läbi viia vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

Linnustiku elupaikade kao kompenseerimise meetmed vastavalt Tallinna Linnuklubi koostatud Linnustiku aruandele:

- Raietöid tuleb teha väljaspool pesitsusaega, ajavahemikul 1. august – 1. aprill;
- Võimalusel säilitada ehitustööde käigus mööda kinnistu ja olemasolevate Neeme tn aedade piiri kulgev põõsasteriba;
- Võimalusel rajada kinnistu idapiirile vastu Slopsi prügilat lehtpõõsahekk (nt tuhkpuu), et tagada uute toitumis- ja pesitsemiskohtade tekkimine alale;
- Kui põõsastike säilimine ega uute rajamine ei ole tagatud, tuleb iga planeeritava kortermaja külge või sisse paigaldada piiritajatele à 5 ilmastikukindlat pesakasti;
- Kasutada tänavahaljastuses puid, mis on Neeme tänavale iseloomulikud. Vältida tuleb puude kujundvorme (püramiid-, luud-, kääbus- jms vormid), kuna nende tähtsus elustikule on marginaalne.

Hüvitusmeetmed, vähendamaks lindude kokkupõrked klaaspindadega:

- Vältida suuri peegelklaasist pindasid hoonete fassaadil;
- Kasutada fassaadil ja aknaklaasidena ainult linnusõbralikke klaasitüüpe, mis on kas madala peegeldusteguriga klaas või ultraviolettmustriga *Ornilux* klaas. Väljaspool aknapindu võib kasutada ka matistatud, kiletatud või muud vaid valgust läbilaskvat klaasitüüpi. Sõltuvalt hoonete kujunduspõhimõtetest aitab linde hoida klaasidesse lendamisest ka mitmesugused võrestiklahendused fassaadil.

Elamukruntidel immutada või koguda sademevesi kokku ning kasutada seda aedade kastmisel.

Jäätmekäitlus:

Elamukrunt tuleb varustada kogumiskonteineriga, olmejäätmed koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse, mis on kavandatud paigaldada parklaga piirnevale kõvakattelisele alale. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeringuala transpordimaale on planeeritud kaks avalikku pakendipunkti. Kogumiskonteinerite kõvakattega ja valgustatud platsid on kavandatud sõidu- ja kõnnitee vahetusse naabrusesse.

4.2.2 Tuleohutuse tagamine

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

Hoone tulepüsivusklass määrata vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletorje veevarustusele“ järgi. Kavandatud hoone tule levikut takistavate meetmed määrata ehitusprojekti. Planeeritud hoone välise tuletorje kustutusvee vajadus määrata hoone projekteerimise staadiumis vastavalt nende tuletoekeseksiooni pindaladele. Kui planeeritud ehitise keldrikorruse tuletoekeseksiooni pindala ületab 800 m², tuleb maa-alusele keldrikorrusele paigaldada automaatne tulekustutusüsteem.

Planeeringuala välistulekustutusvesi on ette nähtud lahendada planeeritud tuletorjehüdrantide baasil. Vajalik vooluhulk on maksimaalselt kuni 20l/s 3h jooksul. Arvestades, et hüdrantide toiteturud rajatakse linna transiitorustikust (DN1000), siis vastava vooluhulga kättesaamine on tagatud.

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

4.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Vastavalt Eesti Standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine tuleb planeeritud alal ette näha meetmeid kuritegevuse riskide vähendamiseks. Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb krundile rajatava hoone sissepääsud valgustada, rajada valgustatud kõnni- ja kergliiklusteed. Elamukrundid on lubatud piirata piirdeaiaga. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb hoonete ehitamisel kasutada vastupidavaid materjale. Näha ette atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur, et suurendada peremehetunnet ja vähendada vandalismiaktide ohtu.

4.2.4 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Ehitusprojektide koostamiseks tuleb kõikidelt võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ja ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada;

Elektrilevi OÜ: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt; Tööjooniste staadiumis taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega;

AKTSIASELTS TALLINNA VESI: projekteerimisstaadiumis taotleda AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI tehnilised tingimused; Järgnevas projekteerimisstaadiumis lahendada sademeveetorustiku merrelasu alasse juurdepääs hooldustehnikaga ning merelasu kaitse mere mõjutuste eest.

AS Gaasivõrgud: Ehitusprojektid kooskõlastada AS Gaasivõrgud; Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised tingimused väljastab AS Gaasivõrgud kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumise avalduse ja eelnevalt sõlmitava maagaasi võrguteenuste lepingu alusel.

Telia Eesti AS: Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast; Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised; Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS täiendavad tehnilised tingimused; Maa-alal paikneb Telia Eesti AS'ile kuuluv sideehitis-kaablikanalisatsioon; Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) Ehitisekaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

4.2.5 Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamise ja ümberehitamise nõuded

Planeeritud alal paiknevad varemed on ette nähtud lammutada.

- Lammutamisele kuuluvad hooned/rajatised tuleb tööde ajaks piirata piirdeaiaga.
- Tolmu leviku vähendamiseks tuleb lammutuse käigus konstruktsioone pritsima veega.
- Lammutamisel tekkivad ehitusjätmed 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.

5. Planeeringus kavandatud vastavus planeeritava ala ruumilise arengu eesmärkidele ja lähtedokumentidele

5.1 Tallinna üldplaneering ja selle muutmise põhjendused

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud üldplaneeringu kohaselt on antud ala juhtotstarve ettevõtluse segahoonestusala, st alal võib paikneda igasugune ettevõtlus, v.a ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine. Alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi.

Detailplaneeringus taotletakse Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud "Tallinna üldplaneeringu" kohase ettevõtluse segahoonestusala maakasutuse juhtotstarbe muutmist planeeringuala ulatuses väikeelamute alaks. Vt. joonis Tallinna linna üldplaneeringu muutmise ettepanek, väljavõte.

Planeeringuala piirneb Neeme tänavat ümbritseva väikeelamute alaga ning üldplaneeringus määratud segahoonestusala juhtotstarve määrati tulenevalt alal tegutsenud aiandist. Kuna Neeme tn 30 kinnistu ja selle lähiümbrus on seotud Neeme tänava väikeelamute alaga, on põhjendatud üldplaneeringukohase juhtfunktsiooni muutmise.

Planeeringuala jääb osaliselt looduskaitseseaduse § 37 lg 1 p 1 kohaselt Läänemere ranna 200 meetrisesse piiranguvööndisse.

5.2 Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 algatatud „Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu” kohaselt pereelamute (Ep) ja osaliselt roheaalale (H). Pereelamute alaks on määratud valdavalt pereelamutega (kuni kahe korteriga elamud) hoonestatud väljakujunenud elamualad. Pereelamute ala arendamise eesmärgiks on mitmekesisema elamispinna säilitamine linnosas, piirkonnale omase väljakujuneduud hoonestusmiljöö hoidmine traditsioonilisel kujul. Lubatud kasutusfunktsiooniks on 1 ja 2 korteriga elamud (pereelamud). Haljasmaa osatähtsus krundil on üldjuhul 40%. Hoonestusviis peab olema põhihoonetele lahtine hoonestusviis. Haljastuse ja tänaväärsete piirete osas on üldplaneering teinud ettepaneku, et kinnistut ümbritsevate hekkide puhul on soovitatav vältida igihaljaid liike, eelkõige elupuid. Eelistada tuleb vabakujulisi hekke või grupiti põõsaistutusi. Kõrghaljastuse säilitamisel või taastamisel tuleb eelistada piirkonnas traditsioonilisi puittaimi. Säilitada või taastada tuleb viljapuuaiad.

Planeeringulahendus vastab Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu tingimustele.

5.3 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

1. näidata detailplaneeringu elluviimise etapid sõltuvalt väljaehitatud tänavatest selliselt, et ei suurendata oluliselt Neeme tänava liikluskoormust.

Planeeringus on ala jaotatud kahte väljaehitamise etappi. Esimeses etapis on kavandatud välja ehitada juurdepääsu tee Maleva tänavalt (Maleva tn 4 detailplaneeringu lahendusest lähtuvalt). Juurdepääsu Neeme tänavalt ei kavandata. Teiseks väljaehitamise etapiks on detailplaneeringus kavandatud teede väljaehitamine ning ehitusõiguse realiseerimine.

2. kavandada planeeringualale kõrg- ja madalhaljastust, parklad liigendada haljastusega. Haljastuse osakaal kinnistul peab olema vähemalt 30%, mille hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.

Planeeringus on elamukruntide haljastuse osakaaluks minimaalselt 30%. Planeeringus ei näha ette suuri parkimisalasid, parkimiskohtade liigendamine on võimalik ning täpsustatakse ehitusprojekti.

3. ala asub väga olulisel lindude rändeteel. Planeeringu lahenduse väljatöötamisse kaasata ornitoloog. Detailplaneeringus anda ülevaade ala linnustikust ja rändeteest ning töötada välja planeerimislahendus, mis tagab lindude ohutuse rändel ning loob lindudele puhke- ja toitumisvõimalusi (nt mitmerindelise taimestiku kavandamine).

Elamukruntide haljastuse osakaal võimaldab luua liigirikkad õualad, mis loovad puhke- ja toitumisvõimalusi ka lindudele. Alal paikneb ka rohekoridor.

4. käsitleda planeeritava tegevuse mõju Natura 2000 võrgustikku kuuluvale Paljassaare hoiualale.

Mõju hoiualale on käsitletud linnustiku uuringus.

5. rakendada maksimaalselt sademetevee kohapeal käitlemise meetmeid, et vähendada koormust ühisorustikele. Sademetevesi immutada oma krundil pinnasesse, vertikaalplaneerimisega vältida täiendava sademetevee valgumine naaberkinnistutele. Hoonesiseste parklate vesi juhtida reoveekanalizatsiooni läbi kohaliku puhastusseadme.

Elamukruntide aedade kastmisel on võimalik kogutud sademevett kasutada, pinnasesse immutamine lahendatakse välisruumi projekteerimisel.

6. detailplaneeringu staadiumis teostada keskkonnaseisundi hinnang keskkonnaseisundi uuringu litsentsi omava firma poolt. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada käsitletaval alal varem toimunud tegevusi, teostada planeeritava ala pinnase reostusuuringud ja kaardistada ülenormatiivselt reostunud alad.

AS Maves on koostanud kaks uuringut aastatel 2014 ja 2016.

5.4 Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Võrreldes eskiislahendusega on muutunud kruntide arv ja suurus – eskiislahenduses on kavandatud üheksa üksikelamu, kuus väikeelamu, kaks korterelamu, üks üldkasutatava maa ja üks transpordimaa krunt. Käesolevas lahenduses on kavandatud kaheksa üksikelamu, seitseteist kahe korteriga elamu, kaks üldkasutatava maa ja kolm transpordimaa krunti (ühel krundil (nr 29) on lisaks tootmismaa maakasutus alajaama ehitamiseks).

Võrreldes eskiislahendusega on muutunud planeeritud elamumaa kruntidele määratud ehitusõigus – eskiislahenduses on kavandatud kahe kuni 2 maapealse korrusega ja nelja kuni 3 maapealse korrusega korterelamu, kümne kuni 2 maapealse korrusega kahe korteriga elamu, kaheksa 2 maapealse korrusega väikeelamu ja kaheteistkümne abihoone ehitamine. Neeme tn 26 kinnistu lahendust ei

muudeta. Käesolevas lahenduses on planeeritud elamumaa kruntidele määratud ehitusõigused üksik- ja paariselamute ning abihoonete ehitamiseks. Neeme tn 26 kinnistu lahendust ei muudeta.

Võrreldes eskiislahendusega on muutunud planeeritud parkimise, kõnni- ja sõiduteede lahendus. Kavandatud parkimiskohad eskiislahenduses olid arvatud Tallinna parkimise korralduse arengukava 2006-2014 alusel. Parkimiskohtade arvu on täpsustatud - parkimiskohtade vajadus on arvatud „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ vahevööndis määratud normatiivi alusel.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekuid on arvestatud ja vähendatud on korterite arvu ning parkimiskohtade vajadus on arvatud kehtivast normatiivist lähtuvalt. Planeeringulahenduses on kavandatud lastemänguväljakuga üldmaa krunt Neeme tänava äärde vastavalt piirkonna elanike ettepanekule.

Juurdepääsuks planeeringualale on üksnes uus ühendustee Maleva tänavalt. Teelahedus lähtub Maleva tn 4 detailplaneeringu lahendusest. Juurdepääsu Neeme tänavalt planeeritud elamumaa kruntide teenindamiseks ei ole ette nähtud.

Muudetud on planeeritud ala piire. Detailplaneeringus algatamise korralduse kohane 4,04 ha suurune ala on suurenenud Maleva tn 4 arvelt, planeeritava ala suurus on 4,2 ha. Ala suurenes ühise juurdepääsu tee kavandamisel, mis paikneb Maleva tn 4 kinnistu osal, moodustatud on ajutine krunt 29d.

II Joonised

- Joonis nr 1. Asukohaskeem
- Joonis nr 2. Põhijoonis- liikluskeem
- Joonis nr 3. Tehnovõrkude koondplaan
- Joonis nr 4. Sademevee skeem
- Joonis nr 5. Tehnovõrkude koondplaan. Veelahendus

Tallinna linna üldplaneeringu muutmis ettepanek, väljavõte

Planeeringu koostaja

Maarja Zingel