

Tallinn, Pirita linnaosa
Kose tee 64 ja Purde tn 2a kinnistute
DETAILPLANEERING (DP046200)



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

HUVITATUD ISIK: Holmekar OÜ, registrikood 16392769
juhatuse liige Ragnar Kõgel
ragnarkogel@gmail.com
+372 5566 9936

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

ARHITEKT JA SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Külli Samblik

PROJEKTIJUHT: Arno Anton
56 983 389
arno@opt.ee

SISUKORD**I SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.2. Detailplaneeringukoostamise lähtedokumendid	4
1.3. Koostatud uuringud.....	4
2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	4
3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	4
4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	5
4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	5
4.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	5
4.3. Kavandatud krundi ehitusõigus	5
4.4. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad	5
4.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	5
4.6. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	6
4.6.1. Haljastuse rajamise põhimõtted	6
4.6.2. Likvideeritav haljastus ja asendusistutuse arvutus	6
4.6.3. Heakorra tagamise põhimõtted	9
4.7. Tänavate planeerimise põhimõtted	9
4.8. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	10
4.8.1. Vee- ja kanalisatsioonivarustus, tulekustutusvesi, sademe- ja pinnasevee ära juhtimine	10
4.8.2. Elektrivarustus	11
4.8.3. Tänavavalgustus.....	12
4.8.4. Sidevarustus	12
4.8.5. Soojavarustus	12
4.8.6. Gaasivarustus	12
4.9. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	13
4.10. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.....	14
4.11. Kehtivad ja planeeritavad kitsendused	14
4.11.1. Kehtivad kitsendused.....	14
4.11.2. Planeeritavad kitsendused	14
4.12. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.....	15
4.13. Kavandatu mõju lähiala linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	15
4.14. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.....	15
5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED	15
5.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	15
5.2. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	16
5.3. Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded	16
5.4. Täiendavate uuringute vajadus	16
5.5. Täiendavate koostöölastuste hankimine ja koostöö vajadus	16
5.6. Teisi nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	17
5.6.1. Müra	17
5.6.2. Insolatsioon	17
5.6.3. Radooniohu vältimine	17
5.6.4. Turvalisusest tulenevad nõuded	18
5.6.5. Tuleohutusest tulenevad nõuded	18
5.6.6. Keskkonnahoiust tulenevad nõuded	18
5.6.7. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas.....	19
6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE	20
6.1. Vastavus Tallinna üldplaneeringule	20
6.2. Vastavus Pirita linnaosa üldplaneeringule.....	21
6.3. Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele	21
6.4. Muudatused võrreldes eskiislahendusega	23
7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	23

II JOONISED – JOONISTE LOETELU

• Asukohaskeem	M 1:~	AS-01
• Põhijoonis	M 1:500	AS-02
• Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500	AS-03

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määrus nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimiste ja planeerimise valdkonnas”;
- Tallinna Linnavalitsuse 04. juuni 2024 korraldus nr 541 (Kose tee 64 ja Purde tn 2a kinnistute detailplaneeringu algatamine Pirita linnaosas).

1.2. Detailplaneeringukoostamise lähtedokumendid

1. Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneering;
2. Tallinna Linnavolikogu 17.09.2009 otsusega nr 179 kehtestatud Pirita linnaosa üldplaneering;
3. Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määrus nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord”;
4. Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrus nr 2 „Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord”;
5. Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”;
6. Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrus nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri”;
7. Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrus nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded”;
8. siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
9. siseministri 18. veebruar 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.
10. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
11. Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
12. Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”;
13. Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”;
14. muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismid.

1.3. Koostatud uuringud

- Topo-geodeetilise alusplaani koostas OSAÜHING G.E.POINT 21.12.2021. a, töö nr 21-G587;
- Kose tee 64 ja Purde tn 2a haljastuse hinnang, koostas OÜ Visioon Haljastus 02.06.2022. a, töö nr 368/ 2022;
- Kose tee 64 ja Purde tn 2a kinnistute detailplaneeringu mürahinnang, koostas LEMMA OÜ 04.04.2024. a.

2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeringuala suurusena 0,72 ha asub Tallinnas Pirita linnaosas Kose tee ja Purde tänava ristumisas. Planeeringuala moodustavad Kose tee 64 ja Purde tn 2a kinnistud ning osaliselt Kose tee T2 ja Purde tänav T3 kinnistud.

Planeeringuala on hoonestamata ja rohke kõrghaljastusega.

Planeeringualast itta jääb Kose pereelamupiirkond, lõunasse Varsaallika oja ja läände mets, mis piirneb Kose metsaga.

3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 04. juuni 2024 korraldusele nr 541 (Kose tee 64 ja Purde tn 2a kinnistute detailplaneeringu algatamine Pirita linnaosas) on detailplaneeringu koostamise eesmärk elamumaa sihtotstarbega Kose tee 64 ja Purde tn 2a kinnistutest moodustada üks elamumaa sihtotstarbega krunt ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt ning määrata elamumaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus kokku kahe kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ridaelamu ning ühe abihoone ehitamiseks. Detailplaneeringus antakse lisaks heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid:

- väljakujunenud pereelamute alal paiknevale krundile kavandada hoone, mis sobib linnaehituslikult olemasolevasse keskkonda;
- määrata hoonetele ehitustingimused vastavalt Pirita linnaosa üldplaneeringule ja piirkonnas väljakujunenud hoonestusviisile;
- säilitada krundil kasvavate väärtuslike puude kasvutingimused ning planeerida uushaljastust;
- lahendada liikluskorraldus, nii et oleks tagatud turvalised liikumistingimused.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringuala suurusega 0,72 ha koosneb:

Kose tee 64 kinnistu (katastritunnus 78402:208:7910), suurusega 5431 m², sihtotstarve – elamumaa;
Purde tn 2a kinnistu (katastritunnus 78402:208:4170), suurusega 44 m², sihtotstarve – elamumaa;
osa Kose tee T4 (katastritunnus 78402:208:0047), sihtotstarve – transpordimaa;
osa Kose tee T5 (katastritunnus 78402:208:0041), sihtotstarve – transpordimaa;
osa Purde tänav T1 (katastritunnus 78401:101:0562), sihtotstarve – transpordimaa.

Detailplaneeringu lahenduses nähakse ette kinnistule Kose tee 64 liita kinnistu Purde tn 2a ja moodustada kaks krunti, üks elamumaa sihtotstarbega krunt ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt:

pos 1 krunt – suurusega 5119 m², sihtotstarve – elamumaa;

pos 2 krunt – suurusega 356 m², sihtotstarve – transpordimaa.

4.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Detailplaneeringu lahenduses on hoonestusala ja hoone suurus kavandatud lähtuvalt Pirita linnaosa üldplaneeringus antud tingimustest, väärtusliku kõrghaljastuse paiknemisest, tuleohutuskujadest ja naaberhoonestusest.

Detailplaneeringute koostamise tingimused väikeelamute alal (tähis plaanil EV):

- kruntide täisehitatuse protsendiks planeerida maksimaalselt 25%;
- moodustatava krundi soovitatav minimaalne suurus on: Kosel 1200 m².

Planeeringulahenduses on moodustatav elamumaa sihtotstarbega krunt suurusega 5119 m².

Planeeringuala täisehituse protsendiks on määratud 19,7%.

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist jääb planeeritud hoonestustihedus 0,34 piirkonnas olemasolevate korterelamutega hoonestatud kinnistute hoonestustiheduse (0,80 – 0,23) suuruste vahemikku.

Ridaelamute eskiislahenduse on välja töötanud arhitektuuribüroo JVR.

4.3. Kavandatud krundi ehitusõigus

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	2 (ridaelamud)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 1010 m ² ; maa-alune 1010 m ²
Hoonete maksimaalne korruselisus	maapealne 2; maa-alune 1
Hoone suurim lubatud kõrgus	9 m – elamu

4.4. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Pos 1

Planeeritud hoone kasutusotstarve	– 11221 Ridaelamu
Maaüksuse koormusnäitajad	– kavandatud täisehituse protsent on 19,7% – kavandatud hoonestustihedus on 0,34 – kavandatud koormusindeks on 640

4.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringulahenduses ei kavandata olulist maapinna kõrguste muutmist. Peale ehitustegevust maapind ühtlustatakse ja krunt heakorrestatakse.

Planeeritud kruntidel sademeveed immutatakse pinnasesse oma krundil. Haljasalad, mis külgneb naaberkinnistutega ja olemasoleva teega, on planeeritud selliselt, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele, vaid imbuks maksimaalselt pinnasesse oma krundil.

Krundisiseselt kõvakattega alasid on ettenähtud minimaliseerida ja kasutada juurdepääsuteedel ning platsidel vett läbilaskvaid teekattematerjale, näiteks vett läbilaskev kivisillutis, murukivi ning peenkillustik.

Planeeritu väljaehitamisel on soovitatav kasutada nn jätkusuutliku sademeveesüsteemi meetmeid, s.t tagada lahendustega sademe- ja liigvee perioodidel vee kogumine ja immutamine planeeringualal.

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasoleva planeeringualaga külgnevate tänavate kõrgusmärkidest ja anda sujuv üleminek krundisisesetele platsidele.

Vertikaalplaneeringu lahendus töötatakse välja järgnevate projekteerimise etappide koostamise käigus.

4.6. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

4.6.1. Haljastuse rajamise põhimõtted

Antud piirkonnale on iseloomulik puuliik harilikud männid. Kuigi puudel on palju kahjustusi ning paljud puud on kidura võraga, on suur osa mände kahjustustest hoolimata elujõulised. Harilikke mände säilitada maksimaalselt seal, kus see on võimalik. Rohkem on ette nähtud likvideerida lehtpuid, eelkõige osa harilikest vahtratest, kuna vahtrad ei ole heas seisukorras, samuti osa kaski. Kinnistu äärealadel kasvab puid liiga tihedalt ning järjest suuremaks kasvavad lehtpuud pakuvad harilikele mändidele kui piirkonnale iseloomulikule ja pikemaajalisele puuliigile üleliigset konkurentsi. Ala loodeosas, sulgja õhiku kasvukoha ümbruses, säilitada lehtpuud, et sambla varjulised kasvutingimused oluliselt ei muutuks. Sulgjas õhik kasvab harilikul haaval, mis on väga viltu ja millel on tüves mädanik – haab on nii halvas seisukorras.

Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele.

Enne ehitustegevuse algust tuleb ohustatuid puid kaitsta, et nad ei saaks ehitustegevuse käigus viga. Puutüvede ümber tuleb panna puidust kaitse, et tüvesid ei vigastataks. Väljakaevatud pinnast ei tohi kuhjata juurekaela ümber. Puude ümber peab maapind jääma samale tasemele.

Ehitustöödel tuleb arvestada, et puude juurestik ulatub vähemalt võra välispiirini ja selles alas tuleb võimalusel kaevetöid vältida. Juurestiku kaitsmiseks on vajalik kasutada mehhanismide teedel kaitsekilpe võraaluse pinna ulatuses, rajada ajutised killustikteed ja/või piirata juurestiku kaitsetsoon piirdeaiaga.

Vajadusel paigutada hoonestusala puudepoolsemasse serva juuretõkkematerjal, mis juhib puude juured eemale. Puu juurtele peab kasvuks jääma vabaks vähemalt kaks suunda, sest ühepoolse juurestikuga puu võib tormituul kergelt ümber lükata.

Planeeringuala loodeosas ja selle naaberkinnistul paikneb III kaitsekategooria kaitselause taimeliigi sulgjas õhik (*Neckera pennata*) kasvukoht. Kaitsealust lehtsammalt tuvastati kasvamas harilikul haaval, mis kasvab Kose tee 64 ja Haljas tee 30 kinnistute piiril. Säilitatud on kõik puud sulgja õhiku kasvukoha ümbruses, et sambla kasvukoha ümber oleks puhvertsoon ning sambla varjulised kasvutingimused oluliselt ei muutuks. Piiratud on inimeste liikumise võimalusi puu ohutsoonis (vastab enam-vähem alale, millega on sulgja õhiku kasvukoht alusplaani tähistatud). Piiratud õuealast on antud taime kasvukoht välja jäetud.

Kruntide haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoonete ehitusprojekti staadiumis.

Planeeritud krundi pos 1 haljastuse osakaal on 50%.

Asendusistutusteks sobivad:

Okaspuudest hall nulg (*Abies concolor*) ja serbia kuusk (*Picea omorika*). Istutatava okaspuu kõrgus peaks olema 1,5 – 2 meetrit, tüve läbimõõt juurekaelal vähemalt 4 cm. Varjuliseks õuepuuks sobib mägivaher (*Acer pseudoplatanus*) ja pihlakate (*Sorbus sp*) erinevad sordid ja liigid, need puud on haigusekindlad ja vähenõudlikud ja sulanduvad sellesse puistus. Istutatava puu kõrgus peaks olema 3 – 4 meetrit, tüve läbimõõt 1 m kõrgusel vähemalt 4 cm. Samuti suurendada võimalusel põõsarinde osakaalu.

Põhimõtteks võiks olla vähem muru ning rohkem puid ja põõsaid.

Ehitusprojekti koosseisus koostada väliruumi, sh uushaljastuse lahendus, mis sobituks kujunduslikult olemasoleva väliruumiga. Täpne haljastusprojekti antakse ehitusprojekti staadiumis maastikuarhitekti poolt.

4.6.2. Likvideeritav haljastus ja asendusistutuse arvutus

Kose tee 64 ja Purde tn 2a haljastuse hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus 02.06.2022. a, töö nr 368/2022.

Planeeringualal kasvab väärtuslikke puid 16, olulisi puid 56, väheväärtuslikke puid 42 ja likvideeritavaid puid 20.

Planeeringualal kasvab haljastuslikult väärtuslikud (II väärtusklass) 4 harilikku mäнди, haljastuslikult olulised (III väärtusklass) 47 puud, haljastuslikult väheväärtuslikud (IV väärtusklassi) 83 puud/puittaimede rühma ja likvideeritavad (V väärtusklass) 26 puud/puude rühma.

Ehitustegevusega likvideeritavad puud kompenseeritakse vastavalt Tallinna Linnavolikogu 26.02.2021 määruse nr 2 tingimustele.

Asendusistutuse arvutus on tehtud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikuse andmise kord”. Aluseks on võetud dendroloogiline uuring.

Asendusistutuse kohustus määratakse raielool haljastuse ühikutes, mis arvutatakse järgmise valemiga:

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

kus D – likvideeritavate puude tüveläbimõõtude summa;

k_1 – likvideeritava puu liigi koefitsient;

k_2 – likvideeritava puu seisukorra ja esteetilisuse koefitsient;

k_3 – likvideeritava puu kasvukoha koefitsient.

Likvideeritavate puude nimekiri ja puude haljastuse ühik asendusistutuseks

	Takson (liik või liigisisene ühik)	Haljas- tuslik väärtus- klass	Tüve dia- meeter cm	Liigi koefit- sient	Seisu- korra koefit- sient	Kasvu- koha koefit- sient	Haljas- tuse ühik	Märkused
Pos 1								694 ühikut
35.	harilik pärn	IV	40	2,0	0,2	0,5	36	Viltu, paljud oksad osaliselt kuivanud.
36.	harilik hobukastan	IV	31	2,0	0,2	0,5	28	Jääb hoonestusalasle. Allasurutud, võras kuivanud oksi
37.	harilik vaher	IV	21	1,0	0,2	0,5	12	½ kuivanud, hääbuv.
38.	harilik pärn	IV	23	2,0	0,2	0,5	21	Viltu, allasurutud.
39.	harilik vaher	IV	25	1,0	0,2	0,5	15	Kidur.
48.	harilik vaher	V	56	–	–	–	–	Haruneb ~1,6 m kõrguselt, harunemise kohas lõhe maani. Tüves vigastused. ~6 m kõrgusel seene viljakeha (liiga kõrgel, et liiki tuvastada). Ohtlik
49.	harilik vaher	V	14	–	–	–	–	Kidur, allasurutud, hääbuv, latv osaliselt kuivanud.
50.	kuldkask	IV	51	0,5	0,2	0,5	21	Jääb hoonestusalasle.
51.	harilik tamm	IV	46	2,5	0,2	0,5	49	Osaliselt kuivanud.
52.	harilik vaher	IV	33	1,0	0,2	0,5	19	Võras esineb murdunud oksi ja kuivanud oksi, veidi viltu, jääb hoonestusalasle.
53.	harilik vaher	IV	14, 18	1,0	0,2	0,5	18	Võra hõre, palju kuivanud oksi, sh ladvaharu. Tüved mitmest kohast kokku kasvanud ja vigastanud üksteist.
54.	harilik vaher	IV	20	1,0	0,2	0,5	12	Kidur, tüves vigastus, hääbuv.
55.	harilik vaher	IV	9	1,0	0,2	0,5	5	Väga kidur, viltu.
64.	harilik määnd	V	34	–	–	–	–	Kuivanud.
65.	harilik määnd	IV	31	2,5	0,2	0,5	33	Väga kidur, haljas vaid väike ladvatutt.
66.	harilik määnd	IV	37	2,5	0,2	0,5	40	Viltu, tüves vigastused (võimalik männi-koorepõletik), võra üpris ühepoolne.
67.	harilik määnd	IV	16	2,5	0,2	0,5	17	Veidi viltu, hõre. Noor.
84.	harilik määnd	V	25	–	–	–	–	90% kuivanud, vaid 1 haljas oks.
85.	harilik vaher	III	41	1,0	0,2	0,5	24	Väga viltu.

	Takson (liik või liigisisene ühik)	Haljas- tuslik väärtus- klass	Tüve dia- meeter cm	Liigi koefit- sient	Seisu- korra koefit- sient	Kasvu- koha koefit- sient	Haljas- tuse ühik	Märkused
109.	harilik mänd	V	26	–	–	–	–	Viltu, väga kidur. Tüves vigastused ja mädanik.
117.	harilik mänd	IV	48	2,5	0,2	0,5	0	Viltu. Haruneb ~7,5 m kõrguselt, väiksem haru murdunud.
118.	harilik mänd	III	47	2,5	1,0	0,5	63	
119.	harilik mänd	III	59	2,5	1,0	0,5	79	1 külgharu vigastatud.
133.	harilik mänd	IV	51	2,5	0,2	0,5	55	Allasurutud, tüvel pahk. 1 ladvaharu kuivanud.
134.	harilik mänd	IV	32	2,5	0,2	0,5	34	Allasurutud, latv kasvab viltu, kidur.
138.	harilik mänd	IV	50	2,5	0,2	0,5	54	Väga viltu.
153.	torkav kuusk	IV	19	2,0	0,2	0,5	17	Ühelt poolt ½ laasunud, teiselt poolt ¾.
157.	harilik kuusk	IV	46	2,0	0,2	0,5	42	Laasunud ~¼, tüves väiksemad lõhed ja vaigujooks. Hõredavõitu. Tõenäoliselt mädanik. Kaaluda likvideerimist.
158.	harilik kuusk	V	54	–	–	–	–	Tüves mitme meetri pikkune lõhe. Laasunud ~¼. Hõredavõitu, vaigujooks mitmest kohast. Tüves mädanik.
Pos 2								216 ühikut
126.	harilik vaher	V	14, 22	–	–	–	–	Väikesed vigastused tüves, hõre, allasurutud. Teepoolne vaher kasvab elektriliini, oksi eemaldatud.
127.	harilik vaher	V	19	–	–	–	–	Allasurutud. Oksi eemaldatud ja latv maha saetud.
128.	harilik mänd	IV	42	2,5	0,2	0,5	45	Allasurutud, tüves vigastus, võra ühepoolne.
129.	harilik mänd	IV	40	2,5	0,2	0,5	43	Hõre, allasurutud, võra ühepoolne.
135.	harilik tamm	V	16	–	–	–	–	Kuivanud ja murdumisohtlik.
136.	harilik vaher	IV	16	1,0	0,2	0,5	9	Allasurutud. Hakkab elektriliini kasvama.
140.	harilik mänd	III	53	2,5	1,0	0,5	71	
145.	harilik vaher	V	10,13, 14, 16, 16, 18	–	–	–	–	Kõige vanemal tüvel vigastused, mädanik. 1 haru 2 m kõrguselt maha saetud. Aia traat soonib osadesse tüvedesse. Allasurutud.
148.	harilik vaher	V	26,52	–	–	–	–	Haruneb juurekaelalt kuni 1,1 m kõrguselt, mitmel pool harud osaliselt kokku kasvanud ja vigastanud üksteist.
149.	harilik vaher	IV	24	1,0	0,2	0,5	14	Allasurutud, latv viltu, võra ühepoolne.
150.	harilik vaher	IV	24	1,0	0,2	0,5	22	Haruneb juurekaelalt, 1 haru maha saetud. Tüves mädanik.
154.	harilik jalakas	IV	13	1,0	0,2	0,5	12	Haruneb juurekaelalt, mõned harud omakorda veel 1 – 1,5 m

	Takson (liik või liigisisene ühik)	Haljas- tuslik väärtus- klass	Tüve dia- meeter cm	Liigi koefit- sient	Seisu- korra koefit- sient	Kasvu- koha koefit- sient	Haljas- tuse ühik	Märkused
								kõrguselt. Kõrgematel harunemise kohtades lõhed. Mõned harud maha saetud.
155.	harilik vaher	V	22, 24	–	–	–	–	Haruneb 1,1 m kõrguselt, 1 haru maha saetud. Tüves mädanik, vigastused.
156.	harilik vaher	V	32	–	–	–	–	Tüves mädanik. Latv ~4 m kõrguselt maha saetud.
Väljas pool planeeringuala								12 ühikut
3.	harilik vaher	V	23	–	–	–	–	1 haru murdunud või maha saetud, harunes juurekaelalt, tüves mädanik, 1 ladvahu kuivanud. Oht pikali vajuda.
29.	harilik haab	IV	30	0,5	0,2	0,5	12	Tüves väikesed vigastused.
125.	harilik vaher	V	16	–	–	–	–	Kasvab elektriliini. Tüves vigastus, allasurutud.

Likvideeritakse järgmised puud: V väärtusklass – 13 puud, IV väärtusklass – 27 puud, III väärtusklass – 4 puud. Kokku likvideeritakse 46 puud.

Raieloa andmisega on määratud asendusistutuse kohustus 922 haljastusühikut, mille täitmiseks avalikul alal kohustab asendusistutuskohuslane hüvitama Tallinna linnale asendusistutuse kulu.

Järgnevate ehitustegevustega kaasneva puude likvideerimise korral tuleb taotleda raieluba, millega lõplik kompenseerimiseks vajalike puude arv leitakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa välja andmist.

Asendusistutuse puud istutada maksimaalselt oma krundile.

4.6.3. Heakorra tagamise põhimõtted

Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrusega nr 3 on kehtestatud „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“, mille eesmärk on säilitada Tallinnas puhas ja tervislik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete taaskasutamist.

Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 8 järgi tuleb elamumaa sihtotstarbega kinnistutel taaskasutatavaid jäätmeid koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse – paberit ja pappi juhul, kui kinnistul on vähemalt viis korterit, ning § 9 kohaselt kompostitavaid biolagunevaid jäätmeid juhul, kui kinnistul on rohkem kui kaks korterit.

Elamumaa sihtotstarbega krundile nähakse ette jäätmekonteinerid, mis asuvad kõvakattega alusel krundi sissesõidutee läheduses.

Jäätmemahutite ning pakendite jm jäätmete liigiti kogumise asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Projekteerimisel tuleb arvestada vähemalt nelja jäätmemahuti jaoks vajaliku ruumiga ning asukohavalikul lähtuda põhimõttest, et juurdepääs jäätmeruumile ei jääks jäätmeveoki võimalikust peatuskohast kaugemale kui 10 m.

Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistus asuvast eluhoonest vähemalt 5 m kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

Kui ehitustööde käigus selgub, et pinnas on reostunud, tuleb teostada reostusuuring määrates pinnase reostusanalüüsides reostuse maht ja ulatus. Reostuse tuvastamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 11.08.2010 määruses nr 38 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“. Reostunud pinnas tuleb eemaldada ja anda utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ning jäätmekäitlusiitsentsi omavale ettevõttele.

Ehitusjäätmed kogutakse kokku ning antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale firmale ja käideldakse vastavalt Tallinna linna jäätmekäitluskavale.

Jäätmete kogumiskoha lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

4.7. Tänavate planeerimise põhimõtted

Tallinna Linnavalitsuse 04. juuni 2024 korraldusega nr 541 (Kose tee 64 ja Purde tn 2a kinnistute detailplaneeringu algatamine) algatatud detailplaneeringu koostamise eesmärk on elamumaa sihtotstarbega Kose tee 64 ja Purde tn 2a kinnistutest moodustada üks elamumaa sihtotstarbega krunt ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt, lisatingimusega kavandada planeeritava transpordimaa krundile avalikult kasutatav kergliiklustee.

Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 4. juuni 2024 korraldusele nr 541 Kose tee 64 ja Purde tn 2a kinnistute detailplaneeringu algatamine Pirita linnaosas p 4 Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi p 4.2 on planeeringulahenduses kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos 2). Krundile on ette nähtud rajada kergliiklustee.

Kinnistust Kose tee 64 transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine on vajalik, et anda kitsale Purde tänava maa-alale (laius u 8 m) juurde kergliiklustee rajamise võimalus.

Kergliiklustee on kavandatud ka planeeringualale jäävale Kose tee T4 kinnistule järgides väljakujunenud olemasolevat jalgrada.

Kergliiklusteed rajada maksimaalselt arvestades olemasolevat kõrghaljastust ja kuklase pesa Purde tänava ääres (mänd nr 142 ümber).

Tallinna Linnavolikogu 17.09.2009 otsusega nr 179 kehtestatud Pirita linnaosa üldplaneeringuga nähakse ette kergliiklusteede võrgu rajamine kõikide põhi- ja jaotustänavate äärde, sealhulgas Purde tänavale ja Kose teele.

Päas elamumaa sihtotstarbega krundile (pos 1) rajatakse Purde tänavalt.

4.8. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude ja rajatiste paiknemise esialgne põhimõtteline lahendus. Ehitusprojekti koostamise käigus täpsustuvad tehnovõrkude lahendused.

Tehnovõrgud planeeritakse vastavalt kehtivatele normidele ja seadustele.

4.8.1. Vee- ja kanalisatsioonivarustus, tulekustutusvesi, sademe- ja pinnasevee ära juhtimine

Planeeringuala veevarustus ja reovee kanaliseerimise lahenduses on arvestatud AKTSIASELTS TALLINNA VESI väljastatud tehniliste tingimustega 16.02.2024 PR/2405432-1.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI poolt väljastatud tehnilised tingimused näevad ette:

- Planeeringuala olmevesi (1,0 l/s) lahendada Purde tn DN100 veetorst.
- Välistulekustutusvesi 10 l/s on tagatud Kose tee ja Purde tn ristmikul paiknevast hüdrandist. Ülejäänud vajalik välistulekustutusvesi lahendada mahutite baasil.
- Piirkonnas tagame normaalolukorras vabarõhu 300 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.
- Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvooline.
- Planeeringuala reovesi (2,0 l/s) juhtida Purde tn de315 kanalisatsioonitorusse.
- Sademevesi käidelda planeeringuala piires.
- Sademevee juhtimine kanalisatsioonitorusse on keelatud.
- Kasutusest väljajäävad vee- ja kanalisatsioonitorud näha ette likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.
- Detailplaneeringu lahenduses näidata olulisemate kanalisatsioonitorustike sõlmpunktide kõrgused. Liitumispunktid planeerida seadusekohased kuni 1 m kaugusele väljas poole kinnistu (moodustatavate kinnistute) piiri, tänavamaale.
- Detailplaneeringus esitada vajalike vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitustööde mahud kuni olemasolevate eelvoolorustikeni.
- Planeeringus tähistada isiklikud kasutusõiguse alad toru omaniku kasuks ja kaitsevööndid vastavalt keskkonnaministri määrusele nr 76 (16.12.2005).

Veevarustus

Kose tn 64 kinnistul on olemasolev veetorustik ja veevarustuse liitumispunkt Purde tänaval, mis planeeringulahenduses on ette nähtud likvideerida. Kasutusest väljajääv veetoru on ette nähtud likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Planeeritud hoonestuse tarbeveega varustamiseks on kavandatud rajada veetorustik läbimõelduga De50 Purde tänava olemasolevast DN 100 veetorustikust. Liitumispunktiks veetorustikuga on planeeritud kinnistu piirist kuni 1 m kaugusesse tänava maa-alale paigaldatav maakraan DN40, PN10.

Kinnistule planeeritud kahe ridaelamu veevajadus on ca 1,3 l/s.

Ühisveevarustuse võrgu ehitustööde maht (liitumistorustik alates olemasoleva eelvoolorustikust Purde tänaval):

- hargnemine De110-50, PN10, 1 tk,
- ühisveevärgi torustik HDPE veevarustuse toru De50, PN10, L=8,0 jm (kinnistu liitumispunktini),
- maakraan (liitumispunkt) DN40, PN10, 1 tk.

Planeeringuala veevajadus täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda vee-ettevõttelt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused ja kooskõlastada ehitusprojekt.

Tulekustutusvesi

Tulekahju korral vajaliku välistulekustutusvee, kuni 10 l/sek, tagavad Kose tee ja Purde tänava veetorustikkude olemasolevad tuletõrjehüdrandid. Lähim tuletõrje hüdrant paikneb Kose tee T5 (78402:208:0041) maa-alal Kose tee 64 kinnistu piirist ca 12 m kaugusel.

Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhk 300 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Ülejäänud tulekustutusvesi lahendada vajadusel mahutite baasil (vajadus selgitada ehitusprojekti koostamisel). Hoonete sisesed tulekustutussüsteemid ja nende vajadus lahendatakse hoonesisese ehitusprojektiga.

Kanalisatsioonivarustus

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Kolde tee 64 kinnistul on olemasolev olmekanalisatsiooni ühendus Purde tänava ühiskanalisatsiooniga, mis on ette nähtud planeeringulahenduses likvideerida. Kasutusest väljajääv kanalisatsioonitoru on ette nähtud likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Planeeritud hoonete reovesi on ette nähtud juhtida Purde tänava ühiskanalisatsioonitorustikku De315.

Ühiskanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht (liitumistorustik alates olemasoleva eelvoolutorustikust Purde tänaval):

- ühiskanalisatsiooni torustik PVC kanalisatsiooni toru De200, L=6 jm,
- kontrollkaev (liitumispunkt) 400/315, 1 tk.

Sademe- ja pinnasevee ära juhtimine

Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 määruse nr 18 Lisa 1 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030” järgi on ette nähtud sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses planeeringuala piires, kasutades immutamist pinnasesse ja/või taaskasutades seda näiteks kastmiseks või WC-de loputussüsteemis.

Sademeveed on planeeritud immutada oma krundil. Sademevee juhtimine kanalisatsioonitorusse on keelatud.

Planeeritu väljaehitamisel on soovitatav kasutada nn jätkusuutliku sademeveesüsteemi meetmeid, s.t tagada lahendustega sademe- ja liigvee perioodidel vee kogumine ja immutamine planeeringualal.

Kõvakatttega pindadelt (teed, platsid ja katused) sademeveed juhtida haljasaladele ja immutada. Sobivuse korral kasutada vett läbilaskvaid katendeid ja kasutada vihmapeenraid, immutustunneleid või teisi sobivaid immutusviise. Soovitusliku lahendusena võib kasutada ka imbsüsteemi (imbplakk koos filterkaevuga), mis võimaldab sademevett pinnasesse immutada kui ka koguda. Kogutud sademevett saab taaskasutada.

Lahendus täpsustada ehituse eelprojekti koostamise staadiumis. Planeeritud lahendus on põhimõtteline.

Arvutuslikud sademevee kogused on arvutatud vastavalt EVS848:2021 toodud meetodikale.

4.8.2. Elektrivarustus

Krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 12.02.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 467518.

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

Planeeritud krundi pos 1 toide on ette nähtud olemasoleva alajaama 5043:(Kadrioriorg-Pirita) baasil, mis asub Haljas tee 30 kinnistul (78401:101:3308).

Planeeritud hoonestuse elektrivarustuseks on ette nähtud olemasolevast alajaamast 0,4 kV maakaabelliin planeeritud liitumis- ja jaotuskilbini. Liitumiskilp on planeeritud tarbijate krundi piirile, teealasse (planeeritud krunt pos 2 transpordimaa sihtotstarbega). Liitumiskilbid on alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist hooneteni rajatakse maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehonorajatiste maakasutusõigus tagamiseks on määratud servituudivajadusega alad. Elektri kaablite planeerimine sõidutee alla ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

4.8.3. Tänavavalgustus

Planeeringualal paikneb Tallinna linna tänavavalgustuspaigaldis Kose teel kui ka Purde tänaval. Planeeritava ala tänavavalgustus on olemasolev ja säilib muudatusteta.

Planeeritud krundisistest juurdepääsuteede ja -platside ning planeeritud hoonete valguslahendust detailplaneeringus ei käsitleta – see töötatakse välja projekteerimise etapis. Hoone valgustuse kavandamisel ei tohi tekitada valgusreostust. Valgusreostuse vältimiseks on soovitatav järgida põhimõtteid:

- vältida ebavajalikku ja liigset valgustust;
- igas konkreetsetes olukorras tuleb vajaliku valgustuse tase kindlaks määrata ja kontrollida selle vastavust. Taimerite, liikumis-, kohaloleku- ja hämaralülitite kasutamine;
- valgusvoog peab olema suunatud valgustamist vajavale objektile, s.t tuleb vältida valguse hajumist;
- eelistada säästlikke valgusteid, siis annavad parema spektraaljaotusega valguse;
- laternapostid peavad olema võimalikult madalad.

4.8.4. Sidevarustus

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS poolt 09.02.2024 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38657726.

Detailplaneeringus on kavandatud sidekanalisatsiooniga liitumine olemasolevast sidekanalisatsioonist, sidekaevust nr 6195, mis paikneb kinnistul Kose tee 64.

Igale ridaelamuboksile näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/ mikrotorustiku sisendid lähtuvana planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpsidekaevusid.

Kinnistul Kose tee 64 olemasolevad kasutusest väljajäävad sidekaablid on ette nähtud likvideerida /demonteerida alates sidekaevust 6195.

Enne ehitustööde alustamist teostada Telia Eesti AS järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseeritakse olemasolevate liinirajatiste asukohad. Liinirajatiste kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Telia Eesti AS siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia Eesti AS poolt väljastatud tööloa alusel.

Ehitusprojektide koostamisel näha ette kõik vajalikud tööd varemehitatud siderajatiste kaitsmiseks, normatiivsete sügavuste tagamiseks ja vahekauguste hoidmiseks. Ehitusprojekti koostamise jaoks tuleb taotleda tehnilised tingimused Telia Eesti AS-lt.

4.8.5. Soojavarustus

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrusele 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja soojusettevõtja arenduskohustus” planeeritav ala jääb kohustusliku kaugküttevõrguga liitumise piirkonnast välja.

Planeeringulahenduses on küttesüsteem ettenähtud lokaalsena, energiasäästlikuna ja keskkonnasõbralikuna.

Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Millest tulenevalt on soovitatav projekteerida ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

Ligi nullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, siis tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide kasutamine.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

4.8.6. Gaasivarustus

Planeeringuala piirkonnas Purde tänava maa-alal paikneb olemasolev gaasitrass. Planeeritud krundil pos 1 võib gaasi kasutada tehnoloogilisteks vajadusteks.

Gaasivarustuse lahenduse koostamise aluseks on gaasivõrguga liitumise detailplaneeringu tehnilised tingimused Adven Eesti AS poolt väljastatud tehnilised tingimused 07.02.2024.

Adven Eesti AS-ile kuuluv olemasolev A kategooria maa-alune maagaasitorustik paikneb Purde tänav T1 kinnistul. Maagaasiga liitumine on planeeritud gaasitorustiku haru ja liitumispunktina

maakraan planeeritava elumumaa kinnistu piirile alates olemasolevast gaasitorustikust ning peale liitumispunkti kinnistu sisene gaasitorustik kuni kinnistu üldmõõtesõlmeni. Gaasitorustiku haru ja liitumispunkti asukoht transpordimaa sihtotstarbega kinnistul on valitud vastavalt üldmõõtesõlme asukohale planeeritud krundil pos 1. Üldmõõtesõlme kappi asukohaks on valitud koht, kus on tagatud kapi terviklikkus kinnistul teostatavate hooldustööde ajal.

Gaasigavarustuse liitumispunkt (maakraan) on ette nähtud paigaldada kuni 1 m kaugusele kinnistu piirist tänavamaale, kuid planeeritud krundi piirist mitte kaugemale kui 0,5 m ja mitte lähemale kui 2 meetrit teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktile.

Planeeritavale gaasitorustiku harule ja liitumispunktile on ette nähtud servituudi/kasutusõiguse ala 1 m mõlemale poole torustiku keskteljest. Olemasolevale gaasitorustikule ning harudele ja liitumispunktile on seatud servituudi/ isikliku kasutusõiguse ala 1 m mõlemale poole torustiku keskteljest. Gaasitorustiku kaitsevööndi laius on 2 m.

Gaasipaigaldised rajatakse maa-alusena ja vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse” ja teiste Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele.

4.9. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Pääs planeeritud krundile on kavandatud kinnistult Purde tänav T1 (78401:101:0562). Olemasolev mahasõit Purde tänavalt kinnistule Purde tn 2a likvideeritakse. Elumumaa sihtotstarbega krundile (pos 1) on ette nähtud rajada juurdesõidutee Purde tänavalt.

Jalakäijate juurdepääse krundile on planeeritud kaks, üks Purde tänava planeeritud kergliiklusteelt ja teine Kose tee äärselt kergliiklusteelt.

Parkimiskohad on lahendatud oma krundil. Parkimisaladel kasutada tugevdatud betoonkive, murukive, laotud või sidumata kulumiskihiga katendeid. Katendid peavad olema vett läbilaskvad.

Parkimise kavandamisel on lähtutud planeeringu koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest. Parkimine on lahendatud vastavalt Tallinna Linnavalikogu 17. septembri 2020 otsuse nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”, mille kohaselt on kruntide maksimaalne arvutuslik normatiivne parkimiskohtade arv 16.

Krundile on kokku planeeritud 16 parkimiskohta.

Detailplaneeringuga ettenähtud parkimiskohtade arvutus

	Ehitiste otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
		äärelinn		
Pos 1	ridaelamu (8 korterit)	$8 \times 2 = 16$	16	16
Planeeritaval maa-alal kokku			16	16

Ehitusprojekti koostamisel lähtuda parkimise kavandamisel koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest.

Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

Rattahoiuvõimalused tagatakse vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad” ja Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heaks kiidetud Tallinna rattastrateegiale 2018 – 2027.

Jalgrataste parkimiskohtade arv on määratud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobril 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2027” kohaselt.

Jalgrataste parkimine on planeeritud hoonete I korrusel või keldris, arvestusega 1 koht korteri kohta. Planeeringulahenduses on kavandatud 8 korterit ja parkimiskohti jalgratastele 8 kohta hoonete mahus.

Vajadusel täiendavad rattahoidmise kohad tänavatasapinnal määratakse ehitusprojekti.

Detailplaneeringuga ettenähtud jalgrataste parkimiskohtade arvutus

Pos	Ehitiste otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	ridaelamu (8 korterit)	$8 \times 1 = 8$	8	8
Planeeritaval maa-alal kokku			8	8

Hoonete püstitamisel ja renoveerimisel tuleb näha ette Ehitusseadustiku § 65¹. alusel elektriauto laadimistaristu.

Lähtuvalt EhS § 65¹ nõuetest tuleb sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldada juhtmetaristu igale parkimiskohale, kui tegemist on elamuga.

Elektriauto juhtmetaristu ja/või elektriauto laadimispunktide asukohad ja arv lahendatakse parklate projekteerimisel ehitusprojekti.

4.10. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeritava ala avaliku ruumi moodustab kinnistu Kose tee T4 maa-ala, kus paikneb olemasolev sõidutee ja kõnnitee ning Purde tänav T1 maa-ala, kus paikneb sõidutee.

Planeeringulahenduses säilib suuremas osas olemasolev olukord Kose teel, kavandatud on olemasoleva jalgte rekonstrueerimine (laiendamine) kergliiklusteeks.

Kinnistu Purde tänav T1 kõrvale on planeeritud krunt pos 2 sihtotstarbega transpordimaa ja on ette nähtud rajada kergliiklustee.

Kergliiklusteede kavandamisel on maksimaalselt arvestatud olemasolevat kõrghaljastust ja kuklase pesa Purde tänav ääres (määnd nr 142 ümber).

Kergliiklustee ümbruses isekülvsest kasvanud haljastus on ette nähtud korrastada ja vajadusel täiendada uue sobiva haljastusega.

Avaliku ruumi lahendust tee maa-alal muudetakse – parendatakse kergliiklejate liikumisvõimalusi. Kavandatud on kergliiklusteed sõiduteede äärde, laiusega 2,5 m.

4.11. Kehtivad ja planeeritavad kitsendused

4.11.1. Kehtivad kitsendused

Planeeringuala tehnovõrkude kaitsevööndid:

Planeeritavale alale jäävad tehnovõrkude kaitsevööndid:

Kose tee 64

- elektriõhuliin alla 1 kV;
- sidekaabel;
- reovee kanalisatsioonitorustik.

Kose tee T4

- sidekaabel;
- elektri kõrgepinge maakaablid;
- elektriõhuliin alla 1 kV.

Purde tn T1

- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud;
- elektriõhuliin alla 1 kV;
- elektri kõrgepinge kaabel;
- gaasitorustik;
- sidekaabel.

Kose tee 64 kinnistule III kaitsekategooria kaitselause taimeliigi sulgjas õhik (*Neckera pennata*) kasvukoht.

4.11.2. Planeeritavad kitsendused

Servituudid on vaja seada järgmiste tehnovõrkude paigaldamiseks ja/või kasutamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks:

Pos 1:

- olemasolevale sidekanalisatsioonile 1 m ulatuses kaabli teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt rajatise väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale madalpingekaablile 1 m ulatuses kaabli teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 2:

- planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt rajatise väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale madalpingekaablile 1 m ulatuses kaabli teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud avalikult kasutavale kergliiklusteele selle laiuse ulatus.

Purde tänav T1 kinnistu

- planeeritud elektri keskpinge maakaabelliini trassile 1 m ulatuses trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud gaasitrassile 1 m ulatuses trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Haljas tee 30 (78401:101:3308)

- planeeritud elektri madalpinge maakaabelliini trassile 1 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses. Servituudialad antakse põhilahenduse väljatöötamise käigus, kui on selgunud nende vajadus.

4.12. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid:

- väljakujunenud pereelamute alal paiknevale krundile kavandada hoone, mis sobib linnaehituslikult olemasolevasse keskkonda;
- määrata hoonetele ehitustingimused vastavalt Pirita linnaosa üldplaneeringule ja piirkonnas väljakujunenud hoonestusviisile;
- säilitada krundil kasvavate väärtuslike puude kasvutingimused ning planeerida uushaljastust;
- lahendada liikluskorraldus nii, et oleks tagatud turvalised liikumistingimused.

Planeeringualal jääb Kose väljakujunenud elamupiirkonda. Elamupiirkond on ehitatud valdavalt 1950. aastatel ning on väikeste kruntide ja tiheda hoonestusega. Hooned on valdavalt ühte tüüpi. Hoonestuse moodustavad enamuses üksikelamud, piirkonda jääb ka paaris- kui ka ridaelamuid. Koostatud detailplaneering on üldplaneeringu kohane detailplaneering. Planeeringulahenduses ettenähtud ridaelamute ehitustingimused on määratud vastavalt Pirita linnaosa üldplaneeringule ja piirkonnas väljakujunenud hoonestusviisile. Ridaelamute ehitamine on kooskõlas olemasoleva, väljakujunenud hoonestusega.

Vaadeldavasse piirkonda ridaelamute planeerimine ja maa-ala korrastamine kaasajastab piirkonda, nii et säilib linnaosa väljakujunenud miljö.

Planeeringulahenduses on arvestatud olemasoleva kõrghaljastusega. Koostatud on Kose tee 64 ja Purde tn 2a haljastuse hinnang (OÜ Visioon Haljastus 02.06.2022. a, töö nr 368/2022). Hoonestusala, teede ja parkla asukoha kavandamisel arvestati väärtuslike puude paiknemisega. Planeeringulahendusega kavandatav näeb ette olemasoleva kergliiklustee rekonstrueerimise ja uue kergliiklustee rajamise. Korrastatud ja valgustatud kergliiklusteed muudavad liikumistingimused ohutumaks.

4.13. Kavandatu mõju lähiala linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Planeeringuala jääb väljaehitatud elamupiirkonda, mis säilitatakse ning arendatakse edasi.

Detailplaneeringuga kavandatu mõjub lähipiirkonna linnakeskkonnale positiivselt ja arendavalt. Olemasolev heakorrastamata kinnistu võetakse kasutusele. Olemasolev pinnasekattega kõnnitee rekonstrueeritakse, Purde tänava äärde ehitatakse kergliiklustee ja ehitatakse kaasaegsed ridaelamud, mille tulemusena linnaruum muutub atraktiivsemaks ja turvalisemaks.

Planeeringuga parendatakse kergliiklejate liikumisvõimalusi, mis soodustab jalgsi kui ka jalgrattaga liikumist ning hõlbustab piirkonna kasutamist.

4.14. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Planeeringulahendusega on kavandatud avalikes huvides olevaid väärtusi nagu korrastatud linnaruum. Koos uute hoonete ehitamisega ehitatakse välja jalakäijate vajadusi arvestatavad kergliiklusteed. Rajatakse Purde tänava äärde kõnnitee jalakäijatele ohutumaks liiklemiseks. Samuti rekonstrueeritakse planeeringualasse jääv Kose tee äärne kõnnitee jalakäijatele ohutumaks liiklemiseks. Maa-ala korrastatakse, väheväärtuslik haljastus likvideeritakse ja rajatakse olemasolevat kõrghaljastust arvestavad kergliiklusteed. Detailplaneeringu lahenduse elluviimisel on perspektiivis tänavamaa jalakäijale ohutum, mis on positiivne muutus olemasolevas tänavaruumis. Korrastatud ja ööpäevaselt kasutatav krunt muudab ala kasutajasõbralikumaks.

5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

Hoonete projekteerimisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määrusega nr 41 „Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030”.

5.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Katusekalle: 0 – 30°.

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 9 m ABS kõrgus 64.00 m.

Välisviimistluseks looduslikud materjalid: puit, kivi, betoon, klaas, krohv.

Katusematerjalideks rullmaterjal ja plekk.

Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastist välisvoodrit, plastaknaid, metalluksi, kiviimitatsiooniga profiilplekki jne. Vältida tuleb suuri klaaspindu (või vajadusel tuleb klaaspinnad lindudele nähtavaks muuta).

Hoonete välisviimistluses on soovitatav kasutada naturaalseid, kvaliteetseid ja vääriskaid materjale.

Klaaspindade kavandamisel arvestada nende lindudele nähtavaks muutmise vajadust. Kasutada fassaadil ja muudel klaaspindadel ainult linnusõbralikke klaasitüüpe, mis on kas madala peegeldusteguriga klaas või ultraviolettmustriga klaas.

Eluruumide akende ja rõdude kavandamisel arvestada ilmakaari ja tagada võimalusel privaatsed vaated.

Hoonete fassaadidele ei ole lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, paraboolantenne (nn satelliiditaldrikuid), gaasikütte- jms seadmeid ja torusid. Soojuspumbaseadmed tuleb kavandada tänava poolt vaadeldes võimalikult varjatud asukohta. Seadmed on soovitatav paigutada hoovi poole.

Päikesepaneelid tuleb paigutada katusega samasse tasapinda, hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt.

5.2. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Piire:

- tänavaäärseid piireid ette nähtud ei ole.
- krundisise piir (kinnine hooviala): võrkpiire hekiga.

Piirete maksimaalne kõrgus on 1,20 m.

Puhkeala:

- laste mänguväljak
(atraktsioonid erinevatele vanusegruppidele)
- rekreatsioonialad täiskasvanutele:
 - spordiseadmetega ala erinevas vanuses inimestele
(jõuseadmed valida sobilikud kehaliste harjutuste tegemiseks nii noortele kui vanematele inimestele);
 - puhkeala istumisvõimalustega
(pingid või lamamistoolid variseinaga või pergolas. Pergola kattesõrestiku või külgeinad võib klaasida, tekitades niiviisi päikesele avatud, kuid tuult tõkestavad piirded. Kasutada võib ka lihtsalt variseinu).

Krundisisesed teed:

Teed, kergliiklusteed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

Vältida suuri asfaltbetoonpindasid. Planeeritud parkimisalal on soovituslik kasutada murukivi, mis takistab sademevee valgumise haljasalale.

Täpne rajatiste paiknemine ja puhkealade kujundus antakse haljastusprojektis ehitusprojekti staadiumis maastikuarhitekti poolt.

Ehitusprojekti koostamisel lähtuda parkimise kavandamisel koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest.

5.3. Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

Planeeringualasse jääv kinnistu on hoonestamata.

5.4. Täiendavate uuringute vajadus

Ehitusprojektide koostamiseks:

- viia läbi topo-geodeetilised uurimistööd.

5.5. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

Ehitusprojektid kooskõlastada:

- Tallinna Transpordiametiga;
- Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga;
- Tallinna Põhja-Eesti Päästkeskusega;
- ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõttelt ja kooskõlastada vastava tehnovõrgu valdajaga.

5.6. Teisi nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Hoonete projekteerimisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 3. Juuni 2021 määrusega nr 41 „Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030”.

5.6.1. Mära

LEMMA OÜ koostas Kose tee 64 ja Purde tn 2a kinnistute detailplaneeringu mürahinnangu, 04.04.2024. a.

Peamiste müraallikatena käsitleti mürahinnangus detailplaneeringu alast põhja suunda jäävat Kose teed nr 7840101 ja ida suunda jäävat Purde tänav teed nr 7840116. Muud olulised müraallikad nagu mürarikas tööstus või tehnoeadmed piirkonnas teadaolevalt puuduvad.

Elamu maa-alad on käsitletavad keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” mõistes II kategooria aladena. Liikluspüra piirväärtused II kategooria aladel on 60 dB ja 55 dB (teepoolsetel küljel 65 dB ja 60 dB). Liikluspüra modelleerimise tulemusest selgus, et hoonete tee poolsetel külgedel tekivad müratasemed, mis on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud liikluspüra piirväärtused. Sisehoovi poolsetel õuealadel on täidetud liikluspüra sihtväärtused. Planeeritaval mänguväljakul tekivad müratasemed on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud liikluspüra piirväärtused ja ka madalamad kui sihtväärtused.

Hoone projekteerimisel arvestada:

- Eesti standardiga EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
- siseruumide heade akustiliste tingimuste tagamiseks tuleb: 1. Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R'_{tr,s,w} + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspaketaknaid;
- arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

5.6.2. Insolatsioon

Hoone projekteerimisel tuleb tagada vastavus Eesti standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes” nõuetele planeeritud hoonetes ning ka naaberkinnistutel asuvates ja projekteeritavates elamutes.

5.6.3. Radooniohu vältimine

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga ja siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Vastavalt radoonitasemetele rakendada Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” nõudeid tagamaks hoonete siseruumides radooniohutu keskkond.

Planeeringuala jääb Põhja-Eesti kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 50 – 150 kBq/m³ (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

¹ õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni)

² transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1

- 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 hülssi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülssi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

5.6.4. Turvalisusest tulenevad nõuded

Kuritegevuse riski vähendamiseks planeeritaval alal lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Detailplaneeringuga on arvestatud ja soovitatakse kuritegevuse ennetamiseks järgmiseid meetmeid:

- territooriumi korrastatus;
- hoonete ja nende juurdepääsude valgustamine;
- autode parkimine oma krundile rajatud parklas;
- videovalve, alarmseadmete, liiklusandurite kasutamine kruntidel;
- hoonete vastupidavad uksed, aknad ja lukud;
- mittesüttivad prügikonteinerid, lukustatavad hoiukohad.

5.6.5. Tuleohutusest tulenevad nõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja siseministri 18. veebruar 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Hoonete vaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega.

Lähim tuletõrje hüdrant paikneb Kose tee T5 (78402:208:0041) maa-alal Kose tee 64 kinnistu piirist ca 12 m kaugusel.

Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhk 300 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Ülejäänud tulekustutusvesi lahendada vajadusel mahutite baasil (vajadus selgitada ehitusprojekti koostamisel). Hoonete sisesed tulekustutussüsteemid ja nende vajadus lahendatakse hoonesisese ehitusprojektiga.

Hoone täpne tuleohutusklass määrata ehitusprojekti staadiumis.

5.6.6. Keskkonnahoiust tulenevad nõuded

Ehitusprojekti koosseisus esitada terviklik väliruumi sh uushaljastuse lahendus, mis on loodust võimalikult säästev ja väärtustaks olemasolevat looduslikku keskkonda ning mille koostamisse kaasata diplomeeritud maastikuarhitekt.

Nõuded haljastuse projekteerimiseks, rajamiseks ja hoolduseks

Ettepanekud olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- säilitada tuleb väljaspool lubatud ehitusala haljastuslikult väärtuslikud (II väärtusklass) suurema võraga männid. Võimalusel tuleb säilitada kinnistul haljastuslikult oluliseks (III väärtusklass) hinnatud puud;
- kaevetööd säilivate puude juurte piirkonnas tuleb teostada võimalusel käsitsi labidaga, et säilitada puude jämedamaid kui 25 mm läbimõõduga juuri. Jämedamate juurte läbikaevamisel võib tekkida oht puude tormidele ebapüsivaks muutumiseks. Tuleb arvestada, et kõige tihedamalt on puude juuri 40 cm paksuses maapinna lähedases mullakihis, kus on juurtele kõige paremad toitumis- ja õhustamistingimused;
- kaevetööde ajal tuleb vältida säilitatavate puude tüvede vigastamist, selleks tuleb tüved katta vähemalt 3 meetri kõrguste kaitselaudadega;
- ehitustöödel tuleb arvestada sellega, et puude juurestik ulatub vähemalt võra välispiirini, selles alas tuleb võimalusel kaevetöid vältida. Juurestiku kaitsmiseks on vajalik kasutada mehhanismide teedel kaitsekilpe võraaluse pinna ulatuses, rajada ajutised killustikteed ja/või piirata juurestiku kaitsetsoon piirdeaiaga;
- tehnovõrgud rajada lubatud minimaalsete vahedega ja II väärtusklassi puude võraulatusest välja. Tehnotrassid, mille kaitsevöönd ulatub II väärtusklassi puude võraulatuse, rajada kinnisel meetodil;
- mitmekesisuse suurendamiseks võiks täiendada krundil eelkõige põõsarinnet. Juurde võiks istutada erineva kõrgusega okaspuude sorte nagu näiteks hariliku kuuse kääbussorte, hariliku kadaka ja roomava kadaka sorte, mis sobivad päikeselisse paika ja lehtpõõsaid nagu sarapuid, keskmist enela, harilikku pihlenelasorte ja magedat sõstart, mis sobivad poolvarjulisse kohta. Kui säilib paiguti

- puhmarinne, siis sellele alale saab istutuskohadesse pärast mullale turba lisamist juurde istutada rododendroneid, eerikaid, kultuurmustikaid jt hapulembeseid taimi;
- hoone tehnovõrkude planeerimisel tuleb tagada säilitatavate/ istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad” tabel 9.13 nõuetele;
 - ehitusprojekt peab sisaldama meetmeid olemasolevate puude juurestiku, tüve ja võra kaitseks ehitustööde ajal;
 - ehitustööde ajaks on ette nähtud järgmised puude säilitamise meetmed:
 - puu tüve kaitsta tüve ümber seotud laudadega;
 - puu võra kaitseks on vajadusel vajalik siduda ette jäävad oksad kokku, neid sealjuures murdmata või tõmmata oksad kokku võrguga;
 - kaevetööd teha vastavalt Tallinna Linnavalikogu 02.09.2004 määrusele nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri”;
 - III kaitsekategooria kaitselause taimeliigi sulgjas õhik (*Neckera pennata*) kasvukoha ümber moodustada puhvertsoon, jättes kasvama kõik ümbritsevad puud ja piirata inimeste liikumise võimalusi puu ohutsoonis, jättes välja piiratud õuealast taimede kasvukoht;
 - säilivale kõrghaljastusele tuleb läbi viia võrahooldus, tagada kasvutingimused ja kaitse (juurestiku ja tüve kaitse) ehitustööde ajal;
 - olemasoleva kõrghaljastuse raie- ja hoolduslõikustuleb tuleb taotleda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt ning vastava töö peab teostama arborist;
 - puude raiumine tuleb läbi viia lindude ja nahkhiirte pesitsusvälisel ajal 1. augustist 31. märtsini;
 - vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonega kavandada lahendusi, mis muudavad klaasipinnad lindudele nähtavaks;
 - ehitusprojekti staadiumis anda haljastuse lahendus ehitusprojekti koosseisus, väliruumi ehk haljastuse projekti koostamisel kaasata maastikuarhitekt.

Nõuded heakorra tagamiseks

- Jäätmete kogumine kinnistul peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojekti määrata olmejäätmete kogumise täpne asukoht;
- jäätmete kogumine ja edasine käitlemine ning ehitisealuse huumusmulla käitlemine peab toimima vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Võimaldada elanikel jäätmeid rohkem liigiti koguda. Selleks tuleb kavandada ridaelamule ühiseks kasutamiseks järgnevad jäätmemahutid: 80L biojäätmed, 240L paber+kartong, 140L plast+metallpakend, 80L klaaspakend ja 140L segaolmejäätmed. Jäätmemahutid võiksid olla eraldatud, nt eraldi jäätmemajas, aedikus või eraldatud hekiga. Lisada jäätmemahutite liigid ja suurused ehitusprojekti seletuskirja;
- hoone ehitusprojekti koostamisel täpsustada olmejäätmete kogumiskoha lahendus, kas jäätmemahutid paigutatakse jäätmehoonesse, katusealusesse või aedikusse ning lahendada jäätmehoone või katusealuse kujundus;
- anda ehitusprojekti ülevaade ehitusel tekkivate jäätmete liigiti kogumisest Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE, vastu võetud 09.03.2023) nõudeid arvestades. Tuua projektis välja tekkivate jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad). Kasutusloa faasis palume esitada dokumentatsioon (jäätmekäitlejate väljastatud aktid), mis tõendab korrektset jäätmete ja tekkinud pinnase liigiti käitlemist (Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 42 lg 2).

5.6.7. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Kõikidelt tehnovõrkude valdajatelt tuleb ehitusprojekti koostamiseks taotleda uued tehnilised tingimused ja ehitusprojekti võrguvaldajatega kooskõlastada.

Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringu alal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimiseaduse § 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.

Vee- ja reovee kanalisatsioonivarustus

- planeeringu kohaselt moodustatava kinnistute ühisveevarustuse- ja -kanalisatsiooniteenuse tagamiseks tuleb vastavate tehnovõrkude ja paigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused ühisvõrgu valdajalt;
- planeeringualale kavandatava hoonestuse ühisveevarustuse- ja -kanalisatsioonisüsteemiga ühendamiseks tuleb sõlmida kinnistu omaniku ja ühisvõrgu valdaja vahel ühisveevarustuse- ja -kanalisatsioonisüsteemiga liitumise leping;
- AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.

Elektrivarustus

- Elektrilevi poolt ehitatud liitumispunktist kuni elektripaigaldise peakilbini ehitab liituja oma vajadustele vastava liini ja ühendab selle liitumispunkti;
- elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga;
- liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi liitumispunktis;
- sisestuskaabli ristlõige peab vastama kehtivatele normidele. Rajatava sisestuskaabli ristumisel Elektrilevi liini kaitsevööndiga tuleb elektriprojekt kooskõlastada Elektrileviga;
- liituja elektripaigaldises näha ette nõuetekohaste liigkoormuskaitsete kasutamine ja samuti liigpingekaitsete kasutamine juhul, kui kasutatakse liigpingeid mittetaluvaid seadmeid;
- ehitusprojektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama Elektriõhutusseaduse § 12-st (Elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”;
- elektrienergia tarbimise alustamiseks tuleb sõlmida võrguleping ja tõendada oma elektripaigaldise nõuetekohasust auditi või ehitaja kinnituskirjaga vastavalt seadme ohutuse seadusele;
- elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt;
- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid;
- Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.

Sidevarustus

- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused;
- tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga,
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EHS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EHS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

Gaasivarustus

- Gaasivarustuse projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused Adven Eesti AS-ilt;
- gaasipaigaldise projekt kooskõlastada Adven Eesti AS-iga;
- hoone sisestustele projekteerida täiendavad sulgeseadmed;
- gaasivõrguga liitumiseks esitab liituja Adven Eesti AS-ile akrediteeritud inspekteerimisasutuse poolt väljastatud gaasipaigaldise kasutuse tehnilise auditi protokoll koopia ja digitaalse teostusdokumentatsiooni;
- ehitustööde lõppedes ja peale eelpool nimetatud dokumentide esitamist sõlmitakse võrguteenuse osutamisleping Adven Eesti AS-iga,
- Planeeritavale gaasitorustiku harule ja liitumispunktile näha ette servituudi/kasutusõiguse ala 1 m mõlemale poole torustiku keskteljest. Gaasitorustiku kaitsevööndi laius on 2 m.

6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE

6.1. Vastavus Tallinna üldplaneeringule

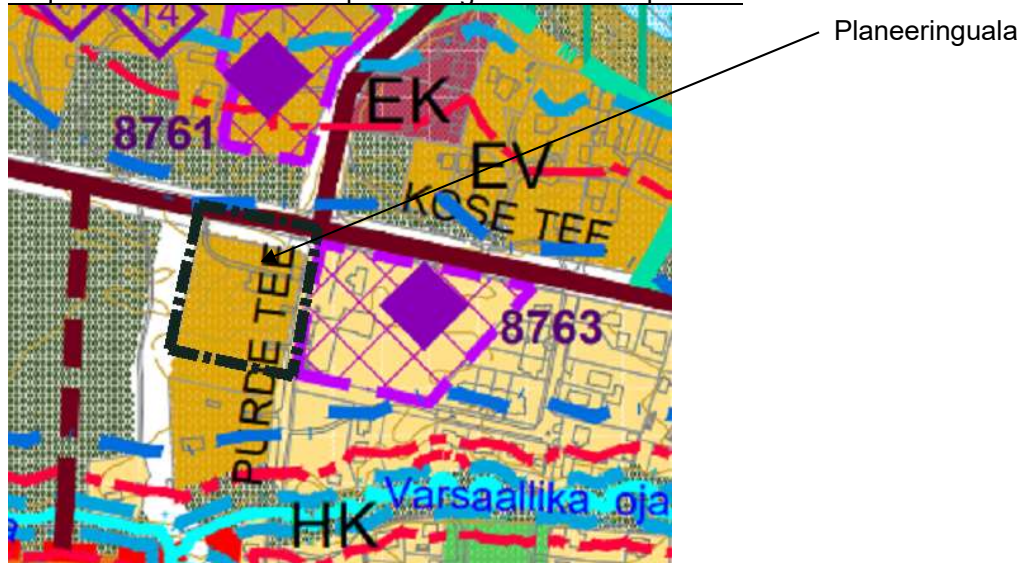
Planeeringuala asub Tallinna üldplaneeringu maakasutusplaani väikeelamute alal. Väikeelamute ala on põhilised ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3 – 4-korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid, olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega ei ole soovitatav.

Detailplaneeringus kavandatav on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

6.2. Vastavus Pirita linnaosa üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179 kehtestatud „Pirita linnaosa üldplaneeringu” kohaselt on planeeritava maa-ala juhtotstarbeks määratud väikeelamute ala. Alale võib kavandada väikeelamuid (pereelamuid, kaksik(paaris-)elamuid, ridaelamuid ja 2-korruselisi kuni 6 korteriga korterelamuid) ning lähipiirkonda teenindavaid kaubandus-, teenindus-, haridus-, tervishoiu ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, tehnoehitisi, parke, haljasalasid, mängu- ja spordiväljakuid jms.

Väljavõte Pirita linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaanist



Koostatud detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Pirita linna üldplaneeringuga.

6.3. Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele

Tallinna Linnavalitsuse 04. juuni 2024 korralduses nr 541, Kose tee 64 ja Purde tn 2a kinnistute detailplaneeringu algatamine Pirita linnaosas on lähteseisukohad ja lisatingimused: planeerida jalakäijate ühendus Kose teelt kavandatava hoonestuseni:

1. kavandada planeeritavale alale ainult üks sõidukite juurdepääs;
Üks sõidukite juurdepääs planeeritud elumumaa sihtotstarbega krundile (pos 1) on ette nähtud Purde tänavalt.
2. kavandada planeeritavale transpordimaa krundile avalikult kasutatav kergliiklustee;
Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundile on kavandatud avalikult kasutatav kergliiklustee.
3. lisada planeeringu seletuskirja põhjendus transpordimaa krundi moodustamise kohta;
Tallinna Linnavolikogu 17.09.2009 otsusega nr 179 kehtestatud Pirita linnaosa üldplaneeringuga nähakse ette kergliiklusteede võrgu rajamine kõikide põhi- ja jaotustänavate äärde, sealhulgas Purde tänavale.
4. enne planeeringu vastuvõtmist lisada detailplaneeringu materjalidele transpordimaa krundi tulevase võimaliku valitseja seisukoht ning Kose tee 64 kinnisasja omaniku seisukoht transpordimaa krundi tasuta Tallinna linnale võõrandamise kohta;
5. lisada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava peatükki info, et transpordimaa krundile planeeritud kergliiklustee avaliku kasutamise tagamiseks on vajalik sõlmida kinnistu omaniku ja Tallinna linna vahel kokkulepe transpordimaa krundi tasuta Tallinna linnale võõrandamiseks enne detailplaneeringu kehtestamist;

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava peatükki on lisatud nõutud info.

6. teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele;
Seletuskirja p 4.9. Liikluskorraldus ja parkimise korraldamise põhimõtted, on ära toodud teede ja liiklusrajatiste projekteerimise lähtedokument.

7. parkimise kavandamisel lähtuda planeeringu koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest; Parkimine on lahendatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsuse nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”, nõuetele vt seletuskirja p 4.9.

8. tagada rattahoiuvõimalused vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad” ja Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heaks kiidetud Tallinna rattastrateegiale 2018 – 2027. Planeeringus tuua välja kontrollarvutus ja lisada vastavad nõuded projekteerimiseks;
Jalgrataste hoiuvõimaluse lahendus vt seletuskirja p 4.9.

9. kirjeldada olmejäätmete kogumise põhimõttelist lahendust. Määrata olmejäätmete kogumiskohad ja nendeni juurdepääsud. Prügimajade kavandamisel kirjeldada milliste mõõtmatega ja mitmele jäätmemahutile prügimaja on kavandatud;
Olmejäätmete kogumise põhimõtteid vt seletuskirja p 4.6.3. ja joonis Põhijoonis AS-02.

10. hinnata planeeritava ala müraolukorda juhindudes keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Hindamise tulemusena selgitada välja vajalikud müra leevendavad meetmed ja konkreetsed juhised ala planeerimiseks;
LEMMA OÜ koostas Kose tee 64 ja Purde tn 2a kinnistute detailplaneeringu mürahinnangu, 04.04.2024. a. Müra leevendavad meetmed ja juhised vt seletuskirja p 5.6.1.

11. hoonestusala ja teede planeerimisel arvestada maksimaalselt olemasoleva loodusliku kõrghaljastusega ja leida kõrghaljastust maksimaalselt säästev lahendus;
Hoonestusala ja teede planeerimisel on arvestatud maksimaalselt olemasoleva loodusliku kõrghaljastusega vt joonis AS-02 ja seletuskiri p.5.6.6.

12. tagada II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine, vajadusel korrigeerida planeeringulahendust;
Hoonestusala ja teede planeerimisel on arvestatud maksimaalselt II väärtusklassi puudega ja võimalusel III väärtusklassi puudega vt joonis AS-02 ja seletuskiri p 4.6. ja p.5.6.6.

13. säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada;
Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestati olemasoleva kõrghaljastusega ja kaitsemeetmed on antud seletuskirja p 4.6.1. ja p 5.6.6.

14. tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikuse andmise kord”. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale;
Seletuskirja p 4.6.1. on antud asendusistutuse arvutus ja likvideeritav haljastus.

15. esitada uushaljastuse põhimõtteline lahendus;
Uushaljastuse põhimõtteline lahendus vt joonis AS-02 ja seletuskirja p 4.6.

16. arvestada erinevas vanuses elanike vajadustega, lisaks mänguväljakule näidata planeeringualal puhke- ja/või virgestusala asukoht;
Planeeritud puhkeala lahendus vt joonis AS-02 ja seletuskirja p. 5.2.

17. esitada planeeringus rohefaktori meetodikal põhinev arvutus;

18. määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:
18.1 kavandada elektriautode laadimistaristu;
Elektriauto laadimistaristu nõue vt seletuskirja p 4.9.

18.2 projekteerimisel hinnata vajalikke radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”, radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised;
Radoonikaitse meetmed vt seletuskirja p 5.6.3.

18.3 hoonete projekteerimisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määrusega nr 41 „Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030”;

Nõue lisatud seletuskirja peatükk 5.

18.4 ehitusprojekti koosseisus esitada terviklik väliruumi, sh uushaljastuse lahendus, mis on loodust võimalikult säästev ja väärtustaks olemasolevat looduslikku keskkonda ning mille koostamisse tuleb kaasata diplomeeritud maastikuarhitekt.

Nõue ehitusprojekti koosseisus esitada terviklik väliruumi, sh uushaljastuse lahendus vt seletuskirja p 5.6.6.

6.4. Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Kose tee 64 ja Purde tn 2a kinnistute detailplaneeringu eskiislahendusega oli kavandatud 1 elamumaa sihtotstarbega krunt ja 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Elamumaa sihtotstarbega krundile (pos nr 1) oli määratud krundi kasutamise tingimusteks:

- 2 nelja korteriga ridaelamut ja abihoone,
- ehitisealune pind 1010 m²,
- 2 maaapealset korrust ja 1 maa-alune korrus,
- hoone kõrgus 9 m.

Eskiislahenduse maaüksuse koormusnäitajad:

- kavandatud täisehituse protsent on 19,7%,
- kavandatud hoonestustihedus on 0,34,
- kavandatud koormusindeks on 640.

Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundile (Purde tänava äärde) oli kavandatud kergliiklustee ja Kose tee olemasoleva jalgte rekonstrueerimine (laiendamine) kergliiklusteeks.

Eskiislahenduses planeeritud krundile juurdepääs autodele kui ka jalakäijatele oli ette nähtud Purde tänavalt.

Eskiislahenduses oli vajalik likvideeritavate puude arv 54 puud.

Detailplaneeringulahenduses planeeritud elamumaa sihtotstarbega krundi kasutamise tingimusi suures osas ei muudetud va hoonete arv krundil ja lisaks krundisisese piide rajamise võimaluse andmine. Krundile on lubatud 2 ridaelamut.

Detailplaneeringulahenduses on juurdepääs krundile kavandatud Purde tänavalt ja lisaks on antud jalakäijatele juurdepääs krundile ka Kose tee kergliiklusteelt.

Transpordimaa sihtotstarbega krundile ette nähtud kergliiklustee rajamine säilib. Kergliiklustee kuju on muudetud vastavalt tehnotrasside liituspunktide asukohale ja väärtusliku kõrghaljastuse paiknemisele. Samuti on muudetud Kose tee äärset planeeritud kergliiklusteed, nähes ette Kose tee ületamise võimaluse, sest teisel pool Kose teed paikneb bussipeatus.

Detailplaneeringulahenduses krundisest teede ja parkla planeerimisel arvestati maksimaalselt olemasoleva loodusliku kõrghaljastusega ja leiti võimalus vähendada likvideeritavate puude arvu. Ette on nähtud 46 puu likvideerimine. Võrreldes eskiisprojektiga vähendati likvideeritavate puude arvu 12 puu võrra.

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringu mõju sotsiaalsele keskkonnale on positiivne, sest võetakse kasutusele ja korrastatakse heakorrastamata ala ning rajatakse valgustatud kergliiklusteedega avalik ruum.

Olemasolev pinnasekattega kõnnitee rekonstrueeritakse ja pareneb kergliiklejate liikumisvõimalus, mis soodustab jalgsi kui ka jalgrattaga liikumist ning hõlbustab piirkonna kasutamist.

Korrastatud ja valgustatud kergliiklusteed ning ööpäevaselt kasutatav krunt tagavad lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Heakorrastatud ja kaasaegsete ridaelamutega krunt muudab linnaruumi atraktiivsemaks ja turvalisemaks. Kavandatud arendustegevus tõstab kinnistu kui ka piirkonna kinnisvara väärtust.

Elamupiirkonna arendus koos olemasoleva infrastruktuuride ärakasutamisega tõhustab trasside kasutatavust ja tõstab efektiivsust.

Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid.

Planeeringuala lähialasse jäävad kultuurimälestised (ehitismälestised). Planeeringualast idas, teisel pool Purde tänavat (Kose tee 66 // Purde tn 1) asub üks väheseid säilinud puidust suvemõisahooneid Annenhof. Suvemõisahoone lähimaks hoonestuseks on olemasolevad ridaelamud.

Planeeringualast lõunas Kose tee 27 kinnistul paikneb rikkaliku arhitektuuriga 19. sajandi historitsistlikus stiilis villa. Villa koos kaitsevööndiga jääb planeeringualast 60m kaugusele.

Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskonnale

Koostatud detailplaneering on üldplaneeringu kohane detailplaneering. Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud mõju elurikkusele, taimestikule ja loomastikule ning üldplaneering arvestab elustiku elupaikade ja kasvukohtadega ja toetab bioloogiliste mitmekesisust.

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna piirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Detailplaneeringuga kavandatud tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud piirnevad peamiselt planeeringualaga.

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, aga ei esine ülenormatiivseid tasemeid.

Koostatud detailplaneeringu ala ei asu Natura 2000 alal.

Detailplaneeringu alal asub kaitsealune taimeliik. Planeeringuala loodeosas ja selle naaberkiinnistul paikneb III kaitsekategooria kaitsealuse taimeliigi sulgjas õhik (*Neckera pennata*) kasvukoht. Kaitsealust lehtsammalt tuvastati kasvamas harilikul haaval, mis kasvab Kose tee 64 ja Haljas tee 30 kinnistute piiril. Sambla varjuliste kasvutingimuste säilitamiseks on ette nähtud kõigi puude säilimine sulgja õhiku kasvukoha ümbruses. Sambla kasvukoha ümber tuleb moodustada puhvertsoon. Piiratud on inimeste liikumise võimalusi samblaga puu ohutsoonis.