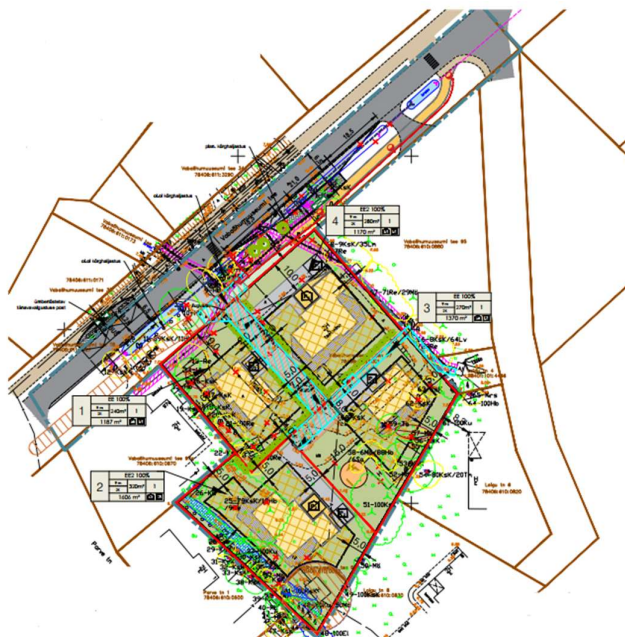


Tallinn, Haabersti linnaosa
Vabaõhumuuseumi tee 97 kinnistu ja lähiala
detailplaneering (DP045990)



PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

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

HUVITATUD ISIK:

OÜ Flow Capital Management, registrikood 14838712
Pirita tee 20a/1-53, 10127 Tallinn
Rain Pärn
+372 5309 6938
rain.paern@gmail.com

PLANEERIJA:

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

ARHITEKT:

Ive Punger
Keia Kuus

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton
+372 56 983 389
arno@opt.ee

SISUKORD**I SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid	3
2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	3
3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	3
4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	4
4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	4
4.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	4
4.3. Kruntide kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad	4
4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	5
4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	5
4.6. Heakorra tagamise põhimõtted	7
4.7. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus.....	7
4.8. Tehnovõrkude- ja rajatiste planeerimise põhimõtted	8
4.8.1. Üldist	8
4.8.2. Vee- ja kanalisatsioonivarustus, tulekustutusvesi, sademe- ja pinnasevee ära juhtimine	8
4.8.3. Elektrivarustus	9
4.8.4. Sidevarustus	9
4.8.5. Soojavarustus	9
4.8.6. Jahutus	10
4.8.7. Välisvalgustus	10
4.9. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.....	10
4.10. Planeeritavad kitsendused	11
4.11. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.....	11
4.12. Kavandatu mõju lähiala linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	12
5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED	12
5.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	12
5.2. Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded	12
5.3. Täiendavate uuringute vajadus	13
5.4. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus	13
5.5. Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	13
5.5.1. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks sõiduteede, kergliiklusteede osas..	13
5.5.2. Müra	13
5.5.3. Insolatsioon	13
5.5.4. Radooniohu vältimine	13
5.5.5. Turvalisusest tulenevad nõuded	13
5.5.6. Tuleohutusest tulenevad nõuded	14
5.5.7. Keskkonnahoiust tulenevad nõuded	14
5.5.8. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas.....	14
6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE	15
6.1. Vastavus Haabersti linnaosa üldplaneeringule.....	15
6.2. Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele	15
6.3. Muudatused võrreldes eskiisiga	17

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;
- Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012. a määrusega nr 21 kinnitatud „Tallinna linna ehitusmäärus”;
- Tallinna Linnavalitsuse korraldus 14. juuni 2023 nr 557 Vabaõhumuuseumi tee 97 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine Haabersti linnaosas.

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

1. Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneering;
2. Tallinna Linnavolikogu 20. aprillil 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneering;
3. Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusega nr 15 kinnitatud „Haljastuse inventeerimise kord”;
4. siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.
5. Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
6. Tallinna Linnavolikogu 09. märtsi 2023 määrus nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri”;
7. Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020. a otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”;
8. Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021. a määrus nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas”;
9. riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
10. Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”;
11. Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”;
12. muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismid.

2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Tallinnas, Haabersti linnaosas, Vismeistri asumis, Vabaõhumuuseumi tee äärsel alal, Kopli lahe läheduses. Planeeringuala asub väljakujunenud hoonestuse äärsel alal. Planeeritud ala suurus on 0,78 ha.

Planeeritud alale jääb ärimaa sihtotstarbega Vabaõhumuuseumi tee 97 kinnistu (katastritunnusega 78406:610:0001) suurusega 5086 m² ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistu Vabaõhumuuseumi tee 97b (katastritunnusega 78406:610:0002) suurusega 247 m². Planeeringualasse jääb ka osa Vabaõhumuuseumi tee T8 kinnistust.

Planeeritud ala kohta ei kehti varem kehtestatud detailplaneeringut.

3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Vabaõhumuuseumi tee 97 ja 97b kinnistutele ehitusõiguse määramine kahe korteriga elamu ja kahe ühe korteriga elamute ehitamiseks. Planeeritavatele kruntidele juurdepääsuteede, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine, kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

Eesmärk on kogu planeeritav ala ühtsena välja arendada ning tagada seeläbi ka arhitektuunsete lahenduste omavaheline sobivus.

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala pereelamute alal ning kontaktvööndi analüüsist järeldades pereelamute keskmis. Olemasoleva mitteatraktiivse ning amortiseerunud

ärihoone lammutamine ja uute kahe korteriga elamute rajamine ning maa-ala korrastamine tõstab piirkonna elukvaliteeti.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

Planeeringuala suurus on 0,78 ha. Planeeritud alale jääb ärimaa sihtotstarbega Vabaõhumuuseumi tee 97 kinnistu, tootmismaa sihtotstarbega Vabaõhumuuseumi tee 97b kinnistu ning osa Vabaõhumuuseumi tee T8 kinnistust.

Planeeritaval maa-alal paikneb amortiseerunud tootmishoone, mis ei sobi kokku piirkonnas välja kujunenud elukondliku hoonestusega.

4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud ala asub kinnistul Vabaõhumuuseumi tee 97 (katastritunnusega 78406:610:0001) ja Vabaõhumuuseumi tee 97b (katastritunnusega 78406:610:0002). Kokku on kavandatud neli krunti, millest kaks on kavandatud Vabaõhumuuseumi tee äärde ning ülejäänud kaks krunti asuvad elamumaa kinnistute/kruntide vahel. Olemasolev tootmismaal asuv pumbamaja on määratud kavandatud elamumaa koosseisu.

4.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonestusala on planeeritud kavandatavast teest kindlale kaugusele luues ühtse tänavajoone. Transpordimaast on hoonestusala kavandatud 10 meetri kaugusele. Kavandatud hoonestusala omavaheliseks kauguseks ning kaugus olemasolevate hoonetega on vähemalt 8 meetrit. Planeeritud kruntidele on määratud hoonestusala.

Hoonete suuruse kavandamisel on lähtutud Haabersti linnaosa üldplaneeringust, kus lubatud hoonestustiheduseks on lubatud 0,3. Hoonestustihedusest lähtuvalt on määratud planeeritavate hoonete suurused. Planeeringuala hoonestustiheduse arvutamisel on lähtutud krundi pindalast, millest on maha lahutatud juurdepääsu servituudi ala suurus.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette Vabaõhumuuseumi tee 97 ja 97b kinnistu jagamist neljaks elamumaa kinnistuks. Piirdeaed rajatakse detailplaneeringu ala ümber. Selliselt tekib ühtne, turvaline ja terviklik elukeskkond, kus lapsed saavad turvaliselt ühisel mängualal mängida. Kuivõrd ala on aiaga piiratud ning teed kasutavad üksnes planeeritud elamute elanikud ja teenindav transport, siis on ala sees oleva sõidutee turvaline ka laste turvalisuse seisukohast.

Transpordimaa krundi planeerimine oleks tulevaste elanike seisukohast mõttekas kui planeeritav tee antaks koos hooldamiskohustusega munitsipaalomandisse. Kuivõrd sellise eravalduses oleva tee valdamine ning hooldamine jääb elanike hooleks, on ebaotstarbekas eraldi transpordimaa kinnistu loomine. Servituutidega saab ammendavalt tagada vajalikud ligipääsud, määrata efektiivselt hoolduskohustuste jaotuse ning ühiskasutuse alused.

Eraldi transpordimaa krundi loomine lõhuks ühiselt kasutatava ala kontseptsiooni, mis on omaette väärtus tulevaste elanike jaoks ja toetab piirkonna üldplaneeringu strateegilisi eesmärgi luua lapsesõbralik ning rahulik elukeskkond. Ka liikluskorralduse seisukohalt on mõistlik, et tupiktee on automaatväravaga piiratud ning on välistatud juhuslik sissesõit.

Planeeringuga on lahendatud ühine mänguväljaku ala krundile pos nr 3. Krundile pos nr 3 on määratud servituudi seadmise vajadus mänguväljaku kasutamiseks kruntide pos nr 1, 2 ja 4 kasuks. Samuti on määratud krundile pos nr 3 juurdepääsu servituut mänguväljakule pääsemiseks. Aiaga piiratud detailplaneeringu ala on eelduseks, et ühine mänguväljak saaks praktikas hästi toimida. Turvaline ja lapsesõbralik ühine mänguväljak tõstab planeeritava ala atraktiivsust just noorte perede seas. Kuigi rajatav mänguväljak ei ole planeeritud avalikuks kasutamiseks, on see siiski ühine mänguväljak kuuete leibkonnale.

Kruntide ehitiselauend pinnad ja brutopinnad on välja toodud käesoleva seletuskirja punktis 4.3. ning joonisel AS-02 Põhijoonis.

4.3. Kruntide kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Detailplaneeringu lahenduses lubatud planeeringuala hoonestustihedus (maapeale hooneosas brutopinna m²/ planeeritud kinnistu pindala m²) on 0,3.

Krunt pos 1

Krundi kasutamise otstarve	100% elamumaa
Brutopind:	295 m ²
Hoonete arv krundil	1 põhihoone
Maksimaalne ehitisealune pind:	240 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus (maapinnast):	9 m

Krunt pos 2

Krundi kasutamise otstarve	100% elamumaa
Brutopind:	320 m ²
Hoonete arv krundil	1 põhihoone
Maksimaalne ehitisealune pind:	480 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus (maapinnast):	9 m

Krunt pos 3

Krundi kasutamise otstarve	100% elamumaa
Brutopind:	270 m ²
Hoonete arv krundil	1 põhihoone
Maksimaalne ehitisealune pind:	385 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus (maapinnast):	9 m

Krunt pos 4

Krundi kasutamise otstarve	100% elamumaa
Brutopind:	280 m ²
Hoonete arv krundil	1 põhihoone
Maksimaalne ehitisealune pind:	350 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus (maapinnast):	9 m

4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Detailplaneeringu ala on kerge tõusuga edelast kirdesse.

Vertikaalplaneeringu põhimõtteline lahendus koostatakse planeeringu koostamise staadiumis, mille lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

Detailplaneeringu elluviimisel arvestada vertikaalplaneerimisel üleujutusohu vältimiseks seadusandlusest tulenevate tingimustega. Vältida sademe- ja liigvee valgumine naaberkinnistutele.

Käesoleva planeeringuga ei kavandata maapinna kõrguse olulist muutmist.

Planeeringuala sademeveed juhatakse olemasolevatesse kraavidesse, kuid võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse.

Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030” seisukohtadest.

4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Planeeringualal kasvab haljastus katastripiirde ääres. Planeeritud hoonete paigutamisel on arvestatud olemasolevate puudega ning suur osa nendest säilitatakse. Detailplaneeringuga on antud haljastus põhimõtteline lahendus. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada terviklik väliruumi sh uushaljastuse ja mänguväljaku lahendus kaasates pädev haljastusspetsialist.

Planeeritavate elamukruntide haljastuse osakaal peab olema vähemalt 30%. Haljasalade kujundamisel eelistada vabakujulist haljastuse rajamist. Lisaks kõrghaljastusele kasutada madala- (kõrgusega kuni 1 m) ja keskmise kasvuga (kõrgusega kuni 2 m) põõsaid, suurendades sellega liigilist mitmekesisust. Krundi piirile kavandavad hekid näha ette piirkonda sobivast lehtpõõsa liigist.

Hoonete ja tehnoorkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele. 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. Enne ehitustegevuse algust tuleb ohustatud 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.

Vabaõhumuuseumi tee 97 ja Vabaõhumuuseumi tee 97b haljastuse inventeerimise aruande koostas Keskkonnabüroo Grün-E osaühing 29.09.2021, töö nr 290921-10.

Likvideeritavate puude nimekiri ja puude haljastuse ühik asendusistutuseks

Jrk nr	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
Vabaõhumuuseumi tee, sissesõit planeeringualale								35 ühikut
8.	Kuldkask	IV	17&17	0,5	0,3	0,7	17	jääb kõvakattega tee alla; linnahaljastuse seisukohalt

Jrk nr	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
								väheväärtuslik puu, mida võib säilitada kui biomassi, kuid mis on soovitatav likvideerida või asendada väärtuslikuma puuliigiga.
9.	Harilik haab	IV	35	0,5	0,3	0,7	18	jääb kõvakattega tee alla; linnahaljastuse seisukohalt väheväärtuslik puu, mida võib säilitada kui biomassi, kuid mis on soovitatav likvideerida või asendada väärtuslikuma puuliigiga; puu tüves elavad puusikud, ürasekid või muud putukad
Pos 2								68 ühikut
16.	Kuldkask	V	23&18&9	-	-	-	-	ohtlik puu; puu tüves elavad puusikud, ürasekid või muud putukad, puul on ladvas kuivanud oksad – viitab veerežiimi muutustele, juurestiku vigastamisele või juurekaela matmisele
17.	Kuldkask	IV	16	0,5	0,3	0,7	8	puu tüves elavad puusikud, ürasekid või muud putukad, puul on ladvas kuivanud oksad- viitab veerežiimi muutustele, juurestiku vigastamisele või juurekaela matmisele
21.	Raag-remmelgas, puuderühm 5 tk	IV	15	1,0	0,3	0,7	60	Jääb planeeritud hoone alla, lühiealiste liikide ülekaaluga tihe rühm, milles puud on konkurentsi tõttu nõrgestunud ja väikeste võradega;
Pos 3								46 ühikut
57.	Harilik mänd	V	39	-	-	-	-	ohtlik puu
59.	Harilik tamm	III	15	2,5	1,0	0,7	21	jääb planeeritud hoone alla; tõenäoline juurevigastus
62.	Kuldkask	IV	24	0,5	0,3	0,7	12	jääb planeeritud hoone alla, linnahaljastuse seisukohalt väheväärtuslik puu, mida võib säilitada kui biomassi, kuid mis on soovitatav likvideerida või asendada väärtuslikuma puuliigiga; tõenäoline juurevigastus
63.	Kuldkask	IV	26	0,5	0,3	0,7	13	jääb planeeritud hoone alla, linnahaljastuse seisukohalt väheväärtuslik puu, mida võib säilitada kui biomassi, kuid mis on soovitatav likvideerida või asendada väärtuslikuma puuliigiga; tõenäoline juurevigastus
Pos 4								654 ühikut

Jrk nr	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
25.	Kuldkask, puuderühm 52 tk, likvideeritakse ca pooled	III	22	0,5	1,0	0,7	419	jääb planeeritud hoone alla, täpne likvideeritavate puude arv selgub raieloa menetlemisel.
	Harilik haab, puuderühm 8 tk, likvideeritakse ca pooled	III	14	0,5	1,0	0,7	41	
	Raagremmelgas puuderühm 6 tk, eemaldatakse ca pooled	III	9	0,5	1,0	0,7	20	
27.	Harilik kuusk, puuderühm 31 tk, eemaldatakse ca pooled	III	8	2,5	1,0	0,7	174	

Likvideeritav puittaimestik on esitatud detailplaneeringu eskiisi põhijoonisel.

Lõplik asendusistutuste arv selgub raieloa menetlemisel. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale.

4.6. Heakorra tagamise põhimõtted

Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määrusega nr 3 on kehtestatud „Tallinna jäätmehoolduseeskiri”, mille eesmärk on säilitada Tallinnas puhas ja tervislik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete taaskasutamist.

Elamumaa sihtotstarbega kruntidele nähakse ette jäätmekonteinerid, mis asuvad kõvakattega alusel vahetult krundile sissesõidutee ääres. Soovituslikult paigutada prügikonteinerid hoonemahtu, mis vähendab territooriumi reostamise võimalust.

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 määramises nr 38 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases”. Reostunud pinnas tuleb eemaldada ja anda utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ning jäätmekäitlulitsentsi omavale ettevõttele.

4.7. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus

Kruntidele on planeeritud juurdepääs Vabaõhumuuseumi teelt. Planeeringualas on ligipääs elamuteni kavandatud juurdepääsuservituutidega läbi planeeritud elamumaa kruntide.

Avalikult kasutatavad ja ligipääsetavad teed, nendel paiknevad liiklusrajatised ja erakinnistutele planeeritavad parkimiskohad peavad vastama EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

Planeeringuga on ette nähtud Vabaõhumuuseumi tee äärde perspektiivne kõnnitee, bussipeatus ja bussitasku.

Avaliku taristu (Transpordimaale Vabaõhumuuseumi tee T8 planeeritav bussipeatus, jalgtee, ülekäigurajad, tänavahaljastus) rajamise kulude jaotus lepatakse Keskkonna ja Kommunaalametiga kokku halduslepingu sõlmimise eelselt võttes arvesse rajatiste väljaehitamiseks kantavate kulude ja planeeringuga kavandatu omavahelist proportsionaalsust.

Parkimiskohad on lahendatud oma krundi piires. Kruntidel pos nr 2 ja 4 on kavandatud 2 parkimiskohta hoone sisse ning 2 parkimiskohta õue. Kruntide pos nr 1 ja 3 on parkimiskohad planeeritud õue. Planeeringus on antud parkimise põhimõtteline lahendus. Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on lähtutud Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusest nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid” Lisa 2.

Vastavalt ehitusseadustiku § 65¹ tuleb elamu püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui 10 parkimiskohta, paigaldada elektriautode laadimise juhtmetaristu igale parkimiskohale. Seega ei ole antud planeeringus elektriautode laadimise taristu rajamine kohustuslik. Kui soovitakse rajada laadimistaristut, siis lähtuda Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seadusest (RT I, 30.06.2020, 9).

Detailplaneeringuga ettenähtud parkimiskohtade arvutus kahe korteriga elamute rajamisel:

	Ehitiste otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
		Äärelinn		
Pos 1 ja 3	Ühepereelamu	2×2=4	4	4
Pos 2 ja 4	Kahe korteriga elamu	2×4=8	8	8
Planeeritaval maa-alal kokku			12	12

Jalgrataste parkimine

Jalgrataste parkla kavandamisel tuleb lähtuda Tallinna Rattastrateegia 2018 – 2027 normatiividest. Vastavalt parkimisnormatiivile tuleb ette näha 1 jalgratta parkimiskoht ühe korteri kohta. Rattaparkla peaks olema paigutatud võimalikult peasissepääsu lähedal. Parkla on võimalik lahendada kahel viisil: hoonesiseselt ja hooneväliselt. Hoones saab parkimisvõimaluse luua näiteks 1. korrusel panipaikadena, garaaži või autoparkla laiendusena või spetsiaalse rataste hoiuruumina.

4.8. Tehnovõrkude- ja rajatiste planeerimise põhimõtted**4.8.1. Üldist**

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 põhimõtteline lahendus. Ehitusprojekti koostamise käigus täpsustuvad tehnovõrkude lahendused. Arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega ja vööndis tegutsemiseks kehtestatud nõuetega. Tehnovõrgud planeeritakse vastavalt kehtivatele normidele ja seadustele. Tehnovõrkude kavandamisel lähtuda EHS § 70 lg 6 sättest. Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust.

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

Planeeringuala veevarustus ja reovee kanaliseerimine on lahendatud vastavalt 17.07.2023 Tehnovõrkude Ehituse OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele nr DPTT170723-1.

Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustikud (sh sademeveekanalisatsioon ja liitumispunktid) ehitatakse välja vee-ettevõtjaga sõlmitava liitumislepingu tingimustel. Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni ja nendega liitumiste planeerimisel tuleb lähtuda kehtivatest riigi ja linna õigusaktidest (ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni liitumise ja kasutamise eeskiri/eeskirjad, Tallinna linna ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava, Veeseadus, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus, viimaste alamaktid).

Veevarustus:

Planeeringu Vabaõhumuuseumi tee 97 veevarustus on lahendatud Parve tänava maa-alale rajatud de110 torustiku baasil.

Veevarustuse liitumispunktid on planeeritud Vabaõhumuuseumi tee maa-alale 1 m kaugusele krundi piirist. Liitumispunktide kuni kruntide piirini on planeeritud tarbijate trassid ja ette nähtud servituutide seadmise vajadused, vt punkt 4.10. Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrassidele, liitumispunktidele on ette nähtud isikliku maakasutusõiguse seadmine Tehnovõrkude Ehituse OÜ kasuks.

Kanalisatsioonivarustus:

Planeeringuala reovee kanaliseerimine on lahendatud Vabaõhumuuseumi tee maa-alale rajatud reoveekanalisatsiooni torustiku baasil.

Reovee kanalisatsiooni liitumispunktid on planeeritud Vabaõhumuuseumi tee maa-alale 1 m kaugusele krundi piirist. Liitumispunktide kuni kruntide piirini on planeeritud tarbijate trassid ja ette nähtud servituutide seadmise vajadused, vt punkt 4.10. Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrassidele, liitumispunktidele on ette nähtud isikliku maakasutusõiguse seadmine Tehnovõrkude Ehituse OÜ kasuks.

Sademe- ja pinnasevee ära juhtimine:

Planeeringuala sademevee maksimaalne vooluhulk (äkkasadude korral) hinnanguliselt katustelt ja kõvakatendite aladelt igal krundil on 3 – 4 l/s ja koguseliselt ca 7 m³. Planeeritud on sademevesi lahendada lokaalselt krundipõhiselt, eelistades keskkonnasõbralike lahendusi (pinnasesse immutamine, sh filtersüsteemid, imbtiigid vms). Hoonete katustele langevat sademevett on soovitatav koguda, et seda kasutada sademete vaesemal ajal kinnistu taimestiku kastmiseks.

Käesoleva aasta oktoobris uuendati topo-geodeetiline alus ja selle käigus tuvastati, et krundil pos 2 on truubi ots, kuid puudub äravool krundi pos 2 olemasolevast kraavist Vabaõhumuuseumi tee äärsesse kraavi. Seetõttu olemasoleva kraavi asemele on planeeritud sademevee immutamiseks filter. Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus koostada ehitusprojekti staadiumis arvestades planeeringulahenduse põhimõtteid. Arvestada geoloogilise olukorraga ja kehtivate õigusaktidega.

Seoses bussipeatuse planeerimisega Vabaõhumuuseumi tee äärde on vajalik ühe olemasoleva kraavi lõigu likvideerimine. Kraaviosa asemele rajatakse truup ning see ühendatakse olemasolevate truupidega. Likvideeritav kraav ja selle asendamine truubiga on välja toodud joonisel AS-03 Tehnovõrkude koondplaan. Ülejäänud kohalikud kraavisüsteemid tuleb säilitada ning tagada nende toimimine.

Tulekustutusvesi:

Tuletõrjevesi saadakse Vabaõhumuuseumi teel asuvast lähimast olemasolevast hüdrantist, mis asub kaugeimast planeeritud hoonestusalast 98 m kaugusel. (vt joonis AS-03 Tehnovõrkude koondplaan). Hüdrantides on tagatud veesurve 10 l/s 3 tunni vältel.

Olemasolev puurkaev:

Puurkaev arvatakse välja joogiveepuurkaevude hulgast ning likvideeritakse või võetakse vajadusel ja võimalusel kasutusele soojuspuurauguna. Vastavalt Indrek Tamberg ekspertiisile 17.09.2024 Vabaõhumuuseumi tee 97b PRK nr 515 puudub vajadus kaevu reservi arvamiseks. Likvideerimise või soojuspuurkaevuna kasutusele võtmise lahendus täpsustatakse pos nr 2 ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojektiga, mille raames viiakse läbi vajalikud projekteerimistööd ning kavandatakse puuraukude registrikannete muutmise. Puurkaevu hooldusala (10 m) kehtib kuni puurkaevu likvideerimise ning joogiveepuurkaevude hulgast välja arvamiseni.

Puurkaevu likvideerimisel peab lähtuma Ehitusseadustiku (EhS) ptk 14 ja keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid”.

4.8.3. Elektrivarustus

Krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 16.04.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 445253.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3×315 A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud naaberkrundil Loigu tn 4 asuvast alajaamast 1605 (peakaitse asendatakse suurema vastu).

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliinid ja liitumiskilbid. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpideni ehitavad tarbijad oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartalisiseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema tagatud vaba juurdepääs.

Vabaõhumuuseumi tee ääres asub olemasolev elektrivarustuse post, mis jääb planeeritud bussitasku kohale. Posti nihutatakse kagupoole haljasalale. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

4.8.4. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS poolt 21.04.2023 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37842700.

Rajatavatele hoonetele on planeeritud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused Vabaõhumuuseumi teel asuvast sidekaevust nr 13641. Hargnemised põhitrassidest kuni planeeritavate hooneteni lahendada sidekaevude ja/või sadulharudega. Planeeritud sidekaevust tarbijani on sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatete all 1 m.

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 ühendamise on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia Eesti AS poolt väljastatud tööloa alusel. Sidekaablite paigaldamise osas sidekanalisatsiooni lepatakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes.

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.

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Soovitatav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad küteliigid (nt raskeõlid ja kivisüsi). Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergia hooned. Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” toodud nõudeid. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitatav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlusega. Päikesepaneelid on lubatud paigutada ainult hoonete katustele.

Õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m, kõrvalkrundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele.

Lubatud on rajada vertikaalset maasoojuskütet. Soojuspuurauguna on võimalik kasutusele võtta olemasoleva kaevu puurauku. Kui kaevu puurauku ei võeta kasutusele soojusvarustuse puurauguna, siis see likvideeritakse. Soojuspuurauke võib rajada ka parkimisplatside või hoonete alla. Sel juhul peavad trassid olema isoleeritud ja vähemalt 1,2 meetri sügavusel maapinnast. Puuraukude omavaheline kaugus peab olema 10 meetrit. Puuraukude rajamisel tuleb ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Kasutada tuleb kinnist soojuspuuraukude lahendust. Kuna planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal, siis soojuspuuraukude rajamisel tuleb ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Kasutada tuleb kinnist soojuspuuraukude lahendust.

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. Planeeringuala asub II müra kategooria alas, kus kehtib päeval piirväärtus 50 dB ja öösel 40 dB. Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

4.8.6. Jahutus

Jahutusseadmete vajadus täpsustatakse projekteerimisel. Soositud on passiivsed ja/või energiasäästlikud jahutussüsteemid.

4.8.7. Välisvalgustus

Avalik ruum:

Planeeritavate jalgratta- ja jalgteede äärde on ette nähud välisvalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaablilt. Planeerida valguslahendus pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis ei avaldaks mõju elamualadele.

Vabaõhumuuseumi tee 38 kinnitu ees planeeritud bussipeatuse kohal olemasolev tänavavalgustuse post, mis on ette nähtud ümber paigutada. Lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

Avalike alade valgustus ehitatakse välja linnaga sõlmitava halduslepingu tingimustel (avalike rajatiste finantseerimistingimused täpsustatakse halduslepingu läbirääkimistel).

Krundi sisene:

Kruntide võimalik valgustus lahendada hoone ehitusprojektiga.

4.9. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Avaliku ruumina on planeeringualal olemasolev Vabaõhumuuseumi tee teekoridor. Vabaõhumuuseumi teel on asfaltkattega kahesuunaline sõidutee, mille ääres paikneb kergliiklustee. Sõidu- ja kergliiklustee vahel kulgeb mururiba, kus paiknevad tänavavalgustuspostid. Sõidutee ja planeeritud krundi vahel paiknevad kuivenduskraavid ning haljasala. Planeeringulahendusega on tagatud kõikide avalikult kasutatava alaga külgnevate kruntide omanike ning transiitliikluse takistusteta läbi- ja juurdepääs, nii sõidukitega kui jalgsi. Lisaks olemasolevale on planeeringu mahus ette nähtud Vabaõhumuuseumi tee äärde bussipeatused mõlemal sõidusuunal. Lisaks on kavandatud bussipeatusi ühendav kõnnitee.

Planeeritud elamud sobivad olemasolevasse linnaruumi nii oma mahu kui paiknemise osas. Planeeritud hoone välisviimistluse materjalide kasutamiseks on määratud tingimus, et need peavad olema piirkonda sobivad ja väärivad. Krundi korrastamise tulemusel paranevad vaated planeeritavale alale ja ühtlasi planeeritud alalt Vabaõhumuuseumi tee suunas. Prognoositav suurenev kasutustihedus mõjub positiivselt piirkonna turvalisemaks muutumisele.

4.10. Planeeritavad kitsendused

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-02, AS-03 ja kirjeldatud joonise AS-02 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustada.

Servituutide seadmise vajadused:

Pos 1

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmeest ümber perimeetri isikliku maakasutusõiguse seadmine Tehnovõrkude Ehituse OÜ kasuks;
- veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi kruntide pos nr 2 ja 3 kasuks;
- sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit krundi pos nr 2 ja 3 kasuks;
- juurdepääsu servituut kruntide pos nr 2, 3 ja 4 kasuks.

Pos 3

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi kruntide pos nr 2 kasuks;
- maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit krundi pos nr 2 ja 3 kasuks;
- juurdepääsu servituut kruntide pos nr 1, 2, 3, 4 kasuks;
- servituudi vajadus mänguväljaku kasutamiseks kruntide pos nr 1, 2, 4 kasuks.

Pos 4

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmeest ümber perimeetri isikliku maakasutusõiguse seadmine Tehnovõrkude Ehituse OÜ kasuks.

Katastriüksus Vabaõhumuuseumi tee T8 (katastritunnus 78406:611:0127):

- Veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi isikliku maakasutusõiguse seadmine Tehnovõrkude Ehituse OÜ kasuks;
- veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmeest ümber perimeetri isikliku maakasutusõiguse seadmine Tehnovõrkude Ehituse OÜ kasuks.
- sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Servituudi vajadusega ala väljaspool planeeringuala:

Katastriüksus Vabaõhumuuseumi tee 95 (katastritunnus 78406:610:0880):

- maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Loigu tn 4 (katastritunnus 78401:101:4466):

- maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

4.11. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Järgitud on kehtivaid ruumilise arengu printsiipe:

- Kasutaja vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine:
 - heakorastamata kinnistu sihtotstarbeliselt ja efektiivsemalt kasutusse võtmine ja seeläbi tänava- ja linnaruumi korrastamine;
 - planeeringus kavandatud hooned loovad visuaalselt korrastatud ruumi.
- Looduskeskkonna piisava kaitse tagamine:
 - detailplaneeringus ei ole kavandatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamine, sh vee, pinnase, õhusaaste, olulise jäätmetekke ja mürataseme suurenemine;
 - detailplaneeringus on määratud nõuded, mis tagavad säilitatava kõrghaljastuse kasvutingimused. Lähtudes detailplaneeringu maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest ei põhjusta korterelamu rajamine ning ekspluateerimine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehituseaegsed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga;
 - planeeritud kasutusega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirgust ega lõhna teket.

- Toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine
 - planeeritud on vajalikud ühendused tehnovõrkudega.
- Piirkonda sobivate hoonete planeerimine
 - kavandatud hoonete lahenduse juures on määratud arhitektuurinõuded, mis tagavad hoonete sobivuse miljöösse;
 - hoone viimistlusmaterjalidena kasutatakse miljöösse sobivaid materjale.

Hoonete kõrgused on määratud lähtudes olemasolevatest hoonetest. Planeeritavate hoonete kõrgusteks on märgitud 9 meetrit.

4.12. Kavandatu mõju lähiala linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Käesolev detailplaneeringu lahendus loob võimaluse olemasoleva väljakujunenud infrastruktuuriga elamupiirkonna efektiivsuse tõstmiseks.

Hoonestuse kasutusfunktsioon on piirkonnale iseloomulik.

Planeeringu rakendumisel:

- rajatakse bussipeatused;
- rajatakse kõnniteed;
- rajatakse kõrge arhitektuurse väärtusega uushoonestus, mis sobitub piirkonda;
- uushoonestuse kõrgus ja kasutusfunktsioon on piirkonnale iseloomulikud;
- välisruum kujundatakse haljastusprojekti alusel;
- kruntidel säilitatakse võimalikult suures mahus väärtuslikku kõrghaljastus;
- parkimine on lahendatud omal krundil, välistades parkimise tänaval;
- krunt piiratakse piirkonda sobilike piiretega.

5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

Planeerimisseaduse (PlanS) § 131 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldaja kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. Sama paragrahvi lõikele 2 tuginedes võib planeeringu koostamise korraldaja sõlmida detailplaneeringust huvitatud isikuga halduslepingu avalikuks kasutamiseks mõeldud rajatiste väljaehitamiseks.

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.

5.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- hoone suurim lubatud korruselisus on 2 korrust;
- katusekalle – 0°– 20°;
- kahe korteriga elamu arhitektuur kavandada viisil, et need ei rõhutaks väliselt paaris- või kaksikelamu tüpoloogiale iseloomikke tunnuseid;
- elamud planeerida ühise sissepääsuga;
- kasutada piirkonnale iseloomulikke traditsioonilisi välisviimistlusmaterjale, nt puitvooder, krohvitud pind, betoon või tellis;
- hoone välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale ning ümar- ja ristpalki;
- katusematerjal sõltuvalt katuse kaldest kasutada rullmaterjal, katusekivi ja plekki;
- hoone ± on planeeritud maapinnast 0,3 – 0,5 m kõrgemale;
- kavandavad tänaväärsed ning vajadusel asendatavad maa-ala perimeetri piirded tuleb teha minimaalselt 30% hõrendusega puitlippidest tellis- või teraspostidel, kõrgusega max 1,5 m. Piirdeaiaid on lubatud ainult planeeritava ala perimeetril. Planeeringuala sees sisemisi piirdeaedu mitte kavandada. Vajadusel võib kavandada ala sees kõrgusega kuni 1,2 m võrkpiirded koos madala haljastusega, kuid mitte ühiskasutuses mänguväljaku ümber.

5.2. Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

- Lammutatavatele hoonetele ja rajatistele koostada eraldi lammutusprojekt;
- lammutusjäätmete kogumine ja edasine käitlemine ning hoonealuse huumusmulla käitlemine peab toimima vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele;

- olemasoleva hoone ümberehituse või laiendamise lahendus peab arvestama olemasolevat;
- uus hoone osa peab haakuma olemasoleva hoone arhitektuurse lahendusega, kasutatavad materjalid sobima olemasoleva hoonestusega.

5.3. Täiendavate uuringute vajadus

Ehitusprojektide koostamiseks:

- viia läbi topo-geodeetilised uurimistööd.

5.4. 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.

5.5. Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

5.5.1. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks sõiduteede, kergliiklusteede osas

- Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega.

5.5.2. Mära

Hoone projekteerimisel arvestada:

- tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”;
- keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise alused” kirjeldatud nõuetega;
- sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”;
- atmosfääriõhu kaitse seadusega.

5.5.3. Insolatsioon

Tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes” nõuetele planeeritud hoonetes ning ka naaberkinnistutel asuvates ja projekteeritavates elamutes.

5.5.4. Radooniohu vältimine

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

Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel” lisa kohaselt liigitub Tallinn kõrgendatud radooniriskiga maa-alaks. Projekteerimisel hinnata radoonikaitse meetmete rakendamise vajalikkust juhindudes Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”. Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised.

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

- hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt. radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases);
- kuna radoon õhu liikumisel hajub ning tal puudub võimalus settida, siis teise sammuna võiks esimesel korral olla tavapärasest enam tõhustatud ventilatsioonisüsteem;
- 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.

5.5.5. Turvalisusest tulenevad nõuded

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

Vee-, sademevee kanalisatsioonivarustus

- Planeeringu kohaselt moodustatava kinnistute ühisveevarustuse- ja -kanalisatsiooniteenuse ning drenaaživee ärajuhtimise teenuse 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;
- kõik kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Tehnovõrkude Ehituse OÜ-ga;
- VK ja gaasitorustike rajamiseks sõlmida liitumisleping võrguettevõtjaga ning taotleda vastavad tehnilised tingimused;
- detailplaneeringu muutused, mis puudutavad trasside, teede, hoone gabariitide ja asukohtade ning loodava kinnistu(te) muudatust kooskõlastada täiendavalt piirkonna VK ja võrguettevõtte Tehnovõrkude Ehituse OÜ-ga;
- kinnistule vee- ja kanalisatsiooniteenuse tagamiseks on lisaks VK liitumispunktide rajamisele vaja teostada veetootlusjaama veetootlikkuse tõstmise ja kanalisatsiooni eelvoolu läbilaskevõime suurendamise investeeringuid, mille maksumus jaotatakse liitujate vahel;
- sademevesi juhatakse kinnistu ja sõidutee vahel asuvasse Vabaõhumuuseumi tee sademeveekraavi,
- lähtuvalt asjaolust, et uus kavandatav juurdepääsutee on laiem olemasolevast, tuleb olemasolev juurdepääsutee truup asendada/ ümber-ehitada.

Elektrivarustus

- Peale detailplaneeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu;
- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

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.

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

6.1. Vastavus Haabersti linnaosa üldplaneeringule

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavalikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud „Haabersti linnaosa üldplaneeringu” kohaselt pereelamute alale. Pereelamute alal võivad paikneda ühe või kahe korteriga elamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused.

Detailplaneeringuga antakse ehitusõigus ühe ja kahe korteriga elamute rajamiseks

Planeeringulahendus vastab Haabersti linnaosa üldplaneeringu tingimustele.

6.2. Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele

Tallinna Linnavalitsuse korraldus 14.06.2023 nr 557 Vabaõhumuuseumi tee 97 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine Haabersti linnaosas.

Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

1. Vabaõhumuuseumi tee äärne hoonestusala piir määrata Vabaõhumuuseumi tee poolsest kinnistupiirist 10 m kaugusele;
 - Kavandatud. Kruntide pos nr 1 ja 4 hoonestusalad Vabaõhumuuseumi tee poolsest piirist asuvad 10 meetri kaugusel. Vaata joonis AS-02 Põhijoonis.
2. kavandada selgete ja lihtsate piiridega krundid, sh kaaluda eraldi juurdepääsutee krundi (koos tagasipöördealaga) kavandamist;
 - Kavandatud on selgete ja lihtsate piiridega krundid. Eraldi juurdepääsutee krundi moodustatud ei ole, et vältida tupiktänava tekkimist. Juurdepääs kruntideni on lahendatud juurdepääsu servituudiga. Vaata joonis AS-02 Põhijoonis.
3. kavandada 3 – 4 eluhoonet (2 ühe ja 2 kahe korteriga elamut või 3 kahe korteriga elamut), sealjuures esialgse linnaruumilise analüüsi põhjal tuleb esimese alternatiivi korral paigutada ühepereelamud Loigu tänava äärsete ühepereelamute poole, kuna kavandatu peab sobima

- mahtudelt olemasolevasse keskkonda, arvestada piirinaabrite üksikelanutega hoonestatud elamumaa kruntide hoonestustihedusega;
- Planeeritud on 2 ühe ja 2 kahe korteriga elamut. Planeeritud kahe korteriga elamud on mahult ja disainilt sarnased ühe korteriga elamutega. Hoonestustiheduse määramisel on lähtutud Haabersti linnaosa üldplaneeringust.
4. avalikult kasutatavad ja ligipääsetavad teed, nendel paiknevad liiklusrajatised ja erakinnistutele planeeritavad parkimiskohad peavad vastama EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele. Planeeritavatele kruntidele juurdepääsutee kavandamisel tuleb tagada mugav ja ohutu tee kasutamine nii sõidukitele, kui ka jalakäijatele. Täpne lahendus tuleb anda detailplaneeringus;
 - Nõue on täidetud. Vaata seletuskirja p 4.7. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus. Planeeritud kruntidele on tagatud mugav ja ohutu juurdepääs, sest juurdepääsuteed on võimalik kasutada ainult elanikel. Lisaks on elamumaad piiratud aiaga ja paigaldatakse värav.
 5. parkimise vajadus tagada omal krundil vastavalt Tallinna Linnavalikogu 17. septembri 2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”. Näha ette jalgrataste parkimiskohtade arv vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2027” toodud põhimõtetele;
 - Nõue on täidetud. Vaata seletuskirja p 4.7. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus.
 6. kavandada kinnistuga piirnevale alale Vabaõhumuuseumi tee äärde kuni Vabaõhumuuseumi tee T7 kinnistuni piisava laiusega jalgteed ning ala tänavahaljastuse rajamiseks;
 - Nõue on täidetud. Kavandatud on kõnnitee kuni Vabaõhumuuseumi tee T7 kinnistuni ühendades planeeritud kõnnitee olemasolevaga. Kuna Vabaõhumuuseumi tee ääres kasvab olemasolev kõrghaljastus ja asuvad olemasolevad kraavid ning planeeritud on bussitasku, siis täiendava tänavahaljastuseks ruumi ei jagu. Vaata joonis AS-02 Põhijoonis.
 7. esialgse analüüsi põhjal on vajalik kavandada Loigu ja Parve tänavate vahelisele alale bussipeatus, et peatuse asukoht oleks olemasolevatest bussipeatustest võrdsel kaugusel. Tallinna arengu strateegia 2035 seab eesmärgiks, et enamik kodudest, töökohtadest, linnaväljakutest ja parkidest asub väga hea ühistranspordiühendusega alal ehk peatus ei ole neist kaugemal kui 400 meetrit;
 - Nõue on täidetud. Planeeritud on kaks bussipeatust, tagades peatuse mõlemal sõidusuunal. Vaata joonis AS-02 Põhijoonis.
 8. säilitada kohalikud kraavisüsteemid, millesse juhtida ka kinnistutelt tulev sademevesi. Planeeringus kavandada kraavide korrastamine kuni toimiva süsteemini;
 - Nõue on täidetud. Kraavid on enamjaolt säilitatud, kuid üks kraav on planeeritud asendada truubiga, et oleks tagatud bussitasku ruumivajadus. Kraavisüsteemi toimimine on tagatud. Vaata käesoleva seletuskirja p 4.8.2. Vee- ja kanalisatsioonivarustus, tulekustutusvesi, sademe- ja pinnasevee ära juhtimine ja joonis AS-02 Põhijoonis.
 9. sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavalikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud Tallinna sademevee strateegia aastani 2030 seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumine naaberkinnistutele;
 - Nõue on täidetud. Vaata käesoleva seletuskirja p 4.8.2. Vee- ja kanalisatsioonivarustus, tulekustutusvesi, sademe- ja pinnasevee ära juhtimine.
 10. veehaarde sanitaarkaitseala ulatuse määramisel lähtuda veeseaduse §-s 149 toodud määrangust;
 - Nõue on täidetud.
 11. lisada planeeringumaterjalidesse teostaja poolt allkirjastatud ja Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord” kohaselt vormistatud haljastuse inventeerimise tervikmaterjalid;
 - Nõue on täidetud. Vaata seletuskirja p 4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus.
 12. asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale. Lisada planeeringu seletuskirja nõue, et ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada terviklik väliruumi, sh uushaljastuse ja mänguväljaku lahendus. Kaasata pädev haljastusspetsialist.
 - Nõue on täidetud. Vaata seletuskirja p 4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus.

DP avalikustamise käigus on planeeritava ala piirinaaber Indrek Julge (Vabaõhumuuseumi tee 97a) esitanud DP lahendusele arvamuse, märkides järgmist:

-Juhin tähelepanu asjaolule, et mitte ainult Loigu tänava poolisel osal krundist piirneb krunt ühepereelamutega, vaid ka kõigil teistel krundiga piirnevatel aladel on vaid ühepereelamud. Seega tuleb seda arvesse võtta ja planeerida sinna ühepereelamud, mitte kahe korteriga kortermajad. Vastasel korral ei saa sellise detailplaneeringuga kuidagi nõustuda.

Huvitatud isiku OÜ Flow Capital Management esindaja, RISTAL KEBA PARTNERID Advokaadibüroo vastas Indrek Julge arvamusele järgmiselt:

- kavandatud maht vastab ÜP tingimustele;
- Haabersti ÜP kohaselt on kahe korteriga elamud piirkonnas lubatud. Seejuures on DP menetluses juba hoonestusmahtu vähendatud ning kavandatud kahele kinnistule ühepereelamud ja kahele kahe korteriga elamud;
- olemasoleva mitteatraktiivse ning amortiseerunud äri- ja tööstushoone lammutamine ja uute elamute rajamine ning maa-ala korrastamine tõstab piirkonna elukvaliteeti;
- Vabaõhumuuseumi tee 97a krundiga vahetult külgnevale kinnistule on planeeritud üksikelamu (DP pos 1), seega on DP lahenduses arvamuse esitaja huvidega arvestatud;
- DP lahenduses on kahe korteriga elamute osas esitatud nõue kavandada need arhitektuuriselt viisil, mis ei rõhuta väliselt paaris- või kaksikelamu tüpoloogiale iseloomulikke tunnuseid;
- väheneb liikluskooormus võrreldes tänase hoonestuse teenindamisega;
- planeeringualale on ühistranspordiga väga hea juurdepääs – planeeringuala vastas Vabaõhumuuseumi teel asub Hälli ühistranspordipeatus;
- elamute kavandamine peatuste juures tagab ka turvatunde peatustes ootajatele.

Kokkuvõttes leiame, et DP lahendus ei riiva arvamuse esitaja ega ka teiste piirkonna elanike õigusi, mistõttu ei pea me DP lahenduse muutmist vajalikuks ega põhjendatuks.

6.3. Muudatused võrreldes eskiisiga

Võrreldes eskiisiga käesolev planeeringulahendus ei ole muutunud.