

## KÖITE SISUKORD

### I SELETUSKIRI

1	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....	2
2	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....	2
3	PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS .....	2
3.1	PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS .....	2
3.2	HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED .....	2
3.3	EHITUSÕIGUS (HOONETE KASUTUSOTSTARBED NING HOONETE JA MAAÜKSUSTE KOORMUSNÄITAJAD) .....	2
3.4	VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	2
3.5	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED.....	3
3.5.1	KESKKONNAKAITSE .....	3
3.5.2	HALJASTUS JA HEAKORD .....	3
3.5.3	LIKVIDEERITAVATE ÜSIKPUUDE ESIALGNE ASENDUSISTUTUSTE ARVUTUS.....	3
3.5.4	JÄÄTMEKÄITLUSE PÕHIMÕTTED.....	4
3.6	LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED .....	4
3.7	AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	4
3.8	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	4
3.8.1	VEEVARUSTUS, REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON .....	5
3.8.2	ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS.....	5
3.8.3	SIDEVARUSTUS.....	5
3.8.4	SOOJUSVARUSTUS.....	6
3.8.5	GAASIVARUSTUS .....	6
3.9	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....	6
3.9.1	KEHTIVAD KITSENDUSED .....	6
3.9.2	KAVANDATUD KITSENDUSED .....	6
3.9.3	KAVANDATUD KITSENDUSED VÕÕRASTELE KINNISTUTELE .....	6
4	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS .....	7
4.1	HOONETE OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED .....	7
4.2	MUUD NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS.....	7
4.3	KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED .....	7
4.4	NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS.....	7
4.5	TULEOHUTUSALASED NÕUDED .....	8
5	KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA LÄHTESEISUKOHTADELE .....	8
5.1	VASTAVUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE .....	8
5.2	KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE.....	8
5.3	KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE .....	9
5.4	VASTAVUS TALLINNA ÜLDPLANEERINGULE .....	9
5.5	VASTAVUS HAABERSTI LINNAOSA ÜLDPLANEERINGULE .....	9
5.6	VASTAVUS ALGATAMISE KORRALDUSES ESITATUD TINGIMUSTELE .....	10
5.7	VASTAVUS ESKIISLAHENDUSE AVALIKUL ARUTELUL TEHTUD ETTEPANEKUTELE .....	11
5.8	VASTAVUS MÄÄRUSTELE JA STANDARDITELE .....	11

## I SELETUSKIRI

### 1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud ala asub Haaberstis Astangu tänava ääres. Planeeritud ala suurus on ca 0,47 ha.

### 2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Astangu tn 27a kinnistule kavandada piirkonna olemasolevasse ja varem planeeritud linnaruumi sobituv äri- või kaubandushoone. Planeeringu eesmärk on määrata maakasutussihtotstarve selliselt, et see oleks majanduslikult otstarbekas ning piirkonna infrastruktuuri arvestav ning täiendav.

Planeeringu eesmärk on määrata hoonestamise tasakaalustatud tingimused arvestades lähikümbruse olemasolevat hoonestust.

Lisaks on detailplaneeringu eesmärk heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude ja parkimise põhimõtteline lahendamine, tehnovõrkudele vajalike kulgemiste ja teenindusservituutide määramine.

### 3 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

#### 3.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Planeeritud alale jääva Astangu tn 27a kinnistu ja Astangu tänav T2 kinnistu piire ei ole ette nähtud muuta ega uusi krunte moodustada.

#### 3.2 HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Planeeringuga määratakse hoonestusala selliselt, et oleks tagatud tuleohutuskuja 4+4m naaberkiinnistutega. Naaberhoonestus või kruntimine ei tingi hoonestusala rangemat piiritlemist kohustusliku ehitusjoone või muu sellisega. Hoonet on võimalik paigutada hoonestusalas vabalt tingimusel, et tagatakse läbipääs Astangu tn 29 kinnistule (vastavalt lähteülesande punktile 5.4).

Hoonet on lubatud paigutada põhja-lõuna suunaliselt, ida-lääne suunaliselt või Astangu tänavaga paralleelselt (krundi piiridega paralleelselt. Naaberkiinnistule juurdepääsu tagamiseks on võimalik hoonemahu tõstmine või nn „kangialuse“ projekteerimine. Selliselt juhul tuleb tagada min 3,5m kõrgune vaba ruum hoone all.

#### 3.3 EHITUSÕIGUS (HOONETE KASUTUSOTSTARBED NING HOONETE JA MAAÜKSUSTE KOORMUSNÄITAJAD)

##### Krunt pos 1, Astangu tn 27a

Krundi sihtotstarve	ärimaa 100%
Hoonete arv	2
Ehitusalune pind	1200m <sup>2</sup>
Suletud brutopind	1920 m <sup>2</sup>
Hoone kõrgus	2 maapealset korrust (10m maapinnast = abs. 19 m)

Parkimine omal kinnistul on planeeritud 1 parklakoht 80 m<sup>2</sup> äripinna suhtes (1920m<sup>2</sup> puhul minimaalselt 24 kohta). Lubatud hoonestustihedus (maapealse suletud brutopinna suhe krundi pindalasse) on 0,7.

Astangu tn T2 kinnistu sihtotstarvet transpordimaa 100% ei ole ette nähtud muuta.

#### 3.4 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Olemasolevat krundi reljeefi planeeringuga ei muudeta.

Planeeringualast välja jääv ühendustee (perspektiivne Astangu tn 29 juurdepääsutee tuleb rajada kallakuga, et saavutada Astangu tn 29 garaaži esine madalam tasapind.

### 3.5 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

#### 3.5.1 KESKKONNAKAITSE

Keskkonnoahtlikku tegevust ei ole planeeritud hoonetesse kavandatud.

#### 3.5.2 HALJASTUS JA HEAKORD

Hoonestusalasse ja trasside kaitsevöönditesse jäävad, dendroloogilise uuringu kohased likvideerimisele kuuluvad puud likvideeritakse.

Uus haljastus on planeeritud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Kõrghaljastust on planeeritud Astangu tänava ja idas asuva kergliiklustee äärde. Kavandatud kõrghaljastuse asukohad krundil täpsustuvad ehitusprojekti staadiumis. Detailplaneeringu põhijoonisel on antud istutatavate puude üks võimalikest asukohavariantidest. Uue haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada väärtuslikke ja pikaalalisi liike, mis pole õhusaaste suhtes tundlikud, sobivad konkreetse koha kasvutingimustega ja ala miljööga (okaspuudest serbia kuusk, lehtpuudest hariliku haava püramiidvorm.

Planeeringu alal tuleb tagada heakorrastatud haljasmaa osakaal vähemalt 20%. Planeeritud lahenduse ettepanekuga on nõutud haljastusprotsent tagatud.

Planeering ei näe ette piirdeaedade rajamist v.a. kaubandushoone puhul laadimisala varjav varisein.

#### 3.5.3 LIKVIDEERITAVATE ÜKSIKPUUDE ESIALGNE ASENDUSISTUTUSTE ARVUTUS

Likvideeritavate puude asemele istutatavate haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“.

Planeeringuala haljastuse hinnang on koostatud Dendro Konsult OÜ (Aino Aaspõllu) poolt, 25. mai 2015.a.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

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

kus:

**D** - raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm.

**k1** - raiutava puu liigi koefitsient; võetud – enamkasutatavad või dekoratiivsed lehtpuud (saare, remmelga, viirpuu ja vahtra liigid ning toominga võõrliigid, arukask, pooppuu, harilik jalakas, hõbehaab, sanglepp, must pappel ja sellega võrdsustatud liigid, hiina- ja kallaspappel) – 1,0; kiirekasvulised või lühiealised lehtpuud (saarvaher, hall- ja värdlepp, harilik pihlakas, harilik toomingas, harilik haab, raagremmelgas, loogapaju, soo ja kuldkaask, berliini- ja palsamipappel) – 0,5.

**k2** - puu seisukorra koefitsient; võetud – väärtuslik puu (II) – 2,5; oluline puu (III) – 1,0; väheväärtuslik puu (IV) – 0,3.

**k3** - Raiepõhjuse koefitsient; võetud – muud ehitusalused raied – 0,7

Jrk Nr.	Likv Puu nr	Likvideeritav haljastus	liigi koefitsient k1	Rinnasdiameeter (diameetrite summa) D, cm	Väärtus-klass	seisukorra koefitsient k2	haljastuse ühik	Märkused (likvideerimise põhjus)
1	2	raagremmelgas	0,5	46	IV	0,3	23,0	jääb planeeritud hoone alla
2	5	sookask	0,5	17	IV	0,3	8,5	jääb planeeritud teekatte alla
3	6	raagremmelgas			V		0,0	jääb planeeritud hoone alla
4	11	sookask	0,5	36	IV	0,3	18,0	jääb planeeritud hoone alla
5	12	sookask			V		0,0	jääb planeeritud hoone alla
6	13	sookask	0,5	30	IV	0,3	15,0	jääb planeeritud hoone alla
7	14	sookask			V		0,0	jääb planeeritud hoone alla
8	15	sookask			V		0,0	jääb planeeritud hoone alla
9	16	sookask	0,5	30	IV	0,3	15,0	jääb planeeritud hoone alla

10	17	raagremmelgas			V		0,0	jääb planeeritud hoone alla
11	18	sookask	0,5	26	IV	0,3	13,0	jääb planeeritud hoone alla
<b>Haljastuse ühikud kokku:</b>							<b>93</b>	

Asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv pos 1 on 93.

Likvideeritavatest puudest 6 kuuluvad IV väärtusklassi, ülejäänud V väärtusklassi.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib lahenduse täpsustamisel järgnevates projekteerimisstaadiumites muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

### 3.5.4 JÄÄTMEKÄITLUSE PÕHIMÕTTED

Kinnistu majandustegevusega seonduvate olmejäätmete taaskasutamise võimaldamiseks võimalikult suures ulatuses tuleb olmejäätmed koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Jäätmekonteinerid paigutatakse krundi tagumisse ossa kuhu on võimalik jäätmekäitlusautoga juurde pääseda. Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse kokku eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale jäätmekäitlejale.

Pakendijäätmete olemasolev kogumispunkt asub planeeringualal Astangu tänava käänakul kergliiklustee ristmikus. Planeering ei näe ette väljakujunenud konteinerite asukoha muutmist.

Jäätmekäitluse põhimõtete rakendamisel tuleb juhendada Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011 määrusest nr 28 „Tallinna Jäätmehoolduseeskiri“ ja Tallinna Linnavolikogu 22. septembri 2011 otsusest nr 151 „Tallinna jäätmekava 2012-2016“.

### 3.6 LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED

Planeeritav ala asub Haaberstis Astangu tänava ääres.

Astangu tänav on välja ehitatud ja kasutuses.

Planeeritud on olemasolevat kõnniteed ületav uus krundile sissesõit.

Kinnistu omanikud organiseerivad oma- ja külastajate autode parkimise omal krundil. Tänavamaale parkimiskohtasid ei ole lisaks ette nähtud.

Parkimise kontrollarvestus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014“.

POS. NR.	EHITISE OTSTARVE/ LIIK	NORM. ARVUTUS (ASUKOHT VAHEVÖÖND)	NORM. PARKIMIS-KOHTADE ARV	PLANEERINGUS ETTENÄHTUD PARKIMISKOHTADE ARV KRUNDIL
1	2	3	4	5
1	Ärihoone: äripind, 1920m <sup>2</sup>	1920 x 1/80	24	24
Kokku:			24	24

Planeeritav ala asub vahevööndis. Tabelis kasutatud ruutmeetrid on brutopind.

### 3.7 AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Avalik ruum piirdub planeeringualal tänavaruumiga. Planeeringuga ei ole määratud uusi avalikult kasutatavaid alasid.

Planeering näeb ette planeeritava hoonestuse peafassaadi orientatsiooni Astangu tänava poole.

### 3.8 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojektis tehnovõrkude valdajatelt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Tehnovõrkude koondplaanile on kantud perspektiivne keskpinge kaabelliin (K-Projekt töö nr 08316, „Astangu piirkonna tänavate tehnovõrkude paigaldamise skeem“ ning AS Infragate Eesti töö nr 665-08, „Haabersti, Põhja-Tallinna ja

Kristiine linnaosa perspektiivsete tehnovõrkude skeem“), arvestades olemasolevaid ja planeeritud tehnovõrke. Nimetatud töödega kõik muud kavandatud perspektiivsed tehnovõrgud planeeritud ala sisse ei jää.

### **3.8.1 VEEVARUSTUS, REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON**

Planeeritava ala vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI 22.01.2015.a tehnilised tingimused nr PR/1501853-1.

Krundi veevarustuse allikaks on Astangu tänaval olemasolev ühisveevärgi torustik Ø225. Olemasolevast torustikust väljaehitatava veevarustuse liitumispunktini on ca 5,5m.

AS Tallinna Vesi tagab piirkonnas vabasurve normaalolukorras 450kPa. Prognoositav tarbevee vajadus on 1,1 l/s, sisekustutusvesi 1,7 l/s. Väliskustutuse prognoositav normvooluhulk on 25 l/s (Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“) ja tuletõrjehüdrant paikneb planeeringuala servas Astangu tänaval (vt joonised).

Vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele on piirkonna kanalisatsioonisüsteem lahkvoolne. Reovee kanaliseerimise eelvooluks on Astangu tänava d400 reovee ühiskanalisatsioonitorustik Astangu tn 50b kinnistu juures. Sademevee kanaliseerimisel on eelvooluks Astangu tänava olemasolev d500 sademevee ühiskanalisatsiooni torustik.

Planeeringuga on kavandatud uue reoveekanaliseerimise ja sademeveekanaliseerimise liitumispunktide väljaehitus tänavale. Liitumispunktid tänavamaal ca 1m kaugusel krundi piirist (asukohad täpsustatakse ehitusprojektis). Olemasolevast sademevee torustikust väljaehitatava liitumispunktini on ca 10,5m. Olemasolevast reovee torustikust väljaehitatava liitumispunktini on ca 93,5m.

Krundi reovee prognoositav vooluhulk kokku on 1,8 l/s ja sademeveed 24,0 l/s (täpsustatakse ehitusprojektiga).

Parklate sademeveed puhastatakse krundi piires kohtpuhastites (liiva- ja õlipüüdurid) enne eelvoolu suunamist. Sademevee eelvoolu suunamise puhul voolu reguleerimise vajadus, ulatus ja viis, samuti võimalikud ühtlustusmahuti asukohad täpsustatakse ehitusprojektiga. Sademevesi haljasaladel immutatakse pinnasesse.

### **3.8.2 ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVALGUSTUS**

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 22.01.2015 tehnilised tingimused nr 226872/2.

Astangu 27a kinnistule on sõlmitud isiklik kasutusõigus 66m<sup>2</sup> ulatuses kõrgepingekaabli jaoks Elektrilevi OÜ kasuks. Planeering ei tee ettepanekut nimetatud kasutusõiguse lepingu muutmiseks, kuid planeering näeb ette täiendava juurdepääsuservituudivajaduse Astangu tn 29 kasuks, mis ületab Elektrilevi OÜ kasuks oleva servituudiala.

Vastavalt tehnilistele tingimustele planeeritava kinnistu elektrienergiaga varustamine on ette nähtud olemasoleva alajaama 1388 0,4kV jaotla vabade fiidrite baasil. Liitumiskilbi asukoht ja kaabelliini servituudiala vajadus on planeeringus ette nähtud. Liitumiskilbi toide on ette nähtud paralleelselt olemasoleva kõrgepingekaabliga läbi Astangu 29d, Astangu 29c, Astangu 27d ja Astangu tn 27 kinnistute. Uued toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Planeeritud hoonestuse arvutuslik elektrikoormus on 2x(3x200A).

Käesolev lahendus on koostatud detailplaneeringu mahus vajaliku täpsusega ja on põhimõtteline. Liitumispunktide asukoht määratakse piiriltusaktiga.

Kinnistuseseste võrkude asukohad määratakse tööprojektide mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetse objekti elektrivarustus toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Planeeritaval alal säilib olemasolev tänavavalgustus.

### **3.8.3 SIDEVARUSTUS**

Sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud AS Eesti Telekom 19.01.2015 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 23705286.

Sidevarustusega liitumiseks on planeeritud sidekanalisatsioon sidekaevust nr k-1818 kuni krundi piirini (liitumispunktini).

### **3.8.4 SOOJUSVARUSTUS**

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisa „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuste piirhinna kooskõlastamine ja soojustevõtja arenduskohustus” kohasesse kaugkütte piirkonda.

Soojusvarustus on lahendatud AS Tallinna Küte 27.01.2015 väljastatud tehniliste tingimuste nr 21300-01-15/2 alusel.

Käesoleval ajal Astangu 27a kinnistu soojavarustuse liitumine puudub. Lähim maa-alune soojatorustik asub Astangu tänava ääres kinnistu piiril ning kasutusest väljas olev soojatorustik idapoolsel piiril (endine Astangu 29 garaažiühistu torustik).

Planeeringuga nähakse ette planeeritavate hoonete soojavarustus Astangu tänava soojustorustiku baasil olemasolevast kambri olemasoleva likvideeritava soojatorustiku trassil.

Planeeritav arvutuslik soojatarbimine kokku on ca 0,355 MW.

Planeeritava torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

### **3.8.5 GAASIVARUSTUS**

Lähiümbruses gaasitorustik puudub. Planeering ei näe ette vajadust kinnistu gaasivarustuse planeerimiseks.

## **3.9 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED**

### **3.9.1 KEHTIVAD KITSENDUSED**

1. Astangu 27a kinnistul kehtib kitsendus – isiklik kasutusõigus 66m<sup>2</sup> ulatuses kõrgepingekaabli jaoks Elektrilevi OÜ kasuks.
2. Tänav kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast vastavalt ehitusseadustikule kuni 10 meetrit.

### **3.9.2 KAVANDATUD KITSENDUSED**

1. Planeeringuga nähakse ette juurdepääsu servituudi vajadus 3,5m laiuses ja kõrguses Astangu tn 29 kinnistu (78406:604:0016) kasuks.
2. Servituudi vajadus planeeritud liitumiskilbile 2m raadiuses võrguvaldaja kasuks.

### **3.9.3 KAVANDATUD KITSENDUSED VÕÖRASTELE KINNISTUTELE**

1. Planeeringuga nähakse ette elektrivarustuse toitekaabli paigaldamiseks servituudi vajadus 1m mõlemale poole äärmise kaabli teljest Astangu 29d (78406:604:0021), Astangu 29c (78406:604:0270), Astangu 27d (78406:604:0300) ja Astangu tn 27 (78406:604:0060) kinnistutel võrguvaldaja kasuks.
2. Planeeringuga nähakse ette servituudi vajadus liitumiskilbile 2m raadiuses (osaliselt) Astangu tn 29d kinnistule võrguvaldaja kasuks.
3. Tehnovõrkude servituudi vajadusega (SV) alad Astangu tänav T2 kinnistul võrgu valdaja kasuks:
  - SV planeeritud sidekanalisatsioonile (1m mõlemale poole rajatise teljest);
  - SV planeeritud veetorule (2m mõlemale poolu toru teljest);
  - SV reoveekanaliseerimisele (2m mõlemale poolu toru teljest);
  - SV sademeveekanaliseerimisele (2m mõlemale poole toru teljest)
  - SV soojustorustikule (2m mõlemale poole äärmise toru isolatsiooni välispinnast).

## 4 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

### 4.1 HOONETE OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

1. Hoone arhitektuurne vorm peab vastama kaasaegsetele hoonetele esitatud nõuetele ning sobivusele linnaruumi paigutamisel.
2. Hooned on vaadeldavad peamiselt kahest küljest, mistõttu peavad fassaadides kasutatavad materjalid olema esinduslikud (v.a. lääne- ja põhjapoolne fassaad). Lubatavad välisviimistluse materjalid on betoon, krohv, tellis, klaas, fassaadikatteplaadid ja plekk (pleki kasutamise tingimused järgnevad). Välisviimistluses on keelatud kasutada plekist kergpaneeli Astangu tänava ja idaküljel asuva kergliiklustee poolsetes fassaadides. Ülejäänud fassaadides on lubatud kasutada plekki viimistlusena vähem kui 70% fassaadi pindalast.
3. Hoonete varikatuseid on lubatud rajada üle hoonestusala 2m ulatuses Astangu tänava poolset hoonestusala piiril.
4. Kaupluse projekteerimisel tuleb kaupluse laadimisala ja prügikogumine visuaalselt varjata parklast, näiteks variseinaga (variseina viimistlus ja kujundus sarnane hoonega). Eraldi seisvat prügihoonet rajada ei ole lubatud. Veokite manööverdamisruum ja töötajate parkla tuleb eraldada parklast eraldussaares ja hekiga.
5. Reklaampostide ja -elementide vms. kõrgus ei tohi ületada 12m maapinnast.

### 4.2 MUUD NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

1. Planeeritavate hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel tuleb lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist.
2. Enne uushoonestuse projekteerimist tuleb teostada geoloogilised uuringud.
3. Projekteerida Astangu tänava ja planeeringuala idaküljele jääva kergliiklustee äärde tänavahaljastus sh kõrghaljastus (vt. joonis).

### 4.3 KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED

1. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada haljastuse lahendus või koostada haljastuse projekt. Uue haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada väärtuslikke ja pikaalisi liike, mis pole õhusaaste suhtes tundlikud, sobivad konkreetse koha kasvutingimustega (varjuline) ja ala miljöoga. Haljastusega alade osakaal kinnistul peab olema vähemalt 20%. Hoone ehitusprojekt koos haljastuslahendustega kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
2. Ehitustööde teostamisel puudele lähemal kui 2m, tuleb kaevetöid teostada käsitsi, et puu juurestikku minimaalselt kahjustataks. Lisaks ei tohi ehitustööde käigus liikuda masinatega säilitatavale kõrghaljastusele lähemal kui 3m (võib kahjustada puu juurestikku). Ehitustööde ajaks paigaldada puudele tüve kaitsed, mis jäävad ehitustööde tsoonile lähemal kui 3m.
3. Juhul kui ehitusprojektiga kavandatakse hoone katusele KVVKJ süsteeme, tuleb need kavandada selliselt, et ei ületata määrasuses „Müra normtasemed elu- ja puhkealal ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (SOM nr 42, 04.03.2002) toodud nõudeid (hoone tehnikommunikatsioonide poolt põhjustatud müratasemed LpA,eq,T lähimate eluhoonete väliterritooriumil ei tohi ületada 50dB päevasel ja 40dB öisel ajavahemikul ning kaubandus- ja teenindusettevõtte KVVK-seadmete poolt põhjustatud müratase LpA,eq,T lähimate hoonete juures ületada 55dB päevasel ja 45dB öisel ajavahemikul). Lähim elamu asub teisel pool Astangu tänavat ca 60m kaugusel.
4. Enne uushoonestuse projekteerimist tuleb koostada radooniuring.

### 4.4 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

#### Veevarustus ja kanalisatsioon:

1. Ehitusprojektide (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks tellida tehnilised tingimused AKTSIASELTS TALLINNA VESI-lt.
2. Krundil kogunevat sademevett naaberkruntidele mitte suunata.
3. Planeeritavatele vee-, reovee- ja sademeveekanalisatsiooni ühisorustikele seada notariaalne servituut.
4. Planeeritud parklatelt näha kse ette sademevee kogumine ning kohtpuhastus läbi õli- ja liivafiltri ning juhtimine sademeveekanalisatsiooni.

### Elektrivarustus:

5. Ehitusprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt.
6. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks ja võrgu ümberehituseks tuleb esitada liitumistaotlus ning teenusetellimuse taotlus, sõlmida liitumislepingud ja tasuda liitumis- ja teenusetasud. Lepingute sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ liitumisspetsialisti poole (Kadaka tee 63, tuba 221).
7. Liitumiskilbi ja toitekaabli projekt koostada tööprojekti staadiumis täiendavate tehniliste tingimuste alusel ning kooskõlastada Elektrilevi OÜ ja maaomanikega.

### Tänavavalgustus:

8. Tänavavalgustuse muutmist ei ole planeeritud.

### Sidevarustus:

9. Ehitusprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused sideettevõtjalt (näiteks AS Eesti Telekom).
10. Projektis näha ette vajalikud tööd varemehitatud ja säilitatavate liinirajatiste kaitsmiseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Olemasolevad sidekaevud ei tohiks jääda sissesõiduteede alla ja sidekanalisatsioon pikisuunaliselt sõidualasse.
11. Ehitustööde teostamine sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult liinirajatise omanikuga (AS Eesti Telekom).

### Soojavarustus:

12. Soojavarustuse projekteerimiseks taotleda AS Tallinna Küte konkreetsed tehnilised tingimused.

Ehitusprojekti lahendused esitada kõikidele tehnovõrguvaldajatele arvamuste saamiseks.

## **4.5 TULEOHUTUSALASED NÕUDED**

Hoonete ehituslik tulepüsivus määratakse vastavalt MTR määrus 02.06.2015 nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” edasise hoonete projekteerimise käigus. Planeeringuga ei ole ette nähtud tulemüüri vajadust. Hoonestusala on määratud selliselt, et oleks tagatud tuleohutuskaja (4 + 4 m) naaberkinnistutega.

Välisest tuletõrjevõrgu vajadus on 25 l/s. Kustutusvee vajadus vastavalt EVS 812-6:2012 + A1:2013.

Väliskustutuseks vajalik vesi on võimalik saada olemasolevast tuletõrjehüdrandist Astangu tänaval.

Seemise tuletõrjevõrgu vajadus, tuletõrjeveemahutite suurus ja vajadused, kuivhüdrantide vajadus ja asukohad määratakse ehitusprojektiga. Planeeritud hoone kasutusviis IV.

Juurdepäas planeeritavatele hoonetele on Astangu tänavalt.

## **5 KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA LÄHTESEISUKOHTADELE**

### **5.1 VASTAVUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE**

Planeeritu aitab korrastada Astangu tänavaruumi. Uue hoonestuse rajamine ja piirkonnas jäätmaa vähendamine loob eeldused väiksema kriminaalsuse ja kogukonna ühtekuuluvuse tekkele piirkonnas. Piirkonnas puudub lähikauplus ja teenused, mistõttu elanikud on sunnitud liikuma 1,5 km kaugusele Õismäe tee Maximasse või Paldiski maanteel asuvasse kauplusesse. Kaupluse või äri-teenindushoone, büroohoone avamine planeeritavas asukohas vähendab pendelrännet ning rikastab piirkonda elanikele vajalike igapäevateenustega. Kavandatava uushoonestuse mõju on positiivne.

### **5.2 KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKCONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE**

Planeeritav uushoonestus arvestab naaberkinnistute arenguperspektiive (planeeritav hoone ei sea kitsendusi).

Astangu 29, 27d, 29c, 29d kinnistutel asuv garaaži juurdepääsuteena kasutatakse olemasolevat kõnniteed, mis ei ole elanikele ja jalakäijatele turvaline. Planeering näeb ette uue juurdepääsutee läbi planeeritava parkla ning selleks

servituudi vajaduse. Servituudi ja planeeringukohase teede väljaehitamise korral tuleks jalakäijate tee autotranspordile sulgeda.

### 5.3 KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE

Üldplaneeringuga on ette nähtud planeeringualale piirkonnale teenuseid pakkuvaid ettevõtteid. Planeeritav ärihoone vastab üldplaneeringu eesmärkidele ning uushoonestus ei riiva avalikke huve või väärtusi.

### 5.4 VASTAVUS TALLINNA ÜLDPLANEERINGULE

Tallinna üldplaneeringu järgi paikneb planeeritav ala ühiskondlike ja puhkeehitiste alal, mis on mõeldud põhiliselt haridus, teadus, tervishoiu, kultuuri või spordi jm asutustele samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele. Detailplaneering sisaldab kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Üldplaneeringu muutmise põhjendused:

Detailplaneering sisaldab ettepanekut Tallinna üldplaneeringu osaliseks muutmiseks. Hetkel on planeeritavasse alasse jääva kinnistu maakasutuse juhtotstarve ühiskondlike ja puhkeehitiste ala, mis on mõeldud põhiliselt haridus, teadus, tervishoiu, kultuuri või spordi jm asutustele samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele, kuid detailplaneeringu eesmärgiks on määrata piirkonna juhtotstarbeks korruselamute alaks, mis on mõeldud põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute alana, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandus- teenindusettevõtted, garaaži-kooperatiivid jm, paneelalampi piirkondades ka bürood jm keskkonnaohutud ettevõtted.

- 1 Planeeritud ala näol on tegemist haljastuse seisukohalt väheväärtusliku piirkonnaga, jäätmaaga, kus puudub väärtuslik haljastus, mistõttu selle säilitamine rekreatsioonialana ei ole põhjendatud.
- 2 Planeeringus kavandatu jätab piisavalt ruumi uue kõrghaljastuse rajamiseks, ala korrastatakse ning kokkuvõttes saavutatakse oluliselt atraktiivsem linnaruum, kui seda on ala praegu.
- 3 Astangu piirkonna näol on tegemist peamiselt elamufunktsiooni omava rohkelt haljastatud piirkonnaga. Otsene vajadus loodusliku haljasala säilitamiseks puudub. Ala paikneb Haabersti linnaosas asuvate sotsiaalobjektide läheduses ning on hästi varustatud ühistranspordiga.
- 4 Sihtotstarbe muutmine ärimaaks vastab koostamisel oleva Tallinna üldplaneeringut täpsustava Haabersti linnaosa üldplaneeringule (maakasutusplaani järgselt on Astangu 27a kinnistu Ek alas, millele on lubatud rajada korterelamud ja väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused).

**Arvestades eeltoodut on antud asukohas Tallinna üldplaneeringu muutmine maakasutuse juhtotstarbe osas linnaehituslikult põhjendatud.**

### 5.5 VASTAVUS HAABERSTI LINNAOSA ÜLDPLANEERINGULE

Haabersti linnaosa üldplaneeringu (kehtestamata, vastuvõetud Tallinna Linnavolikogu 10. märtsi 2011 otsusega nr 28) maakasutusplaani järgselt on Astangu 27a kinnistu Ek alas, millele on lubatud rajada korterelamud ja väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused. Hoonestustihedus on määratud 1,2 ja kõrgus kuni 5 korrust.

**Kinnistu asukoht on sobilik lähipiirkonda teenindava kaubandus-teenindusettevõtte jaoks, sest paikneb Astangu tn. ja kvartaleid ühendava kergliiklustee ääres. Planeeringuga kavandatud hoonestustihedus Astangu 27a krundile on 0,7 ning korruselisus kuni 2, mis on väiksem üldplaneeringuga lubatust.**

Haljastuse osa käsitleb ÜP rohelise võrgustiku kaart, kus vaadeldava ala haljastuse protsent on 40 (parklinn).

Arvestades lähipiirkonda teenindava kaubandusettevõtte vajalikku minimaalset ehitusalust pindala, parkimiskohtade vajadust (aluseks võttes Tallinna linnavolikogu 25.02.2010 määrust nr. 50 (Tallinna parkimiskorralduse arengukava)) ning kaubandusettevõtte optimaalse kinnistu suurust, ei ole võimalik ega põhjendatud rakendada planeeritavale kinnistule korterelamute kinnistutele määratud haljastusprotsenti. Arvestades keskkonna koormustaluvust, üldist praktikat ning võimalusi on sarnase funktsiooniga kinnistute haljastusprotsent üldjuhul määratud vahemikus 10 – 20%.

Vaadeldes konkreetset kinnistut ning võimalikku hoonestuse ja liiklusaladele vajalikku pindala on võimalik tagada maksimaalselt 20% haljastuse osakaal, mis arvestades üldist praktikat on hea tulemus.

Kinnistupõhine arvestus, eriti väikeste kinnistute osas, mis ei anna üldplaneeringutes käsitletavate alade haljastuse hindamiseks vajalikku mõõtu, on ettepanek analüüsida antud kontekstis samuti suuremat ala, millest kõne all olev kinnistu on üks osa.

Kinnistu ümbrust analüüsides on loogiline haljastuse määra hindamiseks aluseks võtta need kinnistud, millised jäävad vahetult vaadeldava kinnistu piirinaabriteks, mitte ületades tänavaid ning magistraal-kergliiklusteid. Vaadeldavad kinnistud ja andmed on (kinnistute haljastuse hindamiseks on kasutatud aerofotot, välja jättes hoonestuse, teed, platsid):

**Astangu 27a (planeeritav kinnistu)**

Krundi pindala	2949 m <sup>2</sup>
Haljastuse pindala	590 m <sup>2</sup>
Haljastuse osakaal	20%

**Astangu 27 (kooli kinnistu)**

Krundi pindala	27643 m <sup>2</sup>
Haljastuse pindala	16750 m <sup>2</sup>
Haljastuse	60%

**Astangu 29, 27d, 29c, 29d (pooleldi maa- alune garaaž)**

Krundi pindalad kokku	11257 m <sup>2</sup>
Haljastuse pindala	4800 m <sup>2</sup>
Haljastuse	42%

**Kõik kinnistud kokku:**

Pindala	41849 m <sup>2</sup>
Haljastuse pindala	22140 m <sup>2</sup>
Haljastuse osakaal	52%

Linnaosa üldplaneering käsitleb haljastuse osakaalu maakasutuses peaaesjalikult roheline võrgustiku aspektidest ning käesolev analüüs käsitleb mõjusid, mis on seotud kinnistu eeldatava haljastuse suhestumisega rohevõrgustikku.

**Kokkuvõtlikult saab teha järelduse, et ehkki kinnistu Astangu 27a haljastuse prognoositud maksimaalne võimalik osakaal on eeldatud väiksemana kui linnaosa üldplaneeringu sihtarv, siis vaadeldavas alas, arvestades kinnistu väiksust (ca 7% vaadeldavast alast) ei muuda see ala keskmist haljastuse osakaalu olulisel määral ning see jääb sihtarvust kõrgemaks (52%).**

Antud arvutus näitab lisaks, et käsitletud alas (näiteks kooli kinnistu) täiendavate ehitiste tegemine, haljastuse sihtarvu (40%) vähendamata, on võimalik kuni 5400m<sup>2</sup> ulatuses.

## **5.6 VASTAVUS ALGATAMISE KORRALDUSES ESITATUD TINGIMUSTELE**

Detailplaneeringus on arvestatud kõiki algatamisettepanekus esitatud lähteseisukohtasid ja lisatingimusi. :

1. Planeeritud on Astangu tänava ja planeeringuala idaküljele jääva kergliiklustee äärde tänavahaljastus (vt. joonis ja nõue seletuskirja punktis 4.2).
2. Parklaala ärajuhitav sademevesi puhastatakse enne ühisevõrku juhtimist lokaalpuhastis (nõue vt seletuskirja punktid 3.8.1 ja 4.4).
3. Kaubandushoone puhul laadimisala ja veokite manööverdamisruum eraldatakse üldparklast variseina ja hekiga, eraldussaarega (nõue vt. joonis ja seletuskirja punkt 4.1).
4. Määratakse servituudivajadus Astangu tn 29 kinnistul paiknevate garaažide juurdepääsu lahendamiseks läbi Astangu 27a kinnistu (vt. joonis, seletuskirja punkt 3.9.2).

5. Planeeringu menetluse käigus on tehtud koostööd Tallinna linna ehitismääruse § 14 lg 2 loetletud isikutega, Haabersti Linnaosa Valitsuse, Tallinna Keskkonnaameti, Tallinna Transpordiameti, Tallinna Kommunaalameti ja teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada (vt lisa 2).

#### **5.7 VASTAVUS ESKIISLAHENDUSE AVALIKUL ARUTELUL TEHTUD ETTEPANEKUTELE**

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikku arutelu vastavalt ehitismäärusele ei korraldatud.

#### **5.8 VASTAVUS MÄÄRUSTELE JA STANDARDITELE**

Planeering ei ole vastuolus järgmiste määruste ja standarditega:

1. Keskkonnaministri 16.12.2005.a määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.
2. Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“.
3. Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“.
4. Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisa „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuste piirhinna koostööstamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“
5. Sotsiaalministri 04. märtsi 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid.“
6. Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine.“
7. Eesti standard EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“
8. Eesti standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“.
9. Eesti standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Koostas: Johann-Aksel Tarbe, arhitekt

## II JOONISED

JRK NR	JOONISE NIMETUS	JOONISE NR
1.	Asukohaskeem	DP-01
2.	Põhijoonis	DP-02
3.	Tehnovõrkude koondplaan	DP-03
4.	Üldplaneeringu joonise muudatus	DP-04