

DETAILPLANEERINGU SISUKORD

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU SISUKORD	1
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
1 ASUKOHA KIRJELDUS.....	3
2 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.....	3
3 PLANEERINGUGA KAVANDATUD	4
3.1 Maa-ala krundijaotus.....	4
3.2 Hoonestusala paiknemine ja suurus	4
3.3 Krundi kasutamise sihtotstarbed ja koormusnäitajad.....	5
3.4 Vertikaalplaneerimine	5
3.5 Haljastus ja heakord	5
3.5.1 Haljastuse hinnang, likvideeritavate puude asendusistutuse arvutus ja puude kaitsemeetmed	6
3.5.2 Haljastuse ja heakorra nõuded ehitusprojektile	7
3.5.3 Jäätmekäitlus	8
3.6 Reostusuuring ja keskkonnaseisundi hinnang.....	8
3.7 Liikluskorraldus ja parkimine	9
3.8 Tehnovõrgud	11
3.8.1 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveekanaliseerimine	11
3.8.2 Elektrivarustus	13
3.8.3 Sidevarustus.....	14
3.8.4 Gaasivarustus.....	15
3.8.5 Kaugkütte varustus	16
3.8.6 Juurdepääsutee ala tehnovõrgud.....	16
3.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused	16
3.10 Planeeringu vastavus ruumilise arengu eesmärkidele, linnakeskkonna arenguvõimalustele ja avalikele huvidele ning väärtustele	17
4 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHTAMISE NÕUDED	18
4.1 Arhitektuurinõuded	18
4.2 Ehitusprojekti koostamise nõuded	18
5 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED , TEOSTATUD UURINGUD	19
VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE,	19

5.1	Võrdlus Tallinna üldplaneeringuga	20
5.2	Võrdlus Nõmme koostatava üldplaneeringuga ja Nõmme ehitusmäärusega	21
5.2.1	Nõmme ehitusmäärus	22
5.2.2	Koostatav Nõmme üldplaneering	23
5.3	Vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise otsusele	24
5.4	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine	25
5.5	Muudatused võrreldes eskiislahendusega	26
5.6	Nõmme Linnaosa Halduskogu tehtud ettepanekutega arvestamine.....	26
5.7	Nõmme Linnaosa Valitsuse ettepanekutega arvestamine	27
6	TULEOHUTUSNÕUDED	27
7	ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS.....	28
8	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS.....	29

JOONISED

Asukohaskeem	nr 1
Põhijoonis	nr 2
Tehnovõrkude koondplaan	nr 3
Tehnovõrkude skeem	nr 4
Liiklus- ja parkimisskeem	nr 5
Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanek	nr 6
Teede- ja tehnovõrkude väljaehitamise skeem	nr 7

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta Tallinna üldplaneeringut. Muuta väikeelamute ala ja looduslike haljasaladena märgitud ala korruselamu alaks.

Planeeringu eesmärk on muuta Pärnu mnt 457 kinnistu äri- ja tootmismaa sihtotstarve elamumaaks ja määrata ehitusõigus kuni 4-korruseliste korterelamute ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeritava maa-ala suurus on 1,35 ha.

1 ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Nõmme linnosas Vana-Pääsküla asumis Tallinna halduspiiri vahetus läheduses. Pärnu mnt 457 kinnistu asub Pärnu maanteest eemal, jäädes tänava ääres olevast Pääsküla alajaamast tahapoole.

Planeeringuala piirneb idast Pääsküla rabaga, lõunas TREV-2 (Pärnu mnt 463) tootmishoonetega ja läänest transpordimaal oleva haljasalaga.

Kinnistule on juurdepääs mööda transpordimaa kinnistut. Planeeringualast edelas paiknevad ka Maanteeameti administratiivhooned ja põhjas vahetus läheduses 5- ja 12-korruselised korterelamud.

(vt Asukohaskeem joonis nr 1)

2 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Ruumilise arengu eesmärk on mitmefunktsioonilise urbanistliku linnakeskkonna kujundamine ja linnaruumi kvaliteetne tihendamine.

Planeeritava ala vahetus läheduses põhjakaares on ehitatud nõukogude ajal 5- ja 12-korruselised korterelamud. Planeeringu lahendusega peab andma võimaluse ehitada tänapäevane ka tervet ümbritsevat piirkonda väärtustav korterelamurajoon.

Täiendav hoonestamine peab muutma ala senisest multifunktsionaalsemaks ja avatumaks keskkonnaks. Keskmisest enam tähelepanu tuleb pöörata kvaliteetse jalakäijate ruumi loomisele, mis seob omavahel erinevad transpordipeatuseid ja liikumisviise ning teeninduspindasid.

Alale võib kavandada elamuid, ameti- ning valitsusasutusi, kaubandus- ja teenindusasutusi, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone.

Uue hoonestuse kavandamisel tuleb arhitektuursete võtetega tagada linnaruumiliselt sujuv üleminek ühelt kasutusfunktsiooniga alalt teise funktsiooniga alale.

(vt Ruumilise keskkonna analüüs – DP lisa joonis nr 2)

3 PLANEERINGUGA KAVANDATUD

Planeeringuga on kavandatud kuni 9 maa-aluse parkimisvõimalusega korterelamut. Kortere lamud on 3- ja 4 korruselised ning korterite arv soovitatavalt hoone kohta on vastavalt sellele 12-16 korterit. Korterite arv hoonete kaupa täpsustatakse ehitusprojektiga, kuid summaarne korterite arv kogu planeeringualal ei ole rohkem kui 130 tk.

Hooned ja väliskeskkond on planeeritud, et jääks alles palju olemasolevat väärtusliku haljastust ja kujuneks majade vahele hea kvaliteediga väliskeskkond. Selleks on säilitatud ala loodenurgas väärtuslik männisalu, kuhu on võimalik rajada nt lehtla, grilli- või pinkidega istumisnurk. Planeeringuala keskele on planeeritud rajada laste mänguväljak koos täiskasvanutele mõeldud istumiskohtadega ja väikevormidega. Planeeringulahenduses on tehtud ettepanek lõuna- ja õhtupäikese hoovialale kätte saamiseks madalama korruselisusega hooned ehitada kvartali keskele.

Maa-alune parkimiskorrus on kavandatud enamike hoonete alla täiskeldrikorruksena. Eraldi on käsitletud Pääsküla rabapoolseid hooned, kus maapinna kõrguste erinevuste tõttu on parkimiskorrus mõistlik ehitada raba poolelt osaliselt avatuna.

Maa-alusele parkimiskorruksedele juurdepääsuks on planeeritud pandus ja maapinna loomuliku kallet arvestades sissesõidutee. Panduste arv täpsustatakse ehitusprojektiga. Eraldi maa-alune parkimissektioon on ette nähtud kolmele ja kuuele hoonete rühmale. Maaapealne parkimine on kavandatud kinnistu lõunapiiril.

Lõunapiiril sissesõidu tee juurde planeeritud elektri alajaama ja sorteeritud jäätmete kogumise asukoha võib täpsustada ehitusprojektiga.

Planeeritavate hoonete vahelisele alale on kavandatud kõnniteed on laiusega, mis võimaldab neid kasutada ka erandkorras majadele autoga (nt kiirabi) juurdepääsuks.

Uus kõrghaljastust istutatakse rühmiti ka kvartali siseselt tehnovõrkudest ja kõnniteedest vabale alale.

(vt Põhijoonis nr 2)

3.1 Maa-ala krundijaotus

Planeeringualale jäetakse Pärnu mnt 457 kinnistule üks elamumaa sihtotstarbega krunt.

3.2 Hoonestusala paiknemine ja suurus

Planeeritud hoonestusala suurus ja kuju on kavandatud arvestades, et säiliks võimalikult palju olemasolev kõrghaljastus (sh 2 II väärtusklassiga puud). Samas on hoonestusala ja kinnistu lõunapiiril planeeritud äri- ja tootmismaa kruntidele jäetud puhverala.

Planeeritud korterelamud on paigutatud kolme eraldi paikneva rühmana kogu kinnistu ulatuses. Detailplaneeringu põhijoonisel on märgitud 3- või 4-korruseliste hoonete paiknemine ja nende paigutamiseks hoonestusala. Ehitiste projekteerimisega on võimaldatud korterelamute paigutust muuta hoonestusala piires.

Põhijoonisel märgitud hoonestusala piires on võimalik ehitada maapealseid ja maa-aluseid korruseid. *(vt Põhijoonis nr 2)*

3.3 Krundi kasutamise sihtotstarbed ja koormusnäitajad

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Krundi pindala:	13 543 m ²
Hoonete suurim lubatud arv:	9
Hoonete suurim maapealne ehitisealune pindala:	4060m ²
Hoonete suurim maa-alune ehitisealune pindala:	6300 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus:	15 m
Hoone suurim lubatud korruselisus:	4
Koormusindeks (KKKI):	104
Korterite arv:	130
Planeeritud parkimiskohtade arv:	197
Täiseehituse protsent maapealne	30 %
Täiseehituse protsent maa-alune	47 %
Maapinnaga ühendatud haljasala protsent:	40 %

3.4 Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on suhteliselt tasane, kus on väike maapinna kalle suunaga põhjast lõunasuunas. Arvestatavaks maapinna kõrguse abs on põhjas 41.30 ja lõunas on abs 40.30. Planeeringulahendusega on jäetud maapinna kalded samaks ja on antud soovitud põhijoonisel planeeritavatele maapinna ja teekatete kõrgusmärkidele. Sokli kõrgus maapinnast on ca 400-500 mm, mille täpne lahendus tehakse ehitusprojektiga. Täpne kinnistu vertikaalplaneerimine tehakse ehitusprojektiga.

3.5 Haljastus ja heakord

Planeeritaval alal on loodenurgas ja põhjapiiril olemasolev kõrghaljastus.

Hoonete ja ümbertõstevava kanalisatsioonitrassi ehitamisel on vajalik osaliselt III, IV ja V klassi puude likvideerimine. Hoone keldrikorruse põrandalt tulev vihmavesi juhatakse ümber tõstetvasse reovee kanalisatsiooni.

Täiendav kõrg- ja madalhaljastus on planeeritud elamukvartali hoonete vahelisele alale kombineeritult sinna rajatavate laste mänguplatside, täiskasvanute istumise alade vahele.

Maa-aluste korruste lagedele on planeeritud muru ja konteinerhaljastus.

Planeeringuala loodenurka olemasoleva haljastuse vahele on võimalik ehitada kvartali elanikele istumis- ja vabaaja veetmise ala.

Autoliiklus ja pandus maa-alustele korrustele sõitmiseks on kavandatud kinnistu lõunapiirile ja sellega seonduvalt rajatakse majadevahelisele alale ainult inimeste liiklemiseks vajalikud kõnniteed. Jäätmete sorteeritud kogumine on kavandatud lõunapiirile prügiautoga hästi ligipääsetavale kohale.

Parkimisplatsidelt juhatakse sademeveed planeeringualast ida pool reformimata riigimaal olevasse veekraavi TL065 (vt DP Tehnovõrkude koondplaan joonis nr 3).

Olemasolev veekraav süvendatakse ja heakorrastatakse. Veekraav suubub Pääsküla jõkke.

Enne veekraavi juhtimist puhastatakse sademeveed õli- ja liivapüüduris.

Kogu planeeritav ala heakorrastatakse (st rajatakse kõrg- ja madalahaljastus, muru, istutakse ilutaimed). Täpne haljastuse lahendus tehakse ehitusprojektiga.

3.5.1 Haljastuse hinnang, likvideeritavate puude asendusistutuse arvutus ja puude kaitsemeetmed

Puittaimestiku haljastusliku hinnangu on koostanud dendroloog Olev Abner augustis 2015 (vt *DP Lisa 4.1*)

Pärnu mnt kinnistu 457 alal paikneb enamik puid loodeosas ja kinnistu põhjapoolses servas. Kinnistu loodeosas kasvab keskealine männipuistu, milles vanemate mändide (rinnasdiameetriga 35–45 cm) vanus on hinnanguliselt vahemikus 75 kuni 110 aastat. Vanade mändide vahele on järjest kasvama hakanud männi järelkasvu ja paiguti on puistu tihe. Enamik noori mändi on praeguseks vanadele mändidele kasvus alla jäänud ja on rõhutatud seisundis – neil on väike elusvõra ja tihti ka hõrenenud okastik. Valitsevate mändide kõrgus on 13–15 m. Hästi arenenud suure võraga ja terveid h. mände on puistus vähe. Haljastuslikult väärtuslikuks saab hinnata h. männid nr. 213 ja 240. Veehoidla künkal ja mändide all on hakanud kasvama lehtpuude järelkasv. Järelkasvu hulgas on sagedased h. vahtrad ja raagremmelgad, hajali on kuldkaski. Osa järelkasvu isendeid on jõudnud juba kasvus mändidele järele ja varjavad mände ning männid on hakanud kiirendatult laasuma. Suurem kahjulik mõju mändidele on tiheda lehestikuga h. vahtratel ja raagremmelgatel. Enamik lehtpuude järelkasvu isendeid on kasvanud hoolduseta ning on kas ühekülgse võraga, kaldus tüve või harude või halva harunemisega ja seetõttu on ka kasvuruumi omavad ja mände mitte varjavad järelkasvu isendid haljastuslikult väheväärtuslikud. Osa vanu raagremmelgaid on kahjustunud tüvemädanikest.

Kinnistu idaosas kasvab terve ja suure võraga kuldkask nr. 265.

Kinnistu edelanurka ritta istutatud h. mändidel nr. 52 kuni 56 on teostatud esmane hoolduslõik ja puud on rahuldavad seisundis.

Mitmes kohas hoonete ja piirdeaia ümber on erinevatel aegadel hakanud kasvama puude järelkasvu isendeid. Enamik järelkasvust tuleb likvideerida, kuna puud kahjustavad juba praegu või hakkavad suuremaks kasvades kahjustama hooneid või piirdeaeda.

Likvideeritavate üksikpuude esialgse asendusistutuse arvutuse ja puude kaitsemeetmed on koostanud G3 OÜ arborist Rein Seimat (vt *DP Lisa 4.2*)

Likvideeritavate puude arv kokku 35

III väärtusklass – 15 tk

IV väärtusklass – 5 tk

V väärtusklass – 18 tk

Planeeringulahenduses välja toodud likvideeritavate puude ja asendusistutuse ühikute arv on esialgne ja täpsustatakse ehitusprojektiga. Asendusistutuse arv ja koht täpsustatakse ehitusprojektiga. Asendusistutus tehakse maksimaalselt samal kinnistul.

Hoonete ehitamisel ja kaevetööde tegemisel tuleb eraldi kaitsta puude tüvesid ja juuri. Puutüvede ümber paigaldatakse tüvekaitssmed ja juurte läheduses tehakse kaevetöid vastavalt nõuetele või kaetakse need. Täpsed puude kaitsmise meetmed (vt DP Lisa 4.2)

Säilitavate II väärtusklassi puude (nr 240, 265) kaitsetsooni lähedale või servale ehitatakse hoonestust ja tehnovõrke. Puude kaitsmiseks peab ehitusprojekt sisaldama ja ehitamisel kasutama järgmisi kaitsemeetmeid (sh puude kaitsealaks loetakse puuvõra läbimõõt)

- Hoone vundamendi kaeviku sein ehitada vertikaalsena. Vältida tuleb kaevetöö tegemist puu kaitsealal. Pinnase varisemise vältimiseks kasutada tugiseinasid.
- Tehnovõrkude ehitamisel kaaluda ehitamist kinnisel meetodil. Konsulterida haljastusspetsialistiga.
- Puutüvede ümber tehakse püstplankudest tüvekaitssed. Tüve ja plankude vahele asetatakse pehme polster
- Kui tingimused puu all ei võimalda töötada võib kokkuleppeliselt haljastusspetsialistiga kärpida alumisi oksid. Lõige tuleb teha tüve või lähima jämedama oksa lähedalt.
- Puujuurte kaitsealal tehakse kaevetööd käsitsi Suurte puude juuri lõigata võimalikult vähe. Lõiked teha võimalikult väikese lõikepinnaga ja kaldega allapoole tüve suunas
- Puujuurte kuivamise vältimiseks kasta lahtises süvendis paljandunud juuri ja kaetakse pärast kastmist aurumise vältimiseks savika mulla või geotekstiiliga
- Puujuurte külmumise vältimiseks katta paljandunud juured temperatuuril -10C. Kaetakse juurevõrgu, geotekstiili või kuiva poorse külmaisolatsiooniga
- Töötamisel säilitavate puude all kaitstakse juurestiku ala maapinnale laotatud õhulise liivakihi (geotekstiil), mille peale pannakse killustik.

3.5.2 Haljastuse ja heakorra nõuded ehitusprojektile

- Uute kõrg- ja madalhaljastuse istutamisel lähtuda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad”, Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusest nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“
- Ehitustööde ajal tagada puude kaitsemeetmed vastavalt Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määruse nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“ alusel.
- Haljastuse ühikute asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, rajatakse linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonnaameti poolt määratud kohta. Kõik istutatavad haljastuse ühikud peavad vastama standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele ja peavad olema kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusele nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“
- Parkimisala sademevee puhastamine näha ette liiva-õlipüüduris. Puhastist keskkonda juhitava sademevee koostis peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusele nr 99 “Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“
- Hoone mahus paikneva parkla põrandavesi puhastada õli- ja liivapüüduris juhtida reovee kanalisatsiooni

- Säilitavate puude (sh II väärtusklass) kaitsealal ehitamisel tuleb kasutusele võtta puudele kaitsemeetmed (vt *ptk 3.5.1*)
- Gaasikütte või katlamaja rajamisel taotleda enne ehitusprojekti ehitusluba välisõhu saasteluba (vt *ptk 3.8.4 Gaasivarustus*)
- Ehitusprojektid (sh elamu ja teed) ja lammutusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga

3.5.3 Jäätmekäitlus

Planeeringualal jäätmete kogumiseks ja nende liigiti kogumiseks on kavandatud elamukvartali sissesõidutee ja maapealse parkimisala juurde hästi ligipääsetavasse kohta vastav asukoht. Ehitusprojektiga on võimalik täpsustada kinnistul jäätmete kogumise asukohta. Jäätmete kogumiskoha valikul lähtuda Tallinna jäätmehoolduseeskirja §16. Jäätmekonteinerid paigutada seda tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega pinnasele. Kuni 30 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5m (katusehari 5m, lamekatvus 4m) kõrgusi elamuid teenindavaid hooneid võib rajada ehitusõigusega määratud hoonetealuse pinna ulatuses väljapoole hoonestusala. Arvestama peab arhitektuurse sobivuse, väärtusliku kõrgjaljastusega ning kujadega. Täpne asukoht määratakse ehitusprojektis.

Tallinna haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Tallinna jäätmehoolduseeskiri (Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28)

3.6 Reostusuuring ja keskkonnaseisundi hinnang

Reostusuuring ja keskkonnaseisundi hinnang koostati Pärnu mnt 463 ja 457 kinnistutele AS Mavesi poolt 2015 augustis. Välitöid juhendas ja aruande koostas hüdrogeoloog-keskkonnaekspert Toomas Kupits. Käesolevas detailplaneeringus käsitletakse Pärnu mnt 457 kinnistu seisukorda. Aruande terviktekst on detailplaneeringu vt *DP Lisa nr 4.3*

Vastavalt uuringule toimus Pärnu mnt 463 ja 457 kinnistute territooriumil alates 1973 a Teedeehituse Valitsuse nr 2 (hiljem TREV-2) hoonete väljaehitamine (sh administratiivkeskus, katlamaja, heitvee puhastusseadmed). Kogu territooriumile ehitati 1980 ndete keskel veel laohooned, töökojad, kütusehoidla ja tankla. Tankla rekonstrueeriti täielikult 2009 a. Pärnu mnt 457 arendamine toimus samal ajal, kuhu ehitati 1979 a Tallinna Linna Lenini Rajooni Remondi- ja Ehitusvalitsuse tootmisbaas (REV nr 6), mille puidutöökoda valmis 1980-ndate aastate algul.

Reostusuuringu järeldused

Pärnu mnt 457 kinnistul ei asu potentsiaalseid reostusohlike objekte. Vastavad heas seisukorras ja tänapäevastele keskkonnaohutusnormidele vastavad objektid asuvad Pärnu mnt 463 kinnistul (katlamaja, vedelkütuse tankla).

Visuaalseid reostusnähte esines Pärnu mnt 457 kinnistul remondikanali ümbruses, kuid puuraukudest saadud ja analüüsitud ühendite (sh naftasaadused ja raskemetallid) sisaldused jäid kehtestatud sihtarvudest väiksemaks. Pärnu mnt 457 kinnistu pinnase saab lugeda heaks ja inimese tervisele ohutuks.

Vastavalt uuringule on pinnas heas seisukorras ja keskkonnaseisundist lähtuvalt juhiseid edasisteks tegevusteks andma ei pea.

3.6.1 Planeeringuala turbamaardla

Planeeringuala idaosasse ulatub kohaliku tähtsusega Pääsküla turbamaardla piir, kus on tegemist passiivse reservaruga 11. plokil. Tulenevalt olemasolevatest hoonetest, rajatistest ja kitsendusi põhjustavatest objektidest ei halvenda kavandatav tegevus maavara kaevandamisväärsuse säilimist või maavaravarule juurdepääsu osas olemasolevat olukorda.

Kohaliku tähtsusega maavara käsitletakse vastavalt Maapõuseadusele ning kitsendused seoses sellega Pärnu mnt 457 kinnistule korterelamute ehitamiseks puuduvad.

3.7 Liikluskorraldus ja parkimine

Juurdepääs detailplaneeringualale

Planeeritav ala Pärnu mnt 457 kinnistu asub ca 130m kaugusel Pärnu maanteest ja juurdepääsuga mööda olemasoleva transpordimaa kinnistut (Pärnu maantee T31). Sama transpordimaad kasutavad juurdepääsuks ka Maanteeamet (Pärnu mnt 463a) ja AS TREV-2 Grupp kinnistu (Pärnu mnt 463).

Samaaegselt koostatakse detailplaneeringuid Pärnu mnt 457 (korterelamumaa) ja Pärnu mnt 463 (äri- ja tootmismaa) kinnistutele. Planeeritud korterelamute krundile on kavandatud 197 ning äri- ja tootmismaa kruntidele kokku 754 parkimiskohta.

Mõlema planeeringu realiseerumisel tuleb ehitada uus juurdepääsutee ja teha Pärnu maanteel oleva fooriristmik vastavalt uuele olukorrale.

Liiklusuuring

Inseneribüroo Stratum koostanud Pärnu mnt 457 ja 463 detailplaneeringu liiklusuuringu. Liiklusuuringu kohaselt detailplaneeringute realiseerumisel peab muutma olemasolevat juurdepääsutee ja fooriristmiku lahendust. Praegune ristmik ei suuda detailplaneeringute alale kavandatud objektide liiklust teenindada. Läbilaskevõime probleemi tekitavad Pärnu mnt 463 kinnistule ette nähtud äri- ja tootmismahud ning ei tekita Pärnu mnt 457 kinnistute elamud (*vt DP Lisa 4.4 Liiklusuuring*)

Vastavalt uuringule on vaja planeerida juurdepääsuteele täiendavalt üks lisarada. Eraldi lisarada on vajalik Pärnu maanteele paremale poole keerajatele.

Juurdepääsu tee on detailplaneeringus antud skemaatiliselt ning selle täpne lahendus antakse ehitusprojektiga (*vt DP joonis nr 5 ja DP Lisa 2 Tallinna Kommunaalameti 19.05.2016 protokoll*)

Juurdepääsutee lahendus

Juurdepääsu lahendamiseks peab koostama Pärnu maantee T31 kinnistule tee ehitusprojekti, mis peab arvestama koostatud liiklusuuringuga. Tee ehitusprojektiga peab andma ka detailplaneeringualadele suunduvate jalakäijate liikluslahenduse ja arvestama ligipääsuga Nõmme üldplaneeringus kavandatud perspektiivse „Pargi ja reisi parklale“

Praegu pargivad juurdepääsutee alal suures osas Maanteeameti külaliste autod. Seoses juurdepääsutee situatsiooni muutumisega peab arvestama ka vastavate parkimiskohtade tagamisega.

Käesoleva Pärnu mnt 457 planeeringuga on juurdepääs detailplaneeringualale lahendatud skemaatilisel (vt DP joonis nr 5 *Liiklus- ja parkimisskeem*). Juurdepääsu tee täpne lahendus tehakse ehitusprojekti staadiumis.

Liikluskorraldus ja parkimine Pärnu mnt 457 krundil

Korterelamute planeeringualal on autode liiklus planeeritud ala lõunapoolsele piirile. Seal toimub sõidukiga juurdepääs planeeringualale, panduseid kasutades juurdepääs maa-alustele parkimiskorrustele ning ka maapealne parkimine.

Jalakäijate kõnniteed on planeeritud alates Pärnu mnt-lt kuni korterelamuteni Tallinna kuuluval transpordimaal ja kvartalisiseselt hoonete vahelisel alal. Piirkonnas on praegu ühistranspordi peatus Pärnu maanteel, peatuse nimi „Pärnu maantee“ (vt DP Lisa joonis nr 2 *Ruumilise Keskkonna analüüs*)

Detailplaneeringuga on parkimine kavandatud maapealsena ja maa all hoonete keldrikorrustel. Pandustega juurdepääsukohad keldrikorrustele täpsustatakse hoonete ehitusprojektiga.

Parkimiskohtade kontrollarvutus vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014.

Korterite arv	Normatiivne arvutus (äärelinn, korterelamud)		Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
	alla 3-toaline	3- ja enama toaline		
130	55 x 1,4 = 77	75 x 1,6 = 120	197	197

Märkused:

1. Ehitusprojektiga täpsustatakse korterite arvu ja toalisust eeldusel, et parkimine vastab kehtivatele normidele.
2. Parklas peab iga 50 parkimiskoha kohta olema 1 koht puudetega inimese sõidukile.

3.8 Tehnovõrgud

Tehnovõrkude veevarustuse, kanalisatsiooni- ja sademevee lahenduse osa on koostanud insener Kalju Saard.

Elektrivarustuse on teostanud OÜ Mirandus; insener Kaarel Roopalu

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajatelt saadud tehniliste tingimuste alusel.

Tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse (servituudi) seadmise notariaalsed lepingud on võimalik sõlmida pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Liitumispunktid

Planeeritud veetoru – kinnistul üks liitumispunkt kinnistu piiril

Planeeritud kanalisatsioon –liitumispunktid läbi kinnistu planeeritud d315 kanalisatsioonitorul

Sademevesi – liitumispunkt puudub, juhitakse veekraavi TL065

Drenaaz – liitumispunkt puudub, juhitakse veekraavi TL065

Elekter – kinnistul üks liitumispunkt planeeritud alajaamas

Sidevarustus – liitumispunktid on planeeritud hoonetes

Gaasivarustus – kinnistul on üks liitumispunkt kinnistu piiril

Kaugkütte – liitumine on planeeritud hoonetes

3.8.1 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveekanaliseatsioon

Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AS Tallinna Vesi poolt 14.12.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr PR/1564811-1 (vt DP Lisa nr 3.1)

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Veevarustuse välisvõrk Eesti standard EVS 921:2014
- Hoone kanalisatsioon Eesti standard EVS 846:2013
- Linnatänavad. Eesti standard EVS 843:2016
- Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. Eesti standard EVS 812-6:2012

Ehitusprojekti koostamisel tellitakse uued tehnilised tingimused ja kooskõlastatakse projekt AS Tallinna Vesi

Tehnilistes tingimustes on viidatud, et arvestada tuleb Pärnu mnt 453 ja sellega piirneva maa-ala detailplaneeringuga (OÜ GPA Projekt töö nr 123/99)

Eelnimetatud detailplaneeringu ei ole realiseeritud. Käesolevalt planeeritakse uus lahendus ja selle kehtestamisega muutub vanem planeeringulahendus kehtetuks.

Veevarustus

Planeeritud elamumaa veevarustuse ühendus tehakse vastavalt tehnilistele tingimustele. olemasolevast DN 150 veetorustikust Pärnu mnt 453f ja Pärnu mnt 453b kinnistute juures.

(vt DP joonis nr 4 Tehnovõrkude skeem)

Planeeringuala veevajadus on max 72 m³/d ja 6 l/s

Tallinna Vesi AS omandisse minevate veetorude mahud: De 160 pikkus ca 750m.

Väljaspool planeeringuala olevad veetorud lähevad AS-i Tallinna Vesi omandisse. Väljaspool planeeringuala veetoru ringistatakse ja tuuakse kaks paralleelset toru de160 kuni planeeritava alani (Pärnu mnt 457). Väljapoole planeeritava kinnistut max 1,0 m kaugusel piirist rajatakse maasiiber – liitumispunkt DN100. Liitumispunkti kuni kinnistul oleva veemõõdusõlmeni rajatakse 1,8m sügavusele maapinnast ja varustatakse signaalkaabliga PN10 torustik DN100. Pärnu mnt 457 kinnistu veemõõdusõlm paigaldatakse esimese hoone keldrisse. Kõik kinnistu sisesed veetorustiku hargnemised tehakse pärast veemõõdusõlme. Kinnistu sees tehakse alates veemõõdusõlmest veeühendused majade vahel tarbijale kuuluva torustikuga.

Tuletõrjeveevarustus

Planeeritava ala tuletõrjevee vajadus on 20 l/s 3 tunni jooksul. Vastavalt tehnilistele tingimustele on olemasolevast veetorustikust selle vajadus ka tagatud. Väljaspool planeeritavat ala rajatakse ringtorustik ja paigaldatakse kaks maapealset hüdranti planeeringuala piirile. Praegu on Pärnu mnt kinnistu loodenurgas olev tuletõrjeveemahuti on amortiseerunud ja halvasti ligipääsetavas asukohas ning võimalusel see rekonstrueeritakse ja jäetakse kasutusse. Vastav vajadus otsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

Reovee kanalisatsioon

Planeeritava ala reovee kogus on 15 l/s
Tallinna Vesi AS omandisse minevate kanalisatsioonitorude mahud:
Väljaspool planeeringuala kanalisatsioonitorude De 315 orienteeruv pikkus on 345m.
Planeeringuala sees kanalisatsioonitorude De 315 orienteeruv pikkus on 186m
Planeeringuala läbib halvas seisukorras olemasolev reovee kanalisatsioon Ø300 mm.
Vastavalt tehnilistele tingimustele alates Pärnu mnt 463 kinnistust olemasolev kanalisatsioonitoru likvideeritakse ning ehitatakse uus DN300 torustik läbi Pärnu mnt 457 planeeringuala kuni Ilvese tn 40a kinnistu lõunapiiril olevasse Ø500 mm kanalisatsioonitoruni (vt DP joonis nr 4 Tehnovõrkude skeem).
Rajatavale DN 300 kanalisatsioonitorustikule on planeeritud kaitsevöönd 3+3m.

Planeeritud hoonete kanalisatsioon juhitakse läbi planeeringuala DN 300 kulgeva kanalisatsioonitorusse. Liitumispunktid on DN300 kanalisatsioonitorul. Kinnistul majade vahel olevad kanalisatsioonitorud kuuluvad tarbijale.

Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž

Vastavalt tehnilistele tingimustele on võimaldatud sademeveed hajutada planeeringuala piires haljasalale.
Hüdrogeoloogilised andmed on välja toodud reostus ja keskkonnaseisundi hinnangus (vt lisa 4.3) Vastavalt seal välja toodud andmetele on pinnasevee tase ca 3m sügavusel.
Parkimisplatsidelt juhitakse sademeveed planeeringualast ida pool reformimata riigimaal olevasse veekraavi TL065 (vt DP Tehnovõrkude koondplaan joonis nr 3).

Olemasolev veekraav süvendatakse ja heakorrastatakse. Veekraav suubub Pääsküla jõkke. Enne veekraavi juhtimist puhastatakse sademeveed õli- ja liivapüüduris.

Planeeringuga on kavandatud parkimine maa-alustele korrustele ja sellest tulenevalt on vajalik ehitada ümber hoonete drenaaž. Ümber keldrikorruste rajatakse drenaažitorustik ja pinnasevesi juhitakse veekraavi TL065. Drenaaživesi juhitakse veekraavi isevoolselt ja pumpamist ei ole vaja kasutada.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine veekraavi TL065 kooskõlastatakse maaomanikuga ja vajalik on sõlmida trasside rajamiseks servituut.

Hoone mahus paikneva parkla põrandavesi puhastatakse liiva- ja õlipüüduris ning juhitakse reoveekanalisisatsiooni.

Ehitusprojekti koostamisel tellida uued tehnilised tingimused ja kooskõlastada projekt AS-iga Tallinna Vesi.

3.8.2 Elektrivarustus

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala arvutuslik elektri koormus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Elektrilahenduse aluseks on OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 236992 väljastatud 21.12.2015 (vt DP Lisa nr 3.2)

Elektrivarustuse on teostanud OÜ Mirandus; insener Kaarel Roopalu

Ehitusprojekti koostamisel tellitakse uued tehnilised tingimused ja kooskõlastatakse projekt OÜ Elektrileviga.

Pärnu mnt 457 kinnistu detailplaneering muudab kinnistu senist sihtotstarvet ja annab ehitusõiguse kuni 10 korterelamu ja neid teenindavate tehnovõrkude ehitamiseks.

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala arvutuslik elektri koormus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus.

Elektrikoormus

Arvutusliku elektri koormuse määramisel on arvestatud järgmise elektrifitseerimise tasemega:

- elektripliit igas korteris võimsusega kuni 8,5 kW
- elektrikeris võimsusega kuni 3 kW 20% korterites

Kinnistu elektrienergia tarbijateks on ka territooriumi valgustus ja maa-aluse parkla valgustus ja ventilatsioon. Elektri koormuse määramisel on lähtutud suurimast lubatud brutopinnast ja elektrifitseerimise tasemest.

Kinnistu arvutuslik elektri koormus on 290 kW (3x500A)

Kahe sisendi korral on nn reserveerimata toitesüsteemi korral vajalik liitumispunkti võimsus 2x250A, reserveeritud toitesüsteemi korral 2x (3x500A)

Täielikult reserveeritud toitesüsteemi korral on liitumistasu kaks korda suurem kui reserveerimata toitesüsteemi korral.

Elektrivarustuse süsteem

Kinnistu olemasolevaid tarbijaid toidetakse trafoalajaamast nr 1216 0,4 kV kaabelliinide kaudu. Planeerimislahendus näeb ette trafoalajaama nr 1216 likvideerimise ja asendamise uue kahetrafase komplektalajaamaga.

Trafoalajaam ehitatakse trafodele kuni 1600 kVA selle tarbeks reserveeritud maa-alale. Kasutades näiteks HEKA tüüpi trafoalajaama trafodele kuni 1600kVA on trafoalajaama suurus 6300x3350mm ja trafoalajaama nn servituudivajadusega ala suurus 2m trafoalajaama seinast (kokku ligikaudu 75 m²)

Trafoalajaama ehitamise õiguslik alus- on isikliku kasutusõiguse lepingu maaomaniku ja Elektrilevi vahel.

Trafoalajaama toiteks ehitatakse 6 kV kaabelliinid toitega olemasolevatelt 6kV kaabelliinidelt nr 10010 ja nr 10707. Kavandatud 6 kV kaabelliinid kulgevad Pärnu mnt 457 kinnistul ja nende tarbeks on vaja servituudivajadusega ala võrgu valdaja kasuks.

Kinnistu liitumispunkt(id) asuvad planeeritavas alajaamas, mõõtekilp elektrienergia arvestitega paigaldatakse alajaama kõrvale.

Otstarbekas on kavandatud alajaama kõrvale paigaldada tarbija peajaotuskilp, millest saavad elektritoite mõlemad elamugrupid. Eraldi elamugrupi moodustab ühise parklakkorusega korterelamugrupp.

Alajaama nr 1216 lammutamise ja uue alajaama ehituskulude jaotus lepatakse kokku Elektrilevi OÜ ning arendaja vahel.

Tee-ja territooriumi valgustus

Planeeritaval krundil asuv teevalgustus demonteeritakse. Jääkväärtusega seadmed ja materjalid käideldakse või kasutatakse neid võimaluse korral muul objektil.

Siseterritooriumi valgustamiseks kasutatakse nii mastidel olevaid kui ka hoonete külge paigaldatavaid valgusteid.

Siseterritooriumi valgustamiseks kasutatakse LED-mooduliga valgusteid. Kavandatud valgustuslahendus on välja toodud tehnovõrkude koondplaanil.

Ehitusprojekti tööjooniste staadiumiks taotleda Elektrilevi OÜ-lt uued tehnilised tingimused täpsustatud koos koormustega. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

3.8.3 Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustuse aluseks AS Eesti Telekom telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 25700283, väljastatud 18.12.2015 (vt DP Lisa nr 3.1)

Planeeritud sidetrassi ehitus tehakse Pärnu mnt-lt kuni planeeritava alani kulgevast sidekanalisatsiooni kaevust nr 14310. Kuni ühenduspunkti kaevuni jäetakse olemasoleva sidetrassile servituudi vajadusega ala.

Planeeringuala korterelamud ehitatakse ühele krundile ja kinnistu liitumispunkt tehakse kaevust nr 14310.

Uus sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest, põhiliselt 2-avalisena, igale hoonele on planeeritud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid ja haruühendusi.

Kaablatorude paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0m ja väljaspool sõiduteed 0,7m. Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse tööprojekti mahus.

Ehitusprojektide ja ehitustööde tegemisel tuleb järgida Telia tingimusi:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tegevuse jätkamiseks on vaja tellida Telia tehnilised tingimused.
- Maa-alal paikneb Teliale kuuluv liinirajatis: Kaablikanalisisatsioon, maakaabel, õhuliin, jaotusseadmed.
- Projekt kooskõlastatakse märkustega: tehniline lahendus korras.
- DP on kooskõlastatud märkusega „täiendavalt kooskõlastada eraldi töödena uute tehnovõrkudega ehitusprojekt ja olemasolevate hoonete lammutamise projekt“

Ehitusprojekti koostamisel tellida uued tehnilised tingimused ja kooskõlastada projekt AS-iga Eesti Telekom

3.8.4 Gaasivarustus

Planeeritud kinnistu soojavarustuse lahenduse aluseks on AS Gaasivõrgud 02.02.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr PJ-143/16(vt DP Lisa nr 3.4)

Planeeritav ala ei asu kaugkütte piirkonnas.

Planeeritava ala gaasivõrguga liitumine on kavandatud Pärnu mnt sissesõiduteel olevast B-kategooria gaasitorust. Olemasolevast gaasijaotustorustikust on planeeritud uus toru kuni planeeritava ala piirile kavandatud gaasirõhu alandamise reguleerimiskapini (GRK).

Kuni Pärnu mnt 457 kinnistu piirini kulgeb planeeritud toru transpordimaal. Gaasitoru servituut seatakse pärast ehitusprojekti koostamist maa omaniku ja trassivaldaja omavaheliste kokkulepete alusel.

Kinnistu piirile rajatakse GRK kapp ja sealt edasi hargnemistega kõikidesse hoonetesse A-kategooria gaasijaotustorustik. Kinnistul oleva torustikule määratakse servituudid võrguvaldaja kasuks.

Gaasitorustik planeeritakse maa-alusena plastikust gaasitorudest paigaldussügavusega vähemalt 1,0 m maapinnast toru peale.

Planeeritava torustiku koormused, läbimõõdud ja paigaldusviis täpsustatakse ehitusprojektiga. Gaasikütte või katla rajamisel arvestada, et kui kaitise kõikide ühel territooriumil asuvate põletusseadmete summaarne soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus ületab 0,3 MW ja nendest eraldub välisõhku vähemalt ühte saasteainet, tuleb taotleda välisõhku saasteluba enne ehitusluba (Keskkonnaministri määrus nr 20 “Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhku saasteluba ja erisaasteluba“ § 3 lg1)

Ehitusprojekti koostamisel tellitakse uued tehnilised tingimused ja kooskõlastatakse projekt AS-iga Gaasivõrgud.

3.8.5 Kaugkütte varustus

Kinnistu soojavarustuse lahenduse aluseks on AS Tallinna Küte poolt väljastatud tehnilised tingimused 14.01.2016 nr 21300-01-16/1

Planeeritav ala ei asu kaugkütte piirkonnas kuid alternatiivse võimalusena lahendatakse detailplaneeringuga ka kaugküttega varustamise võimalus. Soojuskoormus on ca 1,3 MW. Kaugkütte on planeeritud Pärnu mnt 457 kinnistule Pärnu mnt 455b paiknevast katlamajast (vt *Tehnovõrkude skeem nr 4*)

Planeeritava ala kaugkütte varustamiseks tuleb vajadusel rekonstrueerida Pärnu mnt 455b kinnistul asuv katlamaja. AS Tallinna Soojuse kasutada on Pärnu mnt 455b olevas hoones selle jaoks ruumid ja vajalikud tööd tehakse olemasoleva katlamaja ruumides (vt Koostöökiri nr 15).

Planeeritava küttrassi pikkus kuni Pärnu mnt 457 kinnistuni on ca 185m.

Planeeritud soojatorustik on ette nähtud ehitada maa-alusena. Olenevalt võimalustest ehitatakse mõnes kohas torustik läbi hoonete keldrikorruste.

Tööprojekti staadiumis näidetakse sisseviikude täpsed asukohad. Planeeritud torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustada tööprojekti staadiumis.

Järgmises projekteerimise staadiumis üle vaadata ja vajadusel (tulenevalt tehnilistest, keskkonnaalastest jm nõuetest) korrigeerida kavandatava soojustorustiku kulgemisjoont. Ehitusprojekti koostamisel tellitakse uued tehnilised tingimused ja kooskõlastatakse projekt AS-iga Tallinna Küte.

3.8.6 Juurdepääsutee ala tehnovõrgud

Detailplaneeringualast väljaspool on detailplaneeringus tehtud skemaatiliselt Pärnu mnt T31 kinnistul oleva juurdepääsutee ala lahendus. Pärnu mnt T31 on transpordimaa ja omanikuks on Tallinna linn.

Detailplaneeringu joonistel skemaatiliselt tähistatud ala piires tehakse täpsed tehnovõrkude lahendused ehitusprojektiga.

Sademevee kanalisatsioon on võimalik juhtida läbi planeeringuala Pääsküla rabas olevasse veekraavi TL065. Sademevete platsidelt kokku kogumisel tuleb need enne kraavi suunamist juhtida läbi õli- ja liivapüüdurite.

Välisvalgustuse elektritoide on võimalik saada praegu juurdepääsuteel olevatest tänavalaterna postides olevatest elektrikaablitest.

3.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

SV – servituudi vajadus

Pos 1

- Koostatava Nõmme üldplaneeringu ettepanek rohekoridori moodustamiseks
- SV: Juurdepääsuservituudi vajadus planeeritud elektri alajaamale võrguvaldaja kasuks
- SV: Elektri alajaamale pindalaga ca 21 m²
- SV: Planeeritud elektri liitumiskilbile 2m seadme servast võrguvaldaja kasuks

- SV: Planeeritud keskpinge kaablikoridorile 1m äärmisest kaablist, koridor 2m võrguvaldaja kasuks
- SV: Olemasolevale sidekanalisatsioonile 2m äärmisest kaablist, koridor laiusel 2m võrguvaldaja kasuks
- SV: Planeeritud gaasi reguleerimiskapile 1m seadme servast võrguvaldaja kasuks
- SV: Planeeritud kanalisatsioonile 3m toru teljest, koridor laiusel 6m võrguvaldaja kasuks
- SV: Planeeritud kaugküttetorudele 2m isolatsiooni servast

3.10 Planeeringu vastavus ruumilise arengu eesmärkidele, linnakeskkonna arenguvõimalustele ja avalikele huvidele ning väärtustele

Detailplaneeringu lahendus vastab ruumilise arengu eesmärkidele – kavandatud on korterelamutega krunt, mis aitab kaasa piirkonda mitmefunktsioonilise urbanistliku keskkonna loomisele.

Mitme funktsiooniga keskkond tuleb kasuks kogu piirkonnale, sest sellisel juhul saavutatakse kogu alal tervikuna inimeste ööpäeva ringne kohalolu ning saavutatakse parem turvalisus. Samuti aitab see elavdada piirkonnas pakutavaid teenuseid ja väikeettevõtlust, mida uued elanikud perspektiivis hakkaksid kasutama.

Planeeritud elamukvartali üheks sihtgrupiks on ka Tallinna ümbruses tööle käivad inimesed, kellel on võimalus sellisel juhul elamiskoht valida linna piires. Tänu regulaarselt toimivale ühistranspordile on hea ühendus nt Tänavilma tehnopargi ja Laagri alevikuga.

Avalikele huvidele vastab praegu amortiseerunud tootmishoonete ja laoplatside ala heakorrastamine ja uue kvaliteetse elukeskkonna loomine.

Planeeringuala kõrval olevale rabaalale on vajalik sõidukitega juurdepääs vajadusel kraavide korrastamiseks või päästetöödeks.

Pärast planeeringulahenduse realiseerumist jäävad planeeringualast põhja poolt Pääsküla rabale juurdepääsud Vabaduse puiestee T12 transpordimaa kinnistult, Naaritsa tänavalt või Pääsküla jäätmejaama juurest Raba tänavalt. Lõuna poolt on tagatud juurdepääs rabale Saagi tänavalt.

4 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHITAMISE NÕUDED

4.1 Arhitektuurinõuded

- Soklikõrgus: Soovitatav ca 40-50 cm
- Katusekalle: Lamekatus või väikese kaldega
- Välisviimistlus: Naturaalseid materjale (kivi, puit, metall, klaas jms)
- Piirded: $H_{max}=1,5$ m, kombineeritud metall- betoon või kivimaterjaliga

Märkus: Pääsküla raba poolsed -1 korruste (keldrikorruste) seinad võivad olla osaliselt avatud.

4.2 Ehitusprojekti koostamise nõuded

- Parkimiskorrusel ära juhitud vesi tuleb puhastada enne liiva- ja õlipüüduris juhtida reoveekanaliatsiooni
- Välise parkimisala sademeveed puhastada enne eelvoolu juhtimist liiva-õlipüüduris
- Sademevee juhtimisel Pääsküla raba territooriumil olevasse kraavi tuleb veed enne puhastada õli- ja liivapüüduris ning tagada eelvoolu kraavid toimimine
- Koostada eraldi haljastusprojekt ja kooskõlastada see Tallinna Keskkonnaametiga
- Ehitusprojektid (sh elamu ja teed) ja lammutusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga
- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt projekteerida hoovi jäätmete sorteerimise ja kogumise koht.
- Hoonete projekteerimisel võtta aluseks EVS 894:2008 A2 2015., Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“
- Hoonete projekteerimisel võtta aluseks Majandus- ja taristuministri määrus „Eluruumile esitatavad nõuded“ vastu võetud 02.07.2015 nr 85
- Ehitusprojekt kooskõlastada Maa-ametiga
- Hoonete projekteerimisel selgitada pinnase radoonitasemed. Juhul kui esineb radoonitase pinnaseõhus >50 kBq/m³, tuleb projekteerimisel ja ehitamisel rakendada täiendavaid ehituslikke radooniennetusmeetmeid.
- Arvestada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.

5 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED , TEOSTATUD UURINGUD VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE,

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Maapõuaseadus
- Tallinna linna ehitusmäärus (vastu võetud 06.09.2012 nr 21)
- Nõmme linnaosa ehitusmäärus (vastu võetud 28.10.2004 nr 36)
- Detailplaneeringu koostamise algatamine (Tallinna Linnavalitsus 27.01.2016 korraldus nr 108-k)
- Hillar-Peeter Luitsalu detailplaneeringu algatamisettepanek (21.09.2015)

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Tallinna üldplaneering (Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 nr 3)
- Nõmme koostatav üldplaneering (algatatud Tallinna Linnavolikogu poolt 22.02.2001 nr 46)
- Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 (Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 nr 329)
- Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord (03.05.2006 Tallinna Linnavalitsuse määrus nr 34)
- Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord (19.05.2011 Tallinna Linnavolikogu määrus nr 17)
- Tallinna jäätmehoolduseeskiri (08.09.2011 nr 28 Tallinna Linnavolikogu)
- Õigusaktid-projekteerimismõõdud ja Eesti standardid (EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1:Linnaplaneerimine“, EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“)

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus; Sirkel & Mall geodeesia OÜ, töö nr 789-15, mõõdistatud 06.07.2015
- Puittaimede haljastuslik hinnang; Olev Abner; august 2015
- Reostusuuring ja keskkonnaseisundi hinnang; AS Maves; september 2015
- Detailplaneeringu liiklusuuring; Inseneribüroo Stratum 2016

Detailplaneering on koostatud Tallinna Linnavalitsuse 31.10.2012 määruse nr 52 alusel – Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded.

5.1 Võrdlus Tallinna üldplaneeringuga

Tallinna üldplaneeringu kohaselt hõlmab Pärnu mnt 457 kinnistu kahte maakasutuse juhtotstarvet:

- väikeelamute ala, s.o põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3-4 korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid.
- metsad, pargid ja looduslikud haljasalad, puhkeotstarbelised alad, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks, alale võib ehitada üksikuid väiksemaid spordi- ja puhkeehitisi.

Detailplaneeringu lahendus on Tallinna üldplaneeringut muutev.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta väikeelamute alad ning metsade, parkide ja looduslike haljasalade alad korruseelamute alaks.

Planeeritava ala vahetus läheduses on 5- ja 12 korruselised nõukogude ajal sõjaväe poolt ehitatud korterelamud, siis väljakujunenud linnaehitusliku situatsiooni tõttu jääks väikeelamute rajoon eraldiseisvaks ja nende ehitamine ei toetaks piirkonna tervikliku arengut. Täiendavalt on koostavas Nõmme üldplaneeringus alale kavandatud segahoonestusala ja Pärnu mnt 463 kinnistule planeeritakse äri- ja tootmishooneid.

Planeerides uue korterelamutega kvartali antakse kogu piirkonnale linnaehitusliku lisaväärtust, mis mitmekesistab ja väärtustab arhitektuurselt nõukogude aegsete korterelamutega ja muude hoonetega asustatud piirkonda.

Pääsküla raba, Pärnu maantee ja Vabaduse puistee vaheline ala on ajalooliselt olnud tööstusala ning on olnud selliselt tähistatud Nõmme esimeses planeeringus. Nõukogude aja pärandina on sealne maastik ja täitepinnas muudetud selliseks, et uue haljasala rajamine vastavalt Tallinna üldplaneeringus kavandatule oleks raskendatud.

Piirkonna haljasalana on selgelt eristatav Pääsküla raba, mille eralduspiir muu olemasoleva linnaehitusliku situatsiooniga võrreldes kulgeb põhja-lõuna suunaliselt. Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta olemasolevat loodusliku situtatsiooni, sest raba piir eraldatud muust alast kallakute ja pervedega (sh kraaviperved).

5.2 Võrdlus Nõmme koostatava üldplaneeringuga ja Nõmme ehitismäärusega

	Detailplaneeringu lahendus	Koostatav Nõmme üldplaneering (vastuvõtmiseks märts 2017)	Nõmme ehitismäärus (ehituspiirkond III-5)
Kruntide võimalikud kasutusotstarbed	Elamumaa (kuni 4-korruselised korterelamud)	Segahoonestusala-Elamud, ameti- ja valitsusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri ja spordiasutused	Laod ja keskkonda mittehäiriv tootmine, kaubandus- ja teenindusettevõtted, kontorid ja elamud (eramud, korterelamud)
Korterelamu kruntide maksimaalne täisehituse protsent	30 % (maa-pealne hoonestus)	30 %	30 %
Korterelamute korruselisus ja kõrgus	4 korrust; suurim kõrgus 15m	4 korrust; suurim kõrgus 15m Sobiv kõrgus täpsustatakse projekti või detailplaneeringuga.	4 korrust; kõrgus 15m
Korterite arv ühes korterelamus	12 ja 16	Pole määratud	Soovitav 12
Koormusindeks	104	Pole määratud	Pole määratud
Haljastatud pinna osakaal krundist	41 %	30 %	50 % (täpsustatakse detailplaneeringuga)
Parkimiskohtade arv korteri kohta	1,5	Tallinna parkimise korralduse arengukava 2006-2014 <i>Alla 3-toaline 1,4 3-ja enamatoaline 1,6</i>	Soovitav 2,0

5.2.1 Nõmme ehitusmäärus

Detailplaneeringu lahenduse põhjendused ja ettepanekud

Nõmme ehitusmääruses on III ehituspiirkonnas kruntide suurim lubatud täisehitus 30%.

(vt Ehitusmäärus § 8, lg 3, punkt 1):

- *Detailplaneeringu lahenduses on krundi maapealne täisehitus 30%*
- *Detailplaneeringu lahenduses on maa-alune täisehitus 47%. Seda põhjusel, et oleks võimalik teha rohkem parkimiskohti hoonete keldrikorrusele ja planeerida läbi selle elamukvartalis inimestele rohkem õues ajaveetmise ruumi*

Nõmme ehitusmääruses on soovitatavalt 12 korterit ühes korterelamus.

(vt Ehitusmäärus § 8, lg 1, punkt 6):

- *Detailplaneeringu lahenduses on osaliselt elamutes kuni 12 korterit*
- *Planeeringulahendusega soovitaks luua piirkonda, mis arhitektuurselt kerkiks esile naabruses olevate vanemate korterelamute kõrval ning väärtustaks piirkonna linnaruumi. Sellest tulenevalt on planeeritud tihedam linnaruum, kus osaliselt on ühes kortermaja 16 korterit*
- *Suurema kui 12 korteriga elamud asuvad samas piirkonnas Pärnu mnt, Vabaduse pst ja raudtee ristumiskohas*

Nõmme ehitusmääruses on soovitatavalt 2,0 parkimiskohta ühe korteri kohta.

(vt Ehitusmäärus § 4, lg 11, punkt 1):

- *Detailplaneeringu lahenduse parkimiskohtade arv on vastavuses Tallinna Parkimise korralduse arengukavaga*
- *Tegemist on samatüübiliste korterite ja korterelamute rajooni arendamisega, kus üheks sihtrühmaks on keskmise sissetulekuga ja noored pered. Korterile kahe parkimiskoha planeerimine pole sellisel juhul põhjendatud.*
- *Eesti Statistika poolt on koostatud „Leibkondade energiatarbimise uuring 2012“ Selle kohaselt on Eestis ühe leibkonna kohta 0,78 autot (linnades 0,69). Planeeringulahenduses on vastav arv planeeritud 1,5 ja on piisav autode parkimisprobleemi lahendamiseks.*
- *Asukoht on hea ühistranspordiühendusega. Pärnu mnt-l asuvad bussiliinid ühendustega Mustamäele ja Kesklinna.*
- *Planeeringulast on jalakäimise teekond Laagri raudteejaama*

5.2.2 Koostatav Nõmme üldplaneering

Detailplaneeringu lahenduses on kasutatud märtsis 2017 vastuvõtmiseks valmis olevat Nõmme üldplaneeringu versiooni

<http://www.tallinn.ee/est/ehitus/Nomme-linnaosa-uldplaneering>

Detailplaneeringu lahenduse põhjendused ja ettepanekud

Koostatava Nõmme üldplaneeringus on alale määratud segahoonestusala. (alale võib kavandada elamuid, ameti- ning valitsusasutusi, kaubandus- ja teenindusasutusi, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone)

- *Detailplaneeringus (Pärnu mnt 457) on segahoonestusala poolt antud ühe võimalusena planeeritud elamud. Naaberkinnistul (Pärnu mnt 463) oleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt planeeritakse sinna äri- ja tootmishooned. Olemasolevalt on Pärnu mnt 463a kinnistul valitsusasutusena Maanteeamet. Seega on täidetud üldplaneeringu eesmärk, et segahoonestusalal oleks multifunktsionaalne keskkond. Praegu inimestele ligipääsmatu ja heakorrastamata (Pärnu mnt 457 ja 463) kinnistud võetakse kasutusele ja luuakse sinna tänapäevane elamis- ja äripindade piirkond.*

Koostatavas Nõmme üldplaneeringus on segahoonestusala (S) eesmärgiks seatud: piirkondlike tõmbekeskuste tekitamine ja vähemalt kodulähedaste esmaste teenuste pakkumine. Täiendav hoonestamine nendel aladel peab muutma keskusalad senisest multifunktsionaalsemaks ja avatumaks keskkonnaks. Segahoonestusaladel tuleb keskmisest enam tähelepanu pöörata meeldiva jalakäijate ruumi loomisele, mis seob omavahel erinevad transpordipeatuseid ja liikumisviise ning teeninduspindasid.

- *Detailplaneeringu lahendustega rajatakse uued jalakäijate teed ja perspektiivsetena on kavandatud jalakäijate teed Pärnu maanteel oleva Seleveri kauplusehoone ja Pärnu maantee bussipeatuse juurest. Seega on täidetud üks üldplaneeringu eesmärk jalakäijatele kvaliteetse liikumisruumi loomiseks. Naaberkinnistule (Pärnu mnt 463) planeeritakse äri- ja tootmishoonete kvartali, kus on võimalik tulevikus pakkuda kodulähedasi esmaseid teenuseid. Praegu korrastamata linnaruumi struktuurne planeerimine muudab selle avatumaks ja inimestele kättesaadavamaks keskkonnaks.*

Koostatavas Nõmme üldplaneeringus on eesmärgiks seatud: Traditsioonilise mitmfunktsioonilise urbanistliku linnakeskkonna kujundamine, linnaruumi kvaliteetne tihendamine.

- *Piirkonna planeeringulahendused pakuvad välja traditsiooniliste elamu- ja ärihoonete väljaehitamist, mis aitab võtta linnaruumi aktiivselt kasutusse. Pärnu mnt 457 kinnistul on vabaplaneeringu põhimõttel kavandatud avatud õuealadega elamukvartal ja Pärnu mnt 463 kinnistul äärelinna piirkondades kasutatav äri- ja tootmismaade planeerimise põhimõtteid.*

Koostatavas Nõmme üldplaneeringus seatud kruntide suurim täisehitus 30%.

- *Detailplaneeringu lahenduses on hoonete maapealne täisehitus 30%. Maa-alune täisehitus 47% on, et oleks võimalik planeerida rohkem parkimiskohti keldrikorrusele, et jätta rohkem inimestele õueruumi.*

Koostatavas Nõmme üldplaneeringus on soovitatud: Hoone kaugus tagumisest krundipiirist võiks olla võrdne mõõde hoone kõrgusega ja hoone sobiv kõrgus täpsustatakse arvestades linnaruumilisi iseärasusi.

- *Vabaplaneeringu põhimõttel kavandatud uus elamurajoonis on elamud planeeritud kinnistu piirist erinevatele kaugustele. Naaberkinnistutel potentsiaalselt hoonestatavad alad puuduvad. Pärnu mnt 463 kinnistul on planeeritav hoonestus vähemalt 30m kaugusele. Pääsküla rabas (reformimata riigimaa) ja Pärnu mnt T31 maadel koostatav üldplaneering hoonestamist ei kavanda. Reformimata riigimaal kus praegu paiknevad garaažid ei ole tulevikus hoonestamist ette näha, sest sinna on kavandatud koostatavas üldplaneeringus perspektiivne rohekoridor.*

Koostatavas Nõmme üldplaneeringus on hoonete suurim lubatud kõrgus 15m ja suurim korruste arv 4

- *Detailplaneeringu lahenduses on hoonete suurim kõrgus 15m ja suurim korruste arv 4*

5.3 Vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise korraldusele

Detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse korraldusega 27.01.2016 nr 108-k Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud ja kaalutud järgnevaid algatamise korralduses märgitud lähteseisukohti ja nõudeid (numeratsioon vastab algatamise korralduses toodud numeratsioonile)

1. Algatada Nõmme linnaosas Pärnu mnt 457 kinnistu detailplaneeringu koostamine. Planeeritava maa-ala suurus on 1,35 ha. Maa-ala piiride kirjeldus on esitatud korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Pärnu mnt 457 kinnistu äri- ja tootmismaa sihtotstarve elamumaaks ja määrata ehitusõigus kuni 4-korruseliste korterelamute ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

- *Planeeringulahenduse krundi sihtotstarve elumumaa ja maapealsete korruste arv 3 ning 4 arvestab algatamise korraldust*

3. Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31.oktoobri 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ja ning detailplaneeringu koostamise nõuded“
4. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:
- 4.1 kavandada varieeruva kõrgusega kuni 4-korruselised hooned;
- *detailplaneeringulahenduses on kavandatud varieeruva kõrgusega 3- ja 4-korruselised hooned (vt Põhijoonis nr 2 ja seletuskiri ptk 3)*
- 4.2. määrata hoonetusala lõunapoolne piir kavandatava juurdepääsutee põhjapoolse serva pikendusele;
- *detailplaneeringu lõunapoolsele piirile on tehtud võrreldes algatamisettepaneku joonisega hoonetusala tagasiaste (vt Põhijoonis nr 2)*
- 4.3. vähemalt 40% krundi pinnast peab olema haljastatud, mille hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus;
- *detailplaneeringulahenduses on kavandatud haljasalaks vähemalt 40 % krundi pinnast (vt Põhijoonis nr 2)*
- 4.4. näha ette parkimisala sademevee puhastamine liiva-õlipüüduris
- *parkimisala sademevee puhastamine on planeeritud liiva-õlipüüduris (vt Tehnovõrkude koondplaan nr 3 ja seletuskiri ptk 4.2)*
- 4.5. hoone mahus paikneva parkla põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimisele;
- *hoone mahus oleva parkla põrandavesi juhitakse reoveekanaliseerimisele (vt seletuskiri ptk 3.7; 3.8.2; 4.2)*
- 4.6. detailplaneeringu staadiumis teostada territooriumi keskkonnaseisundi hinnang vastavat pädevust omava asutuse poolt
- *detailplaneeringu koosseisus on reostusuuring ja keskkonnaseisundi hinnang (vt DP lisa 4.3)*

5.4 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Pärnu mnt 457 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustuse arutelu toimus 26.02.2016 kl 14.00 Nõmme Linnaosa Valitsuses

Avalikul arutelul viibisid Nõmme linnaosa arhitekt, projekterija, omaniku ja Nõmme Tee Seltsi esindajad.

Omaniku esindaja Hillar-Peeter Luitsalu tutvustas kohalolnutele detailplaneeringu lahendust. Nõmme Tee Seltsi esindaja Peeter Piirisild arvas, et Tallinnasse ja Nõmmele ei ole palju elamuid vaja ja investeerima peaks Kesk-Eesti tootmisse. Veel rääkis ta, et lähedal olev kõrgepinge alajaam ja õhuliinid avaldab elanike tervisele kahjuliku mõju.

Nõmme Tee Seltsi esindaja ei teinud ettepanekuid detailplaneeringu lahenduse muutmise kohta.

Eskiisi avalikul väljapanekul ja tutvustamise avalikul arutelul detailplaneeringu sisulise lahenduse kohta muutmissettepanekuid ei esitatud.

5.5 Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud järgmised olulisemad muudatused.

- Planeeringuala kagunurgas olev hoonestusala on nihutatud põhjasuunas
- Planeeritud hoonete arv on vähendatud 10-lt hoonelt 9-le majale.

5.6 Nõmme Linnaosa Halduskogu tehtud ettepanekutega arvestamine

Nõmme Linnaosa halduskogu toimus ja Pärnu mnt 457 detailplaneeringu arutelu toimus 09.03.2016

Lõplikuks kujunes seisukoht, et iga planeeritud korterile peab olema tagatud 2 parkimiskohta. Halduskogus esitati planeeringulahendust, milles oli 144 korterit ja 186 parkimiskohta (st ühe korteri tarbeks on 1,2 parkimiskohta)

Korrigeeritud planeeringulahenduses on vähendatud korterite ja suurendatud parkimiskohtade arvu, 130 korterit ja 197 parkimiskohta (st ühe korteri tarbeks on 1,5 parkimiskohta)

Planeeringulahenduses tehakse ettepanek tagada ühe korteri tarbeks 1,5 parkimiskohta järgmistel põhjustel:

- Planeeringulahendus vastab Tallinna Parkimise korralduse arengukavale 2006-2014 Elamu asukohaks on valitud vastavalt sellele Äärelinn (vt Põhijoonis nr 2 Parkimiskohtade arvutuse kontrolltabel nr 2)
- Eesti Statistika poolt on koostatud „Leibkondade energiatarbimise uuring 2012“ Selle kohaselt on Eestis ühe leibkonna kohta 0,78 autot (linnades 0,69). Planeeringulahenduses on ühe korteri/leibkonna kohta planeeritud 1,5 parkimiskohta. Sellest tulenevalt ei ole 2 parkimiskohta ühe korteri/leibkonna kohta põhjendatud.
- Planeeringuasukoht on hea ühistranspordiühendusega. Pärnu mnt-l ca asuvad bussiliinid ühendustega Mustamäele ja Kesklinna. Regulaarsed bussiliini ühendused on Saue linna ja Saue vallaga (buss nr 191)
- Planeeringulast on rattaga ja jalgsi kõndimise jalakäimise teekond Laagri raudteejaama ca 650m

5.7 Nõmme Linnaosa Valitsuse ettepanekutega arvestamine

Nõmme Linnaosa valitsus on seisukohal, et kuna korterite hoonestustihedus on suur, tuleb planeeritud korterite arvu ja maapealset brutopinda vähendada ca 15% võrra (vt koostöö kiri 21.03.2016).

- Korterite arvu on vähendatud ca 10 % - varem planeeritud 144 korteri asemel on muudetud planeeringulahenduses 130 korterit
- Maapealset brutopinda on vähendatud ca 11 % - varem planeeritud maapealse suletud brutopinna 13 320 m² asemel on 11 900 m²

Võrreldes detailplaneeringu algatamisettepanekuga on detailplaneeringu lahenduses suletud brutopinda vähendatud ca 24 % ja korterite arvu 19%

6 TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritud kuni 4-korruseliste I kasutusviisi kuuluvate korterelamute tulepüsivusklass on TP1. Detailplaneeringu põhijoonisel nr 2 näidatud hoonestusala paiknemine täpsustatakse ehitusprojektiga.

Väline tulekustutusvesi 20 l/s 3 tunni vältel on tagatud planeeritud hüdrantidest (vt *Tehnovõrkude skeem joonis nr 4*). Projekteerimise järgimistes staadiumites hüdrantide asukohad täpsustatakse.

Planeeringuala loodenurgas asuva olemasoleva tuletõrjevee mahuti kasutamise vajalikus ja võimalus täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

Samal krundil olevaid hooned käsitletakse ühtse tervikuna, hoonetevahelised kujad ja tuletõkkeseksioonide piirialad tehakse vastavalt standardile.

Parkimiskorrustel arvestada automaatse tulekahjusüsteemi väljaehitamisega. Keldrikorruse garaaž jaotada max 800 m² pinnaga tuletõkkeseksioonideks, mis on eraldatud tuletõkkeustega EI30. Keldrikorrusel peab olema välja ehitatud tulekustutusvoolikute süsteem, kus tuletõkkeseksioonideks mitte tegemisel tuleb kogu korruse ulatuses välja ehitada sprinkelsüsteem. Tuletõkkeseksioonide moodustamine täpsustatakse ehitusprojektiga. Külmade korruste korral asendatakse voolikud külmakindlate tulekustutitega.

Päästeameti masinatele peavad olema hoonetele juurdepääsuks vähemalt 3,5m laiune tugevdatud pinnasega juurdesõiduteed (kandevõimega 25 tonni). Juurdesõiduteed planeeritud asfaltkatte teena või tugevdatud pinnasega murukattena.

Neljakorrueliste hoonete korral peab juurdesõidutee olema iga hädaväljapääsuna kasutatava akna või rõdu juurde. Juurdesõiduteede täpsed asukohad ja vajadus täpsustatakse ehitusprojektis vastavalt standardile.

Ehitusprojekti koostamise nõuded:

- Hoonete projekteerimisel arvestada Majandus- ja taristuministri 02.06 2015 määrust nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”
- Tuletõrje veevarustuse planeerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 812 – 6:2012 „Ehitise tuleohutus” osa 6 „Tuletõrje veevarustus”

- Hoonete vaheliste kujade jms määramisel lähtuda standardist EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus“.
- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2)
- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti projekteerimismid EPN 10.1 “Ehitiste tuleohutus“ ja Eesti standard EVS 812-4:2011 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“
- Tuletõrjehüdrandid peavad vastama Eesti standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 Ehitiste tuleohutus . Osa 6: Tuletõrje veevarustus

7 ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

Elamukvartali hoonete vahelisele alal rajatakse mänguväljakud ja privaatsed rekreatsioonialad. Ainult kvartali elanikele ette nähtud hooviosa ümber rajatakse aed ja sissepääsu juurde tõkkepuu.

Enamus autode parkimiskohti asub hoonete mahus soklikorruusel vähendades nende varastamise riski. Ülejäänud parkimiskohad asuvad elamute akendest hästi nähtaval seesmisel kvartali tänaval vähendades varguse ohtu.

Soovitused ehitusprojekti koostamiseks:

- Sisse- ja juurdepääsude juures kasutada videovalvet. Jälgitavus vähendab kuriteo riski
- Vandalismiaktide ja sissemurdmise riski vähendamiseks hoonetele projekteerida vastupidavad ukSED ja aknad
- Hoovi kavandada välisvalgustus ja sissepääsud valgustada eraldi
- Hoonetesse projekteerida turvasüsteemid

8 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

Üldine nõue:

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

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Vastavalt täpsustatud koormustele tellida projektide tegemiseks uued tehnilised tingimused ja kooskõlastada projektid AS-ga Tallinna Vesi

Elektrivarustus:

- Vastavalt täpsustatud koormustele tellida projektide tegemiseks uued tehnilised tingimused ja kooskõlastada projektid Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooniga

Sidevarustus:

- Tööprojekti koostamiseks tellida täiendavalt tehnilised tingimused
- Tööprojekti joonisele kanda sidekaevude numbrid
- Ehitustööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast
- Ehitustöid võib teostada ainult Eesti Telekom AS volitatud esindaja Eltel Networks AS kirjaliku tööloa alusel
- Ehitustööde tegemiseks planeeritavas piirkonnas on vaja täiendavalt esitada kooskõlastamiseks tööjoonised
- Vastavalt täpsustatud koormustele tellida projektide tegemiseks uued tehnilised tingimused ja kooskõlastada projektid Eesti Telekom AS-ga

Gaasivarustus:

- Vastavalt täpsustatud koormustele tellida projektide tegemiseks uued tehnilised tingimused ja kooskõlastada projektid AS-ga Gaasivõrgud
- Kooskõlastada ühenduspunkt torustiku omanikuga, Aktsiaseltsiga Eesti Gaas

Seletuskirja koostas: Jaanus Praks