

# MUSTJÕE LINNUVAATLUSTORNI DETAILPLANEERING DP041920 Tallinn, Haabersti

*Tellija: Tallinna Keskkonnaamet,  
keskkonnaamet@tallinnlv.ee, tel 640 4572, Harju tn 13 Tallinn 10130*

*Projekti juht: Mart Hiob, mart@artes.ee, tel 501 4767, Küütri 14 Tartu 51007*

*Maastikuarhitekt: Tanel Breede, tanel@artes.ee, tel 521 7478, Küütri 14 Tartu 51007*



Töö nr: 1651DP1

Tellija: Tallinna Keskkonnaamet

Projekti juht: Mart Hiob

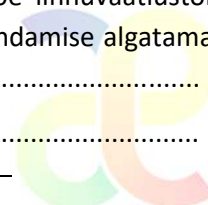
Maastikuarhitekt: Tanel Breede

Esikaanel: Stroomi-Haabersti kergliiklustee. Mart Hiob 2016.



## SISUKORD

A	Seletuskiri .....	5
1	Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus.....	5
2	Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus .....	5
3	Planeeringus kavandatu.....	6
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	6
3.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	6
3.3	Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad ..	6
3.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	6
3.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.....	6
3.6	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	7
3.7	Tänavate ja avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.....	7
4	Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted .....	8
4.1	Sidevarustus.....	8
4.2	Elektrivarustus .....	8
4.3	Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveevarustus .....	8
5	Kehtivad ja planeeritud kitsendused .....	8
5.1	Kehtivad kitsendused.....	8
5.2	Planeeritud kitsendused .....	8
6	Kavandatu vastavus planeeritava ala ruumilise arengu eesmärkidele.....	8
7	Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele ning mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele.....	8
8	Vastavus lähtedokumentidele .....	8
8.1	Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneering“ .....	8
8.2	Tallinna üldplaneeringu muutmine .....	9
8.3	Tallinna Linnavolikogu 10. märtsi 2011 a otsusega nr 28 vastuvõetud „Haabersti linnaosa üldplaneering“ .....	10
8.4	Kehtiv detailplaneering.....	10
8.5	Tallinna Linnavalitsuse 27. aprilli 2014 korraldus nr 626-k „Mustjõe linnuvaatlustorni detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Haabersti linnaosas“ .....	10
8.6	Muinsuskaitse tingimused .....	10



9	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	12
9.1	Olulisemad arhitektuurinõuded.....	12
9.2	Liiklus ja parkimine.....	12
9.3	Haljastus.....	12
9.4	Tuleohutusnõuded.....	12
9.5	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	12
9.6	Keskkonnanõuded.....	12
9.7	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas.....	13
B	Joonised.....	15
1	Asukohaskeem .....	16
2	Põhijoonis.....	17



## A SELETUSKIRI

---

### 1 Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeritav maa-ala suurusega 0,11 ha asub Haabersti linnaosas Paldiski maantee ja mere vahel ning hõlmab osaliselt kinnistut Paldiski mnt 92 ja osaliselt kinnistut Paldiski mnt 80b. Planeeringuala läbib Stroomi-Haabersti kergliiklustee.

### 2 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Koostatava detailplaneeringu eesmärgiks on määrata ehitusõigus linnuvaatlustorni ehitamiseks ning selle tarvis ehituskeeluvööndi vähendamine. Linnuvaatlustorni näol on tegu selgelt avalikkusele suunatud objektiga, mis loob elanikele ja turistidele võimaluse linnuvaatlusteks ning tutvuda linnas asuvate loodusväärtustega. Linnuvaatlustorni ehitamise pikaajalisemaks eesmärgiks on suurendada kohaliku elanikkonna teadlikkust linnas asuvatest loodusväärtustest ning toetada keskkonnahariduse arendamist Tallinnas.



### 3 Planeeringus kavandatu

#### 3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Krundipiire ei muudeta. Linnuvaatlustorn on planeeritud Paldiski mnt 92 krundile.

#### 3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Linnuvaatlustorni asukoht on valitud koostöös Tallinna linnuklubi liikmete ja Tallinna Keskkonnaameti keskkonnahoiu osakonna spetsialistidega. Mustjõe roheala on linnuvaatluseks suurepärase koht, eriti lindude migratsiooni perioodil, sest tegu on olulise Lääne-Tallinna lindude rändeteega. Linnuvaatlustorn asub Stroomi-Haabersti kergliiklustee vahetus läheduses, mis tagab linnuvaatlustornile ka hea ligipääsu.

Torni suuruse kavandamisel on eeskujuks võetud olemasolevad valmishitatud linnuvaatlustornid. Hoonestusala on planeeritud ehitusalusest pindalast suurem, jättes arhitektile projekteerimisel mänguruumi.

Põhijoonisel on tähistatud torni võimalik asukoht planeeritava hoonestusalana.

#### 3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

**Krundi Paldiski mnt 92 ehitusõigus:**

- Krundi kasutamise sihtotstarve - 100 % Ümr (sotsiaalmaa sihtotstarbe alaliik üldkasutatav maa, sh haljasala ja pargi maa, supelranna maa jne);
- Hoonete suurim lubatud arv – 1;
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 36 m<sup>2</sup>;
- Hoonete suurim kõrgus – 12.70 m absoluutkõrgus.

Krundile on lubatud ehitada majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määruse nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" klassifikatsiooni järgi:

- 24129 Muu nimetamata puhkerajatis – linnuvaatlustorn.

#### 3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna reljeefi ei ole planeeritud oluliselt muuta. Tornile juurdepääsutee rajamiseks tuleb teeäärset nõlva õgvendada. Täpne nõlvade lahendus antakse projektis. Sademevesi juhitakse teedelt haljasalale.

#### 3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

##### 3.5.1 Haljastus ja heakord

Olemasolev kõrghaljastus on üldjuhul ette nähtud säilitada. Uue vaatlustorni ehitamisega, sõltuvalt torni lõplikust asetusest hoonestusalal, võib olla vajadus üks väheväärtuslik puu (4. väärtusklass) likvideerida. Likvideeritava puu asemele tuleb istutada lähipiirkonda uued puud vastavalt p 3.5.2.

Stroomi-Haabersti kergliiklustee ning torni juurdepääsu ristumise juurde on kavandatud infotahvli asukoht. Soovitav on infotahvel paigaldada olemasoleva valgusti poolsesse külge, siis on tahvel ka hämaral ajal loetav. Piirdeid ei planeerita.

### 3.5.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

Likvideeritava puu asemele istutatavale haljastusele vastav ühikute arv on arvatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“.

Tabel 1 Asendusistutuste arvutus

Jrk nr	Likv. Puu nr	Puu liik	Liigi koefitsient	Rinnasläbimõõt (läbimõõtude summa)	Väärtusklass	Seisukorra koefitsient	Raiepõhjuse koefitsient	Haljastus ühik
1	2	ReRa	1	105	4	0,3	0,7	70

Esialgse arvutuse kohaselt tuleb istutada 70 haljastuse ühikut. Puu likvideerimise vajadus täpsustatakse projekteerimisel.

### 3.5.3 Jäätmekäitlus

Olemasolev prügikast asub planeeringualal oleva pingi juures. Vajadusel võib lisada täiendava prügikasti kavandatava torni juurde.

### 3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringualal mootorsõidukite liiklust ei ole ja ei planeerita. Planeeringualale pääseb Stroomi – Haabersti kergliiklusteel. Torni projekteerimisel kavandada torni külje või selle vahetusse lähedusse jalgrataste parkimiskohad.

Eesti Standardis EVS 843:2016 puudub linnuvaatlustorni parkimisnormatiiv. Arvestades potentsiaalset samaaegset torni küllastajate arvu on soovitatav arvestada 6 jalgratta parkimiskohaga.

### 3.7 Tänavate ja avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringuala läbib Stroomi-Haabersti kergliiklustee on avalikus kasutuses.

Planeeritud linnuvaatlustorn koos sinna juurde kuuluva juurdepääsuga on planeeritud samuti avalikku kasutusse.



## 4 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

### 4.1 Sidevarustus

Planeeringualal ja selle läheduses olemasolev sidevarustus puudub ning uusi võrke ei planeerita.

### 4.2 Elektrivarustus

Planeeringuala läbiva Stroomi-Haabersti kergliiklusteel on välisvalgustus. Olemasolev valgustus säilib. Uusi elektrikaableid ja valgusteid ei planeerita.

### 4.3 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveevarustus

Planeeringualast kagusse jääb 1200 mm läbimõõduga kollektor, mida käesoleva planeeringu lahendus ei mõjuta. Uusi torusid ei planeerita.

Sademevesi juhitakse vertikaalplaneerimisega haljasalale.

## 5 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

### 5.1 Kehtivad kitsendused

Planeeringualale ulatub Läänemere ranna ehituskeeluvöönd, mida arvestatakse 1 m kõrguse üleujutusala piirist. Ehituskeeluvööndis asub avalikult kasutatav Stroomi-Haabersti kergliiklustee.

Alal paiknevad III kaitsekategooria rabakonna (*rana narvalis*) elupaigad.

Planeeringuala asub Tallinna vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 2589) kaitsevööndis, täpsemalt Vanalinna muinsuskaitseala vaatesektoris vaatega Tiskre klindilt Kaarli kirikule ja Toompea põhjanõlvale. Maa-alale hoonestuse kavandamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus. Kuna kavandatava linnuvaatlustorni absoluutkõrguseks on kuni 12,70 m jääb see piisavalt madalaks ja vanalinna silueti vaadeldavus on tagatud.

### 5.2 Planeeritud kitsendused

Kavandatav linnuvaatlustorn on planeeritud avalikult kasutatavaks.

## 6 Kavandatu vastavus planeeritava ala ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeringu realiseerimisel tõstetakse ala puhkeväärtust ning lisandub loodusvaatluse võimalusi.

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

Planeeringu realiseerimisel tõstetakse lähipiirkonna puhkeväärtust.

## 8 Vastavus lähtedokumentidele

### 8.1 Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneering“

Planeeritava ala Tallinna üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute ala, mille piiril asub soovitatavalt 50 m laiune haljaskoridor.

Detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbega, sest sisaldab haljaskoridori, kuid teeb **üldplaneeringu muutmise ettepaneku ehituskeeluvööndi vähendamise osas**, kuna detailplaneeringus taotletakse looduskaitseeadusest tuleneva Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamist linnuvaatlustorni ehitamiseks.

Planeeringuala asub korduva üleujutusega alal. Kuna korduva üleujutusega ala piir ei ole üldplaneeringuga määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon, millest lähjtuvalt tuletatakse ranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd.

## 8.2 Tallinna üldplaneeringu muutmise

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta detailplaneeringualal Tallinna linna üldplaneeringut looduskaitseeadusest tuleneva Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas antud lõigus 50 meetrilt 15 meetrile võimaldamaks linnuvaatlustorni ehitamist. Kuna üldplaneeringus puudub ehituskeeluvööndit puudutav kaardimaterjal, siis ehituskeeluvööndi vähendamise skeemiks on käesoleva planeeringu põhijoonis.

Ehituskeeluvööndi vähendamise põhjuseks on asjaolu, et linnuvaatlustorni rajamine antud kohta tuleneb avalikust huvist alljärgnevalt:

- Linnuvaatlustorni, mida soovib püstitada Tallinna Keskkonnaamet, ei saa Mustjõe piirkonnas püstitada Tallinna linnale kuuluvale Paldiski mnt 92 krundile väljapoole ehituskeeluvööndit, sest krunt on väljaspool ehituskeeluvööndit vaid Mustjõest kaugemale jäävas osas, kus aga on lindude vaatlemine raskendatud; ehitise kasutusotstarbest lähtuvalt (linnuvaatlustorn) ei ole seda otstarbekas püstitada kaugemale sisemaale;
- Torni asukoht on valitud selliselt, et see asuks ümbritseva alaga võrreldes looduslikult kõrgema koha peal ning seega välditaks maapinna reljeefi muudatuste tegemise vajadust ning oleks minimeeritud inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju looduskooslustele, mis piirdub vaid piirdub vaid ehitisealuse pinna ja juurdepääsuteega;
- Linnuvaatlustorni ehitamine ja kasutamine ei mõjuta oluliselt rannal asuvate looduskooslusi, kuna torn kavandatakse ehitada olemasoleva kergliiklustee lähedusse (7,5 m kaugusele tee servast), mille ümbruses olevat looduskooslust on tee ehitamisel ja hooldamisel juba muudetud; seega ei kahjustata ranna kaitse eesmärke looduskoosluste säilitamise osas ja piiratakse inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju; torni viimine kaugemale, väljapoole ehituskeeluvööndit pikendaks juurdepääsuteed olemasolevalt kergliiklusteelt ning suurendaks sellega inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju looduskooslustele;
- Ehituskeeluvööndi vähendamisega ei takistata vaba liikumist rannaalal ja juurdepääs olemasolevale kergliiklusteele säilib endisel viisil, sest linnuvaatlustorn püstitatakse kergliiklustee kõrvale; seega ei kahjustata ranna kaitse eesmärke rannal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamise osas;
- Tegemist on ööpäevaringselt avalikku kasutusse kavandatava ehitisega, mis suurendab inimeste loodushuvi ja -teadmisi, mistõttu on tegemist avaliku huviga loodushoidliku mõtteviisi suurendamisel; uut asustust rannale ei kavandata.

Eelloetletud põhjustel on ehituskeeluvööndi vähendamine antud kohas linnuvaatlustorni püstitamiseks põhjendatud.



### 8.3 Tallinna Linnavolikogu 10. märtsi 2011 a otsusega nr 28 vastuvõetud „Haabersti linnaosa üldplaneering“

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala rohealal, mis on looduslikud või inimtekkelised valdavalt taimkattega alad: linnametsad, pargid, haljakud jmt. Rohealad on üldiselt mõeldud avalikuks kasutamiseks, kuid põhjendatud juhtudel võib omaniku soovil roheala olla mitteavalik. Alal võivad paikneda roheala teenindavad ehitised: mänguväljakud, roheala teenindavad parklad, lemmikloomade jalutusväljakud, puhke- ja spordiehitised ning üksikud väiksemad hooned jmt.

Detailplaneering vastab koostatavale Haabersti linnaosa üldplaneeringule, sest sisaldab puhkeehitise kavandamist. Haabersti linnaosa üldplaneeringu edasisel menetlemisel arvestada käesoleva planeeringu lahendusega ning viia sisse ehituskeeluvööndi vähendamine antud lõigis 50 meetrilt 15 meetrile võimaldamaks linnuvaatlustorni ehitamist.

### 8.4 Kehtiv detailplaneering

Planeeritaval maa-alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

### 8.5 Tallinna Linnavalitsuse 27. aprilli 2014 korraldus nr 626-k „Mustjõe linnuvaatlustorni detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Haabersti linnaosas“

Algatamise taotlusele lisatud seletuskirjas toodud ehitusalune pind erinevad kavandatud tornist, kuna soovitakse luua võimalus rajada Pärnusse ehitatud linnuvaatlustorni mõõtmetega (ehituslune pindala 36 m<sup>2</sup> ja kõrgus 9 m) sarnane torn. Torni suhteline kõrgus on planeeritud vastavalt algatamise korralduses esitatud kõrgusele (9 m), kuid kuna torni asukoht on planeeritud looduslikule kõrgendikule, on lubatud torni absoluutne kõrgus 12,70 m.

### 8.6 Muinsuskaitse tingimused

Planeeringuala asub Tallinna vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 2589) kaitsevööndis, täpsemalt Vanalinna muinsuskaitseala vaatesektoris vaatega Tiskre klindilt Kaarli kirikule ja Toompea põhjanõlvale (vt foto 1). Maa-alale hoonestuse kavandamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus. Põhjusel, et kavandatava linnuvaatlustorni absoluutkõrguseks on kuni 12,70 m, jääb see nii madalaks, et vanalinna silueti vaadeldavus on tagatud. Vanalinna silueti vaadeldavust piirab eelkõige olemasolev puistu, mis on kavandatavast tornist kõrgem.



Foto 1. Vaade Tiskre klindilt vanalinnale. Planeeringuala jääb vaate vanalinna suunale, kuid ei ole oma väiksuse tõttu nähtav. Foto: Mart Hiob.

Planeeringualalt ei avane vanalinnale puistu tõttu hetkel mingit vaadet (vt foto 2). Eeldatavasti ei avane vaade ka kavandatavast tornist, sest see on vanalinna suunas jäävast puistust madalam.



*Foto 2. Vaade planeeringualalt vanalinna suunas. Foto: Mart Hiob.*

## 9 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

### 9.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

- Torni suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9 m.
- Torni katuse kalle määrata projektis, juhul kui katust üldse kavandatakse.
- Värvivalimisel arvestada ümbritseva loodusliku keskkonnaga.
- Torni vorm peab olema sale, kerge ja tagama ehitise stabiilsuse.
- Välisviimistluses kasutada mereäärsesse keskkonda sobivat puitu, metalli ja klaasi.
- Mitte kasutada ümarpalki.
- Infotahvel projekteerida koos torniga ühtses arhitektuurses võtmes.
- Piirdeaedu mitte kavandada.
- Ehitusprojekt kooskõlastada Kommunaalametiga.

### 9.2 Liiklus ja parkimine

- Lubatud on vaid jalgrattaga, jalgsi ja teised kergliiklejad.
- Torni juurde projekteerida orienteeruvalt 6 jalgratta parkimiskohta.
- Jalgrattahoidjad peavad võimaldama jalgratast raamist lukustada.

### 9.3 Haljastus

- Ehitusprojekti koostamisel lahendada haljastuse osa, mille koostamisse kaasata maastikuarhitekt.
- Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
- Uushaljastuse kavandamisel lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusest nr 11 „Avalikule alale puude istutamise kord“.
- Kõik istikud peavad olemas elujõulised ning vabad haigustest. Projektis määrata istikute liigid ja minimaalsed mõõtmed.
- Ehitustööde ajal tuleb olemasolevatele puudele tagada juurestiku, tüve ja võra katsemeetmed. Säilitatavate puude ankurjuuri ei ole lubatud läbi lõigata.

### 9.4 Tuleohutusnõuded

- Minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP3.

### 9.5 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

- Tuleb tagada jälgitavus – hoida torni ümbrus avatud ning tagada torni vaadeldavus kergliiklusteelt.
- Tuleb kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale.

### 9.6 Keskkonnanõuded

- Soovitav on kavandada torni juurde täiendav prügikast, mille asukoht määratakse ehitusprojektis.
- Linnuvaatlusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

## **9.7 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas**

### **9.7.1 Elektrivarustus**

- Tulenevalt olemasoleva välisvalgustuse ehitistest tuleb tööprojektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama Elektriõhutusseaduse §12-st (Elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord".
- Tööjoonised koostada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

### **9.7.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi**

- Sademevesi juhtida vertikaalplaneerimisega haljasalale.





## **B JOONISED**

---

**1 Asukohaskeem**

**2 Põhijoonis**





## 1 Asukohaskeem



Joonis 1. Asukohaskeem (skeemi alus Tallinna planeeringute register)

Algamisjärgne planeeringuala piir



Kontaktvööndi piir

