

PIRITA TEE 26a  
KINNISTU DETAILPLANEERING

**DP036360**

**PLANEERINGU TELLIJAJ:** Tallinna Linnaplaneerimise Amet  
Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn,  
tel: 6 404 375

**HUVITATUD ISIK:** Baltek Arendus OÜ  
Toompuiestee 33a, 10149 Tallinn  
tel: 50 15869  
laur@aconto.ee

**KOOSTAJAJ:** osaühing R- KONSULT,  
reg. nr. 10024881  
Tartu maantee 16b, 10117 Tallinn,  
tel: 6 604 735



2016

**PLANEERINGU TELLIJAJ:** Tallinna Linnaplaneerimise Amet  
Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn,  
tel:6 404 375

**HUVITATUD ISIK:** Baltek Arendus OÜ  
Toompuiestee 33a, 10149 Tallinn  
Laur Kivistik  
tel: 50 15869  
laur@aconto.ee

**KOOSTAJAJ:** osäühing R- KONSULT,  
reg. nr. 10024881  
Tartu maantee 16b, 10117 Tallinn,  
tel: 6 604 735

**PROJEKTI JUHT:** Irina Raud  
arhitekt Erkki Tammeleht  
insener Ilmu Sukk  
insener Lembit Käes  
insener Kaarel Roopalu  
dendroloog Aino Aaspõllu

**TÖÖ KOOSSEIS:**

**SISUKORD**  
**SELETUSKIRI**  
**GRAAFILINE MATERJAL, s.h.:**

<b><u>JOONISE NIMETUS</u></b>	<b><u>MÕÕTKAVA</u></b>	<b><u>JOONISE NR</u></b>
ASUKOHASKEEM	skeem	joonis A-1
PÕHIJONIS	M 1:500	joonis A-2
TEHNOVÕRGKUDE KOONDPLAAN	M 1:500	joonis A-3
VÄLISTE TEHNOVÕRKUDE SKEEM	M 1:1000	Joonis A-4

## **SISUKORD**

1.	Planeeritud maa-ala asukohta kirjeldus.....	5
2.	Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärk.....	5
3.	Planeeringus kavandatu.....	5
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	5
3.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	5
3.3	Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maa üksuste koormusnäitajad.....	6
3.4	Vertikaalplaneerimine.....	6
3.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted. Asendusistutuse vajaduse arvutus.....	6
3.6	Tänavad ja tehnovõrgud.....	8
3.6.1	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	8
3.6.2	Soojusvarustus.....	9
3.6.3	Sidevarustus.....	9
3.6.4	Elektrivarustus.....	10
3.6.5	Tee- ja territooriumi valgustus.....	10
3.7	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted ning parkimiskohtade vajaduse arvutus.....	11
3.7.1	Liiklus.....	11
3.7.2	Parkimine.....	11
3.8	Kehtivad ja planeeritud kitsendused.....	12
3.9	Meetmed tuleohutuse tagamiseks.....	12
3.10	Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.....	13
4.	Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded.....	13
4.1	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.....	13
4.1.1	Hoonete projekteerimise olulisemad arhitektuurinõuded.....	13
4.1.2	Rajatiste projekteerimise ja kujundusnõuded.....	14
4.1.3	Olemasolevate hoonete lammutamise või ümberehitamise nõuded.....	14
4.1.4	Müraleevendusmeetmed.....	14
4.1.5	Radoonileevendusmeetmed.....	14

4.1.6	Keskkonnakaitsealased nõuded.....	14
4.1.7	Tuleohutusnõuded .....	14
4.1.8	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded .....	14
4.1.9	Nõuded ehitusprojektile tehnovõrkude osas, Täiendavate koostöökõlastuste hankimine ja koostöö vajadus .....	15
4.2	Nõuded ehitamiseks.....	15
4.2.1	Haljastusalased nõuded .....	15
4.2.2	Nõuded tehnovõrkude ehitamiseks .....	16
4.2.3	Muinsuskaitse alane järelevalve.....	16
5.	Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja – seisukohtadele .....	16

## **PLANEERINGU SELETUSKIRI**

### **1. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS**

Planeeritud ala asub Tallinna kesklinnas Pirita tee ääres Lillepaviljoni endisel territooriumil. Planeeritud ala suurus on 0,54 ha.

### **2. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK**

Eesmärk on tihendada hoonestust, viies ellu ja võttes suuresti aluseks arhitekt Valve Pormeistri 1960 aastal kavandatud ruumiprogrammi, korrastada krunt ning säilitada väärtuslik kõrghaljastus.

Lisanduva hoone asukoht, proportsioonid ja kõrgus planeerida nii, et lähialale jäävad ehitismälestised jääksid domineerima ja oleksid vaadeldavad. Kompleksi maastikuarhitektuurilise eripära säilitamiseks oluliselt mitte muuta maapinna reljeefi Pirita tee 26a kinnistu Pirita tee poolse serva keskosa ja kohviku „Tuljak“ väliterrassi merepoolse piirde vahel;

### **3. PLANEERINGUS KAVANDATU**

Detailplaneering on koostatud eesmärgil jagada Pirita tee 26a kinnistu ärimaa sihtotstarbega krundiks ja transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määrata kruntide kasutamise tingimused ja ehitusõigus moodustatavale ärimaa sihtotstarbega krundile kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks ning olemasoleva paviljoni rekonstrueerimiseks ja varikatuse rajamiseks. Transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos. 2) määrata avalikuks kasutatavaks kuna tulevikus kujuneb sellest Pirita tee 28 planeeritavalt elamualalt pääs Pirita teele. Pos 2 krundi võib liita jätkuvalt riigi omandis olevast maast moodustatava transpordimaa krundiga.

#### **3.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS**

Pirita tee 26a kinnistu on ette nähtud jagada kaheks krundiks: ärimaa suurusena 4741 m<sup>2</sup> ja transpordimaa suurusena 145 m<sup>2</sup>. Krundi pos 2 võib liita sellega külgnevast jätkuvalt riigi omandis olevast maatükist moodustatava transpordimaa krundiga.

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

Hoonete paiknemise valikul on aluseks võetud V. Pormeistri „Lillepaviljon“-i kunagine projekt, mille alusel on ka koostatud Pirita tee 26a krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Eelnimetatutest lähtuvalt on korrastatud linnaruumi kujundamiseks planeeritud 2- korruselise hoone maapealse osa hoonestusala lõunapoolne piir määratud kohviku „Tuljak“ põhjapoolse ehitusjoone pikendusele. Hoone maa-alune osa on planeeritud sujuvalt kokku viia olemasoleva maapinna reljeefiga. Hoone suurim kõrgus on abs. 10,15 m, mis on võrdne kohviku „Tuljak“ esise terrassi põranda kõrgusega. Kavandatud hoone ei piira vaadet kohvik „Tuljak“-le. Olemasolevale paviljonile on ette nähtud laiendus ning varjualune. Pirita tee 26a krundi lõunaküljel on säilitatud haljasala.

### 3.3 HOONETE KASUTUSOTSTARBED NING HOONETE JA MAA ÜKSUSTE KOORMUSNÄITAJAD

#### **POS 1 – Pirita tee 26a:**

Krundi suurus – 4741 m<sup>2</sup>.

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ä 100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3

Hoone maapealse osa suurim lubatud ehitusalune pindala: 700 m<sup>2</sup>

Maa-alune hoonetusala: 620 m<sup>2</sup>

Hoone A suurim lubatud kõrgus: abs = 10,15m

Hoone B suurim lubatud kõrgus: abs = 6,95m

Hoone korruselisus: 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus

Krundi hoonestustihedus: 0,25

Planeeritud hoonesse on kavandatud äripinnad, näiteks kunstigalerii või muu kultuuri, spordi, tervishoiu, hariduse või vaba aja veetmisega seotud ruumid.

#### **POS 2 – tee:**

Krunt määratakse avalikult kasutatavaks, antakse linnale üle.

Krundi suurus – 145 m<sup>2</sup>. Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa 100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoone maapealse osa suurim lubatud ehitusalune pindala: -

Maa-alune hoonetusala: -

### 3.4 VERTIKAALPLANEERIMINE

Krundi siseste sõiduteede ja parkimisalade kõrgust ei ole võrreldes olemasolevaga planeeritud muuta. Lisanduv hoone on planeeritud rajada sisselõikena olemasolevasse reljeefi, maapinna kõrgusmärgid muutuvad minimaalselt hoone maa-aluses osa peale haljastuse rajamiseks ette nähtud kasvupinnase tõttu.

Kinnistu sademe- ja drenaaživesi on planeeritud juhtida krundi piirilt Tallinna lahte minevasse sademevee torustikku. Olemasolevad insenerivõrgud paiknevad kogujateel, kogujatee ja Pirita tee vahelisel haljasalal, kui ka krundil endal.

### 3.5 HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE

#### PÕHIMÕTTED. ASENDUSISTUTUSE VAJADUSE ARVUTUS

Haljastusliku hinnangu tegemiseks vajaliku dendroloogilise inventuuri tegi dendroloog Aino Aaspõllu kahes etapis - 22.11.2009.a. ja 23.01.2013.a. ning Olev Abner 2007 ja Heldur Sander veebruaris 2008 a. (vt. DETAILPLANEERINGU LISAD pkt 5.2.)

Planeeritud alal on inventeeritud 28 positsiooni, s.h. 47 puud ja neli pöösast. Hooned ja rajatised on kavandatud nii, et kõik väärtuslikud puud krundil säiliks. Tagamaks vaadeldavus „Lillepaviljon“-i ja kohvik „Tuljak“ kaitse all olevatele hoonetele ei ole vastavalt Tallinna Kultuuriväärtuste- ja Muinsuskaitse Ameti soovitudele krundile täiendavat kõrghaljastust ette nähtud.

Pirita tee 26a:

Kavandatu elluviimiseks on ette nähtud likvideerida hoonestuse alla jäävad puud ning puud, mis jäävad teede ja platside ning rajatavate tehovõrkude alla, samuti olemasolevale paviljonile liige lähedale kasvanud puud.

Likvideerida tuleb 3 III väärtusklassi puud, 22 IV väärtusklassi puud ja 2 V väärtusklassi puud.

Maapinnale rajatavad haljasalad moodustavad kinnistu pinnast 42%.

**Asendusistutuse kohustus on arvatud haljastuse ühikutes järgmise valemi järgi:**

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

kus:

- 1) D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;
- 2) k<sub>1</sub> – raiutava puuliigi koefitsient;
- 3) k<sub>2</sub> – raiutava puu seisukorra koefitsient;
- 4) k<sub>3</sub> – raiepõhjuse koefitsient.

Puuliigi koefitsient – k<sub>1</sub>: 1) haruldast liiki või kaitsealused puud – 5,0; 2) väärtuslikud lehtpuud (kõik tamme liigid, harilik pöök, künnapuu), väärtuslikud okaspuud (kõik männi, lehise liigid) ja leht- ja okaspuude vormid ja teisendid – 2,5; 3) väärtuslikud lehtpuud (kõik hobukastani, pärna ja pähklipuu liigid) ja teised okaspuud – 2,0; 4) 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; 5) kiirekasvulised või lühiealised lehtpuud (saarvahter, hall- ja vördlepp, harilik pihlakas, harilik toomingas, harilik haab, raagremmelgas, loogapaju, soo- ja kuldkaas, berliini- ja palsamipappel) – 0,5.

Puu seisukorra koefitsient – k<sub>2</sub>: 1) eriti väärtuslik puu (I väärtusklass) – 5,0; 2) väärtuslik puu (II väärtusklass) – 2,5; 3) oluline puu (III väärtusklass) – 1,0; 4) väheväärtuslik puu (IV väärtusklass) – 0,3;

Raiepõhjuse koefitsient – k<sub>3</sub> 1) ehitusalune raie kaitstaval loodusobjektidel, puisteel ja lastme hooldusintensiivsusega haljasalal – 5,0;

2) ehitusalune raie üldkasutatavas pargis ja haljasalal – 2,5; 3) muud ehitusalused raied – 0,7.

Haljastuse ühikute arvutus.

Jrk nr	Puu liik	Väärtus-klass	Arv	Rinnas-diaameeter	Koefitsendid	Koefitsendid	Koefitsendid	Haljastuse ühikud
				D	k 1	k 2	k 3	

Likvideeritavad puud seoses planeeringu lahendusega.

3	harilik toomingas	4	1	18	0,5	0,3	0,7	9
4	harilik vahter	3	1	13	1,0	1,0	0,7	12

	harilik toomingas,	4	1	20	0,5	0,3	0,7	10
5	all punane leeder	5	-	-	-	-	-	
6	harilik toomingas	4	1	20	0,5	0,3	0,7	10
7	harilik vahter	5	-	-	-	-	-	-
8	harilik toomingas	4	1	24	0,5	0,3	0,7	12
9	harilik toomingas	4	4	29,31,33,36	0,5	0,3	0,7	65
18	torkav kuusk	3	1	35	2,0	1,0	0,7	43
19	torkav kuusk	3	1	43	2,0	1,0	0,7	53
								Kokku: 214

Kokku likvideeritakse planeeritavalt alalt 27 puud:

Märkus: Arvutustest järeldub, et asendusistutusteks on vaja 214 haljastuse ühikut. Haljastuse ühikud arvutatakse ümber istutatavate puude või põõsaste arvuks Tallinna Linnavalikogu 19.mai 2011 nr 17 määruse lisas 3 toodud tabeli järgi enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse. Arvutusega saadud kompenseerimiseks vajalike haljastuse ühikute arv on esialgne ning täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Heakorra tagamise põhimõtted:

Planeeringualale ei ole ette nähtud keskkonda saastavaid ehitisi. Hoone on kavandatud olemasolevat maastikku ja reljeefi arvestavalt. Olmeprügikonteinerite asukoht on määratud hoonesse.

### 3.6 TÄNAVAD JA TEHNOVÕRGUD

Uute tänavate ehitamist ei ole ette nähtud. Planeeringu alal ning lähialal on olemas kõik vajalikud tehnovõrgud. Ehitiste varustamine insenerivõrkudega on ette nähtud olemasolevate võrkude baasil.

#### 3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa lahenduse aluseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI 16.01.2013 tehnilised tingimused nr. PR/1301522-1.

Kinnistu veevarustus on lahendatud Pirita teel olevast linna ühisveevarustuse d250 mm torustikust. Sellest on planeeritud tarnetorustik kuni kinnistu piirini, kuhu rajatakse liitumispunkt. Viimane paigutatakse linna maale kuni 1m kaugusele krundi piirist. Liitumispunktist viiakse veetorustik lühimat trassi mööda kinnistule kavandatavasse veemöödusõlme.

Planeeritud kinnistu veetarbimine on ca 3 m<sup>3</sup>/d. Kahjutule tekkimisel vajalik tulekustutusvesi on 15 l/s. Seda on võimalik saada Pirita teel olevatest tuletõrjehüdrantidest.

Planeeritud hoonest tuleva reovee ärajuhtimiseks ehitatakse uus hoovitorustik kuni kinnistut läbiva linna ühiskanalisatsioonivõrgu torustiku d1000 mm kaevuni, kuhu jääb ka liitumispunkt. Kinnistu sademe- ja drenaazivesi on planeeritud juhtida krundi piirilt Tallinna lahte minevasse sademevee torustikku d400 mm. Valingvihma puhul kinnistult äravoolav sademevee kogus on ca 20 l/s. Liitumispunktiks on krundi piiri juures olev pöördkaev. Linna ühiskanalisatsioonivõrgu torustiku trassidele on planeeritud vajalikud servituudialad.

Väljete ehitustööde maht:

- ehitada veevarustuse tarnetorustik 20m

### 3.6.2 Soojusvarustus

Planeeritud ala ei jää kaugkütte piirkonda.

Arvestades planeeritud hoone plaanilist paigutust, rajamistingimusi ning kinnistu küllaldast vaba pinda on Pirita tee 26a hoone soojusvarustus lahendatud keskkonnasäästliku maakütte baasil.

Planeeritud hoone arvestuslikuks soojusvajaduseks (kütteks, ventilatsiooniks ja soojaveevarustuseks) on ca 60 kW.

Soojuspumpade kasutamine planeeritavas hoones on keskkonda säästev ja ökonoomne. Ainult keskkonnasäästlikkus ei ole argumendiks otsustamiseks soojuspumbaga lahenduse kasuks, selleks on energiakandjate ja nende kasutamisega kaasnev hinnatõus.

Maakütteskeemi eelisteks planeeritud kinnistul on:

- süsteemi mugavus ja hubasus
- kiiresti ja kergesti käivitatus
- ei vaja lisakütuseid ning nende ladustamist
- süsteem on tuleohutu
- keskkonnasõbralik, puudub reostusohu
- madalad ekspluatatsioonikulud
- tõstab kinnistu väärtust tänu olemasolevale energiavarule

Maaküttesüsteemi rajamisel tuleb esimeses etapis arvestada mõningast töömahtude ja ühekordsete investeeringute suurenemist.

Maasoojusenergia saadakse kätte pinnasesse paigaldatud plasttorustiku ehk plastkollektori kaudu. Olenevalt paigaldustingimustest ja arvestuslikust kollektori pinna vajadusest võib osutada vajalikuks kombineeritud kogumissüsteem – plastkollektor + spiraalkollektor. Mida niiskem on pinnas ja pikem on kollektor seda suurem on kogutava maasoojusenergia hulk.

### 3.6.3 Sidevarustus

Sidevarustuse lahendamiseks planeeritaval maa-alal on AS Eesti Telekom-i (endine Elion Ettevõtte Aktsiaselts) 13.03.2014 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 22410666

Pirita tee 26a kinnist perspektiivne telekommunikatsiooni abonentide arv on 5, sh Peetri Pizza 2 abonent ja kavandatud ärihoone 3 abonent. Olemasoleva Peetri Pizza telekommunikatsioon toimub läbi kinnistu Pirita tee 26e, kusjuures selle kinnistu omanik, ei soovi, et jätkuks olemasolev sidevarustuse süsteem. Pirita tee 26a perspektiivseks telekommunikatsiooniks, ehitatakse 1 avaline sidekanalisatsioon alates AS-le Eesti Telekom kuuluvast sidekaevust nr 1698A Pirita teel. Eelnimetatud sidekaev on ka side liitumispunktiks. Sidekaabli paigaldab AS Eesti Telekom, peale sidevajaduse täpsustamist, liitumislepingu sõlmimist, ning sidekanalisatsiooni väljaehitamist.

### 3.6.4 Elektrivarustus

Käesoleva lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni 14.01.2013 tehnilised tingimused nr 207006

Kavandatud ärihoone arvutuslik elektrihoone on 95 kW (3x160A). Arvestatud on, et ärihoone kütte- ja soojaveevarustuseks, kasutatakse maakütet, orienteeruva võimsusega 60 kW. Olemasoleva ärihoone (Peetri Pizza) arvutuslik elektrihoone on ligikaudu 11 kW, peale rekonstrueerimist, aga ligikaudu 15 kW.

Kavandatud ärikruundi siseteed valgustatakse. Orienteeruv välisele elektervalgustusele kuluv võimsus on ligikaudu 0,5 kW.

Olemasolevat ärihoonet (Peetri Pizza) varustatakse elektrienergiaga kinnistu Pirita tee 26e (kohvik Tuljak) madalpinge jaotuskeskusest.

Planeeritud ala elektrivarustuseks, ehitatakse 0,4kV kaabelliinid alajaamast nr 612 läbi jaotuskilbi, milline paigaldatakse Pirita tee haljasalale ja lõpetatakse kahese liitumiskilbiga, mis paigaldatakse süvistatult piirdeaia sisse.

Peetri Pizza elektrivarustus viiakse üle uue ehitatava võrgu toitele, sest kinnistu Pirita tee 26e omanik, ei soovi säilitada selle ärihoone olemasolevat elektrivarustussüsteemi.

Ka tehnilis-juriidiliselt pole õige, kui planeeritava kinnistu üks hoone, saab elektritoite läbi teise kinnistu elektrisüsteemi, sest siis muutub kinnistu Pirita tee 26e elektri edasimüüjaks, st võrguettevõtjaks.

Ehitusprojekti koostamise käigus, tuleb täpsustada elektrihoone, ning taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt.

### 3.6.5 Tee- ja territooriumi valgustus

Pirita tee kogujatee valgustuse kaasajastamiseks tuleks koostada kogu teelõigule ühtne valgustusprojekt.

Planeerimislahendus näeb ette juurdepääsu kogujateelt, mis tingib seal oleva teevalgustuse osalise rekonstrueerimise, s.o. ühe valgustusmasti koos toitekaabliga ümbertõstmise.

Kinnistu ees oleva parkla ja kergliiklustee valgustamiseks ehitatakse valgustusliin maakaabliga, toitega uue ärihoone peakilbist. Valgustamiseks kasutatakse üldjuhul LED- lambiga valgusteid, millised paigaldatakse 4-5m kõrgustele metallmastidele. Uue ärihoone väikeste siseteede valgustamiseks on ette nähtud kasutada nn pollartüüpi valgusteid, millised paigaldatakse ca 1,2 m kõrgustele pollarmastidele.

Olemasolev kinnistule Pirita tee 26e viiv kergliiklustee koos valgustusega on likvideeritud. Uus kergliiklustee koos valgustusega on ehitatud välja Pirita tee 26e hoone rekonstrueerimise mahus.

Nii planeeritava kinnistu Pirita tee 26a, kui ka rekonstrueeritava Pirita tee 26e hoone krundile kavandatud uue juurdepääsutee teevalgustus peab omavahel sobima.

Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Aktsiaseltsilt KH Energia-Konsult.

### 3.7 LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED NING PARKIMISKOHTADE VAJADUSE ARVUTUS

#### 3.7.1 Liiklus

Planeeritud ala asub suhteliselt hõreda liiklusega kogujatee ääres, millelt pääseb ühenduste kaudu intensiivsema liiklusega põhiteele, milleks on Pirita tee. Juurdepääs kinnistule toimub kogujateelt. Piirkonna tänavavõrku ja liikluskorraldust ei ole planeeringus ette nähtud muuta.

Olemasolev juurdepääs krundile on säilitatud, muudetud on väljasõidu kohta parkimisalalt, nähes selle ette olemasolevaga võrreldes lõuna poole. Muudatus on tingitud vajadusest muuta väljasõit krundil paiknevalt parkimisalalt ohutumaks, vältides ristumist krundi põhjaküljel oleva juurdepääsuteega.

Planeeritud ala lääneküljel asuva Pirita tee kogujatee äärde on planeeritud sõidutee ja Pirita tee 26a krundi piiri vahele kõnnitee. Kõnniteelt pääseb paviljoni ette planeeritud jalakäijate alale ja piki krundi lõunapoolset piiri kavandatud 3,0 m laiusele kõnniteele, mille kaudu tagatakse pääs Pirita tee 26 ja Pirita tee 26e krundile.

Krunt pos 2 on vaja määrata avalikult kasutatavaks, kuna tulevikus kujuneb sellest Pirita tee 28 planeeritavalt elamualalt pääs Pirita teele. Krunt antakse üle linnale.

Planeeringu koostamisel on arvestatud ehitusinsener Tiit Metsvahi koostatud arvamust Pirita tee praeguse ning Lauluväljaku ja Maarjamäe lossi vahelise ala struktuurplaaniga koostatud liikluskorralduse kohta.

#### 3.7.2 Parkimine

Krundil olev parkimisala on jaotatud kaheks. Paviljoni ette on kavandatu parkla 6-le sõiduautole ja 2- korruselise uusehituse ette suletud territooriumile parkla 13-le autole.

Parkimiskohtade vajadus on arvatud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014”, määratud vahevööndi normi alusel.

Normatiivne parkimiskohtade vajadus on 15 autot. Krundile on planeeritud 19 parkimiskohta.

#### PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Pos. nr.	Ehitise otstarve	Norm. arvutus Kohti ühikuid m <sup>2</sup>	Normatiivne parkimiskohtade vajadus alal kus normi rakendatakse	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
	äripind 1180m <sup>2</sup>	1 koht/ 80 m <sup>2</sup>	15	19

### 3.8 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

- Planeeritud alal asub Pirita tee T1 kinnistu osa asub Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis.
- Planeeritud ala asub Läänemere ranna 200m piiranguvööndis.
- Krunt asub ehitismälestise kohvik Tuljak (reg. nr. 8192) kaitsevööndis.

Planeeringu ellu viimiseks on vaja seada järgmised servituudid:

- Pos nr 1 – Pirita tee 26a kinnistule määratakse:
  - jaotus- ja liitumiskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks võrguvaldaja kasuks. Servituudi ulatus 1m raadiuses jaotus- ja liitumiskilbist,
  - Olemasoleva kanalisatsioonitorustiku hooldamiseks servituut, ulatusega 2m torustiku tsentrist kummalegi poole võrguvaldaja kasuks,
  - Olemasoleva kanalisatsioonitorustiku hooldamiseks servituut, ulatusega 5m torustiku tsentrist kummalegi poole võrguvaldaja kasuks,
  - Olemasoleva sademevee kanalisatsioonitorustiku hooldamiseks servituut, ulatusega 2m torustiku tsentrist kummalegi poole võrguvaldaja kasuks,
  - Servituudi vajadus 3,0m laiusele kõnniteele, ja selle kasutamiseks Pirita tee 26 ja 26e kinnistute omanike kasuks.
- Pos nr 2 – Pirita tee 26a kinnistule määratakse:
  - Krunt määratakse avalikult kasutatavaks, antakse linnale üle.
  - Olemasoleva kanalisatsioonitorustiku hooldamiseks servituut, ulatusega 5m torustiku tsentrist kummalegi poole võrguvaldaja kasuks,
  - Olemasoleva sademevee kanalisatsioonitorustiku hooldamiseks servituut, ulatusega 2m torustiku tsentrist kummalegi poole võrguvaldaja kasuks,
  - Olemasoleva tänavavalgustuse kaabelliini servituut, 1m kaabli teljest kummalegi poole võrguvaldaja kasuks.

### 3.9 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Planeeritud hoonete tulepüsivusklass on TP1. Planeeritud hoone kaugused kõrvalkruntidel asuvatest hoonetest on suuremad kui 8m. Juurdepääs kinnistule on planeeritud Pirita tee kogujateelt, kinnistuiseste teede min laius 3,5m. Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Krundil ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat.

Kahjutule tekkimisel vajalik tulekustutusvesi on 15 l/s. Seda on võimalik saada Pirita teel olevatest tuletõrjehüdrantidest.

### 3.10 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENKU EESMÄRKIDELE

Kinnistule on planeeritud kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ning ette on nähtud rekonstrueerida olemasolev paviljon ja rajada varikatus. Planeeritud lisanduva hoone asukoht, proportsioonid ja kõrgus ei piira vaadeldavust ehitismälestistele. Arvestatud on seatud ehitusjoontega. Kompleksi maastikuarhitektuurilist eripära ei ole oluliselt muudetud ning hoone maa-alune ehitusala sulandub olemasoleva reljeefiga kokku. Kinnistul säilitatakse haljasala ning kõik väärtuslik kõrghaljastus.

## 4. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

### 4.1 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

#### 4.1.1 Hoonete projekteerimise olulisemad arhitektuurinõuded

- Hooned tuleb projekteerida tulepüsivusklassile TP1 esitatud nõuetele.
- Hoone arhitektuurne lahendus peab olema neutraalne kohviku ja lillepaviljoni arhitektuuri suhtes ning neid ei tohi neid varjata.
- Hoone projekteerida maksimaalselt olemasolevat pinnareljeefi ära kasutades. hoone tehnilised ruumid ja parkimine lahendada maa-aluse korruse baasil, hoone tehnilised ruumid kavandada maa-alusele korrusele.
- Lillepaviljoni ja kohviku "Tuljak" maastikuarhitektuurilise eripära( järsule reljeefile rajatud muruväljakud, trepistike ja terrassidega rõhutatud sissepääsud) säilitamiseks krundil Pirita tee 26a maapinna reljeefi muudatused on lubatud ainult muinsuskaitse eritingimuste mahus esitatud eskisis(vt.illustratsioonid) näidatud mahus ja viisil. Maa-aluse osa peale tuleb murukate taastada.
- Hoone fassaadides kasutada traditsioonilisi, enamlevinud ehitus- ja viimistlusmaterjale. Lubatud fassaadikatematerjalid: betoon, õhekrohv, komposiitplaadid, puit, metall, klaas. Mitte kasutada imiteerivaid materjale.
- Hoone katusekatteks kasutada plekki, rullmaterjali ja maa-aluses osas murukatust. Hoonete katusekalle on 0-15°.
- projekteeritud, kuid väljaehitamata hoone mahtu võib mitteoluliselt suurendada tingimusel, et tagatakse kohvikukompleksi( kaasa arvatud välisterrassi merepoolne betoonserv kogu ulatuses) häirimatu vaadeldavus Pirita tee suunalt krundi keskosas
- projekteeritud, kuid väljaehitamata hoone mahtu võib mitteoluliselt suurendada tingimusel, et tagatakse kohvikukompleksi( kaasa arvatud välisterrassi merepoolne betoonserv kogu ulatuses) häirimatu vaadeldavus Pirita tee suunalt krundi keskosas
- maksimaalselt säilitada kõrghaljastus krundi merepoolses küljes, vajadusel istutada puid juurde
- olemasoleva algse jalakäijatee kassapaviljonist kuni kohvikuni ei ole nõutav. Näha ette kohviku "Tuljak" juurdepääsuks uus jalakäijate tee krundi servas
- arvestades, et uus hoone rajatakse ehitismälestise kaitsevööndis, tuleb projektid kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga

#### 4.1.2 Rajatiste projekteerimise ja kujundusnõuded

Uusehitise krunt piirata kuni 1,5m kõrguse metallist piirdeaiaga, mida võib vajadusel tihendada hekiga. Planeeritud uue kõnnitee, pääsuks Pirita tee 26e krundile, äärde planeeritud piirde arhitektuurne lahendus peab sobima olemasolevate hoonete arhitektuuriga ja olemasolevate piiretega ning lahendatakse Pirita tee 26e hoone rekonstrueerimise projektiga.

#### 4.1.3 Olemasolevate hoonete lammutamise või ümberehitamise nõuded

Olemasolev paviljon rekonstrueeritakse. Rekonstrueerimisprojekti koostamiseks koostada muinsuskaitse eritingimused ja kooskõlastada need Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga.

#### 4.1.4 Müraleevendusmeetmed

Ärihoone projekteerimisel ja ehitamisel rakendada Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ning tagada siseruumides nii päeval kui ka öösel sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ §6 lg 1 punktides 1.1 ja 1.2 sätestatud normtasemed. Normtasemete tagamiseks kasutada helipidavaid avatäiteid või muid heli tõkestavaid ja summutavaid konstruktiivseid lahendusi.

#### 4.1.5 Radoonileevendusmeetmed

Hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb jälgida Eesti standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ tabelis 3 (normaalne) toodud nõudeid. Täitepinnas, mis on alale veetud kuulub kõrge Rn- sisaldusega maa-alade kategooriasse ja tuleb rajatavate ehitiste alt eemaldada või rakendada Rn-vastaseid meetmeid.

#### 4.1.6 Keskkonnakaitsealased nõuded

Projekteerimise staadiumis vältida vertikaalplaneerimisega sademevee valgumist naaber kinnistutele.

Ehitusprojektile lisada ehitustööde organiseerimise projekt, milles on kirjeldatud meetmed kaevise seinte kindlustamiseks maa-aluse korruse ehitamisel, puude tüvede ja võrade kaitseks, kraana paigutus, materjalide ladustamise kohad jne. Lähtuda Tallinna Linnavolikogu 2. septembri 2004 määruses nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“ esitatud põhimõtetest.

Jäätmekonteinerid näha ette vähemalt kolme jäätmeliigi kogumiseks.

#### 4.1.7 Tuleohutusnõuded

Planeeritud hoone projekteerida vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete ümber peab olema tagatud tuletõrjetehnika juurdepääs vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“. Veevarustus lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Välistulekustutusvee vajadus 15 l/s (kolme tunni jooksul) saadakse olemasolevast Pirita tee ja kogujatee vahel paiknevast tuletõrjehüdrantist, mis asub lähemal kui 50 m. Hoone projekteerimisel konsulteerida Põhja-Eesti Päästkeskusega. Kahjutule tekkimisel vajalik tulekustutusvesi on 15 l/s. Seda on võimalik saada Pirita teel olevatest tuletõrjehüdrantidest.

#### 4.1.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Planeeringus on lähtutud EV Standardist EVS 809-1:2002'' Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur, osa 1: Linnaplaneerimine'' esitatud nõuetest ja soovistest:

- krundi ja hoonefassaadide valgustamiseks on tuleb kavandada kõigi sissepääsude valgustamine, fassaadivalgustus ja valgustid parkimisplatsidele ning õuealale, mis peavad tagama pimedal ajal kogu alal hea nähtavuse ;
- hoonele tuleb kavandatud valvesignalisatsioon;
- hoonele tuleb näha ette vastupidavad turvauksed ja aknad;

#### 4.1.9 Nõuded ehitusprojektile tehnovõrkude osas, Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate tehnovõrkude ehitusprojektide) koostamiseks taotleda võrgu valdajate tehnilised tingimused ja tööjoonised kooskõlastada võrgu valdajatega.

- AKTSIASELTS TALLINNA VESI on detailplaneeringu kooskõlastanud tingimustel, et olemasolevate vee- ja kanalisatsioonitorustike likvideerimistega peab olema tagatud olemasolevate hoonete häireteta veega varustamine ning kanaliseerimine. Planeeritavale ja kinnistut läbivatele olemasolevatele vee- ja kanalisatsiooni ühustustikele seada notariaalne servituut. Järgnevate projekteerimisstaadiumite koostamiseks taotleda ASilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.
- AS Eesti Telekom (endine Elion Ettevõtte Aktsiaselts) on detailplaneeringu kooskõlastanud tingimustel, et tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast; tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised; tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida AS Eesti Telekom-ilt (endine Elion Ettevõtte Aktsiaselts) täiendavad tehnilised tingimused; maa-alal paikneb AS Eesti Telekomile kuuluv kaablikanaliseerimine; ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada AS Eesti Telekom-i ( endine Elion Ettevõtte Aktsiaselts) üldkasutatava sidevõrguga.
- Elektrilevi OÜ Arendus-ehitusosakond on detailplaneeringu kooskõlastanud tingimustel: tööjoonistel täpsustada tehnilised tingimused; tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- AS KH ENERGIA-KONSULT Tänavavalgustuse osakond on kooskõlastanud detailplaneeringu tingimustega, et tööprojekt tuleb kooskõlastada täiendavalt. Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda konkreetsete tehnilised tingimused Aktsiaseltsilt KH Energia-Konsult.
- Krundi vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.
- Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu ja esitas järgmise lisatingimuse: ehitusprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga

## 4.2 NÕUDED EHITAMISEKS

### 4.2.1 Haljastusalased nõuded

Olemasolevate puude juurestikku, tüve ja võra tuleb ehitustööde ajal kaitsta vastavalt Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määruse nõuetele nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“. Ehitustöödel osalevad masinad peavad tegutsema väljaspool juurestiku kaitseala või töötama ajutiselt paigaldatud kaitsekihil, mis kaitseb pinnase struktuuri. Juurestiku kaitsealal ei tohi kasutada raskeid masinaid, paigaldada soojakuid,

ladustada ehitusmaterjale ja –jätmeid. Kui süvend maa-aluse korruse jaoks kaevatakse puude kasvuajal, tuleb säilitatavatele puudele tagada kasvutingimuste säilimine: kaevisele ehitada sulundsein, et pinnas puude kasvualal püsiks, puid kasta, kaitsta vigastamiste ja tolmu eest. Paljastatud juured katta sobiva materjaliga (nt kotiriie), et vältida kuivamist ja kaitsta puud temperatuurikõikumiste eest. Puid kasta pidevalt kaevetööde ajal (ca 100 l vett puu kohta päevas), v.a. suurte vihmade ajal. Juurestiku kaitsealal ei tohi pinnast koorida. Kui juurestiku kaitsealal tuleb maapinda tõsta, siis teha seda maksimaalselt 20 cm paksuse sõmera materjaliga, mis ei takista juurtel pinnasest õhu ja vee kättesaamist. Olemasolevatel puudel teha hooldus- ja kujunduslöik, mille käigus eemaldada kuivanud oksad. Raie- ja hoolduslöikusluba tuleb taotleda Tallinna Keskkonnaametilt ning vastava töö peab teostama arborist.

#### 4.2.2 Nõuded tehnovõrkude ehitamiseks

AS Eesti Telekom (endine Elion Ettevõtted Aktsiaselts) on esitanud nõude, et tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast; tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised; tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida AS Eesti Telekom-ilt (endine Elion Ettevõtted Aktsiaselts) täiendavad tehnilised tingimused; maa-alal paikneb AS Eesti Telekomile kuuluv kaablikanalisatsioon; ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada AS Eesti Telekom-i (endine Elion Ettevõtted Aktsiaselts) üldkasutatava sidevõrguga.

#### 4.2.3 Muinsuskaitse alane järelevalve

Muinsuskaitsealast üldjärelevalvet teostavad Tallinna Kultuuriväärtuste Amet ja Muinsuskaitseamet.

## 5. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA – SEISUKOHTADELE

### Tallinna üldplaneering

Planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu” kohane maakasutuse juhtotstarve on ühiskondlike ja puhkeehitiste ala, s.o ala mis mõeldud põhiliselt haridus, teadus, tervishoiu, kultuuri või spordi jm. asutustele; samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele.

Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

### Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 – 2014

Parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014”. (Vt: Seletuskirja punkt 3.7.2 Parkimine)

Arengukava punkt 4.1.10 kohaselt ei rakendata parkimisnormatiivi kui planeeritav ala asub mh riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis, loodusobjekti kaitsevööndis või miljööväärtuslikul hoonetusalal või tegemist on parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel ehitise olemasolevas mahus või olemasoleva ehitise väikesemahulisel laiendamisel, mille käigus ei muudeta oluliselt ehitise arhitektuurset lahendust. Pirita tee 26a kinnistu asub tervenisti riikliku kaitse all oleva ehitismälestise nr 8192 kaitsevööndis ja Läänemere ranna piiranguvööndis. Antud juhul ei ole lubatud leevendust rakendatud.

Detailplaneering on arengukavaga kooskõlas.

## **Looduskaitse seadus**

Planeering on seadusega kooskõlas. Läänemere ranna piiranguvööndisse ei ole kavandatud seaduses keelatud tegevusi.

## **Tallinna Linnavolikogu ja Tallinna linnavalitsuse määrused**

Detailplaneering on kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 19.mai 2011 määrusega nr 17'' Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord''. Asendusistutuse vajadus on määratud vastavalt määrusele, vt seletuskiri ptk 3.5.

Planeeritud ala ei jää Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määruse nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus” kohasesse kaugküttepiirkonda.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“.

Detailplaneering on kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 3.mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud ''Puitaimestiku ja haljastuse inventariseerimise kord.'' Haljastuse inventuur on koostatud määrusele vastavalt, ( vt DETAILPLANEERINGU LISAD nr 5.2.)

## **Eesti standardid**

Planeeringus on tagatud olemasolevale kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“.

Liikluskorraldus on lahendatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“.

Meetmed kuritegevuse ennetamiseks on kavandatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitude alusel.

Detailplaneering on kooskõlas Eesti standardiga EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgus elu- ja bürooruumides“. Kavandatud hooned ei mõjuta insolatsiooni kestust lähialale jäävates eluruumides.

Planeeringus on ette nähtud nõue ja meetmed, et müra siseruumides ei ületaks normtasest vastavalt Eesti standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Lähialale koostatud detailplaneeringu mahus (Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneering) tehti müra uuringud . Nende uuringute põhjal on analüüsitud ka Pirita tee 26a krunti. Müraprognoosi on koostanud Terviseameti Kesklabori füüsika labor, võttes aluseks 2009 aasta septembris Pirita teel teostatud liiklusloenduse andmeid ja 2035 aasta liiklusprognoosi Pirita teel.

Prognoosi alusel võib väita, et Pirita tee äärde planeeritud hoonete teepoolsete välispiireteni ulatub välismüra tasemega kuni 65dB. Ülejäänud alal on välismüra tase 50dB - 55 dB. Planeeritav ala on sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kohaselt III kategooria ala. Normtaseme taotlustase korral ei või müra tase ületada päeval 60dB, öösel 50bB ja hoone tänavapoolsetel fassaadidel päeval 65dB ning öösel 55dB. Müra tase ei ületa normtaseme taotlustaset.

Normtasemete tagamiseks siseruumides kasutada helipidavaid avatäiteid või muid heli tõkestavaid ja summutavaid konstruktiivseid lahendusi. (vaata PLANEERINGU LISAD, lisa nr 5.3.)

Detailplaneeringus on määratud nõue, et kavandatava hoone projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standardit EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine”. (vaata PLANEERINGU LISAD, lisa nr 5.4)

### **Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004 määrus nr 315'' Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded''**

Planeeritud hooned on kavandatud naaberhoonetest enam kui 8m kaugusele.

Detailplaneering on määrusega kooskõlas.

### **Vabariigi valitsuse 20. mai 2003 määrus nr 155 '' Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus''**

Detailplaneering on määrusega kooskõlas ja kavandatud hoone ei varja vaadet vanalinnale.

### **Muinsuskaitse eritingimused**

Pirita tee 26a detailplaneeringu mahus on koostatud 2012 aastal ajaloolase Aleksandr Pantelejevi poolt Pirita tee 26a krundi hoonestuse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.( vt. DETAILPLANEERINU LISAD, lisa nr 5.1.)

Detailplaneeringus on arvestatud planeeringule esitatud tingimustega, s.o.

- uue hoone asukoha ja olemasoleva reljeefi muutmise osas on aluseks võetud muinsuskaitse eritingimustele lisatud eskiislahendus;
- säilitatud on kõik krundi merepoolses osas kasvavad väärtuslikud puud;
- projekteeritud, kuid välja ehitamata hoone mahtu( kassapaviljon/pitsakiosk) on mitteoluliselt suurendatud, tagades kohvikukompleksi( kaasa arvatud välisterrassi merepoolne betoonserv kogu ulatuses) häirimatu vaadeldavus Pirita tee suunalt krundi keskosas;
- olemasolev algne jalakäijatee kassapaviljonist kuni kohvikuni on likvideeritud ning asendatud uue jalakäijate teega lõunapoolses servas

Eritingimustes on esitatud nõue lahendada parkimine maa-alusel korrusel. Maa-aluse parkla kavandamine tingib kuni 25 m pikkuse allasõidu rambi rajamise, mis vähendab oluliselt olemasoleva haljasala ulatust. Seda nõuet ei ole täidetud, kuna vajalikud parkimiskohad on võimalik paigutada olemasolevale juurdesõidu teele kõvakattega ala laiendamata ning seeläbi on säilitatud maksimaalselt olemasolevat haljastust.

Muinsuskaitse eritingimustes esitatud nõudeid hoone projekteerimiseks on esitatud planeeringu seletuskirjas pkt.4.1 ja 4.2.3.

### **Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele**

Tallinna Linnavalitsuse 08. jaanuari 2014 korralduses nr 9-k „Pirita tee 26a kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ toodud lähteseisukohad ja lisatingimused:

1. *planeerida kavandatavast hoonest, lähialale jäävatest ehitismälestistest ja Pirita tee 26e kinnistule planeeritavast hoonest ansambel nii, et ehitismälestised jääksid domineerima ja oleksid vaadeldavad. Kompleksi maastikuarhitektuurilise eripära säilitamiseks oluliselt mitte muuta maapinna reljeefi Pirita tee 26a kinnistu Pirita tee poolse serva keskosa ja kohviku „Tuljak“ väliterrassi merepoolse piirde vahel;*

Nõuded on seletuskirja sisse viidud, vt punkti 3.2

2. *määrata kavandatava hoone projekteerimiseks nõue lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;*

Nõue on seletuskirja sisse viidud, vt punkti 4.1.4.

3. *määrata kavandatava hoone projekteerimiseks nõue lähtuda Eesti standardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“;*

Nõue on seletuskirja sisse viidud, vt punkti 4.1.5.

4. *koostöös Tallinna Transpordiametiga täpsustada jalakäijate ülekäikude lahenduse;*

Jalakäijate ülekäikude lahendused on Tallinna Transpordiametiga täpsustatud ja joonistele peale kantud.

#### **Muudatused võrreldes eskiislahendusega**

Võrreldes eskiislahendusega on vastavalt Tallinna Keskkonna Ameti märkustele näidatud likvideeritavaks kaks kolmanda klassi puud (kuuske) Vt. joonis A-2 puu nr. 18 ja 19