

SELETUSKIRI

1. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala suurusega 0,44 ha asub Tallinnas, Haabersti linnaosas (Kakumäe poolsaarel), Vabaõhumuuseumi tee, Veerise tänava ja Õismäe raba vahelisel alal. Planeeringuala kontaktvööndi maakasutus on valdavalt elamu- ja sotsiaalmaa sihtotstarbeline. Planeeringuala kontaktvööndisse (aluseks detailplaneeringu koostamise algatamise otsusele lisatud detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiride skeem) jääb Vabaõhumuuseumi tee, Umboja ning Merirahu tänava äärne hoonestus. Piirkonnale on Vabaõhumuuseumi tee kaudu tagatud ühendus linna teiste osadega.

2. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Lähtudes planeeritud maa-ala olemasolevast olukorrast (vt. lisa nr. 7.1 ja 7.2) ning ruumilise keskkonna analüüsist (vt. lisa nr. 7.3 / 7.4 / 7.5), siis planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Piirkonna üldist välisilmet säilitades linnaruumi kvaliteetne tihendamine, sh elamumaa sihtotstarbelise kinnistu efektiivsem maakasutus;
- Kavandada planeeringualale hooned, mis sobiksid arhitektuurselt ning linnaehituslikult antud asukohta ning piirkonna hoonestusega;
- Toimiva ja vajadustele vastava linnaruumi loomine, kus hoone ning väliruum on korrastatud ning loogiliselt üles ehitatud;
- Keskkonnasõbraliku väliruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Vabaõhumuuseumi tee 77a kinnistule ehitusõiguse määramine kahe 3 maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega elamu ehitamiseks. Lisaks arhitektuurinõuete, liikluskorralduse, tehnovõrkude, haljastuse ja heakorra ning kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine. Piirkonna arengusuund on kõrghaljastusega väikeste korter- või ridaelamute krundid, detailplaneeringu eesmärk ühtib piirkonna arengusuundadega.

3. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

3.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud ala koosneb ühest elamumaa (E100%) sihtotstarbelisest kinnistust (Vabaõhumuuseumi tee 77a / katastritunnus 78406:609:2410), suurusega 3634 m² (lisaks jääb alale osa Vabaõhumuuseumi tee maa-alast, kokku on planeeritud maa-ala suurus - 0,44 ha). Olemasoleva kinnistu piire ning maakasutuse sihtotstarvet (KÜ-liiki) ei ole ette nähtud muuta. Detailplaneeringuga määratakse kinnistule uus aadressi ettepanek ning täpsem maakasutuse sihtotstarve (DP-liik).

POS nr	Krundi aadressi ettepanek	Krundi planeeritud sihtotstarve KÜ-liik / DP-liik	Krundi pindala (m ²)
1	Vabaõhumuuseumi tee 79//79a	E100% / EEk / EK	3634

3.2. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringulahenduse väljatöötamisel on lähtutud Tallinna linna ja Haabersti linnaosa üldplaneeringust, naaberkiinnistutel algatatud detailplaneeringutest, kehitvatest õigusaktidest ning ala kohta koostatud uuringutest. Arvestatud on kinnistu reljeefi omapära, kõrghaljastuse paiknemise ning olemasolevate teede ja tehnovõrkudega asukohtadega. Kinnistul paiknevad hooned (korterelamu / abihooned) ning rajatised (puurkaev / salvkaev / madalpinge- ja sideõhuliin / tarbja vee- ja kanalisatsioonitorustikud) on määratud likvideerimisele.

Hoonete paiknemise kavandamise põhimõtted

Hoonete paiknemise kavandamisel on lähtunud planeeringuala olemasolevast olukorrast ning kontaktvööndi hoonestusstruktuurist. Planeeritud hooned on paigutatud selliselt, et need tagaks kinnistul parima ruumikasutuse (eesmärgiga luua erineva kasutusega alasid; ligipääsu- ja parkimisala ning funktsionaalselt kasutatav õueala) ning haakuks kontaktvööndis paikneva ning planeeritava hoonestusega (sh eesmärgiga tagada naaberkinnistutele planeeritavate elamute suhtes piisavad hoonetevahelised kujud, insolatsiooninõuetele vastavus ning vaadeldavus).

Hoonete paigutusel on arvestatud Vabaõhumuuseumi tee 81 kinnistu detailplaneeringu eskiisis esitatud POS 1 lahendusega, eesmärgiga tagada kavandatava hoonestusstruktuuri jätkamine. Hoonete asukoha määramisel on arvestatud ka planeeringualal kasvavat väärtuslikku kõrghaljastust, säilitatud on kõik II-väärtusklassi ning enamus III-väärtusklassi puud (tagada tuleb minimaalselt 50% maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal).

Hoonete suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritud elamute suuruse kavandamisel on eelkõige arvestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringu tingimuste ning kontaktvööndisse planeeritavate hoonete korruselisusega. Vabaõhumuuseumi tee 77a kinnistuga piirnevale alale planeeritakse 2- ja 3-korruselisi korter- ja ridaelamuid (sh ridaelamu tüüpi korterelamuid). Sellest lähtuvalt on käesolevas detailplaneeringus antud võimalus rajada planeeritud alale kas väikesed korterelamud või ridaelamu tüüpi korterelamud, mis võivad olla kuni 3 korruselised (3-korruse brutopind ei tohi ületada 50% 1-korruse brutopinnast). Kuna planeeritud 3 korrus on osaline, siis elamute puhul domineerib 2-täiskorrust, mis omakorda haakub kontaktvööndi olemasoleva olukorraga ehk tekib sujuv üleminek Saviliiva (ja planeeritavast korter- ja ridaelamute) asumist pereelamute (Merirahu ja Umboja tänava) alale.

Alale on planeeritud kaks 3 maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega elamut (maksimaalse kõrgusega kuni 12 m). Esitatud korruselisus on kooskõlas kontaktvööndis paiknevate või planeeritavate hoonete korruselisusega ning Haabersti linnaosa üldplaneeringus esitatud tingimusega (2-3 korrust). Oluline, et oleks tagatud vaadeldavus. Planeeritud hooned ei hakka vaadeldavust varjama, lisaks arvestab hoone kõrgus insolatsiooni nõuete tagamisega.

3.3. Hoonete kasutusotstarve ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Vabaõhumuuseumi tee 77a kinnistule ehitusõiguse määramine kahe 3 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega elamu ehitamiseks. Lisaks arhitektuurinõuete, liikluskorralduse, tehnovõrkude, haljastuse ja heakorra ning kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

Krundi suurus on: 3634 m².

Planeeritud hoonestustihedus: 0,3

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa - E100% (KÜ) / EEK/EK (DP)
Krundi aadressi ettepanek	Vabaõhumuuseumi tee 79//79a
Hoonete kasutamise otstarve	väike korterelamu või ridaelamu tüüpi korterelamu
Hoonete suurim lubatud arv	2 (sh 2 elamut)
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala	540 m ² (kaks elamut kokku)
Hoonete suurim lubatud kõrgus	12 m (abs 21 m)
Hoonete suurim lubatud korruselisus	3 (2+1*) / -1
Juurdepääs krundile	Vabaõhumuuseumi teelt
Parkimiskohti krundil (normatiivne / planeeritud)	24 / 24

2+1* - kahe korruselise hoone + max ½ ulatuses 3 korruselise

Täpsustavad tingimused vastavalt Haabersti üldplaneeringule:

Planeeringus on antud võimalus rajada kas väikesed korterelamud või ridaelamu tüüpi korterelamu.

- Kui ehitusprojektis projekteeritakse - **väikesed korterelamud** – siis on lubatud ehitada kuni 2-korruselised ja kuni kuue korteriga korterelamud. Lisaks võib 3-korrusele rajada (osalise) katusealusega katuseterrassi ning lisaruumid terrassi kasutamiseks (kaminaruum, saun vms).
- Kui ehitusprojektis projekteeritakse - **ridaelamu tüüpi korterelamud** - mis koosnevad ühekorterilistest sektiioonidest, mille igale korterile on eraldi sissepääs väljast (sh galeriilt), võivad hooned olla osaliselt kuni 3-korruselised elamud, kus soovitatavalt 1-korruse korteri juurde kuulub privaatne aiaala (terrass), ülemistel korrustel aga katuseterrass. Elamu 3-korruse brutopind ei tohi ületada 50% hoone 1-korruse brutopinnast.

3.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud ala on valdavalt ühtlase reljeefiga. Kinnistu on kaetud madal- ja kõrghaljastusega. Planeeritud tegevus pinnasele ja põhjaveele ohtu ei kujuta. Vajalik ei ole ala oluline täitmine (pinnase tõstmine) ja kuivendamine. POS 1 uushoonestusala vertikaalplaneerimine lahendada koos tee-ehituse projektiga, eesmärgiga tagada planeeritud hoonete ja tee/parkimisala kõrguslik sidumine ja ühtsus. Arvestada, et sademevett ei juhitaks tänavamaale (kaldega tänavale) ega naaberkinnistutele.

Vertikaalplaneerimine lahendada põhimõttel, et ala ei kaotaks oma visuaalset omapära. Teeprojekti mahus täpsustub projekteeritud hoonestuse kõrguslik + - 0.00 sidumine olemasolevast maapinnast. Kasvupinnas ja kaevikutest väljakaevatav pinnas kasutada (vajadusel) ära krundi vertikaalplaneerimisel. Lõplik vertikaalplaneerimine lahendatakse järgmises projekteerimise faasis, ehitusprojekti raames.

3.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.5.1. Haljastus ja heakord

Planeeritud ala kohta on koostatud dendroloogiline hinnang:

- Tallinn / Vabaõhumuuseumi tee 77a kinnistu dendroloogiline hinnang / Linnart OÜ / töö nr. 092014-57 / 29.09.2014 / vt. lisa - 5.2).

Hinnatud alal kasvab kokku 16 erinevat liiki puittaimi ning lisaks erinevad viljapuud, kokku 99 haljastuslikku objekti. Enamus puid ja põõsaid kuuluvad III-väärtusklassi. Hinnatud alal on kokku:

- II väärtusklassi puid – 11 tk (11 %);
- III väärtusklassi puid – 54 tk (55%);
- IV väärtusklassi puid – 32 tk (32%);
- V väärtusklassi puid – 2 tk (2 %).

Detailplaneeringus on määratud likvideerimisele (Vabaõhumuuseumi tee 77a kinnistu ulatuses) kõik viljapuud ja IV-väärtusklassi puud ning hoonestusalal ja hoonestusala piiril paiknevad või ehitusele ette jäävad III-väärtusklassi puud – kokku:

- 15 III-väärtusklassi okas- ja lehtpuud (pos nr – 28, 29, 30, 33, 42, 53, 55, 56, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 67);
- 15 IV-väärtusklassi okas- ja lehtpuud (pos nr – 5, 18, 21, 24, 25, 27, 32, 37, 43, 49, 50, 52, 57, 66, 68)
- 8 viljapuud/puude grupp (pos nr – 1, 2, 12, 14, 15, 16, 17, 71). Likvideeritavad viljapuud on hinnatud III- ja IV-väärtusklassi.

Likvideerimisele on määratud ka kinnistul paiknevad põõsad/võsa, lisaks on soovitatav likvideerida Vabaõhumuuseumi tee transpordimaal (kraavi serval) ning Vabaõhumuuseumi tee 87a kinnistul paikneval teelõigul võsastunud põõsad ning perspektiivitud puud. Detailplaneeringuga on ette nähtud säilitada kõik II-väärtusklassi ning dekoratiivsed ja elujõulised III-väärtusklassi puud.

3.5.2. Likvideeritavad puud

Pos nr	Taksoni liik	Hindamise objekt	Rinnasdiameeter 1,3 m	Väärtus -klass	Märkused	Likvideerimise põhjus
1	Viljapuu (õunapuu)	Üksikpuu	-	IV	Vana puu	Jääb ehitusele ette
2	Viljapuu (õunapuu)	Üksikpuu	-	IV	Teiste puude varjus, võra ühepoolne	Jääb ehitusele ette
5	Ühe-emakaline viirpuid	Põõsasjas	-	IV	Võra tugevalt ühepoolne, viljub, mändide varjus	Perspektiivitu
12	Viljapuu (õunapuu)	Üksikpuu	-	III		Jääb ehitusele ette
14	Viljapuu (õunapuu)	Puude rida	-	III		Jääb ehitusele ette
15	Viljapuu (õunapuu)		-	III		Jääb ehitusele ette
16	Viljapuu (õunapuu)		-	III		Jääb ehitusele ette
17	Viljapuu (õunapuu)	Üksikpuu	-	III		Jääb ehitusele ette
18	Kadakas sp	Põõsasjas	-	IV	Palju harusid, õunapuu varjus, pole piisavalt kasvuruumi, võra hõre ja ühepoolne	Perspektiivitu
21	Raagremmelgas	üksikpuu	10&14&10	IV	Tüve vigastus	Perspektiivitu, jääb trassidele ette
24	Arukask	Üksikpuu	12	IV	Perspektiivitu, teiste varjus	Perspektiivitu
25	Kuldkask	Üksikpuu	28	IV	Võra tugevalt ühepoolne	Perspektiivitu
27	Arukask	Üksikpuu	22	IV	Võra tugevalt ühepoolne, pos 26 varjus	Perspektiivitu
28	Arukask	Üksikpuu	15	III	Väike ühepoolne võra	Jääb ehitusele ette
29	Arukask	Üksikpuu	25	III	Tüvi kergelt viltu	Jääb ehitusele ette
30	Arukask	Üksikpuu	27	III	Võra ühepoolne, tüvel käsn	Jääb ehitusele ette
32	Kuldkask	Üksikpuu	19	IV	Võra kõrgel	Perspektiivitu
33	Arukask	Üksikpuu	14&23&24	III	Võrad tugevalt ühepoolsed, ühel tüvel vana vigastus	Jääb ehitusele ette
36	Hrl mänd	Üksikpuu	8	V	Perspektiivitu	Perspektiivitu
37	Hrl kuusk	Üksikpuu	16	IV	Perspektiivitu, kase varjus	Perspektiivitu
42	Arukask	Kõrvuti kasvavad puud	27	III	Võra ühepoolne	Perspektiivitu
43	Arukask		27	IV	Võras luudikud, suur vana vigastus tüvel	Perspektiivitu, võra tugevalt ühepoolne

49	Sookask	Üksikpuu	29	IV	Tüvel palju vigastusi	Perspektiivitu
50	Sookask	Üksikpuu	15&9	IV	Ühel tüvel vigastused	Perspektiivitu
52	Sookask	Üksikpuu	19&20&20	IV	Ühel harul juurekaela juures vana vigastus, Võra tugevalt ühepoolne, eelistada kõrval kasvavat mändi	Jääb ehitusele ette
53	Hrl mänd	Üksikpuu	41	III	Kase poolt võras kuivanud oksi	Jääb ehitusele ette
55	Arukask	Üksikpuu	34&29	III	Võra ühepoolne, võras luudikud, tüvel väikesed vanad vigastused	Jääb ehitusele ette
56	Hrl mänd	Üksikpuu	34	III	Võra tugevalt ühepoolne, erinevaid asju tüve sisse naelutatud (liiklusmärgid jms)	Jääb ehitusele ette
57	Hrl mänd	Üksikpuu	35	IV	Võra tugevalt ühepoolne, erinevaid asju tüve sisse naelutatud (liiklusmärgid, valgusti jms), kidur, üks haru ära lõigatud	Jääb ehitusele ette
58	Sookask	Üksikpuu	22&23&35&23&24	III	Võrad tugevalt ühepoolsed, võrades luudikud	Jääb ehitusele ette
62	Arukask	Üksikpuu	22	III	Kuuse poolt võra ühepoolne	Jääb ehitusele ette
63	Hrl kuusk	Üksikpuu	35	III	Tüvel näha vähest vaigujooksu	Jääb ehitusele ette
64	Hrl kuusk	Üksikpuu	41	III	Tüvi viltu	Jääb ehitusele ette
65	Kuldkask	Üksikpuu	18&16	III	Võra ühepoolne	Jääb ehitusele ette
66	Kuldkask	Üksikpuu	34	IV	Kaks haru omavahel kokku kasvanud, tüvel vigastus	Perspektiivitu
67	Kuldkask	Üksikpuu	20	III	Tüvi tugevalt viltu, võra tugevalt ühepoolne, tüvel väikesed vigastused	Jääb ehitusele ette
68	Sookask	Üksikpuu	27	IV	Tüvel vigastused, kuuse poolt võras kuivanud oksi	Jääb ehitusele ette
70	Viljapuu (kirss)	Üksikpuu	-	IV	Männi varjus	Jääb ehitusele ette
71	Viljapuud (õun)	Puude grupp	-	III	kokku 6 tk	Jääb ehitusele ette

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr.17 tuleb puude raieks ja hoolduslõikuseks taotleda Keskkonnaametilt raieluba. Ilma raieloata ei ole puude likvideerimine lubatud.

3.5.3. Asendusistutuse arvutus

Puude asendusistutuse arvutus on koostatud Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusega nr 17 kinnitatud puu raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimused ja korra kohaselt (§ 13).

Pos nr	Takson (liik või liigisisene ühik)	Rinnas-diam.(d)	K1	K2	K3	Arvutuskäik	Haljas. ühikut
21	Raagremmelgas	10&14&10	1,0	0,3	0,7	34 x $\frac{1,0+0,3+0,7}{3}$	22,6
24	Arukask	12	1,0	0,3	0,7	12 x $\frac{1,0+0,3+0,7}{3}$	8
25	Kuldkask	28	0,5	0,3	0,7	28 x $\frac{0,5+0,3+0,7}{3}$	14
27	Arukask	22	1,0	0,3	0,7	22 x $\frac{1,0+0,3+0,7}{3}$	14,6
28	Arukask	15	1,0	1,0	0,7	15 x $\frac{1,0+1,0+0,7}{3}$	13,5
29	Arukask	25	1,0	1,0	0,7	25 x $\frac{1,0+1,0+0,7}{3}$	22,5
30	Arukask	27	1,0	1,0	0,7	27 x $\frac{1,0+1,0+0,7}{3}$	24,3
32	Kuldkask	19	0,5	0,3	0,7	19 x $\frac{0,5+0,3+0,7}{3}$	9,5
33	Arukask	14&23&24	1,0	1,0	0,7	61 x $\frac{1,0+1,0+0,7}{3}$	54,9
37	Hrl kuusk	16	2,0	0,3	0,7	16 x $\frac{2,0+0,3+0,7}{3}$	16
42	Arukask	27	1,0	1,0	0,7	27 x $\frac{1,0+1,0+0,7}{3}$	24,3
43	Arukask	27	1,0	0,3	0,7	27 x $\frac{1,0+0,3+0,7}{3}$	18
49	Sookask	15&9	0,5	0,3	0,7	24 x $\frac{0,5+0,3+0,7}{3}$	12
52	Sookask	19&20&20	0,5	0,3	0,7	59 x $\frac{0,5+0,3+0,7}{3}$	29,5
53	Hrl mänd	41	2,5	1,0	0,7	41 x $\frac{2,5+1,0+0,7}{3}$	57,4
55	Arukask	34&29	1,0	1,0	0,7	63 x $\frac{1,0+1,0+0,7}{3}$	56,7
56	Hrl mänd	34	2,5	1,0	0,7	34 x $\frac{2,5+1,0+0,7}{3}$	47,6
57	Hrl mänd	35	2,5	0,3	0,7	35 x $\frac{2,5+0,3+0,7}{3}$	40,8
58	Sookask	22&23&35 &23&24	0,5	1,0	0,7	127 x $\frac{0,5+1,0+0,7}{3}$	93,1
62	Arukask	22	1,0	1,0	0,7	22 x $\frac{1,0+1,0+0,7}{3}$	19,8
63	Hrl kuusk	35	2,0	1,0	0,7	35 x $\frac{2,0+1,0+0,7}{3}$	43,1
64	Hrl kuusk	41	2,0	1,0	0,7	41 x $\frac{2,0+1,0+0,7}{3}$	50,5
65	Kuldkask	18&16	0,5	1,0	0,7	34 x $\frac{0,5+1,0+0,7}{3}$	24,9
66	Kuldkask	34	0,5	0,3	0,7	34 x $\frac{0,5+0,3+0,7}{3}$	17
67	Kuldkask	20	0,5	1,0	0,7	20 x $\frac{0,5+1,0+0,7}{3}$	14,6
68	Sookask	27	0,5	1,0	0,7	27 x $\frac{0,5+1,0+0,7}{3}$	19,8

Likvideeritavate puude asemele tuleb istutada kokku – **769** haljastuse ühikut

d – raiutava puu rinnasläbimõõt / K1 – raiutava puuliigi koefitsient
 K2 – raiutava puu seisukorra koefitsient / K3 – raiepõhjuse koefitsient

Haljastuse ühikud arvutada ümber istutatavate puude või põõsaste arvuks Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määruse nr 17 (Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord) lisas 3 toodud tabeli järgi enne kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse. Asendusistutuste lõplikud asukohad selguvad raieloa menetlemisel. Asendusistutuse asukohad ja istikud peavad vastama Eesti Vabariigi standarditele EVS 843:2016 / EVS 778:2001. Asendusistutuse arvutus on esialgne ning täpsustub ehitusprojekti raames. Säilivale kõrghaljastusele tuleb tagada kasvutingimused ja kaitstus ehitusperioodiks.

Uushaljastus (hekk) on ette nähtud rajada Vabaõhumuuseumi tee poolsele kinnistupiirile ning parkimisalale, eesmärgiga luua visuaalne tõke ning leevendada liiklusest tulenevat müra. Kõrghaljastuse (üksikpuude) osakaalu on soovitatav tõsta kinnistu edela- ja loodeküljel, eesmärgiga tagada kõrghaljastuse osakaalu tõus planeeritud elamute ning naaberkinnistule planeeritavate kortermajade suhtes.

Olemasolev (ja planeeritud) haljastus tagab kinnistul nõutud haljastusprotsendi (50%), haljastatud ala osakaal krundil on ca 62% (kuhu ei kuulu sisse katusepealne jm maapinnaga ühendamata haljastus). Planeeringuga on tagatud üldplaneeringus seatud haljastuse tingimused. Planeeringus esitatud haljastuse lahendus võib ehitusprojekti muutuda. Uue planeeringulahenduse realiseerimise abil parandatakse Vabaõhumuuseumi tee 77a krundi heakorda, rajatakse krundisisesed teed ning parkimis- ja haljasala.

Haljastuse kavandamisel arvestada:

- Tagada tuleb minimaalselt 50% maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal;
- Tallinna Linnavolikogu 3. märtsi 2005 määrusega nr 17 kinnitatud haljastuse arengukavas määratud peamisi eesmärgid: hooldatud haljastus ja selle järjepidev areng;
- Hoonealust kasvupinnast saab kasutada haljastamiseks. Ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada ehituse asukohajärgse linnaosa valitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele;
- Kasutada piirkonnas traditsioonilisi aia planeerimise võtteid ja puu- ning põõsaliike;
- Vältida tuleb aiaosade ulatuslikku sillutamist (bet. kividega), kuna see rikub metsalinna miljö;
- Uute insenerivõrkude rajamisel teha kaevetöid minimaalses mahus ja ulatuses, et mitte kahjustada kasvavate puude juurestikku (kaevetööde tegemisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määruses nr. 32 'Tallinna linna kaevetööde eeskiri' toodud nõudeid).
- Säilitavate puude juurestiku kaitsealale kõvakatet mitte rajada;
- Koostada kinnistu kohta haljastusprojekt (pädeva maastikuarhitekti- või kujundaja poolt);

3.5.4. Keskkonnakaitse abinõud

Alale ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte. Detailplaneeringus kavandatud elamute ehitamine planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi eeldatavalt ei mõjuta, kuna säilib olemasolev olukord (kinnistu sihtotstarve ning elamu kasutusotstarve). Planeeritud tegevus pinnasele ja põhjaveele ohtu ei kujuta. Planeering ei näe ette pinnase tõstmist (täitmist) ega ala kuivendamist.

Peamised keskkonnakaitse abinõud on järgmised:

- Tehnovõrkude kohandamine vastavalt vajadusele ja nõuetele;
- Tolmuvabade pinnakatete kasutamine;
- Kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitse nõuetest;
- Negatiivsete keskkonnamõjude vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoonete ja rajatiste ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitse nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine;
- Järgida detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi.

3.5.5. Jäätmemajandus

Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas jäätmeseadusega. Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas, mis on kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrusega nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

POS 1 kinnistule on ette nähtud oma prügikonteinerid. Kinnistu jäätmekogumismahutite asukoht on määratud vahetult krundi sissepääsu lähedusse. Asukoht on valitud nii, et jäätmeid äravedav sõiduk pääseks jäätmekogumismahutite juurde. Jäätmekonteinerid peavad olema kõvakattega platsil. Prügikonteinerite asukoht täpsustada ehitusprojektis. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjentavatesse konteineritesse. Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutisse või määratud kogumispunktidesse.

3.6. Insolatsioon

Vaadeldes planeeritud hoonete kõrgust, kaugust naaberhoonetest ning paiknemist ilmakaarte suhtes, on loomuliku valguse ja isolatsiooni tingimused planeeritud alal vastavalt EVS-ile 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ täidetud.

3.7. Müratase

Peamiseks müra allikaks planeeringuga käsitletaval alal on Vabaõhumuuseumi teelt kostuv liikluse müra. Tegu pole küll suure liiklusega teega, aga kuna Vabaõhumuuseumi teed kasutavad hommikul tippunnil ümbersõiduks paljud Harku valla poolt tulevad autojuhid Rannamõisa tee liiklusummiku vältimiseks, siis on autode kontsentratsioon kõige suurem just hommikuse tippunni ajal. Kvaliteetse ehituse ning madalhaljastuse osakaalu tõstmise (sõidutee ja elamute vahel) tagatakse, et hoonete siseruumides viibimist ei häiri liikluse müra. Mürataset vähendab ka olemasolev kõrghaljastus (sõidutee ja planeeritud elamute vahel).

Müra vähendamiseks korterelamute siseruumides lähtuda (hoonete projekteerimisel) standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a. määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

3.8. Radoonitase

Planeeritud ala kohta on koostatud radooniuuring (vt. lisa - 5.3). Vastavalt radoonitasemete mõõdistuse raportile (aluseks Eesti Standard EVS 840:2009) on Vabaõhumuuseumi tee 77a krundil radoonitase kohati kõrgel, kuid peamiselt keskmisel (normaalsel) tasemel. Vastavalt radoonitaseme mõõdistuse raportile on mõttekas kasutada radooni vähendamise (kergete) meetmeid. Meetmed radoonisalduse vähendamiseks hoonetes on järgmised:

- hea ehituskvaliteet (eelkõige ühtlane vundament / suletud liitekohad);
- poorsetest materjalidest (nt väikeplokkidest) ehitatud vundamendid peavad olema ehitatud selliselt, et radoon ei satuks pooride ja plokkidevaheliste vuukide kaudu keldrisse ja välisseina, kust see võib edasi tungida eluruumidesse.
- tavapärastest enam tõhustatud ventilatsioonisüsteem (esimesel korrusel);
- tarindite radoonikindlad lahendused kõrgema taseme korral: õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon või tuulutus;
- vajadusel radoonitõkkele kasutamine.

Elamute projekteerimisel ja ehitamisel järgida Eesti Standardit EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

3.9. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, piirkonna olme-, reovee projektlahendust ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete väljastatud tehnilisi tingimusi. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustatakse eriosade projektides. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan (joonis nr. 3).

3.9.1. Veevarustus

Vabaõhumuuseumi tee ääres asub veetorustik. Veevarustuse osas määrati detailplaneeringus käsitletava kinnistu (POS 1) perspektiivne võimalik veekulu ja selle alusel telliti ettevõttest Tehnovõrkude Ehituse OÜ tehnilised tingimused ühisveevõrku liitumiseks.

- Tehnovõrkude Ehituse OÜ 13.01.16 tehnilised tingimused DPTT130116-1 / vt. lisa - 4.2

Kinnistu veevarustus on lahendatud Vabaõhumuuseumi tee de160 Pe ühisveetorustiku baasil. Transpordimaal (Vabaõhumuuseumi tee T7) paiknev olemasolev veetoru vahetatakse välja suurema läbimõõduga (De110 / Pe) veetoru vastu, et oleks tagatud ettenähtud veemaht.

Alale on ette nähtud eraldi veeühendus ning liitumispunktid. V (vahetatav) ühendustorustik koos liitumispunktidega hakkab paiknema transpordimaal (Vabaõhumuuseumi tee T7) ning osaliselt Vabaõhumuuseumi tee 83a kinnistul. Planeeritud liitumispunktid hakkavad paiknema u. 1 m kaugusel väljaspool POS 1 kinnistu piiri (POS 1 – LPV1 ehk planeeritud veevarustuse liitumispunktid on esitatud joonisel nr. 3).

POS 1 veesisendid on määramata, kuna planeeritud hoonete asukohad on soovituslikud. Veemõõdusõlme lõplik asukoht määratakse lähtuvalt hoone lõplikust asukohast ehitusprojekti staadiumis. Majaühenduste maakraanidele peab jääma vaba juurdepääs sulgemiseks avarii korral. Planeeritud liitumispunktidest näha ette de63 Pe veetorustik hoonetesse. Veetorustik paigaldatakse tihendatud killustikalusele u. 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast. Veetorustikul ei tohi olla hargnemisi enne veemõõdusõlme. Veemõõdusõlm peab asuma esimese välisseina taga koheselt peale hoone sisendit. Enne veemõõtjat peab olema sirge torustik vähemalt 5x veemõõtja DN. Peale veemõõtjat peab olema sirge torustik 3x veemõõtja DN. Veemõõtja planeerida põrandast 0,7-1 m kõrgusele soojustatud ja valgustatud ruumi. Veemõõtja peab olema paigaldatud horisontaalses asendis. Veemõõdusõlme ruumi temperatuur ei tohi langeda alla 5 kraadi. Veemõõdusõlm peab olema vabalt ligipääsetav veemõõtja monteerimiseks, demonteerimiseks ning plommimiseks.

Planeeritud ala arvestuslik vee tarbimise kogus on 5,0 m³/d. Välistulekustutusvee vajadus on 10 l/s (kahe tunni jooksul), mis saadakse lähimast (olemasolevast) tuletõrjehüdrandist. Kinnistusesise veetorustiku täpne asukoht määratakse tööprojektiga, lähtuvalt hoone lõplikust asukohast. Hoone veevarustuse projekteerimisel võtta aluseks järgmised projekteerimismid ja Eesti standardid:

- EVS 835:2014 Hoone veevõrk;
- EVS 907:2010 Rajatise ehitusprojekt;
- EVS 8-12. Osa 6 Hüdrandile esitatavad nõuded;

3.9.2. Kanalisatsioon

Vabaõhumuuseumi tee ääres asub heitveekanalisatsiooni torustik. Heitvee kanaliseerimise osas on detailplaneeringus määratud käsitletava kinnistu (POS 1) perspektiivne võimalik heitvee hulk ja selle alusel telliti ettevõttest Tehnovõrkude Ehituse OÜ tehnilised tingimused kanalisatsioonitrassiga liitumiseks.

- Tehnovõrkude Ehituse OÜ 13.01.16 tehnilised tingimused DPTT130116-1 / vt. lisa - 4.2

Kinnistu kanaliseerimisel on eelvooluks Vabaõhumuuseumi tee reovee d200 ühiskanalisatsioonitorustik. K ühendustorustik koos liitumispunktiga paikneb osaliselt liiklus- ja transpordimaal ning osaliselt Vabaõhumuuseumi tee 83a kinnistul, 1m kaugusel väljaspool POS 1 kinnistu piiri (LPK1 ehk POS 1 reoveekanalisatsiooni liitumispunkt on esitatud joonisel nr. 3).

Kinnistu kanalisatsiooni liitumispunkti sisend on d200 ja väljundtoru De160 PVC. Kinnistu kanalisatsiooniühendus ehitada plasttorudest d160. Enne liitumispunkti olmekanalisatsiooni juhtimist näha ette De400 plastkaev, millesse juhtida kokku kahe kortermaja olmereoveed ning millest edasi juhtida ühes torus mõlema kortermaja olmereoveed liitumispunkti. Kinnistu sees igale kanalisatsioonitorustiku suunamuutusele planeerida reoveekaev. Haljasalal projekteerida kanalisatsiooni kaevuluugid nii, et need jääksid 5 cm kõrgemale maapinnast. Torustike ja vertiklaaplaneerimisel jälgida, et kanalisatsioonikaevud ei planeeritaks kohtadesse, kuhu koguneb liigvesi. Allpool paisutustaset asuvatest veeneeludest ja põrandatrappidest reovesi juhtida ära ülepumpamise teel või projekteeritavale torustikule näha ette tagasivooluklapi või sobri paigaldamine (paisutustasemeks lugeda liitumiskaevu kaane kõrgust +10 cm).

Planeeritud ala arvestuslik olmereovee kanaliseerimise kogus on 5,0 m³/d. Hoone kanalisatsiooni projekteerimisel võtta aluseks järgmised projekteerimisnormid ja standardid:

- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon;
- EVS EVS 907:2010 Rajatise ehitusprojekt;
- Tallinna Linnavolikogu 15.06.2006 a. määrus nr. 27 „Tallinna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kasutamise eeskiri“;

3.9.3. Sademevee käitlemine

POS 1 kinnistu sademevesi immutatakse pinnasesse ja/või juhitakse Vabaõhumuuseumi tee äärsesse kraavi. Oluline on sademe- ja дренаazivee ärajuhtimine hoonete ümbrusest ning tee- ja parklaaladelt. Sademevesi juhitakse kallakuga hoonetest ja parkimisalalt eemale kus see imbub pinnasesse. Sademevee juhtimine reoveesüsteemi on keelatud. Järgida sademevee ärajuhtimise nõudeid sõidutee planeerimisel. Tee ning parklate katend lahendada selliselt, et parklate alalt immutatav sademevesi vastaks pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele.

Ärajuhitava sajuvee arvutusaravool kokku on ca 28 l/s (Q=27,75 l/s). Vajadusel rajada sademevee kogumis- ja äravoolutorustik (sh võib rajada imbtunnelid ja/või paigaldada ühtlustusmahutid, sh koguda sademevesi vahemahutitesse ja kasutada olmes). Kogumis- ja äravoolutorustiku (sh дренаazi) lahendus antakse ehitusprojektiga. Vältida liigvee valgumist naaberkinnistutele. Sademevee käitlemine (imbsüsteemide rajamine) peab vastama Vabariigi Valitsuse (29.11.12) määrusele nr. 99.

3.9.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse osas on detailplaneeringuga määratud käsitletava kinnistu (POS 1) perspektiivne võimalik elektrienergia tarbimisvõimsus ja selle alusel tellitud Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonnast tehnilised tingimused.

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni 29.01.2016 tehnilised tingimused nr 237676/ vt. lisa - 4.1

Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab planeeritud POS 1 elamute liitumiseks olemasolevast maakaabelliinist nr. 19922 kuni POS 1 kinnistuni 10 kV kaabelliini ning paigaldab Vabaõhumuuseumi tee 77a kinnistu piirile komplektalajaama ning jaotus-liitumiskilbi (asukoht esitatud joonistel nr. 2 / 3) kahetariifse arvestussüsteemiga ja liitumispunkti kaitsmega 3x300A. Jaotus-liitumiskilp paigaldatakse planeeritud alajaama juurde. Liitumispunkti elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaaniil on määratud Tarbija maakaabli osas soovituslik asukoht kuni planeeritud hoonestusalani (kuna planeeritud hoonete asukohad on soovituslikud). Kaabelliini täpne asukoht määratakse tööprojektiga, lähtuvalt hoonete lõplikest asukohtadest. Planeeritud alal paiknev olemasolev õhuliin/post on määratud likvideerimisele. Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetse hoone elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

3.9.5. Sidevarustus

Piirkonnas asub sidekanalisatsioonitorustik. Hoone sidevarustuse tagamise osas telliti ettevõttest AS Eesti Telekom telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused sideliiniga liitumiseks.

- AS Eesti Telekom 14.10.16 tehnilised tingimused nr. 25268882 / vt. lisa - 4.3

Detailplaneeringu joonisele on kantud olemasolevad ja planeeritud liinirajatised. Planeeritud hoonete side lahendada lähtuvalt Umboja tn 2 juures paikneva sidekanalisatsioonitrassi kaevu asukohast. Liitumiseks on vajalik projekteerida ja rajada sidekanalisatsioonitrass sidekaevust nr. 12717 kuni POS 1 kinnistuni. Planeeritud sidekanalisatsioonitrassist näha ette sidekanalisatsioonitoruga individuaalsed sisestused mõlemale planeeritud elamule. Kinnistusiseselt on ette nähtud sidekaabel kuni planeeritud hoonestusalani. Planeeritud sidekaevud ei tohiks jääda planeeritud sõidutee alale. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Tööprojekti tehnilistes tingimustes määrab AS Eesti Telekom sidekaablite mahu ja sidekaablite paigaldamise juurdepääsuvõrgu osas. Detailplaneeringus on esitatud planeeritud torustiku asukoht planeeringuala ulatuses (kuni hoonestusalani). Torustiku (ja maakaabli) täpne asukoht määratakse tööprojekti (võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel), lähtuvalt hoonete lõplikest asukohtadest.

3.9.6. Soojavarustus

Planeeritud ala ei asu Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisa 'Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus' määratud kaugküttepiirkonnas. Lisaks ei asu planeeritud ala OÜ Merirahu Võrgud kaugkütte piirkonnas. Elamute soojavarustus on võimalik lahendada gaasi- ja/või maakütte baasil. Paralleelselt veetorustikuga on planeeritud gaasitrass ning liitumispunkt (POS 1 kinnistu piirile), mis tagab POS 1 kinnistule gaasitrassiga liitumise võimalus. Lisakütena võib kasutada õhk-õhk või õhk-vesi soojuspumpasid. POS 1 kinnistule planeeritud elamute soojavarustuse lahendus antakse ehitusprojekti.

3.10. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Jalakäijate ja autode ligipääs planeeritud alale (POS 1 kinnistule) on ette nähtud Vabaõhumuuseumi tee 83 ja 83a kinnistu detailplaneeringus kavandatava tee kaudu. Planeeritud alale (POS 1 kinnistule) säilib olemasolev juurdepääs Vabaõhumuuseumi teelt ajutisena. Kui on rajatud Vabaõhumuuseumi tee 83 ja 83a kinnistu detailplaneeringus kavandatav autoliiklusala ning jalgtee, siis tuleb likvideerida olemasolev ligipääs ning võtta kasutusele planeeritud teekoridor (vt. põhijoonist).

Parkimine on lahendatud omal krundil. Sissesõit krundile ja väliparkimiskohad on planeeritud nii, et alal säiliks võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust (II- ja III-väärtusklassi puud). Teede- ja (parkimis)platside katetena soovituslikult kasutada vett läbilaskvaid pinnakatendeid (murukivi või dekoratiivne killustik jne, jalgteed võib rajada ka betoonsillutisega). Krundisise asfaltbetoonkate pole soovitatav. Parkimiskohtade vajaduse määramisel on võetud aluseks 'Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014'(planeeritud ala jääb arengukava kohasesse äärelinna).

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

POS nr	Ehitiste otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivsete parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Väikesed korterelamud / Ridaelamu (12 korterit/boksi)	1,2 (elanik) + 0,8 (külaline) = 2 2 x 12 = 24	24	24

Normile vastav arv parkimiskohti on ette nähtud. Lõplik parkimiskohtade paigutus krundisiseselt määratakse ehitusprojekti staadiumis.

3.11. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Avaliku ruumina on planeeringualal olemasolev (Vabaõhumuuseumi tee) teekoridor. Vabaõhumuuseumi teel on asfaltkattega kahesuunaline sõidutee, mille ääres paikneb kergliiklustee (asfalt- ja betoonsillutiskattega). Sõidu- ja kergliiklustee vahel kulgeb mururiba, kus paiknevad tänavavalgustuspostid. Vabaõhumuuseumi tee 77a kinnistu poolsel teeserval puudub kõnnitee. Sõidutee ja planeeritud kinnistu vahel (transpordimaal) paiknevad kuivenduskraavid ning haljasala (sh kõrghaljastus). Planeeringulahendusega on tagatud kõikide avalikult kasutatava alaga külgnevate kruntide omanike ning transiitliikluse takistusteta läbi- ja juurdepääs, nii sõidukitega kui jalgsi.

Planeeritud elamud sobivad olemasolevasse linnaruumi nii oma mahu kui paiknemise osas. Planeeritud hoone valisviimistluse materjalide kasutamiseks on määratud tingimus, et need peavad olema piirkonda sobivad ja väärivad. Avaliku ruumi lahendust kaesolevas detailplaneeringus ei muudeta, kuid krundi korrastamise tulemusel paranevad vaated planeeritavale alale ja ühtlasi planeeritud alalt Vabaõhumuuseumi tee suunas. Prognoositav suurenev kasutustihedus mõjub positiivselt piirkonna turvalisemaks muutumisele.

3.12. Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Planeeritud kinnistu kasutamist ei ole servituutidega kitsendatud.

Detailplaneeringus on määratud servituudi vajadusega ala (vt. joonist nr. 2 ja 3):

- planeeritud elektrivarustuse 10kV kaabelliini trassile (Vabaõhumuuseumi tee T7 kinnistul): laius 2 m (1 m mõlemale poole kaabelliini) võrguvaldaja kasuks.
- planeeritud elektrivarustuse alajaamale ning jaotuskilbile (POS 1 kinnistul): 2 m ümber alajaama ja jaotuskilbi võrguvaldaja kasuks (elektrirajatiste teenindusmaa - 25 m² / näha ette maakasutusõigus võrguvaldaja kasuks).
- olemasolevale (vahetatavale) veetorustikule (Vabaõhumuuseumi tee T7 ja Vabaõhumuuseumi tee 83a kinnistul): laius 4 m (2 m mõlemale poole torustikku) võrguvaldaja kasuks.
- olemasolevale kanalisatsioonitorustikule (Vabaõhumuuseumi tee T7 ja Vabaõhumuuseumi tee 83a kinnistul): laius 4 m (2 m mõlemale poole torustikku) võrguvaldaja kasuks.
- planeeritud gaasitorustikule (Vabaõhumuuseumi tee T7 kinnistul): laius 2 m (1 m mõlemale poole torustikku) võrguvaldaja kasuks.
- planeeritud sidekanalisatsioonitrassile (Vabaõhumuuseumi tee T7 kinnistul): laius 2 m (1 m mõlemale poole kaabelliini) võrguvaldaja kasuks.

Servituudi ulatust täpsustatakse tehnovõrkude rajamisel.

3.13. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeringulahenduse elluviimise läbi vähendatakse alal kuritegevuse riske. Planeeringulahenduses on arvestatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine) toodud soovitusi:

- elava keskkonna loomine;
- elamutevaheline nähtavus ja jälgitavus on tagatud;
- kavandatud on selgelt eristatav juurdepääs;
- valgustatus on tagatud;
- kavandatud on atraktiivne hoonete arhitektuur;
- kavandatud on vandalismikindlad konstruktsioonid ning kestvate materjalide kasutamine;
- et vähendada sissemurdmistega seotud riske, näha planeeritud elamutele ette suletavad trepikojad ning fonolukusüsteemid;
- planeeringuga kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ning võrgustiku;
- planeeritud hooned integreeritakse linna tervikusteesse, mis loob naabruskonna tunde.

3.14. Tulekaitse abinõud tule leviku takistamiseks

Abinõud tule leviku takistamiseks on määratud Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusega nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ alusel. Planeeritud krundil on tagatud nii tuleohutuskujad kui ka pääs krundile ja ümber hoonete. Planeeritud elamute tulepüsivusklassiks on TP-2. Madalama tulepüsivusklassi rakendamine on võimalik juhul kui detailplaneeringu elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui konstruktiivne lahendus ja kujad võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi. Hoonete projekteerimisel näha ette tuletõrjekujad vastavalt tuleohutuse eeskirjadele ja standarditele. Täpsemad tulekaitse nõuded määrata hoonete ehitusprojektiga, hoonete projekteerimisel lähtuda järgmistest tuleohutuse eeskirjadest ja standarditest:

- Standardite pakett 8: „Ehitusprojekti tuleohutus“
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr. 54 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”

Välitulekustutusvee vajadus on 10 l/s (kahe tunni jooksul), mis saadakse planeeritud tuletõrjehüdrandist. Väline tulekustutusvesi (10 l/s) tagatakse peale ühisveetorustike ringistamist.

3.15. Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Alljärgnevalt on kirjeldatud planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide saavutamist:

RUUMILISE ARENGU EESMÄRK	VASTAVUS EESMÄRGILE
Piirkonna üldist välisilmet säilitades linnaruumi kvaliteetne tihendamine (sh elamumaa sihtotstarbelise kinnistu efektiivsem maakasutus).	Kavandatud uued kaasaegsed korterelamud tihendavad ja rikastavad olemasolevat linnaruumi. Planeeringulahenduse elluviimine võimaldab senisest efektiivsemat maakasutust.
Kavandada planeeringualale hooned, mis sobiksid arhitektuuriselt ning linnaehituslikult antud asukohta ning piirkonna hoonestusega;	Kavandatav planeeringulahendus sobib antud linnaruumi, kuna järgib kontaktvööndi - hoonete kasutusotstarvet, hoonestuslaadi ning hoonete suurust ja arhitektuurset üldpilti (sh võttes aluseks naaberkiinnistutel koostatavad planeeringud). Planeeritud on elamud, mis sobivad linnaehituslikult antud asukohta ning piirkonna hoonestusega. Kavandatud hoonete viimistlusmaterjalid on määratud piirkonda sobivad (vaata – lisa nr. 7).
Toimiva ja vajadustele vastava linnaruumi loomine, kus hoone ning väliruum on korrastatud ning loogiliselt üles ehitatud;	Kavandatud on korrastatud linnaruum. Planeeringulahenduse realiseerimise abil parandatakse Vabaõhumuuseumi tee 77a krundi heakorda, rajatakse krundisisesed teed ning parkimis- ja haljasala. Korrastatud väliruum tõstab piirkonna turvalisust.
Keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;	Piirkonnale iseloomulik miljöö on säilitatud. Hoonete asukohad, sissesõit krundile ja väliparkimiskohad on planeeritud nii, et alal säiliks võimalikult palju kõrghaljastust (sh. kõik II-väärtusklassi ning enamuse III-väärtusklassi puud). Planeeritud haljastusprotsent on 65%. Alal säilib metsalinnale omane looduslähedane maastik. Planeering näeb ette ka uushaljastuse rajamise.

Kontaktvööndi arengusuund on kõrghaljastusega väikeste üksik- ja korterelamute krundid. Planeeringulahendus ühtib piirkonna arengusuundadega.

3.16. Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Detailplaneeringus kavandatud elamute ehitamine planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi eeldatavalt ei mõjuta (kuna säilib kinnistu kehtiv siht- ja kasutusotstarve). Alale ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte ega saasteallikaid. Insolatsiooni kestus laialalolevates eluruumides jääb vastavaks Eesti standarditele EVS 894:2008 ja EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Kavandatud lahendus ei oma negatiivset mõju linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele.

4. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

4.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Hoonete projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud keskkonnale iseloomulike ja arhitektuurselt sobivaid ehitusmaterjale. Rajatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega.

- Elamu maksimaalne kõrgus maapinnast: 12 m;
- Hoonete lubatud katusekalle: 0 - 30 kraadi;
- Eelistatud on lamekatused või ühepoolse kaldega katused;
- Elamu katuseharja suund näha ette risti või paralleelne Vabaõhumuuseumi teega;
- Katusekattematerjal valida ühetooniline (eelistatud rullmaterjal);
- Sokli kõrgus (max): 1,5 m
- Välisviimistluses eelistada omaduselt väärikaid ja kauakestvaid materjale (kivi (tellis) / puit (laudis) / krohv / betoon / klaas), vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekist, plastikust, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavat materjalid);
- Hoonete välisseinad viimistleda põhiliselt ühe materjaliga, 30% välisseinte pindalast (arvestamata klaasitud avasid) võib viimistleda mõne teise materjaliga (looduskivi, puit vms);
- Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada kirkaid värvitoone;
- Fassaadid lahendada ja elamud liigendada selliselt, et need haakuks antud linnaruumi ning piirkonna hoonestusega;

Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Piirete lubatud suurim kõrgus on - 1,5 m;

Planeeringus ei ole kavandatud krundile piirdeid, eesmärgiga võimaldada vaba liikumine (põhjuseks kinnistu hoonestamine kortermajadega).

4.2. Olemasolevate hoonete lammutamise nõuded

Detailplaneeringus on määratud kinnistul paiknevad olemasolevad hooned (korterelamu / abihooned) ning rajatised (puurkaev / salvkaev / madalpinge- ja sideõhuliin / tarbja vee- ja kanalisatsioonitorustikud) likvideerimisele. Lisaks on määratud likvideerimisele naaberkinnistul paiknev abihooned, mis on rajatud õigusliku aluseta. Olemasolevate hoonete lammutusprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga.

4.3. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Detailplaneeringus määratakse järgmised nõuded ehitusprojekti staadiumiks:

- Hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismõistetest ja õigusaktidest;
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujad vastavalt Eesti Standardi EVS 843:2016 nõuetele;
- Ehitus-, lammutus- ja haljastusprojektid kooskõlastatakse Tallinna Keskkonnaametiga enne ehitusloa taotlemist;
- Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;

- Hoone projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu-ja bürooruumides“ nõuetele planeeritud hoones ning ka naaberkinnistutel asuvates elamutes;
- Likvideeritavatele puudele tuleb ette näha asendusistutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“. Ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatav istutusmaterjal peab vastama kehtivatele nõuetele.
- Jäätmekäitluse lahendus ning hoonete aluse huumusmulla käitlemine peab vastama Tallinna Jäätmehoolduseeskirja nõuetele;
- Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida - Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrust nr. 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ning EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus Osa 6: "Tuletõrje veevarustus".
- Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.
- Juurdepääsuteed ja parkimine lahendada vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad standardi nõuetele.
- Sademevee käitlemine (imbsüsteemide rajamine) 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“.

Esitatud lisanõuded ehitusprojekti koostamiseks:

Lisanõude esitanud, s.h. kooskõlastuse väljastanud asutus/ ettevõtte	Ehitusprojekti koostamiseks esitatud lisanõude sisu
Elektrilevi OÜ Arendus-ehitusosakond (kooskõlastust nr. 7 / lisa nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused. ▪ Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
Tehnovõrkude Ehituse OÜ (kooskõlastus nr. 8 / lisa nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ VK ja gaasitorustike tööprojektide koostamiseks taotleda piirkonna veeettevõttelt projekteerimis-tingimused. ▪ Planeeritud kinnistuvälistele VK ja gaasitorustikele seada isiklik maakasutusõigus võrguettevõtte kasuks. ▪ Detailplaneeringu muutused, mis puudutavad trasside ja sõiduteede ning hoonete asukohtade ja gabariitide muudatused enne detailplaneeringu kehtestamist kooskõlastada võrguettevõttega. ▪ Detailplaneering kooskõlastada täiendavalt Vabaõhumuuseumi tee 83a ja Vabaõhumuuseumi tee 81 detailplaneeringu teostajatega.
Telia Eesti AS (kooskõlastus nr. 9 / lisa nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida täiendavad tehnilised tingimused.

Tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr. 2) ning tehnovõrkude koondplaani (joonis nr. 3). Servituutide seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning enne võrkude ehitamist.

5. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE

5.1. Vastavus lähtedokumentidele

Vastavus Tallinna linna üldplaneeringule (vt. lisa - 7.4. – Üldplaneeringu väljavõte):

Planeeritud ala Tallinna linna üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute ala: põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3-4 korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elumupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindustevõtteid. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Vabaõhumuuseumi tee 77a kinnistule ehitusõiguse määramine kahe 3-korruselise ja ühe maa-aluse korrusega korterelamu ehitamine. Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Tallinna linna üldplaneeringuga ning ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

- Tallinna linna üldplaneering kehtis käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal;

Vastavus Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr. 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014:

Parkimine on lahendatud omal krundil. Normile vastav arv parkimiskohti on ette nähtud (planeeritud ala jääb arengukava kohasesse äärelinna). Kinnistule on planeeritud 24 parkimiskohta (iga korteri kohta - 2 parkimiskohta). Lõplik parkimiskohtade paigutus krundisisiselt määratakse ehitusprojekti staadiumis. Käesolev planeeringulahendus on kooskõlas Tallinna parkimise korralduse arengukavaga (aastateks 2006-2014).

Vastavus (kehtestatud) Haabersti linnaosa üldplaneeringuga (vt. lisa - 7.4):

Hinnatav näitaja	Haabersti linnaosa üldplaneering (kehtestatud)	POS 1
Juhtotstarve (krundi ja hoonete kasutusotstarve)	EV ehk väikeelamute ala – alal võivad paikneda pereelamud, kaksik(paaris)elamud, ridaelamud, vaip- ja aatriumelamud, ridaelamutüüpi korterelamud, väikesed korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastustega seonduvad ettevõtted ja asutused samuti parklad, rohe- ja rekreatsioonialad jms.	Alale on planeeritud kaks 3 maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega elamut (alale võib rajada kas – väikesed korterelamud - või – ridaelamu tüüpi korterelamud).
Suurim lubatud hoonestustihedus	0,3	0,3
Maksimaalne lubatud korruselisus (maapealsed)	2 - 3	3 (2+1*) / -1 2+1* - kahe korruselise hoone + max 1/2 ulatuses 3-korruselise (3-korruse brutopind ei tohi ületada 50% 1-korruse brutopinnast).
Elamu maksimaalne lubatud kõrgus	12,0 m	12,0 m
Haljastuse osakaalu % krundi pindalast	Metsalinn: 50 %	62%

Käesolev planeeringulahendus on kooskõlas kehtestatud (Tallinna Linnavolikogu 20.04.2017 otsusega nr. 40) Haabersti linnaosa üldplaneeringuga ning ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

5.2. Vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise korralduses määratud lisatingimustele

Detailplaneeringu koostamist alustati vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 17.05.2015.a korraldusele nr. 1016-k „Vabaõhumuuseumi tee 77a kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Haabersti linnaosas“.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgnevaid korralduses toodud lisanõudeid:

1. Kavandada osaliselt 3-korruselised ridaelamutüüpi korterelamud või kuni 2-korruselised korterelamud. Nõue on täidetud (vaata seletuskirja ptk - 3.2 ja 3.3 / joonist nr. 2). Lisainfo: detailplaneeringuga on antud võimalus rajada kas väikesed (kuni 2-korruselised) korterelamud või ridaelamu tüüpi korterelamud, mis võivad olla kuni 3-korruselised (3-korruse brutopind ei tohi ületada 50% 1-korruse brutopinnast).
2. Hoonestusala kauguse määramisel Vabaõhumuuseumi teest lähtuda olemasolevate hoonete kaugusest tänavast. Nõue on täidetud (vaata joonist nr. 2). Lisainfo: hoonestusala on planeeritud Vabaõhumuuseumi tee piirist 25 m kaugusele (kinnistu piirist 15 m kaugusele) - arvestusega, et tänavapoolne (planeeritud) elamu hakkab paiknema u. samal asukohal, kus paikneb olemasolev (likvideeritav) elamu. Kuna planeeritud elamu on põhjapindalalt suurem (ning alale on planeeritud 2 elamut), siis on planeeritud hoonestusala (tänavas suunas) laiem.
3. Näha ette hoonestustihedus kuni 0,3 ning haljastusprotsendiks krundil vähemalt 50%. Nõue on täidetud (vaata seletuskirja peatükki - 3.3 ja 3.5 / joonist nr. 2). Lisainfo: planeeritud hoonestustihedus - 0,3 / haljastusprotsent – 62%.
4. Kavandada kinnistu loodeosas Vabaõhumuuseumi tee 81 kinnistu detailplaneeringus planeeritud kõnnitee jätk. arvestada Vabaõhumuuseumi tee 83 ja 83a kinnistu detailplaneeringu liikluslahendusega. Nõue on täidetud (vaata joonist nr. 2).
5. Juurdepääsutee kavandada Vabaõhumuuseumi tee 81 kinnistu detailplaneeringus planeeritavalt tänavalt vähemalt 3,5 meetri laiuselt, et oleks tagatud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele vastavalt päästeteenistuse juurdepääs. Nõue on täidetud. Lisainfo: Jalakäijate ja autode ligipääs planeeritud alale (POS 1 kinnistule) on ette nähtud Vabaõhumuuseumi tee 83 ja 83a kinnistu detailplaneeringus kavandatava tee kaudu. Planeeritud alale (POS 1 kinnistule) säilib olemasolev juurdepääs Vabaõhumuuseumi teelt ajutisena (vastab EVS 843:2016 nõuetele). Kui on rajatud Vabaõhumuuseumi tee 83 ja 83a kinnistu detailplaneeringus kavandatav autoliiklusala ning jalgtee, siis tuleb likvideerida olemasolev ligipääs ning võtta kasutusele planeeritud teekoridor (vt. põhijoonist).
6. Parkimiskohad arvestada „Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014“ äärelinna normi järgi. Nõue on täidetud (vaata seletuskirja peatükki - 3.10 / joonist nr. 2). Lisainfo: alale on planeeritud 24 (väli)parkimiskohta (normatiivne parkimiskohtade arv – 24 / planeeritud ala jääb arengukava kohasesse äärelinna).
7. Osaüingu Eesti Geoloogiakeskus kaardi põhiselt võib planeeringualal esineda kõrgeid radoonisisaldusi pinnases. Tegelik radoonitaseme selgitamiseks tellida pädevalt ettevõttelt radooniuringud ning vajadusel näha ette radooniohutu hoone projekteerimisnõuetega arvestamine korterelamu ehitusprojekti koostamisel. Nõue on täidetud (vt. seletuskirja ptk. 3.8 / lisa nr. 5.3 - Radoonitasemete mõõdistuse raport). Lisainfo: vastavalt radoonitasemete mõõdistuse raportile (aluseks Eesti Standard EVS 840:2009) on Vabaõhumuuseumi tee 77a krundil radoonitase kohati kõrgel, kuid peamiselt keskmisel (normaalsel) tasemel. Vastavalt radoonitaseme mõõdistuse raportile on mõtetkas kasutada radooni vähendamise (kergemaid) meetmeid (vt. ptk. 3.8). Elamute projekteerimisel ja ehitamisel järgida Eesti Standardit EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.
8. Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusest nr 18 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“, sademevesi käidelda maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, paigaldada ühtlustusmahutid, koguda vahemahutitesse ja kasutada olmes). Nõue on täidetud (vaata seletuskirja ptk - 3.9.3). Lisainfo: kinnistu sademevesi immutatakse pinnasesse ja/või juhatakse Vabaõhumuuseumi tee äärsesse kraavi.

9. Teha koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg 2 loetletud isikutega, Vabaõhumuuseumi tee 83 ja 83a kinnistu detailplaneeringu koostaja, Vabaõhumuuseumi tee 81 kinnistu detailplaneeringu koostaja, Haabersti Linnaosa Valitsuse, Tallinna Keskkonnaameti, Tallinna Transpordiameti, Tallinna Kommunaalameti, Tallinna Linnavaraameti ja teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada. Nõue on täidetud (vt. DP-lisade kausta: teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).

5.3. Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud järgmised muudatused (võrreldes eskiislahendusega):

- Planeeritud võimalus rajada kas väikesed korterelamud või ridaelamu tüüpi korterelamud (eskiisis oli esitatud võimalus rajada ainult – väikesed korterelamud).
- Laiendatud parkimisala, esialgse 18 parkimiskoha asemel on planeeritud 24 parkimiskohta (lähtuvalt parkimise normatiivist).
- Vähendatud hoonestusala ulatust selliselt, et säiliks kõik II-väärtusklassi puud (tulenevalt samast muudatusest on määratud säilitamisele mõned III-väärtusklassi puud, mis olid eskiisis määratud likvideeritavaks).
- Vähendatud planeeritud brutopinda (esialgse 1200 m² asemel on planeeritud 1090 m²) arvestausega, et hoonestustihedus ei ületaks lubatud - 0,3;
- Täpsustatud on hoonete suurimat lubatud korruselisust, tulenevalt asjaolust, et planeeritud on kaks erinevat hoonetüüpi (lubatud osaline kolmas korrus).

Koostaja: Kelli-Kadri Sass
DP Büro OÜ