

ASUKOHT: HAABERSTI TN 5
HAABERSTI LINNAOSA
TALLINN
HUVITATUD ISIK(UD): SPORDIKESKUSE OÜ
TÖÖ NR. 117/16

DP

HAABERSTI TN 5 KINNISTU DETAILPLANEERING

ARHITEKT: EINIKE LAIDSAAR einikelaisaar@gmail.com mob 5160608

TALLINN, 2016

Projekti nimetus: HAABERSTI TN 5 KINNISTU DETAILPLANEERING	Töö nr: 117/16	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Haabersti tn 5, Haabersti linnaosa, Tallinn	Töö staadium: DP	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 30.12.2016	Leht/lehti: 1/9

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI	1
1	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	1
2	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.	1
3	PLANEERINGUS KAVANDATU	1
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	1
3.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	1
3.3	Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad	2
3.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	2
3.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	2
3.5.1	Haljastus ja heakord	2
3.5.2	Dendroloogiline inventariseerimine	2
3.5.3	Jäätmekäitluse põhimõtted	2
3.6	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	2
4	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	4
4.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	4
4.1.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	4
4.1.2	Tuletõrjveevarustus	4
4.2	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	4
4.3	Sidevarustus	4
4.4	Soojavarustus	4
5	KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED.....	5
6	TULEOHUTUSNÕUDED	5
7	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD	5
8	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE	6
8.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	6
8.2	Vastavus üldplaneeringule	6
8.3	Võrdlus teemaplaneeringuga „Tallinna rohealad“	6
8.4	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	7

II JOONISED

- 1 Situatsiooniskeem Tallinna planeeringute registrist <http://tpr.tallinn.ee/tpr/>
- 2 Põhijoonis

joonis DP-3

Projekti nimetus: HAABERSTI TN 5 KINNISTU DETAILPLANEERING	Töö nr: 117/16	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Haabersti tn 5, Haabersti linnaosa, Tallinn	Töö staadium: DP	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 30.12.2016	Leht/lehti: 2/9

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Haabersti linnaosas aadressil Haabersti tänav 5. Kinnistu piirneb põhja poolt Mõisapõllu tänava äärsete väikeelamu kruntidega, ida poolt Haabersti tänavaga, lõuna poolt Haabersti tänav 3 kinnistuga kus paikneb Jäähall ja lääne poolt Kaeravälja tänava äärsete kruntidega. Naabruses paikneb Saku Suurhall ja Rocca al Mare kaubanduskeskus. Maa-ala suurus on ~2,09 ha.

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.

Detailplaneeringu eesmärk on määrata Haabersti linnaosas asuvale Haabersti tn 5 ärimaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus kinnistul asuva spordihalli ja ajutise PVC tennishalli järgi. Kehtiva Haabersti LO üldplaneeringu kohaselt on antud ala juhtotstarve valdavas osas väikeelamute ja osaliselt keskuse segahoonestusala. Planeeritaval alal asub vastavalt kehtivale detailplaneeringule püstitatud spordihoone, mida soovitakse laiendada olemasoleva ajutise tennishalli võrra. Tegemist ei ole olulise linnaruumilise muudatusega. Maakasutuse sihtotstarvet käesolevas detailplaneeringus ei muudeta.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta oleva kinnistu piire.

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	10725 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus:	16 m

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Käesoleva planeeringuga ei kavandata uusi hooned. Kinnistul paiknevad hooned on välja ehitatud vastavalt ehitusprojektidele ja neile väljastatud ehituslubadele.

PVC hall rajati ajutisena katsetades kaetud tenniseväljakute ja avaväljakute osakaalusid. Praegune lahendus on hästitoimiv ja rahuldab piirkonna vajadusi.

Hoonestajal tuleb pärast detailplaneeringu kehtestamist ja enne PVC hallile kasutusloa vormistamist sõlmida Linnavaraametiga hoonestusõiguse seadmise muutmise leping. Täpsustada tuleb hoonestusõiguse sisu.

Projekti nimetus: HAABERSTI TN 5 KINNISTU DETAILPLANEERING	Töö nr: 117/16	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Haabersti tn 5, Haabersti linnaosa, Tallinn	Töö staadium: DP	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 30.12.2016	Leht/lehti: 1/9

3.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Olemasolevate hoonete kasutusotstarve on spordihoone, maakasutuse sihtotstarve on ärimaa. Hoonestustihedus on 0,67.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademeveekanaliseerimisele.

Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutatakse osaliselt pinnasesse.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus on rajatud vastavalt ehitusprojektile

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.5.1 Haljastus ja heakord

Kinnistu on heakorrastatud ja haljastatud vastavalt ehitusprojektile EP-10716573-0001 OÜ SAMMAS ARHITEKTUURIBÜROO 2015 a.

Väikeelamute ja spordihoone ning väljakute vahelisele alale on kavandatud haljaspuhver.

3.5.2 Dendroloogiline inventariseerimine

Dendroloogiline inventariseerimine vt lisa

3.5.3 Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Jäätmeoidla täpne asukoht hoones on määratud ja välja ehitatud vastavalt ehitusprojektile.

3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala asub Paldiski mnt, Mõisapõllu ja Kaeravälja tänavate vahelisel maa-alal.

Autodega juurdepääs on kavandatud olemasolevalt juurdepääsult Haabersti tänaval.

Piirkond on küllalt hästi varustatud ühistranspordiga:

Planeeringuala lähedal asub bussipeatus.

Projekti nimetus: HAABERSTI TN 5 KINNISTU DETAILPLANEERING	Töö nr: 117/16	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Haabersti tn 5, Haabersti linnaosa, Tallinn	Töö staadium: DP	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 30.12.2016	Leht/lehti: 2/9

Krundile on kavandatud jalgrattaparkla.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Olemasolevate parkimiskohtade arv krundil
1	Tervisekeskus	6400:120	53	53
2	Tenniseväljakud	12	24	24

Kokku 77

77

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014. Planeeritud ala asub vahevööndis.

Arvutus on tehtud eraldi tervisekeskusele ja tennisekeskusele. Tenniseväljakutel mängib korraga maksimaalselt 12x4 inimest. Kohti planeeritud 24. Tervisekeskusele on planeeritud 53 kohta.

Käesoleva tööga seadustatakse olevat olukorda, täiendavat ehitusõigust ei planeerita.

Projekti nimetus: HAABERSTI TN 5 KINNISTU DETAILPLANEERING	Töö nr: 117/16	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Haabersti tn 5, Haabersti linnaosa, Tallinn	Töö staadium: DP	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 30.12.2016	Leht/lehti: 3/9

4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrgud on välja ehitatud vastavalt ehitusprojektile. Antud detailplaneeringus lahendust ei muudeta. Tarbimine on olemasolev.

4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

4.1.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Hoonete veevarustuse allikaks on olemasolev 2xDN100 veesisend Haabersti tänaval. Fekaal-, drenaaž- ja sadeveed on kanaliseeritud Haabersti tänava lahkvoolsesse kanalisatsioonitrassi.

Kinnistul kehtib AS Tallinna Vesi ga sõlmitud veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuste müügileping nr 005092. Tarbimine on olemasolev.

4.1.2 Tuletõrjееvarustus

Kinnistu edelapiiril on välja ehitatud hüdrant.

4.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustus toimub kinnistu piiril asuvast olemasolevast jaotusalajaamast, kus asub ka liitumiskilp vastavalt Eesti Energia AS poolt väljastatud võrguühenduse kasutamise lepingule nr 160020000510/1 ja 160020000510/2.

Elektrienergia müügileping on sõlmitud NORDIC POWER MANAGEMENT OÜga, registrikoodiga 11504072.

4.3 Sidevarustus

Vastavalt Elion Ettevõtted AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 3247186 kuulub kaablitrass sidekaabliga VMOHBU 30x2x0,5 sidekaevust nr 13406 kinnistu omanikule.

4.4 Soojavarustus

Hoone soojavarustuse allikaks on kinnistu piiril asuv AS-le Fortum Termest kuuluv lokaalkatlamaja.

Küttevareustus toimub vastavalt maagaasi avatud tarne lepingule nr L011003309.

Projekti nimetus: HAABERSTI TN 5 KINNISTU DETAILPLANEERING	Töö nr: 117/16	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Haabersti tn 5, Haabersti linnaosa, Tallinn	Töö staadium: DP	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 30.12.2016	Leht/lehti: 4/9

5 KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED

Haljastus:

Kinnistu on haljastatud ja heakorrastatud. Planeeringuala piirkond ei kuulu Haabersti rohealavõrgustikku

Kinnistu haljastusprotsent on 6,7%

Pinnasereostus:

Pinnasereostust ei esine

Liikluse müra hinnangust tulenevad nõuded:

Suurim liikluse müra allikas on Paldiski mnt, mis jääb piisavalt kaugele ja ei häiri välisväljakute kasutamist.

Pinnase radoonisisaldusest tulenevad nõuded

Hoonete projekteerimisel on uuritud pinnaseõhu radoonisisaldust ja rakendatud eesti standardi EVS 840 2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõudeid.

Naaberhoonete insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded:

Naaberhoonete insolatsioonitingimusi ei ole rikutud.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel on arvestatud et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei ole halvendatud naaberkinnistute olukorda.

6 TULEOHUTUSNÕUDED

Kinnistule ehitatud hooned vastavad tulepüsivusklassile TP-1 ja TP-3.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Hoonetele on paigaldatud vastupidavad ukSED ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.

Sissepääsude juures on kasutatud video- või mehitatud valvet. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Pidev mehitatud valve sissepääsude juures on eelistatum kui videovalve.

Projekti nimetus: HAABERSTI TN 5 KINNISTU DETAILPLANEERING	Töö nr: 117/16	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Haabersti tn 5, Haabersti linnaosa, Tallinn	Töö staadium: DP	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 30.12.2016	Leht/lehti: 5/9

8 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

8.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeringuga on antud ehitusõigus hoone laiendamisele ajutise PVC tennishalli võrra. Seoses sellega suurendatakse oleva tennishalli ja välisväljakute pinda ja avardatakse Haabersti linnaosa sportimisvõimalusi, mis võimaldab piirkonna elanikke oluliselt paremini teenindada.

8.2 Vastavus üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud „Haabersti linnaosa üldplaneeringu“ kohaselt on antud maa-ala määratud keskuse alaks, kus võivad paikneda korruselamud, riigi- ja omavalitsusasutused, väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubandus- ja teenindustevõtted, lastehoiu ja vaba aja veetmisega seonduvad ettevõtted ja asutused, samuti rohealad, mängu- ja spordiväljakud. Ala maksimaalne hoonestustihedus on 2 ja korruselisus 8. Haljastuse osakaal ja tingimused määratakse keskuse alal detailplaneeringu koostamise käigus.

Detailplaneering on Haabersti linnaosa üldplaneeringuga kooskõlas.

Kehtiv detailplaneering

Planeeritava maa-ala osas kehtib Tallinna Linnavolikogu 18. oktoobri 2001 otsusega nr 315 kehtestatud „Paldiski mnt, Rannamõisa tee, Kaeravälja tn ja Mõisapõllu tn vahelise maa-ala detailplaneering Haabersti linnaosas“, millega nähakse ette Haabersti tn 5 kinnistule (krunt pos 3) tennisehalli ning väliväljakute kavandamine.

Menetluses oleva detailplaneeringuga nähakse ette Haabersti linnaosas asuvale Haabersti tn 5 ärimaa sihtotstarbega krundile määrata ehitusõigus kinnistul asuva spordihalli ja ajutise PVC tennisehalli järgi.

Haabersti tn 5 kinnistu detailplaneeringu kehtestamisel muutub Tallinna Linnavolikogu 18. oktoobri 2001 otsus nr 315 „Paldiski mnt, Rannamõisa tee, Kaeravälja tn ja Mõisapõllu tn vahelise maa-ala detailplaneeringu kehtestamine Haabersti linnaosas“ käesolevas detailplaneeringus käsitletava maa-ala osas kehtetuks.

8.3 Võrdlus teemaplaneeringuga „Tallinna rohealad“

Planeeringuala piirkond ei kuulu Haabersti rohealavõrgustikku.
Kinnistu haljastusprotsent on 6,7%

Projekti nimetus: HAABERSTI TN 5 KINNISTU DETAILPLANEERING	Töö nr: 117/16	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Haabersti tn 5, Haabersti linnaosa, Tallinn	Töö staadium: DP	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 30.12.2016	Leht/lehti: 6/9

8.4 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisanõuded:
1. Kavandada väikeelamute ja spordihoone ning väljakute vahelisele alale haljaspuhver.
Planeeringus on kavandatud väljakute ja väikeelamute vahele ca 7.8m laiune kõrghaljastatud puhvertsoon. Lisaks on Mõisapõllu tn 11 kinnistu väljakutepoolsele piirile rajatud tihe elupuuhekk. Sama hekki planeeritakse pikendada vajadusel ja kinnistuvaldajate loal ka Mõisapõllu 1,3, 5 7 ja 9 kinnistutele.

Projektijuht

Projekti nimetus: HAABERSTI TN 5 KINNISTU DETAILPLANEERING	Töö nr: 117/16	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Haabersti tn 5, Haabersti linnaosa, Tallinn	Töö staadium: DP	Projekti osa: DP
Koostas: Einike Laidsaar	Kuupäev: 30.12.2016	Leht/lehti: 7/9