

PIRITA TEE 32, PIRITA TEE 50 JA  
MAARJAMÄE TN 11 KINNISTUTE NING  
LÄHIALA  
DETAILPLANEERING //DP-031700

Tellija: Tallinna Linnaplaneerimise Amet  
Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn tel. 6 404 735

Projekteerija: osäühing R- KONSULT, reg.nr. 10024881  
Tartu maantee 16b, 10117 Tallinn  
tel.6 604 735, e-post: irina@rkonsult.ee

Huvitatud isik: Kantauro OÜ, reg. nr.10757783  
Roosikrantsi tn 11, 10119 Tallinn  
tel.6 319 205, e-post: transiit@ tk.ee



Töö tellija: Tallinna Linnaplaneerimise Amet  
Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn  
tel. 6 404 735

Huvitatud isik: Kantauro OÜ  
Roosikrantsi 11, 10119 Tallinn  
e-post:transiit@tk.ee

Töö teostaja: osäühing R-KONSULT,  
Tartu mnt 16b, 10117 Tallinn  
tel. 6 604 735 e-post: irina@rkonsult.ee  
Projekti juht: arhitekt Irina Raud  
arhitekt Ain Kalberg  
insenerid: I.Sukk, L.Käes, K.Roopalu  
dendroloog: A.Aaspõllu

#### PROJEKTI KOOSSEIS:

- LISAD
  - MENETLUSDOKUMENDID
  - SELETUSKIRI
1. SISSEJUHATUS
    - 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused
    - 1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid
    - 1.3 Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud
  2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK
  3. OLEMASOLEV OLUKORD
  4. PLANEERIMISLAHENDUS
    - 4.1 Linnaruum
      - 4.1.1 Alale koostatud ja koostatavad planeeringud
      - 4.1.2 Planeeritava ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs
      - 4.1.3 Linnaehituslik idee ja üldised arhitektuursed nõuded
        - 4.1.3.1 Tallinna üldplaneering
        - 4.1.3.2 Kehtiv detailplaneering
        - 4.1.3.3 Planeeringu lahendus
      - 4.1.4 Kruntide ehitusõigus ja kasutamistingimused
      - 4.1.5 Võrdlus ala struktuurplaaniga
      - 4.1.6 Andmed kruntide moodustamiseks
    - 4.2 Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord
      - 4.2.1 Reostus
      - 4.2.2 Haljastus ja heakord
        - 4.2.2.1 Haljastuse hinnang
        - 4.2.2.2 Likvideeritavate puude karakteristika
        - 4.2.2.3 Likvideeritava haljastuse kompenseerimise arvutus

ja kompenseeritavate haljastusühikute arv

- 4.2.3. Puurkaev
- 4.2.4. Müra
- 4.2.5. Radoon
- 4.2.6. Ehitus- ja hüdrogeoloogilised tingimused
- 4.2.7. Õhusaaste
- 4.2.8 Piirded
- 4.2.9 Olmeprügi
- 4.2.10 Insolatsioon ja loomulik valgus
- 4.3 Tänavavõrk ja parkimine
- 4.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud
- 4.5 Tuleohutus
- 4.6 Muudatused võrreldes detailplaneeringu eskiisiga
- 5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS
- 5.1. Nõuded ehitusprojektile tehnovõrkude osa koostamiseks
- 5.2. Nõuded hoone ehitusprojekti koostamiseks
- 6. TEHNOVÕRGUD
- 6.1. Gaasivarustus
- 6.2. Elektri- ja sidevarustus
- 6.3. Vee- ja kanalisatsioonivarustus
- 7. DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE OTSUSE LISANÕUETE TÄITMISEST
- 8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA
- 9. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

GRAAFILINE MATERJAL, s.h.:

|   |          |             |
|---|----------|-------------|
| ASUKOHASKEEM                                      |          | joonis A- 1 |
| KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHI-<br>TUSLIKU ANALÜÜSI SKEEM | M 1:2000 | joonis A- 2 |
| TUGIPLAAN   | M 1:500  | joonis A- 3 |
| PÕHIJONIS   | M 1:500  | joonis A- 4 |
| TEHNOVÕRKUDE KOONDTAAN                            | M 1: 500 | joonis A- 5 |
| LIIKLUSSKEEM                                      | M 1:2000 | joonis A- 6 |
| GAASIVARUSTUSE TRASSIDE SKEEM                     |          | joonis A- 7 |
| SKEEM TEEDE JA TEHNOVÕRKUDE<br>LEPINGU JUURDE     |          | joonis A-8  |

## LISAD:

- Planeeritud Pirita tee 50 (praeguse Pirita tee 32) kinnistu maa-ala radooniriski uuringute aruanne, koostas osaühing Eesti Geoloogiakeskus 2010 a.;
- Pirita tee 28 ja 32 detailplaneeringud. Ehitusgeoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused, koostanud OÜ IPT Projektijuhtimine , töö nr 10-04-0906 2010.a.;
- Transpordist pärineva õhusaaste modelleerimine Pirita teel, koostas OÜ Eesti Keskkonnauuringute Keskus 2010 a.;
- Müraproгноosi protokoll, 05.08.2010.a. protokoll nr 6/4-6-2/342-1, koostanud Terviseameti Kesklabori füüsika labor;

## MENETLUSDOKUMENDID

- Vana- Piritaa tee rekonstrueerimise osalise finantseerimise koostööleping nr TKA248
- Sergei Tšaplõgini notariaalne volitus 562/2011 26.04.2011.a. Aleksandra Azovale.
- Sergei Tšaplõgini kiri TLPA-le 11.10.2012
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 08.09.2011 kiri nr 3-2/223
- Keskkonnaameti/ Harju- Järva- Rapla regioon 26.09.2011 kiri nr 7-8/11/29302-2
- huvitatud isiku, osaühing Kantauro 01.09.2011 kiri Keskkonnaameti/ Harju- Järva- Rapla regioonile
- vandeadvokaat A. Pohla 05.05.2011 kiri nr 345
- Tallinna Keskkonnaamet 21.04.2011 kiri nr 6.1-4.4/262-7
- Tallinna Kesklinna Valitsuse 18.04.2011 kiri nr 4-15/10/961VI
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 14.04.2011 kiri nr 3-2/223
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 23.03.2011 kiri nr 3-2/223
- Entsik/ Partners 06.04.2011 kiri nr 1/257
- eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll 06.04.2011
- eskiislahenduse avalikul arutelul osalenud isikute nimistu
- väljavõte ajalehest Kesklinna Sõnumid 25.03.2011
- väljavõte ajalehest Pealinn 11.03.2011
- väljavõte ajalehest Eesti Päevaleht 11.03.2011
- foto infotahvlist;
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 04.03.2011 kiri nr 3-27223
- väljavõte ajalehest Eesti Päevaleht 03.03.2011
- Tallinna Linnavalitsuse 23.02.2011 korraldus nr 291-k
- Planeeringu koostamise õiguse üleandmise leping nr 3-6/10, 26.01.2011
- Tallinna Keskkonnaameti 11.01.2011 kiri nr 6.1-4.2/10/2464
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 27.12.2010 kiri nr 1/2-1/223
- Tallinna Keskkonnaameti 14.04.2009 kiri nr 6.1-3.3/1021
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 29.10.2008. a. kiri nr 1/2-2770, lisa detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri skeem,
- osaühing Kantauro taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 01.04.2008

## SELETUSKIRI

### 1.SISSEJUHATUS

Pirita tee 32, Pirita tee 50 ja Maarjamäe tn 11 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu tellija on Tallinna Linnaplaneerimise Amet, huvitatud isik on Kantauro OÜ.

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused:

- Tallinna Linnavalitsuse 23.02.2011a korraldus nr 291-k , Pirita tee 32, Pirita tee 50 ja Maarjamäe tn 11 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine,
- Tallinna linna ehitismäärus;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus
- algatuskiri- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 29.10.2008 a kiri nr1/2-1/2770 ja detailplaneeringu ala ning kontaktvööndi piiride skeem;
- detailplaneeringu algatamise taotlus 01.04.2008.a.;

Detailplaneering on vormistatud vastavalt Tallinna LV 16.06.2004.a. määrusele nr 61 '' Detailplaneeringu algatamise taotluse vormi, eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuete kinnitamine''.

#### 1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid.

- Tallinna Linnavolikogu 11.jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneering;
- Lauluväljaku ja Maarjamäe lossi vahelise ala struktuurplaan;
- Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006.a. otsusega nr 329 kinnitatud ''Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006÷2014'';
- EVS 842:2003- ''Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest'';
- EVS894:2008+A2:2015''Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides'';
- EVS 843:2016 '' Linnatänavad'';
- EVS 840:2017 '' Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes'';
- Atmosfääriõhu kaitse seadus;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71'' Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid'';
- EVS 809-1:2002-''Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimise ja arhitektuuri osa 1: Linnaplaneerimine.'';
- Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006.a. määrusega nr 34 kinnitatud ''Puittaimestiku ja haljastuse inventariseerimise kord'';
- Tallinna Linnavolikogu 13.06.2013.a. määrus nr 40 ''Tallinna haljastu tegevuskava aastateks 2013 - 2025'';

- Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrusega nr 28 kinnitatud Tallinna jäätmehoolduseeskiri;
- Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17'' Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord'';
- Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrus nr 9 '' Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus'';

### **1.3.Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:**

- maa-ala geodeetiline mõõdistamine M 1:500, osaühing Viageo töö nr VGT-052-08;
- haljastuse hinnang, koostanud dendroloog A.Aaspõllu 12.12.2008.a.;
- haljastuse hinnang, koostanud dendroloog A.Aaspõllu 28.11.2017.a.;
- müraproгноos, 05.08.2010.a. protokoll nr 6/4-6-2/342-2, koostanud Terviseameti Kesklabori füüsika labor;
- ehitusgeoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused, koostanud OÜ IPT Projektijuhtimine , töö nr 10-04-0906 2010.a.;
- transpordist pärineva õhusaaste modelleerimine Pirita teel, koostas Osaühing Eesti Keskkonnauuringute Keskus 2010.a.;
- radooniriski uuring, koostas Osaühing Eesti Geoloogiakeskus 2010 a.;
- arvamus Pirita tee tänase ja struktuurplaaniga kavandatava liikluskorralduse kohta, koostas TTÜ teadur Tiit Metsvahi, 16.08.2010;
- ekspertarvamus Tallinnas, Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu liiklusmõjude ja lahenduse kohta, koostas Dago Antov, Tallinna Tehnikaülikooli transpordiplaneerimise professor, 02.05.2011

## 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Pirita tee 32, Pirita tee 50 ja Maarjamäe tn 11 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

liita ärimaa sihtotstarbega Pirita tee 32 ja tootmismaa sihtotstarbega Pirita tee 50 kinnistud üheks ärimaa krundiks, määrata ehitusõigus moodustatavale krundile kuni kuue maa-pealse ja ühe maa-aluse korrusega ärihoone(te) ehitamiseks ning moodustatava krundi ja sotsiaalmaa(üldkasutatav maa) sihtotstarbega Maarjamäe tn 11 krundi kasutamise tingimused. Detailplaneeringus kavandatu vastab Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuaris 2001 määrusega nr 3 kehtestatud "Tallinna üldplaneeringu" kohasele ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarvele.

## 3.OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritud maa- ala asub Kesklinnas Pirita tee ääres Maarjamäe suvemõisa ja näitusteväljakute vahelisel alal. Alal asub 3 kinnistut.

Planeeritud maa-alal asuvad ärimaa maakasutuse sihtotstarbega Pirita tee 32 kinnistu, tootmismaa maakasutuse sihtotstarbega Pirita tee 50 kinnistu ja üldkasutatava maa sihtotstarbega Maarjamäe tn 11 kinnistu. Kinnistud kuuluvad Kantauro OÜ-le. Planeeritud alale jäävad ka osa Tallinna linnale kuuluvatest kinnistutest: Pirita tee T1, mille maa otstarve on transpordimaa 100%, katastritunnus 78401:115:0103 ning Mäe tänav T2, mille maa sihtotstarve on transpordimaa 100%, katastritunnus 78401:101:2326.

| Aadress         | Krundi suurus m <sup>2</sup> | Katastritunnus | Registriosa   | Maa sihtotstarve                    |
|-----------------|------------------------------|----------------|---------------|-------------------------------------|
| Pirita tee 32   | 19 589,0                     | 78401:115:0970 | 244801/2448   | ärimaa 100%                         |
| Pirita tee 50   | 2740,0                       | 78401:115:1090 | 4552501/45525 | tootmismaa 100%                     |
| Maarjamäe tn 11 | 6568,0                       | 78401:115:0960 | 244901/2449   | Sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) 100% |

Pirita tee 32, Pirita tee 50 ja Maarjamäe tn 11 kinnistud on hoonestamata. Pirita tee 50 kinnistul asunud puurkaev-pumpla hoone on lammutatud, vastavalt 1.juunil 2009 väljastatud ehitusloale nr 38599. Puurkaev nr 297 on konserveeritud. Kaevu konserveerimise tingimused on kirjeldatud Tallinna Keskkonnaameti 14.04.2009.a.kirjas nr 6.1-3.3/1021 ja töö on

tehtud vastavalt kirjas esitatud nõuetele. Pumbamaja muldkeha on likvideeritud, alal paikneb ainult konserveeritud puurkaev.

Keskkonnaamet on vähendanud 26.09.2011 kirjas nr 7-8/11/29302-2 puurkaevu nr 297( pass nr 4261) sanitaarkaitseala ulatust 10 meetrini.

Planeeritaval alal asuvad mittetöötavad tehnovõrgud likvideeritakse seadusega ettenähtud korras.

Pirita tee T1 osa on koormatud järgmiste isiklike kasutusõigustega:

- isiklik kasutusõigus ol.ol. sadevee torustikule, koridori laiusega 2,0m võrguvaldaja kasuks;
- isiklik kasutusõigus ol.ol sidekanalisatsioonile, koridori laiusega 2,0m võrguvaldaja kasuks;
- isiklik kasutusõigus ol.ol veetorustikule, koridori laiusega 5,0m võrguvaldaja kasuks;
- isiklik kasutusõigus ol.ol madalpingeliinile, koridori laiusega 4,0m võrguvaldaja kasuks;
- isiklik kasutusõigus ol.ol keskpingeliinile, koridori laiusega 4,0m võrguvaldaja kasuks;
- Mäe tänav T2 osas, isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI ( registrikood 10257326) kasuks. Asjaõigusseaduse §158' järgne isiklik kasutusõigus veetorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal, kitsendusega ala ei jää planeeritud alale.

Ala kõrghaljastus on erineva väärtusega , seda eelkõige ebapiisava hool-duse tõttu. Valdav osa puudest on kahjustunud, s.o. esineb tüvemäda-nikku, haavandeid, võrades on palju kuivanud oksid ja paljudel puudel esineb seenhaigusi.

Planeeritud maa-alal on 12.12.2008 loendatud 127 haljastuslikku objekti, nii puud kui puude grupe.

Maarjamäe nõlval kasvavat kõrghaljastust ei ole üksikute puude kaupa hinnatud, kuna sellele alale ei ole ehitisi kavandatud.

28.11.2017 läbiviidud täiendavas hinnangus on üle vaadatud teatud üksikpuud ja puudegrupid (8 haljastusobjekti) tasasel klindialusel liig niiskel platool (endisel merepõhjal), kuhu on planeeritud rajada puhkekeskus ja keskust teenindavad tehnovõrgud.

Vaadeldavale platoolealale püüti rajada eelmise sajandi 70- nadil aastail nn. Sõpruse park.

Klindialused surveelised põhjaveed ei imbu maasse, sest tihe sitke sinisavi takistab seda ja vajalik kuivendus süsteem puudub. Viimase 10 aasta jooksul on siin puude üldine tervislik seisund muutunud kohati

katastroofiliselt. Eriti on see nähtav siin kasvavate, kunagi hinnalisteks puudeks määratud, suurelehiste pärnade puhul, kes ei talu kõrget põhjavett. Nende võrad ei ole enam sellele liigile omased.

Puud ei ole enam praktiliselt kõrgusesse kasvanud, võrad on tihedad, osadel algavad oksad lausa maapinnalt, osa hargnevad maapinnalt ja on nagu kõrged põõsad. Puudel on tüved märgatavalt paksenenud, samas on tüvede koor krobeline, vaoline, nagu oleks siia tekkinud lõhed kinni kasvanud aastate jooksul, oksade kinnituskohadel on paksendid. Ilmselt on tüvedes juba mädanik, aga tugev niinekiht hoiab neid madalaid puid püsti. See näitab, et puud sellel niiskel libedal savil ei suuda kõrgemaks kasvades püsti jääda ja on enesekaitseks muutunud selliseks, kuid nad ei ole perspektiivsed haljastuselemendid sel alal.

Harilikud kuused on haigestunud, kahjustatud juurepessu poolt. Okkad kollakad, võrad hõredada. Osadel kuuskedel on ladvad varem maha lõigatud ja nende normaalne kuju on rikutud.

Planeeritud maa-alale ulatub Tallinna Linnavalitsuse 22.mai 1992 määrusega nr 102” Geoloogiliste mälestiste kaitse alla võtmine” kaitse alla võetud Maarjamäe paekallas.

Planeeritavast alast jääb looduskaitseaduse kohaselt Läänemere ranna piiranguvööndisse ja väga väike osa Läänemere ranna 50 meetrisse ehituskeeluvööndisse. Ehituskeeluvöönd ulatub Tallinna linnale kuuluvale transpordimaa katastriüksusele Pirita tee ja Tallinna lahe kaldakindlustuse lõik T-1. Pirita tee maa-alale jääv osa planeeritavast alast jääb Vabariigi Valitsuse 20.mai 2003 määrusega nr 155 vastuvõetud ”Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse” kohaselt Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse.

Planeeritava ala kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 18.05.2000.a. otsusega nr 180 kehtestatud Pirita tee 32 ja 32a kruntide detailplaneering. Detailplaneeringus on alale kavandatud 7 eramukrunti, hoonete kõrgusega 2-3 korrust, suletud brutopinnaga 2800 m<sup>2</sup>.

Alal oleval konserveeritud puurkaevul nr 297 on kaitsetsoon raadiusega 10,0 m.

Detailplaneeringus kavandatud ei ole realiseeritud.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub Pirita tee 32 ja Pirita tee 32a kruntide detailplaneering kehtetuks.

## 4. PLANEERIMISLAHENDUS

### **4.1. Linnaruum**

#### **4.1.1. Alale koostatud ja koostatavad planeeringud**

Planeeritud ala asub Pirita tee ääres, vahetus läheduses on Orlovi lossi hoonetekompleksis asuv ajaloomuuseumi filiaal ja Maarjamäe memoriaal.

Lähiala kohta on koostatud ja kehtivad järgmised detailplaneeringud:

Eesti Näitused AS territooriumi (Pirita tee 28 ja seda ümbritseva maa-ala) detailplaneering ( DP 000890), kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 10.oktoobri 1996 otsusega nr 106;

Pirita tee 24, 26, 26b, 26c, 26d kruntide detailplaneering( DP003450), kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 22.detsembri 1999 otsusega nr 317;

Pirita tee, Narva mnt ja Pirita tee 20-26 kinnistute vahelise ala detailplaneering (DP001680) kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 27.jaanuari 2000 otsusega nr 26;

Pirita tee 32 ja 32a kruntide detailplaneering (DP 002010), kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 18.mai 2000 otsusega nr 180;

Maarjamäe klinti ümbritseva ala detailplaneering (DP005200), kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 13.05.2004 otsusega, mis on Pirita tee 28 kinnistu osas Tallinna Ringkonnakohtu 28.juuni 2006 otsusega nr 3-04-165 tühistatud.

Ülalkirjeldatud ala osa kohta on Tallinna Linnavalitsuse 02.02.2011 otsusega algatatud Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu DP-028120 koostamine.

Pirita tee 56//58//60//62//64//66//68// 70//72//72a//74//76 ja lähiala detailplaneering (DP037550), kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 16.09.2015 korraldusega nr 1359-k.

Menetluses on järgnevad detailplaneeringud:

- Pirita tee 32, Pirita tee 50 ja Maarjamäe tn 11 kinnistute ning lähiala detailplaneering DP- 031700, milles kavandatakse planeeritavale alale kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone(id), kuni 3 hoonet;

- Maarjamäe tn 14 kinnistu, Maarjamäe tn 16 kinnistu, Maarjaheina tn 10 kinnistu ja Maarjaheina tn 20 kinnistu ning lähiala detailplaneering DP- 032520, milles kavandatakse olemasolevate üksikelamute leindamist või asendamist uutega;

- Pirita tee 26e kinnistu detailplaneering DP- 034490, milles kavandatakse kohviku "Tuljak" hoonele kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega juurdeehitist;

- Pirita tee 26a kinnistu detailplaneering DP- 036360, milles on kavandatud kinnistule kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone;
- Pirita tee 26d kinnistu detailplaneering DP- 037140, milles kavandatakse kinnistule kuni 5 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega äriruumidega mitme korteriga elamut;

#### **4.1.2. Planeeritava ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs**

Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad Pirita tee ja Maarjamäe paekalda vahelisel alal olevad krundid Lillepaviljonist Maarjamäe suvemõisa kompleksini, mõlemad kaasa arvatud.

Kontaktvööndisse jääv ala on osaliselt hoonestatud ja jaguneb mitmeks eriilmeliseks piirkonnaks, kus asuvad nii elamu-, ärimaa ja sotsiaalmaa sihtotstarbelised krundid. Kontaktvööndis on viimase 10-12 aasta jooksul toimunud suured muudatused.

Planeeritava ala põhjapiirile jääb Orlovi suvemõisa kompleks, milles asub Ajaloomuuseumi filiaal. Ajaloomuuseumi 9 üksikhoonet on mälestisena kaitse alla võetud kultuuriministri 13. mai 1997 määrusega nr 21” Kultuurimälestiseks tunnistamine”. Nende kaitsevööndiks on Pirita tee 56//58//60//62//64//66//68//70//72//72a// 74//76 krunt, alale on kehtestatud detailplaneering muuseumile uute hoonete rajamiseks.

Mälestise kaitsevöönd ei ulatu käesolevas detailplaneeringus planeeritud alale.

Planeeritava ala idapiirile jääb Maarjamäe peakallas, paekallas on kaitsealune loodusobjekt, mis on kaitse alla võetud Tallinna Linnavalitsuse 22.mai 1992 a. määrusega nr 102” Geoloogiliste mälestiste kaitse alla võtmine”. Kaitsevööndi ulatus on 50m kalda servast mõlemale poole.

Paekallas ulatub 43 meetrit üle merepinna.

Oluline on säilitada kalda vaadeldavus ja määrata hoonete kõrgus nii, et merelt vaadates ei ulatuks hooned üle kalda.

Maarjamäe paekalda kõrval asub grupp elamuid, mille krundid ulatuvad paekalda kaitsevööndisse.

Planeeritud maa-alast lõunapool asuvatele aladele kuni Lauluväljakuni on koostatud ja koostamisel mitmeid detailplaneeringuid. Vaatamata planeeringuala kontaktvööndis toimunud muudatustele on tegemist jätkuvalt Tallinna mõistes ühe suurima puhke- ja vabaaja veetmise piirkonnaga.

Lillepaviljoni krundi kohta on kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 22.detsembri 1999 otsusega nr 317 Pirita tee 24, 26, 26b, 26c, 26d kruntide detailplaneering.

Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide hoonestamiseks on algatatud Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneering .

Kontaktvööndisse on ehitatud kolm kõrgemat elamut, Pirita tee 28a krundile 11- korruseline, Pirita tee 26f krundile 16- korruseline ja Pirita tee 26 9- korruseline korterelamu.

Kontaktvööndi alale jäävad üksteist muinsuskaitse all olevat hoonet:

- Orlovi suvemõisa kompleks( 9 hoonet),  
reg. nr. 8521-8529, kaitsevöönd on kogu kompleksi krunt;
- Lillepaviljon , reg. nr. 8191, kaitsevöönd on Pirita tee 26 krunt;
- kohvik Tuljak, reg. Nr. 8192, kaitsevöönd on Pirita tee 26a ja 26e krundid.

Muinsuskaitse all olevate objektide kaitsevööndi ulatus on kantud joonisele A-2 ” Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed”.

Muinsuskaitse all olevate objektide kaitsevööndid ei ulatu planeeritavale alale.

Piirkonnas kasvab väärtuslikku kõrghaljastust, millest oluliseim haljasmassiv jääb Maarjamäe klindi vahetusse lähedusse.

Ühistranspordi ühendus linna keskuse ja pirita keskusega on hea.

Koole, laste päevahoiu- ja terviseasutusi ning kauplusi kontaktvööndis ei ole.

Kontaktvööndi alale jääb Läänemere 200m laiune piiranguvöönd ja 50 m laiune kaldakaitsevöönd ning looduskaitse all olev Maarjamäe klint.

Planeeritavale alale jääb vanalinna kaitsevööndi piir, mis kulgeb mööda Pirita teed.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud ülalnimetatud kaitsealuste objektide kaitsevöönditega ja nendele aladele ei ole hoonestust kavandatud.

Kontaktalale jäävate maa-alade kavandatud hoonestustihedus on vahemikus 0,3 - 0,6.

### **4.1.3. Linnaehituslik idee ja üldised arhitektuursed nõuded**

#### **4.1.3.1. Tallinna üldplaneering**

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 a. määrusega nr 3 kehtestatud ” Tallinna üldplaneeringus” on planeeritava maa-ala juhtotstarbeks ühiskondlike ja puhkeehitiste ala s.o. põhiliselt haridus, teadus, tervishoiu, kultuuri või spordi jm asutuste, samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvate ettevõtete ehitamiseks planeeritud ala.

Tallinna linnakeskkonna põhiprobleemiks on heakorrastamata ja madala kasutusintensiivsusega alade suur ulatus tehnilise infrastruktuuriga varustatud maadel või nende vahetus läheduses, seda isegi kesklinnas.

Pirita tee äärne ala, mida aastakümneid oleme harjunud nägema ühe homogeense üldkasutatava alana, kus suvel toimusid suurüritused nagu

laulupeod ,messid, näitused ja talvel valitses tühjus, on tänapäeval muutumas.

Tallinna lahe äärne looduslikult atraktiivne ala on kujunemas erinevate funktsioonidega rannaalaks, kus ühiskondliku funktsiooniga alad vahelduvad elamualadega ja elutegevus toimub aastaringselt.

Detailplaneeringus kavandatud on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

Planeeritud hoonesse on kavas ehitada puhke- ja vabaajakeskus , mis on mõeldud nii linnaelanike ja ka linna külaliste teenindamiseks.

#### **4.1.3.2. Kehtiv detailplaneering**

Planeerimislahenduses on tehtud ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 18.mai 2000.a.otsusega nr 180 kehtestatud Pirita tee 32, ja 32a kruntide detailplaneeringut( DP 002010).

Kehtiva detailplaneeringu järgi on Pirita tee 32 ja Pirita tee 32a kruntidele planeeritud 8 krunti, s.h. seitsme krundi sihtotstarve on elamumaa ja ühe krundi sihtotstarve on transpordimaa. Elamumaa kruntidele on kavandatud eramud brutopinnaga 2 800,0 m<sup>2</sup>.

Planeeringus kavandatu ei ole realiseeritud.

Kehtiva detailplaneeringu järgi on alale kavandatud seitse üksikelamut ja neid teenindav juurdesõidutee. Planeeringus on lähtutud suletud elamukvartali ideest, s.o. piiretega eraldatud eramukrundid ning neid ühendav juurdesõidutee, mis ei võimalda ala siduda lähialale avalikuks kasutamiseks kavandatud aladega, puisteedega ja jalakäijatele teede võrguga.

Võrreldes kehtivas planeeringus kavandatuga kujuneb ala oluliselt avatumaks.

#### **4.1.3.3. Planeeringu lahendus**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada Pirita tee 32 kinnistu ja Pirita tee 50 kinnistu liitmisel üks ärimaa krunt ning määrata krundile ehitusõigus kuni kuue maapealse ja ühe maa-aluse korrusega 1 – 3 ärihoonest koosneva kompleksi ehitamiseks.

Planeeritud hoonesse(tesse) on kavas ehitada vaba-aja ja puhkekeskus, mis on mõeldud linnaelanike ja ka linna külaliste teenindamiseks.

Puhke- ja tervisekeskus pakub aastaringselt erinevaid vaba-aja veetmise võimalusi peredele kui ka noortele ja eakatele inimestele.

Krundile planeeritav puhke- ja tervisekeskus koos hotelliga loob Tallinna hinnanguliselt 100-150 uut töökohta.

Tervise- ja puhkekeskus rajatakse kahjustamata olulise haljastuse kasvukohti ja alale iseloomulikke maastikuvorme, nagu Maarjamäe klint või Pirita tee äärne aluspõhjaline järsak.

Pirita tee 32, Pirita tee 50 ja Maarjamäe tn 11 kinnistud kuuluvad ühele omanikule, Kantauro OÜ-le.

Planeerigu järgi liidetakse Pirita tee 32 ja Pirita 50 kinnistud ning moodustatakse üks ärimaa sihtotstarbega krunt suurusega 22 329,0 m<sup>2</sup>. Planeeritud hoonekompleks on 2÷6 maapealse korrusega ja 1 maa-aluse korrusega, 6-korruselise hooneosa max kõrgus maapinnast on 24,0 m, kõrgus merepinnast on 36.0 m, kusjuures hoone kõrgus suureneb Maarjamäe nõlva suunas. Hoonestus paigutub Maarjamäe nõlva taustale, mille kõrgus merepinnast on 43.00 m.

Hoonestusala erineva kõrgusega hoonete või hooneosade ning merepoolse hoonestusala määramisel on lähtunud Orlovi lossikompleksi hoonetekompleksist ning vaadete säilitamisest Pirita teelt. Puhkekompleksi arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne, liigedatud, hästi maastikku sobitatud. Välisviimistlusmaterjalidena kasutada valget betooni, looduslikust kivist plaate ja suuri klaasipindu vaadete loomiseks merele ja ümbritsevale linnaruumile.

Parkimiskohad on valdavalt kavandatud hoonekompleksi alla, maa-alusesse parklasse.

Kavandatud hoonekompleks ei takista vaadet vanalinnale ning säilitab Pirita teelt vaate Maarjamäe lossi peahoonele.

Hoone(te) paigutamisel krundile on arvestatud järgnevate nõuetega :

säilitada vaade vanalinnale,

tagada Orlovi lossi vaadeldavus,

säilitada alal kasvav kõrghaljastus,

tagada olemasolevale konserveeritud puurkaevu maa-alusele osale 10,0 m raadiusega kaitsetsoon.

Maarjamäe tn 11 kinnistu paikneb kogu ulatuses Maarjamäe paekalda kaitsevööndis.

Planeeringu koostamisel on arvestatud Looduskaitseaduses paragrahv 14 kirjeldatud kitsendustega ja seetõttu ei ole sellele kinnistule hoonestust planeeritud.

Hoonestustiheduseks koos Mäe tänav T2 osaga, mis jääb planeeritud alale (ilma Pirita teeta) kujuneb 0,6.

**Käesolevas detailplaneeringus ei ole tehtud ettepanekut muuta Tallinna üldplaneeringut .**

Detailplaneeringu kehtestamisel muutub seni kehtiv Pirita tee 32 ja 32a kruntide detailplaneering kehtetuks.

#### 4.1.4. Kruntide ehitusõigus ja kasutamistingimused

Planeerigus moodustatakse alale kaks krunti:

Pos 1 Pirita tee 50, krundi suurus 22 329,0 m<sup>2</sup>, mis on moodustatud Pirita tee 32 ja Pirita tee 50 kruntide liitmisel

maa sihtotstarve ärimaa 100%

ehituslune pind maa peal kuni 6 000 m<sup>2</sup>

ehituslune pind maa-all kuni 7 750 m<sup>2</sup>

hoonete maksimaalne kõrgus:

2- korrust, h =8 m, abs. 19,5

3- korrust, h =11m, abs. 22,5

4- korrust, h = 16 m, abs. 27,5

6- korrust, h = 24 m, abs. 36,0

max hoonete arv krundil 3, mis tagab planeeringus kavandatud hoonekompleksi paindliku elluviimise võimalused.

Avalikkusele juurdepääsetavad erakõnniteed on tähistatud põhijoonisel ( A-4).

Pos 2 Maarjamäe tn 11, krundi suurus 6568,0 m<sup>2</sup>,

maa sihtotstarve sotsiaalmaa ( üldkasutatav maa) 100%.

Alale jääb osa Tallinna linnale kuuluvast transpordimaa sihtotstarbega

Mäe tänav T2 kinnistust( 78401:101:2326), mis on planeeritud avaliku

kasutusega kergliiklusteeks ja on ühtlasi üheks jalakäijate juurdepääsuks ka planeeritavale puhke- ja tervisekompleksile.

#### 4.1.5. Võrdlus ala struktuurplaaniga

| Tsooni nr                | Tsooni moodustavate kinnistute aadress                                     | Alamtsoon | Tsooni suurus m <sup>2</sup> | Kavandatav brutopind m <sup>2</sup> | Korru-selisus | Max lubatud kõrgus maa-pinnast | Hoones-tusala suurus m <sup>2</sup> | Max lubatud täisehitus hoones-tusalal                 | Hoones-tus tihedus k | Märkused, Piirangud  |
|--------------------------|--|-----------|------------------------------|-------------------------------------|---------------|--------------------------------|-------------------------------------|---|----------------------|--|
| 1. Ravi-ja puhke asutus  | Pirita tee 32, Pirita tee 50 ja Maarjamäe 11 vastavalt struktuurplaanile   | .....     | 29 000                       | 18 900                              | 2-6           | 10-24                          | 6000                                | 80%   | 0,65                 | Kvartal tuleb kujundada avalikuks rekreatsioonialaks, säilitada olemasolev väärtuslik haljastus. Rekreatsiooniala kujundamiseks koostada haljastusprojekt.   |
| 1. Ravi- ja puhke asutus | Pirita tee 32, Pirita tee 50 ja Maarjamäe 11 vastavalt detailplaneeringule |           | 29 000                       | 18 900                              | 2-6           | 10-24                          | maa peal 6000<br>maa-all 7750       | hoonestataval krundil:<br>maa-peal 27%<br>maa-all 35% | 0,6                  | Tervise- ja puhkekeskus ning Pirita tee äärsel nõlva vahele ning piki sõiduteed on planeeritud kõnniteed, kust on tagatud juurdepääs ka Orlovi lossile. Hoonekompleks on planeeritud kahjustamata olulise haljastuse kasvukohti ja alale iseloomulikke maastiku vorme, nagu Maarjamäe klint või Pirita tee äärne aluspõhjaline järsak. Samuti on tagatud mööda olemasolevat kõnniteed, Mäe tänav T2, jalakäijate vaba liikumine kruntide pos 1 ja pos 2 vahel. Haljastusprojekti koostamise nõue on esitatud seletuskirja ptk. 5.2. Nõuded hoone (te) ehitusprojekti koostamiseks. |

#### 4.1.6. Andmed kruntide moodustamiseks:

| Pos nr.              | Planeeritud sihtotstarve | Krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup> | Moodustatakse katastriüksustest   | Osa suurus m <sup>2</sup> | Osa senine sihtotstarve |
|----------------------|--------------------------|--|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 1<br>Pirita tee 50   | Ä100%                    | 22329                                    | Pirita tee 32<br>78401:115:0970   | 19589                     | Ä100%                   |
|                      |                          |  | Pirita tee 50<br>78401:115:1090   | 2740                      | T100%                   |
| 2<br>Maarjamäe tn 11 | Ü100%                    | 6568                                     | Maarjamäe tn 11<br>78401:115:0960 | 6568                      | Ü100%                   |

## **4.2. Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord.**

### **4.2.1. Reostus**

Planeeritaval alal ei ole olnud tootmishooneid ega kivisöel või masuudiga köetavaid katlamaju.

Planeeritava ala pinnas ja pinnasevesi ei ole reostunud, mida tõendasid Pirita tee 28a hoone ehitamisel 2007.a. tehtud geoloogilised uuringud.

### **4.2.2. Haljastus ja heakord.**

Planeeritava ala dendroloogilise hinnangu on koostanud dendroloog Aino Aaspõllu 12.12.2008.a. ja täiendava hinnangu 28.11.2017.a.

Alal kasvavat kõrghaljastust võib liigitada kolme põhigruppi:

- Pirita tee äärsel nõlval kasvav kõrghaljastus.

Nõlval kasvab vana punaka remmelga rida. Ülal platoo servas on säilinud vana hariliku hobukastani allée fragmendid, mis on istutatud Maarjamäe mõisa rajamise ajal.

- Platool kasvav kõrghaljastus.

Platoole püüti rajada eelmise sajandi 70- nadil aastail Sõpruse parki.

28.11.2017 koostatud hinnangus on üle vaadatud teatud üksikpuud ja puudegrupid sellel tasasel klindialusel liigniiskel platool, endisel merepõhjal. Klindialused surveleised põhjaveed ei imbu maasse, sest tihe sitke sinisavi takistab seda ja vajalik kuivendussüsteem puudub. Viimase 10 aasta jooksul on siin puude üldine tervislik seisund muutunud kohati katastroofiliselt. Eriti on see nähtav siin kasvavate, kunagi hinnalisteks puudeks määratud, suurelehiste pärnade puhul, kes ei talu kõrget põhjavett. Nende võrad ei ole enam sellele liigile omased. Puud ei ole enam praktiliselt kõrgusesse üldse kasvanud, võrad on tihedad, osadel algavad oksad lausa maapinnalt, osa hargnevad maapinnalt ja on nagu kõrged põõsad. Puudel on tüved märgatavalt paksenenud, samas on tüvede koor krobeline, vaoline, nagu oleks siia tekkinud lõhed kinni kasvanud aastate jooksul, oksade kinnituskohadel on paksendid. Ilmselt on tüvedes juba mädanik, aga tugev niinekiht hoiab neid madalaid puid püsti. See näitab, et puud sellel niiskel libedal savil ei suuda kõrgemaks kasvades püsti jääda ja on enesekaitseks muutunud selliseks, kuid nad ei ole perspektiivsed haljastuselemendid sel alal.

Harilikud kuused on haigestunud, kahjustatud juurepessu poolt. Okkad kollakad, võrad hõredada. Osadel kuuskedel on ladvad varem maha lõigatud ja nende normaalne kuju on rikkunud.

- Maarjamäe klindi jalamil ja nõlval kasvav kõrghaljastus.

Klindialusel nõlval kasvav põhiliselt isetekkeline harilik saar koos hariliku jalakaga. Väärtuslikud on sellel alal kasvavad harilikud hobukastanid, mis on selle ala vanimad, üle 100 aasta vanad, istutatud puud. Vaatamata vanusele on puud elujõulised.

Süsteemitult istutatud ja isetekkelised puud moodustavad siiski üsna arvestatava haljasala.

Kuna ka planeeritava ala lähiala kõrghaljastus on tekkinud samal teel, siis arvestades Maarjamäe nõlva aluse ala suurust võib rääkida teatud olemasolevast haljastusstruktuurist.

Planeeritava ala haljastuse säilitamise ja uue kõrghaljastuse rajamise kontseptsioon arvestab Tallinna rohealade teemaplaneeringus väljatöötatud põhimõtet, s.o. läbivate rohekoridoride säilitamine looduslikel nõlvaaladel.

Planeeritava ala haljastuse kvaliteedi tõstmiseks on kavandatud istutada uusi puud ja põõsaid, mille arv täpsustub peale raieloa vormistamist. Ehitusprojekti mahus tuleb koostada haljastuse projekt, mille mahus tuleb IV väärtusklassi kuuluva pärnade grupi (pos 127) säilitamiseks tagada puudele ehitusaegne kaitse. Ehituse ajal piirata puudegrupp pos 127 võra ulatusest 3m kauguselt kaitsetaraga, et takistada liiklemist juurekaitse alal. Sellel alal on keelatud kaevetööd, maapinna tõstmine ja alandamine, töötamine raskemehhanismidega ja ehitusmaterjali ladustamine. Puudegrupi nr 127 võra piiramine on lubatud 2 aastat peale ehitustööde lõppu.

Planeeritaval alal on maaga seotud haljasalade suuruseks 20 816 m<sup>2</sup>, mis on 70,4 % planeeritavast alast.

Pos 1 krundil on maaga seotud haljasalade suurus 14 248 m<sup>2</sup>, mis on 63,8 % krundi pinnast.

Pos 2 krundil on haljasala suurus 6568,0 m<sup>2</sup>, mis on 100% krundi pinnast.

#### **4.2.2.1.Haljastuse hinnang.**

Antud krunt koosneb kolmest erinevast osast:

1.Pirita tee äärne nõlv, mida ääristab Pirita tee ääres vana punaka remmelga rida. Ülal, platoo servas, on säilinud vana hariliku hobukastani allee fragmendid, mis kuulusid kunagise Maarjamäe mõisa juurde. 2. Platoo, kuhu püüti rajada eelmise sajandi 70- nadil aastail Sõpruse parki.

28.11.2017 hinnangus on üle vaadatud teatud üksikpuud ja puudegrupid sellel tasasel klindialusel liigniiskel platool, endisel merepõhjal. Klindialused surveelised põhjaveed ei imbu maasse, sest tihe sitke sinisavi takistab seda ja vajalik kuivendussüsteem puudub. Viimase 10 aasta jooksul on siin puude üldine tervislik seisund muutunud kohati katastroofiliselt. Eriti on see nähtav siin kasvavate, kunagi hinnalisteks puudeks määratud, suurelehiste pärnade kohta, kes ei talu kõrget põhjavett. Nende võrad ei ole enam sellele liigile omased.

Puud ei ole enam praktiliselt kõrgusesse üldse kasvanud, võrad on tihedad, osadel algavad oksad lausa maapinnalt, osa hargnevad maapinnalt ja on nagu kõrged põõsad. Puudel on tüved paksenenu märgatavalt, samas on tüvede koor krobeline, vaoline, nagu oleks siia tekkinud lõhed kinni kasvanud aastate jooksul, oksade kinnituskohtadel on paksendid. Ilmselt on tüvedes juba mädanik, aga tugev niinekiht hoiab neid madalaid puid püsti. See näitab, et puud sellel niiskel libedal savil ei suuda kõrgemaks kasvades püsti jääda ja on enesekaitseks muutunud selliseks, kuid nad ei ole perspektiivsed haljastuselemendid sel alal.

Harilikud kuused on haigestunud, kahjustatud juurepessu poolt. Okkad kollakad, võrad hõredada. Osadel kuuskedel on ladvad varem maha lõigatud ja nende normaalne kuju on rikutud.

3. Lasnamäe klindi alune nõlv, kus on valitsevaks isetekkeline harilik saar (*Fraxinus excelsior*) koos hariliku jalakaga (*Ulmus glabra*).

Väärtuslikeks puudeks võib lugeda siin kasvavaid vanu harilikke hobukastaneid (*Aesculus hippocastanum*), mis on siin vanimad istutatud puud ja üle 100 aastat vanad. Puud on vaatamata vanusele veel elujõulised, kuigi esineb osadel puudel tüvekahjustusi.

Väärtuslikud ja olulised puud on ka Pirita tee äärsele nõlvale istutatud harilikud vahtrad (*Acer platanoides*) ning eelmise sajandi 70-ndail platoole istutatud suurelehised pärnad (*Tilia platyphylla*).

Pirita tee äärsed punakad remmelgad (*Salix x rubens*) on veel atraktiivsed, kuigi puude tüved on kahjustunud seenhaiguste poolt.

Olulised puud on enamasti siia istutatud okaspuudest, mis on säilinud - harilikud kuused (*Picea abies*), harilikud männid (*Pinus sylvestris*) ja üksikud kanada kuused (*Picea glauca*). Osadel kuuskedel on ladvaosad maha lõigatud.

Harilikud saared (*Fraxinus excelsior*) on isetekkelised ja valguspuuduse tõttu viltused, võrades on palju kuivanud oksa, osa puid on poolkuivanud. Isetekkelised harilikud jalakad (*Ulmus glabra*) on on kõik kahjustatud jalakasurma (*Graphium ulmi Schwartz*) poolt ja muutunud vähedekoratiivseks.

Vanusest tingituna on halli- ja vördleppade seisukord halb, võras on kuivanud oksad, tüvedes mädanik, haavandid. Ka vanad raagremmelgad on osalt tugevalt kahjustatud seenhaiguste poolt ja vajaksid välja raiumist.

## TÖÖ METOODIKA

Kõrghaljastus on hinnatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3.mai 2006. aasta määrusega nr. 34 kinnitatud “Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise korrale”. Välitööde käigus on määratud puittaimede liik ja võimalusel korral sellest madalam taksonoomiline ühik (alamliik, teisend, vorm või kultivar);

- on mõõdetud tüve rinnasümberruudu kõrguselt 1,3 m kõrguselt, kui puu on hargnenud allpool 1,3 m, on antud eraldi puu harude ümberruudud;
- on mõõdetud puu või puudegrupi kõrgus;
- on mõõdetud puu võra suurim läbimõõt.

Puudele ning põõsastele on antud väärtushinnang, mis sõltub puittaimede liigist, mõõtmetest, vanusest, sanitaarsest ja esteetilisest seisukorrast ning kasvukohast. Antud hinnang määrab puu või põõsa tuleviku.

Puud on jaotatud väärtushinnangute järgi antud objektile järgnevalt:

**Väärtuslik puu** (2. väärtusklass) – dekoratiivne, pikaeline ning mehhaanilistest vigastustest, haigustest või kahjuritest kahjustamata (või väikese kahjustusega) puu. Dekoratiivsete, haigus- ning kahjurikindlate ja pikaealiste puuliikide noored elujõulised eksemplarid. Haljastusplaani (istutusskeemi) järgi istutatud puu. Omab olulist maastikulist ja ökoloogilist tähtsust. Säilitada.

**Oluline puu** (3.väärtusklass) – dekoratiivne ja pikaeline ning väheste mehhaaniliste vigastuste, haigus- või kahjuritetunnustega, kuid veel elujõuline (juurdekasvu omav) puu. Võimalusel säilitada.

**Väheväärtuslik puu** (4. väärtusklass) – puu, mis kahjustab või tulevikus hakkab kahjustama liigiliselt või asukohalt ala väärtuslikumat puud. Puu, mis on oma eluea lõpul kas vanuse või kahjustuste tõttu. Puu, mis on allasurutud seisundis. Linnahaljastuse seisukohalt väheväärtuslik puu, mida võib säilitada kui biomassi, kuid mis on soovitatav likvideerida või asendada väärtuslikumate puuliikidega. Võib likvideerida.

**Likvideeritav puu** (5. väärtusklass) – haige elujõuetu, ohtlik puu, ning millel on antud kohal väike ökoloogiline tähtsus. Puu, mis on kuivanud, tugevasti kahjustunud varju, linnatingimuste, põlemise, mehhaaniliste vigastuste jms. tõttu. Puu, mis varjab ja kahjustab I ja II väärtusklassi puid või muud haljastust. Kuulub väljaraiumisele.

## LIIGILINE KOOSSEIS

### OKASPUUD

1. *Picea abies* – harilik kuusk
2. *Picea glauca* – kanada kuusk
3. *Pinus sylvestris* – harilik mänd

### LEHTPUUD

1. *Acer platanoides* – harilik vaher

2. *Aesculus hippocastanum* – harilik hobukastan
3. *Alnus incana* – hall lepp
4. *Alnus x pubescens* – vändlepp
5. *Betula x aurata* – kuldkask
6. *Betula pubescens* – sookask
7. *Crataegus curvisepala* – harilik viirpui
8. *Fraxinus excelsior* – harilik saar
9. *Prunus padus* – harilik toomingas
10. *Salix alba* – hõberemmelgas
11. *Salix caprea* – raagremmelgas
12. *Salix x rubens* – punakas remmelgas
13. *Sambucus racemosa* – punane leeder
14. *Sorbus intermedia* - poopuu
15. *Tilia cordata* – harilik pärn
16. *Tilia platyphylloides* – suurelehine pärn
17. *Ulmus glabra* – harilik jalakas

28.11.2017 hinnangus on üle vaadatud teatud üksikpuud ja puudegrupid tasasel klindialusel liigniiskel platool, endisel merepõhjal.

LIIGILINE KOOSSEIS                      28.11.2017 koostatud hinnangu ala  
OKASPUUD

1. *Picea abies* – harilik kuusk
2. *Picea glauca* – kanada kuusk

LEHTPUUD

1. *Acer platanooides* – harilik vaher
2. *Betula x aurata* – kuldkask
3. *Tilia platyphylloides* – suurelehine pärn

ETTEPANEKUD

Planeeritava alal kasvate hinnaliste ja oluliste puude võradest tuleb välja lõigata kuivanud oksad.

Väärtusetud ja väheväärtuslikud puud on otstarbekas välja raiuda ja istutada asemele uued, Kadriorgu sobivad puuliigid. Alustada tuleb puudest, mis halvendavad kõrval olevate väärtuslike puude kasvu, halvendavad nende valgustingimusi. Nõlvadel kasvavad puud tuleb siiski võimalusel säilitada, et vältida erosiooni. Punakas remmelgas Pirita tee ääres vajab noorendamist.

Platooalal, planeeritud hoonestusala ja tehnovõrkude lähedal hinnalised ja olulised puud puuduvad. Väheväärtuslike puude võradest tuleb välja lõigata kuivanud oksad, likvideeritavad puud on otstarbekas välja raiuda. Likvideeritav ja väheväärtuslikud puud on otstarbekas välja raiuda ja istutada asemele uued, antud kasvukohta sobivad puuliigid.

Uue linnahaljastuse rajamiseks sobilikud ja antud kasvukohas tingimusi hästi taluvad :

okaspuud-

hariliku kuuse vormid– *Picea abies* 'Cupressina' jt. istutatavate okaspuude kõrgus peaks olema 1,5- 2 m.

lehtpuud-

mägivaher – *Acer pseudoplatanus*,

hõbevaher – *Acer saccharinum*,

hõberemmelgas – *Salix alba* jt.

Istutatava lehtpuu kõrgus peaks olema 4-5 m, tüve diameeter 1 meetri kõrgusel vähemalt 6 -8 cm.

### KOKKUVÕTE

Planeeritaval alal kasvab 127 haljastusobjekti - 208 puud. Säilitamist vääri vaid väärtuslikke puid on 18(9%), olulisi puid on 46( 22%), väheväärtuslikke puid on 104(50%) ja väljaraiumist vajavaid puid on 39(19%). 28.11.2017 hinnangu koostamisel vaadeldi varem hinnatud 8 haljastusobjekti -32 puu seisundit( pos.45, 47,83,84,85,86,87,127).

### TABEL

| Jrk nr | Takson (liik või liigisisene ühik) | Haljas-tuslik objekt | Rinnas-diameetr | Kõrgus | Haljas-tuslik väärtus-klass | Märkused            |
|--------|------------------------------------|----------------------|-----------------|--------|-----------------------------|---------------------|
| 1.     | harilik saar                       | 2 puud               | 11,10           | 4      | 4                           | suured kuivad oksad |
| 2.     | harilik saar                       | 2 puud               | 50,52           | 12     | 4                           | suured kuivad oksad |
| 3.     | harilik saar                       | 2 puud               | 38,37           | 13     | 4                           | suured kuivad oksad |
| 4.     | harilik saar                       | 3 puud               | 10,7,14         | 7      | 4                           | suured kuivad oksad |
| 5.     | hall lepp                          | 4 puud               | 14,16,18,14     | 8      | 5                           | poolkuiv            |
| 6.     | harilik vaher                      | 2 puud               | 8,8             | 6      | 4                           | igerikud            |
| 7.     | harilik saar                       | 3 puud               | 46,24,12        | 14     | 5                           | poolkuiv            |
| 8.     | punane leeder                      |                      | 18              | 5      | 5                           | poolkuiv            |
| 9.     | harilik saar                       |                      | 18              | 11     | 4                           | suured kuivad oksad |
| 10.    | harilik saar                       |                      | 61              | 17     | 4                           | suured kuivad oksad |
| 11.    | harilik vaher                      |                      | 44              | 19     | 4                           | suured kuivad oksad |
| 12.    | harilik saar                       |                      | 28              | 13     | 4                           | suured kuivad oksad |
| 13.    | harilik saar                       | 2 puud               | 31,24           | 17     | 5                           | poolkuiv            |
| 14.    | harilik saar                       |                      | 44              | 18     | 5                           | poolkuiv            |
| 15.    | harilik saar                       |                      | 63              | 18     | 4                           | suured kuivad oksad |
| 16.    | harilik saar                       | 2 puud               | 30,24           | 14     | 4                           | suured kuivad oksad |
| 17.    | harilik saar                       |                      | 31              | 12     | 4                           | suured kuivad oksad |
| 18.    | harilik saar                       | 2 puud               | 17,14           | 8      | 4                           | suured kuivad oksad |
| 19.    | harilik saar                       |                      | 34              | 16     | 4                           | suured kuivad oksad |
| 20.    | harilik saar                       |                      | 31              | 17     | 5                           | poolkuiv            |
| 21.    | harilik saar                       |                      | 32              | 16     | 4                           | suured kuivad oksad |
| 22.    | harilik hobukastan                 |                      | 70              | 14     | 2                           |                     |
| 23.    | punakas remmelgas                  | 7 puud               | 64-88           | 12-15  | 3                           | tüvekahjustused     |
| 24.    | harilik saar                       |                      | 20              | 12     | 4                           | suured kuivad oksad |
| 25.    | harilik saar                       |                      | 25              | 10     | 4                           | suured kuivad oksad |

|     |                    |        |             |       |   |   |
|-----|--------------------|--------|-------------|-------|---|---|
| 26. | harilik saar       |        | 21          | 11    | 4 | suured kuivad oksad   |
| 27. | harilik saar       |        | 30          | 18    | 5 | poolkuiv  |
| 28. | poopuu             |        | 46          | 12    | 5 | poolkuiv, tüves mädanik   |
| 29. | harilik saar       | 2 puud | 40,43       | 18    | 4 | suured kuivad oksad   |
| 30. | harilik kuusk      |        | 43          | 17    | 3 |   |
| 31. | harilik vaher      | 2 puud | 25,27       | 15    | 3 |   |
| 32. | harilik hobukastan |        | 75          | 15    | 2 |   |
| 33. | harilik vaher      |        | 33          | 17    | 3 |   |
| 34. | harilik vaher      |        | 34          | 16    | 3 |   |
| 35. | harilik vaher      |        | 28          | 16    | 2 |   |
| 36. | harilik hobukastan |        | 59          | 14    | 2 |   |
| 37. | harilik vaher      |        | 34          | 16    | 2 |   |
| 38. | harilik vaher      |        | 26          | 15    | 3 |   |
| 39. | harilik hobukastan |        | 64          | 16    | 2 |   |
| 40. | harilik vaher      |        | 26          | 17    | 3 |   |
| 41. | harilik vaher      | 2 puud | 33,39       | 17    | 2 |   |
| 42. | harilik saar       |        | 14          | 14    | 4 | suured kuivad oksad   |
| 43. | harilik vaher      |        | 31          | 15    | 3 |   |
| 44. | harilik hobukastan |        | 73          | 17    | 2 |   |
| 45. | harilik vaher      |        | 47          | 14    | 5 | võra ühepoolne, tasakaalust väljas, tüves mädanik, võras suured kuivanud oksad ja harud, ohtlik |
| 46. | hall lepp          |        | 10          | 8     | 4 | igerik  |
| 47. | kuldkask           | 3 puud | 40,36,37    | 18-21 | 4 | tüves mädanik, võrades ja latvades suured kuivanud oksad  |
| 48. | värdlepp           | 8 puud | 29-44       | 17    | 5 | eluea lõpul, viltused   |
| 49. | kuldkask           |        | 49          | 20    | 4 | kuivad oksad, tüve kahjustus  |
| 50. | kuldkask           | 3 puud | 30,23,36    | 18    | 5 | tüved ära kooritud 1m kõrguseni   |
| 51. | kuldkask           |        | 32          | 19    | 4 | kuivad oksad, tüve kahjustus  |
| 52. | harilik saar       |        | 42          | 8     | 3 | üksik kuiv oks  |
| 53. | värdlepp           |        | 40          | 14    | 5 | poolkuiv  |
| 54. | harilik vaher      |        | 9           | 5     | 3 |   |
| 55. | harilik vaher      |        | 52          | 18    | 2 |   |
| 56. | harilik saar       |        | 29          | 18    | 4 | suured kuivad oksad   |
| 57. | harilik vaher      |        | 38          | 18    | 2 |   |
| 58. | harilik vaher      |        | 49          | 17    | 2 |   |
| 59. | poopuu             |        | 34          | 13    | 3 | üksik kuiv oks  |
| 60. | harilik hobukastan |        | 44          | 12    | 2 |   |
| 61. | harilik hobukastan |        | 71          | 13    | 3 |   |
| 62. | punakas remmelgas  | 5 puud | 30-73       | 12-14 | 3 | tüvekahjustused   |
| 63. | harilik saar       |        | 29          | 16    | 4 | suured kuivad oksad   |
| 64. | harilik saar       |        | 19          | 16    | 4 | suured kuivad oksad   |
| 65. | harilik saar       |        | 25          | 17    | 4 | suured kuivad oksad   |
| 66. | harilik saar       |        | 24          | 14    | 4 | suured kuivad oksad   |
| 67. | harilik hobukastan |        | 19          | 8     | 4 | igerik, kõver, alla jäänud  |
| 68. | harilik hobukastan |        | 55          | 10    | 2 |   |
| 69. | harilik hobukastan |        | 69          | 14    | 2 |   |
| 70. | harilik hobukastan |        | 42          | 14    | 2 |   |
| 71. | hall lepp          |        | 16          | 5     | 4 | eluea lõpul   |
| 72. | kanada kuusk       |        | 25          | 13    | 3 |   |
| 73. | hall lepp          | 2 puud | 19-21       | 14-16 | 4 | eluea lõpul   |
| 74. | hall lepp          |        | 19          | 15    | 4 | eluea lõpul   |
| 75. | raagremmelgas      |        | 15          | 12    | 5 | igerik  |
| 76. | raagremmelgas      | 4 puud | 15,15,15,17 | 12    | 5 | poolkuiv  |

|      |                    |        |             |       |   |  |
|------|--------------------|--------|-------------|-------|---|--|
| 77.  | harilik hobukastan |        | 65          | 11    | 3 | seest õõnes  |
| 78.  | harilik mänd       |        | 18          | 6     | 3 |  |
| 79.  | harilik mänd       |        | 28          | 8     | 3 |  |
| 80.  | harilik kuusk      | 2 puud | 16,13       | 5     | 4 | latv ära lõigatud  |
| 81.  | harilik mänd       |        | 27          | 8     | 3 |  |
| 82.  | harilik mänd       |        | 28          | 8     | 3 |  |
| 83.  | kanada kuusk       |        | 20          | 4     | 4 | latv ära lõigatud, pool võra on kuivanud okstega   |
| 84.  | harilik kuusk      |        | 36          | 12    | 4 | võra hõre, sees kuivanud oksad, okkad lühikesed, kollakad  |
| 85.  | harilik kuusk      | 5 puud | 16-33       | 14-16 | 4 | võrad hõredad, sees kuivanud oksad, okkad lühikesed, kollakad, osadel kunagi ladvad ära lõigatud               |
| 86.  | suurelehine pärn   | 2 puud | 42,32       | 11    | 4 | puul pole liigile omast kuju, hargneb 0,5m, põdsakujuline tihe võra, tüvel praod ja tüvi okslik, tüves mädanik |
| 87.  | suurelehine pärn   |        | 56          | 14    | 4 | puul pole liigile omast kuju, põdsakujuline tihe võra, koos praod, tüvi okslik, tüves mädanik                  |
| 88.  | suurelehine pärn   |        | 44          | 11    | 2 |  |
| 89.  | kuldkask           |        | 35          | 15    | 3 |  |
| 90.  | kuldkask           |        | 31          | 16    | 3 |  |
| 91.  | sookask            |        | 20          | 14    | 4 | igerik   |
| 92.  | kuldkask           |        | 28          | 16    | 3 |  |
| 93.  | kuldkask           |        | 32          | 17    | 3 |  |
| 94.  | harilik jalakas    |        | 26          | 9     | 4 | suured kuivad oksad  |
| 95.  | harilik saar       | 2 puud | 48,52       | 19    | 4 | suured kuivad oksad  |
| 96.  | harilik jalakas    |        | 43          | 23    | 3 |  |
| 97.  | harilik jalakas    |        | 30          | 17    | 4 | suured kuivad oksad  |
| 98.  | harilik jalakas    |        | 18          | 7     | 4 | suured kuivad oksad  |
| 99.  | harilik saar       |        | 52          | 18    | 4 | suured kuivad oksad  |
| 100. | harilik saar       |        | 24          | 13    | 4 | suured kuivad oksad  |
| 101. | harilik saar       |        | 24          | 13    | 4 | suured kuivad oksad  |
| 102. | harilik saar       |        | 35          | 18    | 4 | suured kuivad oksad  |
| 103. | harilik jalakas    |        | 13          | 6     | 5 | poolkuiv   |
| 104. | harilik jalakas    |        | 14          | 7     | 4 | kuivad oksad   |
| 105. | harilik saar       |        | 36          | 15    | 4 | suured kuivad oksad  |
| 106. | harilik saar       |        | 53          | 17    | 4 | suured kuivad oksad  |
| 107. | harilik jalakas    |        | 10          | 5     | 4 | kuivad oksad   |
| 108. | harilik jalakas    |        | 10          | 5     | 4 | kuivad oksad   |
| 109. | harilik jalakas    |        | 13          | 6     | 4 | kuivad oksad   |
| 110. | harilik jalakas    |        | 10          | 6     | 4 | kuivad oksad   |
| 111. | harilik jalakas    |        | 12          | 6     | 5 | poolkuiv   |
| 112. | harilik saar       | 2 puud | 43,28       | 17    | 4 | viltu, kõver   |
| 113. | raagremmelgas      | 4 puud | 38,37,30,29 | 12    | 5 | tüved läbi mädanenud   |
| 114. | harilik jalakas    |        | 12          | 7     | 4 | kuivad oksad   |
| 115. | raagremmelgas      |        | 25          | 10    | 5 | tüved läbi mädanenud   |
| 116. | harilik jalakas    |        | 16          | 8     | 4 | kuivad oksad   |
| 117. | harilik jalakas    |        | 14          | 6     | 4 | kuivad oksad   |
| 118. | harilik jalakas    |        | 12          | 5     | 4 | kuivad oksad   |
| 119. | harilik pärn       |        | 53          | 19    | 2 | üksik kuiv oks   |
| 120. | harilik toomingas  |        | 7           | 5     | 4 | igerik   |
| 121. | harilik toomingas  |        | 12          | 7     | 4 | igerik   |
| 122. | höberemmelgas      | 2 puud | 65,71       | 18    | 3 | noorendada!  |
| 123. | harilik jalakas    | 3 puud | 16,16,14    | 8     | 4 | kuivad oksad   |
| 124. | harilik jalakas    | 2 puud | 30,20       | 17    | 3 | üksik kuiv oks   |
| 125. | harilik saar       |        | 46          | 14    | 4 | suured kuivad oksad  |

|      |                  |         |       |       |   |   |
|------|------------------|---------|-------|-------|---|---|
| 126. | harilik viirpuu  | 8 puud  | 6-12  | 5     | 3 | üksik kuiv oks  |
| 127. | suurelehine pärn | 18 puud | 13-43 | 11-16 | 4 | puud kujult väga erinevad, tüvede koor krobeline, vaoline, nagu oleks siia tekkinud lõhed kinni kasvanud aastate jooksul, oksade kinnituskohdades on paksendid. Ilmselt on tüves juba mädanik, aga tugev niinekiht hoiab neid puid veel püsti, aga nad pole enam esteetilised ja võivad ka murduda nagu naaberkrundi, |

29.11. 2017 hinnatud puud

Hinnangu koostanud dendroloog Aino Aaspõllu 12.12.2008, 29.11.2017

#### 4.2.2.2. Likvideeritavate puude karakteristik

| Nr. | Puu liik         | Väärtus-<br>klass | Rinnas-läbimõõt     | Likvideerimise<br>põhjus   |
|-----|------------------|-------------------|---------------------|--|
| 28  | poopuu           | 5                 | 46                  | Poolkuiv, tüves mädanik  |
| 45  | harilik vaher    | 5                 | 47                  | võra ühepoolne, tasakaalust väljas, tüves mädanik, võras suured kuivanud oksad ja harud, ohtlik !                    |
| 48  | värdlepp         | 5                 | 8 puud, 29-44       | eluea lõpul, viltused  |
| 50  | kuldkask         | 5                 | 3 puud, 30,23,36    | tüved ära kooritud 1 m kõrguseni   |
| 53  | värdlepp         | 5                 | 40                  | poolkuiv   |
| 78  | harilik mänd     | 3                 | 18                  | jääb hoonestusalale  |
| 79  | harilik mänd     | 3                 | 28                  | jääb hoonestusalale  |
| 80  | harilik kuusk    | 4                 | kaks puud 16,13     | jääb hoonestusalale  |
| 81  | harilik mänd     | 3                 | 27                  | jääb hoonestusalale  |
| 82  | harilik mänd     | 3                 | 28                  | jääb hoonestusalale  |
| 83  | kanada kuusk     | 4                 | 14                  | jääb hoonestusalale, latvára lõigatud, pool võrakuivade okstega  |
| 86  | suurelehine pärn | 4                 | kaks puud 42,32     | puul pole liigile omast kuju, hargneb 0,5 m, põsakujuiline tihe võra, tüvel praod ja tüvi okslik, sest tüves mädanik |
| 87  | suurelehine pärn | 4                 | 56                  | puul pole liigile omast kuju, põsakujuiline tihe võra, koost praod, tüvi okslik, sest tüves mädanik                  |
| 103 | harilik jalakas  | 5                 | 13                  | poolkuiv   |
| 111 | harilik jalakas  | 5                 | 12                  | poolkuiv   |
| 113 | raagremmelgas    | 5                 | 4 puud, 38,37,30,29 | tüved läbi mädanenud   |
| 115 | raagremmelgas    | 5                 | 25                  | tüved läbi mädanenud   |

Planeeringulahenduse realiseerimiseks tuleb maha võtta 10 puud, millest 4 puud on III väärtusklassi puud ja 6 puud IV väärtusklassi puud. Lisaks ülalnimetatud puudele on planeeringu alal 21 V väärtusklassi puud, mis tuleb ala heakorrastamise huvides hooldusraie korras maha võtta, kuna puude tüvedes on mädanik.

#### 4.2.2.3. Likvideeritava haljastuse kompenseerimise arvutus ja kompenseeritavate haljastusühikute arv.

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)  $k_1$  – raiutava puuliigi koefitsient;
- 3)  $k_2$  – raiutava puu seisukorra koefitsient;
- 4)  $k_3$  – raiepõhjuse koefitsient.

**Puuliigi koefitsient –  $k_1$ :** 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 pähkliipuu 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 (saarvaher, hall- ja vördlepp, harilik pihlakas, harilik toomingas, harilik haab, raagremmelgas, loogapaju, soo- ja kuldask, berliini- ja palsamipappel) – 0,5.

**Puu seisukorra koefitsient –  $k_2$ :** 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 –  $k_3$ :** 1) ehitusalune raie kaitstaval loodusobjektidel, puisteel ja I astme 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.

|    |               |   |   |       |     |     |     |    |
|----|---------------|---|---|-------|-----|-----|-----|----|
| 28 | pooppuu       | 5 | 1 | -     | -   | -   | -   | -  |
| 45 | harilik vaher | 5 | 1 | -     | -   | -   | -   | -  |
| 48 | vördlepp      | 5 | 8 | -     | -   | -   | -   | -  |
| 50 | kuldask       | 5 | 3 | -     | -   | -   | -   | -  |
| 53 | vördlepp      | 5 | 1 | -     | -   | -   | -   | -  |
| 78 | harilik mänd  | 3 | 1 | 18    | 2,5 | 1,0 | 0,7 | 25 |
| 79 | harilik mänd  | 3 | 1 | 28    | 2,5 | 1,0 | 0,7 | 39 |
| 80 | harilik kuusk | 4 | 2 | 16/13 | 2,5 | 0,3 | 0,7 | 34 |
| 81 | harilik mänd  | 3 | 1 | 27    | 2,5 | 1,0 | 0,7 | 38 |
| 82 | harilik mänd  | 3 | 1 | 28    | 2,5 | 1,0 | 0,7 | 39 |

|     |                  |   |   |       |     |     |     |                   |
|-----|------------------|---|---|-------|-----|-----|-----|-------------------|
| 83  | kanada kuusk     | 4 | 1 | 14    | 2,5 | 0,3 | 0,7 | 17                |
| 86  | suurelehine pärn | 4 | 2 | 42,32 | 2,0 | 0,3 | 0,7 | 74                |
| 87  | suurelehine pärn | 4 | 1 | 56    | 2,0 | 0,3 | 0,7 | 56                |
| 103 | harilik jalakas  | 5 | 1 | -     | -   | -   | -   | -                 |
| 111 | harilik jalakas  | 5 | 1 | -     | -   | -   | -   | -                 |
| 113 | raagremmelgas    | 5 | 4 | -     | -   | -   | -   | -                 |
| 115 | raagremmelgas    | 5 | 1 | -     | -   | -   | -   | -                 |
|     |                  |   |   |       |     |     |     | <b>Kokku: 322</b> |

Likvideeritavate puude haljastusväärtus kompenseeritakse asendus istutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17'' Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord'' esialgsete arvutuste kohaselt 322 haljastusühiku ulatuses. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv selgub raieloa menetlemise käigus, pärast ehitusloa väljaandmist.

### **4.2.3. Puurkaev**

Planeeritaval alal asub kinnistu omanikule kuuluv puurkaev nr 297 , mille sügavus on 150 m, kaev saab toite gdovi veehorisondist.

Puurkaev on konserveeritud, Keskkonnaamet on vähendanud 26.09.2011 kirjaga nr 7-8/11/29302-2 puurkaevu nr 297 sanitaarkaitse ala ulatust 10 meetrini.

### **4.2.4 Müra**

Müraproгноosi on koostanud Terviseameti Kesklabori füüsika labor, võttes aluseks 2009 aasta septembris Pirita teel teostatud liiklusloenduse andmeid ja 2035 aasta liiklusproгноosi Pirita teel.

Proгноosi alusel võib väita, et Pirita tee äärde planeeritud hoonete teepoolsed välispiirded peavad arvestama välismüra tasemaga kuni 63 dB. Ülejäänud alal on välismüra tase 50dB - 55 dB.

Antud näitajad ei ületa keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ II kategooriale esitatud müra piirväärtusi, kuid ületavad müra sihtväärtusi.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda EVS 842:2003 –”Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest ” ja sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" esitatud nõuetest.

Planeeritud hoonetes, mis jäävad aladele, kus välismüra tase on kuni 65dB, tuleb välissein projekteerida vähemalt 20 cm monoliitsest r/b-st või homogeenisest kivist(näiteks Columbia kivi), millele lisandub soojustus vähemalt 20 cm ja välisviimistlus. Hoonete Pirita tee poolsed klaasist avatäited tuleb projekteerida kolme klaasiga, välisklaasi paksusega 6 mm ja sisemise klaaspakett klaaside paksusega 4 mm, mis tagab vajaliku 45dB müratõkestuse.

### **4.2.5.Radoon**

Planeeritud maa-ala radooniriski uuringud on koostanud 2010.a. osaühingu Eesti Geoloogiakeskus geofüüsika, meregeoloogia ja keskkonnageoloogia osakond.

Uuringutulemustest lähtuvalt kuulub planeeritud ala normaalse ja kõrge Rn-sisaldusega maa-alade kategooriasse, kuid lähtudes potentsiaalsest radoonihust kuival perioodil, tuleks kinnistul teha kordusmõõtmisi.

Täitepinnas, mis on alale veetud, kuulub normaalse ja kõrge Rn-sisaldusega maa-alade kategooriasse ja tuleb rajatavate ehitiste alt eemaldada või rakendada Rn-vastaseid meetmeid.

EU, Th ja K(K-40) sisalduse järgi arvatatud pinnase looduskiirguse tase jääb Eesti pinnase looduskiirguse foonilise taseme piiridesse ja ei ületa

ehitusmaterjalides ja majaaluses pinnases lubatud piiri, samuti on pinnase gammakiirguse tase fooniline ja madalam maksimaalsest lubatust. Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 840:2017''Juhised radoonikaitse meetmete kasutamise uutes ja olemasolevates hoonetes''.

#### **4.2.6. Ehitusgeoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused**

Vaadeldav ala paikneb liivakivi terrassil, geoloogiline ehitus on lihtne, liivakivi pealispind on 0,5...1,5 m sügavusel, absoluutkõrgusel 9...12,5 m, täitepinnaste all levivad mereliivad, sügavamal aluspõhjalised liivakivid. Veetase on terrassialal olenevalt aastaajast ja sademetest 0,1-1,5 m sügavusel. Vesi on suhteliselt väikese veejuhtivusega liivas. Veetaseme langus ühtib liivakivi pealispinna langusega. Ala merepoelses osas, alumise astangu all veetase langeb järsult mere filtreeruva mõju tõttu. Geoloogilised tingimused ehitamiseks on head, raskendavaks asjaoluks on suhteliselt kõrge pinnasevee tase. Vundeerimissügavuses esinevad loodusliku struktuuri säilitamisel hea kandevõimega aluspõhjalised liivakivid. Hooned saab rajada madalvundamendile. Süvendite rajamisel tuleb arvestada pideva pinnasevee juurdevooluga idast. Varasemate tööde põhjal on pinnasevesi vaadeldaval territooriumil 0,1 – 1,5 m sügavusel. Kelderdatud osa rajamisel tuleb ette näha abinõud vee tõrjeks nii ehituse kui eksploatatsiooni ajaks. Kuna süvendis rajatakse valdavalt liivakivisse, siis puudub nendel süvenditel mõju naaberhoonetele, samuti ei mõjuta naaberhooneid ehitusaegne veealandus süvendites. Geoloogilise aruande põhjal ja välisvaatluste tulemusel on dendroloog A. Aaspõllu selgitanud põhjused, mis mõjutavad planeeritava ala platooalal kasvavate puude kasvutingimusi.

#### **4.2.7. Õhusaaste**

Transpordist pärineva õhusaaste Pirita teel modelleeris OÜ Eesti Keskkonnauuringute Keskus 2010.a.

Modelleerimisel on aluseks võetud Tallinna liikluskoormuse prognoos aastaks 2035.

Hajumisarvutused näitavad, et süsinikmonoksiidi osas jäävad arvutuslikud kontsentratsioonid nii 2010 kui ka 2035 aastal piirväärtusest madalamaks.

Mudelarvutuste põhjal võivad lämmastikdioksiidi maksimaalsed tunnikeskmsed kontsentratsioonid ületada kehtivat piirväärtust, aasta keskmine lämmastikdioksiidi tase püsib normatiivi piires.

Peentolmu osas ületavad maksimaalsed ööpäevakeskmised kontsentratsioonid hajumisarvutuste põhjal planeeritava ala välisõhus lubatud piirväärtust.

Aasta keskmine peentolmu tase võib ületada kehtivat normatiivi planeeritava ala põhjapoolsel küljel, ülejäänud punktides jääb aata keskmine peentolmu tase piirväärtusest madalamaks.

Võrreldes 2010 ja 2035 aasta modelleerimistulemusi, võib väita, et väärtustelt märkimisväärseid erinevusi ei ole, kõrgemaid saastainete konsentratsioone esineb planeeritava ala põhjapoolses osas, selline ala jääb planeeritava ala põhjapoolse osa piirile. Kuna tegemist on platoopealse alaga, mis on avatud tuultele, siis on gaasiliste ainete kogunemine ühele lokaalsele territooriumile ebatõenäoline.

Enne selle ala hoonestusprojektide koostamist tuleb koostada täiendavad õhusaasteuuringud, et selgitada välja,kuhu täpselt ulatub gaasiliste ainete NO<sub>2</sub> lubatud kontsentratsiooni ületav ala.

#### **4.2.8. Piirded**

Pirita tee 32 ja Pirita tee 50 kinnistute liitmisel moodutatud krundi põhja-, ida-, lõuna- ja lääneküljele on planeeritud rajada piire. Piirde kõrgus on 1,8 m. Piirde täpne asukoht ja arhitektuurne lahendus esitatakse koos kompleksi haljastusprojektiga ehitusprojekti mahus.

#### **4.2.9.Olmeprügi**

Olmeprügi konteineritele kavandada hoonekompleksi ventileeritud prügiruumid. Olmejäätmete mahutite teenindamiseks jäätmeveokiga on määratud sevituudi vajadus, vt. põhijoonisel A-4. Jäätmete kogumisruum kavandada jäätmeveoki juurdepääsuga samale tasandile, arvestades Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetega.

#### **4.2.10. Insolatsioon ja loomulik valgus.**

Planeeritud hoone läheduses ei ole hooneid, mille insolatsiooni ja loomuliku valguse kestus on normeeritud.

### **4.3. Tänavavõrk ja parkimine**

Pääs krundile on planeeritud Pirita teelt olemasoleva juurdepääsutee kaudu, mis viib Maarjamäe lossini. Juurdepääsutee on ette nähtud rekonstrueerida, laiendades seda 6,6 m-ni.

Lauluväljaku ja Maarjamäe lossi vahelise ala struktuurplaani mahus esitatud liikluslahenduses on Pirita teele kavandatud kaks foormistikku ( vt. uuringu joonis 5), mis on ette nähtud rajada Pirita tee 28a maja ja Lauluväljaku juurde.

Kavandatud ristmike läbilaskevõime suurendamiseks ja liiklusskeemi lihtsustamiseks on planeeringus arvestatud TTÜ Teedeinstituudi teaduri Tiit Metsvahi poolt tehtud ettepanekuid Lauluväljaku ja Maarjamäe lossi vahelise ala struktuurplaani liiklus-lahenduse kohta.

Ristmikud Pirita teel on planeeritud kahetaktiliste foormistikena. See tähendab, et ristmikul on võimalik sooritada kõiki parempöördeid, aga vaid üht vasakpööre.

Kesklinna poolsel, ehk Lauluväljaku ristmikul oleks võimalik planeeringu alalt pöörata vasakule kesklinna suunas, ja Pirita tee 28a maja juures oleval ristmikult oleks võimalik sooritada vasakpööre Pirita poolt planeeringu alale.

Selline liikluskorraldus suurendab veidi liikluskoormust kogujateel, kuid ei too kaasa täiendavat läbisõitu. Liikluslahendusele koostas lisaks varemkoostatud liiklusinsener Tiit Metsvahi seisukohale ekspertarvamuse professor Dago Antov.

Käesoleval ajal koostab AS K- Projekt Pirita tee rekonstrueerimise projekti, seetõttu on detailplaneeringus kavandatud liikluslahendus põhimõtteline ja täpsustub eelpool nimetatud tänava projekti koostamise käigus.

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

Planeeritud hoonekompleksi ette on planeeritud ettesõidutee ja parkimiskohad 13 sõiduautole lühiajaliseks parkimiseks ja parkimiskohad 4-le autobussile. Teenindusploki juurde on kavandatud parkla 15-le autole.

Hoonekompleksi külaliste ja töötajate parkla 100-le autole on kavandatud maa-alusele korrusele.

Planeeritavale maa-alale on kokku kavandatud 132 parkimiskohta. Detailplaneering vastab Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014.

## PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu otsusele nr 329, vahevööndile määratud normatiivi alusele.

| Pos. nr.                     | Ehitise otstarve         | Norm. arvutus       |                    | Normatiivne parkimiskohtade vajadus | Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil |       |
|------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------------|---|-------|
|                              |                          | ühikuid             | ühikule            |                                     | hoones/õues   | kokku |
| 1                            | hotell,                  | 200 majutus-ruumi   | 0,2                | 40                                  | 100/28<br>+4bussikohta                              | 132   |
|                              | tervisekeskus, veekeskus | 8900 m <sup>2</sup> | 120 m <sup>2</sup> | 75                                  |   |       |
| Planeeritaval maa-alal kokku |                          | Kokku:              |                    | 115                                 | 100/28+4  | 132   |

Liikluslahenduse koostamisel on tutvutud ka K-Projekt Aktsiaseltsi koostatud "Pirita tee lõigu" Russalka ristmik- Rummu tee" liiklusuuring ja – prognoos" (töö nr 10298) töös esitatud liikluse moduleeringute ja prognoosiga aastaks 2020. Töös esitatud uuringud ja kokkuvõtteks antud hinnang toetavad samuti valgusfooridega ristmikute väljaehitamise ideed, mida on ka käsitletud käesoleva detailplaneeringu liikluslahenduse koostamisel.

Käesoleval ajal kavandab Tallinna Kommunaalamet Vana - Pirita tee rekonstrueerimist, mida koostab AS K- Projekt. Projekti mahus lahendatakse ka Pirita tee 28a maja juurest väljasõidud suurele teele ja foorristmik. Foorristmiku ehitus kavandatakse koostöös Pirita tee 28 ja Pirita tee 50 kinnistute arendajatega.

Vastavalt kavandatule on planeeringuala kontaktvööndi alale detailplaneeringute järgi planeeritud parkimiskohti:

Pirita tee 20 krundile, nn. Laferme kvartalisse, 10-korruselisele hoonekompleksile 300 kohta,  
Pirita tee 26 krundile 25 kohta,  
Pirita tee 26a krundile 19 kohta,  
Pirita tee 26b krundile 162 kohta,  
Pirita tee 26e krundile 23 kohta,  
Pirita tee 26d krundile 37 kohta,  
Ajaloomuuseumi filiaali krundile 52 kohta  
Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu alal 441 kohta,  
Pirita tee 32, 50 ja Maarjamäe tn11 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu alal 132 kohta,  
Vaadeldavale alale võib lisanduda hinnanguliselt suurusjärgus 1100 kohta.

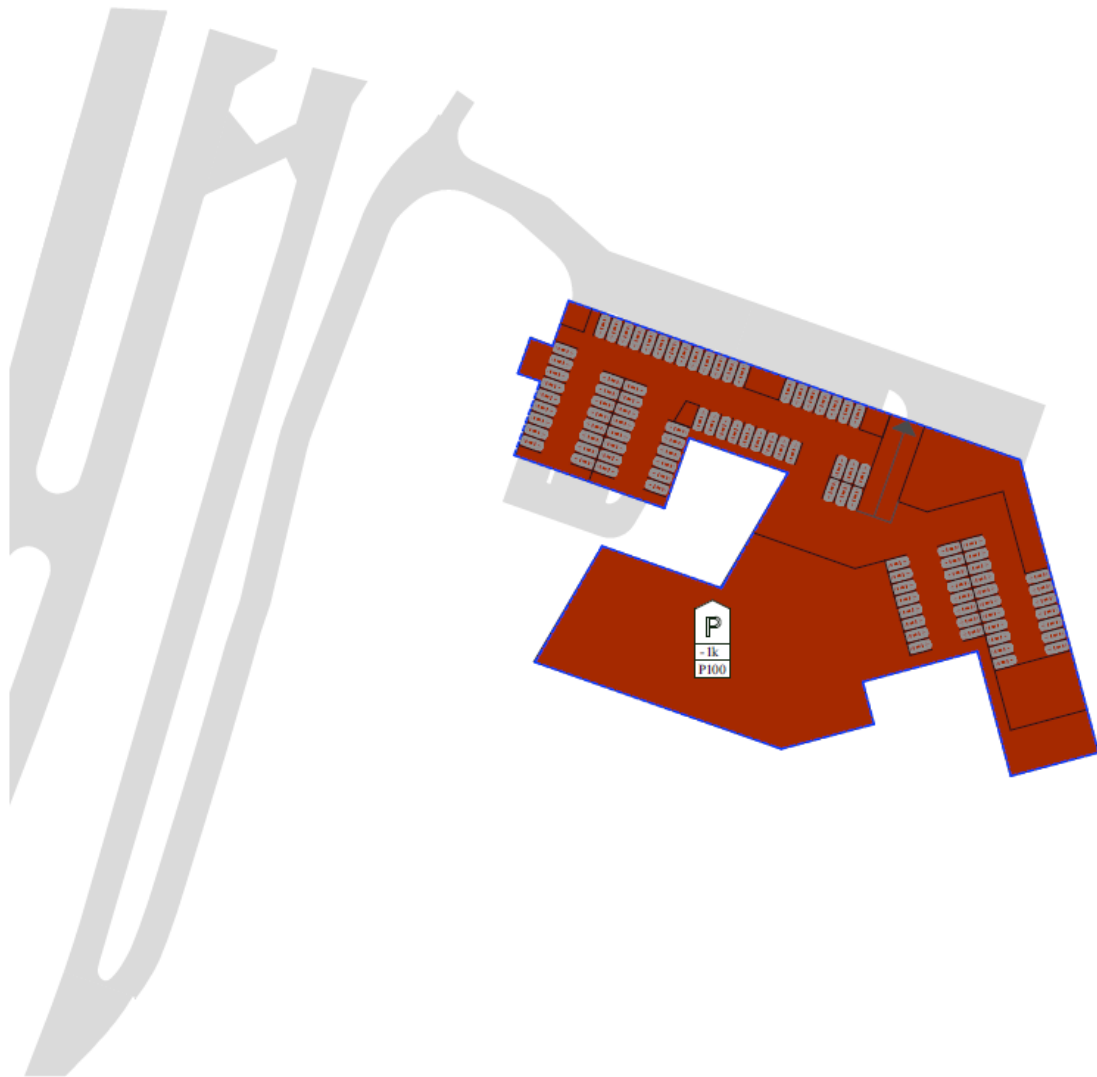
Elanike ja äri- ning puhkeasutuse kasutajate liikumine tipptunnil toimub põhiliselt eri suunas, mis tähendab, et uutest elamutest lisandub Pirita teele tipptunnil mitte enam kui 600 autot. Elamute ja puhkekeskuse ning äride kasutamise aeg erineb ööpäeva lõikes.

Pirita tee äärde planeeritu viiakse ellu mitmes ehitusjärjekorras, kusjuures esimeses ehitusjärjekorras Pirita tee 28 krundile kaks elamukvartalit (ligikaudu 43% alale planeeritust). Pirita tee 20 ja Pirita tee 20a hooned on juba valmis ehitatud.

Praegune probleem Russalka ristmiku läbilaskevõime osas laheneb koos Reidi tee ehitamisega, mille ehitamisega on planeeritud alustada lähiajal.

Planeeritav ala on hästi seotud linna bussiliinidega, millega pääseb hästi kesklinna, Nõmmele, Piritale, Mustamäele.

Tallinna trammivõrgu arenguettepanekutes on kavandatud trammiliini rajamine Pirita teele, mis võib perspektiivis realiseeruda.



#### **4.4.Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.**

Planeeringus valitud hoone paigutus ja sõiduteede ning kõnniteede lihtne ja loogiline süsteem tagavad planeeringualal turvalise liiklusskeemi.

Ala on planeeritud sulgeda piirdeaiaga, mis tagab kompleksi turvalisuse.

Piirdeaija asukoht on näidatud põhijoonisel A-4.

Kõik sõiduteed ja kõnniteed planeeritud alal varustada valgustitega.

## 4.5. Tuleohutus

Planeeritud hoone( te) tuleohutusklass on TP1.

Hoone(te) kandekonstruktsioonid on monoliitne ja monteeritav raudbetoon, terasfermid või liimpuittalad.

Kandekonstruktsioonide tulepüsivusklass on R60. Tarindite nõutav tulepüsivus tagatakse konstruktsioonide piisava gabariidiga ja töösarruse nõuetekohase kaitsekihiga.

Sprinklersüsteemi vältimiseks maa-alustes garaazides, kus garaazi pindala ületab 800m<sup>2</sup>, on vajalik garaaz jagada tulekindlateks sektsioonideks.

Kinnistule rajatava hoonekompleksi veevajadus on kuni 250 m<sup>3</sup>/d.

Kahjutule tekkimisel välise kustutusvee vajadus on 20 - 30 l/sek.

Planeeritavale alale on kavandatud üks tuletõrjehüdrant, Pirita tee haljasalal on teine olemasoleva tuletõrjehüdrant. Kõrvalkrundil, Pirita tee 28 paikneb tuletõrjehüdrant Pirita tee 32 krundi piiri lähedal. Hüdrandid tagavad vajaliku välise tulekustutusvee vajaduse.

Sisemine tulekustutuseks vajalik veekogus on 5 l/sek, arvestatud on samuti olukorraga, kui tekib vajadus projekteerida sprinklersüsteem, mille vajalik veekogus on 20 – 25 l/sek.

Kui hoonesse projekteeritakse automaatne tulekustutussüsteem siis on vaja projekteerida veemahuti, mis tagaks vajalikus mahus veevoolu hulga tulekustutussüsteemi toiteks.

Planeeritud hoone(d) projekteerida vastavalt siseministri 30. märtsi 2017 määrusele nr 17''Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele''.

Hoone 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“.

#### **4.6. Muudatused võrreldes detailplaneeringu eskiisiga**

- vastavalt detailplaneeringu eskiisile oli kavandatud istutada alale 66 puud ja põõsast.

Detailplaneeringus on tehtud likvideeritava haljastuse kompenseerimise arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17'' Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord'', võttes aluseks 28.11.2017 tehtud täiendav haljastuse hinnang kõrghaljastusele, mis jääb hoonestatava ala rajatavate tehnovõrkude lähedusse.

Likvideeritavate puude haljastusväärtus kompenseeritakse asendusistutusega esialgsete arvutuste kohaselt 322 haljastusühiku ulatuses. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv selgub raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

- korrigeeritud on kõnnitee asukohta juurdepääsutee kõrval, selliselt, et kõnnitee jääb kogu ulatuses tänavamaale. Uus kõnnitee lahendus on sobivam ka vertikaalplaneerimise seisukohast, kuna kõnnitee tõuseb mäkke koos sõiduteega ja kõrvaloleva haljastatud nõlva kujundamisel säilib paremini olemasolev reljeef.
- arvestatud on Vana- Pirita tee rekonstrueerimise projektiga.

## 5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

### 5.1 Nõuded ehitusprojektile tehnovõrkude osa koostamiseks

#### 5.1.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

- tänavate ja hoonete veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitusprojektide koostamiseks taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI-lt tehnilised tingimused;
- planeeritavatele ühisveevarustuse ja kanalisatsioonitorustikele seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires;
- kavandatava hoonekompleksi ehitusprojekti käigus tuleb täpsustada abinõud, kuidas on võimalik hädaolukorra puhul kõige otstarbekamalt ühendada konserveeritud puurkaev linna veevõrguga.

#### 5.1.2 Gaasivarustus

- gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised andmed väljastab Elering Gaas AS( endine AS EG Võrguteenus) arenduse tellija avalduse ja temaga eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel;
- ehitusprojektid kooskõlastada Elering Gaas AS-ga;
- gaasikatlamajale, projekteeritud soojusvõimsusega 1,2MW taotleda välisõhu saasteluba enne ehitusloa taotlemist( VÕKs § 148);

#### 5.1.3 Elektrivarustus

- ehitusprojekti elektrivarustuse osa koostamiseks taotleda tehnilised tingimused ja kooskõlastada tööprojekt Elektrilevi OÜ-ga;
- peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

#### 5.1.4 Tänavavalgustus

- ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused ja kooskõlastada tööprojekt Elektrilevi OÜ-ga.

### 5.1.5 Sidevarustus

- tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS-lt täiendavad tehnilised tingimused;
- maa-alal paikneb Telia Eesti AS-le kuuluv sideehitis: kaablikanaliseerimine, maakaabel;
- ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia Eesti AS üldkasutatava sidevõrguga;
- tööjooniste koostamisel arvestada kinnistul paiknevate sideehitiste kaitsmise/ümberpaigutamisega.
- tööprojekti kooskõlastamiseks tellida uus geodeetiline alusplaan, millel täpsustada sidekaabli trass.

### 5.2 Nõuded hoone ehitusprojekti koostamiseks

- uushaljastuse rajamisel lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruses nr 112''Avalikule alale puude istutamise kord'' ja standardis EVS 843:2016 esitatud nõuetest;
- koostada ehitusprojekti mahus haljastusprojekt, projekteerimistöösse kaasata diplomeeritud maastikuarhitekt ja kooskõlastada ehitus- ja haljastusprojekt Tallinna Keskkonnaametiga enne ehitusloa taotlemist;
- haljastusprojekti koostamisel lähtuda järgnevast:
- uue haljastuse rajamiseks sobilikud ja linnatingimusi hästi taluvad puuliigid:  
hariliku kuuse vormid – picea abies' Cupressina, istutatava okaspuu kõrgus peaks olema 1,5 –2 meetrit  
höberemmelgas ( Salix alba), mägivaheher( Acer pseudoplatanus),  
höbevaheher( Acer saccharinum) jt., istutatava lehtpuu kõrgus peaks olema 4-5 m, tüve diameeter 1 meetri kõrgusel vähemalt 6 – 8 cm;
- ehitusprojekt koos haljastusprojektiga, mille mahus esitada lahendus IV väärtusklassi suureleheliste pärnade grupi nr 127 kasvutingimuste tagamiseks ja kaitsmiseks ehituse ajal, kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga;
- hoonete ja teede ehitusprojektide mahus koostatavates vertikaalplaneeringutes vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele;
- hoonesiseses parklas formeeruv vesi tuleb juhtida reoveekanaliseerimisele;

- ehitusprojekti mahus viia läbi täiendavad geoloogilised ja hüdrooloogilised uuringud, anda hüdrooloogiline hinnang vundamendikaevise väljapumbatava vee koguste ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alandusleetri sügavuse ja ulatuse kohta;
- ehitusprojekti tuleb anda lahendus, mis tagab, et ehitustööd ja põhjaveealandus ei mõjuta naaberhoonete püsivust ja konstruktsioone ja ei kahjusta kõrghaljastust;
- gaasikatlamajale, projekteeritud soojusvõimsusega 1,2MW taotleda välisõhu saasteluba enne ehitusloa taotlemist( VÕKs § 148);
- hoonekompleksi projekteerimisel tuleb rakendada meetmeid hea siseõhu kvaliteedi tagamiseks, kasutades kõrgekvaliteetseid ventilatsiooni- süsteeme ja seadmeid ning vajadusel integreerida õhupuhasteid ventilatsioonisüsteemidesse, projekteerimisel ette näha õhupuhastusega sundventilatsioon;
- hoonekompleksi kasutusotstarbest lähtuvalt peab projekteerimisel arvestama liiklusest ning tehnoseadmetest tuleneva müratasemega, mis ei tohi siseruumides ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud normtasemeid; kavandatava hoonekompleksi tehnoseadmetest ning äri- ja kaubandustegevusest tulenevad müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisas 1 kehtestatud normtasemeid;
- hoone(te) projekteerimisel rakendada Eesti standardi EVS824:2003'' Ehitiste heli- isolatsiooninõuded. Kaitse müra eest'' nõudeid ning tagada siseruumides madal müratase;
- vastavalt Eesti standardi EVS824:2003'' Ehitiste heli- isolatsiooninõuded. Kaitse müra eest'' nõuetele peab antud müratingimustel sõiduteeäärsete hoonete välispiirete (fassaadide) heliisolatsiooni indeks  $R'_{tr,s,w}$  olema vähemalt 40dB (EVS 824:2003 p.6.2, tabel 6.3), millele tuleb lisada parandustegur sõltuvalt projekteeritavate ruumide välispiirde ja põrandapinna suhtest (vt. EVS 824:2003 p.6.2, tabel 6.4);
- planeeritud hoonekompleksi osades, mis jäävad aladele, kus välismüra tase on kuni 65dB, tuleb välissein projekteerida vähemalt 20 cm monoliitset r/b-st või homogeenest kivist (näiteks Columbia kivi), millele lisandub soojustus vähemalt 20 cm ja välisviimistlus. Hoonekompleksi Pirita tee poolsed klaasist avatäited tuleb projekteerida kolme klaasiga, välisklaasi paksusega

6 mm ja sisemise klaaspakett klaaside paksusega 4 mm, mis tagab vajaliku 45dB müratõkestuse;

- planeeritaval alal asub 10 m sanitaarkaitsealaga konserveeritud puurkaev. Vastavalt veeseadusele § 28 lg 1 tuleb veemaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks sanitaarkaitsealal planeerida sellel alal õueala minimaalset tegevust ja liikumist;
- parklate projekteerimisel tuleb arvestada standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tooduga;
- siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule, rakendada radoonivastaseid meetmeid või kontrollida ehituse ettevalmistamise perioodi, ajal mil veepind on alanenud, radooniriski taset.

## 6. TEHNOVÕRGUD

### **6.1. Gaasivarustus**

Planeeritaval kinnistul, Pirita tee 50, kavandatava hoonestuse summaarne arvestuslik soojusvajadus kütteks, ventilatsiooniks ja soojaveevarustuseks on 1,2 MW.

Planeeritaval alal ja sellega külgnevatel aladel ei ole linnalise tähtsusega soojusallikaid, seetõttu on ainus võimalus kasutada planeeritava hoonekompleksi soojusvajaduste tagamiseks gaasiküttel töötavat lokaalkatlamaja.

Planeeritav katlamaja ja gaasitrass ehitatakse välja sama-aegselt puhkekeskusega.

Planeeritud gaasitrass on planeeritud piki olemasolevat Maarjamäe tänavat kuni puhkekeskuse krundini, liitumispunkt on kavandatud krundi piiril asuva sulgeseadmega varustatud ühendussõlmes.

Tehnilised lähteandmed planeeritava ala gaasivarustuse skeemi koostamiseks on esitatud AS Eesti Gaas poolt 14.12.2009 a., nr 5-1/451 väljastatud tingimustes.

Gaasivõrgu lahendus planeeritaval alal on esitatud joonistel Tehnovõrkude koondplaan A-5 ja joonisel Gaasi välistrasside skeem A-7.

Planeeritud gaasitorustik ühendatakse olemasoleva gaasivõrguga Mäe tn kuni Maarjamäe tänavani ning seejärel mööda Maarjamäe tänavat kuni planeeritava puhkekeskuse krundini.

Planeeritud torustiku lõpus, tänava maa-alale on kavandatud gaasiregulaator-kappseade (GRK).

GRK järgne jaotustorustik asub Pirita tee 50 kinnistul.

Gaasivarustuse häireteta toimimiseks on pespektiivis võimalik krundil olev jaotustorustik ringistada naaberalale rajatava gaasitorustikuga.

Gaasivarustuse jaotustorustikud on ette nähtud ehitada maa-alustena, plasttorudest, rajamissügavusega 1,0 m planeeritavast maapinnast.

Gaasitorustike tööprojektide koostamiseks taotleda tehnilised lähteandmed Elering Gaas AS-lt, vastavalt arendaja avaldusele ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

## 6.2. Elektri- ja sidevarustus

Üldist

Pirita tee 32, Pirita tee 50 ja Maarjamäe tn. 11 kinnistute detailplaneering Tallinnas annab ehitusõiguse kuni 18900/7750 m<sup>2</sup>(maa peal/maa all) ärihoone ja teda teenindavate teede- ning tehnovõrkude ehitamiseks.

Planeeritavale alale on kavandatud ehitada multifunktsionaalne hoone.

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala arvutuslik elektri koormus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades OÜ Jaotusvõrk tehniliste tingimustega Nr. 191070; 11.04.2011.a.

Sidevarustuse osas on määratud planeeritava ala orienteeruv sidevajadus ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus arvestades Telia Eesti AS tehniliste tingimustega Nr. 29316184; 03.11.2017.a.

Arvutuslik elektri koormus

Arvutusliku elektri koormuse määramisel on lähtutud polüfunktsionaalse ärihoone erinevate funktsionaalsete osade suuruselt. Arvutustulemused on toodud tabelis ET1.

Tabel ET1.

| Jrk. N° | Nimetus                                  | Ühik           | Hulk  | Koormus kW | Märkusi              |
|---------|--|----------------|-------|------------|----------------------|
| 1       | Kavandatud polüfunktsionaalne hoone, sh. | m <sup>2</sup> | 26650 |            | koos maa-aluse osaga |

| Jrk.<br>N° | Nimetus                                   | Ühik           | Hulk | Koormus<br>kW | Märkusi |
|------------|---|----------------|------|---------------|---------|
|            | - maaalune parkla                         | m <sup>2</sup> | 7750 | 20            |         |
|            | - hotell                                  | m <sup>2</sup> | 9000 | 400           |         |
|            | - tervisekeskus                           | m <sup>2</sup> | 5900 | 300           |         |
|            | - SPA (veekeskus)                         | m <sup>2</sup> | 3000 | 100           |         |
|            | - restoran                                | m <sup>2</sup> | 1000 | 250           |         |
| 2          | Territooriumi valgustus                   | obj.           | 1    | 5             |         |
| 3          | Veevarustuse pumpla                       | obj.           | 1    | 10            |         |
| 4          | Kokku : arvestades eriaegsuse ja kadudega |                |      | 1000          |         |

## Elektrivarustuse süsteem

Kavandatava polüfunktsionaalse ärihoone elektrivarustuseks ehitatakse hoone mahus kahetrafone alajaam trafodele võimsusega kuni 1600 kVA. Trafoalajaam ehitatakse nn tarbija alajaamana, kus kõrgepingepool kuulub võrguettevõtjale, madalpingepool aga tarbijale.

Tarbija võib liituda võrguettevõtjaga, kelleks on OÜ Jaotusvõrk, nii madalpingepool (0,4 kV), kui ka kõrgepingepool (10 kV).

Kui tarbija liitub võrguettevõtjaga kõrgepingepool, peab ta oma teenindamisele võtma ka trafod, kuid tasu elektrienergia tarbimise eest on sel juhul tunduvalt odavam kui liitumisel madalpingepool. Kui tarbija liitub võrguettevõtja (OÜ Jaotusvõrk) võrguga kõrgepingepool, on liitumistasu aga tunduvalt suurem, kui liitumisel 0,4 kV pool, sest tasuda tuleb tegelike liitumiskulude alusel. Konkreetne liitumispunkt määratakse Tellija ja OÜ Jaotusvõrk läbirääkimiste käigus.

Trafoalajaama ehitamisel hoone mahtu, peab omanik täitma OÜ Jaotusvõrk poolt kehtestatavaid nõudeid jaotusseadme ruumi suuruse, asukoha, ventilatsiooni, kütte, viimistluse jm. kohta.

Konkreetsed tingimused väljastab OÜ Jaotusvõrk projekterijale ehitusprojekti koostamisel. Õiguslikult on hoones oleva alajaama 10 kV jaotla ja trafode ruumid- servituudivajadusega alad hoone sees, millele

tuleb tagada ööpäevaringne juurdepääs.

Trafoalajaam lülitatakse läbijooksvana 10kV kaabelliinide Nr 6912 ja Nr 11824 toitele. Elektri liitumise saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ning tasuda liitumistasu. Elektrivarustuse projekteerib ja ehitab välja OÜ Jaotusvõrk elektri liitumistasude arvel (juhul, kui tarbija liitub võrguga 0,4 kV poolel).

Tee- ja territooriumi valgustus

Maarjamäe lossi (muuseumi) ja kavandatava polüfunktsionaalse hoone sissesõidutee valgustus on olemas, kuid vajab rekonstrueerimist. Rekonstrueerimine seisneb kogu olemasoleva teevalgustuse uuendamises ja uue teevalgustuse ehitamises sinna, kus see seni puudus.

Osaliselt on nimetatud sissesõidutee teevalgustuse rekonstrueerimine ette nähtud ka Pirita tee 28 kinnistu uues detailplaneeringus. Seega on otstarbekas rekonstrueerida nende kahe objekti sissesõidutee valgustus komplekselt, st. ühekorraga.

Valgustatakse ka planeeritava ala sisesed sõiduteed ning põhilised kergliiklusteed. Kõigi üldkasutatavate teede valgustus lülitatakse Tallinna linna teevalgustussüsteemi, muu valgustus aga krundi omaniku välisvalgustussüsteemi. Üldkasutatava tee valgustuse konkreetseks lahendamiseks, tuleb taotleda tehnilised tingimused Tallinna linna tänavavalgustuse hooldajalt - KH Energia-Konsult`ilt. Omaniku poolt väljaehitatav valgustus lahendatakse kompleksi ehitusprojektis.

Sidevarustus

Krundile Pirita tee 50 kavandatava polüfunktsionaalse ärihoone arvutuslik telekommunikatsiooni abonentide arv on 50, sh. Interneti lairibaühendus.

Telekommunikatsiooni abonendi all on mõeldud telefoni-, andmeside või nende ühisliini. Objekt vajab kindlasti ka TV-programmide vastuvõttu.

Sidevarustuseks (telekommunikatsiooniks) tuleb objekt ühendada Telia Eesti AS telekommunikatsioonivõrguga. Sideliinide ühenduspunktiks on Telia Eesti AS sidekanalisatsiooni kaev Nr. 8868.

Alates sidekaevust Nr 8868, ehitatakse üheavaline sidekanalisatsioon kuni kavandatud polüfunktsionaalse hooneni. Reeglina paigaldatakse ehitatavasse sidekanalisatsiooni fiiberoptiline kaabel, milline võimaldab kiiret andmeedastust. Teenuse pakkuja valik on vastavalt teekommunikatsiooniseadusele - vaba.

TV-programmide vastuvõtuks tuleb liituda kas antud piirkonna kaabel-TV firma teenusega. Kui kasutada näiteks Telia Eesti AS poolt pakutavat kolmikpaketti, saab ühe teenusepakkujaga lahendada nii fikstefonside,

andmeside(Internet) ja TV-programmide vastuvõtu. Analoogset teenust pakub ka Elisa Eesti AS.

Planeeritaval alal (Pirita tee kahe sõidusuuna vahelisel haljasalal) ja Eesti Ajaloomuuseumi viival teel, asub Telia Eesti AS kaablikanaliseerimine, millised on talumiskohustusega rajatiseid ja alad võrgu valdaja kasuks.

Planeeritavat kinnistut Pirita tee 50 läbib Telia Eesti AS side maakaabel 50x2. Nimetatud sidekaablist kummalegi poole 1m-ne laiune ala, on servituudivajadusega ala võrgu valdaja kasuks.

Side liitumise saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ning täita kõik liitumislepingus toodu.

Ehitusprojekti koostamiseks on vaja taotleda täpsustatud tehnilised tingimused Telia Eesti AS'lt.

### **6.3. Veevarustus ja kanalisatsioon**

Planeeritava kinnistu veega varustamine on kavandatud linna ühisveevõrgust.

Pirita teel paikneb linna ühisveetorustik d 250 mm, mis ühendab Pirita-Merivälja – Kose asumis veevõrku Tallinna keskosa veevõrguga.

Sellest torustikust on Maarjamäe lossi suunas välja ehitatud harutorustik 2X160mm, millega on planeeritud liita ka planeeritava kinnistu veeühendus.

Liitumispunkt tuleb rajada ühenduskohta tänava maa-alale krundi piirist kuni 1,0 m kaugusele.

Kinnistule rajatava hoonekompleksi veevajadus on kuni 250 m<sup>3</sup>/d.

Kahjutule tekkimisel välise kustutusvee vajadus on 30 l/sek.

Planeeritavale alale on kavandatud üks tuletõrjehüdrant, Pirita tee haljasalal on teine olemasoleva tuletõrjehüdrant, hüdrandid tagavad vajaliku tulekustutusvee vajaduse.

Planeeritaval alal asub kinnistu omanikule kuuluv puurkaev, mille sügavus on 150 m, kaev saab toite g-dovi veekihi.

Puurkaevu juures olnud pumplarajatiseid muldkeha, 225 m<sup>3</sup> veemahuti, pumpla maa-alune kamber, jne on lammutatud vastavalt lammutusloale. Kaevu manteloru päis on kinni keevitatud metallkaanega.

Planeeritavat ala läbib olemasolev ühiskanalisatsioonikollektor d1000mm. Kollektori trass jääb osaliselt krundile planeeritava hoonestuse alla. See lõik, pikkusega ca 160 m, on planeeritud tõsta ringi planeeringus

näidatud uuele trassile. Liitumispunktid jäävad vahetult magistraalitorustiku kõrvale.

Hoonekompleksi maa-alusel korrusel paikneva parkla pesuveed tuleb juhtida kanalisatsiooni.

Peale uue magistraalitorustiku lõigu ehitamist tuleb Maarjamäe lossi kanalisatsioonitorustik ühendada uue torustikuga.

Planeeritaval kinnistul kogunev sadevesi ja drenaazvesi juhitakse selleks kavandatud sadeveetorustikesse, mis ühendatakse Pirita tee suunas minevasse linna sadeveetorustikku d 315 mm ( $i = 0,01$ ), mille kaudu kogunev sadevesi juhitakse merre.

Liitumispunkt tuleb paigaldada tänava maa-alale 0,5m kaugusele krundi piirist.

Liitumispunktide asukohad kuuluvad täpsustamisele ja kooskõlastamisele ehitusprojekti koostamise käigus.

Planeeritavat ala läbivad 2006.aastal K-Projekt Aktsiaselts poolt projekteeritud Paekalda elurajooni veevarustuse, reoveekanaliseerimise ja sadeveekanaliseerimise perspektiivsete torustike trassid. Need võimalikud perspektiivsed trassid on kantud detailplaneeringu tehnoorkude lahenduse joonisele A-5.

## 7.DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE OTSUSE LISANÕUETE TÄITMISEST

### pkt 3.1

Keskkonnaministri 27.03.2015 määrusega nr 22 on muudetud keskkonnaministri 3.veebruari 2006 a. määrus nr 9''Magi-kadakkkaera, püstkiviriku ja aasnelgi Maarjamäe klindi püsielupaiga kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri''. Vastavalt määrusele lisatud kaardile ei jää planeeritud alale püsielupaiga sihtkaitsevöönd.( määrus ja kaart lisatud kooskõlastuse koondtabelile).

### pkt 3.2

IV väärtusklassi kuuluvate suurelehiste pärnade grupi pos 127 kaitsmise ja säilitamise tingimused on kirjeldatud seletuskirja ptk 4.2.2 Haljastus ja heakord;

### pkt 3.3

Pirita tee 50 kinnistul asunud puurkaev- pumpla hoone on lammutatud, vastavalt 01.06.2009 väljastatud ehitusloale nr 38599. Puurkaev nr 297 on konserveeritud, kaevu kehtiv sanitaarkaitse ulatus on 10m;

### pkt 3.4

hüdroloogiline hinnang vundamendikaevisest väljapumbatava vee koguste ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alandusleetri sügavuse ja ulatuse kohta ning hinnang ehitustööde ja põhjaveealanduse võimalikest mõjudest naaberhoonetele ja kõrghaljastusele ning meetmed hoonete püsivuse tagamiseks on kirjeldatud seletuskirja ptk 4.2.6 Ehitus – ja

hüdroloogilised tingimused ja ptk 5.2 Nõuded hoone ehitusprojekti koostamiseks;

ptk 3.5

nõue juhtida maa-aluses parklas tekkiv vesi reoveekanaliseerimiseks on esitatud seletuskirja ptk 5.2 Nõuded hoone ehitusprojekti koostamiseks;

ptk 3.6

planeeritava maa-ala radooniriski uuring on koostatud 2010 aastal Eesti Geoloogiakeskuse geofüüsika, meregeoloogia ja keskkonnageoloogia osakonna poolt. Uuringu tulemused on kirjeldatud seletuskirja ptk 4.2.5 Radoon ja uuringu aruandes, mis asub seletuskirja lisas. Uuringu aruanne on esitatud Tallinna Keskkonnaametile detailplaneeringu mahus, detailplaneering on kooskõlastatud Tallinna Keskkonnaametiga 28.04.2011 kirjaga nr 6.1-4.2.1/223 ning 4.01.2018 kirjaga nr 6.1-4.2/223-21. Nõue ehitusprojekti koostamisel lähtuda standardist EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" on esitatud ptk 5.2 Nõuded hoone ehitusprojekti koostamiseks;

ptk 3.7

detailplaneering on Terviseameti Põhja Talitusega kooskõlastatud 18.05.2011 kirjaga nr 9.3-1/4019 ning 18.10.2017 kirjaga nr 9.3-1/6132;

ptk 3.8

parkimiskohtade vajadus on arvutatud Tallinna Linnavolikogu 16.novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud "tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 – 2014" määratud vahevööndi normi alusel ja normile vastavad parkimiskohad on planeeritud moodustatavale krundile;

ptk 3.9

planeeritaval alal ja sellega külgnevatel aladel ei ole linnalise tähtsusega soojusallikaid, seetõttu on käesoleval ajal ainus võimalus kasutada planeeritavate hoonete soojusvajaduste tagamiseks gaasiküttel töötavat lokaalkatlamaja. Tallinna Linnavolikogu 18.mai 2017 määrusega nr 9 vastu võetud "Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustused" kohaselt ei jää planeeritav ala kaugküttepiirkonda.

## 8.DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneeringu elluviimiseks on sõlmitud krundi omaniku, huvitatud isiku Kantauro OÜ ja Tallinna Linnavalitsuse vahel leping teede ja

rajatiste ehitamiseks. Lisaks ülalnimetatud lepingule on Kantauro OÜ nõus osalema Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu ning Pirita tee 32, Pirita tee 50 ja Maarjamäe tn 11 kinnistute realiseerimisel ühiselt väljaehitatava Pirita tee foorrismiku ja sellega seonduva liikluslahenduse elluviimisel (koostööleping nrTKA248).

Lahenduse elluviimiseks on vajalik moodustada krunt pos 1 ja planeeritud krunt hoonestada.