

Tallinn, Pirita Linnaosa
PÄRNAMÄE TEE 25A JA 25B KINNISTUTE
DETAILPLANEERING

DP040560

TELLIJA: Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn
tel. 6404375; tpa@tallinnlv.ee

HUVITATUD ISIK: Aktsiaselts Eferelt (äriregistrikood 10303204)
Pirita tee 28, 10127 Tallinn
Igor Pihela, juhatuse liige
meil: pihela@fair.ee
tel: 613 7337

PROJEKT : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Kristiina Kokk
meil: kristiina@opt.ee

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri
meil: meelis@opt.ee
tel: 5660 5462

SISUKORD**I SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	3
2. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	3
3. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	3
4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	4
4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus	4
4.2. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	4
4.3. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad	5
4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	5
4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	5
4.6. Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	9
4.6.1. Tänavate lahendus	9
4.6.2. Tehnovõrkude lahendus	10
4.6.2.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	10
4.6.2.2. Sidevarustus	11
4.6.2.3. Elektrivarustus	11
4.6.2.4. Gaasivarustus	11
4.6.2.5. Soojavarustus	12
4.7. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted.....	12
4.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.....	12
4.9. Kitsendused ja servituudid	12
4.10. Tuleohutus.....	14
4.11. Keskkonnakaitse	14
4.12. Kuritegevuse ennetamine	15
4.13. Kavandatu vastavus planeeritud ala ruumilise arengu eesmärkidele, lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning avalikele huvidele ja väärtustele.	15
5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED	15
5.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	15
5.2. Ehitusprojektide koostamisel tehakse koostööd	15
5.3. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	15
6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE	17
6.1. Kavandatu vastavus Pirita Linnaosa üldplaneeringule	17
6.2. Tallinna Linnavalitsuse 18. märts 2015 korraldus nr 367-k punktis 3 antud lähteseisukohad ja lisatingimused	17
6.3. Vastavus hoone tuleohutuse projekteerimise aluseks võetavale majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”	18
6.4. Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”	18
6.5. Vastavus Tallinna parkimise korralduse arengukavale.....	18
6.6. Halduslepingus võetud kohustuste mittetäitmine	18

II JOONISED

• Situatsiooniskeem	M 1:5000	AS-01
• Põhijoonis	M 1:500	AS-02
• Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500	AS-03
• TT skeem	M 1:~	AS-04

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

Detailplaneeringu koostamise alused on:

- Planeerimisseadus (Riigikogu 28.01.2015);
- Pirita linnaosa üldplaneering;
- Tallinna Linnavalitsuse 18. märts 2015 korraldus nr 367-k „Pärnamäe tee 25a ja 25b kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine”

Detailplaneering on vormistatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoober 2012 määruse nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“ nõuetele.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid on:

- Tallinna Linnavolikogu 17. september 2009 otsusega nr 179 kehtestatud „Pirita linnaosa üldplaneering“;
- Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006. a otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006–2014“;
- Tallinna Linnavolikogu 08. septembri 2011 määrus nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- Eesti standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad“;
- Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Topograafiline alusplaan koostatud GeoPoint OÜ töö nr 13-G054, 2013. a;
- Pärnamäe tee 25a ja lähiala puittaimestiku haljastuslik hinnang. Olev Abner. Tallinn 2013. a;
- DP021900 – Pärnamäe tee 25 ja 25a kruntide detailplaneering. Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 24. oktoober 2008 korraldusega nr 207;
- DP003250 – Pärnamäe tee 27 ja 27a tagastatud kinnistute detailplaneering. Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 12. september 2000 korraldusega nr 305;
- DP006430 – Pärnamäe tee 27 ja Kassikäpa tee 1 kinnistute detailplaneering. Kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 24. aprill 2009 korraldusega nr 605;
- DP006430 – Pärnamäe tee 29 ja 29a kinnistute detailplaneering. Kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 28. juuni 2006 korraldusega nr 1477-k;
- DP002750 – Tallinna Botaanikaia Kloostrimetsa tee 52 ja Narva mnt 149 detailplaneering. Algatatud;
- AKTSIASELTS TALLINNA VESI poolt 28.04.2015 väljastatud tehnilised tingimused PR/1519215-1;
- AS Kommunaalprojekt töö nr 214-08 „Laiaküla ja Naistepuna tee tänavate tehnovõrgud“,
- Elektrilevi OÜ, Tallinn-Harju regioon poolt 06.05.2015. a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 230194;
- AS Eesti Gaas poolt 02.06.2015. a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks kiri nr 5-1/114;
- Telia Eesti AS (varasem Aktsiaselts Eesti Telekom) tehnilised tingimused nr 24289871.

2. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Pärnamäe asumis, külgnedes Pärnamäe teega, Pärnamäe kalmistuga ning Naistepuna tee äärde rajatud uue elamurajooniga.

3. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Detailplaneeringu ülesanne on Pirita Linnaosas asuvate sihtotstarbeta kinnistute Pärnamäe tee 25a ja Pärnamäe tee 25b asemele kolme elamumaa ja ühe transpordimaa krundi

moodustamine ning igale elamumaa krundile ehitusõiguse määramine ühe kuni kahekorruselise kahepereelamu ehitamiseks. Lisaks on detailplaneeringu ülesanne üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Linnaehituslik idee on Pärnamäe asumis säilitada aedlinna miljöoga väikeelamute piirkond. Miljöösse sobivate hoonete, üksikelamute, planeerimisel soovitakse kavandada senisest efektiivsem maakasutus ning luua eeldused ühtlase tänavaruumi kujunemiseks. Olemasolevat elamupiirkonda tihendades uute elamutega, tõstetakse ala arhitektuurilist mitmekesisust ja kvaliteeti ning parandatakse turvalisust.

- Krundistruktuuri dikteerib planeeringuala kuju, Pärnamäe tee suund, juurdepääsutee, rohekoridori paiknemine. Juurdepääsutee, hoonestusalad ja piirded planeeritakse rohekoridorist välja poole.
- Planeeritavad hooned on kahekorruselised – samasugune hoonetüüp on valdav ka kontaktvööndis asuvatel kehtestatud detailplaneeringutes.
- Piirkonna väärtuseks on kõrghaljastatud kruntidel paiknev väikesemahuline hoonestus.
- Välisviimistluses kasutatakse piirkonda sobivaid materjale.
- Normikohane parkimiskohtade arv on tagatud.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

Planeeritud ala suurus 1,23 ha.

4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud alal asuvad kinnistud Pärnamäe tee 25a (78402:206:0036) ja Pärnamäe tee 25b (78402:206:0072), ning osaliselt Naistepuna tee 3 (78402:206:0057), mis on ette nähtud jagada:

- krunt pos. 1 – paariselamumaa, 2547 m²
- krunt pos. 2 – paariselamumaa, 3521 m²
- krunt pos. 3 – paariselamumaa, 2952 m²
- krunt pos. 4 – transpordimaa, 282 m²

Planeeringualas on samuti Naistepuna tee T1 kinnistu, mille piire ei ole ette nähtud muuta.

4.2. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringulahenduse koostamisel on aluseks olnud Pärnamäe asumi väljakujunenud aedlinna miljö.

Planeeringulahenduse dikteerib krundi kuju, Pärnamäe tee suund, juurdepääsutee, rohekoridori paiknemine ja olemasoleva keskpinge maakaabli kulgemine. Planeering näeb alale ette Pärnamäe tee 25a ja 25b kinnistute asemele kolme krundi moodustamise, mille sihtotstarbeks on paariselamumaa.

Juurdepääsu tee kruntidele on planeeritud Pärnamäe teelt olemasolevalt mahasõidult, ning Naistepuna tee kaudu. Sama juurdepääsuteed kasutavad ka Pärnamäe tee 27 ja 27a kinnistute omanikud ning Naistepuna tee äärde jäävate kinnistute omanikud.

Piirkonnas ei ole väljakujunenud ühtset ehitusjoont, hoonete paiknemine kruntidel arvestab väärtusliku kõrhaljastuse paiknemist ja säilimist ning samuti sademetevee kraavi hoolduskoridoriga. Juurdepääsutee, hoonestusalad ja piirded planeeritakse rohekoridorist välja poole.

Piirdeaia võib rajada kruntidele vaid välja poole rohevööndi piire, seejuures ei või takistada juurdepääsuteel kulgemist. Analüüsidest Pärnamäe tee ääres paiknevate elamumaade piirdeaedade kõrgust ning kehtestatud detailplaneeringutega ette nähtud piirdeaedade kõrgust, on käsitletavale alale lubatud rajada maksimaalselt 1,5 meetri kõrgused piirdeaiaid. Samuti ei tohi roheala hooldada murupinnana, vaid see säilitatakse looduslikuna.

Hoonete ehitisealuse pinna ja brutopinna määramisel on aluseks võetud nii krundi suurus kui ka tellija soov ehitada kruntidele pere vajadustele vastavad kahepereelamud. Seetõttu on kahel krundil määratud ehitisealuseks pinnaks 250 m² ning väiksemal krundil 190 m².

4.3. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Detailplaneeringu lahendus näeb ette kolm paariselamumaa krunti. Seejuures võib paariselamumaa sihtotstarbelisele krundile rajada ühepereelamu, kui arvestatakse detailplaneeringus seatud ehitusõigustega ning arhitektuuri tingimustega.

Krunt pos 1 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve paariselamumaa 100%
Hoonete arv krundil: 1 põhihoone ja 1 abihoone
Maksimaalne hoonetealune pind: 190 m²
Põhihoone suurim lubatud kõrgus 9 m (abs 35.00). Abihoone suurim lubatud kõrgus 4 m (abs 30.00).
Põhihoone korruselisus 2. Abihoone korruselisus 1.
Krundi täisehituse protsent: 7,5%
Planeeritud põhihoone kasutusotstarve on paariselamu. Lisaks nähakse ette üks abihoone.

Krunt pos 2 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve paariselamumaa 100%
Hoonete arv krundil: 1 hoone
Maksimaalne hoonetealune pind: 250 m²
Hoone suurim lubatud kõrgus 9 m (abs 35.00).
Hoone korruselisus 2.
Krundi täisehituse protsent: 8,2%
Planeeritud põhihoone kasutusotstarve on paariselamu.

Krunt pos 3 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve paariselamumaa 100%
Hoonete arv krundil: 1 hoone
Maksimaalne hoonetealune pind: 250 m²
Hoone suurim lubatud kõrgus 9 m (abs 35.00).
Hoone korruselisus 2.
Krundi täisehituse protsent: 8,5%
Planeeritud põhihoone kasutusotstarve on paariselamu.

Krunt pos 4 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve transpordimaa 100%
Krundile rajatakse juurdepääsutee ja trassid.

4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Detailplaneeringuga haaratud ala on suhteliselt tasane kerge lääne- ja lõunasuunalise langusega. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad 25.00 m ja 26.26 vahele. Vihmavee juhitimine näidatakse hooneprojekti staadiumis vertikaalplaneerimisega. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Sademeteveed ja liigsed pinnaseveed on võimalik juhtida kruntide läänepoolsel piiril kulgevasse kraavi. Säilitatava kraavi teenindamiseks on määratud servituudi vajadusega ala.

4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Alal on potentsiaali saamaks väärtuslikuks, rekreatiivseks ja koduseks keskkonnaks, ennekõike tänu dekoratiivsetele täiskasvanud puittaimedele ja osalt ka potentsiaalsetele noortele puittaimedele ning kraavile, mis annab alale juurde lisaväärtust. Suhteliselt väikese osa puistu likvideerimisega tõuseb haljastuse väärtus tervikuna.

Planeeritava tee ja hoonestusalade paigutamisel on jälgitud, et tuleks likvideerida võimalikult vähe kõrghaljastust. Osaliselt tuleb puid likvideerida, mis jäävad tee või hoonestusala kohale. Kokku on ette nähtud planeeringu lahenduse kohaselt likvideerida 157 puud, millest 97 on liigitatud kui asendusistutusekohustusega puud. Likvideeritavatest puudest 27 puud või puudegruppi kuulub III väärtusklassi ning 70 puud või puudegruppi kuulub IV väärtusklassi ja

60 puud kuulub V väärtusklassi. Likvideeritavate puude lõplik maht selgub ehitusprojekti koostamise käigus. Asendusistutuse vajadusega puude kahjustamisel kasvujõuetuseni kuuluvad need kompenseerimisele Tallinna Linnolikogu 19. mai 2011 määrus nr 17 kinnitatud „Puu raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimused ja kord“; Asendusistutuse kohustus määratakse raieloa taotlemisel haljastuse ühikutes, mis arvutatakse järgmise valemiga:

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

Tabel 1. Detailplaneeringuga ettenähtud vajadusel likvideeritavad puud ning nende asendusistutuse arvutus:

Jrk nr	Puu nr dendr. invent.-s	Puu liik	Väär-tus-klass	D	k1	k2	k3	Haljastuse ühikud
1	29	Sookask	V	14	-	-	-	-
2	33	Harilik saar	IV	16	1,0	0,3	0,7	11
3	34	Sookask	V	11	-	-	-	-
4	35	Harilik saar	IV	24	1,0	0,3	0,7	16
5	36	Harilik saar	V	18	-	-	-	-
6	37	Harilik saar	IV	13+18	1,0	0,3	0,7	21
7	38	Harilik saar	IV	20	1,0	0,3	0,7	13
8	39	Harilik saar	V	18	-	-	-	-
9	40	Sookask	IV	18	0,5	0,3	0,7	9
10	41	Harilik saar	V	13	-	-	-	-
11	44	Kuldkask	IV	28	0,5	0,3	0,7	14
12	46	Harilik saar	IV	24	1,0	0,3	0,7	16
13	47	Harilik saar	IV	21	1,0	0,3	0,7	14
14	48	Sookask	IV	17	0,5	0,3	0,7	8
15	49	Sookask	V	16	-	-	-	-
16	51	Harilik saar	III	31	1	1	0,7	28
17	52	Sookask	III	29	0,5	1	0,7	21
18	53	Harilik saar	IV	35	1	0,3	0,7	23
19	54	H. toomingas	IV	13,16,13	0,5	0,3	0,7	21
20	55	Sookask	IV	18,25	0,5	0,3	0,7	21
21	56	Sookask	V	9	-	-	-	-
22	57	Harilik saar	V	29	-	-	-	-
23	58	Harilik saar	IV	22	1,0	0,3	0,7	15
24	59	Harilik saar	V	8	-	-	-	-
25	60	Harilik saar	IV	26	1,0	0,3	0,7	17
26	61	Sookask	IV	19	0,5	0,3	0,7	9
27	62	Sookask	IV	17	0,5	0,3	0,7	8
28	63	Sookask	V	18	-	-	-	-
29	64	Harilik saar	IV	21	1,0	0,3	0,7	14
30	65	Harilik saar	IV	23	1,0	0,3	0,7	15
31	66	Harilik saar	V	17	-	-	-	-
32	68	Harilik saar	V	24	-	-	-	-
33	69	Harilik saar	IV	23	1,0	0,3	0,7	15
34	70	Harilik saar	V	20	-	-	-	-
35	71	Sookask	IV	18	0,5	0,3	0,7	9
36	72	Sookask	V	16	-	-	-	-
37	73	Harilik saar	IV	19	1,0	0,3	0,7	13
38	74	Harilik saar	V	18	-	-	-	-

39	76	Sookask	V	16	-	-	-	-
40	77	Sookask	V	12	-	-	-	-
41	78	Harilik saar	IV	22	1,0	0,3	0,7	15
42	80	Sookask	IV	14	0,5	0,3	0,7	7
43	81	Sookask	V	14	-	-	-	-
44	82	Harilik saar	III	23	1,0	1	0,7	21
45	84	Sookask	V	14	-	-	-	-
46	85	Harilik saar	V	17	-	-	-	-
47	86	Harilik saar	IV	20	1,0	0,3	0,7	13
48	87	Sookask	IV	17	0,5	0,3	0,7	8
49	88	Sookask	V	14	-	-	-	-
50	89	Sookask	V	16	-	-	-	-
51	90	Sookask	IV	18	0,5	0,3	0,7	9
52	91	Sookask	V	10	-	-	-	-
53	93	Harilik kuusk	III	11	2,0	1	0,7	14
54	94	Harilik saar	IV	19	1,0	0,3	0,7	13
55	95	Harilik saar	V	22	-	-	-	-
56	96	Harilik saar	IV	19	1,0	0,3	0,7	13
57	97	Harilik saar	III	28	1,0	1	0,7	25
58	98	Sookask	V	14	-	-	-	-
59	99	Sookask	V	14	-	-	-	-
60	100	Kuldkask	III	36	0,5	1	0,7	26
61	101	Harilik saar	V	16	-	-	-	-
62	102	Harilik saar	IV	23	1,0	0,3	0,7	15
63	103	Harilik kuusk	III	11	2,0	1	0,7	14
64	106	Sookask	IV	20	0,5	0,3	0,7	10
65	107	Sookask	V	23,23	-	-	-	-
66	109	Harilik kuusk	III	14	2,0	1	0,7	17
67	110	Harilik kuusk	IV	5	2,0	0,3	0,7	5
68	114	Sookask	IV	21	0,5	0,3	0,7	10
69	115	Sookask	V	12	-	-	-	-
70	116	Sookask	III	25	0,5	1	0,7	18
71	117	Sookask	III	27	0,5	1	0,7	20
72	118	Sookask	V	14	-	-	-	-
73	119	Sookask	IV	15	0,5	0,3	0,7	7
74	120	Sookask	V	28	-	-	-	-
75	121	Sookask	V	17	-	-	-	-
76	122	Sookask	IV	19	0,5	0,3	0,7	9
77	123	Sookask	V	15	-	-	-	-
78	124	Harilik saar	III	26	1,0	1	0,7	23
79	125	Sookask	V	12	-	-	-	-
80	126	Kuldkask	III	29	0,5	1	0,7	21
81	127	Kuldkask	III	39	0,5	1	0,7	29
82	128	Sookask	V	16	-	-	-	-
83	129	Sookask	IV	19	0,5	0,3	0,7	9
84	130	Sookask	IV	18	0,5	0,3	0,7	9
85	131	Sookask	V	14	-	-	-	-
86	132	Sookask	IV	17	0,5	0,3	0,7	10
87	133	Sookask	V	15	-	-	-	-
88	134	Harilik saar	IV	24	1,0	0,3	0,7	16

89	135	Harilik saar	IV	24	1,0	0,3	0,7	16
90	136	Sookask	V	13	-	-	-	-
91	137	Harilik saar	III	28	1,0	1	0,7	23
92	138	Sookask	III	20	0,5	1	0,7	15
93	139	Sookask	V	12	-	-	-	-
94	140	Sookask	III	23	0,5	1	0,7	17
95	141	Sookask	IV	20	0,5	0,3	0,7	20
96	142	Sookask	IV	21,17	0,5	0,3	0,7	19
97	143	Sookask	V	14	-	-	-	-
98	144	Sookask	III	25	0,5	1	0,7	18
99	148	Sookask	III	23, 23	0,5	1	0,7	34
100	149	Sookask	IV	18	0,5	0,3	0,7	9
101	150	Sookask	V	16	-	-	-	-
102	151	Sookask	IV	24	0,5	0,3	0,7	12
103	159	Sookask	IV	18	0,5	0,3	0,7	9
104	161	Sookask	V	16	-	-	-	-
105	162	Sookask	IV	20	0,5	0,3	0,7	10
106	163	Sookask	IV	17	0,5	0,3	0,7	8
107	164	Sookask	V	13	-	-	-	-
108	165	Sookask	IV	16	0,5	0,3	0,7	8
109	170	Harilik kuusk	III	11	2,0	1	0,7	14
110	171	Sookask	IV	20	0,5	0,3	0,7	10
111	173	Harilik kuusk	V	10	-	-	-	-
112	200	Harilik saar	V	32	-	-	-	-
113	201	Harilik saar	IV	25,25	1,0	0,3	0,7	33
114	203	Harilik haab	IV	24,25	0,5	0,3	0,7	24
115	204	Harilik haab	IV	29	0,5	0,3	0,7	14
116	205	Sookask	IV	16	0,5	0,3	0,7	8
117	206	Sookask	IV	19	0,5	0,3	0,7	9
118	207	Sookask	IV	23	0,5	0,3	0,7	11
119	211	Sookask	V	20	-	-	-	-
120	212	Sookask	IV	16,16,19, 17	0,5	0,3	0,7	34
121	213	Sookask	V	17	-	-	-	-
122	214	Sookask	V	16	-	-	-	-
123	215	Sookask	V	18	-	-	-	-
124	216	Sookask	IV	19	0,5	0,3	0,7	9
125	217	Sookask	IV	18,19	0,5	0,3	0,7	18
126	218	Sookask	III	26	0,5	1	0,7	19
127	219	Sookask	V	20	-	-	-	-
128	220	Sookask	V	18	-	-	-	-
129	221	Sookask	IV	20	0,5	0,3	0,7	10
130	222	Harilik haab	IV	28,28,27,33	0,5	0,3	0,7	58
131	223	Sookask	III	23	0,5	1	0,7	17
132	224	Sookask	IV	17	0,5	0,3	0,7	11
133	225	Harilik haab	III	39	0,5	1	0,7	29
134	226	Sookask	III	22	0,5	1	0,7	16
135	227	Sookask	V	16	-	-	-	-
136	228	Sookask	IV	18	0,5	0,3	0,7	9
137	229	Sookask	IV	19	0,5	0,3	0,7	9
138	233	Sookask	V	11,6,7	-	-	-	-

139	234	Sookask	V	10	-	-	-	-
140	235	H. toomingas	V	9	-	-	-	-
141	236	Sookask	IV	23	0,5	0,3	0,7	11
142	246	Sookask	V	16,11,11,15	-	-	-	-
143	247	Raagremmelgas	V	14,14	-	-	-	-
144	248	Sookask	III	24	0,5	1	0,7	18
145	252	Sookask	V	5	-	-	-	-
146	253	Raagremmelgas	V	17	-	-	-	-
147	260	Sookask	IV	27	0,5	0,3	0,7	13
148	262	Harilik määnd	IV	32	2,5	0,3	0,7	37
149	263	Harilik määnd	IV	20	2,5	0,3	0,7	23
150	264	Harilik määnd	III	26	2,5	1	0,7	36
151	265	Harilik määnd	IV	30	2,5	0,3	0,7	35
152	266	Harilik määnd	IV	23	2,5	0,3	0,7	27
153	268	Harilik määnd	III	32	2,5	1	0,7	45
154	269	Harilik määnd	III	34	2,5	1	0,7	48
155	270	Harilik määnd	V	23	-	-	-	-
156	288	Harilik määnd	IV	29	2,5	0,3	0,7	34
157	289	Harilik määnd	IV	27	2,5	0,3	0,7	32
		KOKKU						1696

Asendusistutuse arv kokku **1696** haljastusühikut. Asendusistutuse täpne asukoht ja liigiline koosseis lahendatakse eraldi projektiga hoone ehitusprojekti staadiumis.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt Tallinna Linnavolikogu 8. september 2011 määrus nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri” kohaselt.

Istikud ja istutamistingimused peavad vastama Eesti Standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele. Vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad” on puutüve minimaalne nõutav kaugus hoone välisseinast 5 meetrit; sõidutee servast, parkimiskohtadest ja tehnovõrkudest 2 meetrit ning kõnnitee servast 1 meetrit. Tagada olemasolevale ja planeeritavale kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused.

Kruntidel likvideeritav ja täiendavalt rajatav haljastus tuleb lahendada eraldi haljastusprojektiga hoone ehitusprojekti staadiumis.

Planeeringuala läänepiiril kulgev kuivenduskraav on ette nähtud säilitada, kraavi tuleb regulaarselt puhastada ning tagada vete takistusest äravool. Põhijoonisel on kujutatud kraavi veekaitsevöönd ning 2 m laiune hooldusala.

Olmejäätmete taaskasutamiseks võimalikult suures ulatuses tuleb olmejäätmed koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse selleks ettenähtud kohas.

Olmejäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult. Jäätmete kogumiskonteinerid on ette nähtud paigutada igale krundile, vajadusel igale korterile eraldi, juurdepääsu tee lähedale. Jäätmekonteinerite asukoht on naaberkinnistust vähemalt 3,0 meetri kaugusel ning kõvakattega platsil. Asukohta võib hoonete ehitusprojekti täpsustada.

Olmes tekkivate jäätmete vedu ja käitlemine peab olema korraldatud selleks luba omava ettevõtte poolt. Jäätmete mahuteid tuleb tüjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

4.6. Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

4.6.1. Tänavate lahendus

Sõidukite ja jalakäijate juurdepääs kinnistule toimub Pärnamäe teelt, olemasolevat mahasõitu kasutades, Naistepuna tee kaudu.

Planeeringualale juurdepääs on planeeritud üle munitsipaalomandisse kuuluva Naistepuna tee 3 krundi. Juurdepääsu tee kohale moodustatakse eraldi transpordimaa krunt pos 4. Nii nimetatud krunt kui ka sellest moodustatav transpordimaa krunt jääb munitsipaalomandisse ja avalikult kasutatavaks, kuid arendaja kohustus on juurdepääsu tee välja ehitada ning seda ka hooldada.

Krundil Pos 2, paralleelselt kraaviga hakkab kulgema tupiktee, mille ääres paiknevad parkimisplatsid. Tupiktee kohale on määratud juurdepääsu servituudi vajadusega ala, krundi Pos 3 igakordse omaniku kasuks. Arvestades kontaktvööndis väljakujunenud olukorda ja Pärnamäe tee ääres paiknevaid erinevaid piiranguvööndeid on detailplaneeringus määratud Pärnamäe tee kaitsevööndiks 10 m teemaa piirist.

Juurdepääsutee ja parkimiskohtade asukohta ning lahendust võib hoonete ehitusprojekti täpsustada.

4.6.2. Tehnovõrkude lahendus

Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude ja rajatiste paiknemise põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmed. EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuete alusel võib planeerida tehnovõrkude omavahelist paiknemist haljastuse ja hoone suhtes.

Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude ja rajatiste paiknemise põhimõtteline lahendus. Ehitusprojekti koostamise käigus täpsustuvad tehnovõrkude lahendused.

4.6.2.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Peatüki koostamise aluseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI poolt 28.04.2015 väljastatud tehnilised tingimused PR/1519215-1 ning AS Kommunaalprojekt töö nr 214-08 „Laiaküla ja Naistepuna tee tänavate tehnovõrgud”, mille põhjal on Tallinna Vee ja Esmar Ehituse vahel sõlmitud kokkulepe tehnovõrkude arendamiseks ja rajatud piirkonna tehnovõrgud.

Planeeritavate kruntide veevarustus (0,9 l/s) lahendatakse tööga nr 214-08 Naistepuna teele rajatud de 160 mm ühisveetorustikust.

Välitulekustutusvee 10 l/s tagamiseks ühendatakse Naistepuna tee de 160 mm veetoru Pärnamäe tee de 315 mm veetoriga. Lähim olemasolev hüdrant paikneb Naistepuna teel Naistepuna tee 8 kinnistu kohal. Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabasurve 290 kPa.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Planeeringuala reovee (0,9 l/s) eelvooluks on tööga nr 214-08 Laiaküla tee 36 kinnistule rajatud reoveepumpla. Pumplani on rajatud iseoolne reoveetoru alates Naistepuna tee 4 kinnistust piki Naistepuna teed. Järgmises projekteerimisstaadiumis kontrollida Laiaküla tee 36 reoveepumpla vastuvõtuvõimet ja vajadusel teostada pumpla rekonstrueerimistööd.

Ühiskanalisatsiooni juhitavad reoveed peavad vastama Tallinna Linnavolikogu 15.06.2006. a määruses nr 37 „Tallinna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kasutamise eeskiri” nõuetele.

Planeeringuala sademeveed (5 l/s) ja liigsed pinnaseveed on võimalik juhtida kruntide läänepoolisel piiril kulgevasse kraavi, mis suubub Pirita jõkke. Vertikaalplaneerimisega tuleb anda lahend, et sademeveed ei valguks käsitletavalt alalt naaberkruntidele. Planeeritav juurdepääsutee kulgeb kraavi ülemisest servast 1 m kaugusel – tee ja kraavi lahendus täpsustatakse tee ehitusprojekti käigus. Kraav tuleb puhastada võsast ja mudast (min 20 cm sügavuselt) ning korrastada kuni toimiva eesvooluni, samal ajal kui rajatakse planeeringualale vajalikke trasse. Samal ajal rajatakse ka kirjeldatud kraavile kaks truupi, millest üks kulgeb olemasoleva Naistepuna tee alt läbi ning teine hakkab kulgema planeeritava juurdepääsu tee alt läbi. Truupide läbimõõt täpsustatakse ehitusprojektiiga. Kraave ja truupe tuleb tulevikus regulaarselt hooldada.

Liitumispunktid vee- ja kanalisatsioonitorustikuga kruntidele pos.1, pos.2 ja pos.3 on planeeritud krundile pos.2. Nimetatud trassikoridori kohale on detailplaneeringuga ette nähtud servituudi vajadusega ala.

Veetorustik projekteeritakse liitumispunktist kuni veemõõdusõlmeni ühes tükis ning ilma väljavõtete/hargnemisteta, keeviliidetega. Veemõõdusõlm ehitada veetoru sisendile – hoones esimese välisseina taha. Veetorustik viia hoonesse läbi kaitsehülsi.

Järgnevalt planeeritavate torustike mahud, mis on vajalikud detailplaneeringu realiseerimiseks. Seejuures käesoleva detailplaneeringu mahus on ette nähtud rajada:

- Veetorustikku 100 m
- Reoveekanaliseerimistorustikku 100 m

Lisaks tuleb tuletõrje vee tagamiseks Naistepuna tee ja Pärnamäe tee veetorustike ühendamiseks rajada 30 m veetorustikku.

Tagada piirkonna vee-ettevõttele ööpäevaringne juurdepääs veevarustuse ja olmekanaliseerimise liitumispunktile. Liitumispunkt peab olema nähtaval, selle varjamine kiviparketiga, mulla, asfaldi jmt alla on keelatud.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Torustike täpne asukoht määratakse tööprojektiga. Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele.

Torustike täpne asukoht määratakse tööprojektiga. Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele.

4.6.2.2. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS (varasem Aktsiaselts Eesti Telekom) tehnilistele tingimustele nr 24289871.

Planeeringuga on reserveeritud maa-ala telekommunikatsioonialaste trasside ehitamiseks Telia Eesti AS-ile kuuluvast Naistepuna teel paiknevast sidekanaliseerimise trassist.

Selleks paigaldatakse sidekaevude 17065 ja 17066 vahel olemasolevale 2-avalisele sidekanaliseerimisele uus KKS-tüüpi sidekaev.

Planeeritavatele paariselamuboksidele on ette nähtud individuaalsed sidekanaliseerimise sisestused põhitrassist.

Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tööprojekti koostamiseks tellida täiendavalt konkreetset tehnilist tingimust. Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.

4.6.2.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ, Tallinn-Harju regioon poolt 06.05.2015. a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 230194.

Pärnamäe tee 25a ja 25b kinnistule planeeritavate paariselamute elektrienergiaga varustamine on ette nähtud kahekohalistest liitumiskilpidest, mille peakaitse on 6× (3×20 A).

Liitumiskilpide toiteks on ette nähtud projekteeritavad 0,4 kV kaabelliinid sisselõikega Naistepuna teel asuvale 0,4 kV kaabelliini nr 36767.

Liitumiskilpidesse komplekteeritakse liitumiskohad mõõtesüsteemide ja liitumispunktide kaitsmetega. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis.

Üle detailplaneeringu kulgevatele 10 kV maakaablite kohale on määratud servituudi vajadusega ala Elektrilevi OÜ kasuks.

Tööjoonised koostada täiendavalt EE Jaotusvõrk OÜ arendus-ehitusosakonnas.

Krundile pos 4 Naistepuna teelt kuni krundini pos 2 on ette nähtud tänavavalgustus postid, toitega olemasolevast valgusti postist Naistepuna teel. Elamumaa krundidel näha ette valgustite paiknemine ja konfiguratsioon ehitusprojektis.

4.6.2.4. Gaasivarustus

Gaasivarustuse koostamise aluseks on AS Eesti Gaas poolt 02.06.2015. a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks kiri nr 5-1/114.

Pärnamäe tee 25a ja 25b kinnistule planeeritavate paariselamute maagaasivõrguga liitumine on ette nähtud Pärnamäe teel paiknevast B-kategooria gaasijaotustorustikult.

Planeeringuga on määratud harugaasitorustiku, gaasirõhu alandamise reguleerkapi ja reguleerkapi väljundilt A-kategooria gaasitorustikud liitumispunktiga moodustatavate kinnistute tänavapoolsel piiril.

Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

4.6.2.5. Soojavarustus

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” planeeritav ala ei asu kohustusliku kaugküttevõrguga liitumise piirkonnas.

Planeeritavate paariselamute soojavarustuse tagamiseks on otstarbekas kasutada lokaalset gaasikatlamaja või õhk-vesi tüüpi soojuspumpa mida kombineerida ahjuküttega. Soovitav on kasutada elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa.

4.7. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted

Kõigile planeeritavatele elamumaa kruntidele on ette nähtud ehitada üks kahepereelamu.

Planeeritava ala parkimisvajadus lahendatakse planeeritava ala piires vastavalt 25.02.2010. a Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 50 redigeeritud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006–2014” äärelinna normi aluseks võttes. Lähtudes parkimisnormatiivist on äärelinnas ette nähtud 3 parkimiskohta väikeelamu iga korteri kohta. Detailplaneeringuga on igale krundile ette nähtud 3 parkimiskohta. Seega on normatiivne parkimiskohtade arv käesoleva lahendusega tagatud.

Parkimiskohad on paigutatud juurdepääsu tee äärde, et säilitada maksimaalselt krundil kasvavat kõrghaljastust.

Juurdepääsutee ja parkimiskohtade asukohta ning lahendust võib hoonete ehitusprojektis täpsustada.

4.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringualale juurdepääs on planeeritud üle munitsipaalomandisse kuuluva Naistepuna tee 3 krundi. Juurdepääsu tee kohale moodustatakse eraldi transpordimaa krunt pos 4. Nii nimetatud krunt kui ka sellest moodustatav transpordimaa krunt jääb munitsipaalomandisse ja avalikult kasutatavaks, kuid arendaja kohustus on juurdepääsu tee välja ehitada ning seda ka hooldada.

4.9. Kitsendused ja servituudid

Kitsendused

Krundil Pos 1

- Rohekoridor laiusega 50 m
- Kalmistu kaitsevöönd 50 m
- Kalmistu vaikusevöönd 100 m
- Veeseadusest tulenevalt rakendub alal asuvale kraavile veekaitsevöönd. Veekaitsevööndi ulatus maaparandussüsteemide eesvooludel valgala alla 10 km² on 1 m veekogu tavalisest piirist.

Krundil Pos 2

- Rohekoridor laiusega 50 m
- Kalmistu kaitsevöönd 50 m
- Kalmistu vaikusevöönd 100 m
- Veeseadusest tulenevalt rakendub alal asuvale kraavile veekaitsevöönd. Veekaitsevööndi ulatus maaparandussüsteemide eesvooludel valgala alla 10 km² on 1 m veekogu tavalisest piirist.

Krundil Pos 3

- Rohekoridor laiusega 50 m
- Kalmistu kaitsevöönd 50 m
- Kalmistu vaikusevöönd 100 m
- Veeseadusest tulenevalt rakendub alal asuvale kraavile veekaitsevöönd. Veekaitsevööndi ulatus maaparandussüsteemide eesvooludel valgalaga alla 10 km² on 1 m veekogu tavalisest piirist.

Nimetatud kitsendustest põhjustatud kujad on kantud joonisele tugiplaan ja põhijoonis.

Servituudid

Krundil Pos 1

- SV: planeeritavale elektrivõrgu liitumiskilbile kaitsetsooni ulatuses, 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks;
- SV: planeeritavale gaasitorustikule, 2 m laiuse kaitsetsooni ulatuses, kruntide pos 2 ja 3 igakordsete omanike kasuks;
- SV: olemasolevale elektrivõrgu maakaablile äärmise kaabli teljest 1 m kummalegi poole, võrguvaldaja kasuks.
- SV: olemasolevale tänavavalgustuse õhuliinile, 2 m kummalegi poole liini teljest, võrguvaldaja kasuks
- SV: olemasoleva kuivenduskraavi ja planeeritava truubi teenendamis- ja hooldusala servituudi vajadus, kraavi servast 2,5 m koridori laiusega 6,7 m.

Krundil Pos 2

- SV: planeeritavale Pos 2 elektrivõrgu liitumiskilbile kaitsetsooni ulatuses, 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks;
- SV: planeeritavale Pos 1 elektrivõrgu liitumiskilbile kaitsetsooni ulatuses, 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks;
- SV: planeeritavale Pos 3 elektrivõrgu liitumiskilbile kaitsetsooni ulatuses, 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks;
- SV: planeeritavale madalpinge maakaabli trassile, 1 m trassi teljest kummalegi poole, võrguvaldaja kasuks;
- SV: planeeritavale gaasitrassile, 1 m trassi teljest kummalegi poole kruntide pos 1 ja 3 igakordsete omanike kasuks;
- SV: planeeritavale sidekanalisatsioonitrassile, 1 m trassi teljest kummalegi poole, võrguvaldaja kasuks;
- SV: planeeritavale veetrassile, 2 m, trassi teljest kummalegi poole, võrguvaldaja kasuks;
- SV: planeeritavale reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m trassi teljest kummalegi poole, võrguvaldaja kasuks;
- SV: planeeritavale juurdepääsu teele, 4 m laiuse koridori ulatuses, krundi Pos 3 igakordse omaniku kasuks;
- SV: olemasolevale elektrivõrgu maakaablile, äärmise maakaabli teljest 1 m kummalegi poole, võrguvaldaja kasuks.
- SV: olemasoleva kuivenduskraavi teenendamis- ja hooldusala servituudi vajadus, kraavi servast 2,5 m koridori laiusega 6,7 m.

Krundil Pos 3

- SV: planeeritavale elektrivõrgu liitumiskilbile kaitsetsooni ulatuses, 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks;
- SV: olemasolevale elektrivõrgu maakaablile, äärmise maakaabli teljest 1 m kummalegi poole, võrguvaldaja kasuks.
- SV: olemasoleva kuivenduskraavi teenendamis- ja hooldusala servituudi vajadus, kraavi servast 2,5 m koridori laiusega 6,7 m.

Krundil Pos 4

- SV: planeeritavale reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m trassi teljest kummalegi poole, võrguvaldaja kasuks;

SV: planeeritavale veetrassile, 2 m, trassi teljest kummalegi poole, võrguvaldaja kasuks;
SV: planeeritavale sidekanalisatsiooni trassile, 1 m trassi teljest kummalegi poole, võrguvaldaja kasuks;
SV: planeeritavale madalpinge maakaabli trassile, 1 m trassi teljest kummalegi poole, võrguvaldaja kasuks;

Pärnamäe tee T11:

SV: planeeritavale veetrassile, 2 m, trassi teljest kummalegi poole, võrguvaldaja kasuks;
SV: planeeritavale gaasitrassile, 1 m trassi teljest kummalegi poole, võrguvaldaja kasuks;

Naistepuna tee T1:

SV: planeeritavale gaasitrassile, 1 m trassi teljest kummalegi poole, võrguvaldaja kasuks;
SV: planeeritavale veetrassile, 2 m, trassi teljest kummalegi poole, võrguvaldaja kasuks;

Naistepuna tee T2:

SV: planeeritavale madalpinge maakaabli trassile, 1 m trassi teljest kummalegi poole, võrguvaldaja kasuks;
SV: planeeritavale reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m trassi teljest kummalegi poole, võrguvaldaja kasuks;
SV: planeeritavale veetrassile, 2 m, trassi teljest kummalegi poole, võrguvaldaja kasuks;
SV: planeeritavale sidekanalisatsiooni trassile, 1 m trassi teljest kummalegi poole, võrguvaldaja kasuks;

4.10. Tuleohutus

Nõuded ja meetmed on määratud Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” alusel ning Eesti Standardis EPN 10.1 toodud nõuete ja rakendusjuhiste alusel. Lisaks tuleb projekteerimisel lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest.

Detailplaneeringu lahendusega on määratud ohutu kuja hoonete vahel, vältimaks tule levikut. Planeeritavad hoonestusalad paiknevad üksteisest minimaalselt 8 m kaugusel, mis lubab kruntidele rajada erineva tulepüsivusastmega elamuid. Krundisiseste hoonerühmade projekteerimisel tuleb täita tuletõkkeseksioonide moodustamise nõudeid. Hooned projekteerida minimaalselt TP-3 tulepüsivusklassile vastavad. Täpsemad tulekaitseenõuded määrata hoone ehitusprojektis lähtudes kehtivatest normidest.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Transpordimaal, krunt pos 4 on võimalik väiksemal päästeautol ringi keerata, samas suuremal autol tuleb tupiktänavast välja tagurdada. Tupiktäna pikkus on ca 60 m.

Tuletõrjeveresi 10 l/s on tagatud Naistepuna tee ühisveetorustiku baasil. Olemasolev tuletõrje veevõtu hüdrant asub vahetult planeeringuala ääres.

4.11. Keskkonnakaitse

Planeeritaval alal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke alasid;

Planeeritakse kolm kahepereelamut, mille ehitamine ja hilisem ekspuateerimine ei põhjusta olulist keskkonnamõju.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumine, sh vee, pinnase, õhu saastatuse, olulise jäätmetekke ja müratasemete suurenemine;

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiehitiste keskkonningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta 2-korruseliste väikeelamute rajamine ning ekspuateerimine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehituseaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid; Planeeringualal ei paikne keskkonda saastavaid objekte, samuti ei ole alal varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei eeldata ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piiranguid edasisele ehitustegevusele.

Tegevusega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirgust ega lõhna teket. Vibratsioon võib kaasneda tegevusega hoonestuse ehitamise ajal.

4.12. Kuritegevuse ennetamine

Planeeringuala on kavandatud heakorrastada. Detailplaneeringu lahenduse realiseerimine näeb ette kolme kahepereelamu ehitamise, mis on üheks sammuks Pärnamäe asumis väikeelamute piirkonna korrastamisel. Sellega seoses tagatakse naabruses olevate elanike senisest suurem turvatunne, mida tagab asustatud ja heakorrastatud ala naabruskonnas.

Kuna krunt ei läbi liiklus ning elamute vahetu ümbrus on ette nähtud piirata piirdeaia, siis on juhuslike isikute ja nendega kaasnevate riskide kandumine planeeritavale alale vähendatud.

Pärnamäe ja Naistepuna tänava maa-ala on valgustatud.

4.13. Kavandatu vastavus planeeritud ala ruumilise arengu eesmärkidele, lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning avalikele huvidele ja väärtustele

Heakorrastades ümbruse väärtustatakse ja muudetakse turvalisemaks ühtlasi lähiümbrus. Olemasolevat elamupiirkonda tihendades uute elamutega, tõstetakse ala arhitektuurilist mitmekesisust ja kvaliteeti.

5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

5.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 korrust.
- Katuseharja või parapeti kõrgus maapinnast kuni 9 m; abihooned 1 korrus, 4 m.
- Põhilised välisviimistlusmaterjalid krohv, betoon, puitlaudis, tellis. Mitte kasutada välisviimistluses odavaid imiteerivaid materjale (plastiklaudis, plekk-kivi vms).
- Katusekattmaterjal valida ühetooniline katusekivi või plekk.
- Katusekalle 0...15 kraadi.
- Krundisestest teede- ja (parkimis-)platside katetena planeeritavatel kruntidel kasutada vett läbislaskvaid pinnakatendeid – betoonkivikate, graniitsõelmeid, tihendatud killustikkatet jne.
- Piirdeaia maksimaalne kõrgus 1,5 m, võrk- või puitlippaed. Seejuures rohekoridori alale ning sadevee kraavi teenindamise alale ei ole lubatud piirdeaeda rajada.

5.2. Ehitusprojektide koostamisel tehakse koostööd

- Tallinna Keskkonnaametiga
- Tallinna Transpordiametiga.
- Tallinna Kommunaalametiga.
- Pirita linnaosavalitsusega.
- Tehnovõrkude rajamisel, muutmisel või tehnovõrkude kaitsevööndisse ehitamisel tehnovõrkude valdajatega.
- Tallinna Põhja-Eesti Päästkeskusega.

5.3. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad” on puutüve minimaalne nõutav kaugus hoone välisseinast 5 meetrit; sõidutee servast, parkimiskohtadest ja tehnovõrkudest 2 meetrit ning kõnnitee servast 1 meetri. Tagada olemasolevale ja planeeritavale kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused.
- Elamumaa kruntidel näha ette valgustite paiknemine ja konfiguratsioon ehitusprojektis.
- Hooned projekteerida minimaalselt TP-3 tulepüsivusklassile vastavad. Ehitades abihoone krundi piirile lähemale kui 4 m või olemasolevale naaberkrundil paiknevale hoonele lähemale kui 8 m, tuleb rakendada täiendavaid tuleohutusmeetmeid (tuletõkketarindid,

tulemüür vm). Krundisise hoonerühmade projekteerimisel tuleb täita tuletõkkeseptsioonide moodustamise nõudeid.

Alal on koostatud haljastuse hinnang 2013. a Olev Abneri poolt. Allpool on esitatud soovitusel, mis on esitatud dendroloogilise inventuuriga:

- Kogu alal võiks säilitada väärtuslikuks hinnatud puud. Suuremate väärtuslike puude võrre kasvanud vähe(m)väärtuslikud puud tuleks likvideerida või tuleks neil harusid ja oksid ära saagida.
- Pärnamäe tee 25a lääneosas võiks eelistatult säilitada kasvutingimustega hästi kohastunud ja heas seisundis kuldkaasi.
- Likvideerida tuleb murdumisohtlike harudega puud, rõhutud olekus puud, haigustest oluliselt kahjustunud puud, aga ka haljastuslikult väärtuslikke puud kahjustavad puud. Pärnamäe tee 25a lääneosas on likvideeritavateks puudeks peamiselt väiksevõralised sookased ja saaresurmast oluliselt kahjustunud h. saare isendid.
- Keerdmänni kultuuri koosseisust tuleb laasumise pidurdamiseks ja puudevahelise konkurentsi vähendamiseks välja raiuda osa puud (umbes 1/10 puude arvust).
- Kui Pärnamäe tee 25a lääneosas plaanitakse mulla- ja ehitustööid, tuleks läbi mõelda mehhanismide liikumisteede paigutus ja need ette valmistada, kuna pinnas on pehme ja puude pindmiste juurte vigastamise oht on suur. Vajadusel tuleks rajada killustikust ajutised juurdepääsuteed. Läbi tuleb mõelda mulla ja pinnase ära- ja juurdevedu ning ladustamine, et võimalikult vähe kahjustaksid säilitatavad puud ja alustaimestik.
- Asendusistutuste puhul võiks Pärnamäe tee 25a ala lääneosas liigirikkkuse suurendamiseks juurde istutada erinevaid kaseliike nagu paberikask, kollane kask, kivikask, samuti sangleppi, okaspuudest kanada kuuske.
- Täiendada võiks ala põõsarinnet. Niiskemasse kraaviäärsesse piirkonda sobivad kahevärviline ebaenelas, viltjas enelas, aga ka must sõstar ja näärmeline sõstar. Parasniisketes piirkondadesse sobib ilma mulla paranduseta varjukamale alale h. sarapuu, villane lodjapuu, harilik lumimari (teisend *laevigatus*); lagedamale harilik sirel, harilik, vänd- ja laialehine ebajasmii, taraenelas, keskmine enelas, nipponi enelas, lodjap-põisenelas. Peale mulla parandamist (täiendamist viljakama mullaga) sobib parasniiskes osas kasvatamiseks enamik ilupõõsaid.
- Võimalust mööda tuleks säilitada olemasolev kraav, mis on tähtis vee kogumise koht sulavete jaoks.

Nõuded tehnoarajatiste projektide koostamiseks ja ehitamiseks:

- Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektidele võtta võrguvaldajate arvamused / kooskõlastada lahendused võrguvaldajatega.
- Hoonetele kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema välja ehitatud DP'ga kavandatud teed ja tehnoõrgud, täidetud teede ja tehnoõrkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.
- Sademeteveed ja liigsed pinnaseveed on võimalik juhtida kruntide läänepoolsel piiril kulgevasse kraavi. Vertikaalplaneerimisega tuleb anda lahend, et sademeteveed ei valguks käsitletavalt alalt naaberkruntidele. Planeeritav juurdepääsutee kulgeb kraavi ülemisest servast 1 m kaugusel – tee ja kraavi lahendus täpsustatakse tee ehitusprojekti käigus. Kraavid puhastatakse kuni eelvooluni samal ajal kui rajatakse planeeringualale vajalikke trasse. Samal ajal rajatakse ka kirjeldatud kraavile kaks truupi, millest üks kulgeb olemasoleva Naistepuna tee alt läbi ning teine hakkab kulgeme planeeritava juurdepääsu tee alt läbi. Truupide läbimõõt täpsustatakse ehitusprojektuga. Kraave ja truupe tuleb tulevikus regulaarselt hooldada.
- Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Siderajatiste tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tööprojekti koostamiseks tellida täiendavalt konkreetsed tehnilised tingimused. Ehitusprojektid kooskõlastada Telia Eesti AS. Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Ehitusprojektid kooskõlastada AS Gaasivõrgud.

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakonnas.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ Tallinna välisvalgustuse osakonnas.

6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE

6.1. Kavandatu vastavus Pirita Linnaosa üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179 kehtestatud „Pirita linnaosa üldplaneeringus” on planeeritud ala juhtotstarbeks määratud kõrghaljastuse säilitamisega väikeelamute ala (E-2). Pärnamäe tee äärde on määratud hoiu- ja kaitsemetsa ala.

Detailplaneering on kooskõlas Pirita linnaosa üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega.

Elamualade kavandamisel metsaga kaetud maadel on lähtutud hinnaliste puistualade säilitamisest ökoloogiliselt toimivate tervikaladena.

Uute paariselamumaa kruntide minimaalseks suuruseks on planeeritud 2547 m. Väikeelmu kõrgus on lubatud 9 m.

Pärnamäe tee ääres on vastavalt üldplaneeringule haljas- ja rohekoridor, mille laius on võimaluse korral vähemalt 50 m.

Planeeringualale ulatub osaliselt Pirita linnaosa üldplaneeringuga määratud Pärnamäe kalmistu vaikuseala 100 m, mis peab olema maksimaalse haljastusega ja soovitatavalt hoonestamata.

Järgnevalt on toodud võrdlus planeeritud elamumaa lahenduse (tabelist on välja jäetud planeeritud transpordi-, tootmis- ja maatulundusmaa kruntide andmed) ja Pirita üldplaneeringus määratud tingimustega:

Tingimus	Pirita Linnaosa üldplaneering	Detailplaneeringus kavandatu
Maakasutus	kõrghaljastuse säilitamisega väikeelamute ala	Planeeritakse paariselamutega ja / või pereelamutega elamumaad
Elamumaa krundi suurus	Minimaalselt 1500 m	2547 m
Täisehitusprotsent	15%	Kuni 8,5%
Hoonestustihedus	0,15	0,15
Hoone kõrgus	Väikeelamu kõrgus kuni 9 meetrit	Elamu kõrgus kuni 9 m
Vaikuseala	Ehituspiirkonna kalmistutega külgnev ala säilitatakse 100 m laiuses kalmistu piirist nn vaikusealana maksimaalse haljastusega ja soovitatavalt hoonestamata.	Vaikusealal säilitatakse kõrghaljastus ning sinna ei ole planeeritud hoonestust.
Dendroloogiline hinnang	Haljastuse dendroloogiline hinnang on kõigi detailplaneeringute lahutamatu osa	Detailplaneeringu käigus on läbi viidud dendroloogilien inventuur

Seega on vaadeldava planeeringulahenduse puhul tegu üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringuga.

6.2. Tallinna Linnavalitsuse 18. märts 2015 korraldus nr 367-k punktis 3 antud lähteseisukohad ja lisatingimused

6.2.1 detailplaneeringus esitada kraavi korrastamise ja hooldamise tingimused. Seletuskirja alapunktis 6.3.1 on kirjeldatud kraavi korrastamise ja hooldamise tingimused: Kraavid puhastatakse kuni eelvooluni samal ajal kui rajatakse planeeringualale vajalikke trasse. Kraave tuleb tulevikus regulaarselt hooldada.

6.2.2 planeeritaval tupikteel tagada ümberpööramise võimalus.

Tupikteel on tagatud ümberpööramise võimalus – parkimiskohtadelt on tagatud 7 m laiune tagurdamise ala ning vajadusel on võimalik sõidukitel ümber keerata krundi pos 2 ees juurdepääsutee hargnemist kasutades. Transpordimaal, krunt pos 4 on võimalik väiksemal päästeautol ringi keerata, samas suuremal päästeautol tuleb tupiktänavast välja tagurdada. Tupiktänav pikkus on ca 60 m.

6.3. Vastavus hoone tuleohutuse projekteerimise aluseks võetavale majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Eluhoonete vaheliseks kauguseks on määratud minimaalselt 8 m. Ehitades abihoone krundi piirile lähemale kui 4 m või olemasolevale naaberkrundil paiknevale hoonele lähemale kui 8 m, tuleb rakendada täiendavaid tuleohutusmeetmeid (tuletõkketarandid, tulemüür vm). Krundisestest hoonerühmade projekteerimisel tuleb täita tuletõkkeseptsioonide moodustamise nõudeid.

6.4. Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”

Planeeringuala heakorrastatakse. Kuna krunte ei läbi liiklus ning elamute vahetu ümbrus on ette nähtud piirata piirdeaiaga, siis on juhuslike isikute ja nendega kaasnevate riskide kandumine planeeritavale alale on vähendatud. Pärnamäe ja Naistepuna tänava maa-ala on valgustatud. Elamumaa kruntidel nähakse ette valgustite paiknemine ja konfiguratsioon ehitusprojekti. Samuti tuleb arvestada teiste standardi soovitustega.

6.5. Vastavus Tallinna parkimise korralduse arengukavale

Parkimiskohtade vajadus Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006–2014 järgi on äärelinnas 3 parkimiskohta väikeelamu iga korteri kohta. Detailplaneeringuga on igale krundile ette nähtud 3 parkimiskohta. Seega on normatiivne parkimiskohtade arv käesoleva lahendusega tagatud.

6.6. Halduslepingus võetud kohustuste mittetäitmine

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.