

SISUKORD

I Seletuskiri

- 1. Planeeritava ala asukoha kirjeldus**
- 2. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus**
- 3. Planeeringus kavandatu kirjeldus**
 - 3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus**
 - 3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted**
 - 3.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad**
 - 3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted**
 - 3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted**
 - 3.6 Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted**
 - 3.6.1 Tänavate planeerimise põhimõtted**
 - 3.6.2 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted**
 - 3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted**
 - 3.7.1 Liikluskorralduse põhimõtted**
 - 3.7.2 Parkimise korraldamise põhimõtted**
 - 3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted**
 - 3.9 Kehtivad ja planeeritavad kitsendused**
 - 3.10 Planeeringus kavandatu vastavuse planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.**
 - 3.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele**
 - 3.12 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele**
- 4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded**
 - 4.1 Hoonete arhitektuurinõuded**
 - 4.2 Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded**
 - 4.3 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks**
 - 4.3.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas**
 - 4.3.2 Nõuded tuleohutuse tagamiseks**
 - 4.3.3 Nõuded radooniohutuse tagamiseks**
 - 4.3.4 Abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks**
 - 4.3.5 Nõuded olemasoleva šahtkaevu likvideerimiseks**
- 5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja –seisukohtadele.**
 - 5.1 Vastavus Pirita linnaosa üldplaneeringule**
 - 5.2 Vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise otsusele**
 - 5.3 Muudatused võrreldes algatatud detailplaneeringuga**

II Joonised

- | | |
|--|--------------|
| Asukohaskeem | nr. 1 |
| Põhijoonis | nr. 2 |
| Tehnovarustuse koondplaan | nr. 3 |
| Sademevee kanalisatsiooni skeem | nr. 4 |

SELETUSKIRI

RANNIKU TEE 50 DETAILPLANEERING PRITA LINNAOSA TALLINN

1. Planeeritava ala asukoha kirjeldus

Planeeritav Ranniku tee 50 kinnistu asub Tallinnas Pirita linnaosa Merivälja asumis. Planeeritav ala paikneb Ranniku tee, Lauri tee ja Vahtramäe tee vahelises kvartalis. Planeeritav ala piirneb idast Vahtramäe tee 13 -19 kinnistutega, lõunast Naadi tee 12 kinnistuga, läänest Ranniku tee 50b kinnistuga ning põhjast Ranniku teega.

2. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Kavandada korrastamata krundi efektiivsem kasutuselevõtt ja kvaliteetsem elukeskkond
- Arvestades olemasolevat hoonestust määrata ehitusõigus tänavaruumi sobivate hoonete rajamiseks.
- Luua toimiv ja täisväärtuslik elukeskkond, säilitada piirkonnale omane roheline ja arhitektuurikeel.
- Korrastada linnaruumi ning parandada piirkonna arhitektuurset üldilmet nähes ette tingimused seni kasutuseta ala hoonestamiseks ja luua loogiline täiendus juba olemasolevasse väljakujunenud infrastruktuuriga piirkonda.

3. Planeeringu kavandatu kirjeldus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Pirita linnaosas asuvast elamumaa sihtotstarbega Ranniku tee 50 kinnistust 7 elamumaa sihtotstarbega, ühe tootmismaa sihtotstarbega (alajaamale) ja ühe transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine ning moodustatavatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõiguse määramine kokku 1 kahe korteriga pereelamu, 6 üksikelamu (s.h. 1 kaksikelamu ehitamise võimalus) ning abihoonete ehitamiseks. Lisaks antakse planeeringu heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb Ranniku tee 50 kinnistust (katastritunnus 78402:207:0080), suurusega 10173 m² ja osa kinnistust Ranniku tee T6 (katastritunnus 78402:203:0017), suurusega 1427m² ja osa kinnistust Lõhmuse tee T1 (78402:204:0119) suurusega 630m². Planeeringu lahendus näeb ette jagada kinnistu Ranniku tee 50 7-ks elamumaa sihtotstarbega krundiks, mille suurused jäävad 1202 – 1787 m² vahele, üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks, juurdesõidu rajamiseks ja üheks tootmismaa sihtotstarbega krundiks, mis on moodustatud olemasolevale alajaamale.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonete ja tee asukoha valik lähtub olemasolevast kõrghaljastusest. On arvestatud puude paiknemisega, väärtusklassi ja liigiga. Tee ja hoonete asukoht on valitud nii, et minimaalselt kahjustaks väärtuslike puude kasvutingimusi. Sellest tulenevalt on antud ka hoonete ehitisealune pind (krundi täisehitus %) väiksem lubatust. Pirita linnaosa üldplaneeringus on kruntide täisehitatuse protsendiks lubatud maksimaalselt 25%, planeeritud on täisehitusprotsendid vahemikus 12,45% - 22,67%.

- Hoonetusala on planeeritud kruntide vahelistest piiridest 4m kaugusele (v.a. pos 6 ja 7), mis tuleneb nõudest, et hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. (Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”).

Kontaktvööndi analüüsist tulenevalt:

- Piirkonnas domineerib lahtine hoonestusviis
- Hoonestustihedus jääb kontaktalal vahemikku 0,05 – 0,56 (enamus on 0,2 - 0,4)
Planeeritud hoonestustihedus jääb vahemikku 0,25 - 0,46.
- Lähikruntide hoonete korruselisus ja kõrgused on väga erinevad. Naaberkinnistutel on ühekorruselised viilkatustega elamud, kahekorruselised madala viil-, kelpkatusega elamud (kaldega 10° -30°) ja lamekatusega elamud.
Planeeritud on kahekorruselised üksikelamud s.h ühe kaksikelamu ehitamise võimalusega ja kahe korteriga oma krundil paiknev elamu, mille katuse kalle võib olla 0° - 30° ja kõrgus kuni 9 m.

3.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Planeeritud põhihoone kasutusotstarve - üksikelamu (pos. 1, 2, 4 ja 5)
- kahe korteriga pereelamu (pos. 3)
- üksikelamu või kaksikelamu* (pos. 6 ja 7)

abihoone kasutusotstarve- garaaž, kuur, saun, aiamaaja, väliköök jne.

Hoonestatavate elamukruntide maa-ala koormusnäitajad:

- kavandatud täisehitusprotsent 16,49 %
- kavandatud hoonestustihedus 0,33

- * Kaksikelamu koosneb kahest ühele krundile või kahe kõrvutiseisva krundi piirile küljeti kokku ehitatud ühepereelamust, kus mõlemal on omaette otse õue viiv väljapääs ja oma katus.

Planeeritud kruntide ehitusõigus :

Pos. 1

krundi suurus:	1530 m²
krundi kasutamise sihtotstarve:	ELAMUMAA
hoonete suurim lubatud arv krundil:	2 (s.h. 1 abihoone)
hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	280 m²
korruste arv	2/ -1
hoonete suurim lubatud kõrgus:	9 m elamu; 4m abihoone

Pos. 2

krundi suurus:	1205 m²
krundi kasutamise sihtotstarve:	ELAMUMAA
hoonete suurim lubatud arv krundil:	2 (s.h. 1 abihoone)
hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	150 m²
korruste arv	2/ -1
hoonete suurim lubatud kõrgus:	9 m elamu; 4m abihoone

Pos. 3

krundi suurus:	1787 m²
krundi kasutamise sihtotstarve:	ELAMUMAA
hoonete suurim lubatud arv krundil:	3 (s.h. (kahe korteriga pereelamu ja 2 abihoone)
hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	280 m²

korruste arv : 2/ -1
hoonete suurim lubatud kõrgus: 9 m elamu; 4m abihoone

Pos. 4

krundi suurus: 1235 m²
krundi kasutamise sihtotstarve: ELAMUMAA
hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (s.h. 1 abihoone)
hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 280 m²
korruste arv: 2/ -1
hoonete suurim lubatud kõrgus: 9 m elamu; 4m abihoone

Pos. 5

krundi suurus: 1224 m²
krundi kasutamise sihtotstarve: ELAMUMAA
hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (s.h. 1 abihoone)
hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 200 m²
korruste arv: 2/ -1
hoonete suurim lubatud kõrgus: : 9 m elamu; 4m abihoone

Pos. 6

krundi suurus: 1202 m²
krundi kasutamise sihtotstarve: ELAMUMAA
hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (s.h. 1 abihoone)
hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 180 m²
korruste arv: 2/ -1
hoonete suurim lubatud kõrgus: 9 m elamu; 4m abihoone

Pos. 7

krundi suurus: 1218 m²
krundi kasutamise sihtotstarve: ELAMUMAA
hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (s.h. 1 abihoone)
hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 180 m²
korruste arv : 2/ -1
hoonete suurim lubatud kõrgus: 9 m elamu; 4m abihoone

Kuni 20m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 4m kõrgusega abihooneid ja rajatise võib rajada ehitusõigusega määratud hoonealuse pinna ja suletus brutopinna ulatuses väljas poole hoonestusala, arvestades väärtusliku kõrghaljastusega ning kujadega. Hoone täpne asukoht määrata ehitusprojektiga.

Kasutatud terminid vastavalt majandus-ja taristuministri määrusele 05-06.2015 määrusele nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused" .

Ehitisealune pind on hoonealune pind. Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. sh. rõdud. Ei võeta arvesse hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, terrassi, kaldteed ning treppi, valguskasti, vundamendi taldmikki, tehnosüsteemi ja tehnoseadme osa, liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni ühe meetri laiust katuseräästast ning hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritava kinnistu vertikaalplaneerimine lähtub olemasolevast maapinnast. Planeeringu ala on tasane maa-ala, langusega põhjast lõunasse (absol. kõrguste vahe 24.82 – 21.69).

Maapinna vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi naaberkinnistustest eemale ja maksimaalselt immutatatakse pinnasesse. Vältima peab sademe- ja pinnasevee valgumist

naaberkruntidele. Vajadusel paigaldada kruntide piirile dreenažtorustik või rajada tugimüüritised. Detailne dreenaži- ja sademevee skeem lahendada hoone mahulise projekti käigus. Hoone mahulise projekteerimise käigus lahendada ka vertikaalplaneerimine. Hoone katustelt, betoonkattega platsidelt ja teedelt juhitakse vesi planeeritud sademevee kanalisatsioonitrassi, mis juhib sademeveed planeeritavast alast lõunasse jäävasse kinnistu Naadi tee 12 asuvasse kraavi. Naadi tee 12 kinnistul oleva kraavi veed suubuvad olemasolevasse plastmassist Ø 160 sademeveetorusse. Antud toru lõppeb kinnistute Ranniku tee 48 ja 48b lõunaosas olevas kraavis, mis viib vee Ranniku tee 48 kinnistul paiknevasse tiiki. Tiigist voolab vesi kraavi, mis viib vee edasi, läbides Lauri tee ja Lehiku tee. Lähim sademevee kanalisatsioon asub Lehiku teel, Ø 500 sademevee kanalisatsioonitorustik.

Planeeritavalt alalt sademevee ärajuhtimiseks tuleb Naadi tee 12 kinnistul paiknev kraav korrastada ja toru asendada uuega ning pikendada kuni Ranniku tee 48 kinnistul paikneva tiigini. Tiigist vee väljaviiva kraavi ja selle lähiala sademevee jõudmine Lehiku tee olemasolevasse sademevee kanalisatsioonitorustikku on lahendatud Lehiku tee 21 ja 23 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu sademevee ärajuhtimise lahendusega (vt. joonis nr 4 Sademevee kanalisatsiooni skeem). Sademevee ärajuhtimise süsteemi ehitamise eelduseks on sademekanalisatsiooni väljaehitamine Ranniku tee 48 kinnistu tiigist kuni Lehiku tee sademeveekanalisatsiooni kaevuni.

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Haljastuse rajamise põhimõtted:

- Kogu alal võiks säilitada väärtuslikuks hinnatud puud.
- Suuremate väärtuslike puude võrassa kasvanud vähe(m)väärtuslikud puud tuleks ka edaspidi likvideerida või tuleks neil harusid ja oksid ära saagida.
- Puude mõõtmete suurenedes tuleks peamiselt kinnistu põhjaosas puistut harvendada eesmärgiga vähendada puude vahelist konkurentsi.
- Puistust võiks eelistatult säilitada kasvutingimustega hästi kohastunud ja heas seisundis h. pärnasid, sangleppi ja h. tammesid. Pärnad, sanglepad ja tammed on ka mullatööde suhtes juurte piirkonnas vastupidavamad kui teised alal kasvavad puuliigid.
- Jälgida tuleb säilinud h. saari. Kui puude seisund halveneb, siis edaspidi tuleks puistu täiendamisel harilikud saared asendada saaresurma all mitte kannatava pensilvaania saarega (*Fraxinus pennsylvanica*). Saarte tervise parandamiseks tuleks võimalust mööda sügiseti riisuda kokku saarte lehed ja põletada.
- Jätkata tuleb õueala puude hooldust.
- Asemele ja juurde istutatavate puudena võiks eelistada suurekasvulistest puuliikidest sangleppa, arukaske, suurelehist ja läänepärna, keskmise kasvuga puudest iluõunapuid ja -pihlakaid.
- Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 nõuetele. Vajadusel paigutada hoonestusala puudepoolsemasse serva juuretõkkematerjal, mis juhib puude juured eemale.

Puu juurtele peab kasvuks jääma vabaks vähemalt kaks suunda, sest ühepoolse juurestikuga puu võib tormituul kergelt ümber lükata.

Enne ehitustegevuse algust tuleb ohustatud puid kaitsta, et nad ei saaks ehitustegevuse käigus viga. Puutüvede ümber tuleb panna puidust kaitse, et tüvesid ei vigastataks. Väljakaevatud pinnast ei tohi kuhjata juurekaela ümber. Puude ümber peab maapind jääma samale tasemele.

Enne tööde algust tuleb kärpida segavad ja murdumisohtlikud oksad. Puu võra kaitseks siduda ette jäävad oksad kokku, neid sealjuures murdmata või tõmmata oksad kokku võrguga.

Hoolduslõikusel mitte eemaldada liigselt alumisi oksa rikkudes puude loodusliku võra.

Tehnorajatiste kõrvale jäävate II väärtusklassi puude eluoksad paiknevad kõrgemal kui 3m ja ei sega autodeliiklust juurdepääsuteel, kuid võrades on kuivanud oksa mis tõttu tuleb puudele teha hooldus- ja kujunduslõikus kaasates vastava ala spetsialistid.

Tehnovõrgud rajada lubatud minimaalsete vahedega ja II väärtusklassi puude võraulatusest välja. Tehnotrassid, mille kaitsevöönd ulatub II väärtusklassi puude võraulatuse, rajada kinnisel meetodil.

Kaevetöödeks märkida II väärtusklassi puude võraulatuse maapinnale ja teha tööd käsitsi, jättes üle 4cm jämedusega juured terveks.

Lisaks vaata dendroloog Olev Abneri töö „Ekspertarvamus Tallinna linnas Ranniku tee 50 kinnistul plaanitava tehnovõrkude ja juurdepääsutee ehituse mõjust tammedele ning soovitusel tammede kaitseks ja hoolduseks“.

- likvideeritavad puud kompenseeritakse vastavalt Tallinna linnavolikogu 19.05.2011 määruse nr 17 tingimustele. Asendusistutuse kohustus määratakse raieloyal haljastuse ühikutes, mis arvutatakse järgmise valemiga:

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

kus D – likvideeritavate puude tüveläbimõõtude summa;

k1 – likvideeritava puu liigi koefitsient;

k2 – likvideeritava puu seisukorra ja esteetilisuse koefitsient;

k3 – likvideeritava puu kasvukoha koefitsient.

Likvideeritavate puude nimekiri ja puude haljastuse ühik asendusistutuseks

Jrk. nr.	Takson (liik või liigisene ühik)	Haljastuslik väärtusklass	Tüve diameeter cm	Liigi koefitsient	Seisukorra koefitsient	kasvukoha koefitsient	Haljastuse ühik	Märkused
Pos.1								11 ühikut
1.	punakas remmelgas	V	52 & 58	-	-	-	-	2-haruline, jämedam haru hääbumas ja on muutunud murdumisohtlikuks; üle kogu võra palju erineva jämedusega kuivanud oksa
14.	sookask	IV	21	0,5	0,3	0,7	11	Jääb kõvakattega tee alla
259.	harilik elupuu 'Fastigiata'	II		-	-	-	-	Jääb hoonestusalasse
Pos.2								171 ühikut
39.	hall lepp	IV	21	0,5	0,3	0,7	11	Jääb hoonestusalasse
40.	harilik kuusk	III	15	2,0	1,0	0,7	19	Jääb 2 suurema kuuse vahele ja hoonestusalast 2,6m kaugusele.
42.	harilik kuusk	III	14	2,0	1,0	0,7	18	Jääb hoonestusalast 3m kaugusele
43.	harilik kuusk	III	30	2,0	1,0	0,7	37	2 vanemat puud; kõrval mõned noored puud, jääb hoonestusalast 3m kaugusele
44.	harilik kuusk	III	12	2,0	1,0	0,7	15	Jääb teiste puude alla
48.	sookask	III	29	0,5	1,0	0,7	22	võra allosas kuivanud oksad

Jrk. nr.	Takson (liik või liigisisene ühik)	Haljastuslik väärtus-klass	Tüve dia-meeter cm	Liigi koefit-sient	Seisu-korra koefit-sient	kasvu-koha koefit-sient	Haljas-tuse ühik	Märkused
52.	harilik saar	IV	35	1,0	0,3	0,7	24	võras palju kuivanud oksid
54.	sookask	IV	14	0,5	0,3	0,7	7	Jääb hoonestusalasse
57.	hall lepp	IV	36	0,5	0,3	0,7	18	võras kuivanud oksad
Pos.3								14 ühikut
281.	harilik sirel	II	põõsas	-	-	-	-	Jääb hoonestusalasse
285.	sookask	IV	28	0,5	0,3	0,7	14	Jääb rajatavast kõvakattega platsist 0,9m kaugusele
Pos.5								17 ühikut
122.	sookask	III	10 & 12	0,5	1,0	0,7	17	2-haruline ; jääb rajatava sissesõidutee alla
201.	hall lepp	V	VÕSA	-	-	-	-	umbes 30 erivanuselise puud, mille D>8 cm, lisaks juurevõsud; võrade läbimõõt 1.5–5 m
Pos.6								11 ühikut
111.	hall lepp	IV	10 & 12	0,5	0,3	0,7	11	2-haruline, järelkasvu isend Jääb rajatava kõvakattega platsi alla
Pos.7								141 ühikut
88.	sanglepp	III	24	1,0	1,0	0,7	22	Jääb kõvakattega platsist 1,5m kaugusele
90.	sanglepp	IV	21	1,0	0,3	0,7	14	võra ühekülgne
134.	harilik sarapuu	III	põõsas	-	-	-	-	Jääb hoonestusalast 1m kaugusele.
135.	harilik saar	III	52	1,0	1,0	0,7	47	võras kuivanud oksad ja oksatüükad
139.	harilik saar	V	10	-	-	-	-	kängunud puu
141.	sanglepp	III	39+25	1,0	1,0	0,7	58	Jääb hoonestusalast 1m kaugusele
189.	harilik toomingas	V	25	-	-	-	-	
Pos.8								255 ühikut
62.	sanglepp	IV	30	1,0	0,3	0,7	20	võra lühike ja ühekülgne
78.	harilik vaher	IV	14	1,0	0,3	0,7	10	järelkasvu isend
79.	harilik saar	IV	44	1,0	0,3	0,7	30	võras lääneküljel suured kuivanud oksad
80.	harilik sarapuu	III	põõsas	-	-	-	-	Jääb kõvakattega teest 0,5m kaugusele
81.	harilik vaher	III	16	1,0	1,0	0,7	14	Jääb kõvakattega teest 0,4m kaugusele
82.	hall lepp	IV	12+21	0,5	0,3	0,7	17	Jääb pumplast 1,5m kaugusele
100.	harilik saar	III	25 & 24 & 25 & 21	1,0	1,0	0,7	86	4-haruline, üks haru tugevalt kagu suunda kaldu; võra loode-kagu suunas välja veninud Jääb rajatava tee alla.
101.	harilik saar	III	37 & 33	1,0	1,0	0,7	63	2-haruline; edela pool sookase kannutüügas, H=2.5 m, V; jääb rajatava tee alla
243.	Harilik hobukastan	III	12	2,0	1,0	0,7	15	Jääb tehnotrasside alla
Ranniku tee								45 ühikut
26	Vitspaju	IV	põõsas	-	-	-	-	Tüvi pikali, jääb tehnotrassidest 1m.
27	Hall lepp	III	31	0,5	1,0	0,7	23	Jääb tehnotrasside lähedale 0,5m
36	Harilik toomingas	III	12 & 10 & 8	0,5	1,0	0,7	22	Jääb tehnotrasside alla

Kokku 665 ühikut

Likvideeritakse järgmised puud ja põõsad: V väärtusklass- 4 puu, IV väärtusklass- 13 puud, III väärtusklass- 17 puud ja II väärtusklass – 2 puu.

Lõplik kompenseerimiseks vajalike puude arv leitakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa välja andmist. Asendusistutuse puud istutada maksimaalselt oma krundile.

Ranniku tee 50 kinnistu haljastuse % on planeeringulahenduses kavandatud 70%. Võimalusel tuleks säilitada alal haljastuslikult väärtuslikud ja olulised puud ning tagada puudele soodsad kasvutingimused.

Jäätmekäitlus

Planeeritud hoone jäätmekäitlus peab vastama Tallinna Jäätmehoolduseeskirja (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrusega nr 28) nõuetele. Igale krundile on ette nähtud jäätmekonteiner, mis asub kõvakattega alusel vahetult krundile sissesõidutee ääres, mis tagab juurdepääsu prügiveomasinatele.

Objektile tekkinud ehitusjätmed taaskasutatakse või antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ehitusjätmete käitlusettevõttele. Krundil tekkivad jätmed, mida ei saa kohapeal taaskasutada, tuleb koguda liigiti ja paigutada vastava jäätmeliigi kogumiseks ettenähtud mahutisse, anda üle jäätmevedajale või -käitlejale. Ehitusprojektis ette näha ehitusaegsete jääkmaterjalide taaskasutus näit. muld, kruus. Ehituse alla jääv muld ladustatakse kinnistul. Muu ehitise alla jääv mineraalne pinnas kasutatakse tagasitäiteks. Ehitustööde teostamise käigus jälgida selleks ettenähtud tuleohutusabinõusid.

Ohtlikud jätmed tuleb koguda muudest jätmetest eraldi ning üle anda ohtlike jätmete käitlemise litsentsi omavatele ettevõtetele.

3.6 Tänavate ja tehnoorkude planeerimise põhimõtted

3.6.1. Tänavate planeerimise põhimõtted

Sõidukite ja jalakäijate juurdepääs planeeritud alale toimub Ranniku teelt (Ranniku tee T6). Ranniku teelt on ette nähtud kaks mahasõitu.

Ranniku tee 50 kinnistu detailplaneeringu lahenduses on ette nähtud transpordimaa sihtotstarbega krunt, mis annab võimaluse rajada juurdepääsud planeeritavatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele. Ranniku teelt mahasõit planeeritavale alale on kavandatud tupikteena, mille lõpus on ümberkeeramiseks plats.

Ranniku tee ääres kulgeb olemasolev kergliiklustee.

3.6.2. Tehnoorkude planeerimise põhimõtted

Tehnoorkud planeeritakse vastavalt normidele ja võrgu valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Tehnoorkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektiga vastavalt tehnoorkude valdajatelt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Planeeritud veevarustus

Ranniku tee 50 kinnistu detailplaneeringu lahenduses on arvestatud AKTSISELTS TALLINNA VESI tehniliste tingimustega 17.04.14 PR/1417511-1 ning kehtivate ehitusnormidega ja nõuetega.

Planeeringuala kinnistu veevarustus on planeeritud olemasolevast Ranniku tee d100mm ühisveetorust. Planeeringu lahenduses on kruntide veeühendus planeeritud DE-torudest PN10, mis peavad vastama standardile EN 12201. Planeeritud veetorustikud on paigaldussügavusega 1,8m toru peale. Veevarustuse liitumispunktid on planeeritud transpordimaale, kruntide piirist (1m kaugusel) väljas poole. Liitumispunktideks on maakraanid (kummikiilsiidriid) DN 25 (koos spindlipikenduse- ja malmkaanega. Planeeritud seitsme krundi ööpäevane tarbevee arvutuslik vooluhulk on 3,5 m³/ööp. Välistulekustusvesi 5,0 l/s on tagatud Ranniku teel ühisveetorustikul paiknevast hüdrantist.

Planeeritud reovee kanalisatsioon

Vastavalt AKTSISEELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele on eelvooluks Ranniku tee d200 reovee ühiskanalisatsioonitorustik. Planeeritud olmekanalisatsiooni torustik on ette nähtud paigaldada transpordimaale teekatte alla. Torustikud peavad olema PVC torust Ø160 (väljundid kruntidelt Ø110) ja vastama standardile EN 1401. Planeeritud liitumiskaevud ja kontrollkaevud Ranniku tee 50 planeeritud transpordimaal on teleskoopsed plastkaevud Ø400/315, mis peavad vastama standardile SFS 3468. Kaevuluugid peavad vastama standardile EVS –EN 124: 1999. Liitumiskaevud on planeeritud transpordimaale vahetult kruntide piiri äärde. Olmekanalisatsiooni ei ole võimalik planeerida isevoolsena. Planeeritud on pumpla ja voolurahusti kaev, mis ühendatakse toruga Ø160 olemasoleva olmekanalisatsiooni kaevuga nr. 32. Ranniku teele planeeritud kontrollkaevude läbimõõt täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

Planeeritud seitsme krundi arvutuslik heitvete äravooluhulk on 3,5 m³/ööp.

Planeeritud sademevee kanalisatsioon

Planeeringuala sisene süsteem:

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Vastavalt AKTSISEELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele võib eelvooluks kasutada Ranniku tee olemasolevat sademeveetorustikku. Olemasolev torustik on läbimõõduga Ø100 ja mõeldud Ranniku tee drenaažiks, mis tõttu ei sobi planeeritavate kruntide sademevee eelvooluks. Planeeringu lahenduses on sademevee eelvooluks kasutatud planeeringu alast lõunasse jäävat kraavi, mis sügavuselt ja paigutuselt on eelvooluks sobiv. Sademeveetoru, mis paikneb planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundi pos. 8 ja elumumaa sihtotstarbega krundil pos. 4, juhivad planeeritud kruntide pos. 2, 4, 6, 7 ja 8 sademevee eelvooluks olevasse kraavi. Selleks on ette nähtud servituudi vajadusega alal võrgu valdaja kasuks.

Sademevee ärajuhtimiseks planeeritud kruntidelt on servituudi vajadusega alad kavandatud Tallinna linnale kuuluvale maale Naadi tee 12, kus paikneb kraav, vt. lisa AS Maves töö nr 15017 „Harjumaa Tallinna linna Pirita linnaosa Ranniku tee 50 sademevee immutusvõimaluste hindamine”.

Planeeritud servituudivajadusega alad vt. seletuskirja p.3.9.

Sademevee torustik on ette nähtud ehitada sademevee torudest (UPOREN), mis peavad vastama standardile EN1852. Planeeritud liitumiskaevud ja kontrollkaevud on teleskoopsed plastkaevud Ø400/315, mis peavad vastama standardile SFS 3468. Kaevuluugid T=40t peavad vastama standardile EVS-EN 124: 1999.

Planeeringuala väline süsteem:

Naadi tee 12 kinnistul oleva kraavi veed suubuvad olemasolevasse plastmassist Ø 160 sademeveetorusse. Antud toru lõppeb kinnistute Ranniku tee 48 ja 48b lõunaosas olevas kraavis, mis viib vee Ranniku tee 48 kinnistul paiknevasse tiiki. Tiigist voolab vesi kraavi, mis viib vee edasi, läbides Lauri tee ja Lehiku tee. Lähim sademevee kanalisatsioon asub Lehiku teel ja on Ø 500 sademevee kanalisatsioonitorustik.

Planeeritavalt alalt sademevee ärajuhtimiseks tuleb Naadi tee 12 kinnistul paiknev kraav korrastada ja toru asendada uuega ning pikendada kuni Ranniku tee 48 kinnistul paikneva tiigini.

Sademeveetorustiku projekteerimise alusandmed:

- Ranniku tee 50 üldpindala ~1,1 ha.

- Arvestuslik sademevee vooluhulk on 50 l/s.
- Maapinna kõrguste vahe on ~ 3,5m.
- Arvestades eelvooluga on sademeveetoru planeeritav kalle ~17‰.

Vastavalt Eesti Standard EVS 835 : 2003 joonis D.2 järgi on sademeveetoru vajalik siseläbimõõt 300 mm. Planeeritud kaevud (lahendatakse põhiprojektis) on teleskoopsed plastkaevud kaevuluugiga $T = 40T$.

Tiigist vee väljaviiva kraavi ja selle lähiala sademevee jõudmine Lehiku tee olemasolevasse sademevee kanalisatsioonitorustikku on lahendatud Lehiku tee 21 ja 23 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu sademevee ärajuhtimise lahendusega.

Sademevee süsteemi korrastamiseks ja väljaehitamiseks sõlmitakse huvitatud isiku ja Tallinna linna vahel haldusleping (teede ja tehnovõrkude väljaehitamise leping).

Planeeritud elektrivarustus

Käesolevaga on antud planeeritava Ranniku tee 50 maaüksuse elektrivarustuse 0,4 kV liinide trassid ja liitumiskilpide asukohtade põhimõtteline lahendus.

Planeeritud maaüksus on ette nähtud jagada seitsmeks elamukrundiks, teekrundiks ja alajaama krundiks.

Detailplaneeringu koostamiseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr. 219664, 23.04.2014.a., millised näevad ette elamute elektrivarustuse olemasolevast alajaamast nr.1351.

Planeeritava ala elektrikoormuste määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest.

Planeeritud on 3 paariselamut ja 3 üksikelamut.

Ühe elamu (boksi) orienteeruv max tarbimisvõimsus on: 15kW

Ühe elamu (boksi) peakaitsme suurus liitumiskilbis on: 3x25A

Kokku tarbimisvõimsus: $P_{max}=55kW$

Olemasolev liitumine (krunt. 3) ja õhuliinid demonteeritakse.

Paigaldatakse jaotuskilp JK ja elamutele liitumiskilbid (LK1, LK2, LK3 ja LK4) kruntide piirile.

Jaotuskilbi JK toide tehakse maakaabliga alajaamast nr. 1351.

Liitumiskilpidest kuni planeeritavate hooneteni on ette nähtud elektrisisestus maakaabliga. Valdajal täpsustada liitumispunkti asukoht ja peakaitsete suurused Elektrilevi OÜ-ga edasistes projekteerimise staadiumites ja sõlmida liitumisleping.

Elektrilevi OÜ olemasolevatele ja planeeritavatele kaablitele ning planeeritavatele kilpidele on ette nähtud seada servituut.

Kruntidevahelise tee valgustamiseks on planeeritud 2 valgustit metallpostidel, maakaabli toitega olemasolevast Ranniku tee tänavavalgustuse võrgust. Ranniku tee tänavavalgustuse olemasolev toide alajaamast nr. 1351 on nähtud ette asendada uuega.

Sidevarustus.

Sidevarustus on planeeritud vastavalt Elion'i tehnilistele tingimustele nr. 22928390, 19.06.2014.a.

Detailplaneeringuga on ette nähtud reserveerida maa-ala sidekanalisatsiooni (D100mm) ja sidepool kaevu ehituseks nähes ette sidesisestuse (D50mm) igale planeeritavale elamule (boksile). Planeeritav sidekanalisatsioon (D100mm) ühendatakse olemasoleva Ranniku tee sidekanalisatsiooniga kaevus nr. 6826a.

Krundi pos 1 elamu sideühendused tehakse olemasolevast kaevust 6826b maakaablitega. Olemasolev sidekaabel krundile 3 likvideeritakse.

Krundil pos. 1 seatakse olemasolevale sidetrassile koos kaevuga 6826b servituut. Tööprojekt koostamisel võtta tehnilised tingimused kaablivõrgu projekteerimiseks vastavalt klientide sidevajadustele.

Planeeritud soojavarustus

Planeeritav ala ei kuulu kaugküttepiirkonda vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrusele 18.05.2017 nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja soojusettevõtja arenduskohustus”. Ranniku tee 50 kinnistu detailplaneeringu soojavarustuse lahenduses on aluseks võetud Aktsiaselts Eesti Gaas tehnilised tingimused Ranniku tee 50 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks 02.07.2014 nr. 5-1/33 .

Detailplaneeringu lahenduses on maagaasivõrguga liitumised kavandatud Ranniku tee maa-alale väljaehitatud B-kategooria gaasijaotustorustikult.

Planeeritud kruntide varustamiseks gaasiga on määratus A-kategooria töö rõhuga 100mbar gaasijaotustorustiku paiknemine. Torustiku rajamine on ette nähtud transpordimaale ja sellelt hargnevad tarnetorustikud liitumispunktidega kruntide piiride äärde. Planeeritav gaasi liitumispunkt (maakraan DN50) paigaldatakse kuni 1m kaugusele kinnistu piirist tänavamaale v.a. krundi pos.1 liitumispunkt on planeeritud krundile.

Gaasirõhu redutseerimise kappregulaatorseade on planeeritud tee äärsel transpordimaal (v.a. krundi pos. 1 gaasipaigaldis). Planeeritud krundi pos.1 gaasivõrguga liitumine on lahendatud eraldiseisvalt liitumisega Ranniku tee B-kategooria gaasijaotustorustikult ja omaette kappregulaatoriga.

Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse ehitamise tööprojekti staadiumis.

3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

3.7.1 Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääsuks Ranniku teelt planeeritavatele kruntidele on kavandatud kahesuunaline 4,5m laiune juurdesõidutee, mille lõpus ümberpööramisplats.

Krunt pos. 1 juurdepääs on kavandatud Ranniku teelt.

Sissesõidud kruntidele on antud väravaga, mille min. laius on 3,5m. Krunt pos.1 värav on planeeritud 5m tagasiastega krundi sisemusse.

Sissesõidu lähedale on krundile planeeritud ka sõiduautode parkimise võimalus.

3.7.2 Parkimise korraldamise põhimõtted

Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014.

Planeeritav ala asub äärelinnas.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	2	3	4	5
1	Planeeritav üksikelamu 5tk	5 x 2,5	12,5	18
2	Planeeritav kahepereelamu	2 x 2	4	6
Planeeritaval maa-alal kokku:			16,5	24

Nõutav parkimiskohtade arv tagatakse oma krundil.

Liikluskorraldus ja parkimise lahendus vaata joonis nr 2

3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Juurdepääs planeeritavale alale tagab Ranniku tee. Planeeritavas alas olev Ranniku tee osa jääb kinnistutele Ranniku tee T6 (78402:203:0017) ja Lõhmuse tee T1 (78402:204:0119), mis on avalikus kasutuses transpordimaa sihtotstarbega. Avaliku ruumi koosseisus on 6m laiune jaotustänav (Ranniku tee), 4m laiune kergliiklustee, neid eraldav 2m laiune haljasriba ja 0.5 – 7m laiune haljasala kergliiklustee ja kinnistu Ranniku tee 50 vahel. Avalikus kasutuses olevat maa-ala ei muudeta. Planeeringulahendusega kavandatakse Ranniku teelt 2 mahasõitu. Üks mahasõit tagab juurdepääsu krundile pos. 1. Teiselt mahasõidult on planeeritud juurdesõidutee pos.2 – pos.7 kruntidele. Sõidukite juurdepääsud üle kergliiklustee on lahendatud võimalikult ohutult: on tagatud nähtavus ja ristumiskohad tähistatakse vöötrajaga.

Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt moodustatakse eramaast ja jääb eraomandisse. Planeeritud juurdesõidutee asukoht valik lähtub olemasolevast kõrghaljastusest. On arvestatud puude paiknemisega, väärtusklassi ja liigiga. Tee asukoht on valitud nii, et minimaalselt kahjustaks väärtuslike puude kasvutingimusi.

3.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

POS 1 planeeritud servituudivajadusega alad: elektri liitumiskilbile 2m laiuselt väliskontuurist võrguvaldaja kasuks; elektri maakaabelliinidele 1m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks; olemasolevale sidekanalisatsioonile 1m mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks; gaasipaigaldisele 1m äärest võrguvaldaja kasuks; sademevee torule 2m toru teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Trafoalajaama (ehitusregistri kood 22022734) reaalservituudiala ulatusega 2m väliskontuurist tehnoarajatise valdaja kasuks.

POS 2 planeeritud servituudivajadusega alad: elektri liitumiskilbile 2m laiuselt väliskontuurist võrguvaldaja kasuks; gaasipaigaldisele 1m ulatuses seadme servast võrguvaldaja kasuks.

Reoveepumpla (vooluhulgaga kuni 10 m³/d) kuja 10m.

POS 3 planeeritud servituudivajadusega alad: elektri liitumiskilbile 2m laiuselt väliskontuurist ja elektri kaablile 1m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks; sademevee torule 2m toru teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Reoveepumpla (vooluhulgaga kuni 10 m³/d) kuja 10m.

POS 4-5 planeeritud servituudivajadusega alad: elektri liitumiskilbile 2m laiuselt väliskontuurist võrguvaldaja kasuks; sademevee kanalisatsioonitorule 2m laiuselt mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

POS 6-7 planeeritud servituudivajadusega alad: elektri liitumiskilbile 2m laiuselt väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;

POS 8 planeeritud servituudivajadusega alad : reoveekanaliseerimistorustikule, reoveekanaliseerimise surve- ja veektorustikule 2m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks; reoveepumplale kaitsevööndi ulatuses (2m rajatisest) ja pumpla elektriliitumiskilbile 2m laiuselt väliskontuurist võrguvaldaja kasuks; sademevee kanalisatsioonitorustikule 2m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks, tänavavalguse- ja elektri maakaabli 1m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks; sidekanalisatsioonitrassile 1m mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks; gaasipaigaldistele 1m (äärest) mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks.

Juurdesõidu servituudi vajadus pos. 2-7 kasuks.

Reoveepumpla kuja kuni 10 m³/d vooluhulga puhul – 10m.

Planeeritud servituudivajadusega alad väljaspool planeeringuala ja –kruntimata ala:
Ranniku tee T6 (78402:203:0017) reoveekanaliseerimiseks survetorustikule ja veetorule 2m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks; tänavavalguse- ja elektri maakaabelliinile 1m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks; sidekanaliseerimistrassile 1m mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks; gaasitorule 1m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks.
Lõhmuse tee T1 (78402:204:0119) reoveekanaliseerimiseks survetorustikule, reoveekanaliseerimiseks survetorustikule ja veetorule 2m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks; elektri maakaabelliinidele 1m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks; sidekanaliseerimistrassile 1m mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks; gaasitorule 1m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks.
Naadi tee 12 (78401:101:0853) tehnoajalise (kraav) teenindamiseks 2m mõlemale poole kallast kraavi valdaja kasuks; sademevee kanaliseerimiseks 2m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks.
Ranniku tee 48 (78402:204:9960), Ranniku tee 48b (78402:204:9700) ja Naadi tee T3 (78402:203:1122) sademevee kanaliseerimiseks 2m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks.
Servituudivajadusega alad vaata detailplaneeringu joonised nr.3 ja nr 4.

3.10 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.

Planeeringulahendus vastab ruumilise arengu eesmärkidele, kuna sellega luuakse tingimused hoonestamata kinnistu väärtustamiseks ja väljakujunenud elukeskkonda sobiva kinnistustruktuuri ja uushoonestuse kavandamiseks.

Järgitud on kehtivate ruumilise arengu printsiipe: kruntidele on kavandatud üksikelamud, kaksikelamu ja kahekorteriga elamu ja olemasolev kõrghaljastus maksimaalne säilitamine.

3.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Käesolev detailplaneeringu lahendus loob võimalused seni kasutuseta alade efektiivsuse tõstmiseks, luuakse heatasemeline elukeskkond juba olemasolevasse väljakujunenud infrastruktuuriga elamupiirkonda. Uushoonestuse kasutusfunktsioon on planeeritud piirkonnale iseloomulik. Lähipiirkonna linnakeskkonnale ja arenguvõimalustele mõjub positiivselt elamumaa kruntide kasutuselevõtt, korrastamine ja kõrge arhitektuurse väärtusega uushoonestuse ehitamine.

Detailplaneeringu lahenduses on hoonete paigutusel lähtutud eelkõige haljastuse säilitamise printsiibist. Detailplaneeringu lahenduses säilitatakse maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus ning planeeritavad elamud abihoonetega on paigutatud nii et likvideeritakse minimaalselt väärtuslikku kõrghaljastust ja rohkem vähemväärtuslikku. Suures osas säilib olemasolev puistu, mille kasvutingimusi on kavandatud parandada nähes ette likvideerida võsa ja kahjustatud puud ning pinnasest liigniiskuse ja kraavide (milledel ei ole äravoolu) likvideerimise sademeveesüsteemi rajamisega.

3.12 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Planeeringu realiseerimisel muutub kasutuseta ja võssa kasvanud maa-ala väärtuslikuks elamupiirkonna osaks.

- Luuakse korrastatud elamukrundid ja tagatakse ala üldine heakord ning parkimine oma krundil.
- Väheneb kuritegevuse oht.
- Hooldatud krundid tugevdavad piirkonnale iseloomulikku miljööd ja suurendab turvatunnet.

4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

4.1 Arhitektuuri nõuded:

Pos. 1

Arhitektuurinõuded:

Katusekalle: 0 – 30°

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 9 m

Välisviimistlus: fassaadides kasutada soovituslikult tellist, krohvi, puitu, klaas, betooni;
katusematerjalideks rullmaterjal, katusekivi, plekk;

Piirded: metallvarbaiad kivi- või teraspostidel; puitaiad kivipostidega

Piirete kõrgus on 1,50 m.

Pos. 2

Arhitektuurinõuded:

Katusekalle: 0 – 30°

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 9 m

Välisviimistlus: fassaadides kasutada soovituslikult tellist, krohvi, puitu, klaas, betooni;
katusematerjalideks rullmaterjal, katusekivi, plekk;

Piirded: metallvarbaiad kivi- või teraspostidel; puitaiad kivipostidega

Piirete kõrgus on 1,50 m.

Pos. 3

Arhitektuurinõuded:

Katusekalle: 0 – 45° (olemasolev elamu)

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 9 m

Välisviimistlus: fassaadides kasutada soovituslikult tellist, krohvi, puitu, klaas, betooni;
katusematerjalideks rullmaterjal, katusekivi, plekk;

Piirded: metallvarbaiad kivi- või teraspostidel; puitaiad kivipostidega

Piirete kõrgus on 1,50 m.

Pos. 4

Arhitektuurinõuded:

Katusekalle: 0 – 30°

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 9 m

Välisviimistlus: fassaadides kasutada soovituslikult tellist, krohvi, puitu, klaas, betooni;
katusematerjalideks rullmaterjal, katusekivi, plekk;

Piirded: metallvarbaiad kivi- või teraspostidel; puitaiad kivipostidega

Piirete kõrgus on 1,50 m.

Pos. 5

Arhitektuurinõuded:

Katusekalle: 0 – 30°

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 9 m

Välisviimistlus: fassaadides kasutada soovituslikult tellist, krohvi, puitu, klaas, betooni;
katusematerjalideks rullmaterjal, katusekivi, plekk;

Piirded: metallvarbaiad kivi- või teraspostidel; puitaiad kivipostidega

Piirete kõrgus on 1,50 m.

Pos. 6

Arhitektuurinõuded:

Katusekalle: 0 – 30°

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 9 m

Välisviimistlus: fassaadides kasutada soovituslikult tellist, krohvi, puitu, klaas, betooni;
katusematerjalideks rullmaterjal, katusekivi, plekk;

Piirded: metallvarbaiad kivi- või teraspostidel; puitaiad kivipostidega

Piirete kõrgus on 1,50 m.

Pos. 7

Arhitektuurinõuded:

Katusekalle: 0 – 30°

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 9 m

Välisviimistlus: fassaadides kasutada soovituslikult tellist, krohvi, puitu, klaas, betooni;
katusematerjalideks rullmaterjal, katusekivi, plekk;

Piirded: metallvarbaiad kivi- või teraspostidel; puitaiad kivipostidega

Piirete kõrgus on 1,50 m.

Rajataval hoonestusel domineerivad selged geomeetrilised pinnad ja mahud, põhiliselt lähtuda funktsionalistlikust arhitektuurist. Katused on üldjuhul lame-katused, on võimalik kasutada kaldkatust kuni 30°, erandjuhul rohkem (olemasolev elamu). Soovituslikud viimistlusmaterjalid on peamiselt kivi, betoon, silekrohv, klaas ja puit. Plast- jm imiteerivad fassaadimaterjalid ei ole lubatud.

Värvigammas domineerivad heledad toonid, lisaks kasutada detailides puhtaid värvitoone. Hoonete paigutamisel, teede rajamisel ja aiakujunduses arvestada maksimaalselt olemasolevate puudega.

Väljas poole hoonestusala on lubatud ehitada abihooneid ehitusaluse pinnaga kuni 20 m² ja kõrgusega 4m arvestades krundile määratud ehitusõiguse ulatust (hoonealune pind, suletud brutopind), kehtivaid kitsendusi ja kujasid ning haljastuse paiknemist.

4.2 Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

Käesolevas planeeringus olemasolev ühepereelamu säilib (rekonstrueeritakse) või lammutatakse. Abihooned on ette nähtud lammutada.

Taotleda tuleb projekteerimistingimused üksikelamu ümberehitamiseks või lammutamiseks. Lammutatavatele hoonetele ja rajatistele koostada lammutusprojekt. Lammutusprojektid tuleb kooskõlastada Tallinna keskkonnaametiga.

Ehitusjäätmed kogutakse kokku ning antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale firmale ja käideldakse vastavalt Tallinna linna jäätmekäitluskavale.

Olemasoleva hoone ümberehituse või laiendamise lahendus peab arvestama olemasolevat. Uus hoone osa peab haakuma olemasoleva hoone arhitektuurse lahendusega, kasutatavad materjalid sobima olemasoleva hoonestusega.

4.3 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

4.3.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas

Sademevee süsteemi korrastamiseks ja väljaehitamiseks on vajalik huvitatud isiku ja Tallinna linna vahel sõlmida teede ja tehnovõrkude väljaehitamise leping (haldusleping). Tallinna linnal on õigus tunnistata 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 tähtjaks täitnud. Nimetatud tingimus

kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Ehitusprojektide koostamisel tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete vee- ja kanalisatsiooni ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

Ehitusprojektid kooskõlastada AKTSIASELTSIGA TALLINNA VESI.

Elektrivarustus

Järgnevate projekteerimisstaadiumite koostamiseks taotleda Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni täiendavad tehnilised tingimused.

Ehitusprojektid kooskõlastada Elektrilevi OÜ kui elektrivõrgu valdaja ja tänavavalgustuse haldaja.

Sidevarustus

Tööde teostamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS-st tehnilised tingimused.

Tööprojekt esitada kooskõlastamiseks Telia Eesti AS-ga.

Gaasivarustus

Vajadusel kinnistu varustamine gaasiga, tuleb koostada gaasirajatistele ehitusprojektid ja kooskõlastada AS-ga "Gaasivõrgud".

4.3.2 Nõuded tuleohutuse tagamiseks

Planeeringulahenduses on aluseks võetud ja ehitusprojekti koostamisel peab järgima siseministri määrust nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja majandus- ja taristuministri määrust nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“

Planeeritud hooned on minimaalse tuleohuklassiga TP3.

Tuletõrjetehnika juurdepääs planeeritavatele hoonetele on tagatud.

Tuletõrje veevarustuseks ettenähtud hüdrant paikneb planeeritavast ca 100 m kaugusel, Ranniku teel.

4.3.3 Nõuded radooniohutuse tagamiseks

Planeeringu ala radooniohtlikkuse hinnangu on koostanud Radoonitõrjekeskus.

Ranniku tee 50, Pirita asuv ala paikneb kõrge Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridest välja (>50 kBq/m³).

Kuna tulemused on üle kehtestatud piirmäära siis soovitame hoonete ehitusel kasutada radoonitõkestus süsteeme radoonikaevusid ning radoonikilet. Kõik kommunikatsioonide läbiviigid hoolikalt hermetiseerid. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon hoones. Selliselt on võimalik tagada madal radoonitase hoones.

4.3.4 Abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused on lahendatud detailplaneeringus vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Planeeritav ala on väga väike osa olemasolevast väljakujunenud eramupiirkonnast.

Planeeringu lahenduses nähakse ette rajada krundi piirilr piirdeaed. Hea nähtavuse tagamiseks on soovitavalt tänavaäärne piire läbipaistev, mis on mõjus abinõu., Eraautode parkimine on lahendatud oma krundile, mis vähendab autodega seotud kuritegude riski.

Planeeritaval alal olevad tänavad on valgustatud, mis vähendab sissemurdumiste, vägivalda ja süütamise riske ning vandalismiakte.

4.3.5 Nõuded olemasoleva šahtkaevu likvideerimiseks

Ranniku tee 50 kinnistul paiknev u. 100a. vana šahtkaev (sügavus 3,5m) likvideeritakse. Šahtkaevu sulgemiseks ei ole vaja kohaliku omavalitsuse ega riigiasutuste luba. Kaevu täitmiseks tuleb kasutada reostustunnusteta puistematerjale (liiv, killustik, kruus, pinnas, purustatud kivi- ja betoonkonstruktsioonid).

5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja –seisukohtadele.

5.1 Vastavus Pirita linnaosa üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179 kehtestatud “[Pirita linnaosa üldplaneeringu](#)” kohaselt on planeeritav maa-ala väljakujunenud pereelamute ala.

VÄLJAKUJUNENUD PEREELAMUTE ALA (EP) eesmärk on säilitada piirkonnale omane väljakujunenud hoonestusmiljö traditsioonilisel kujul suunilusega parandada elukeskkonda.

Alale on lubatud kavandada pereelamuid, kaksikelamuid, aatrium- ja vaipelamuid, tehnoehitisi, parke, haljasalaid, mängu- ja spordiväljakuid jms. Piirkonda võib kavandada lähipiirkonda teenindavaid vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid, kaubandus-, teenindus-, haridus- ja tervishoiuettevõtteid ja -asutusi, kui see ei too kaasa olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu) ning parkimine on võimalik paigutada oma krundile olemasolevat kõrghaljastust kahjustamata.

Detailplaneering ei sisalda Pirita linnaosa üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Pirita linnaosa üldplaneeringust tulenevad detailplaneeringute koostamise tingimused:

- 1) kruntide täisehitatuse protsendiks planeerida maksimaalselt 25%;
- 2) moodustatava, ka tükeldamise tulemusena saadava krundi soovitatav minimaalne suurus on: Meriväljal 1200m².

Planeeringulahenduses määratud ehitusõigusest tulenev kruntide täisehitusprotsendid jäävad vahemikku 12,45% - 22,67%.

Planeeringulahenduses on planeeritud elamumaa sihtotstarbega kruntide suurused vahemikus 1202m² - 1787m².

5.2 Vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise otsusele

Detailplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse korraldusega Ranniku tee 50 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Pirita linnaosas 19.detsember 2013 nr 1748-k.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

1. *hoonestuse ja juurdepääsuteede asukohad kavandada väärtuslikust kõrghaljastusest vabadele aladele ning tagada tuleb väärtusliku kõrghaljastuse kasvutingimuste säilime ehitustööde ajal ja elamute kavandamisel;*

Hoonete ja tee asukoha valik lähtub olemasolevast kõrghaljastusest. On arvestatud puude paiknemisega, väärtusklassi ja liigiga, v.t. seletuskirja p.3.2 ja põhijoonis, joonise nr. 2.

Seletuskirja p. 3. 5 Haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted on välja toodud likvideeritavad puud, likvideerimise põhjused ja asendusistutuseks haljastuse ühikud ning kaitsemeetmed väärtusliku kõrghaljastuse kasvutingimuste säilimiseks ehitustööde ajal.

2. *paariselamu kavandada olemasoleva elamuga hoonestatud krundile;*

Paariselamu on kavandatud krundile pos. 3, kus paikneb olemasolev elamu abihoonetega.

V.t. lisaks seletuskirja p.4 ja põhijoonis, joonis nr. 2.

3. *koostada radooniuuring, kuna planeeringuala jääb Osaiühing Eesti Geoloogiakeskus andmetel kõrge radoonitasemega piirkonda. Vajadusel näha ette radooniohu hoone projekteerimisnõuetega arvestamine;*

Radooniuuring on lisatud planeeringu lisade koosseisu ja radooniohu hoone projekteerimisnõuetega arvestamine on lisatus seletuskirja p.4.2 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

4. *välja selgitada sademevee immutamise võimalused oma kinnistul ning vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumine naaberkinnistule;*

On koostatud hinnang AS Maves poolt töö nr 15017 „Harjumaa Tallinna linna Pirita linnaosa Ranniku tee 50 sademevee immutusvõimaluste hindamine”.

Sademevee immutamisevõimaluste selgitamiseks uuriti krundi pinnase geoloogilist ehitust ja määrati maapinnalähedase veekihi põhjavee tase ja selgitati välja immutamise võimalused. Ranniku tee 50 krundil sademevee imbumine pinnasesse on aeglane ja immutussüsteemide rajamine pole võimalik kõrge põhjaveetaseme ja vettpidava pinnase tõttu. Sademevee ärajuhtimiseks on võimalus kasutada krundi lõunapiiri vahetusläheduses paiknevat kraavi, peale kraavi puhastamist ja korrastamist.

Sademevee lahendus ja vertikaalplaneerimine vt. seletuskirja p.3.6.3 Planeeritud sademevee kanalisatsioon ja p.3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted.

5. *välja selgitada kinnistul asuva kaevu tehniline seisukord ja edasine kasutamine;*

Olemasolev šahtkaev likvideeritakse, vt. seletuskiri p. 4.2.5.

Olemasolev šahtkaev on halvas tehnilises seisukorras: osaliselt täitunud kõduga ja paekiviseinad murenenud.

6. *teha koostööd Tallinna linna ehitismääruse §14 lõikes 2 loetletud isikutega, Pirita Linnaosa Valitsusega ja Tallinna Keskkonnaametiga ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.*

4.10.1 Muudatused võrreldes algatatud planeeringuga

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud järgmised muudatused:

- planeeritud kruntide suurused ja hoonestusalade ulatused on täpsustunud
- planeeritud krundi pos.1 sissesõidu asukohta on muudetud tulenevalt liiklusohutusest
- lisandunud on servituudivajadusega alad krundile pos.8 ja naaberkinnistutele Naadi tee 12, Ranniku tee T6 ja Lõhmuse tee T1.