

DP042250

Töö nr 05/17

Planeeringu tellija: Tallinna Linnaplaneerimise Amet

Vabaduse väljak 7 Tallinn 15198

Mari Heinsoo

tel 640 4470

mari.heinsoo@tallinnlv.ee

Paepargi tn 9 // Pallasti tn 56 kinnistu osa detailplaneering

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 20/2-11

10129 Tallinn

Tel: 6615645

reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

maarja@ruumjamaastik.ee

ruumilise keskkonna planeerija

Tallinn

2018

Sisukord

SISUKORD	1
I SELETUSKIRI	2
1. Koostamise alused ja lähtedokumendid	2
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	2
2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus	2
2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	2
3. Planeeringus kavandatu kirjeldus	2
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	3
3.2 Hoonestusala paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	3
3.3 Ehitusõigus, ehitise kasutusotstarbed ning ehitise ja maaüksuste koormusnäitajad	5
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	5
3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	6
3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted.....	6
3.7 Tehnovõrkude ja tänavate planeerimise põhimõtted	7
3.8 Kehtivad ja planeeritud kitsendused	7
3.9 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	8
3.10 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	8
3.11 Kalda ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja üldplaneeringu muutmise põhjendused	9
4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	10
4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded.....	10
4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	11
4.2.2 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks	13
5. Planeeringus kavandatud vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –sisukohtadele	14
II JOONISED	15
Joonis nr 1 Asukohaskeem	
Joonis nr 2 Põhijoonis	
Skeem nr 1 Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	

I Seletuskiri

1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus
- Planeerimisseadus (alates 01.07.2015 kehtiv)
- Tallinna linna ehitusmäärus
- Tallinna Linnavalitsuse 25.01.2017 korraldus nr 134-k „Paepargi tn 9//Pallasti tn 56 kinnistu osa detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Lasnamäe linnaosas“.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31.oktoobri 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“.

2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeritud ala, suurusega 2,03 ha, asub Lasnamäe linnaosas Sikupilli asumis. Ala piirneb põhjast Laagna, lõunast ja idast Pae ning läänest Pallasti tänavaga. Planeeritud maa-ala on osa Paepargi tn 9//Pallasti tn 56 kinnistust.

2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Eesmärk on:

- ala planeerimine terviklikuks ning aktiivseks vaba aja veetmise pargiks;
- luua võimalused kvaliteetse ja kaasaegse puhkeala väljaarendamiseks;
- suurendada pargiala aastaringse kasutamise võimalusi;
- tagada kergliiklejate liikumise mugavus ja turvalisus;
- määrata tingimused ala väljaarendamiseks.

Planeering näeb ette kehtiva detailplaneeringu täpsustamise ja varem planeeritud suveteatri ehitamise. Käesolev detailplaneering määrab hoonestusala hoone ja rajatiste ehitamiseks ning ehituskeeluvööndi vähendamiseks, mida kehtivas detailplaneeringus ei olnud ette nähtud.

Detailplaneeringu põhimõtteline lahendus on edasise projekteerimise aluseks. Alal viia läbi konkurss parima arhitektuurse ja maastikukujundusliku lahenduse leidmiseks.

3. Planeeringus kavandatu kirjeldus

Planeeritud on Paepargi tn 9// Pallasti tn 56 kinnistu osale, planeeritud alale, määrata ehitusõigus suveteatri kavandamiseks. Paepargi tn 9//Pallasti tn 56 on üldkasutatav maa, mille maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta.

Kavandatud suveteater koosneb lavast ja varikatusest ning nõlvadele rajatavatest istumisaladest. Ala on kasutuses valdavalt suvehooajal (teatrietendused, kontserdid) ja mitte rohkearvulise publiku jaoks. Hinnanguliselt on kavandatud kohtade arv 1200. Võimalusel on talvehooajal ala kasutusel uisuväljakuna. Alale ei ole kavandatud kohvikut.

Planeering vastab olulises osas Lasnamäe elamualade üldplaneeringule (millega on piirkonna maakasutuse juhtotstarbeks ette nähtud puhkamiseks sobiv haljasala) ning täpsustab Tallinna Linnavolikogu 1. oktoobri 2009 otsusega nr 197 kehtestatud „Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneeringut“.

Üldplaneeringus on ala määratletud:

haljasalad - puhkeotstarbelised alad, nagu metsad, avalikud pargid, looduslikud haljasalad, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks. Alal võivad paikneda mänguväljakud ja lemmikloomade jalutusplatsid ning üksikud väiksemad puhke- ja spordiehitised;

rohealad - loodusliku või inimtekkelise päritoluga taimkattega ala tiheasulas, sh. linnametsad, pargid, haljakud, aiad, kalmistud, ettevõtete, liiklussoonte ja infrastruktuuriobjektide ümber paiknevad puhvervööndid, jäätmaad jt. taimkattega alad.

Üldplaneeringus on planeeritud Pae park rekreatiivse, ökoloogilise ja esindusliku arengusuunaga.

Üldplaneeringu muutmise vajadus tuleneb detailplaneeringu eesmärgist alale ehitada suveteater. Suveteatri ehitamiseks (isegi kui tegemist on rajatisega) on vajalik vähendada ehituskeeluvöönditvööndi vähendamist üldplaneering ette ei näinud.

Järve ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik avalikule pargialale suveteatri ja nõlvadele istumisalade rajamiseks, abihoone ehitamiseks ning osaliselt praegu roostikuga kaetud ala täitmiseks (muutuvad veekogust määratud kitsenduste alad). Rajatised teenindavad Paepargi territooriumi, kavandatud hoone teenindab suveteatrit. Ehituskeeluvööndit võib vähendada arvestades ranna kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Pae järvel on 4 m laiune kallasrada. Kallasraja paiknemine arvestab ala reljeefi iseärasusi ja uut veekogu piiri. Kallasrajal on ürituste välisel ajal läbipääs tagatud, piiratud ligipääsuga ürituste ajal või muul põhjusel takistatud juurdepääsu korral saab kallasrajale liikuda muid avalikult kasutatavaid teid mööda kaugemalt.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud maa-ala moodustab ca 9% Paepargi tn 9//Pallasti tn 56 kinnistust. Paepargi tn 9//Pallasti tn 56 kinnistu suurus on 21,65 ha, millest planeeritud on 2,03 ha (pos nr 1). Pos nr 1 krunt on määratud detailplaneeringu läbiviimise eesmärgil ning ehitusõiguse kavandamiseks. Pos nr 1 krunt hõlmab planeeritud ala ja planeering ei tee ettepanekut Paepargi tn 9//Pallasti tn 56 kinnistupiiride muutmiseks.

Kinnistu omanik on Tallinna linn, katastri tunnus on 78403:301:0115 ja maakasutuse sihtotstarve on üldkasutatav maa. Planeering ei tee ettepanekut maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks.

3.2 Hoonestusala paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringus on kavandatud pos nr 1 krundile rajatised: varikatusega suveteater ja istumisalad nõlvadel. Kavandatud suveteater ei ole hoone. Kavandatud on eraldiseisev abihoone suveteatri teenindamiseks. Planeeringus on määratud hoonestusala rajatiste ja ühe hoone kavandamiseks. Hoonestusala paiknemine lähtub suveteatri varikatuse ja lava ning lava esise väljaku paiknemisest olemasolevat reljeefi arvestavalt, kavandatud hoone paiknemisest ja ilmakaartest.

Suveteatri varikatuse kavandatud kõrguseks on kuni 11 m.

Planeeringus on määratud:

- varikatusega suveteatri ja lava paiknemise ala;
- lava esine väljak;

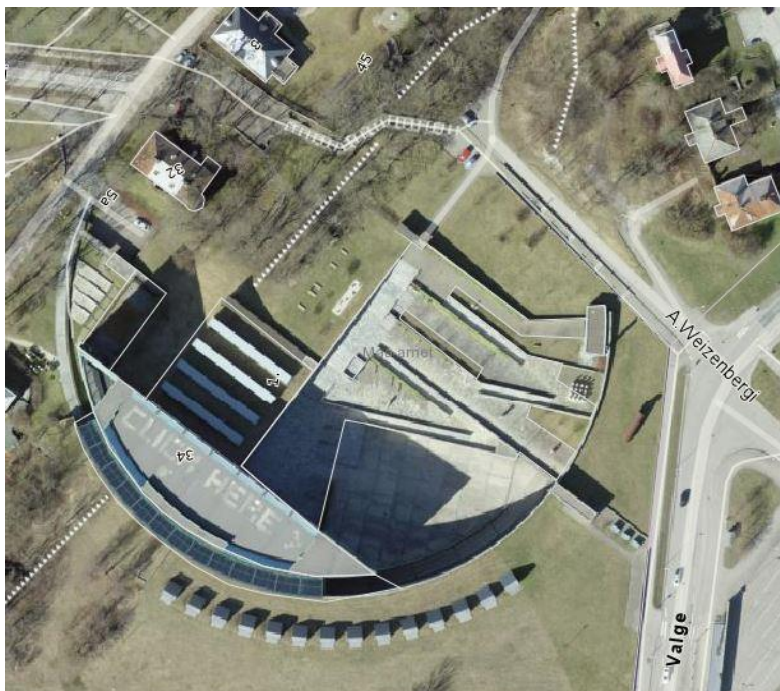
- pealtvaatajate istumisalad;
- täidetav ala;
- turvalisuse tagamiseks piirdeaia kavandamine;
- abihoone võimalik asukoht.

Kuna kavandatud rajatised ja hoone paiknevad ehituskeeluvööndis, siis nähakse ette ehituskeeluvööndi vähendamise hoonestusala ulatuses vastavalt joonisel nr 2 „Põhijoonis“.

Planeeritud positsioonile nr 1 on lubatud paigaldada ajutisi konteinereid (wc, kioskid) Lasnamäe Linnaosavalitsuse loal, selleks on määratud eraldi ala pargi põhjapoolses osas.

Planeeringus on määratud ala, mis on kuni 1 m (maapinna täitmine) täidetav ala. Täidetava ala määramine on oluline tagamaks suveteatri ala turvaline ja sihipärane kasutamine sõltumata Pae järve veetasemest- st välistada kavandatud suveteatriala üleujutamine. Lisaks maapinna täitmisel on ette nähtud ka veeala täitmine „Põhijoonisel“ märgitud ulatuses. Veeala täitmine toimub roostiku alal kus kaldajoon on sopistunud. Roostik kasvab madalama veega alal ja seetõttu on ka täitmise mahud väiksemad. Hilisemal projekteerimisel on vajalik täidetava ala eelnev kaardistamine, siis täpsustuvad ka täitepinna mahud.

Kavandatud suveteatri kontseptsioon on reljeefi arvestavalt amfiteatri laadne, kus istumisalad paiknevad nõlvadel ning etendused toimuvad tasasel (täidetud) paeplatool veekogu kaldapealsel. Sarnaselt on lahendatud nii Tallinna laululava kui ja KUMU kunstimuseumi sisehoov (vt. lisade kaust analüüsikaart).



kaart.delfi.ee

3.3 Ehitusõigus, ehitise kasutusotstarbed ning ehitise ja maaüksuste koormusnäitajad

Positsioon nr 1

Planeeritud maa-ala suurus 2,03 ha

Üldkasutatav maa 100%

Hoonete arv: üks abihoone (esinejate garderoob)

Ehitised (rajatised): varikatusega suveteatri ala lavaga ja lava esine väljak

Istumisalad nõlvadel

Tugimüüride rajamine

Kavandatu on määratud avalikuks kasutamiseks.

Alale on võimalik rajada hooajaline uisuväljak. Orienteeruv uisuväljaku suurus on 700 m².

Planeeritud pos nr 1 kavandatud ehitiste (hoone ja rajatised) ehitisealune pind:

- suveteatri abihoone (esinejate garderoob) kuni 30 m²
- suveteatri lava varikatusega 250 m²
- lava esine väljak 240 m²

kavandatud ehitisealune pind kokku kuni 520 m²

Lisaks nõlvadel istumisalad (kavandatud pingiread) ligikaudu 1100 m² ja ajutiste konteinerite paigaldamise ala (tualetid, kioskid) 600 m².

Kavandatud suveteatri ala väljaehitamiseks on määratud täidetava ala suurus ca 1980 m²- sh maapinna täitmise vajadus ligikaudu 2200 m³ ja veekogu täitmine ligikaudu 500 m³. Täidetava ala ABS kõrguseks on arvestatud ligikaudu 36.50. Täidetava ala kõrgusmärk on planeeritud lähtuvalt olemasolevast situatsioonist ja välistab ala üleujutamist kõrgvee ajal. Täitmise vajadust tuleb täpsustada projekti koostamisel, vajadusel võib see olla suurem kui planeeritud ABS 36.50. Juhul kui veekogu täitmise mahud ületavad 500 m³ on vajalik projekti koostamisel viia läbi KMH.

Suveteatri varikatuse lubatud kõrgus on kuni 11 m, kavandatud abihoone (esinejate garderoob) lubatav kõrgus kuni 3 m.

Rajatiste ja hoone kavandamiseks ei ole määratud krundi täisehituse protsenti ega tihedust.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna kõrguse muutmise vajadus on ca 1.5 m suveteatri ja seda ümbritseval territooriumil joonisel nr 2 "Põhijoonis" kujutatud alal. Täidetava ala suuruseks on kuni 1980 m². Täidetav ala on looduses piiritletav reljeefi madalamas osas nõlvade ning Pae järvega. Veekogu täidetav ala arvestab osaliselt olemasolevat pilliroo kasvuala. Pilliroo kasvuala ei muudeta lääneosas, seal säilib praegune olukord.

Suveteatri ala veekogu edelapoolne sopistus on ette nähtud täitmiseks, et luua võimalused ala turvaliseks ning esteetiliseks muutmisel- veepeegelduse efekt.

Vertikaalplaneerimine täpsustub projekteerimisel kui on selgunud Pae järve veepinna tase. Pae järve veepinna taseme muutumine võib olla tingitud kliimamuutustest ja sademete hulga suurenemisest. Samuti on Tallinna Kommunaalameti tellimisel koostamisel „Ülemiste ülevoolukollektori kontrollarvutuste teostamine ning Katusepapi piirkonna kanalisatsiooni lahkvooleks muutmise uurimistöo-skeem“. Koostamisel oleva uurimis-skeemi järgi on Pae järv pakutud üheks võimalikuks sademevee ühtlustusveekoguks ja selle realiseerimisel võib samuti järve veetase tõusta.

Maastikukujundusprojekti koostamisel tuleb arvestada sademevee projekti tulemusi ja perspektiivset Pae järve veepinna taset.

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Planeeritud alal kasvav kõrghaljastus on Paepargi rajamisel valdavalt istutuskeemi alusel istutatud puud ja põõsagrupid. Haljastushinnangu koostaja ettepanekute kohaselt tuleb säilitada II väärtusklassi puud (39 puud), võimalusel säilitada III väärtusklassi elujõulised puud ja põõsad (27 puud ja põõsast). Planeeringu lahendus näeb ette olemasolevate väärtuslike puude säilitamise vajaduse. Planeering näeb ette eluea lõpul olevad 4 V väärtusklassi puu likvideerimise. Planeeringu lahendusest lähtuvalt on ette nähtud likvideerida põõsagrupp nr 64 (kurdlehine kibuvits). Juhul kui ehitusprojekti koostamisel ilmneb vajadus puude likvideerimiseks, siis taotletakse raialuba ning arvutatakse välja asendusistutuse vajadus. Haljastusprojekti näha ette asendusistutuse haljasühikuks arvutatud puude ja põõsast istutamine pargialale.

Suveteatri kavandamisel ei näha ette täiendavate istutuste vajadust, selle vajaduse selgitab välja haljastusprojekt. Krundi välisruumi lahendus ja istutatavate taimede liigiline koosseis ja istutusala määrata haljastusprojekti. Haljastuse kavandamisel lähtuda juba väljakujunenud keskkonnast. Haljastuslahendus peab olema võimalikult looduslähedane ning bioloogiliselt mitmekesine. Täiendava haljastuse istutamine võib osutada nõlvade kindlustamisel vajalikuks. Haljastusprojekti koostamisel peab olema kaasatud kutsetunnistusega volitatud maastikuarhitekt.

Planeering näeb ette olemasoleva teedevõrgu ja kavandatud suveteatri vahelisele ning istumisalade teenindamiseks uute kõnniteede rajamise vajaduse. Kõnniteed äärde tuleb paigaldada prügikastid. Parema liikuvuse tagamiseks tehakse planeeringus ettepanek uue trepi kavandamiseks, mis loob parema ühenduse silla ja suveteatri ala vahel. Planeering teeb ettepaneku korrastada ühendust silla põhjapoolses osas, et ühendada nõlvade vahelisi alasid.

Planeeritud alale on lubatud ajutiste konteinerite paigaldus (WC, kioskid jm) „Põhijoonis“ märgitud alale. Planeeritud ajutiste kioskite ja tualettide alal ei ole lubatud puude kasvutingimuste halvendamine, puude kasvualal pinnase tihendamine ning ajutised konteinerid ei ole lubatud paigaldada puude juurekaitsevööndisse.

3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- planeeritud maa-alale on juurdepääs üksnes kergliiklejatel ja jalakäijatel. Teed on rajatud maastikukujundusprojekti alusel;
- täiendavaid juurdepääsu teesid ei kavandata. Pargi territooriumi teedestruktuur on hästi toimiv ja piisav;
- planeering käsitleb suveteatri alal jalakäijate võimalikke liikumissuundasid. Teed on avaliku kasutusega;
- Paepargi territooriumile ei ole sõidukitele juurdepääsu kavandatud. Linnaosavalitsuse loal on lubatud pargiteedel liigelda teenindavatel, mitte raskemad kui 5 T autodega;
- Paepargi territooriumi teenindavad olemasolevad parklad paiknevad linnaosavalitsuse hoone juures ning Majaka põik tänava poolses osas;
- Paepargi territooriumi teenindavad olemasolevad parklad paiknevad ca 260 m ja 640 m kaugusel kavandatud suveteatri alast. Majaka põik tänava poolses parklas on kohtade arv 99, LOV hoone parklas on kohtade arv 38 ja 23 kohta (hoone idapoolne parkla on osaliselt välja ehitamata). Varasemas planeeringus oli ette nähtud ehitada parkimismaja Võidu jooksu tn 10 a

kinnistule (kaugus suveteatri alast ca 590m). Parkimismajas oli kavandatud avalikuks kasutamiseks 295 kohta. Parkimishoone on välja ehitamata, hetkel on parkimise kohtasid avalikuks kasutamiseks ca 40. Teisel pool Laagna teed KUMU parklas (kaugus suveteatri alast ca 500m) on sõiduauto kohtasid 107 ning bussikohtasid 6.

Avalikus kasutuses parkimiskohade arv kokku 307, mis parkimismaja ja LOV parkla väljaehitamisel on kokku 576. Lisanduavad 6 bussikohta KUMU parklas;

- Kavandatud istekohtade arvuks on ligikaudu 1200 ja normatiivseteks parkimiskohtadeks (1/5 - korruselamute ala-, arvestades teater, kontsert- ja universaalhall normatiivi istekohta kohta) on 240 kohta. Parkimiskohad on olemasolevates avalikult kasutatavates parklates pargi lähialal;
- alale on tagatud juurepääsud ka ühistranspordiga. Lähialal paikneb 5 bussipeatust;
- täiendavaid parkimisalasid planeeritud alal ei ole kavandatud.

Jalakäijate teede teekatteks kasutada pargi territooriumil juba praegu kasutatud paekivitolmu katet, lahendust ja ka kattematerjale täpsustada projekteerimisel. Erinevate tasapindade ühendamisel tuleb rajada trepistikud ja teede pikikalded peavad vastama EVS normatiividele. Mäe pargi projektist lähtuvalt on rajatud teede äärde dreenaazrennid, et vältida pinnase erosiooni võimalike valingvihmade korral, sama lahendust kasutada ka planeeritud teedelt sademevete ärajuhtimisel.

3.7 Tehnovõrkude ja tänavate planeerimise põhimõtted

Planeeritud alal puudub vajadus täiendavate liitumiste kavandamiseks tehnovõrkudega. Ala on varustatud elektriga ja liitumise kilp (2tk) paikneb planeeritud maa-ala. Vajadusel on võimalik projekteerimise käigus liitumiskilbi asukohta muuta. Täiendava võimsuse vajadus linnaosavalitsuse sõnul puudub. Suuremate ürituste korraldamisel on kasutusel ajutised elektrigeneraatorid.

Aastal 2013 on koostatud „Pae pargi suusarajad, sild ja purskkaev“ põhiprojekt K-projekt töö nr 130140. Projekteeriti purskkaev ning lahendati elektrivarustus maakaabelliinide ja teede valgustus. Projekt on ellu viidud – rajatud on alajaamast nr 6108 (Pallasti tn 42) 0,4 kV fiidrilts maakaabelliin ja paigaldatud on liitumiskilp mõõtesüsteemi ja peakaitsmega 3x50A. Purskkaevu arvutuslikuks elektrikoormuseks on märgitud 20 kW. Tänavavalgustus on ühendatud olemasoleva lülituskilbiga LS777.

Planeeringus on näidatud võimalik tänavavalgustuse maakaabli paiknemine, lahendus täpsustub projekteerimisel. Ajutiste kioskite elektrivajaduse väljaselgitamine ja lahendus töötatakse välja projekti koostamisel.

Liitumisvajadus sideteenuste, vee- ja kanalisatsiooniga puudub.

3.8 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Planeeritud ala jääb looduskaitseaduse kohasesse järve kalda 25 meetrisesse ehituskeeluvööndisse ja veeseaduse § 29 lg 2 kohasesse järve 10 meetrisesse veekaitsevööndisse. Piiranguvööndi ulatus on 50m. Veekogu kitsendused on määratud põhikaardi veepiirist, seisuga 15.01.2018 joonisel „Tugiplaan“.

Planeeringulahendusest lähtuvalt määratakse täidetavad alad ja sellest lähtuvalt muutub ka veepiir.

Planeeringus joonisel „Põhijoonis“ on veekogust tulenevad piirangud määratud uuest veepiirist. Skeem nr on kajastatud ehituskeeluvööndi piiri vähendamise ettepanek hoonetusala ulatuses.

Planeeritud alal paikneb Majaka liitsihist tulenevas kõrguspiirangu alas, mille ABS (absoluutkõrgus merepinnast) on 57 m. Planeering näeb ette suveteatri varjualuse ca 47 ABS kõrgusele (sõltub täidetava ala ABS kõrgusest). Täidetava ala ABS kõrguseks on planeeringus kavandatud 36.00.

Ala läbivad tehnovõrkudele on määratud servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks, graafiliselt joonisel „Tugiplaan“.

3.9 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Paepargi territooriumile oli suveteater kavandatud ka kehtivas detailplaneeringus, aga määramata oli hoonetusala ja seetõttu ei vähendatud ka ehituskeeluvööndit. Suveteatri idee on kajastatud ka pargi projektlahenduses.

Planeeringus on ette nähtud võimalused Paepargi territooriumi terviklikuks arendamiseks väljakujunenud alale uue kasutusfunktsiooni lisamisel kogu pargi tervikkontseptsiooni silmas pidades. Planeering näeb ette pargiala veepiirile, reljeefis sobivale alale, suveteatri kavandamise ning nõlvaaladele istumisvõimaluste loomise. Reljeefi iseärasused võimaldavad luua amfiteatri laadse atraktiivse puhkeala. Kogu pargiala on aktiivses kasutuses ning kavandatud suveteatri ala on hästi vaadeldav Pae järve kallastelt.

Kavandatud tegevus loob avaliku kasutusega Paepargi alale lisaväärtust ning tõstab selle atraktiivsust. Vaba aja veetmise võimaluste parandamine lähipiirkonna elamurajoonis on vajalik ja omab positiivset mõju vähendades liikumisvajadust kesklinna ja leevendab kasutuskoomust linna teistel puhkealadel.

Lahenduse ellurakendamisel on loodud võimalus ala aastaringseks kasutamiseks. Suvisel perioodil teatri ja kontserdite külastuskohana ning talvisel ajal uisuväljakuna. Suveteatri ala on ühendatud olemasoleva jalgteede võrgustikuga. Kavandatud ala tuleb kujundada turvaliseks valgustatud pargiosaks.

Detailplaneering määrab ala põhimõttelise lahenduse: lava ja varikatuse ning lavaesise väljaku asukoha ja istekohtade ning abihoone võimaliku paiknemise, mis täpsustatakse projekti koostamisel.

Istumisalad karjääri nõlvadele on kavandatud reljeefist tulenevalt ning võimalus on need jagada kolmeks sektoriks. Orienteeruv istumiskohtade arv on ca 600 lavaga piirneval alal, vahepealsel reljeefiosal on võimalik kohtade arv ca 200 ning reljeefi kõrgemas- ala põhjaosas on võimalikuks kohtade arvuks ca 400. Orienteeruv istekohtade arv kokku on 1200.

Planeeringualal ega selle naabruses ei paikne looduskaitse seisukohalt väärtuslikke või ökoloogiliselt tundlikke alasid. Lähim looduskaitse üksikobjekt - Lasnamäe vana paemurru paljand, kaitsevööndiga 50 m - asub planeeringualast 130-150 m kaugusel, Pae järve vastaskaldal. Planeeringus kavandatu ei kahjusta piirkonna loodusväärtusi.

3.10 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Lähipiirkonna ja linnaosale mõjub positiivselt kavandatud ala korrastamine ja täiendava kasutusfunktsiooni (suveteater, kontserdid, uisuala ning nõlvadel istumisalad) lisandumine.

Planeeringu elluviimisel:

- kujuneb hetkel mahajäetud ja kõrvalisest pargialast atraktiivne vabaõhulava ja istumisalad;
- kavandatud suveteatri vabaõhulava on ühendatud Paepargi teedevõrgustikuga ühtseks tervikuks;
- lisandub uus kasutusfunktsioon, mis rikastab pargiala kasutust;
- tagatakse ala avalik kasutus;
- tagatakse ala üldine heakord;
- tagatakse ala turvalisus.

Planeeringu elluviimine tõstab lähipiirkonna linnakeskkonna kvaliteeti ja atraktiivsust avalikke huve arvestavalt.

3.11 Kalda ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja üldplaneeringu muutmise põhjendused

Käesoleval juhul sisaldab detailplaneering ettepanekut vähendada Pae järve ehituskeeluvööndit, mis looduskaitseaduse kohaselt ja kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud „Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga” on 25 meetrit.

Planeering teeb ettepaneku ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Ehituskeeluvööndi piir on määratud planeeritud uuest veepiirist. Planeeritud uus veepiir lähtub veekogu täitmise alast.

Planeering teeb ettepaneku ehituskeeluvööndi vähendamiseks 1 m vastavalt Skeem nr 1 lahendusele hoonestusala ulatuses.

Ehituskeeluvööndit võib vähendada arvestades ranna kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Planeeritud suveteatri kavandamine mõjutab taimestikust eelkõige roostikku ja vähesel määral veekogu kaldale rajatud nõlvaala looduslikku taimestust. Maastikukujunduse projekti alusel rajatud nõlvaalad on niidetavad murualad. Alal on läbi viidud puittaimestiku haljastuslik hinnang. Planeeringulahendusest lähtuvalt on ette nähtud likvideerida istepinkide paigaldamiseks kurdlelise kibuvits `Alba` põõsagrupp (pos nr 64).

Planeeritud suveteatri alal on ette nähtud üleujutatud ala täitmise vajadus. Täitmine mõjutab kaldapealse ala reljeefi. Likvideeritakse rajatud kõrgendik kaldapealsel, täidetakse ca 188 m² suurune veeala ning 1377 m² suurune kaldaala. Astanguline reljeefivorm kujundatakse projekteerimise käigus vajadusel ümber istumisalade, kõnniteede ja treppide rajamiseks.

Planeeritud suveteatri kõlvikuline koosseis on hooldatud pargiala. Kuna suveteatri paiknemise alal (reljeefi madalam osa) on aeg-ajalt üleujutatud, siis hooldus on alal teostamata ning taimestik on valdavalt looduslik. Planeeringu ellu viimisel on vajalik kogu ala regulaarne hooldamine.

Planeeritud suveteateri ala (plan ala suurus 2,03ha) on osa Paepargi tn 9//Pallasti tn 56 kinnistust, mille suurus on 21,65 ha. Planeering ei näe ette kinnistupiiride muutmist.

Planeeritud suveteatril on olemasolev ühendus elektriga, liitumiskilp paikneb alal. Liitumisi teiste tehnovõrkudega, nagu vee- kanalisatsioonitorudega ning sidevarustust ei kavandata.

Pargialal on väljakujunenud kõnniteedevõrgustik, mis on haljastusprojekti alusel rajatud. Alal on lubatud üksnes hooldusmasinatega sõitmine. Planeering näeb ette uute jalgteede kavandamise suveteatri ning istumisaladele juurdepääsuks.

Alal väljakujunenud asustus puudub, kogu pargiala on avalikus kasutuses, rajatud on lastemänguväljakud, koortepark, teedestruktuur ning istumisalad. Kavandatud suveteatri ala jääb avalikuks pargialaks. Pae järv ei ole avalik veekogu, järv ei ole mõeldud suplemiseks ega mootoriga veesõidukitele.

Detailplaneering vastab olulises osas Lasnamäe elamualade üldplaneeringule ning täpsustab Tallinna Linnavolikogu 1. oktoobri 2009 otsusega nr 197 kehtestatud „Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneeringut”.

Detailplaneeringu eesmärk on suveteatri rajamine Pae pargi puhkeala koosseisus. Suveteatri kavandatav asukoht on Pae tehisejärve (9 ha) kaldal. Võimalikku mõju Pae järvele saab hinnata ebaoluliseks, kuna järve kaldad ei ole erosiooniohtlikud (tegemist on endise paekarjääriga) ning alalisi ehitisi järve ei kavandata. Suveteatri ehitised on kerged ja demonteeritavad. Suveteatri rajamisega ei kaasne alaliste kommunikatsioonide vajadust, lava ehitamine on kavandatud samuti kergkonstruktsioonilisena. Detailplaneeringus nähakse ette puhkeala kasutamistingimused, mis arvestavad veekogu naabrusega. Vee erikasutusloa taotlemise vajadus täpsustub projekteerimise käigus. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamise võimaluse otsustab Keskkonnaameti Põhja regioon

pärast detailplaneeringu vastuvõtmist Tallinna Linnavalitsuse poolt, taotluse ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab riigi Keskkonnaametile Tallinna Keskkonnaamet.

Detailplaneeringus tehtav ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks ja veekogu täitmiseks tagasihoidlikus mahus ei too kaasa Pae tehisejärve keskkonnaseisundi kahjustumist. Järve kallal on erosioonikindel ja tehiskall, koosnedes karjääri töötamise perioodil murtud paekivist. Kallas on välja kujunenud poole sajandi vältel, alates karjääri sulgemisest. Kavandatud suveteatri kasutamisega ei kaasne tegevusi, mis võiks kaasa tuua veekogu reostumise või kallaste uhtumise.

Pae tehisejärv ei ole Vabariigi Valitsuse 7. jaanuari 2016 protokollilise otsusega kinnitatud Lääne-Eesti veemajanduskavas määratletud eraldiseisva pinnaveekogumina, mistõttu ei ole järve tarvis välja toodud ka keskkonnamärke ega seatud muid tingimusi. Järve ja tema kaldavööndi kasutamine lähtub parimast keskkonnanahoiu praktikast.

Pae puhkealal varem kehtiva detailplaneeringu ja maastikukujundusprojekti alusel rajatud infrastruktuur jääb teenindama ka suveteatri külastajaid. Pae järve kaldavöönd on puhkajate poolt intensiivselt kasutatav, puudu on ürituste korraldamise ala. Suveteater kui välitegevusi koondav ettevõtmine võimaldab puhkeala ja kalda kasutust tervikuna paremini suunata. Suveteatri kui kergehitise võimalik mõju järvele ei sõltu sellest, kas lava toetub looduslikule alusele või asub monteeritavana veidi kõrgemal maa- või veepinnast. Alalist ehitist järve ei kavandata.

Kavandatud ehitamisega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb üksnes planeeringualaga. Avariiolekordade (näiteks õlileke järve) esinemise tõenäosus on väike, kuna ehitiste iseloom ei eelda raskema tehnika kasutamist. Suveteatri hilisema kasutamisega seotud mõjud on sotsiaal-majanduslikus mõttes positiivsed. Inimeste tervist, heaolu ega vara kavandatud tegevus ei ohusta, kuna luuakse lisaväärtust vajaliku puhkeala tarvis. Suveteatri ja kogu Pae puhkeala kasutamine on intensiivsem suveperioodil. Vaba aja veetmise võimaluste parandamine Lasnamäe elamurajoonis on keskkonnanahoiu seisukohalt positiivne, kuna vähendab liikumisvajadust kesklinna ja levendab kasutuskoormust linna teistel puhkealadel.

4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Suveteater tervikuna koos rajatiste ja kavandatud abihoone peab sobituma keskkonda. Töötada välja kogu alale ühtne arhitektuurne terviklahendus.

- Peamised välisviimistlusmaterjalid: puit, betoon. Lisaks paekivi, kangad (nt. purjeriie), õhuline kergkonstruktsioonis katus;
- Kavandatud hoone peab arhitektuurselt sobituma keskkonda, looma suveteatri arhitektuurse lahenduse ja materjali valikuga tervikliku ansambli;
- Piirete (turvapiirded, müüritised) rajamise vajadus ja disain peab lähtuma turvalisusest, eridisain. Piirded peavad sobima ülejäänud pargis kasutatud piiretega (läbipaistvad metallpiirded), kõrgus kuni 1,2 m. Kõrgemate piirete kui 1,2 m rajamise vajadus täpsustub ehitusprojektis;
- Väikevormid kavandada arhitektuurse vormiga kooskõlas. Välimööbli ja istepinkide materjalikasutus ja värvitoonid peavad lähtuma ala tervikkontseptsioonist. Soovitavalt eridisainlahendus.

Viia läbi konkurss parima arhitektuurse ja maastikukujundusliku projekti väljatöötamiseks. Projekteerimise meeskonnas peab olema kutsetunnistusega volitatud maastikuarhitekt.

4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Ehitusprojekti koosseisus esitada haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid ja uushaljastuse kavandamisel Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõudeid. Tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused;
- Ehitusprojektis on lubatud täpsustada suveteatri, suveteatri lava, lava esise väljaku ja istumisalade paiknemist, kergkonstruktsioonis katuse katte materjale;
- Suveteatri rajatiste, abihoone ning teede ja tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametis;
- Ehitusprojekti koostamisel analüüsida Pae järve võimalikku veetaseme tõusu seoses sademete hulga ja intensiivsuse suurenemisega ning sademeveesüsteemi täiustamise vajadusega, samuti arvestada analüüsi tulemusi planeeringuala vertikaalplaneeringu koostamisel ja rajatiste püsivuse tagamisel;
- Ehitusprojekti koostamiseks tellida tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ ja Elektrilevi OÜ tänavavalgustuse osakonnalt. Projekt kooskõlastada võrguvaldajaga;
- Projekt kooskõlastada Mäepargi projekteerijaga OÜ Ateljee Süd;

Terviseameti nõuded:

- ehitustööde teostamisel tuleb jälgida, et ehitismüra ei ületaks keskkonnaministri 16.02.2016 a. määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisa 1 kehtestatud normtasemeid. Ehitismüra piirväärtusena rakendatakse kella 21.00-7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest (elamu maa-alal päevasel ajavahemikul 60 dB ja öösel 45 dB);
- järgida sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ §9 lõikes 1 kehtestatud helivõimendussüsteemide helirõhu piirtasemeid, mis ei tohi ületada järgmisi arvsuursi: helirõhu ekvivalenttase LpA.eq,T 100dB ja helirõhu maksimaaltase LpAmax 115 dB ning lastele ettenähtud üritustel helirõhu ekvivalenttase LpA.eq,T 90dB;
- alale püsivate seadmete paigutamisel tuleb jälgida, et neist lähtuv müra ei ületaks elamualadel KeM määruse nr 71 lisa 1 kehtestatud normtasemeid, mis on päeval 50 dB ja öösel 40 dB.

4.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded

- Puudele teha regulaarselt hoolduslõikust, mille käigus tuleb: eemaldada võradest kuivanud oksad ja oksatüükad; maha lõigata lumekoorma või tormituulte tõttu murdunud okste tüükad oksakrae pealt; eemaldada murdumisohtlikud oksad. Hoolduslõikust peab teostama vastava ala spetsialist - kutsetunnistusega arborist. Noortel pihlakatel peab jälgima ja võimalusel likvideerima üksteise vastu hõõrduvad oksad, et vältida haavade teket;
- Noored pihlakad, mis on kuivanud, tuleb välja vahetada, et säiliks projekti algne idee. Et puude kuivamist vältida, tuleb puid regulaarselt ja korralikult istutustööde ajal ja peale istutustöid vähemalt 3 aasta jooksul kasta. Põuastel suvedel vajavad ilmselt kõik kõrgemal ja paesel nõlval

- kasvavad noored puud lisakastmist. Tulevikus eelistada käesolevasse miljöösse sobilikke liike, mis taluvad paest pinnast, saastet ja on külmakindlad;
- Krundi väliruumi lahendus ja istutatavate taimede liigiline koosseis ja istutusala määrata haljastusprojekti. Uue haljastuse rajamisel tuleb tagada tänavahaljastusele vajalik kasvuruum lähtetasemel „hea“;
 - Haljastusprojekti koostamisel arvestada dendroloogi ettepanekutega:
 - säilitada tuleb II väärtusklassi puud;
 - võimalusel säilitada III väärtusklassi elujõulised puud ja põõsad;
 - vajadusel võib likvideerida IV väärtusklassi kuuluvad puud ja põõsad;
 - likvideerida eluea lõpul olevad 4 V väärtusklassi puud.
 - Säilivale kõrghaljastusele viia läbi võrahooldus ja tagada kasvutingimused ning kaitse ehitustööde ajal. Võrahooldust reglementeerivaks dokumendiks on Tallinna Linnavalikogu määrus 19. mai 2011 nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“;
 - Kavandatud ehitamisel tuleb säilitada olemasolevate puude kasvutingimused. Säilitatavate puude kaitsmiseks tuleb ehitustööde ajal kasutada kaitsemeetmeid:
 - Üldjuhul ei ole kaevetööd säilitatavate puude juurestiku kaitsealal lubatud. Kui kaevetöö sooritatakse puude juurestiku kaitsealal, tuleb paljastunud puujuured katta kaitseks külmumise või kuivamise eest, kuival perioodil tuleb puud kasta.
 - Kaevetöö tegemisel säilitatavate puude läheduses, kus võib olla tegemist kergesti variseva pinnasega tuleb rajada tugiseinad, mis väldivad juurestiku kahjustumist pinnase nihkumise tagajärjel.
 - Kaevetööga seotud alal piiratakse üksikpuud või puude ja põõsaste grupid piki juurestiku kaitseala piiri ajutise piirdeaiaga.
 - Kaevetöö tegemisel juurestiku kaitsealal paigaldatakse puudele tüvekaitse, tüvekaitse ei tohi kahjustada puutüve (keelatud on kaitselaudise naelutamine või kruvimine puu tüve külge), kasutada pehmet materjali kaitselaudise ja puutüve vahel.
 - Materjale, töövahendeid, pinnast jm ei tohi ladustada puude juurestiku kaitsealale. Erandjuhul võib liiklemise või materjalide ladustamise vajadusel juurestiku kaitsealal katta maapinna viisil, mis välistab pinnase tihenemise.
 - Kaevetööd segavate puude raie ning okste kärpimine on lubatud vaid keskkonnaameti poolt väljastatud kirjaliku loa alusel.
 - Järgida tuleb kõiki kehtivas Tallinna linna kaevetööde eeskirjas seatud nõudeid, et tagatud oleks puittaimede säilimine.
 - Ehitusaluse kasvupinnase käitlemine tuleb läbi viia vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele;
 - Pae järve täitmiseks tuleb taotleda Keskkonnaametist vee erikasutusluba veekogu põhja pinnase paigaldamiseks;
 - Objekti projekteerimisel näha ette meetmed veekogu risustamise ärahoidmiseks;
 - Ehitustööd ei ole lubatud teha lindude pesitsemise perioodil.

4.2.2 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks

Kogu planeeritud ja pargiala ala teede hea valgustus ja nähtavus vähendab kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismiaktide, vägivalda ja süütamiste riski. Liikumisteed on ühendatud ümbritseva linnakeskkonnaga. Atraktiivne planeering vähendab kuriteohirmu ja vandalismohtu.

4.2.3 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

- Projektide koostamisel tuleb taotleda tehnovõrkude valdajatelt täiendavad tehnilised tingimused ning ehitusprojekt tehnovõrkude valdajatega kooskõlastada;

5. Planeeringus kavandatud vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja – seisukohtadele

Lasnamäe elamualade üldplaneering

Planeeritud maa-ala maakasutuse juhtotstarve on haljasala. Haljasalad on puhkeotstarbelised alad, nagu metsad, avalikud pargid, looduslikud haljasalad, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks. Alal võivad paikneda mänguväljakud ja lemmikloomade jalutusplatsid ning üksikud väiksemad puhke- ja spordiehitised.

Planeering on Lasnamäe elamualade üldplaneeringut muutev. Detailplaneeringus tehakse ettepanek vähendada looduskaitseadusest tulenevat ehituskeeluvööndit. Detailplaneering on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbega.

Üldplaneeringu muutmise põhjendused: Lasnamäe elamualade üldplaneeringu koostamisel ei prognoositud Pae järve ehituskeeluvööndi ala vähendamist, kuna vajadus selleks puudus;

Kehtiv detailplaneering nägi ette Pae järve ulatuva poolsaare looduslikul paeplatool suveteatri asukoha ilma ehitusõigusega. Veetase järves on aga tõusnud ja on tänaseks stabiliseerunud tasemele, kus platoo on olnud suveperioodil osaliselt vee all. Pae järve ehituskeeluvööndi vähendamine planeeringualal ja alale rajatiste ning hoone ehitamine võimaldab määrata ehitusõiguse suveteatri ehitamiseks ning kasutada ehitist sihtotstarbeliselt;

Planeering vastab:

- Tallinna Linnavalitsuse 31.oktoobri 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamissettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;
- Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud Lasnamäe elamualade üldplaneeringule juhtotstarbe osas;
- Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014. Normatiivne parkimiskohtade vajadus on 21 kohta. Avaliku kasutusega parkimiskohad on olemasolevad (2 parklat) ja normatiivne parkimisvajadus on tagatud;
- Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Olemasolevatele säilivatele puudele tuleb tagada juurestiku kaitseala. Lahendus täpsustub ehitusprojekti;
- Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kavandatud kergliiklustee laius vastab tasemele „hea“;
- Eesti standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine. Nõudeid ehitusprojekti koostamiseks vt ptk 4.2.3;
- Pae pargi maastikuarhitektuuri projektlahenduse põhimõtetele (Osaühing Ateljee Süd).

II Joonised

Joonis nr 1 Asukohaskeem

Joonis nr 2 Põhijoonis

Skeem nr 1 Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Planeeringu koostaja

Maarja Zingel