

## Töö koostajad:

Siiri Koot  
arhitekt EAL

Margus Koot  
arhitekt EAL

## KONSULTANDID:

**Hele Möllits**  
LinnArt OÜ  
Haljastuse hinnang

**Kaarel Roopalu**, insener  
OÜ MIRANDUS  
Elektrivarustuse lahendus  
Sidevarustuse lahendus

## SISUKORD

SISUKORD.....	2
SELETUSKIRI .....	3
PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....	4
..... ASUKOHT .....	4
PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....	4
PLANEERINGUGA KAVANDATAV .....	4
..... PLANEERITAVA ALA KRUNDIJAOTUS.....	4
..... HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED.....	5
..... HOONETE KASUTUSOTSTARVE NING HOONETE JA KRUNDI KOORMUSNÄITAJA .....	6
..... VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	6
..... KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD .....	6
..... HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED .....	7
..... TÄNAVATE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	12
..... TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	13
..... TULEOHUTUS .....	15
..... INSOLATSIOONITINGIMUSTE MUUTMINE .....	16
..... JÄÄTMEKÄITLUS .....	16
..... LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	16
..... AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	16
..... KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	17
..... KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....	17
..... KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE .....	18
..... KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE.....	18
..... KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE .....	18
EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHITAMISE NÕUDED .....	18
..... HOONETE OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED.....	18
..... RAJATISTE EHITUS- JA KUJUNDUSNÕUDED .....	19
..... NÕUDED EHITUSPROJEKTILE.....	19
PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA SEISUKOHTADELE.....	21
J O O N I S E D .....	23
..... ASUKOHA SKEEM.....	24
..... PÕHIJONIS 1:500 .....	25
..... LIIKLUS 1:500 .....	26
..... TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN 1:500.....	27
..... TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN (alternatiiv) 1:500 .....	28

# SELETUSKIRI

## PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

### .....ASUKOHT

Detailplaneeringuga haaratav ala asub Nõmme linnaosas Pääsküla asumis Pääsküla raudteeületuskoha läheduses. Planeeritava ala suurus on 0,73ha. Pärnu mnt 441 (katastritunnus 78404:408:0512) suurusega 6899m<sup>2</sup> paikneb Pärnu mnt, Tallinn-Keila raudtee, Pärnu mnt., Rohula tn., Kadaka pst. ringristmiku ja asustusüksuse 0524 vahelisel alal. Kinnistu pikemad küljed on piki Pärnu maanteed ja raudtee maa-ala. Kõrvalkruntidel hoonestus puudub, üksikelanud asuvad Pärnu mnt vastasküljel. Juurdepääs Pärnu mnt 441 krundile on Pärnu maanteelt. Planeeritav ala on hoonestamata.

Puittaimestiku haljastusliku hinnangus hinnatud maa-alal (Pärnu mnt 441 kinnistu puittaimede haljastuslik hinnang LinnArt OÜ töö nr.102015-92) kasvavad peamiselt lepad, männid, toomingad, pihlakad ja kased. Kokku on alal 173 haljastuslikku objekti - 16 erinevat liiki puittaimi. Enamus puid kuuluvad III ja IV väärtusklassi.

## PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada sotsiaalmaa sihtotstarbega Pärnu mnt 441 kinnistu üheks ärimaa sihtotstarbega krundiks, üheks transpordimaa või üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määrata ärimaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus ärihoone ehitamiseks.

Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

## PLANEERINGUGA KAVANDATAV

### .....PLANEERITAVA ALA KRUNDIJAOTUS

Planeeritav kinnistu Pärnu mnt 441 (katastritunnus 78404:408:0512, pinnaga 6899m<sup>2</sup>; katastrisihtotstarve Sotsiaalmaa) jagatakse kolmeks krundiks. Üheks Ärimaa sihtotstarbega krundiks, üheks Üldkasutatava maa või Transpordimaa sihtotstarbega krundiks ja üheks Transpordimaa sihtotstarbega krundiks.

Ärimaa krunt on planeeritud kinnistu Pärnu mnt. poolsele alale, samuti ka üks Transpordimaa sihtotstarbega krunt, millele ulatub olemasolev kergliiklustee ja mis on kavas liita Pärnu mnt. krundiga T22. Teine Transpordimaa sihtotstarbega krunt jääb planeeritud ärikrundi ja Pääsküla raudteejaama kinnistu vahele ja see reserveeritakse varem projekteeritud tee jaoks (Projekti koostaja: AS Teede ja Tehnokeskus 2010.a.; Töö:RO189-1 "Ohuprobleemide likvideerimine raudtee ja maantee samatasandilisel lõikumisel 2002/EE/16/P/PA/009.001 Pääsküla eritasandiline raudeeületuskoht). Projekti tellja oli Tallinna Kommunaalamet, kes väljastas projekti materjalid detailplaneeringu koostajale märtsis 2015. Juhul kui teed ei ehitata on krundile planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarve.

## .....HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Ärikrundi hoonestusala planeerimisel tuli arvestada Pärnu mnt 441 kinnistut läbivate tehovõrkudega ja oluliste puudega. Krundi läbivad kaks reovee ühiskanalisatsiooni survetorustikku (d500), millele servituudi ala on toru teljest mõlemale poole 3m (Keskkonnaministri määrus 16.12.2005 nr 76). Survetorustiku vähim kaugus hoone vundamendist peab olema 3m (EVS843:2016 Tabel 10.2). Tulenevalt Tallinna Vesi poolt väljastatud tehnilistest tingimustest 15.03.16 PR/1610947-1 tuli planeerida hoone d500 survekanalisatsiooni torustiku seinast 5m kaugusele. Hoonestusala kuju ja suuruse määras ära ka arendaja poolt ette antud ärihoone (lemmikloomakliinik) tehnoloogiline skeem, mis nõudis ristkülikukujulist hoonet laiusena ca 15,0m ja ca pikkusega 20,5m. Kõikidest piirangutest tulenevalt sai hoonestusala asukohaks krundi Rohula ringristmiku poolne ala. Arvestades planeeritud hoone asukohta on kinnistule sissepääsud kavandatud Pärnu maanteelt autodele kui ka jalakäijatele. Samast kohast oli kavandatud sissesõit kinnistule ka varasemas Pääsküla eritasandiline raudeeületuskoha projektis. Täiendav jalakäijate sissepääs on võimalik ka Rohula ringristmiku poolt.

Ehitusala piiri kaugus tulevikus ehitatavast möödasõidutee krundi piirist on 5m. Rohula ringristmiku pool on planeeritud hoone loodepoolne nurk tänava maale lähemal kui 5m, kuid kaugus olemasolevast kergliiklusteest jääb minimaalselt 7m. Krundile planeeritud parklad on paigutatud krundi Pärnu mnt poolsele alale ja planeeritud hoonest lõuna pool jäävale alale sissesõidutee lähedusse.

Lähtudes Nõmme Linnaosa ehitusmäärusest ja koostatavast Nõmme Linnaosa üldplaneeringust on planeeritud 2- korruselise + katusekorruse ärihoone, hoone maksimaalne lubatud katuseharja kõrgus on 13m ja maksimaalne räästa kõrgus 10m.

Hoonestusala määramisel on lähtutud krundi haljastuse osakaalu tagamise nõudest ja see peab olema vähemalt 50% krundi pinnast ja selle hulka ei arvestata katusehaljastust ning maapinnaga ühendamata haljastust. Koostatav Nõmme linnaosa üldplaneering (Maakasutusplaan seisuga 08.2016 ja seletuskiri seisuga 11.2016), lubab ettevõtlusalaala hoonete korruselisuseks max. 4 ja kõrguseks max 15m, kuid näeb ette sobiva kõrguse määramise täpsustamise detailplaneeringuga. Sellest tulenevalt on analüüsitud Pärnu mnt vastasküljel oleva hoonestuse mahte ja kõrgust ning leitud planeeritava ala hoone sobiv max. korruselisus ja max.kõrgus. Detailplaneeringus on ette nähtud ehitusõigus ühe 3 maapealse korrusega (2 täiskorrust ja katusekorrus) ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ning kahe 1 maapealse korrusega abihoone ehitamiseks. Planeeringuga määratakse maakasutuse sihtotstarbeks 100% Ärimaa.

Kavandatud uus hoone arvestab oma mahult ja arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat väljakujunenud keskkonda. Tallinna üldplaneeringu kohaselt ei asu planeeringuala miljööväärtulikul hoonestusalal. Koostatava Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt ei asu Pärnu mnt 441 kinnistu kavandataval miljööalal ega ka miljööala mõjutsoonis.

**Krunt K-1 ---- Ehitusõigus-** Krundi kasutamise sihtotstarve- Ä- ärimaa kolmekorruselise lemmikloomakliinik; hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 (1 põhihoone + 2 abihoonet); hoonete suurim lubatud hoonealune pindala 360m<sup>2</sup> (maapealne) ja 360m<sup>2</sup> (maa-alune); hoonete suurim lubatud kõrgus- põhihoonel harja kõrgus 13,0m, karniisi või lamekatuse kõrgus 10m; ja abihoonel harja kõrgus 5m.

**Muud näitajad** - krundi pind 2412m<sup>2</sup>; krundi täisehituse % 15%; max. maapealne brutopind 840m<sup>2</sup> (maapealne) ja 360m<sup>2</sup> (maa-alune); max. maapealsete korruste arv – 3 (2 täiskorrust ja katusekorrus) ning 1 maa-alune korrus; parkimiskohtade arv krundil 14.

**Krunt K-2 ---- Ehitusõigus-** Krundi kasutamise sihtotstarve– Üm - üldkasutatav maa või T - transpordimaa - haljasala maa või tänava maa; ehitised puuduvad; Muud näitajad - krundi pind 4459m<sup>2</sup>;

**Krunt K-3 ---- Ehitusõigus-** Krundi kasutamise sihtotstarve– T - transpordimaa tänava maa; ehitised puuduvad; Muud näitajad - krundi pind 28m<sup>2</sup>;(liidetakse Pärnu mnt T22 krundiga).

## .....HOONETE KASUTUSOTSTARVE NING HOONETE JA KRUNDI KOORMUSNÄITAJA

Hoonete kasutusotstarve – veterinaarravila (vastavalt Majandus-ja Kommunikatsiooniministri 26.11.2002 määrusele nr.10 kood 12646). Kavandatud hoonestustihedus - 0,36 (hoonestataval krundil K-1)

## .....VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringuga haaratud kinnistu on suhteliselt tasane kerge lõunasuunalise langusega. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad lõuna pool 41.19m ja põhja pool 41.99 vahele. Pärnu mnt ja planeeritav kinnistu on ala lõunaosas kõrguslikult sama tasemel, kuid Pärnu mnt hakkab põhja poolses osas tõusma ja Rohula ringristmiku juures on planeeritav kinnistu üle 2m madalamal. Planeeringuga on kavandatud tõsta krundi K-1 põhjapoolne osa kõrguslikult Pärnu mnt ääres oleva kergliiklusteega samale tasemele, mis osutub võimalikuks, et sellel alal ei ole väärtuslikku säilitatavat kõrghaljastust. Selline lahendus lihtsustab ka hoone maalaus korruse rajamist. Krundi K-2 olemasolevat maapinda kõrguslikult ei muudeta enne kui hakatakse rajama Pääsküla eritasandilist raudteeületuskohta. Krundi K-2 vertikaalplaneerimine ning likvideeritavate puude arvu vajadus tehakse tee projektiga. Krundi K-1 lõunaosas kasvavat kõrghaljastust arvestades ei ole planeeritud maapinna kõrguslikke parameetreid muuta. Sademeveed immutatakse krundil ning katuselt tulev vihmavesi kogutakse ja kasutatakse krundi haljastuse kastmisel või immutatakse krundil. Vihmavee ärajuhitud parklatest näidatakse hoone projekti staadiumis kividega kaetud alalt murupinna suunas. Vältida tuleb vihmavete kaldumist naaberkinnistutele. Sissesõidutee lisarajalt suunatakse vihmavesi Pärnu maanteel olemasolevate restkaevude kaudu sademeveekanalistationi. Lahendus täpsustatakse järgmises projekti staadiumis.

## .....KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

-Nõmme linnaosas Pärnu maantee ja raudtee vahel asuval planeeringualal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid ning looduslikke iseärasusi, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

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

-Detailplaneeringu elluviimisel (ärihoone ehitamisel) ei kaasne eeldatavasti olulisi keskkonnaprobleeme. Pääsküla eritasandilise raudteeülesõidu rajamise keskkonnamõju on hinnatud juba varem projekti koostamise käigus. Detailplaneering arvestab perspektiivse eritasandilise ristmiku lahendusega, kuid planeeringu elluviimine ei ole seotud ristmiku rajamisega.

-Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, sest hoonestusala on valitud väärtuslikust kõrghaljastusest vabale alale ning tagatakse säilivate puude kasvutingimused ja nõutav haljastuse osakaal kinnistul.

-Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnanähtingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ärihoone (lemmikloomakliinik) rajamine ning

ekspluateerimine antud asukohas olulist keskkonnamõju Pärnu mnt vastasküljel olevatele elamutele.

-Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeringu elluviimine ei mõjuta märkimisväärselt piirkonna liikluskoormust ega põhjusta mürataseme ja õhusaaste suurenemist. Hoone projekteerimisel tuleb arvestada, et ala jääb tiheda liiklusega tänavate ja raudtee vahetusse lähedusse ning tuleb tagada mürataseme vastavus normidele.

-Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, vähest valgusreostust tekib valgustusest, vibratsiooni võib esineda hoone ehitamisel. Samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele.

-Detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piirangud kavandatavale tegevusele.

## .....HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

Krundil korrastatakse murupinnad, istutatakse uusi väärtuslikke puid likvideeritavate leppade asenduseks, mis muudaksid planeeritava ala kõrghaljastust mitmekesisemaks. Samuti istutada ilutaimi ja ilupõõsaid. Krundi aiakujunduse ja täiendava kõrghaljastuse lisamise lahendus antakse ärihoone projektiga, arvestades projekteeritava hoone täpset suurust ja konfiguratsiooni. Jäätmete konteinerid on ette nähtud paigutada kõvakattega alusele või hoone mahtu. Autode sissesõidutee asfalteeritakse, parkla sõidutee osa on lubatud asfalteerida, parklate parkimiskohad kaetakse betoonkivi või graniitsõelmetega Jalgteed kaetakse betoonkiviga.

Krundil Pärnu mnt poolne piir piiritletakse hekiga, metallist või puitlippidest aiaga, raudteekrundil piiril ja kruntide K-1 ja K-2 vahelisel piiril on lubatud võrkpiire.

Krundil K-1 on säilitatud on kõik II väärtusklassi puud - pos. 78, 156, 159 - Hrl männid; III väärtusklassi puud säilitatakse va. hoonestusalasse, parkimisalale ja krundi piirile, kus muudetakse maapinna kõrgust, jäävad puud pos.18-Hrl haab, 47-Hall lepp ja 65-Hall lepp. IV väärtusklassi haljastusest võib likvideerida perspektiivituid, vigastustega ja ühepoolse võraga puud. Vajalik on likvideerida hoonestusalasse, parkimisalale ja krundi piirile jäävad puud pos.8,14, 15 (Hrl toomingad), 16, 38-46, 53, 55(Hall lepad), 63(Sookask), 71, 72, 75(Hall lepad, 1 Arukask), 77(Hrl.toominga grupp) ja 172(Sookask). V väärtusklassi haljastus likvideeritakse täies ulatuses(13tk). Planeeritud veetorustik on paigutatud väljapoole puude juurestiku kasvuala (vt.Tehnovõrkude koondplaan)

Krundil K-2 säilitatakse esialgu kõik II, III ja IV väärtusklassi puud. Likvideeritakse kõik V väärtusklassi puud (6tk). Kui tulevikus hakatakse rajama Pääsküla eritasandilist raudteeületuskohta ja varem kavandatud magistraalseid tehnovõrke, tuleb krundil K-2 olev haljastus uuesti hinnata ja nende likvideerimine lahendada tee projekti koosseisus.

Vastavalt standardile EVS 843:2016 on puutüve minimaalne nõutav kaugus hoone välisseinast juurestiku kaitseala, mis arvutatakse järgmiselt: tüve rinnasläbimõõt  $cm \times 0,12 =$  kaitseala raadius meetrites; sõidutee servast ja parkimiskohtadest 3m kõnnitee servast 2m ning tehnovõrkudest 2 meetrit. Detailplaneeringus on sellega arvestatud. Kui detailplaneeringus säilitatavaks määratud puud kasvutingimuste halvenemise tõttu kaotavad kasvujõu või hukuvad, tuleb need kompenseerida uusistutusega Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määruse nr 17 § 14 alusel.

Haljastuse hinnang vt. Lisad

Krundil teostatavate ehitustööde käigus kaitsta olemasolevaid säilitatavaid puittaimi vastavate ettevaatusmeetmetega lähtudes Tallinna Linnavolikogu

08,09,2004 määrus nr.32 "Tallinna linna kaevetööde eeskiri" §24. Ehitustööde ajaks on ette nähtud järgmised puude pos.54 ja 76 säilitamise meetmed:

1. Kaevetöö tegemisel säilitatavate puude läheduses, kus võib olla tegemist kergesti variseva pinnasega, rajatakse tugiseinad, mis väldivad juurestiku kahjustumist pinnase nihkumise tagajärjel.
2. Kaevetööga seotud alal piiratakse üksikpuud või puude ja põõsaste grupid piki juurestiku kaitseala piiri ajutise piirdeaiaga.
3. Kaevetöö tegemisel juurestiku kaitsealal paigaldatakse puudele tüvekaitse ning kaevetöö tehakse kas käsitsi või kinnisel viisil sügavamal kui 1m.
4. Tehnovõrkude paigaldamist segavate üle 4cm läbimõõduga puujuurte läbilõikamine kooskõlastatakse keskkonnaametiga. Peenemad juured lõigatakse läbi sirgelt terava lõikevahendiga.
5. Kuivaperioodil kastetakse kahjustatud juurtega puid ning paljastunud juured kaetakse kuivamise vältimiseks.
6. Liiklemise või materjalide ladustamise vajadusel juurestiku kaitsealal kaetakse maapind viisil, mis välistab pinnase tihenemise.
7. Kaevetööd segavate puude raie ning okste kärpimine on lubatud vaid keskkonnaameti poolt väljastatud kirjaliku loa alusel.

Ehitusaegne (raske)transpordi juurdepääs krundile hoone ehitamiseks Pärnu maanteelt planeeritud sissesõidu kohalt.

Planeeritav haljastuslik protsent krundil on 50% krundi kogu pinnast.

Õuehaljastuses istutada piirkonnale sobivaid traditsioonilisi põõsa-ja puuliike – põõsastest näiteks sarapuud, sirelid, ebajasmiin, jugapuud ja enelad.

Puudest sobivad alale väiksemakasvulised – viljapuud ja dekoratiivviljapuud ning pihlakas, tamm ja mägivaher.

Istikud ja istutustööd peavad vastama standardile EVS 843:2016. Linnatänavad ning Tallinna Linnavalitsuse määrusele nr 112 "Avalikule alale puude istutamise kord"

Alljärgnevalt on esitatud asendusistutuse kohustusega likvideeritavad puud ning selle likvideerimisel nõutav haljastusühikute arv vastavalt Tallinna Linnavalikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord”.

### Asendusistutuse valem: $Dx / (k_1+k_2+k_3):3/ = \text{haljastuse ühik}$

Detailplaneeringuga ettenähtud likvideeritavad lehtpuud:

Jrk nr	Puu nr dendroloogilises inventuuris	Puu liik	Väär-tus-klass	Likvideerimise põhjendus	D	k-1	k-2	k-3	Haljastus-ühikud
1	8	Hrl toomingas	IV	Tüved tugevalt viltu, võrad tugevalt ühepoolsed, Maapinna kõrgust tõstetakse	14 & 17	0,5	0,3	0,7	16
2	14	Hrl toomingas	IV	Võra ühepoolne	13 & 19	0,5	0,3	0,7	16
3	15	Hrl toomingas	IV	Võra tugevalt ühepoolne, tüvi ebasümmeetriline	21	0,5	0,3	0,7	10,5

4	16	Hall lepp	IV	Viltune, noor	-	-	-	-	-
5	17	Kask sp	V	Täiesti kuivanud	-	-	-	-	-
6	18	Hrl haab	III	Maapinna kõrgust tõstetakse	24	0,5	0,3	0,7	18
7	33	Hall lepp	V	6 tk, kidurad, pooled kuivanud, perspektiivitud	-	-	-	-	-
8	38	Hall lepp	IV	Köver ja tugevalt viltune tüvi	22	0,5	0,3	0,7	11
9	39	Hall lepp grupis	IV	Perspektiivitu, pos.38 varjus	18	0,5	0,3	0,7	9
10	40	Hall lepp grupis	IV	Harud tugevalt viltu, harude vahel rebenemise oht	25 & 25	0,5	0,3	0,7	25
11	41	Hall lepp grupis	V	Tugevalt allasurutud tingimustes, võras kuivanud oksid	13 & 12	-	-	-	-
12	42	Hall lepp grupis	IV	-	21	0,5	0,3	0,7	10,5
13	43	Hall lepp grupis	IV	Tüvi viltu ja kõver, võra tugevalt ühepoolne	21	0,5	0,3	0,7	10,5
14	44	Hall lepp grupis	IV	Tüvi vitlu ja võra tugevalt ühepoolne	19	0,5	0,3	0,7	9,5
15	45	Hall lepp grupis	IV	Tüvi vitlu ja võra tugevalt ühepoolne	29/ 20/ 12/ 10/ 14/ 22/ 12/ 18/ 17/ 15	0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5	0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3	0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7	14,5 10 6 5 7 11 6 9 8,5 7,5

16	46	Hall lepp grupis	IV	Tüvi vitlu ja võra tugevalt ühepoolne	22/ 21/ 23/ 24/ 20/ 25/ 25/ 9/ 30	0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5	0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3	0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7	11 10,5 11,5 12 10 12,5 12,5 4,5 15
17	47	Hall lepp	III	-	28	0,5	1	0,7	20,5
18	48	Hall lepp	V	Tüvi tugevalt viltu ja kõver, väike võra, võras kuivanud oksid ja õõnsus	15	-	-	-	-
19	49	Hall lepp	V	Tugevalt allasurutud tingimustes	12	-	-	-	-
20	52	Hall lepp	V	Tüved viltused, allasurutud tingimustes	14/ 11	-	-	-	-
21	53	Hall lepp grupp	IV	Tüved viltu, võrad tugevalt ühepoolsed	23/ 23/ 25	0,5 0,5 0,5	0,3 0,3 0,3	0,7 0,7 0,7	11,5 11,5 12,5
22	55	Hall lepp	IV	Tüvi viltu	23	0,5	0,3	0,7	11,5
23	56	Sookask	V	Võrad tugevalt allasurutud	8	-	-	-	-
24	60	Hrl määnd	V	Kuivanud	-	-	-	-	-
25	62	Hall lepp grupis	V	Tüvi tugevalt viltu	13	-	-	-	-
26	63	Sookask	IV	Tüvi tugevalt viltu	15	0,5	0,3	0,7	7,5
27	65	Hall lepp grupis	III	-	23	0,5	1	0,7	17
28	71	Arukask, Hall lepp, grupp	IV	Tihedalt, tüved tugevalt viltused, võrad tugevalt ühepoolsed, perspektiivitud	Ka 16 Le 16/ 18/ 24/ 21/ 21/ 22/ 18/ 19/ 16	1 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5	0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3	0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7	11 8 9 12 10,5 10,5 11 9 9,5 8

## Töö nr. H-178-15 Pärnu mnt 441 kinnistu detailplaneering

29	72	Hall lepp, grupis	IV	Tihedalt, tüved tugevalt viltused, võrad tugevalt ühepoolsed, perspektiivitud	16/ 13/ 16/ 16	0,5 0,5 0,5 0,5	0,3 0,3 0,3 0,3	0,7 0,7 0,7 0,7	8 6,5 8 8
30	74	Hall lepp, grupis	IV	Perspektiivitud võrad tugevalt ühepoolsed	9/ 10/ 10	0,5 0,5 0,5	0,3 0,3 0,3	0,7 0,7 0,7	4,5 5 5
31	75	Hall lepp, grupp	IV	Võrad väikesed ja tugevalt ühepoolsed, tüved viltu, puud tihedalt,	10/ 10/ 15/ 14/ 10/ 11/ 7/ 8/ 13/ 12/ 9/ 12/ 10/ 8/ 10	0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5	0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3	0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7	5 5 7,5 7 5 5,5 3,5 4 6,5 6 4,5 6 5 4 5
32	77	Hrl toomingas grupp	IV	Põõsasjas, tüved viltused, võrad tugevalt ühepoolsed	17/ 11/ 19/ 14/ 17/ 9/ 13/ 20/ 15/	0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5	0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3 0,3	0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7	8,5 5,5 9,5 7 8,5 4,5 6,5 10 7,5
33	81	Hrl mänd	V	Allasurutud tingimustes, väga väike võra	9	-	-	-	-
34	82	Hrl mänd	V	Kuivanud	-	-	-	-	-
35	84	Hrl mänd	V	Võra tugevalt allasurutud	11				
36	98	Hall lepp	V	Seened tüvel	-	-	-	-	-
37	100	Hall lepp	V	Suur vigastus keset tüve	-	-	-	-	-
38	120	Sookask	V	Kuivanud	-	-	-	-	-

39	162	Hrl mänd	V	Kuivanud	19	-	-	-	-
40	163	Hrl mänd	V	Latva pole, suured vigastused	42	-	-	-	-
41	172	Sookask	IV	Tüved viltu, võras kuivanud oksti	55 & 38	0,5	0,3	0,7	46,5
42	173	Sookask	V	Kuivanud	-	-	-	-	-

KOKKU:

749 haljastusühikut

Saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ning lõplik asendusistutuse maht selgub raieloa menetlemisel. Asendusistutusele, mis kinnistule ei mahu, leitakse asukoht koostöös Tallinna Keskkonnaametiga.

Tabelis esitatud puude numbrid on esitatud dendroloogilise inventariseerimise joonisel (vt. Lisad), tugiplaanil ja põhijoonisel. Likvideeritav puittaimestik on esitatud detailplaneeringu põhijoonisel ja tehnoorkude koondplaani.

## .....TÄNAVATE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Planeeringuala kõrval olev Pärnu maantee on käesoleval ajal oluline jaotustänav mis ühendab Vana-Pääsküla ning Tallinna ümbritsevaid piirkondi Mustamäe ja Õismäe elamualadega. Liiklus on tihe eriti tiptundidel ja raudteeülesõidul oleva tõkkepuu avanemise järgselt. Tänaval liigub ka ühistransport (bussid nr.10 ja nr.27) Sellest lähtuvalt on sõidukitele kavandatud sissesõiduks krundile K-1 täiendav parempöörde rada. Krundilt väljasõit on võimalik vaid parempöördega Rohula ringristmiku poole, kust on edasi võimalik valida kõik sõidusuunad. Rohula ringristmiku poolt sõitjatele vasakpöört planeeritavale kinnistule ei ole kavandatud. Täiendava vasakpöördereea ehitamine ei ole majanduslikel kaalutlustel põhjendatud lemmikloomakliinikut külastavate klientide väikese arvu tõttu. Rohula ringristmiku poolt kliinikusse pääseda soovijatel tuleb sõita edasi üle raudtee ja teha tagasipööre Pärnu maanteel esimeses võimalikus kohas.

*Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001. a määrusega nr. 3 kehtestatud "Tallinna üldplaneeringu" ptk. 6.2 "Raudteevõrgu ümberkujundamine" järgi on kavandatud Pärnu mnt. (Pääsküla) raudteeülesõit ümber ehitada eritasandiliseks. 2010 aastal on koostatud AS Teede Tehnokeskus poolt tehniline projekt: "Tehniline abi ohuprobleemide likvideerimiseks raudtee ja maantee samatasandilistel lõikumistel - Pääsküla eritasandilise raudeeületuskoht" Selle töö kohaselt läbib planeeritavat kinnistut uue tee lõik raudteealusest tunnelist kuni Rohula ringristmikuni.*

Käesolevas planeeringus on arvestatud varasema tööprojektiga. Uue tee jaoks on planeeritud (reserveeritud) krunt K-2, mis asub raudee ja hoonestatava krundi K-1 vahel. Planeeritava ala kõrval on käesoleval ajal välja ehitatud kergliiklustee. Väikeses lõigus riivab kergliiklustee planeeritavat kinnistut. Maakasutuse korrastamiseks on moodustatud kergliiklustee lõigu jaoks krunt K-3, mis antakse üle Tallinna linnale avalikuks kasutamiseks. Pärnu mnt sõidutee laiendamisel parempöörde rea ehitamiseks tuleb muuta väikeses lõigus olemasoleva kergliiklustee trassi, viies selle krundile K-1 ja seades servituudi avalikus kasutamiseks. Nimetatud lõigule ei ole omaette krundi moodustatud, sest Pääsküla eritasandilise raudeeületuskoha rajamisel tulevikus võib kaduda vajadus esimeses etapis rajatud parempöördereea järele ja kergliiklustee saab olla uuesti praegusel asukohal. Parkimine lahendatakse krundil. Planeeritud on 14 parkimiskohta. Teede lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

## .....TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu ala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas. Planeeritava alal või selle vahetus läheduses paiknevad:

- veetorustik;
- reovee kanalisatsioonitorustik;
- reoveekanalisatsiooni survetorustik
- sademevee kanalisatsioonitorustik
- madalpingekaablid;
- keskpingekaablid
- sidekanalisatsioon ja -kaablid;
- madalpinge õhuliin tänavavalgustuspostidega.

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Detailplaneeringuga esitatud lahendus on põhimõtteline, ehitusprojekti koostamiseks on vaja tellida tehnovõrgu valdajalt uued tehnilised tingimused.

### ..... 1Veevarustus ja kanalisatsioon

#### Olemasolev olukord.

##### **Ühisveetorustikud**

Olemasolevad ühisveevarustuse torustikud paiknevad

- Pärnu mnt 441 kinnistut läbivad dn 150mm ja dn100mm
- hüdrant ühisveetorustikul Pärnu mnt 524b kinnistu kohal

##### **Reovee ühiskanalisatsiooni torustikud**

Olemasolevad reoveekanalisatsiooni torustikud paiknevad

1. Pärnu mnt de160mm
2. Pärnu mnt 441 kinnistut läbib survetorustik 2xd500mm

##### **Sademeveekanalisatsiooni torustikud**

Olemasolevad sademeveekanalisatsiooni torustikud paiknevad

1. Pärnu maanteel

#### Planeeritud torustikud

Vee- ja kanalisatsioonitorustike planeerimisel on lähtutud AS Tallinna Vesi tehnilistest tingimustest 15.03.16 PR/1610947-1

##### **Veetorustikud**

Planeeritud veesisend

- Pärnu mnt. 441 kinnistul olevast dn150 ühisveetorustikust liitumispunktiga (maakraanidega) kuni 1m kinnistu piirist. Planeeritud on uus veetorustik pikkusega 130,5m olemasoleva kinnistut läbiva veetorustiku asendamiseks.

##### **Reoveekanalisatsiooni torustikud**

Planeeritud kanalisatsiooniväljund (0,9l/s)

- Pärnu mnt torustikku liitumiskaevuga (piirikaevudega) kuni 1m kaugusel kinnistu piirist.  
Planeeritud kanalisatsioonitorustiku pikkus on 12m.

### **Sademeveekanaliseerimise torustikud**

Sademevee käitlemisel rakendada sademevee kohapeal käitlemist (immutamine haljaspindadel ja kasutamine olmes ning haljasalade kastmiseks). Mitte suunata sademevett naaberkruntidele.

### **Tuletõrjevõrkevarustus**

Tuletõrje veevarustus vastavalt standardile EVS 812-6:2012 10l/sek tagab Pärnu mnt 524b kinnistu kohal ühisveetorustikul olev hüdrant (70m planeeritud hoonest).

### **Tehnovõrkude lahendus projektis "Pääsküla eritasandiline raudteeületuskoht" ja sellega arvestamine käesoleva detailplaneeringus.**

Olemasolevad reovee survetorud d500 ja veetorustik d150mm jäävad osaliselt projekteeritud tunneli ehitusala sisse ja seega tuleb need ümber tõsta. Projekteeritud on uus veeühendus Vabaduse pst veekaevust mis ühendatakse Pärnu mnt d150mm veetorustikuga. Ühendus olemasoleva survekanaliseerimisega tehakse tänava maa-alal Vabadus puiesteel. Uus veetorustik, sademeveetorustik ja reoveekanaliseerimise survetorustik tuuakse raudtee alt läbi ja ühendatakse olemasolevate torudega käesoleva detailplaneeringu alal ja Pärnu maanteel.

Käesolev detailplaneeringu lahendus arvestab varasemat trasside valikut kuni Pärnu mnt 441 kinnistu raudteepoolse piirini, kuid teeb ettepaneku muuta torustike trassi Pärnu mnt 441 kinnistul, et oleks võimalik krunti K-1 hoonestada. Ettepanek on viia uued torud sirgjooneliselt edasi kuni olemasolevate torudeni jättes ära projekteeritud suuna muutused Rohula ringristmiku suunas. (v. joonis Tehnovõrkude koondplaan)

Ettepanek on muuta ka planeeritud krunti K-2 läbiva elektrikaabli trassi (raudtee alt läbi alajaamani Nr.453) et mitte kahjustada detailplaneeringu alal olevaid II väärtusklassi mände (v. joonis Tehnovõrkude koondplaan).

## **..... 2Elektrivarustus, teevalgustus ja sidevarustus**

### Üldist

Pärnu mnt 441 kinnistu detailplaneering Tallinnas, Nõmme linnaosas, muudab kinnistu senist sihtotstarvet, ning annab ehitusõiguse kuni 2 maapealse ja 1 maaaluse korrusega ärihoone ja teda teenindavate tehnovõrkude rajamiseks.

Elektrivarustuse osas, on määratud planeeritava ala arvutuslik elektrikoormus, ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades osaühing Elektrilevi (edaspidi Elektri-levi) tehniliste tingimustega nr 239066; 15.03.2016.

Sidevarustuse osas, on määratud planeeritava ala orienteeruv sidevajadus, ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades aktsiaselts Telia Eesti (edaspidi Telia Eesti) tehniliste tingimustega nr 26227829; 06.04.2016.

### Arvutuslik elektrikoormus.

Arvutusliku elektrikoormuse määramisel, on lähtutud lubatud suurimast suletud brutopin-nast, kavandatud hoone keskmisest koormusnormist, ning hoone kütteviisist. Kuna läheduses puuduvad gaasitorustikud, siis on kavandatud ärihoone I soojusvarustus (küte ja soe vesi) ette nähtud õhk-vesi tüüpi soojuspumba baasil.

Kavandatud soojusvarustuse viis tõstab küll hoone arvutuslikku elektrikoormust ja elektri liitumistasu, kuid hoiab üldised küttekulud madalal, kohati isegi madalamad, kui tsentraal-se soojusvarustuse baasil.

Eelolevat arvestades, on planeeritud krundi arvutuslik elektrikoormus 60kW, sellest ca 30 kW soojavarustuseks.



### ..... **3Tule naaberehitistele leviku takistamine**

(1) Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju.

(2) Lõikes 1 nimetatud täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitistele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on **alla 8 m**, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

### .....**INSOLATSIOONITINGIMUSTE MUUTMINE**

Naaberkruntidel hoonestus puudub. Pärnu mnt vastasküljel asuvad eluhooned paiknevad kavandatud ärihoonest min 37m kaugusel. Sellest tulenevalt puudub käesolevas planeeringus vajadus insolatsioonianalüüsi koostamiseks.

Planeeritav 2 korruseline + katusekorrus hoone on 11-23m kaugusel Pärnu mnt sõiduteest ja seega ei hakka piirama väljakujunenud vaatekoridori tänaval.

### .....**JÄÄTMEKÄITLUS**

Tallinna haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele Tallinna Linnavolikogu poolt 08. 09. 2011 kehtestatud määrus nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ ja Jäätmeseadus (vastu võetud 28.01.2004)

Olmejäätmete taaskasutamiseks võimalikult suures ulatuses tuleb olmejäätmed koguda liikide kaupa eraldi.

Olmejäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult. Olmejäätmete konteiner on ette nähtud paigutada parkimisala või sissesõidutee lähedusse või hoone mahtu. Olmejäätmete konteiner peab paiknema naaberkinnistu eluhoonest vähemalt 5,0 meetri kaugusel ning kõvakattega platsil.

Biologunevad jäätmed komposteerida kohapeal.

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.

### .....**LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUSE PÕHIMÕTTED**

Autoga juurdesõit ja inimeste juurdepääs on planeeritud Pärnu maanteelt. Väravad avanevad krundi poole või kasutada liugväravat. Rohula ringristmiku poolt on planeeritud täiendav jalakäijate juurdepääs kavandatava hooneni.

Vastavalt Ehitusseadustiku §71 (vastu võetud 11.veebruari 2015.a Riigikogu poolt) on tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 meetrit ja seda võib suurendada 50m-ni. Arvestades planeeritud hoonestusala piiri on teekaitsevöönd määratud Pärnu maanteel 10m.

Planeeritava ala parkimine on lahendatud oma kinnistu piires. Parkimine on lahendatud "Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014" vahevööndi normi aluseks võttes. Asutus (väikese külastajate arvuga) normatiivist lähtudes on parkimiskohtade vajadus 14 kohta (1 parkimiskoht 60m<sup>2</sup> brutopinna kohta). Planeeritud on 14 parkimiskohta.

### .....**AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED**

Avalikuks kasutamiseks ja Tallinna linnale üleandmiseks on moodustatud Transpordimaa sihtotstarbega krunt K-3, sest sellel asub lõik olemasolevast kergliiklusteest. Avalikult kasutamiseks kergliiklustee lõik (suurusega 48m<sup>2</sup>) krundil K-1 millele seatakse tasuta tähtajaline isiklik kasutusõigus.

## .....KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine."

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:

### PLANEERINGUS:

- Detailplaneeringuga kavandatakse ärikruunt, mis on piirdeaiaga piiritletud ja väravad on töövälisel ajal lukustatud.
- Kruuntidevahelise piirdena kasutatada madalat hekki ja läbipaistvaid piirdeid tagamaks naabrite ja tänaval liiklejate poolset visuaalset kontrolli kruundil toimuva üle.

### EHITUSPROJEKTIGA JA EKSPLUATATSIOONIS:

- Tänavatepoolse piirde materjalid ja konstruktsioon on võimalikult vandaalikindel kuid pidades primaarseks nende keskkonda sobivust.
- Tagatakse juurdepääsude valgustus tänavavalgustuse abil.
- Tagatakse värvate ja välisuste lukustamine takistamaks murdvarguse eesmärgil hoonesse tungimist.
- Hoone valmimisest alates tuleb kruundil tagada pidev heakord ja tunnetatav omanike kohalolek ning tema hoolitsus keskkonna eest.
- Hoone sissepääsudele ja autohoiukohtadele rajada korralik valgustus,
- (kas pidevalt põlevad või liikumisanduritega lambid)

## .....KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

### KRUNT K-1

- Ehitusõiguse näitajad hoonestamiseks on piiratud koostatavas Nõmme linnaosa üldplaneeringus ja Nõmme ehitusmääruses määratud nõuetega.
- Planeeritud servituudi vajadus (talumiskohustusega ala) olemasolevale sidekanalisatsioonile laiusga 2,3m võrguvaldaja kasuks.
- Planeeritud servituudi vajadus elektrivõrgu liitumiskilbile 2m laiuse kaitsetsooni ulatuses võrguvaldaja kasuks.
- Planeeritud servituudi vajadus läbivatele reoveekanaliseerimisele survekorustikele laiusga torustiku telgjoonest 3+3m võrguvaldaja kasuks.
- Survekanaliseerimise toru seina ja hoone vundamendi vahel tagada puhas horisontaalsuunaline vahekaugus minimaalselt 4m.
- Planeeritud servituudi vajadus olemasolevale ja planeeritud veekorustikule laiusga torustiku telgjoonest 2+2m võrguvaldaja kasuks.
- Tänavakaitsevöönd (10m) 5m laiuselt kruundi piirist.
- Servituudi vajadused "Pääsküla eritasandilise raudteeületuskoht" 2010 .a. projektiga projekteeritud korustikele määratakse järgmises projekteerimise staadiumis, kui täpsustatakse nende paiknemise tegelikud asukohad.
- Avalikult kasutamiseks kergliiklustee lõik (suurusega 48m<sup>2</sup>), millele seatakse tasuta tähtajaline isiklik kasutusõigus kuni Pääsküla eritasandilise raudteeületuskoha valmimiseni..

### KRUNT K-2

- Raudtee kaitsevöönd mille laius on määratud ehitusseadustiku § 73 lõikes 1 ning raudtee kaitsevööndis kehtivate piirangutega, mis on sätestatud ehitusseadustiku §-s 73.
- Planeeritud servituudi vajadus olemasolevale sidekanalisatsioonile laiusga 1+1m võrguvaldaja kasuks.

- Planeeritud servituudi vajadus läbivatele reoveekanaliseerimisele survetorustikele laiusena torustiku telgjoonest 3+3m võrguvaldaja kasuks.
- Planeeritud servituudi vajadus olemasolevale ja planeeritud veetorustikule laiusena torustiku telgjoonest 2+2m võrguvaldaja kasuks.
- Olemasoleva 35-110 õhuliini kaitsevöönd 25+25m (Majandus- ja taristuministri määrus 25.06.2015 nr.73 §10) 29m laiuselt .
- Servituudi vajadused "Pääsküla eritasandilise raudeeületuskoht" 2010 .a. projektiga projekteeritud torustikele ja kaablile määratakse järgmises projekteerimise staadiumis, kui täpsustatakse nende paiknemise tegelikud asukohad.

## .....KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE

Detailplaneeringuga muudetakse osa Pärnu mnt 441 Sotsiaalmaa maakasutuse sihtotstarbega kinnistust Ärimaa maakasutuse sihtotstarbega krundiks. Detailplaneeringuga määratakse moodustatud krundile K-1 ehitusõigus ühe 3 maapealse korrusega (2 täiskorrust ja katusekorrus) ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ning kahe 1 maapealse korrusega abihoone püstitamiseks. Samuti reserveeritakse maa-ala (Kruut K-2) perspektiivse Pääsküla eritasandilise raudteeületuskoha sõidutee vajaduseks. Kuni uue tee rajamiseni on krundi K-2 maakasutuse sihtotstarve Üm-100% (Üldkasutatav maa), tee rajamisel saab krundi K-2 maakasutuse sihtotstarve olema T-100% (Transpordimaa). Lahendatakse planeeritud krundi tehnovõrkudega varustamine, autode parkimine, heakorrastus, haljastus. Planeeringulahendus vastab seatud eesmärgile ning ärihoone planeerimine krundile K-1 arvestab ka Nõmme Linnaosa Üldplaneeringus määratud tingimustega ja haljastuse protsendiga 50%.

## .....KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE

Tegevuse toomine planeeritavale alale mõjub toetavalt ümbritseva linnakeskkonna arengu suundumustele. Väikese ärihoone ehitamine Pärnu mnt ja Rohula ringristmiku nurgale on sobiv ka linnaehituslikult, tuues hoonestust ka seni tühjale kasutusest väljas olevale alale.

## .....KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE

Kinnistu kasutusele võtmine pärast aastaid tühjana seismist tõstab piirkonna turvalisust ja elukvaliteeti.

# EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHTAMISE NÕUDED

## .....HOONETE OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Hoonete välisviimistluseks kasutada puitu, tellist, looduskivi, krohvi, betooni jne. Soovitav ei ole kasutada järgnevaid materjale: plastist välisvoodrit ning plastaknaid. Välisviimistluses mitte kasutada ümarpalki. Värvivalikul lähtuda looduslähedasest ja mittedomineerivast värvigammast, eelistada miljöösse sobivaid naturaalseid värvitoone.

Katusekalded 0-45 kraadi,

Katusekate valtsplekk, profiilplekk, kivi, eterniit, lamekatuse korral bituumenkate.

Katuse harjajoon soovitatavalt risti või paralleelne Pärnu mnt tänava poolse krundipiiriga. Hoonestusviis – lahtine. (Arhitektuurinõuded vt ka PÕHIJONIS)

## .....RAJATISTE EHTUS- JA KUJUNDUSNÕUDED

Krundisise teede katetena on kasutatud jalgteed betoonkivist ja autode parkimiskohad betoonkivist, paeplaatidest või graniitsõelmetest. Krundisise asfaltkate on lubatud autode sõiduteedel ja parklate manööverdusalal.

Tagada tänavaäärse piirde katkematu joon, va. Rohula ringristmiku pool, kus piirde võib ära jätta ja moodustada hoone põhjakülje ning ringristmiku vahelise ala visuaalselt tervikuks haljasalaks. Piirded kivi, puit või metallpostidel. Tänaväärsed piirded: Pärnu mnt pool hekk, metallist piire või vertikaalne hõre puitlipp-piire, kõrgus maapinnast max 1,3m. Tänavapoosed väravad avanevad krundi poole või kasutada liugväravat. Kruntide K1 ja K-2 vahel on lubatud kasutada ka võrkpiiret. Pääsküla eritasandilise raudteeületuskoha ehitamisel tulevikus täpsustatakse piirde vajadus ja parameetrid kruntide K-1 ja K-2 vahel.

Raudtee poolne piirdeaed: Näha ette ohutuse tagamiseks krundi K-2 raudteemaa kinnistuga piirnevasse külge metall- või võrkpiire, et nii sõidukite kui jalakäijate pääs raudteemaale selleks mitte ettenähtud kohtades oleks takistatud. Piirdeaia projekti koostamisel arvestada, et piirde rajatised ja elemendid ei jääks ega ulatuks raudteemaa kinnistule ning projekteerimistööde käigus näha ette piirdeaia projekti kooskõlastamine AS'ga Eesti Raudtee.

## .....NÕUDED EHTUSPROJEKTILE

- Ärihoone ehitusprojekt koos haljastuskavaga kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga.
- Ärihoone konstruktiivsete ja tehniliste lahendite kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete konseptsioonist.
- Likvideeritava asendusistutuse kohustusega puittaimestiku kompenseerimine tuleb ette näha asendusistutusega (vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011.a määruse nr 17 tingimustele).
- Normatiivne parkimisvajadus arvutada vastavalt 25.02.2010.a Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 50 muudetud "Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014" äärelinna normi aluseks võttes.
- Ehitusprojekti koostamisel näha ette ettevaatusabinõud ja meetmed, et planeeritud uue hoone ehitamisega ei halvendata ja kahjustata olukorda naaberkinnistutel.
- Ärihoone ja tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
- Ärihoone ehitusprojektis käsitleda liiklusest tuleneva müra alandamise lahendusi hoone siseruumides
- Maakütte energiapuuraikude asukohad kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga ning puuraukude ehitusprojekt Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooniga (Tallinn, Viljandi mnt 16)
- Kooskõlastada Tallinna Transpordiametiga täiendavalt eelprojekt, kus oleks esitatud korralik liikluskorralduse skeem. Skeemile peavad olema kantud vajalikud liiklusmärgid, teekattemärgistused, parkimiskoha mõõdud ning ühistranspordi peatused.
- Sademevee käitlemisel rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemist (immutamine, kasutamine olmes ja haljasalade kastmiseks).
- Maaküttetorude paigaldamine üvk-torude ja sidekaabli kaitsevöönditesse ei ole lubatud.

- Lähtuvalt 25.04.2018 kirjavahetusest (Lisa 2.20) Tallinna Vesi ja Pärnu mnt 441 hoone projekterija (Privaat Arhitektuur OÜ) vahel tuleb kinnistut läbivate kanalisatsiooni survetorude tõttu ehitada tugimüür mille taldmik ei ulatu torudele lähemale, kui 4m. Tugimüür jääks torudest 4,5 m kaugusele ja oleks ühtlasi hoone vundamendiks. Tugimüür tuleb rajada selliselt, et võimalik reoveetorude avarii ei uhuks hoone alt pinnast minema, ulatudes vajaliku sügavuseni pinnases ja omaks selleks vajalikku laiust ja tugevust. Survetorustike peal tuleb tagada piisav pinnasekihi paksus vähemalt 1m.
- Ehitusprojekti lahendused esitada tehnovõrguvaldajatele arvamuste saamiseks. Ehitusprojekti tulevad taotleda konkreetsed tehnilised tingimused tehnovõrkde valdajatelt ja täita seal toodud nõuded.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.
- Järgnevate projekterimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vkehitusprojektide) koostamiseks taotleda As-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.
- Tööde teostamine AS Eesti Telekom-i (edaspidi "Telia") sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.
- Raudteekaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel. (vt.Ehitusseadustik §73)
- Enne ehitustöödega alustamist taotleda luba töödeks raudtee kaitsevööndis vastavalt ehitusseadustiku §73 lõikele 3. Luba tuleb taotleda nii raudteevaldajalt kui ka Tehnilise Järelevalve Ametilt.
- Hoonete projekterimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Arendajal ja planeeringu kehtestajal tuleb hinnata olemasolevat olukorda ning vajadusel leevendavaid meetmeid rakendada. AS Eesti Raudtee ei võta endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud tuleb kanda arendajal või planeeritud kruntide igakordsetel omanikel.
- Detailplaneeringualal kogunevat sademevett raudteemaale mitte suunata.
- Arvestada varasemate projektidega Pääsküla eritasandilise raudteeületuskoha ja raudtee aluse kergliiklustee tunneli kohta.
- arvestada piirneva raudteemaa võimaliku raadamise vajadusega tulevikus, et tagada tehniliste- ja ohutusnõuete täitmine.
- Ärihoone projekti ja uue teelõigu projekti koostamisel arvestada AS Eesti Raudtee pool antud üldiste tingimustega (Kaust "Lisad"Lisa 4.4a)
- Siseruumides peavad müratasemed vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" kehtestatud normtasemetele. Rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest"
- Tehnoseadmete müratasemed peavad planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel vastama Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" kehtestatud sihtväärtustele.
- Enne hoonete ehitamist tuleb planeeritaval maa-alal läbi viia radooni tasemete mõõdistus. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu

keskkond vastavalt EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" toodule.

## PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA SEISUKOHTADELE

.....Vastavus algatamiskorralduses määratud lähteseisukohtadele

Vastavalt algatamise korraldusele on detailplaneeringu koostamise eesmärk jagada sotsiaalmaa sihtotstarbega Pärnu mnt 441 üheks ärimaa sihtotstarbega krundiks ja kaheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Detailplaneeringu koostamise käigus otsustati, et ühele transpordimaa sihtotstarbega krundile oleks õige ette näha võimalus määrata variandina üldkasutatava maa sihtotstarve juhul kui Pääsküla mitmetasandilist möödasõiduteed ei ehitata. Kõik detailplaneeringut kooskõlastavad ametid ja huvitatud isik on sellise lahendusega nõustunud.

*4.1 arvestada eritasandilise raudteeristmiku lahendusega, st sõiduautode ja jalakäijate tunnelite ehitamisega;*

Planeeringus on arvestatud AS Teede ja Tehnokeskus tööga: Töö:RO189-1 "Ohuprobleemide likvideerimine raudtee ja maantee samatasandilisel lõikumisel 2002/EE/16/P/PA/009.001 Pääsküla eritasandiline raudeeületuskoht).

*4.2 esitada kogu ringristmiku liiklusskeem, kusjuures Vabaduse puiesteel näidata võimalik lahendus kesklinna suunal kuni Naaritsa tänavani. Linnast väljuval poolel näidata kuni jalakäijate tunnelini (raudtee alt) ja valgusfoorini. Näidata olemasoleva Pärnu mnt suundumine Hirve põiki. Lahendada jalgratturite ja jalakäijate sujuv liiklemine;*

Liiklusskeem on antud joonistel "PÕHIJONIS", "LIIKLUS". ja "RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS"

*4.3 raudtee ristmiku kavandamiseks moodustada transpordimaa sihtotstarbega krunt;*

Moodustatud on Üldkasutatava maa või Transpordimaa sihtotstarbega krunt K-2

*4.4 haljastuse osakaal krundi pinnast peab olema vähemalt 50%, mille hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus. Esitada uushaljastuse lahendus ja tuua välja krundi haljastuse protsent.*

Planeeritud maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal on 50% hoonestatava krundi K-1 pinnast.

*5. Kaasata detailplaneeringu koostamisse Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg 2 punktides 1, 2, 7 ja lõikes 4 nimetatud isikud, Nõmme Linnaosa Valitsus, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Linnavaaramet, Tallinna Keskkonnaamet ja raudtee omanik ning teised isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada. (Koostöö vt.Kaust "Lisad" )*

## .....Vastavus ülenevatele planeeringutele ja vormistamise alusdokumendile

- Tallinna üldplaneeringu (Tallinna Linnavolikogu määrus 11.01.2001 nr.3) kohaselt asub Pärnu mnt 441 kinnistu detailplaneeringu ala kohas, mille juhtfunktsiooniks LIIKLUSALA -raudtee, lennuvälja ehitiste ala, samuti suuremate parklate ala. Käesolevas detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstave planeeritava maa-ala osas liiklusmaast osaliselt ettevõtluse segahoonestusalaks, kus võib paikneda igasugune ettevõtlus, v.a. ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine. Üldplaneeringu muutmise vajadus Pärnu mnt 441 kinnistul tekkis omaniku soovist rajada sinna lemmikloomakliinik, millele antud asukoht on sobiv hea juurdepääsetavuse ja eraldatuse tõttu piirkonna elamutest. Lemmikloomakliinik ei sobi vahetult elamukvartalisse, kuid inimeste lemmikuid teenindava asutusena peaks asuma siiski elupiirkonna läheduses. Kliiniku krundil peaks olema piisavalt ruumi klientide sõidukite parkimiseks ja lemmikloomadele jalutamiseks ning haljastust. Planeeritav kliinikuhoone on väikesemahuline ning erine ümberkaudsetest elamutest. Võimalus muuta üldplaneeringujärgne liiklusmaa osaliselt ärimaaks tulenes Tallinna Kommunaalameti poolt tellitud projektist "Ohuprobleemide likvideerimine raudtee ja maantee samatasandilisel lõikumisel 2002/EE/16P/PA/009.001 Pääsküla eritasandiline raudteeületuskoht". Selle projektiga täpsustati liikluse jaoks vajalikku maakasutust ning ülejäänud kinnistu osale tekkis võimalus väikese ärihoone planeerimiseks. Arvestades eeltoodut on antud asukohas Tallinna üldplaneeringu muutmise maakasutuse juhtotstarbe osas linnaehituslikult põhjendatud.

- Tallinna Linnavolikogu 28. oktoobri 2004 määrusega nr 36 kinnitatud „Nõmme linnaosa ehitismääruse“ järgi kuulub planeeritav ala II ehituspiirkonda, mis on põhiline eramute ala ja kus kruntidele on määratud võimalike kasutusotstarvetena: elamud (eramud, korterelamud), kodukontorid, lähipiirkonda teenindavad teenindus-kaubandusettevõtted ja väiketöökodad, lähipiirkonda teenindavad ühiskondlikud hooned ning kultuuri-, tervishoiu- ja spordirajatised.

- Tallinna Linnavolikogu 04.05.2017 otsusega nr 47 vastuvõetud Nõmme linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt jääb planeeritav ala ettevõtlusalale, millel on tootmis- ja laonduettevõtete kõrvalfunktsioon, rohealale ning liiklusalale. Ettevõtlusalale võib kavandada kaubandus-, äri-, teenindus-, toitlustus-, büroohooneid ja asutusi, vabaaja veetmisega seonduvaid ettevõtteid, samuti tootmis-, logistika- ja laohooneid.

Nõmme miljööväertuslike hoonestusalade kaardi tööversiooni kohaselt ei asu planeeritav ala miljööväertuslikul hoonestusalal ega ka miljööväertusliku hoonestusala mõjuvööndis.

Pärnu mnt 441 kinnistu detailplaneering muudab osaliselt Tallinna üldplaneeringut maakasutuse juhtfunktsiooni osas ja vastab koostatavale Nõmme Linnaosa üldplaneeringule ning Nõmme linnaosa ehitismäärusele.

Seletuskirja koostas Siiri Koot, arhitekt