

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI	1
1	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....	1
2	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.....	1
3	PLANEERINGUS KAVANDATU	1
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus ja kruntide ehitusõigus	2
3.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	5
3.3	Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maauksuste koormusnäitajad	5
3.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	5
3.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	6
3.5.1	Haljastus ja heakord	6
3.5.2	Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus	7
3.5.3	Jäätmekäitluse põhimõtted	9
3.6	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted.....	9
3.7	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	9
4	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	10
4.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	10
4.1.1	Veevarustus	11
4.1.2	Tuletõrjveevarustus	11
4.1.3	Kanalisatsioon	11
4.1.4	Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude eeldatav ehituse maht	12
4.2	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	13
4.3	Sidevarustus	13
4.4	Soojusvarustus	14
5	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED.....	14
5.1	Kehtivad kitsendused	14
5.2	Kavandatud kitsendused	15
6	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	17
6.1	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	18
6.1.1	Keskkonnaseisund ja keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojektide koostamiseks	19
6.1.2	Muinsuskaitsest tulenevad nõuded.....	20
6.1.3	Tuleohutusnõuded	21
6.1.4	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	21
6.1.5	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	21
7	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE	23
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	23
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	23
7.3	Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	23
7.4	Võrdlus Haabersti linnaosa üldplaneeringuga, Tallinna üldplaneeringuga ning koostatava Põhja-Tallinna üldplaneeringuga.....	23
7.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	24
7.6	Muudatused võrreldes eskiislahendusega	26
7.7	Eskiislahendusel tehtud ettepanekute arvestamine	27
7.8	Vastavus tuleohutusnõuetele.....	27

II JOONISED

1	Asukoha skeem	DP-1
2	Põhijoonis	DP-2
3	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3
4	Tehnovõrkude skeem	DP-3-1

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Mustjõe asumis, Paldiski maantee ja mere vahelisel alal Pelguranna ja Lahepea tänava ristumiskohas Lahepea tänava ääres. Planeeritav hoonestus asub Haabersti linnaosas ning planeeringuala Lahepea tänava osa paikneb Põhja-Tallinna linnaosas. Planeeritud ala külgneb põhjast Paldiski mnt 92 kinnistuga, läänest Paldiski mnt 74 kinnistu ja lähiala detailplaneeringualaga, kirde-lõuna-kagu suunast Paldiski mnt 80d, Lammi tn 6 ning Lammi tänava maa-alaga ja idast Lahepea tänavaga.

Planeeritava maa-ala suurus on ca 3,10 ha.

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeritav maa-ala külgneb kagust Lahepea tn 7 krundiga, millel on kehtiv planeering 5-korruselise korterelamu ehitamiseks ning Lahepea tn 7 krundil valminud 5-korruselise elamuga. Planeeringuala edelanurgast piirneb planeeritud ala Pagi tn 5 krundiga, millele näeb kehtiv detailplaneering ette 4-korruselise korterelamu rajamist. Planeeringualast läänes asub tuletorni sihiga maaüksus ja selle taga koostatakse Paldiski mnt 74 krundile planeeringut 4-korruselise korterelamu rajamiseks. Kirde-ida suunalt piirneb planeeringuala metsaalaga ning põhja-loode suunalt rannaalaga.

Tänu soodsale asukohale mereäärsel alal omab krunt suurt arengupotentsiaali eluhoonete rajamiseks.

Arvestades ala asukohta on planeeringus kavandatud hoonestus linnaruumi mitmekesistav ja ümbruskonda sobiv, sest muudab piirkonna heakorrastatuks ning turvalisemaks.

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Olemasoleva tühermaa asemele ehitada uus, linnaehituslikult sobiv hoonestus mereäärsele alale.
- Kavandada piirkonda logistiliselt heasse asukohta kaasaegsed eluhooned ja kliendisõbralikud äriruumid.
- Kavandada äriruumid rannaäärse promenaadi poole ning planeeringuala kagunurka, mis suhestuvad promenaadi ja jalakäijate liikumissuundadega asudes kõnniteedega samal tasapinnal.
- Siduda arhitektuurselt planeeritav hoonestuskvartal ühiseks linnaehituslikuks tervikuks Lahepea tn 7 ja Pagi tn 5 valminud ja kavandatud hoonestusega. Hoonete kõrguslik loogika jätkub planeeritavas kvartalis ja korruselisus langeb mere poole.
- Lahendada krundisisene liikluskorraldus nii, et oleks tagatud optimaalne parkimine ning turvalised liikumistingimused jalakäijatele.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kuni 4-korruseliste äriruumidega korterelamute ehitusõiguse määramine, lisaks üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse,

haljastuse, mänguväljakute, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamise.

Äriruumidena võib kavandada väikeseid lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted. Külaliskortereid ei ole lubatud rajada.

Parima planeeringulahenduse leidmiseks korraldab omanik vastavalt EAL-i põhimõtetele kutsutud arhitektuurikonkursi, mille žüriis osales lisaks EAL-i liikmetele ja omaniku esindajale ka Tallinna peaarhitekti poolt nimetatud Linnaplaneerimisameti esindaja. Žürii otsustas konsensuslikult valida konkursi võitjaks PIN Arhitektid poolt esitatud lahenduse (Lisa 10.1).

Lisaks korrastatakse maastikuarhitekti poolt koostatava projekti alusel ka koostöös Paldiski mnt 74 arendajaga Paldiski mnt 74a krunt, mis asub navigatsioonimärgi sihil ning ei ole hoonestatav. Sinna kavandatakse avalikud teerajad ja istumise pesad. Samuti korrastatakse Lammi tänava kõnnitee ja planeeritud ala vaheline ala.

Planeeringus kavandatud ehitusõigus on kujutatud detailplaneeringu põhijoonisel DP-2.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus ja kruntide ehitusõigus

Planeeringuala elamumaa sihtotstarbega kinnistu on ümber krunditud ning moodustatud 7 uut krunti, millest on 2 äri- ja elamumaa sihtotstarbega krunti, 1 on äri ja/või elamumaa krunt, 2 on elamumaa sihtotstarbega krunti ja üks on üldkasutatava maa või transpordimaa krunt ning üks on üldkasutatava maa krunt. Kuna kruntidele on planeeritud ühine maa-alune parkla, siis on määratud kõikidele kruntidele ka vastastikused servituudid. Krunt pos nr 6 on moodustatud selleks, et oleks tagatud avalikult kasutatav kõnnitee kulgemine Lahepea tänavalt ja Lammi tänavalt läbi Paldiski mnt 74a krundi (pos 7) mereäärsele kergliiklusteele.

Kokku on alale planeeritud maksimaalselt 202 korterit.

Hoonetele planeeritavad rõdud on lahtised ja need ei lähe suletud brutopinna hulka.

Pos 1

Lahepea tn 11

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Ärimaa (Ä/Äps) 10-50% /
elamumaa (EK) 50-90%

Äriruumidena võib kavandada väikeseid lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted. Külaliskortereid ei ole lubatud rajada.

Hoonete suurim lubatud arv krundil:

1 + abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:

1300 m² (maapealne)
1450 m² (maa-alune)

Hoone maksimaalne korruselisus:

4/-1

Hoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast:

17 m (abs 19.10)

Krundile võib kavandada ühe kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 3 m kõrguse abihoone prügikonteinerite paigutamiseks ja rattahoidlaks väljapoole hoonestusala, kui seda ei ole kavandatud hoone mahus.

Juurdepääs krundile on Lahepea tänavalt. Parkimine on lahendatud oma krundil.

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Lahepea tn 15

Elamumaa ja/või elamu-ja ärimaa
Ä/Äps 0-20%/EK 80-100%
Äriruumidena võib kavandada väikeseid
lähipiirkonda teenindavad kaubanduse,
teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega
seonduvad ettevõtted või äriotstarbelisi puhke-
ja spordialajatisi. Külaliskortereid ei ole lubatud
rajada.

Hoonete suurim lubatud arv krundil:

1 + abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:

1300 m² (maapealne)

2150 m² (maa-alune)

Hoone maksimaalne korruselisus:

4/-1

Hoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast
maapinnast:

17 m (abs 19.10)

Krundile võib kavandada ühe kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 3 m kõrguse abihoone
prügikonteinerite paigutamiseks ja rattahoidlaks väljapoole hoonestusala, kui seda ei ole
kavandatud hoone mahus.

Juurdepääs krundile on Lahepea tänavalt. Parkimine on lahendatud oma krundil.

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Lahepea tn 19

Ärimaa (Ä/Äps) 10-50% /
elamumaa (EK) 50-90%
Äriruumidena võib kavandada väikeseid
lähipiirkonda teenindavad kaubanduse,
teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega
seonduvad ettevõtted või äriotstarbelisi puhke-
ja spordialajatisi. Külaliskortereid ei ole lubatud
rajada.

Hoonete suurim lubatud arv krundil:

1 + abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:

1300 m² (maapealne)

1200 m² (maa-alune)

Hoone maksimaalne korruselisus:

3/-1

Hoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast
maapinnast:

15 m (abs 18.00)

Krundile võib kavandada ühe kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 3 m kõrguse abihoone
prügikonteinerite paigutamiseks ja rattahoidlaks väljapoole hoonestusala, kui seda ei ole
kavandatud hoone mahus.

Juurdepääs krundile on Lahepea tänavalt. Parkimine on lahendatud oma krundil.

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Lahepea tn 17

Elamumaa (EK) 100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 + abihoone
 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 1400 m² (maapealne)
 1900 m² (maa-alune)
 Hoone maksimaalne korruselisus: 3/-1
 Hoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast: 15 m (abs 18.00)
 Krundile võib kavandada ühe kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 3 m kõrguse abihoone prügikonteinerite paigutamiseks ja rattahoidlaks väljapoole hoonestusala, kui seda ei ole kavandatud hoone mahus.
 Juurdepääs krundile on Lahepea tänavalt. Parkimine on lahendatud oma krundil.

Pos 5**Lahepea tn 13**

Krundil kasutamise sihtotstarve: Elamumaa (EK) 100%
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 + abihoone ja alajaam
 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 1300 m² (maapealne)
 2100 m² (maa-alune)
 Hoone maksimaalne korruselisus: 4/-1
 Hoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast: 17 m (abs 19.10)
 Planeeritud alajaama ehitisealune pind on kuni 30 m², kõrgus kuni 3m.
 Krundile võib kavandada ühe kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 3 m kõrguse abihoone prügikonteinerite paigutamiseks ja rattahoidlaks väljapoole hoonestusala, kui seda ei ole kavandatud hoone mahus.
 Juurdepääs krundile on Lahepea tänavalt. Parkimine on lahendatud oma krundil.

Pos 6**Lahepea tn**

Krundil kasutamise sihtotstarve: Üldkasutatav maa (Üm) või transpordimaa (L)
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: -
 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: -
 (maa-alune) -
 Hoone maksimaalne korruselisus: -
 Hoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast: -
 Juurdepääs krundile on Lahepea tänavalt ja Lammi tänavalt.
 Krunt on määratud avalikuks kasutamiseks.

Pos 7**Lahepea tn**

Krundil kasutamise sihtotstarve: Üldkasutatav maa (Üm)
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: -
 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: -
 (maa-alune) -
 Hoone maksimaalne korruselisus: -
 Hoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast: -

Juurdepäas krundile on Lahepea tänavalt.
Kruunt on määratud avalikuks kasutamiseks.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringu koostamise eesmärgiks on anda ehitusõigus uute ja kaasaegsete korterelamute ehitamiseks, mis võimaldab pakkuda paremaid ning kvaliteetsemaid elamispindu elanikele ning luua täiendavaid eluruume Haabersti linnaossa.

- Uute korterelamute rajamine võimaldab oluliselt suuremal määral muuta piirkonda linnaehituslikult mitmekesisemaks ning rahuldada piirkonna tulevaste elanike vajadusi.
- Samuti annab uute hoonete rajamine linnapildile parema väljanägemise, kui alal olev tühermaa seda praegu pakub. Tühermaad kasutatakse otstarbekamalt.
- Kavandatud elamute maksimaalseks kõrguseks on kavandatud kuni 17 m (abs 21m).
- Hoonete kõrgused ja hoonestustihedused on määratud vastavalt kehtivale Haabersti linnaosa üldplaneeringule.
- Planeeritud hoonete asukohad on valitud lähtuvalt Lahepea tänava ehitusjoonest.

3.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Kavandatud on moodustada kolm elamu- ja ärimaa krunti ja kaks elamumaa krunti ning määrata ehitusõigus korterelamute ja äripindadega korterelamute ehitamiseks.

Ala haljastuse protsendiks on kavandatud vähemalt 40 % ja hoonestustihenduseks 1,2. Vastavalt Mustjõe struktuurplaanile on haljastuse hulka arvestatud ka kõrval oleva roheala osa proportsionaalselt külgnevate kinnistute suurustega.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi rajatavatest hoonetest ja naaberkruntidelt eemale ning immutatakse oma krundil.

Maapinna kõrgust ei ole kavandatud muuta.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektiis.

Hoonete vahetus läheduses asub vibratsioonitundlik kollektor. Seda on arvestatud geoloogiliste uuringute lähteülesande koostamisel. Geoloogilised uuringud teostas IPT Projektijuhtimine OÜ, töö nr 17-01-1317. Vundeerimise sügavuse ja viisi valik põhineb sellel, et oleks kõige väiksem mõju kollektoritele ja ümbritsevatele keskkonnale. Vastav tulemus saadakse, kui eemaldada hoonete alt täitepinna ja rajada hooned selle all asuvale 2,2 - 3,7 m paksusele savika peenliiva kihile. Sobivaks vundeerimise viisiks on plaatvundament või veetiheda põrandaga ühendatud madalvundament.

Hoonete vertikaali lahendust mõjutab asjaolu, et parkimiskorruse põrand on rajatud savikale peenliiva kihile ja selle kihi vähendamine on võimalik ainult väheses matus. Ehitusprojektiga lahendatakse kõrgemad maast väljaulatuvad parkla osad koostöös maastikuarhitektiga.

Maa-aluse korruse kõrguste hindamisel lähtutakse enne ehitusprojekti koostamist olemasoleva maapinna kõrgusmärkidest.

Maa-alused korrused peavad vastama maa-aluse korruse tingimustele.

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.5.1 Haljastus ja heakord

Planeeritud ala sees oleva riigile kuuluva ja kohalikule omavalitsusele üle antava Paldiski mnt 74a kinnistu on ette nähtud korrastada vastavalt maastikuarhitekti poolt koostatava haljastusprojekti alusel Riigimaa 104 arendaja ja Paldiski mnt 74 arendaja koostöös. Selleks sõlmivad arendajad Tallinna Kommunaalametiga enne planeeringu vastuvõtmist vastavasisulise lepingu. Lepingu juurde minev skeem on lisatud TPR-i TT-skeem Lisa 2 all. Planeeringualale on koostanud välisruumi maastikuarhitektuurse lahenduse TajuRuum OÜ maastikuarhitektid Edgar Kaare ja Laura Männamaa, mis on kantud planeeringu põhijoonisele ja terviktekst lisatud detailplaneeringu Lisa p.5.11 alla.

Haabersti linnaosa üldplaneeringu rohevõrgustiku kaardil on tähistatud Lahepea tänavale tänavahaljastus või tänavahaljastuse vajadus. Üldplaneeringu seletuskirjas on öeldud, et Haabersti linnaosas on rohevõrgustiku konfliktaladeks rohekoridoride ristumised magistraaltänavatega. Tulevikus vähendatakse konfliktalade koormust, rajades kergliiklusteedele eritasandilisi ristmikke ja ökodukte ning planeerides tänavahaljastuse mitmerindelise (vähemalt 2 + 2 rida ning vähemalt üks rida puud sõidu- ja kõnnitee vahel). Põhitänavate äärde tuleb vastavalt võimalusele rajada neli (2 + 2) rida puud ja teist tüüpi linnatänavate ääres peab olema vähemalt kaks (1 + 1) rida puud. Tänavaruumi haljastuse hulka võib arvestada ka külgnevate maa-alade haljastust.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud täiendav tänavahaljastus tulenevalt detailplaneeringu algatamise korralduses esitatud tingimusest Kodulahe kvartali lahendust lähtuvalt ning see jätkab Paldiski mnt 70c kinnistu ja lähiala detailplaneeringu haljastuspõhimõtet.

Riigimaa 104 kinnistu puhul on tegemist on aastaid kasutusest väljas olnud kinnistuga, mille põhiosa katab rohumaa. Suuremal osal kinnistust puittaimestik puudub. Lõunapoolsel naaberkinnistul Paldiski mnt 80d paikneb Kopli lahe sihi ülemine tulepaak. Kinnistu servaaladel eristati põhiliselt erinevate remmelgate ja pajude, saarvahtra ning lõhnava papli puu-, põõsa- ja järelkasvurühmi. Enamik puittaimestikust koosneb isetekkelise päritoluga looduslikest liikidest. Võõrliikidest esindatud lõhnavad paplid on alale ilmselt levinud Stroomi rannapargist. Okaspuudest kasvavad ala kirdeservas harilikud männid. Alal kasvab 15 nimetust puittaimi, millest 12 on kodumaised.

Vastavalt Tallinna riskianalüüsile asub planeeritud ala üleujutusallas. Samas jääb planeeritud ala olemasolev kõrgus merepinnas 3.20 ja 4.00 meetri vahele ning eeldatavasi nii kõrget mere tõusu eeldada ei ole, sest vastavat juhtumit ei ole Tallinnas esinenud. Seega, kuna planeeritud krunt jääb merepinnast ca 4 meetrit kõrgemale ja näiteks Tiskre asum (Rannamõisa pangast kuni Tiskre ojani) asub maksimaalselt 2 meetri kõrgusel merepinnas ning ka 2005 aasta erakordne üleujutus ei

avaldanud sellele piirkonnale mõju, siis võib eeldada, et ka käesoleva planeeringuga planeeritud piirkonnas reaalselt üleujutusohu ei ole.

Vastavalt Haabersti linnaosa üldplaneeringus toodule on Paldiski maanteest mere poole jääva maa-ala kasutuselevõtu eelduseks, et üleujutuste vältimiseks täidetakse see 2,5–3 m kõrgusmäärgini.

Kuna planeeritud ala kõrgus jääb juba praegu vahemikku 3.20-4.00 meetrit, siis see tingimus on täidetud. Sellest hoolimata on planeeringusse lisatud lisatingimused, et üleujutusriskide leevendamise meetmetena tuleb ümber hoonete projekteerida drenaaž. Ehitusprojektis anda vastav tehniline lahendus.

Ettepanekud olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks

- Säilitada tuleb uuritud alal kasvav väärtuslik harilik mänd nr 39 ning võimalusel ka olulised puud.
- Teede servades säilitatavatel puudel tuleb läbi viia võrade hoolduslõikus kuivanud ja murdunud okste eemaldamiseks.
- Likvideerida tuleb V väärtusklassi puittaimed, et parandada alles jäävate puude kasvutingimusi.
- Hooldussoovitused üksikpuude lõikes on toodud Tabel 1 märkuste lahtris.
- Kaevetööde tegemisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavalitsuse määrusest nr 32 2. septembrist 2004 'Tallinna linna kaevetööde eeskiri', mille haljastust puudutavad nõuded on toodud § 24 ja § 41.

3.5.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate haljastuse ühikute arv on arvatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

$$D * \frac{k1 + k2 + k3}{3} = \text{haljastuse ühik}$$

kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;

k1 – raiutava puuliigi koefitsient;

k2 – raiutava puu seisukorra koefitsient (arvutuses IV väärtusklass - 0,3, III väärtusklass - 1);

k3 – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses 0,7).

Pos nr	Jrk nr	likv. puu nr	puuliik	liigi koefitsient	D (cm)	väärtus-klass	haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
2	1	20	rabe remmelgas	1	40	IV	27	teede ehitamine
	2	21	saarvaher	ei asendata		V	0	Hoonestusala
	3	23	saarvaher	0,5	53	IV	27	Hoonestusala
	4	25	rabe remmelgas	1	42	IV	28	Hoonestusala
	5	26	saarvaher	ei asendata		V	0	Hoonestusala
	6	29	saarvaher	0,5	16	IV	8	Hoonestusala
	7	30	lõhnav pappel	0,5	69	IV	35	Hoonestusala
	8	31	saarvaher	ei asendata		V	0	Hoonestusala

	9	32	lõhnav pappel	0,5	66	IV	33	Hoonestusala
	Pos 2 kokku						158	
3	10	13	raagremmelgas	0,5	310	IV	155	Haljasala
	11	16	saarvaher	0,5	8	IV	4	Hoonestusala
	Pos 3 kokku						159	
4	12	8	saarvaher	ei asendata		V	0	Hoonestusala
	13	9	saarvaher	0,5		IV	0	Hoonestusala
	14	17	saarvaher	ei asendata		V	0	teede ehitamine
	15	18	saarvaher	ei asendata		V	0	teede ehitamine
	16	19	saarvaher	0,5	32	IV	16	teede ehitamine
	Pos 4 kokku						16	
5	17	41	harilik jalakas	1	19	IV	13	Haljasala
	18	42	rabe remmelgas	1	47	IV	31	Haljasala
	Pos 5 kokku						44	
Lahepea tn*	19	15	sanglepp	ei asendata		V	0	teede ehitamine
	20	22	saarvaher	0,5	13	IV	7	teede ehitamine
	21	24	lõhnav pappel	0,5	13	IV	7	teede ehitamine
	22	27	lõhnav pappel	0,5	18	IV	9	teede ehitamine
	23	28	aed-õunapuu	ei asendata		IV	0	teede ehitamine
	24	33	saarvaher	0,5	126	IV	63	teede ehitamine
	25	34	saarvaher	ei asendata		V	0	teede ehitamine
	26	35	lõhnav pappel	0,5	25	III	18	teede ehitamine
	27	40	sookask	ei asendata		V	0	teede ehitamine
Lahepea tn kokku						104*		

KOKKU: 481

Märkus:

* Lahepea tänava asendusistutuse kohustus ei kuulu rakendamisele Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusega nr 17 §13 lõik 2 alusel (Asendusistutuse kohustust ei rakendata ehitiste ehitamisel, mis antakse linna omandisse või kasutuse. Nimetatud juhtudel korraldab puude istutamise amet).

Planeeringus kavandatud hoonete ja teede ehitamiseks tuleb likvideerida 27 objekti:

III väärtusklass – üks üksikpuu;

IV väärtusklass – 9 üksikpuud, 2 puude rühma, 2 järelkasvurühma ning neli järelkasvuisendit;

V väärtusklass – 3 üksikpuud ning 6 järelkasvuisendit.

Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 481, millest 104 ei kuulu vastavalt määrusele asendamisele.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib lahenduse täpsustamisel järgnevates projekteerimisstaadiumites muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

3.5.3 Jäätmekäitluse põhimõtted

Tallinna haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Tallinna jäätmehoolduseeskiri.

Kuna planeeritud hoonetel on ühine maa-alune parklakorrus kahe juurdepääsuga, siis sellest tulenevalt on ka alale planeeritud 2 ühist jäätmemaja, mis on rajatavate elamute ühiskasutuses. Jäätmemahutite asukohad on planeeritud juurdepääsutee äärde ja võimalikud asukohad on tähistatud põhijoonisel. Ehitusprojektis tagada, et olmejäätmete kogumiskohad vastaksid Tallinna jäätmehoolduseeskirja §16 nõuetele, st asuksid seda tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paikneva kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett vms) alusel (st tänava tasapinnas), mis jääb veoki lähimast võimalikust peatumiskohast kuni 10 m kaugusele.

3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritav maa-ala asub Haabersti linnaosas Paldiski maantee ja mere vahelisel alal Pelguranna ja Lahepea tänava ristumiskohas Lahepea tänava ääres.

Juurdepääs planeeritavale maa-alale toimub Lahepea tänavalt.

Parkimiskohtade tabel

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1				
2	Planeeritud	202x1,4	283+7=290	290
3	äriruumidega	695/100		
4	korterelamud			
5				
Planeeritaval maa-alal kokku:			290	290

Tervel alal on ühine maa-alune parkla ning normatiivne parkimiskohtade arv on tagatud ühisel parkimisalal.

Tabelis toodud korterite arv on suurim lubatud. Korterite täpne arv, äripindade suurus, kasutusotstarve ning parkimiskohtade täpne arv täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis, mis peab vastama kehtivatele normidele.

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 standardile „Linnatänavad”. Samuti on planeering kooskõlas Tallinna parkimise korralduse arengukavaga aastateks 2006-2014 (muudatus kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 25.02.2010 otsusega nr 50).

3.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringu koostamise eesmärgiks on korrastada ka planeeritud krundiga piirnev ala. Selleks on:

- Kavandatud on korrastada Lahepea tänava äärne ala ning Lammi tänava äärne ala.
- Kavandatud on korrastada Riigimaa 104 krundi ja mere pool kulgeva kergliiklustee vaheline ala.
- Lahepea tänava äärde on kavandatud istutada uus puuderida.
- Kavandatud on korrastada ning rajada kõnniteed ja istumispingid Riigimaa 104 krundiga piirnevale Paldiski mnt 74a krundile.
- Planeeritud Riigimaa 104 krundist on ette nähtud moodustada eraldiseisev pos 6 krunt, kuhu on kavandatud avalik linnaväljak.
- Avalik väljak on kavandatud ka planeeritud krundi põhjapoolsesse nurka.
- Samuti annab uute hoonete rajamine linnapildile parema väljanägemise kui alal asuv tühermaa seda praegu pakub.

4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tehnovõrkude lahendus on toodud tehnovõrkude koondplaani joonisel DP-3.

4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt võrgu valdaja AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 08.03.2017 tehnilistele tingimustele nr PR/1708830-1.

Vastavalt 2.10.2017 AKTSIASELTSis TALLINNA VESI toimunud koosoleku põhjal on erinevalt tehnilistes tingimustes esitatud veetoru ringistamise vajadus ära jäetud, sest selleks ei olnud antud arenduse osas vajadust ning sademevesi on immutatud oma krundil.

Tehnilistes tingimustes toodud täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks on lisatud seletuskirja p. 6.1.4 all. Kollektoriga seotud meetmeid ja uuringuid on käsitletud seletuskirja p. 3.4. all.

Projekteerimisel on arvestatud järgmisi norme ja nõudeid:

- Eesti Standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti Standard EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad

Projekteerimisel on arvestatud K-Projekt Aktsiaseltsi tööga nr 11179 „Seevaldi kollektori valgala lahkvooleks viimise skeem“. Antud töö on tähistatud tehnovõrkude koondplaani.

Planeeritud parkimiskorrus on kavandatud soklina ning maa-aluste korruste planeeritud sügavus on ca 1,2 m maapinnast ehk maa-aluse korruse põranda abs. kõrgus jääb +2 m kuni +3 m vahele.

4.1.1 Veevarustus

Olemasolev olukord

Olemasolevad ühisveevärgi torustikud on Ø160 mm veetorustikud Lahepea ja Soodi tänavatel.

Planeeritud veevarustus

Planeeringuala olmevee ($Q=3,5$ L/s) ja maksimaalselt 30 L/s tulekustutusvee tagamiseks on planeeritud Ø160 mm tupikveetorustik. Ühenduskoht olemasoleva Ø160 mm veetorustikuga asub Lehepea – Pagi tänavate ristmikul. Tupiktorustiku pikkus on ca 300 m.

Kõikidele hoonetele (kruntidele) on ette nähtud üks maa-alune korrus. Ehitisesisemised tulekustutussüsteemid ei ole ette nähtud. Juhul, kui maa-aluse parkimise korruselise tuletõkkesektsioonide moodustamisel (järgmises projekteerimise staadiumis) selgub, et ehitise turvalisuse tagamiseks tuleb ette näha tulekustutussüsteem, siis tuletõrjervee vajadus lahendatakse mahuti baasil.

Igale krundile on planeeritud Ø75 mm veeühendus planeeritud tupikveetorustikust.

Planeeringuala tarbevee vooluhulk on $Q = 3,5$ L/s.

4.1.2 Tuletõrjerveevarustus

Planeeritud ala jääb vastavalt Haabersti linnaosa üldplaneeringu kaardile nr 10 suurtulekahju ohuga alale, sest ala piirneb ida poolt metsaalaga.

Olemasoleva metsa ja planeeritud hoonestuse vahele jääb Lahepea tänav, veekraav ja kergliiklustee ning planeeritud alal on lahendatud tuletõrje veevarustuse lahendus.

Välisulekustutusvee vajadus on 30 L/s kolme tunni jooksul, mis saadakse planeeritud tuletõrjehüdrantidest Lahepea tänaval.

4.1.3 Kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Planeeringuala lääne- ja põhjaküljel paiknevad AKTSIASELTS-ile TALLINNA VESI kuuluvad kolm olulise tähtsusega vibratsioonitundlikku kollektorit läbimõõtudega DN1000-DN1200, DN1200 ja DN2300.

Planeeritud reovee kanalisatsioon

Planeeringuala kanalisatsiooni eelvooluks on krundi pos 1 loodeküljel paiknev DN1000 kollektor. Kruntide reovesi on ette nähtud pumbata kollektorisse (isevoolne ühendus kollektorisse ei ole lubatud). Kruntidele on planeeritud ühine reovee pumpla (kujuga 20 m), mis paikneb krundil pos 3. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

Kollektoriga ühendamine on planeeritud läbi olemasoleva kaevu.

Kõikidele kruntidele on planeeritud ühine liitumispunkt üldkasutataval maal (Paldiski mnt 92).

Planeeritud kruntide reovee kanalisatsiooni arvutusaravool on $Q = 7$ L/s.

Kuna planeeringuala lääne- ja põhjaküljel paiknevad kolm olulise tähtsusega vibratsioonitundlikku kollektorit, hoone rajamisel on kohustus kasutada vibratsioonivabasid ehitustehnoloogiaid. Vaiad peavad olema puuritavad, rammvaiade kasutamine on rangelt keelatud.

Hoone ventilatsiooniseadmete projekteerimisel arvestada, et kinnistu põhjanurgas paikneb DN2300 kollektori tuulutusšaht ning sellest tulenevalt on soovitatav kavandada hoone ventilatsiooniseadmed sellest võimalikult kaugele. Samas tuulutusšahti haisu mõju vähendamiseks vajadusel võib paigaldada söefiltrid. Täpsed meetmed antakse ehitusprojektiga.

Planeeritud sademevee kanalisatsioon

Sademevee lahenduse ehitusprojekti koostamisel arvestada OÜ Adapte Ekspert pool 2018 aastal koostatud Riigimaa 104 kinnistu ja lähiala täiendavad reostusuuringud (Lisa 5.10).

Sademevesi lahendatakse kinnistusesiselt või juhitakse planeeringuala läänenurgas asuva truubi kaudu kraavi. Kraavi kulgemise asukoht ja rekonstrueerimise maht täpsustatakse ehitusprojekti vastavalt välja kujunenud olukorrale ja Seewaldi valgala skeemile.

Krundi sademevee lahenduse valiku aluseks on võetud IPT Projektijuhtimine OÜ poolt koostatud töö nr 17-01-1317 „Geotehnika aruanne“ ja 12.12.2017.a koostatud ekspertarvamus Riigimaa 104 sadevee immutamise võimalustest nr. 1-1038

Detailplaneeringu Lisa 5.7 alla on lisatud täiendavalt IPT Projektijuhtimise ehitusinsener Peeter Talviste poolt koostatud sademevee ja drenaaži ärajuhtimise põhimõtteline lahenduse analüüs, mille järeldused on, et immutamine on võimalik ja soovituslik sademevee käitlemise lahendus ning detailne lahendus kavandada komplekselt koos hoonete projektiga.

Kinnistusesised katendid teha vett läbivad (murukivi vms). Kinnistu tänane vertikaal on tekkinud osaliselt ladustatud jäämete tulemusena. Jäätmed tuleb nende iseloomust lähtuvalt utiliseerida ja asendada killustikuga, mis moodustab vajalikud imbalad. Lisaks imbaladele on kinnistule ette nähtud ohutud madalad tiigid sadevee kogumiseks. Alale on planeeritud kolm tiiki, mis paiknevad kruntidel pos 2, 3 ja 4. Täpne lahendus antakse järgmises projekteerimise staadiumis vastavalt tegelikult välja ehitatavale ehitusmahule ja lõplikule sadevee immutamise lahendusele. Võimalik, et tiigid ei ole sademevee immutamise seisukohalt vajalikud.

Katusele võib kaaluda haljastatud katuste lahendust, et vähendada sademevee tipukoormuseid. Planeeritud kruntide sademevee kanalisatsiooni arvutusaravool on 136 L/s (arvutusvihma korduvus -5 aastat, vihma kestus -15 min).

Kinnistutele pos 1, 2, 3, 4, 5 üleujutuse korral on ette nähtud avarii-ülevoov (LPK2 Ø400 mm) kohalike kraavide kaudu Kopli lahte.

4.1.4 Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude eeldatav ehituse maht (Olemasolevast torustikust kuni liitumispunktini)

Veevarustus

PE plasttoru Ø200-160 mm PN10	305 m
PE plasttoru Ø75 mm PN10	15 m

Reevee kanalisatsioon

PE plasttoru Ø160 mm PN10

11 m

Sademevee kanalisatsioon

PE plasttoru Ø400 mm PN10

6 m

4.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 20.02.2017 välja antud tehnilised tingimused nr 248639.

Elektrikoormuste tabel

Pos. nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, planeeritud alajaama baasil, Pa/Ia (kW/A)	Liitumine
1	Planeeritud ärihoone-korterelamu	200/320	Liitumiskilp
2	Planeeritud korterelamu	200/320	
3	Planeeritud ärihoone-korterelamu	200/320	
4	Planeeritud korterelamu	250/400	
5	Planeeritud korterelamu	200/320	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		850/1400	

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on ette nähtud uue 6/0.4 kV komplektalajaama baasil (HEKA-2, trafod kuni 2x1000 kVA). Alajaama 6kV elektrivarustus on ette nähtud sisselõikena keskpinge kaablisse nr 55609.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Alajaama hoone ehituslikud kulud kannab Tellija.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud hoonete liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojekti koostamine (ka 6/0.4 kV alajaama projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Tänavalõigu valgustuseks on ette nähtud LED- lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele kõrgusega kuni 10m. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Tänavalõigu valgustuse elektritoide on ette nähtud varem projekteeritud tänavavalgustuse võrgu baasil (K-Projekt Aktsiaseltsi töö 15039, 2015.a.)

4.3 Sidevarustus

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti ASi 15.02.2017 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 28021816.

Planeeritud hoonete sidevarustus on ette nähtud lähtuvana Pelguranna tänava varem projekteeritud sidekanalisatsioonist (K-Projekt Aktsiaseltsi töö 15039, 2015. a).

Planeeritud sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid ja haruühendusi.

Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1.0 m, väljaspool sõiduteed 0.7 m maapinnast.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse tööprojekti mahus. Sidevarustuse tööprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.4 Soojusvarustus

Soojusvarustuse koostamiseks AS Utilitas Tallinn väljastas 06.02.2017 tehnilised tingimused nr 21300-01-17/5. AS Utilitas Tallinn tegi ettepaneku tehtud koostöö käigus muuta vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele pakutud soojustrassi ühenduspunkti (vt lisa 2 ASi Utilitas Tallinn ja K-Projekt Aktsiaseltsi e-kirjavahetus).

Detailplaneeringu perspektiivne hoonestuse soojusvarustus lahendatakse kaugkütte baasil. Orienteeruv soojuskoormus on ~1,7 MW, täpne soojuskoormus lahendatakse ehitusprojekti. Soojustorustik on planeeritud maa-alusena eelisooleeritud kaugkütte torudest.

Ühenduspunktis soojustorustikule DN200/400/355 mm on ette nähtud teha uus hargnemine orienteeruva nimiläbimõõduga DN125 mm. Hargnemissõlme täpne asukoht ja toru läbimõõt lahendatakse ehitusprojekti.

Planeeritud krundile on ette nähtud teha üks liitumispunkt kruntide piiril.

Kuna detailplaneeringu staadiumis on teadmata soojussõlmede asukohad, täpsustatakse hoonete (kruntide) soojuse ühendustorustiku asukohad ehitusprojekti. Sõlmida servituudilepingud.

Vajadusel tuleb järgmises projekteerimisstaadiumis projekteerida ka DP039990 planeeringu mahus planeeritud kaugküttetorustik ning tehnovõrkude skeemil DP-3-1 tähistatud selle korrektuuri järgi.

Ehitusprojekti võib energiasäästliku hoone projekteerimisel ka alternatiivse soojusvarustusena kaaluda taastuvenergia baasil tehtud lahendust, kombineerituna näiteks päikese- või tuuleenergia või maakütte baasil.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

Planeeritud maa-ala jääb Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määruse nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus” kohasesse Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga

liituvasse vaatesektorisse ja vaatekoridori, mille hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus.

Planeeritud ala jääb Läänemere piiranguvööndi piiri 200 m ulatusse. Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud ka Läänemere ehituskeeluvööndi piir 50 m ühe meetri kõrguse samakõrgusjoonest, mis ei ulatu planeeritud ala piirini.

5.2 Kavandatud kitsendused

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks ning juurdepääsude tagamiseks. Servituudi vajaduse alal on vaja seada servituudid olemasolevate tehovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehovõrkude paigaldamiseks, kasutamiseks ja kruntidele juurdepääsudeks. Tehnovõrkude ja juurdepääsude kitsendused on kantud graafiliselt joonistele ning kirjeldatud põhijoonise DP-2 kitsenduste tabelis.

Pos nr	Krundi aadress või aadressi ettepanek	Kitsendused / piirangud / märkused
		SV: servituudi vajadus
1	Lahepea tn 11	Vaatesektor vanalinnale
		Planeeritud alajaama kaitsevöönd 2 m ulatub krundile
		SV: planeeritud liitumiskilbile kaitsetsooni ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks
		SV: juurdepääsuks keldrikorruse parkimiskohtadele kruntide pos 2, 3, 4 ja 5 kasuks, koridori laiusega kuni 7 m
		SV: mänguväljakutele ja prügimajadele on kõikidel kruntidel vastastikused servituudid
2	Lahepea tn 15	III kategooria kaitsealuse liigi leiukoht
		Läänemere ranna piiranguvöönd 200 m
		SV: planeeritud liitumiskilbile kaitsetsooni ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks
		SV: juurdepääsuks keldrikorruse parkimiskohtadele kruntide pos 1, 3, 4 ja 5 kasuks, koridori laiusega kuni 7 m
		SV: mänguväljakutele ja prügimajadele on kõikidel kruntidel vastastikused servituudid
3	Lahepea tn 19	Vaatesektor vanalinnale
		III kategooria kaitsealuse liigi leiukoht
		Läänemere ranna piiranguvöönd 200 m
		SV: planeeritud liitumiskilbile kaitsetsooni ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks
		SV: planeeritud reoveekanaliseerimise koridori laiusega 4 m, kruntide pos 1, pos 2, pos 4 ja pos 5 kasuks
		SV: juurdepääsuks keldrikorruse parkimiskohtadele kruntide pos 1, 2, 4 ja 5 kasuks, koridori laiusega kuni 7 m
		SV: mänguväljakutele ja prügimajadele on kõikidel kruntidel vastastikused servituudid

		Reoveekanaliseerimise pumpla kuja 20 m ja tunnelkollektori kaitsevöönd 10 m ulatub krundile
4	Lahepea tn 17	III kategooria kaitsealuse liigi leiukoht
		Läänemere ranna piiranguvöönd 200 m
		SV: juurdepääsuks keldrikorruse parkimiskohtadele kruntide pos 1, 2, 4 ja 5 kasuks, koridori laiusega kuni 7 m
		SV: planeeritud liitumiskilbile kaitsetsooni ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks
		SV: planeeritud reoveekanaliseerimisekoridoredele koridori laiusega 4 m, kruntide pos 1, pos 2, pos 3 ja pos 5 kasuks
		SV: mänguväljakutele ja prügimajadele on kõikidel kruntidel vastastikused servituudid
		Reoveekanaliseerimise pumpla kuja 20 m ja tunnelkollektori kaitsevöönd 10 m ulatub krundile
5	Lahepea tn 13	Vaatesektor vanalinnale
		III kategooria kaitsealuse liigi leiukoht
		Läänemere ranna piiranguvöönd 200 m
		SV: mänguväljakutele ja prügimajadele on kõikidel kruntidel vastastikused servituudid
		SV: juurdepääsuks keldrikorruse parkimiskohtadele kruntide pos 1, 2, 3 ja 4 kasuks, koridori laiusega kuni 7 m
		SV: olemasolevale madalpingekaablile Paldiski mnt 80d kinnistu kasuks, 1 m mõlemale poole
		SV: planeeritud liitumiskilbile kaitsetsooni ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks
		SV: planeeritud alajaama rajamiseks krundile suurusega ~20 m ² , võrgu valdaja kasuks
		SV: planeeritud reoveekanaliseerimisekoridoredele koridori laiusega 4 m, krundi pos 1 kasuks
6		Krunt on määratud avalikuks kasutamiseks
		SV: olemasolevale madalpingekaablile Paldiski mnt 80d kinnistu kasuks, 1 m mõlemale poole kaablist
7		Krunt on määratud avalikuks kasutamiseks
		SV: planeeritud soojustorustikule 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks

Tänavamaala:

- Pelguranna tänav T5 kinnistule planeeritud sidekanaliseerimisele 1 m teljest mõlemale poole, kesk- ja madalpinge kaablikoridoridele 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole ja planeeritud veetorustikule koridori laiusega kuni 4 m;
- Lahepea tänav T5 kinnistule planeeritud keskpinge kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole ja planeeritud veetorule koridori laiusega kuni 4 m;
- Soodi tänav T1 ja Soodi tänav T2 kinnistutele planeeritud keskpinge kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole;
- Paldiski mnt 92 kinnistule planeeritud reoveekanaliseerimisekoridoredele koridori laiusega 4 m;

- Paldiski mnt 74a kinnistule planeeritud soojustorustikule 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

Arhitektuurinõuded:

- Katusekalle - 0-10° ;
- Katusekattematerjal – kivi, valtsplekk, rullmaterjal, eterniit.
- Hoonestusviis: lahtine
- Sokli kõrgus: jätkata vertikaali ja maja kõrgusliku olemusega sarnast joont nagu on ehitusel olevas naaberkvartalil (Lahepea tn 7 ja 9).
- Välisviimistluse nõuded hoonetele ja rajatistele, näiteks: krohv; puit; kivi; betoon, fassaadiplaadid; metall. Fassaadimaterjalid peavad olema piirkonda sobivad ning need täpsustatakse ehitusprojekti käigus. Imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatav.
- Tulenevalt Veeteede Ameti kirjast 6.12.2017 peavad olema hoonete merepoolsed küljed tumedamat tooni, et oleks tagatud navigatsioonimärgi nähtavus. Ehitusprojektid tuleb enne tööde algust kooskõlastada Veeteede Ametiga.
- Tagada hoonete linnaehituslik sobivus piirkonda varem ehitatud ja planeeritud hoonetega.
- Piirdeaiad on kavandatud mänguväljakute ümber, krundipiiridele ei ole planeeringus piirdeaidu kavandatud.
- Jäätmemahutid tuleb paigutada seda tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõvakattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele, mis jääb veoki lähimast võimalikust peatumiskohast kuni 10 m kaugusele.
- Rattahoidlad peavad suhestuma projekteeritavate hoonete arhitektuuriga ja olema kasutajasõbralikud. Täpsustada ehitusprojekti jäätmemahutite täpsed asukohad ning kooskõlastada need Tallinna Keskkonnaametiga.
- Väliruumi (haljastus, sisehoov, liikumisteed, väljakud, parklad, laste mänguväljakud erinevatele vanusegruppidele jne) täpsem terviklahendus antakse ehitusprojekti vastavat pädevust omava maastikuarhitekti poolt koostatud maastikuarhitektuurse projektiga.
- Detailplaneeringu alale tuleb koostada maastikuarhitekti poolt üks ühine haljastusprojekt. Maapealsete hoonemahtude vahelise parkimiskorruse kohal olev tõstetud hooviala lahendada selliselt, et tänavate ja väljakute poolt tekiksid sujuvad osaliselt haljasnõlvadega üleminekud. Hoonete vahelised pandused parkimiskorrusele kavandada hoone akendest võimalikult kaugele ning siduda arhitektuurselt jalgratta hoiuajade ja alajaamaga.
- Avaliku tänavaruumiga suhtlevale osale ja väljakute äärde kavandada äripinnad. Kogu planeeringuala äripindadele on keelatud kavandada külaliskortereid ja muid samalaadseid elamisfunktsiooniga äripindu. Äriruumidena võib kavandada väikeseid lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted.
- Ehitusprojekti koostamisse kaasata ornitoloog.
- Vältida tuleb suuri klaaspindasid hoonetel või kasutada võimalikult madala peegeldusteguriga aknaklaase, et vältida rändavate lindude kokkupõrkeid peegeldavate klaaspindadega. Akende planeerimisel eelistada võimalikult madala peegeldusteguriga aknaid.
- Kaevetööd puude juurte piirkonnas tuleks teostada võimalusel kombineeritult kopaga ja käsitsi labidaga, et võimalikult säilitada puude jämedamaid kui 25 mm läbimõõduga juuri. Jämedamate juurte läbikaevamisel võib tekkida oht puude tormidele ebapüsivaks muutumiseks. Tuleb arvestada, et kõige tihedamalt on puude juuri 40 cm paksuses maapinnalähedases mullakihis, kus on juurtele kõige paremad toitumis- ja õhustamistingimused.
- Avatud kaevad ei tohiks säilitatavate puude tüvedele olla lähemal kui 1.5 m.

- Kaeve- ja ehitustööde ajal tuleb vältida alal asuvate puutüvede vigastamist, kattes need võimalusel kuni 4 meetri kõrguste kaitselaudadega võra alumiste oksteni.
- Riigimaa 104 kinnistule ja Lahepea tn äärde tuleb projekteerida uus haljastus, mis sobiks ala uue funktsiooniga.
- Alale sobivad istutuseks h männid, sanglepad, kuld- ja arukased ning h tammed, madalakasvulistest puudest h pihlakad, pooppuud ja iluõunapuud.
- Põõsastest sobivad alale sirelid, ebajasmiinid ning erinevad enelad ja pajud.
- Teedeehituslikud ja parkimislahendused peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 standardiga „Linnatänavad”.
- Jalgratate parkimine lahendada vastavalt Tallinna Rattastrateegia 2018-2027 põhimõtetele.
- Hoone projekteerimisel arvestada ala paiknemisega mereäärises piirkonnas, kus võib olla oht üleujutuseks. Vastavalt Haabersti linnaosa üldplaneeringus toodule on Paldiski maanteest mere poole jääva maa-ala kasutuselevõtu eelduseks on, et üleujutuste vältimiseks täidetakse see 2,5–3 m kõrgusmärgini. Planeeritud alal on olemasolev maapinna kõrgus 3.20-4.0 m. Üleujutuse kahjude vältimiseks projekteerida ümber hoone drenaaž. Ehitusprojekti anda vastav tehniline lahendus.

6.1 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Arendaja ehitab oma vahenditest välja kõik detailplaneeringu alasse jäävad avalikult kasutatavad teerajatised, haljastuse, tänavavalgustuse ning sademeveekanaliseerimise ning sõlmib selleks linnaga TT-lepingu. Peale avalikus kasutuses teerajatisete kasutuselevõttu, esitada Kommunaalametile ehitusregistri väljatrükk kandega „kasutusel“ ning digitaalne teostusjoonis ja anda linnamaale väljaehitatud rajatised üleandmise aktiga tasuta linnale üle.
- Tallinna linnal on õigus tunnustada detailplaneeringu kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.
- Detailplaneeringu alale tuleb koostada pädeva maastikuarhitekti poolt üks ühine haljastusprojekt.
- Parkimiskeldrite põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimise ning eelnevalt puhastada liiva- ja õlipüüduris enne eelvoolu juhtimist.
- Jätmete kogumine lahendada eraldi äripindade üürnikele ja elanikele.
- Ehitusprojekti etapis vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel tuleb arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberalaga, ehk vett ei tohi juhtida naaberkruntidele.
- Hoonete ning teede ja tehnovõrkude ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga.
- Elamute ja ühiskasutusega hoonete sees tuleb lähtuda müra normtasemetest sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Välisõhus leviva müra normtasemed on atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56 lõike 4 ja § 61 lõike 1 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Lähtuvalt sellest, ei tohi muuhulgas hoonetele kavandatavate tehnoseadmete müratasemed ületada määruste nr 42 ja 71 kehtestatud normtasemeid. Mürahäiringute ennetamiseks tuleb põhjalikult planeerida seadmete paigutust

teiste hoonete suhtes. Seadmete tehnoloogiline lahendus peab teostuma selliselt, et häiriv müra ei leviks hoone konstruktsioonide kaudu või muul viisil hoone siseruumidesse.

- Rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutest ja olemasolevates hoonetes“ toodud tingimusi.
- Hoone projekteerimisel arvestada ala paiknemisega mereäärses piirkonnas kus võib olla oht üleujutuseks. Vastavalt Haabersti linnaosa üldplaneeringus toodule on Paldiski maanteest mere poole jääva maa-ala kasutuselevõtu eelduseks on, et üleujutuste vältimiseks täidetakse see 2,5–3 m kõrgusmärgini. Planeeritud alal on olemasolev maapinna kõrgus 3.20-4.0 m. Üleujutuse kahjude vältimiseks projekteerida ümber hoone drenaaž. Ehitusprojektis anda vastav tehniline lahendus.
- Tänavavalgustuse projekteerimisel tuleb vältida korterites valgusreostust.
- IPT projektijuhtimise poolt koostatud geotehnika aruandest tulenevad nõuded: Ehitusprojekti koostamiseks läbi viia täiendavad uuringud (EVS-EN 1997-1:2006 peatükk 3.2.1 lõige 2 ja EVS-EN 1997-2:2007 peatükk 2.2-2.4), seda siis kui on vajalik vaivundament. Kuni 5-korruselise soklikorrusega ehitise rajamine on võimalik madalvundamendile. Soklikorruse kaevise põhi ulatub kihti 3 (savikas liiv). Maksimaalselt tuleks kasutada selle kandevõimet. Täitepinnas tuleb eemaldada ja asendada nõuetele vastavalt tihendatud pinnasega. Vee-alandus kaevisest teostada mööda paigaldatud killustikukihti valguga vee kogumisega selleks ette valmistatud kaevus ja sealt pumpamisega. Soklikorrusesse planeeritud garaaži põrand jääb alaliselt veidi sügavamale kui pinnasevee tase – ette näha hüdroisolatsioon ja teha 2-kordne põrand, sisse kantud lumesulamisvesi ja imunud põhjavesi kokku koguda põrandate vahelise killustiku kihi kaudu. Kontrollida hoone vajumid. Vaivundamendi puhul tuleks vaiad süvendada kihti 8 (mõlline peenliiv), mille pealispind jääb 10-13 m sügavusele. Vaiade rajamisel tuleb arvestada AS Tallinna Vesi Õismäe kollektori ja Tihase kollektori lähedusega ja nende tundlikkusega vibratsiooni suhtes. Sademevee immutamiseks koostada detailne lahendus koos hoonete projektiga ja käsitleda majade vundamentide kuivendamise ja drenaaži vajadust ning lahendust.
- Tänavavalgustuse projekteerimisel tuleb vältida korterites valgusreostust.

6.1.1 Keskkonnaseisund ja keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Reostus:

Planeeringualal on pinnases tuvastatud kõrgendatud (Keskkonnaministri 11.08.2010 määruse nr 38 kohaselt elamumaale kehtestatud sihtarve ja piirarve ületav) naftasaaduste ja raskmetallide kontsentratsioon. Üle elamumaa piirnõrmi reostusega pinnas tuleb välja kaevata ka utiliseerida või kasutada tööstusmaadel vertikaalplaneerimiseks.

Detailplaneeringu menetluse raames on teostanud uuringud:

- AS EcoPro reostusuuring töö nr 5/2014

- Tallinnas Riigimaa 104 kinnistu detailplaneeringu keskkonnaseisundi hinnang, OÜ Adepte Ekspert töö 2018.
- AS EcoPro eksperthinnang Riigimaa 104 kinnistu ja reostuse leviku kohta, 3.01.2018
- OÜ Adapte Ekspert pool 2018 aastal koostatud Riigimaa 104 kinnistu ja lähiala täiendavad reostusuuringud (Lisa 5.10).
- Reostunud pinnase kaevetööd teha pädeva keskkonnaeksperti juuresolekul.
- Kui kaevetööde käigus avastatakse vundamendisüvendus nähtavate reostustunnustega pinnasekiht, tuleb kindlaks teha reostuse olemus ja ulatus ning see eemaldada ja nõuetekohaselt käitleda.
- Üle elamumaa piirnõrmi reostunud pinnas anda üle vastavat jäätmeluba, ohtlike jäätmete käitluslitsentsi või kompleksluba omavale ettevõttele.
- Üle normatiivne reostus tuleb likvideerida vastavalt Tallinna Keskkonnaametiga kooskõlastatud saneerimiskava (-projekti) alusel. Reostunud pinnas eemaldatakse vajadusel ka ehitusalast väljaspool, kui pinnasekihtide avamisel leitakse vahetult kõrval suurem reostus või kahtlustatakse reostuse levimist. Vajadusel tuleb ette näha kaitsemeetmed kinnistute hea seisukorra tagamiseks. Uue hoonestuse, platside, teede ja kommunikatsioonide rajamine reostunud pinnasesse (lähtuvalt kinnistu sihtotstarbest ja Keskkonnaministri määruses nr 38 sätestatud piirvudest) või selle peale on keelatud.
- Viljapuude- ja põõsaste või muude söödavate viljade istutamiseks planeeringualal, sh Paldiski mnt 74a kinnistul, tuleb teostada täiendav uuring. Haljastuse kavandamisel võtta arvesse varasemalt koostatud reostusuuringute tulemusi.
- Paldiski mnt 74 a krundi haljasala rajatakse koostöös Paldiski mnt 74 kinnistu arendajaga. Alal on tuvastatud kõrgendatud raskmetalli (Pb) kontsentratsioon vastavalt OÜ Adapte Ekspert pool 2018 aastal koostatud Riigimaa 104 kinnistu ja lähiala täiendavale reostusuuringule.
- Haljastusprojekt, sh vajadusel saneerimisprojekt, koostatakse kogu ala tervikut silmas pidades jalgteede struktuuri ja istumisaladega loodusliku niidualana. Lahendus täpsustub projekti koostamisel ning kooskõlastatakse Tallinna Keskkonnaametiga.

Arvestades planeeringuala suurust ja koostatud eksperthinnanguid, on hoonestuse, kommunikatsioonide, teede ja platside rajamisel mõistlik reostus likvideerida kruntide kaupa, kus ehitustööd teostatakse. Kui krundilt avastatakse ehitustööde ajal reostust ja reostuskolle ületab krundi piire, siis tuleb reostus likvideerida kogu kolde ulatuses, mitte ainult krundil, kus ehitustööd teostatakse.

Haljastus:

- Haljastuse ühikute asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, rajatakse linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonnaameti poolt määratud kohta.

Vertikaalplaneerimine:

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberaladega, ehk vett ei tohi juhtida kõrval kinnistutele.

6.1.2 Muinsuskaitsest tulenevad nõuded

- Kuna lähiehitistruktuuride ja ka kaugemal, puudub igasugune ajalooline hoonestus, siis uushoonete arhitektuurile ei esitata vormi- ega materjalikasutuse piiranguid.

- Vaatekoridori alale tohib rajada olemasolevast maapinnast kuni maksimaalselt 17 meetri kõrguseid hooneid (abs 19.10).

6.1.3 Tuleohutusnõuded

- Kavandatud hooned tuleb projekteerida TP-1 tuleohutusklassile vastavana.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.
- Tulekustutusvee planeeritav hüdrant peab vastama EVS 812 - 6:2012 nõuetele.

6.1.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

- Planeeringus kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku.
- Planeeritud hooned integreeritakse linna terviksüsteemi, mis loob naabruskonna tunde.
- Planeeritud hoonestuse alal saab rakendada naabrivalve süsteemi.
- Uushoonestuse rajamisega tagatakse ka hoovialade ja kõnniteede valgatus, mis suurendab turvatunnet ja vähendab kuritegevusega seonduvaid riske. Hoonele välisvalgustuse projekteerimisel vältida valgusreostust korterites.

6.1.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Kõik tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Servituutide seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning enne võrkude ehitamist.

- Linna omandis olevale Paldiski mnt 80b kinnistule projekteeritava kaugküttetorustiku ehitamiseks tuleb tehnovõrgu valdajal taotleda ehitusloa saanud projekti alusel linnalt isikliku kasutusõiguse seadmist ja isikliku kasutusõiguse leping peab olema sõlmitud hiljemalt enne kasutusloa taotlemist. Lepingu sõlmimiseks palume Tallinna Linnavaraameti üldmeilile esitada vastav taotlus koos skeemiga, millel on tähistatud servituudiala koos pindalaga. Kontaktisik on Virve Juhasoo (linnamaade ja maakorralduse osakonna peaspetsialist, telefon 640 4341, e-post Virve.Juhasoo@tallinnlv.ee).
- Kaevetööde algus ja lõpp Paldiski mnt 80b kinnistul kooskõlastatakse Tallinna Linnavaraametiga täiendavalt.
- Taastatakse kogu kaevetöö alasse jääv katend.
- Kaevetööde eelneva olukorra taastamise juurde kaasatakse Tallinna Linnavaraameti spetsialist, kes kutsutakse ehitusobjektile kolm tööpäeva enne töödega alustamist. Linnavaraameti kontaktisik on Sven Mäe (ehituse ja halduse osakonna peaspetsialist, telefon 640 4518, e-post: Sven.Mae@tallinnlv.ee).

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Ehitusprojekt kooskõlastada täiendavalt AKTSIASELTSiga TALLINNA VESI.
- Kinnistute vee- ja kanalisatsiooniühenduste asukohad täpsustavad projekteerimise järgmises staadiumis.

- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Tulenevalt planeeringuala lääne- ja põhjaküljel paiknevatest AKTSIASELTSile TALLINNA VESI kuuluvatest olulise tähtsusega vibratsioonitundliku kollektori paiknemisest on hoonete rajamisel kohustus kasutada vibratsioonivabasid ehitustehnoloogiaid.
- Vaivundamendi rajamisel peavad need olema puuritavad, rammvaiade kasutamine on rangelt keelatud.
- Hoonestusala piir ei tohi olla kollektori kaitsevööndi piirile lähemal kui kaks korda hoone maa-aluse osa planeeritav sügavus maapinnast, kuid mitte vähem kui 10 m toru teljest.
- Ehitusprojekti lisada nõue, et kollektoritele paigaldatud seireandmete muutumisel on AKTSIASELTSil TALLINNA VESI nõuda ehitustööde kohest peatamist.
- Hoone ventilatsiooniseadmete projekteerimisel arvestada, et kinnistu põhjanurgas paikneb kollektori tuulutussaht ning sellest tulenevalt on soovitatav kavandada hoone ventilatsiooniseadmest sellest võimalikult kaugelt.
- Tuulutussahti haisu mõju vähendamiseks võib vajadusel paigaldada söefiltrid. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga ja vajadus otsustatakse koos muude haisu vähendavate meetmetega.

Elektrivarustus:

- Ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda Elektrilevi OÜ-lt täiendavad tehnilised tingimused.
- Ehitusprojekt kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

Sidevarustus liitumisel Telia Eesti AS võrguga:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas esitada täiendavalt ehitusprojekt.
- Tegevuse jätkamiseks (tööjooniste koostamiseks) on vajalik tellida Telia Eesti ASi täiendavad tehnilised tingimused.
- Ehitusprojekt kooskõlastada Telia Eesti AS-iga täiendavalt.

Soojusvarustus:

- Ehitusprojekt kooskõlastada täiendavalt AS-ga Utilitas Tallinn.
- Kinnistute soojusühenduste asukohad täpsustatakse projekteerimise järgmises staadiumis.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate, gaasi - ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AS-ilt Utilitas Tallinn tehnilised tingimused.

Tänavavalgustus:

- Ehitusprojekt kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Merele nähtav tänavavalgustus ei tohi olla suunatud mere poole et oleks tagatud navigatsioonimärgi nähtavus.
- Vältida korterite valgusreostust tänavavalgustusega.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeringus on kavandatud ehitusõigus linnaehituslikult sobivate hoonete ehitamiseks, millega luuakse ka jalakäijatele mugavamad ja turvalisemad liikumisvõimalused (rajatakse kõnniteed).

7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Olemasoleva tühermaa krundile uute ja kaasaegsete hoonete ehitamisega muutub piirkonna arhitektuurne ilme paremaks. Korrastatakse planeeritud Riigimaa 104 krundi ja tänavate vahelised ala ning rajatakse avalikuks kasutuseks kõnniteed ning linnaväljakud.

Aastaid kasutamata seisnud krundil võetakse kasutusele ja piirkond heakorrastatakse.

7.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Uued ja linnaehituslikult sobivad hooned muudavad piirkonna ka ala kasutatavatele jalutajatele atraktiivsemaks ning ohutumaks. Lisandub piirkonda teenindavaid äripindu ning luuakse täiendavaid töökohti.

Võrreldes olemasoleva olukorraga eemaldatakse krundil kasvavad väheväärtuslikud puud, et istutada alale väärtuslikumad ja suuremate kasvutingimustega puud (näiteks pärnad või vahtrad).

7.4 Võrdlus Haabersti linnaosa üldplaneeringuga, Tallinna üldplaneeringuga ning koostatava Põhja-Tallinna üldplaneeringuga

Lahepea tänav jääb valdavas osas Põhja-Tallinna linnaosa territooriumile, kus kehtib Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneering”. Lahepea tänav on näidatud Tallinna üldplaneeringu maakasutusplaani. Detailplaneering on Tallinna üldplaneeringuga kooskõlas.

Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 algatatud „Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu” kohaselt on Lahepea tänava äärde ette nähtud tänavahaljastus. Detailplaneering on Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga kooskõlas.

Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud „Haabersti linnaosa üldplaneeringu” kohaselt on maa-ala määratud korterelamute alaks, kus võivad paikneda kahe või enama korrusega korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted. Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt võib planeeringualale kavandada kuni 5-korruselised korterelamud hoonestustihedusega 1,2 ning haljastuse osakaal on vähemalt 40%.

Haabersti linnaosa üldplaneeringus viidatud Mustjõe struktuurplaani seletuskirja kohaselt võib tsoonis 3, kuhu jääb planeeritud ala, haljastuse osakaalu hulka arvestada ka tsooni keskel oleva roheala, proportsionaalselt külgnevate kinnistute suurusega. Tingimust võib rakendada juhul, kui

see aitab oluliselt kaasa parema linnaruumilise lahenduse saavutamisele ning haljasala hoolduskohustus jääb külgneva kinnistuomaniku kanda.

Üldplaneeringus määratud haljastuse osakaal 40% on planeeritud alal tagatud arvestades sh Paldiski mnt 74a krundil olevat roheala, mis on detailplaneeringus ette nähtud korrastada. Paldiski mnt 74a krundi heakorrastavad ja rajavad avalikult kasutatavad rajatised ühiselt käesoleva planeeringu koostamisest huvitatud isik ja Paldiski mnt 74 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik. Vastav haldusleping on sõlmitud.

Hoonestuskõrguse kavandamisel tuleb arvestada Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndi osaks oleva vaatesektoriga, Kopli lahe lääneranniku sopist Rocca al Mare juures kiirtega Kaarli kirikule ja Toompea klindi põhjanõlvale ning arvestades, et vahetusse lähedusse jääb vaatesektor vaateplatoolt Tiskre klindil kiirtega Kaarli kirikule ja Toompea klindi põhjanõlvale. Planeeritud hoonestuse absoluutkõrgus vaatesektorisse jääval alal on kuni 19,1 m.

Üldplaneeringu kohaselt on Paldiski mnt äärse segahoonestusala ja mere vaheline piirkond ette nähtud valdavalt korterelamute alaks ning hoonestuskõrgus peab langema mere suunas vastavalt 19–12 m (maksimaalselt 5 korrust). Hoonestuskõrguse kavandamisel tuleb arvestada vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndi osaks oleva vaatesektoriga, Kopli lahe lääneranniku sopist Rocca al Mare juures kiirtega Kaarli kirikule ja Toompea klindi põhjanõlvale. Sellest tulenevalt määratakse hoonete maksimaalkõrgus, millest kõrgemate hoonete püstitamine on keelatud, kuna need häirivad muinsuskaitseala siluetti ja varjavad kaugvaateid muinsuskaitsealale. Hoonestuskõrguse tingimusi täpsustatakse Mustjõe struktuurplaanis.

Haabersti linnaosa üldplaneering ei ole määranud mere rannal korduvalt üleujutatava ala piiri. Antud planeeringus on vööndite ulatuse määramisel lähtejooneks 1 m kõrgune samakõrgusjoon. Vastavalt põhijoonisel (DP-2) ja ruumilise keskkonna analüüsi kaardile (Lisa 9.2) ei ulatu ranna ehituskeeluvöönd planeeringualale.

Tulenevalt üldplaneeringus toodud tingimustest on detailplaneeringus kavandatud pos 1,2 ja 3 kruntidele äripindasid milledeks võib kavandada väikeseid lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted.

Planeeritud ala jääb vastavalt Haabersti linnaosa üldplaneeringu kaardile nr 10 suurtulekahju ohuga alale kuna ala piirneb ida poolt matsaalaga. Olemasoleva metsa ja planeeritud hoonestuse vahele jääb Lahepea tänav, veekraav ja kergliiklustee ning planeeritud alal on lahendatud tuletõrje veevarustuse lahendus. Välistulekustutusvee vajadus on tagatud planeeritud tuletõrjehüdrantidest Lahepea tänaval.

Vastavalt üldplaneeringus toodule on Lahepea tänava äärde kavandatud istutada täiendav tänavahaljastus.

Samuti on kavandatud planeeritud krundi nii kirde nurka kui ka põhjapoolsesse nurka avalik väljak.

Detailplaneering on kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

7.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Vastavalt Tallinna Linnavalituse korraldusele 30.06.2017 nr 1075-k on algatatud Riigimaa 104 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, mille eesmärgiks on kuni 4-korruseliste äriruumidega korterelamute ehitusõiguse määramine, lisaks üldiste

maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Vastavalt korralduse punktile 2 on arvestatud nõudega: detailplaneering koostada vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded”.

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg 2 loetletud isikutega ja Haabersti Linnaosa Valitsuse, Tallinna Keskkonnaameti ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada. Detailplaneeringule võetud seisukohad ja kooskõlastused kantakse Lisa 2 ja Lisa 3 tabelitesse.

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisanõuded:

1. Vastavalt Mustjõe struktuurplaani tingimustele tuleb hoonete ja avaliku ruumi parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks ning kõrge kaasaegse arhitektuurse taseme tagamiseks korraldada arhitektuurivõistlus;
Arhitektuurivõistlus on läbi viidud ning detailplaneeringu lahendus on koostatud Arhitektuuribüroo PIN poolt võidetud töö alusel.
2. Koostada muinsuskaitse eritingimused;
Tingimus on täidetud. Muinsuskaitse eritingimused vt lisade p. 5.5.
3. Vastavalt Haabersti linnaosa üldplaneeringule peab Paldiski maantee äärse segahoonestusala ja mere vahelise korterelamute ala hoonestuskõrgus langema mere suunas vastavalt 19–12 meetrit (maksimaalselt 5 korrust). Sellest tulenevalt kavandada planeeritaval alal positsioon 1 hoone 3 korruselisena ja positsioon 2 hoone osaliselt 3 korruselisena (merepoolne osa);
Tingimusega on arvestatud, tingimusega oli esitaud algatamise ettepanekule lisatud lahendusele ja detailplaneeringus on juba aluseks võetud arhitektuurivõistluse võidutöö lahendus mille järgi on kavandatud merepoolsematele kruntidele pos 3 ja pos 4 3-korruselised hooned ning nendest Lammimäe tänava poole 4-korruselised hooned. 5-korruseliseid hooned ei ole planeeritud.
4. Korrigeerida hoonestusala piir vastavaks Haabersti linnaosa üldplaneeringut täpsustavas Mustjõe struktuurplaanis määratule. Navigatsioonimärgi juurde kavandada linnaväljak, parkimiskorruse pandust sinna mitte kavandada;
Tingimusega on arvestatud ning navigatsioonimärgi juurde kavandatud kergliiklusala ning pandus viidud pandus sealt ära jäetud (juurdepääs kavandatud Pelguranna tänavalt ning pandus on kavandatud hoone mahtu.
5. Vastavalt Mustjõe struktuurplaanile kavandada mere poole kergliiklustee ja navigatsioonimärgi töösektori äärde ala läbiv kõnnitee;
Tingimusega on arvestatud ning navigatsioonimärgi töösektori äärde kavandatud jalgrada ning pos 3 hoone merepoolssesse äärde konsoolne osa mille all kergliiklusala.
6. Kavandada Lahepea tänava äärde kõnni- ja sõidutee vahele tänavahaljastus (puiestee), kokku sobivana Kodulahe kvartalis realiseeritava lahendusega;
Tingimusega on arvestatud ja täiendav kõrghaljastus Lahepea tänava äärde kavandatud arvestades Kodulahe kvartali lahendust.

7. Vastavalt Mustjõe struktuurplaani tingimustele kavandada positsioonide 1 ja 3 hoonetele I korrusele tänavaga külgnevasse (sh linnaväljakuga) osasse äri- ja teeninduspinnad;
Tingimusega on arvestatud ja pos 1 ja 3 kruntidele määratud ka ärisihtotstarve.
8. Planeeringuala keskkonnaseisundi hinnang ning pinnase reostusuuring tellida pädevalt ettevõttelt. Uuringu lähteülesanne kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga;
Tingimusega on arvestatud ning planeeritud alale on teostanud geotehnika aruande IPT Projektijuhtimise OÜ märtsis 2017 ja täiendav uuringu on teostanud OÜ Adapte Ekspert 2018 aastal (Lisa 5.10).
9. Uushaljastuse kavandamisel lähtuda Haabersti linnaosa üldplaneeringust. Tagada kinnistutel vähemalt 40% haljastuse osakaal ja esitada tänavahaljastuse lahendus. Näha ette, et kinnistute haljastusprojektid koostab pädev maastikuarhitekt;
Tingimusega on arvestatud. Üldplaneeringus määratud haljastuse osakaal 40% on planeeritud alal tagatud arvestades sh Paldiski mnt 74a krundil olevat roheala, mis on detailplaneeringus ette nähtud korrastada. Paldiski mnt 74a krundi heakorrastavad ja rajavad avalikult kasutatavad rajatised ühiselt käesoleva planeeringu koostamisest huvitatud isik ja Paldiski mnt 74 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik. Vastav haldusleping on sõlmitud ning lisatud tingimus ehitusprojektide koostamiseks p.6.1 alla, et haljastusprojekti peab koostama pädev maastikuarhitekt.
10. Parkimiskeldrite põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimisele;
Tingimusega on arvestatud. Lisatud täiendav tingimus ka p. 6.1 alla.
11. Käsitleda olmejäätmete liigiti kogumist, jäätmete kogumine lahendada eraldi äripindade üürnikele ja elanikele;
Tingimusega on arvestatud, jäätmemajade võimalikud asukohad tähistatud põhijoonisel ning lisatud täiendav tingimus seletuskirja p. 6.1 alla.
12. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Seevaldi kollektori valgala lahkvoolseks viimise uurimustööga (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 11179).
Tingimusega on arvestatud ning tehnovõrkude koondplaani tähistatud Seevaldi kollektori lahkvoolseks viimine uurimistöö.
13. Kaasata detailplaneeringu koostamisse Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lõikes 2 ja 4 nimetatud isikud, Haabersti Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonnaamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Kommunaalamet, Muinsuskaitseamet, Veeteede Amet ning teised isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada.
Tingimusega on arvestatud ning tehtud koostöö on kajastatud koostöö tabelis Lisa 2 alla ning täiendavad seisukohad küsib TLPA läbi TPR-i.

7.6 Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Võrreldes eskiislahendusega on planeeringulahendus muudetud tuleneval arhitektuurivõistluse võitnud võidutöö lahendusest.

Parima planeeringulahenduse leidmiseks korraldas omanik vastavalt EAL-i põhimõtetele kutsunud arhitektuurikonkursi, mille žüriis osales lisaks EAL-i liikmetele ja omaniku esindajale ka Tallinna peaarhitekti poolt nimetatud Linnaplaneerimisameti esindaja. Žürii otsustas konsensuslikult valida konkursi võitjaks PIN Arhitektid poolt esitatud lahenduse (Vt Lisa 10.1).

7.7 Eskiislahendusel tehtud ettepanekute arvestamine

Eskiislahendusele naabrite poolt täiendavaid ettepanekuid ei esitatud.

7.8 Vastavus tuleohutusnõuetele

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 03.03.2017.a siseministri määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Kavandatud hooned tuleb projekteerida TP-1 tuleohutusklassile vastavana.

Päästemeeskonnale tuleb tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Tulekustutusvee planeeritav hüdrant peab vastama EVS 812-6:2012.

Tingimused hoonete projekteerimises on määratud seletuskirja punktis 6.1.2.

Projektijuht

Jüri Mirme