

## KÖITE SISUKORD

### I DETAILPLANEERINGU ALGATAMISETTEPANEKU SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	2
2	KEHTIVAD JA KOOSTAMISEL OLEVAD PLANEERINGUD .....	2
3	OLEMASOLEV OLUKORD .....	3
4	KONTAKTVOÖNDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS .....	3
5	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU .....	6
5.1	Planeeritud hoonestus ja ehitusõigus .....	6
5.2	Arhitektuurinõuded hoonestusele .....	7
5.3	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded .....	7
5.4	Keskkonnakaitstes, haljastus ja heakord .....	7
5.5	Haljastus, heakord, jäätmekäitlus ja vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	7
5.6	Liikluskorraldus .....	8

### II JOONISED

1.	Asukohaskeem	DP-01
2.	Põhijoonis	DP-02
3.	Visualiseering	

## 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Toomiku tee 22 (kü 78402:203:5620) maaüksuse detailplaneeringu eesmärk on jagada kinnistu kolmeks üksikelamu krundiks ja määrata ehitusõigus kolme üksikelamu ehitamiseks, maksimaalselt kuni 2. maapealse korrusega.

Planeeringuga piiritletakse hoonestusalad, määratakse uusehitusele kõrgus ja korruselisus, lahendatakse krundisise liikluskorraldus ja parkimine, antakse haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad ning lahendatakse muud Planeerimisseaduses § 126 seatud ülesanded.

## 2 KEHTIVAD JA KOOSTAMISEL OLEVAD PLANEERINGUD

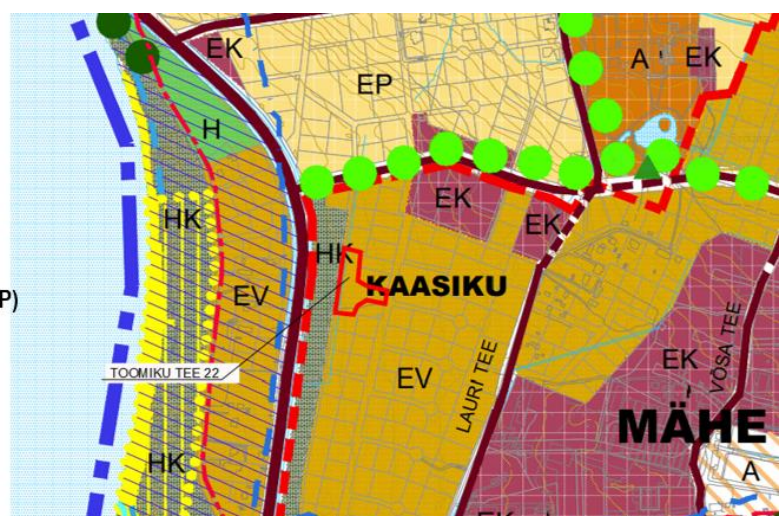
Alal on Tallinna Linnavolikogu 17.10.2012 otsusega nr 1427-K kehtestatud „Toomiku tee 22 detailplaneering“ (DP 028970). Kehtiva detailplaneeringuga on antud ehitusõigus Toomiku tee 22. Lubatud on püstitada ühe kuni 2-korruselise maksimaalselt 460 m<sup>2</sup> hoonealuse pindalaga ja ühe maa aluse korrusega äri- või äri eesmärgil töötav ravihoone .

Käesolevaks hetkeks on arengusuunad muutunud ning eesmärk on võimaldada maaüksusele väikeelamute kavandamist. Antust tulenevalt, tuginedes Planeerimisseadus §-le 140 teeme ettepaneku algatada uus planeering. Vastavalt Pirita linnaosa üldplaneeringu juhtotstarbele (kehtestatud 17.10.2009) on tegemist väikeelamute alaga. Lubatud on ühe või kahe majapidamisega elamud (pereelamud, kaksik/paariselamud, ridaelamud ja 2-korruselised kuni 6. korteriga korterelamud).

Planeeringu eskiislahendus on kooskõlas Pirita linnaosa üldplaneeringu juhtotstarbega (kehtestatud 17.10.2009) ja arvestab ümbritsevat välja kujunenud keskkonda.

### VÄLJAVÕTE PIRITA LINNAOSA ÜLDPLANEERINGUST

	<b>VÄIKEELAMUTE ALA (EV)</b> ALALE VÕIB KAVANDADA VÄIKEELAMUID (PEREELAMUID, KAKSIK (PAARIS-) ELAMUID, RIDAELAMUID JA 2 KORRUSELISI KUNI 6 KORTERIGA ELAMUID
	<b>VÄLJA KUJUNENUD PEREELAMUTE ALA (EP)</b>
	<b>KORTERELAMUTE ALA (OL.OLEV/PERSP) (EK)</b>
	<b>HOIU- JA KAITSEMETSA ALA (HK)</b>



Planeeringu kontaktvööndi jäävad järgnevad kehtestatud detailplaneeringud nr DP 000650, DP 025170, DP 004640.

DP 000650 planeering on kehtestatud 31.05.1996 otsusega nr 57. Planeering on osaliselt kehtetuks tunnistatud 24.08.2017 kuna kinnistu omanikud ei soovi planeeringut antud kujul ellu viia. Kinnistu omanikud soovivad koostada üksikelamu ehitusprojekti vastavalt Planeerimisseadus § 9 lg 10 punktile 2, mis võimaldab olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele krundile üksikelamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist ilma detailplaneeringut koostamata, kui uue üksikelamu projekteerimisel ja ehitamisel järgitakse piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid.

DP 025170 eesmärk on alale kavandada elamumaa krundid, 2-korruselised ning kuni 300 m<sup>2</sup> hoone ehitisealuse pinnaga üksikelamud. Planeering kehtestati 30.05.2007 korraldusega nr 996. Planeering vastas Tallinna linna üldplaneeringule. 20.04.2017 korraldusega nr 42 on Andrekese tee 86 omanik esitanud taotluse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks, kuna soovib suurendada üksikelamu ehitisealust pindala rohkem, kui detailplaneeringus lubatud.

DP 004640 eesmärk kavandada alale elamumaa krundid.

### **3 OLEMASOLEV OLUKORD**

Toomiku tee 22 kinnistu asub Tallinnas, Pirita linnaosa Mähe asumis Andrekese tee ja Toomiku tee vahel. Tegemist on 100 % ärimaaga, maa-ala suurus on ca 3532 m<sup>2</sup>.

- Olemasolev hoonestus maaüksusel puudub;
- Võimalus maaüksusele pääseda on ette näha mahasõidud Andrekese ja Toomiku teelt;
- Mõõda teemaakinnistuid on olemas vee-, kanalisatsiooni-, sademevee-, gaasi- ja sidetrassid ning elektrikaablid. Maaüksusele ulatub ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kui ka maagaasi kaitsevöönd. Kinnistu piiril paikneb veekaev kui ka sademeveekaev;
- Toomiku tee 22 kinnistule ei jää ühtegi muinsuskaitse ega looduskaitse objekt.

### **4 KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS**

Planeeritav ala paikneb Pirita innaosas, Merivälja tee T4 vahetus läheduses, mis ühendab Toomiku tee 22 maaüksust nii Viimsi - ja Pirita keskusega kui ka Tallinna kesklinnaga. Piirkonnas on olemas tihe ühistranspordi ühendus.

Planeeringu lähiumbruses asuvad peamiselt kuni 2-korruselised üksikelamud ja väikeelamud. Kirde suunda jäävad ka 3- ja 4-korruselised korterelamud. Lääne suunas paikneb haljasala puhvertsoon (hoiu- ja kaitsemetsa ala), mis kaitseb planeeringuala nii müra kui ka saaste eest.

Tegemist on tervikliku väikeelamute alaga, kus on välja kujunenud ühtne kruntide struktuur, arhitektuurne stiil, hoonete maht ning hoonete kaugus tänavajoonest (olemasolevad hooned paiknevad teepervest ca 10 m kaugusel).

Olemasolevad hooned on peamiselt funkstiilis, mille fassaadid on kaetud valge/beeži krohviga ning ühepoolse katusekaldega 0-45 kraadi.

**Tabel 1** Toomiku tee lõigul Lehiku-Andrekse kontaktvööndi analüüs

jrk nr	aadress	krundi suurus m <sup>2</sup>	krundi sihtotstarve		elamu tüüp	hoonestus-tihedus
			katastris	planeeritud		
1	Toomiku tee 4	566	elamumaa*	üldmaa		
2	Toomiku tee 6	1000	elamumaa*	üldmaa		
3	Toomiku tee 8	1472	elamumaa	elamumaa	ridaelamu, 4 boksi	0,52
4	Toomiku tee 10	902	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,53
5	Toomiku tee 12	921	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	
6	Toomiku tee 14	902	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	
7	Toomiku tee 16	918	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,39
8	Toomiku tee 18	977	elamumaa	elamumaa	paariselamu	0,38
9	Toomiku tee 20	970	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,32
10	Toomiku tee 26	1099	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,45
11	Toomiku tee 28	1039	elamumaa	elamumaa	ehitusloa taotlus üksikelamu ehitamiseks	0,28
12	Toomiku tee 30	1469	elamumaa	elamumaa	paariselamu	0,32
13	Toomiku tee 22 pos 1	1253	äriramaa	elamumaa	üksikelamu	0,4
14	Toomiku tee 22 pos 2	1212	äriramaa	elamumaa	üksikelamu	0,41

Kontaktvööndi analüüsi koostamisel on arvestatud Ehitusregistri, Maa-ameti ja kehtivate planeeringumaterjalidega.

Olemasolevate kruntide keskmine suurus on 1056 m<sup>2</sup>

10-nest hoonestatud krundist 3 rida- ja paariselamud on 30%.

Olemasolevate hoonestatud kruntide hoonestustihedus on 0,28-0,53.

Olemasolevate hoonestatud kruntide keskmine hoonestustihedus on 0,40.

Planeeritavate kruntide suurused vastavad Pirita linnaosa üldplaneeringus esitatud nõuetele ja on suuremad olemasolevate kruntide keskmisest suurusest.

**Tabel 2** Toomiku tee lõigul Lehiku-Andrekse kontaktvööndi analüüs

jrk nr	aadress	krundi suurus m <sup>2</sup>	krundi sihtotstarve		elamu tüüp	hoonestus-tihedus
			katastris	planeeritud		
1	Andrekse tee 7	1488	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,36
2	Andrekse tee 9	1429	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,43
3	Andrekse tee 13	952	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,33
4	Andrekse tee 15	952	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,33
5	Andrekse tee 19	1001	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,32
6	Andrekse tee 21	1014	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,39
7	Andrekse tee 23	959	elamumaa	elamumaa	PT üksikelamu	0,5
8	Andrekse tee 25	906	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,35
9	Andrekse tee 27	911	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,55
10	Andrekse tee 29	946	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,33
11	Andrekse tee 33	896	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,32
12	Andrekse tee 37	1200	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,45
13	Andrekse tee 39	932	elamumaa	elamumaa	ehitusluba väljastatud paariselamule	0,64
14	Andrekse tee 41	1188	elamumaa	elamumaa	ehitusluba väljastatud paariselamule	0,39
15	Andrekse tee 43	979	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,25
16	Andrekse tee 45	979	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	
17	Andrekse tee 49	1287	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,32
18	Andrekse tee 51	665	elamumaa	elamumaa	ehitusluba väljastatud üksikelamule	0,36
19	Andrekse tee 6	1110	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,45
20	Andrekse tee 20	1182	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,34
21	Andrekse tee 22	987	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,39
22	Andrekse tee 36	979	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,29
23	Andrekse tee 38	996	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,37
24	Andrekse tee 52	932	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	
25	Andrekse tee 54	927	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	
26	Andrekse tee 68	971	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,29
27	Andrekse tee 70	1011	elamumaa	elamumaa	paariselamu	0,38
28	Andrekse tee 82	4060	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,2
29	Andrekse tee 86	2007	elamumaa	elamumaa	üksikelamu	0,22

30	Andrekse tee 88/ Sitska 2	962	elamumaa	elamumaa	paariselamu	0,4
31	Andrekse tee 104	3019	elamumaa	elamumaa	korterelamu	0,79
32	Toomiku tee 22 pos 3	1067	ärimaa	elamumaa	üksikelamu	0,37

Kontaktvööndi analüüsi koostamisel on arvestatud Ehitusregistri, Maa-ameti ja kehtivate planeeringumaterjalidega. PT- projekteerimistingimused.

Olemasolevate kruntide keskmine suurus on 1220 m<sup>2</sup>

Paaritu nr-ga (Toomiku tee pool) keskmine krundi suurus on 1038 m<sup>2</sup>. Paaris nr-ga keskmine krundi suurus on 1473 m<sup>2</sup>

Alla 1000 m<sup>2</sup> kruntide arv kokku on 18 (moodustab 58% kruntide arvust).

1000-1200 m<sup>2</sup> kruntide arv kokku on 7, üle 1200 m<sup>2</sup> kruntide arv kokku on 6.

Olemasolevate hoonestatud kruntide hoonestustihedus 0,20-0,79.

Olemasolevate hoonestatud kruntide keskmine hoonestustihedus 0,37.

Valdav osa kruntidest on alla 1000 m<sup>2</sup>. Planeeritava krundi suurus on iseloomulik antud tänaval olevate kruntide suurustele.

## 5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU

### 5.1 Planeeritud hoonestus ja ehitusõigus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada Toomiku tee 22 maaüksus 3 krundiks. Kavandatud täisehitus on 23%, hoonestustihedus 0,40 ja leibkondade arv 3. Planeeringuga tehakse ettepanek muuta 100% ärimaa 100% elamumaaks. Lubatud hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast kuni 9 m.

- Pos nr 1 ja pos nr 2 mõlemale krundile on planeeritud üks kuni 2-korruseline üksikelamu, hoone ehitisesaluse pinnaga 275 m<sup>2</sup>. Kavandatav maakasutus 100% EE (elamumaa);
- Krundile pos 3 on planeeritud üks kuni 2-korruseline üksikelamu, hoone ehitisealuse pinnaga 250 m<sup>2</sup>. Kavandatav maakasutus 100% EE (elamumaa);

Kruntide ehitusõigus on kajastatud planeeringu põhijoonisel DP-02.

Lahendus on kooskõlas Pirita linnaosa üldplaneeringuga ja arvestab ümbritsevat välja kujunenud keskkonda.

## 5.2 Arhitektuurinõuded hoonestusele

Arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- Hoonestusviis: arvestada keskkonnas välja kujunenud arhitektuurse stiiliga;
- Välisviimistlus: kasutada kestvaid naturaalseid materjale nagu betoon, kivi, klaas, krohv, metalli jms. Profiilplekki ja ümar- ega freespalki ning muid palkmajale omast viimistlust mitte kasutada.

## 5.3 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Piirdeaedade kujundustingimused: piirete kavandamisel näha ette piirded krundi piirile. Lubatud piirete maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Piirdeaia kujundamisel arvestada sobivust keskkonnaga.

Muid suletud netopinnata krundi rajatiste (valgustusmastid, lipuvardad, tehnilised rajatised jne) kõrgusi ja ehitusalust pindala käesolev detailplaneering ei reguleeri, arvestada tuleb rajatiste kokku sobivust hoonestusega.

## 5.4 Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord

### Keskkonnakaitse

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh näiteks keskkonda saastavat tootmistegevust ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta 2-korruseliste hoonete, krundi siseteede ja parklate rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on valdavalt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid.

## 5.5 Haljastus, heakord, jäätmekäitlus ja vertikaalplaneerimise põhimõtted

Kavandatud haljastuse osakaal on ette nähtud 50%.

Planeeritava ala reljeef on suhteliselt tasane, kaldega Toomiku tee suunas (abs kõrguste vahemik 5.88 - 5.22). Haljasaladel on ette nähtud sademevee hajutamine oma kinnistu piires kasvupinnasel ning võimalusel juhtimine sademeveesüsteemi.

Alale on koostatud dendroloogiline uuring kus loetleti 251 taksonit. Hinnangus toodud III väärtusklassi kuuluvad puud on soovitatav säilitada. Kasvutingimuste parendamiseks (valguse tagamiseks) võib IV väärtusklassi kuuluvad puud osaliselt likvideerida.

Hoonestusalad on paigutatud selliselt, et tuleks likvideerida võimalikult vähe olulisi (III väärtusklassi) puud. Väljaspool hoonestusalasid hooneid rajada ei tohi.

Olmejäätmete kogumine planeeritaval maa-alal lahendatakse vastavalt Jäätmeseadusele ja Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

## 5.6 Liikluskorraldus

Juurdepääs moodustatud krundile pos nr 3 on kavandatud Andrekese teelt ja moodustatud krundile pos nr 1 ning pos nr 2 Toomiku teelt. Parkimine on ette nähtud õuealale kuid võib kavandada ka hoone 1. korrusele ehitusala mahus.

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsuse nr 84 „Tallinna linna parkimiskohtade arvu normid“ kohasele äärelinna alale. Ehitusloa taotlemise ajal peab parkimiskohtade vajadus vastama sel ajal kehtivale normile.

**Tabel 3** Parkimiskohtade kontrollarvutus

pos. nr.	ehitise otstarve Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsuse nr 84 „Tallinna linna parkimiskohtade arvu normid“ kohaselt	minimaalne normatiivne sõiduauto parkimiskohtade arv	kavandatud parkimiskohtade arv	planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
1	ühepereelamud	2	2	2
2	ühepereelamud	2	2	2
3	ühepereelamud	2	2	2
KOKKU:		6	6	6

Koostas:

Helen Leiger

*/allkirjastatud digitaalselt/*