

SISUKORD

SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	3
3	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.....	3
4	PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS.....	4
4.1	PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS	4
4.2	HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED ..	4
4.3	EHITUSÕIGUS, HOONE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD NING PLANEERITUD HOONE KASUTUSOTSTARBED	4
4.4	VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	5
4.5	HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED	5
4.5.1	HALJASTUSE RAJAMISE PÕHIMÕTTED.....	5
4.5.2	HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED	6
4.6	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	6
4.6.1	VEEVARUSTUS	6
4.6.2	REOVEE- JA SADEMEVEE KANALISATSIOON.....	6
4.6.3	ELEKTRIVARUSTUS	7
4.6.4	SIDEVARUSTUS	7
4.6.5	GAASIVARUSTUS.....	7
4.7	TÄNAVATE PLANEERIMISE, LIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED	7
4.8	AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	8
4.9	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED.....	8
4.9.1	KEHTIVAD KITSENDUSED.....	8
4.9.2	PLANEERITUD KITSENDUSED	8
4.10	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE	9

4.11	KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE	9
5	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED	10
5.1	OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED	10
5.2	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	10
5.2.1	RADOONILEEVENDUSMEETMED	10
5.2.2	MÜRALEEVENDUSMEETMED	10
5.2.3	NÕUDED VÄLISVALGUSTUSELE	11
5.2.4	KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED	11
5.2.5	LIIKLUSE JA PARKIMISE KORRALDUSLIKUD NÕUDED	11
5.2.6	TULEOHUTUSNÕUDED	11
5.2.7	NÕUDED TEHNORAJATISTE EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA RAJAMISEKS	11
6	PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENTIDELE JA – SEISUKOHTADELE	13
6.1	ÜLDPLANEERING	13
6.2	KEHTIV DETAILPLANEERING	13
6.3	MÄÄRUSED	14
6.4	STANDARDID	15
6.5	TEHNILISED TINGIMUSED	15
7	MUUDATUSED VÕRRELDES AVALIKUL VÄLJAPANKUL OLNUD ESKIISLAHENDUSEGA	15

JOONISED

01 Asukohaskeem

02 Põhijoonis

03 Tehnovõrkude koondplaan

SELETUSKIRI

Koostaja: Piret Pallase, volitatud maastikuarhitekt (tase 7), kutsetunnistus nr 166818

Koostamise korraldaja: Tallinna Linnaplaneerimise Amet

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu koostamise alused on:

- planeerimisseadus;
- Tallinna linna ehitusmäärus;
- Tallinna Linnavalitsuse 25.10.2017 korraldus nr 1649 „Pikaliiva tn 152 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Haabersti linnaosas“;
- Kaido Roosipuu 21.09.2016 taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

2 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Haabersti linnaosas, Pikaliiva asumis ning piirneb metsaalade ja teedega. Planeeritud maa-ala paikneb Pikaliiva tänava ääres.

3 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid:

- arvestada üldplaneeringu roheala tingimusega säilitada asumisisene roheala;
- kavandada alale Haabersti linnaosa üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe kohased tegevused, nt mänguväljakud ja väiksemad puhke- ja spordiehitised, milleks võivad olla nt jõusaal vabas õhus, seikluspark, minigolfirada ja neid teenindavad ruumid;
- säilitada maksimaalselt krundil kasvav kõrghaljastus;
- ala hoonestamisega tagada territooriumi kasutus ning turvalisuse kasv;
- luua eeldused ala korrastamiseks ja maa efektiivsemaks kasutamiseks.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

4.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Pikaliiva tn 152 kinnistu piire ei ole ette nähtud muuta. Kavandatud on muuta kinnistu sihtotstarvet. Planeeritud maa-alale jäävate Pikaliiva tee 152e ja Pikaliiva tänav T17 kinnistute piire ja sihtotstarvet ei ole ette nähtud muuta.

4.2 HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Krundile pos 1 on kavandatud rajada 1-korruselise puhke- ja spordiehitise. Hoonestusala piiri määramisel on lähtutud sellest, et säiliks maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Rajatiste paigutamisel tuleb arvestada haljasalade säilimisega koos kõrghaljastusega. Teenindava hoone kavandamine on võimalik vaid hoonestusala piires ning hoones võivad paikneda teenindavad ja vabaajaruumid. Üksikute spordi- ja puhkerajatiste rajamisel tuleb arvestada, et tagatud peab olema kinnistul üldplaneeringu kohase roheala juhtfunktsiooni säilimine.

Krundile pos 2 on planeeritud hoonestusala kogu krundi ulatuses, alale on lubatud püstitada kuni 9 m² ehitisealuse pinnaga alajaam.

4.3 EHITUSÕIGUS, HOONE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD NING PLANEERITUD HOONE KASUTUSOTSTARBED

Pos 1

- Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi järgi: Äp 100% (puhke- ja spordiehitiste maa)
- Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi järgi: Ä 100% (ärimaa)
- Hoonete suurim lubatud arv: 1
- Hoone maapealse osa suurim lubatud ehitisealune pind: 220 m² (ehitisealuse pinna sisse ei ole arvestatud terrasse kõrgusega kuni 0,4 m)
- Hoone suurim lubatud kõrgus (proj hoone katusekalde 0-15° korral) 5,0 m (abs. 9,5 m)
- Hoone suurim lubatud kõrgus (proj hoone katusekalde 15-40° korral) 7,5 m (abs. 12,0 m)
- Hoone suurim lubatud korruselisus: 1
- Hoonestustihedus: 0,05

Krundile pos 1 on kavandatud Haabersti linnaosa üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe kohased tegevused, nt mänguväljakud ja väiksemad puhke- ja spordiehitised, milleks võivad olla nt jõusaal vabas õhus, seikluspark, minigolfirada ja neid teenindavad ruumid. Planeeritud hoone kasutusotstarve on spordi- ja puhkehoone.

Pos 2 (säilib kehtivas detailplaneeringus määratud ehitusõigus)

- Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liikides: The 100% (tehnorajatiste maa)
- Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi järgi: T 100% (tootmismaa)
- Hoonete suurim lubatud arv: 1
- Hoone maapealse osa suurim lubatud ehitisealune pind: 9 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 4 m (abs. 8,5 m)
- Hoone suurim lubatud korruselisus: 1

Planeeritud hoone kasutusotstarve on 6–35 kV alajaam ja jaotusseade. Alale ei ole lubatud ehitada muu kasutusotstarbega ehitisi.

4.4 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Maapinna reljeefi ei ole ette nähtud muuta. Sademeveed tuleb immutada pinnasesse omal krundil ja vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkinnistule. Vertikaalplaneerimisega tuleb juhtida sademeveed planeeritud hoonest eemale. Ala täpsem vertikaalplaneerimine tuleb lahendada hoone projekteerimise staadiumis.

4.5 HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

4.5.1 HALJASTUSE RAJAMISE PÕHIMÕTTED

Pikaliiva tn 152 kinnistul on planeeritud haljastuse osakaal 80%. Alal tuleb maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus. Haljastusliku hinnangu teostamiseks vajalik dendroloogiline inventuur viidi läbi detailplaneeringu koostamise raames 2018. aasta mais (vt Detailplaneeringu lisad ptk 5). Puittaimede hindamine teostati Pikaliiva tn 152 kinnistu kagupoolses osas, kuna kinnistu loodepoolse piiri ääres pole kavandatud ehitustegevust ning sellele alale on teostanud esialgse hinnangu maastikuarhitekt Piret Kümmel (koostamise aeg mai 2016. a.). Alal on uuritud ka vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määrusele nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ alustaimestikku, uuringu koostas Pihamaa OÜ ja koostamise aeg juuli 2020. a. (vt Detailplaneeringu lisad ptk 5). Uuringu käigus ei tuvastatud alal kaitstavaid ega invasiivseid taimeliike.

01.04.2019 on täheldatud, et puu nr 23 (harilik kuusk) on tuulemurru põhjusel murdunud (vt foto 1), märkus on kantud põhijoonisele. Likvideerida V väärtusklassi puud ja likvideerida võib ka IV väärtusklassi puud

parandamaks väärtuslikemate puude kasvuruumi. Täpne uushaljastuse plaan likvideeritavate puudega tuleb esitada hoone ehitusprojektiga.



Foto 1. Puu nr 23 murdunud tuulemurru tagajärjel. Foto tehtud 01.04.2019.

4.5.2 HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

Keskkonnamohtlike objekte ei ole ette nähtud ning seetõttu ei kutsuta planeeringu realiseerimisel esile olulisi keskkonnamõjusid. Samuti ei kaasne planeeringu elluviimisega ümbritseva keskkonnaseisundi halvenemist. Jäätmete kogumiskoht on planeeritud krundile pos 1 parkimisala lähedusse.

4.6 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

4.6.1 VEEVARUSTUS

Kinnistu veevarustuse liitumispunkt on planeeritud kinnistut läbivast De110mm ühisveetorustikult. Liitumispunkt on planeeritud 1 m kaugusele olemasolevast veetorustikust vastavalt Tehnovõrkude Ehituse OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr DPTT220719-1. Liitumispunktiks on planeeritud torustikule sulgemissiiber. Kinnistu ühendustorustik on planeeritud läbimõõduga De32 PE.

4.6.2 REOVEE- JA SADEMEVEE KANALISATSIOON

Kinnistu kanalisatsiooni on planeeritud juhtida kinnistut läbivasse De160mm ühiskanalisatsiooni. Liitumispunkt on planeeritud olemasolevasse kanalisatsioonikaevu De400 vastavalt Tehnovõrkude Ehituse OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr DPTT220719-1. Kinnistu ühendustorustik on planeeritud läbimõõduga De160 PVC.

Kinnistu drenaaž on planeeritud juhtida kinnistut läbivasse drenaažitorustikku. Liitumispunkt on planeeritud olemasolevasse kinnistu piiri ääres paiknevasse drenaažikaevu De400 vastavalt Tehnovõrkude Ehituse OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr DPTT220719-1.

4.6.3 ELEKTRIVARUSTUS

Pikaliiva tn 152 hoone elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud kinnistule liitumiskilp läbilaskevõimega 3x25A vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 314008. Liitumiskilbi toide on planeeritud 0,4kV kaabelliiniga 4623:(Haabersti) alajaamast. Pikaliiva 152 kinnistu liitumiseks Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab 0,4 kV kaabelliinid ning paigaldab kinnistu piirile liitumiskilbi arvestussüsteemiga ja liitumispunkti kaitsmega 3x25A.

4.6.4 SIDEVARUSTUS

Sideühenduse liitumine Pikaliiva tn 152 kinnistule on planeeritud Elionile kuuluvast sidekaevust 14916 vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 30498021. Kaevust 14916 on planeeritud 100mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsioon kuni hooneni. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1m.

4.6.5 GAASIVARUSTUS

Kinnistu gaasivarustuse liitumispunkt on planeeritud olemasolevast Vana-Rannamõisa tee 35 kinnistul asuvast gaasi kesksurvetorustikust. Liitumispunkt on planeeritud 1 m kaugusele Pikaliiva tn 152 kinnistu piirist vastavalt Tehnovõrkude Ehituse OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr DPTT220719-1. Liitumispunktiks on planeeritud torustikule sulgemissiiber.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2017 määrusele nr 9 „**Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus**“ ei jää planeeritud ala kaugkütte piirkonda.

4.7 TÄNAVATE PLANEERIMISE, LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED

Liiklustihedus Pikaliiva tänaval on väike ja tänav ise Kakumäe elamute piirkonnale ebaharilikult lai ning mille mõlemal pool sõiduteed kulgevad ka kõnniteed. Tänavat kasutavad põhiliselt antud piirkonna elanikud. Pos 1 krundile (Pikaliiva tn 152) on kavandatud uus juurdepääs Pikaliiva tänavalt, olemasolev juurdepääs likvideeritakse. Pos 2 krundile (Pikaliiva tn 152e) planeeritud alajaama teenindamiseks tuleb juurdepääs lahendada hoonestuse projekteerimise käigus, vt p 5.2.3.

Krundile pos 1 ja Vana-Rannamõisa tee 35 kinnistule on planeeritud ala läbiv jalgtee (laius 2,0 m), mis on määratud avalikuks kasutamiseks ja millele seatakse isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks. Planeeritud jalgtee lõik ühendab Pikaliiva tänava äärsel kergliiklustee Sõõru tänav T3 maaüksusel paikneva jalgteega (vt Põhijoonis).

Parkimiskohtade vajaduse arvutus (Alus: Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“).

pos. nr	ehitise otstarve	brutopind	norm. arvutus (väikeelamute ala)	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	asutus	220	220/40	6	6
Kokku:				6	6

4.8 AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Krundile kavandatud hoone on kavandatud puudest vabale alale, olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Läbi krundi on kavandatud avalikult kasutatav jalakäijate tee. Alale uue funktsiooni loomine toob piirkonda lisandväärtust ning turvalisuse kasvu parendamiseks ala heakorrastatakse ja valgustatakse.

4.9 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

4.9.1 KEHTIVAD KITSENDUSED

Krundil pos 1 paiknevad tehnovõrgud ja nende kaitsevööndid:

- ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2,0 m;
- drenaažitorustiku kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 1,0 m;
- sidekaabli kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sidekaablit 1,0 m.

4.9.2 PLANEERITUD KITSENDUSED

Servituudi vajadusega alade koridoride laiused täpsustuvad ehitusprojekti ja servituudilepingu koostamisel.

Krundile pos 1 on kavandatud järgmised servituudi vajadusega alad:

- servituudi vajadusega ala olemasolevale veetorustikule kordori laiusega 4,0 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala olemasolevale kanalisatsioonitorustikule kordori laiusega 4,0 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala olemasolevale drenaažitorustikule kordori laiusega 2,0 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala olemasolevale sidekaablile koridori laiusega kuni 1,1 m võrguvaldaja kasuks;

- servituudi vajadusega ala planeeritud elektri jaotusseadme ümber 2,0 m kaugusel seadmest võrguvaldaja kasuks.

Krundile pos 1 ja Vana-Rannamõisa tee 35 kinnistule on planeeritud jalgteelaiusega 2,0 m, mis on määratud avalikuks kasutamiseks ja millele seatakse isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks.

4.10 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE

Planeeritud alal asuva kinnistu sihtotstarbe muutmine võimaldab ehitada krundile 1-korruselise väiksemahulise puhke- ja spordiehitise, mis tagab territooriumi kasutuse ning turvalisuse kasvu. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoone sobib piirkonda ega muutu domineerivaks. Detailplaneeringus luuakse eeldused ala korrastamiseks ja maa efektiivsemaks kasutamiseks.

4.11 KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE

Kavandatud hoonesse tuleb piirkonna jaoks täiendavalt uus vabaajaharrastus, mis toob endaga kaasa uusi töökohti.

5 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS ESITATUD NÕUDED

5.1 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

- Hoonestusviis: lahtine;
- Katusekalle: 0-15° (proj. hoone kõrgus 5,0 m korral),
15-40° (proj. hoone kõrgus 7,5 m korral).
Ehitusprojekti koostamisel projekteerida hoonele piirkonda sobiv katusekalle;
- Katuseharjasuund: vaba;
- Välisviimistluse nõuded: looduslikud materjalid – puit, krohv, klaas, kivi jne, mitte kasutada välisviimistluses imiteerivaid materjale. Materjalide tonaalsus peab sobituma ümbruskonda. Hoonete välisviimistluses on keelatud kaarmotiivid ja palkviimistlus.
- Krundi piirile piirete rajamine keelatud. Vajaduse korral võib piirdega piirata kavandatavaid mängu- ja spordirajatisi, mille täpne asukoht ja kujundus määratakse ehitusprojekti.

5.2 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS

5.2.1 RADOONILEEVENDUSMEETMED

Pikaliiva elurajooni puhul on tegemist piirkonnaga, kus Harjumaa pinnase radooniriski kaardi andmetel on kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 - 150). Teostada enne hoone projekteerimist planeeritud maa-alal radooni tasemete mõõtmised, tagamaks piisavad radooniohutu keskkonnameetmed vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

5.2.2 MÜRALEEVENDUSMEETMED

Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need asuksid elamualadest võimalikult kaugel ega poleks suunatud elamute poole. Tehnoseadmetest, kavandatavast alajaamast ning äri- ja kaubandustegevusest lähtuvad müratasemed peavad läheduses paiknevate elamu maa-alade välisõhus vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 “Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele.

Olenevalt planeeritud hoone kasutusotstarbest tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.

Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd,

näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00-19.00. Ehitusest tulenevad vibratsiooni tasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

5.2.3 NÕUDED VÄLISVALGUSTUSELE

Välisvalgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

5.2.4 KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga. Ehitusprojekti koostamise käigus tuleb vajadusel teostada täiendav dendroloogiline uuring ehitusala ja selle lähedusse jäävatele puittaimedele. Jäätmete kogumiskoht tuleb täpsustada ehitusprojekti.

5.2.5 LIIKLUSE JA PARKIMISE KORRALDUSLIKUD NÕUDED

Pos 1 (Pikaliiva tn 152) krundi parkimiskohtade vajadus täpsustada ehitusprojekti vastavalt hoone suurusele. Alale kavandada jalgrataste parkimiskohad. Pos 2 (Pikaliiva tn 152e) krundile pole parkimist ette nähtud. Krundile pos 2 planeeritud juurdepääs piki kergliiklusteed ei ole lubatud. Kui pos 2 krundile planeeritakse hoonestus tuleb sellele juurdepääs tagada servituudiga läbi pos 1 krundi või näha ette mõni teine juurdepääsu lahendus nii, et Pikaliiva tn T17 uut juurdepääsu (vahetult pos 1 planeeritud juurdepääsu kõrvale) ei planeerita/projekteerita. Avalikuks kasutamiseks määratud jalgteed tuleb välja ehitada koos parkimisala ja hoonestusega.

5.2.6 TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritud hoone tuleb projekteerida vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoone peab vastama tulepüsivusklassile TP3. Planeeritud hoone kasutusviis vastavalt määrusele on IV kasutusviis. Pos 1 krundile on kavandatud hoone naaberkiinnistu piirist vähemalt 5 m kaugusele.

Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tuleb tagada piisav juurdepääs hoonele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Veevarustus lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:201/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Lähim tuletõrjevõhüdrant jääb planeeritud alale Pikaliiva tänava äärde (vt *joonis 03 Tehnovõrkude koondplaan*), tagatud veevool 10l/s 3 tunni jooksul.

5.2.7 NÕUDED TEHNORAJATISTE EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA RAJAMISEKS

Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajatelt konkreetsed tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada võrguvaldajatega. Võrguvaldajate arvamused on vajalikud ka ehitusprojekti staadiumis kui

kavandatakse töid tehnoorkude kaitsevööndis. Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema täidetud teede ja tehnoorkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonitorustike tööprojektide koostamiseks taotleda Tehnoorkude Ehituse OÜ-lt projekteerimistingimused.

Gaasivarustus

Gaasitorustike tööprojektide koostamiseks taotleda Tehnoorkude Ehituse OÜ-lt projekteerimistingimused.

Elektrivarustus

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Planeeritud avaliku kasutusega jalgte valgustus lahendada koos parkimise valgustuse lahendusega.

Sidevarustus

Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis. Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga. Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

6 PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE

6.1 ÜLDPLANEERING

Planeeritud ala Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohane juhtotstarve on põhjapoolsel alal roheala ja kaguosas pereelamute ala. Üldplaneeringu kohaselt on rohealad puhkeotstarbelised alad, nagu metsad, avalikud pargid, looduslikud haljasalad, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks. Alal võivad paikneda mänguväljakud ja lemmikloomade jalutusplatsid ning üksikud väiksemad puhke- ja spordiehitised. Pereelamute alal võivad paikneda ühe või kahe korteriga elamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused. Käesolevas detailplaneeringus vaadeldakse ala ühtse tervikuna: alale on kavandatud 1-korruselise väiksemahulise puhke- ja spordiehitise (nt minigolfikeskus), mis teenindab lähipiirkonda.

Üldplaneeringu järgi jääb planeeritud ala osaliselt asumisisesele rohealale: Kasemets (Rohelise võrgustiku kaardil roheala nr 12). Üldplaneeringu järgi on ette nähtud olemasolevate asumisisesete rohealade säilitamine ja maa-alade reserveerimine, et rajada uued asumipargid, mis on valdavalt avalikult kasutatavad puhkealad, kuhu võib rajada üksikuid väiksemaid spordi- ja puhkeehitisi. Pikaliiva tn 152 kinnistu on eraomanduses ja olemasolev mets on muutunud prügiladustamise kohaks. Huvitatud isik soovib kavandada alale piirkonda teenindava spordi- ja puhkeehitise. Planeeringu elluviimisel tekib ala kasutus, mis omakorda suurendab piirkonna turvalisust. Pikaliiva tänavahaljastus säilitatakse, uue juurdepääsu rajamisega ei likvideerita Pikaliiva tänava äärest ühtegi puud.

Üldplaneeringu kaardi „Mänguväljakud, spordiasutused ja -rajatised“ järgi on ette nähtud alale perspektiivne mänguväljak, spordirajatis. Üldplaneeringus on lubatud nende asukohti vajadusel ümber paigutada kuid tuleb jälgida, et oleks tagatud mänguväljakute võrgustik teenindusraadiustega ja piisavalt avalikku ruumi. Naaberkinnistu, aadressiga Pikaliiva tn 154, sihtotstarve on üldkasutatav maa, seega saab üldplaneeringu järgi rajada sellele krundile avalikult kasutatava mänguväljaku vms.

6.2 KEHTIV DETAILPLANEERING

Planeeritud maa-ala osas kehtib Tallinna Linnavolikogu 23.09.1999 otsusega nr 215 kehtestatud Rannamõisa tee 16 ning Vana-Rannamõisa tee 19 ja 21 kinnistute detailplaneering, mille kohaselt on Pikaliiva tn 152 kinnistu sihtotstarbeks määratud maatulundusmaa, detailplaneeringu liikides metsamaa. Detailplaneering on ellu viidud. Kehtiv detailplaneering on juba üle 15 aasta vana. Detailplaneeringu tegemise ajal ei olnud ala arendajal Pikaliiva tn 152 kinnistule otstarbekas elamuid planeerida, kuna tehnovõrkude rajamine teisele poole teed oleks olnud kulukas, seega jäeti Pikaliiva tn 152 kinnistu maatulundusmaa sihtotstarbega. Pikaliiva tn 152 kinnistu on eraomanduses. Arvesse võttes huvitatud isiku soovi on käesolevas planeeringus antud alale uus

funktsioon, mis muudab nii ala heakorrasstatust kui ka turvatunnet paremaks. Seega on 1-korruselise puhke- ja spordiehitise rajamine antud krundile põhjendatud.

Pikaliiva tn 152 kinnistu detailplaneeringu kehtestamisel muutub kinnistute Rannamõisa tee 16 ning Vana-Rannamõisa tee 19 ja 21 detailplaneering käesolevas detailplaneeringus käsitletava maa-ala osas kehtetuks.

6.3 MÄÄRUSED

Detailplaneering on vastavuses siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „**Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele**“. Planeeritud hoone kasutusviis vastavalt määrusele on IV kasutusviis. Pos 1 krundile on kavandatud lahtise hoonestusviisiga ehitise, mis jääb olemasolevatest hoonetest vähemalt 8,0 m kaugusele (vt joonist 02 Põhijoonis). Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud peatükis 5.2.4.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2017 määrusele nr 9 „**Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus**“ ei jää planeeritud ala kaugkütte piirkonda.

Käesoleva detailplaneeringu raames on 2018. a. koostatud „Pikaliiva tn 152 kinnistu ja lähiala puittaimestiku haljastuslik hinnang“ (vt hinnang DP LISAD ptk 5), mis on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006 määrusele nr 34 „**Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord**“. Puittaimede hindamine teostati Pikaliiva tn 152 kinnistu kagupoolses osas, kuna kinnistu loodepoolse piiri ääres pole kavandatud ehitustegevust ning sellele alale on teostanud esialgse hinnangu maastikuarhitekt Piret Kümmel (koostamise aeg mai 2016.a.).

Alal on uuritud ka vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määrusele nr 15 „**Haljastuse inventeerimise kord**“ alustaimestikku, uuringu on koostanud Pihamaa OÜ juulis 2020. a. (vt uuring DP LISAD ptk 5). Uuringu käigus ei tuvastatud alal kaitstavaid ega invasiivseid taimeliike.

Hoonestusala on kavandatud puudest vabale alale ja seega pole käesolevas detailplaneeringus näidatud likvideeritavaid puid. Seetõttu ei ole koostatud ka asendusistutuse arvutust. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „**Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord**“ ei ole vaja raieks luba taotleda alla 8 cm rinnasläbimõõduga puule.

Vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale on jäätmemahutid planeeritud hoone esimesele korrusele, millele pääseb jäätmeveok vahetult juurde jäätmemahuti tühjendusküljelt (vt joonis 02 Põhijoonis).

6.4 STANDARDID

Juurdepääsu, jalgteed ja parkimisala planeerimisel on aluseks võetud **Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“** (vt ptk 4.7).

Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tuleb tagada juurdepääs hoonele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega vastavalt **Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“** (vt nõuded ptk 5.2.4).

Tuletõrjeevarustus tuleb täpsustada ehitusprojektis vastavalt **Eesti standardile EVS 812-6:201/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“** (vt nõuded ptk 5.2.4).

Kuritegevuse ennetamismeetmete kavandamisel on juhitud **Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.“** Uue hoone ehitamisega ala korrastatakse, mis vähendab kuriteohirme.

Hoone projekteerimisel lähtuda **Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“** (vt ptk 5.2.1).

6.5 TEHNILISED TINGIMUSED

Tehnovõrkude lahendus on koostatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele (vt ptk 4.6 ja joonis 03 Tehnovõrkude koondplaan).

7 MUUDATUSED VÕRRELDES AVALIKUL VÄLJAPANKUL OLNUD ESKIISLAHENDUSEGA

Detailplaneeringu eskiisi on täiendatud vastavalt 24.11.2017 toimunud avalikul arutelul tehtud ettepanekutele:

- läbi Pikaliiva tn 152 kinnistu on planeeritud avaliku kasutusega jalakäijate tee, laiusega 2,0 m;
- juurdepääsu vajadus Vana-Rannamõisa tee 31b krundil asuvatele kanalisatsiooni survepumpplale ja sademevee kogumiskaevule on lahendatud mööda Tehnovõrkude Ehituse OÜ-le kuuluvat Rannamõisa tee 35 kinnistut. Juurdepääs on tagatud olemasolevalt mahasõidult ning väljaspool planeeringuala, seega käesolev planeering ei lahenda juurdepääsu Vana-Rannamõisa tee 31b kinnistule. Tehnovõrkude Ehituse OÜ on planeeringu lahenduse kooskõlastanud 19.09.2019.