



AS NORD PROJEKT, Kalasadama 4, 10415 Tallinn, Estonia
tel +372 640 3950, fax +372 640 3951, www.nordprojekt.ee

MÄEPEALSE TN 21 JA 25 KINNISTUTE
DETAILPLANEERING
ESKIIS
Projekt 10330

SELETUSKIRI JA JOONISED

Huvitatud isik: Kivinuka Kinnisvara OÜ
rg-kood 10180575
Kibuvitsa 25
TALLINN

Projekteerija: aktsiaselts NORD PROJEKT
rg-kood 10056556
Kalasadama 4
10415 Tallinn
Tel +372 6403 950
info@nordprojekt.ee

Juhataja

A. Saar

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD.....	6
111. Detailplaneeringu eskiisi koostamise alused.....	6
12. Planeeringulahenduse lähtedokumendid	6
13. Varem koostatud projektid.....	6
14. Detailplaneeringu ESKIISI koostamiseks tehtud uurimistööd.....	6
2. DETAILPLANEERINGU ESKIISI KOOSTAMISE EESMÄRK	7
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	8
31. Linnaehituslik situatsioon	8
311. Käsitletaval alal olevad mälestised ja piirangud.....	8
32. Maaomand planeeritaval alal	8
321. Olemasolev maakasutus.....	8
33. Hoonestus planeeritaval alal	9
34. Olemasolev haljastus.....	9
4. PLANEERINGUS KAVANDATAV	11
41. Detailplaneeringu eskiisi vastavus	11
42. Linnaehituslikud ideed ja üldised arhitektuurinõuded.....	12
Kavandatud kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.	12
43. Haljastus ja heakord	14
431. Puude asendusistutus	17
432. Jäätmekäitlus.....	20
433. Tänavavõrk ja liikluskorraldus	20
Parkimiskohtade kontrollarvutus.....	21
434. Tuleohutusnõuded	22
435. Insolatsioon	22
436. Abinõud kuritegevuse ennetamiseks	22
5. TEHNOVÕRGUD.....	23
6. LISAD	24

7. JOONISED	25
8. KOOSKÕLASTUSTE/HINNANGUTE KOONDLOETELU	26
9. ILLUSTREERIVAD MATERJALID	27

00 DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1	Detailplaneeringu algatamise taotlus (blanketil)	21.05.2013
		Taotluse registreerimise kuupäev ja nr
2	TLPA kiri taotluse menetlusse võtmise kohta	
		Kirja kuupäev ja nr
3	Planeeringuala ja kontaktvööndi piiride skeem	
		Dokumendi nimetus
4	Eskiisi koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus, protokollid	03.07.2009 Tallinna Linnaplaneerimis Amet kiri nr 2-1/1479
		16.11.2010 Tallinna Linnaplaneerimis Amet kiri nr 2-1/1944
4		02.12.2010 Tallinna Keskkonnaamet kiri nr 6.1-4.2.1/10/1258
		25.05.2012 AS Tallinna Vesi kiri
4		07.03.2013 Tallinna Keskkonnaamet kiri nr 6.1-4.2.1/10/1258
		Dokumendi nimetus
5	Detailplaneeringu delegerimisleping	
		Kuupäev, nr
6	Detailplaneeringu algatamise otsus	
		LV korralduse kuupäev ja nr
7	Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta	
		Kuupäev, ajalehe nimi
8	Kirjalikud teated detailplaneeringu koostamise algatamise kohta	
		Kirja kuupäev ja nr
9	Kirjalikud teated detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta	
		Kirja kuupäev ja nr
10	Ametlik teadaanne detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta	
		Ajalehe nimi, kuupäev
11	Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll	
		Kuupäev, protokoll nr
12	Detailplaneeringu koostamise ajal esitatud vastuväited ja vastused	
		Esitaja nimi, kuupäev, vastuse kuupäev ja nr
13	Detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus, protokollid	
		Dokumendi nimetus
14	Maavanema otsus teiste kooskõlastuste vajaduse kohta	
		Kirja kuupäev ja nr
15	Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus	
		LV korralduse kuupäev ja nr
16	Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise	

	kohta	Kuupäev, ajalehe nimi
17	Tähtkiri avaliku väljapaneku toimumise kohta	
		Kirja kuupäev ja nr
18	Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta	
		Kuupäev, ajalehe nimi
19	Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta	
		Kuupäev, ajalehe nimi
20	Ettepanekud ja vastuväited koos vastustega	
		Kirja kuupäev ja nr
21	Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll	
		Kuupäev, protokoll nr
22	Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu tulemustest	
		Kuupäev, ajalehe nimi
23	Maavanema heakskiit detailplaneeringule	
		Kirja kuupäev ja nr
24	Detailplaneeringukohaste teede, rajatiste ja tehnovõrkude väljaehitamise leping	
		Kuupäev ja nr
25	Volikogu otsus/LV korraldus detailplaneeringu kehtestamise kohta	
		Volikogu otsuse/ LV korralduse, kuupäev ja nr
26	Ametlik teadaanne detailplaneeringu kehtestamisest	
		Kuupäev, ajalehe nimi,
27	Tähtkiri teatega detailplaneeringu kehtestamisest	
		Kirja kuupäev ja nr

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

111. Detailplaneeringu eskiisi koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Tallinna linna ehitusmäärus
- Detailplaneeringu algatamise taotlus

12. PLANEERINGULAHENDUSE LÄHTEDOKUMENDID

- Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneering.
- Tallinna Linnavolikogu 22.06.2006 otsusega number 230 kehtestatud Mustamäe linnaosa üldplaneering
- Tallinna Linnavolikogu 22. veebruari 2001 otsusega nr 46 algatatud ja käesoleval ajal koostamisel olev Nõmme linnaosa üldplaneering.
- Tallinna Linnavolikogu 28. oktoobri 2004 määrusega nr 36 kinnitatud Nõmme linnaosa ehitusmäärus.
- Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2005 otsusega nr 184 algatatud ja käesoleval ajal koostamisel olev teemaplaneering „Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed“.
- Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014.
- Tallinna Linnavolikogu 3. märtsi 2005 määrusega nr 17 kinnitatud Haljastuse arengukava.
- Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“.
- Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2011 otsusega nr 107 vastu võetud Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030.
- Tallinna jäätmehoolduseeskiri.
- Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“.
- Teeseadus.
- Eesti standard EVS 809-1:2002 – Kuritegevuse ennetamine.
- Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1:Linnaplaneerimine.
- Eesti standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Eesti standard EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

13. VAREM KOOSTATUD PROJEKTID

Varem koostatud projektid puuduvad

14. DETAILPLANEERINGU ESKIISI KOOSTAMISEKS TEHTUD UURIMISTÖÖD

- Geodeetilised mõõdistused, REVICO PROJEKT OÜ, töö nr 03/12, 2012 a
- Mäepealse tn 21 kirde ja põhjaosa ning Mäepealse tn 25 ala puittaimestiku haljastuslik hinnang, koostas Olev Abner 06.11.2012

2. DETAILPLANEERINGU ESKIISI KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eskiisi koostamise eesmärk on määrata ehitusõiguse ulatus 8 kolmekorruselise, 2 kuuekorruselise ning 3 kahekorruselise korterelamu; ühe kuue maapealse ja ühe maa-aluse korrusega ärihoone ning kahekorruselise parkimismaja ja ühe üksikelamu ehitamiseks ning seoses sellega planeeringualal olevate kinnistutest Mäepealse tn 21 (78404:409:0066) Mäepealse 25 (78404:409:0076) uue 16 krundi moodustamine koos kruntide kasutustingimuste määramisega ning sihtotstarbe muutmisega maatulundusmaast vastavalt elamu- või ärimaaks(va. Pos 23 ja 13 , mis jäävad vastavalt maatulundusmaaks ja väikeelamu maaks); heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude ning parkimise lahendamine.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

31. LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON

Detailplaneeringu eskiisis käsitletav ala asub osaliselt Nõmme linnaosas Vana-Mustamäe asumis ning osaliselt Mustamäe linnaosas Mäepealse II asumis.

Planeeritavast alast edelasse jääb Nõmme - Mustamäe maastikukaitseala (KKR kood KLO1000548) ning elamute ala sh ka Trummi tn piirkond.

Vana-Mustamäel asumikeskus puudub, ärid on paigutatunud hajusalt asumi territooriumile. Lääne ja ida pool Kadaka puiesteed on väikeelamualad, mille keskele on nõukogude perioodil kerkinud korruselamud. Mäepealse tn ääres on korterelamute ala ja Trummi tänava ääres on üksik- ning ridaelamud. Trummi tänaval Nõmme Spordikeskuse kõrval asub arhitekt Raine Karbi poolt 1970 aastal projekteeritud punkt-, rida-, ja korruselamutest koosnev grupp.

Käsitletava ala lähipiirkonnas on rohkelt rekreatsioonialasid, Mustamäe metsapark, Nõmme Spordikeskuse suusarajad, Kadaka tee ja raudtee vaheline metsaala. Mustamäe asumis on lasteaiad, koolid ja TTÜ, mistõttu puudub vajadus planeeringualasse lisa haridusasutusi ja lasteasutusi rajada. Mustamäe asum on varustatud ka tervishoiu, olmeteeninduse ja kaubandusasutustega.

Planeeritav ala on seotud teiste linnaosadega Mäepealse tänava kaudu, seda mööda liigub ka ühistransport.

TLPA üldplaneeringute osakond on teinud ettepaneku muuta Nõmme ja Mustamäe linnaosade vahelist piiri nii, et käsitletav ala satub Mustamäe linnaosasse.

311. Käsitletaval alal olevad mälestised ja piirangud

Planeeringualas kultuurimälestisi ei ole.

Planeeritavasse alasse jääb karsti kaev ja allikas, tulenevalt veeseadusest on veekaitsevööndiks 10 m.

Planeeringu ala piirneb Nõmme-Mustamäe maastikukaitse alaga (KKR kood KLO1000548).

Käsitletava ala on Tallinna linna üldplaneeringu poolt reguleeritav. Planeeritavat ala läbib kahe linnaosa –Nõmme ja Mustamäe vaheline piir. Mustamäe linnaosasse Mäepealse II asumisse jääv osa on kaetud Mustamäe linnosa üldplaneeringuga, teine osa Nõmme ehitusmääruse ja koostamisel oleva Nõmme linnaosa üldplaneeringuga.

Planeeritava ala idaosas paikneb seirepuurkaev nr 19 469 (seire nr 758), mille konstruktsioonid tuleb vigastusteta säilitada.

32. MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

321. Olemasolev maakasutus

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Mäepealse tn 21	95 544	78404:409:0066	Maatulundusmaa	Anti Roosnupp Mati Roosnupp Peeter Toomsoo
Mäepealse tn 25	1 649	78404:409:0076	Elamumaa	Elgi Kriisa

Kadaka pst lõik Kadaka tee ja linnaosa piiri vahel (osa tänava maa- alast)	24 135	78405:502:0046	Transpordimaa	Tallinna linn
Mäepealse tänav T2 (osa tänava maa- alast)	11 317	78405:502:0161	Transpordimaa	Tallinna linn

33. HOONESTUS PLANEERITAVAL ALAL

Aadress	Hoone nimetus	Eh-rg kood	Korruselisus	Ehitisealune pind, m2
Mäepealse tn 21	hoonestamata			
Mäepealse tn 25	Üksikelamu	120314569	1	118

34. OLEMASOLEV HALJASTUS

Haljastusliku hinnangu teostamiseks vajalik dendroloogiline inventuur viidi läbi oktoobrist novembrini 2012 umbes 4,5 ha suurusel alal Tallinna linnas, Mustamäe ja Nõmme linnaosas Mäepealse tn 21 (katastritunnus 78404:409:0066) kinnistu kirde- ja põhjaosas ning Mustamäe linnaosas Mäepealse tn 25 (katastritunnus 78404:409:0076) kinnistu alal.

Uuritud ala paikneb Kivinuka metsa servas ja hõlmab osa endise Kivinuka talu maadest. Mäepealse tn 21 alal on jälgitavad talu hoonete varemed ja kiviaiad. Mäepealse tn 25 alal on säilinud üks hoonetest.

Mäepealse tn 21 kirdeosas kasvavad kunagisel (puis-)karjamaal ise alale levinud harilikud saared, kased, harilikud haavad, harilikud vahtrad ja harilikud männid ning uuringuala lääneservas ka sanglepad ja kirdeservas mõned harilikud tammed.

Mäepealse tn 21 põhjaosas kasvavad valdavalt loodusliku tekkega harilikud saared ja harilikud vahtrad ning rühmadena peamiselt kunagisele põllumaale istutatud harilikud männid ja harilikud kuused.

Mäepealse tn 25 alal kasvab vanemaid, arvatavasti istutatud, harilikke saari, harilikke vahtraid ja harilikke pärnasid ning nende ümber ise alale levinud noori harilikke saari ja harilikke vahtraid.

Uuritud maa-alal identifitseeriti 645 puittaime, millest planeeritaval maa-alal asub 636 taime.

Mäepealse tn 25 kinnistul on 20 puittaime:

- 5 II väärtusklassi üksikpuud
- 4 III väärtusklassi üksikpuud
- 1 III väärtusklassi järelkasvu isend
- 4 IV väärtusklassi üksikpuud
- 6 V väärtusklassi üksikpuud

Mäepealse tn 21 kinnistul identifitseeriti 615 puittaime :

- 165 II väärtusklassi üksikpuud
- 1 II väärtusklassi puuderühm
- 184 III väärtusklassi üksikpuud
- 2 III väärtusklassi puuderühm
- 1 III väärtusklassi põõsas,
- 200 IV väärtusklassi üksikpuud

- 1 IV väärtusklassi puuderühm,
- 1 IV väärtusklassi põõsas
- 13 IV väärtusklassi puuderühma
- 37 V väärtusklassi üksikpuud
- 1 V väärtusklassi järelkasvu isend
- 10 V väärtusklassi puuderühma

Mäepealse tänava T2 alale jääb 1 II väärtusklassi kaksikpuu

Haljastusliku hinnangu koostas dendroloog Olev Abner, välitööd teostasid dendroloogid Sille Janson, Kalle Kõllamaa ja Olev Abner ning aednik Mare Raidma. Dendroloogilise plaani vormistasid Anu Kaur ja Krista Kirotar. Terviktekst on lisatud seletuskirja lisade alla.

4. PLANEERINGUS KAVANDATAV

41. DETAILPLANEERINGU ESKIISI VASTAVUS

TALLINNA LINNA ÜLDPLANEERINGULE

Tallinna üldplaneeringu maakasutusplaani on käsitletava ala juhotstarve määratud järgnevalt:

Põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3-4 korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindustevõtteid; olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega ei ole soovitatav.

Detailplaneeringu eskiis ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut

MUSTAMÄE LINNAOSA ÜLDPLANEERINGULE

Planeeritav maa-alast osa asub Mäepealse II asumis, Mustamäe linnaosa üldplaneering määratleb maakasutuse juhotstarbeks pargi ja üldkasutatavad rohealad (H). Käsitletav ala asub väljaspool Nõmme – Mustamäe maastikukaitseala territooriumi (KKR kood KLO1000548), mis võimaldab planeeritaval territooriumil piki piiri kulgevatele äärealadele kõrghaljastusest vabasse piirkonda ette näha hoonestust - kortermaju ning ärihoonet, mis küll ei vasta Mustamäe üldplaneeringule kuid on sobiv lahendus linnaruumis. Hoonestamisel on maksimaalselt säilitatud olemasolevat kõrghaljastus ning on tagatud Mustamäe nõlva aluse piirkonna veerežiimi säilimine ja allikatele on tagatud 25 m ehituskeeluala. Üldplaneeringu tingimused, mis näevad ette, et nõuetekohane parkimine tuleb lahendada omal krundil, on planeeringus täidetud.

Kõrghaljastusest vabamale alale elamute planeerimine vähendab valglinnastumist ning on majanduslikult põhjendatud, arvestades piirkonna varustatust taristuga ja tänavatevõrguga.

Detailplaneeringu eskiis sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

NÕMME LINNAOSA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu eskiisi Nõmme linnaosasse kuuluva piirkonna lahenduses on arvestatud koostamisel oleva Nõmme linnaosa üldplaneeringuga (Nüp, koostamisel), mis on algatatud Tallinna Linnavolikogu 22.02.2001 otsusega number 46.

Nüp määrab käsitletava ala maakasutuse juhotstarbeks pargid ja üldkasutatavad rohealad (h) Kõrvalsihotstarbena korruselamute või avalike teenuste maa.

Nüp tingimused, mis näevad ette, et nõuetekohane parkimine tuleb lahendada omal krundil ja tagada krundi heakorrastatud haljastamine 15% ulatuses krundi pindalast – on planeeringus tagatud.

Detailplaneeringu eskiis ei sisalda Nõmme linnaosa üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Detailplaneeringus kavandatud vastab Nüp-le:

- haljastus 68 % (maaga seotud).

NÕMME LINNAOSA EHTUSMÄÄRUSELE

Nõmme ehitusmääruses on käsitletav ala IV-3 ehituspiirkond, mida käsitletakse Nõmme ehitusmääruse §9.IV. Korterelamute kruntide täisehitus on maksimaalselt lubatud 20%, suurim korterite arv majas 12, maksimaalne korruselisus 3. korrust. Planeeritud 2 korruselised 4 korteriga kortermajad ehitusaluse pinnaga 300m² ja kruntide suurusega 2102, 1084, 2112m² ning täisehitusprotsendiga alla 15% täidavad Nõmme ehitusmääruse nõuded.

Planeeringulahendus vastab Nõmme ehitusmäärusele.

42. LINNAEHITUSLIKUD IDEED JA ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED

Planeeringus antakse hoonestustingimused seni hoonestamata olnud maatulundusmaa kinnistule Mäepealse 21 kortermajade ja ärihoone rajamiseks, jättes karstialade ümber avaliku kasutusega haljasalaks, lahendatakse parkimine, liiklus ning antakse haljastuse kontseptsioon. Kinnistu on haljastatud erineva väärtusklassi ja tihedusega kõrghaljastusega ning hoonete asukoht on valitud puid säästes. Kinnistu keskele ümber karstikaevu ja allika loodav rekreatsiooniala on õpperaja kaudu seotud piirkonna teiste rekreatsioonialadega ning Mustamäe looduskaitsealaga. Piirkonda on planeeringus markeeritud kolme reservpuurkaevu võimalikud asukohad.

Mäepealse 25 kinnistul nähakse ette olemasoleva üksikmaja laiendamine. Olemasolevate konstruktsioonide kasutamise ulatus selgitatakse hoone projekti koostamise käigus.

Kavandatud kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

Planeeritud hoonestuse projekteerimisel tuleb lähtuda eesti õigusruumis kehtivatest standarditest ja normidest. Hooned tuleb ette näha väärivatest materjalidest ning projektides tuleb ette näha väärivate materjale. Elamud ja ärihoone peavad olema lameda katusega ning moodustama arhitektuurse terviku.

Pos nr	Hoonealune pind	Hoone- te arv krundil	Sihtotstarve ja osakaal %		Hoone kõrgus		Korterite arv	Korter- elamute kruntide koormusindeks
			DP liikide kaupa	KÜ liikide kaupa	Kõrgus m	Korruselisus		
1	350	1	EK100%	E100%	13 m maapinnast	3 K (maapealsed)	12	
2	350	1	EK100%	E100%	13 m maapinnast	3 K (maapealsed)	12	
3	350	1	EK100%	E100%	13 m maapinnast	3 K (maapealsed)	12	
4	350	1	EK100%	E100%	13 m maapinnast	3 K (maapealsed)	12	
5	350	1	EK100%	E100%	13 m maapinnast	3 K (maapealsed)	12	
6	350	1	EK100%	E100%	13 m maapinnast	3 K (maapealsed)	12	

7	350	1	EK100%	E100%	13 m maa- pinnast	3 K (maapealsed)	12	
8	350	1	EK100%	E100%	13 m maa- pinnast	3 K (maapealsed)	12	
9	-	-	EK100%	E100%	-	-		
10	300	1	EEK100%	E100%	10 m maa- pinnast	2K (maapealsed)	4	526
11	300	1	EEK100%	E100%	10 m maa- pinnast	2K (maapealsed)	4	523
12	300	1	EEK100%	E100%	10 m maa- pinnast	2K (maapealsed)	4	537
13	200	1	EE100%	E100%	10 m maa- pinnast	1K (maapealsed)		
14	350	1	EK100%	E100%	21m maa- pinnast	6K (maapealsed)	24	
15	350	1	EK100%	E100%	21m maa- pinnast	6K (maapealsed)	24	
16	-	-	L	L	-	-		
17	2220	2	Ä /Ätr 30% EK 70%	Ä 30% E 70%	26m maa- pinnast	6K (maapealsed) 1K (maa-alune)	80	
21	-	-	L	L	-	-		
22	-	-	Mm	M	-	-		

23	-	-	Mm	M	-	-		
kokku	6820	16					236	

Nõuded hoonete projekteerimiseks:

-Hoonete projekteerimiseks tuleb koostada radooni uuringud vastavalt EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine” ning projektis arvestada uuringu tulemustega.

-Hoonestamisprojektides tuleb ette näha kompenseerivad meetmed, et alal toimuv raie, pinnase täitmine ja hoonete ehitamine ei kahjustaks oluliselt piirkonna elurikkust.

-Vältida tuleb hoonete kavandamisel suuri klaaspindu või vajadusel kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks. Tuleb luua lindudele ja väikeloomadele pesitsemisvõimalusi, piirete lahendamisel tagada väikeloomadele läbipääsud.

Nõuded DP koostamiseks:

-Detailplaneeringu koostamisel kontrollitakse liiklusrütmide taset lähtudes Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusest n 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealadel, elamutes ning ühiskondlikes hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” ning määratakse kohustuslikuks rakendada projektides vastavaid meetmeid lähtudes uuringus esitatud soovitustest ning standardist EVS 842:2003 „Ehitise helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.

-DP-s käsitletavast alast kuulub osa kaugkütte piirkonda. Hoonete liitmisel kaugküttevõrguga ja küttevõrgu väljaehitamisel tuleb maksimaalselt arvestada kõrghaljastusega.

-Pos 23 üldkasutatava maa krundile tuleb tagada vaba juurdepääs(juurdepääsuteedele ei tohi seada tõkendeid jmt).

43. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritava maa-alale nähakse ette rajada kõrg- ja madalhaljastus. Mäepealse 25 krundil on säilitatud olemasolev olukord ning hoone laiendus arvestab olemasolevate puudega.

Moodustatavate kruntidele on ette nähtud 35% - 90% maapinnaga ühendatud haljastust.

Haljastusprojekt esitatakse hoone ehitusprojekti mahus. Haljastuseprojektides tuleb maksimaalselt säilitada II ja III klassi puud.

Detailplaneeringus tagatud puutüve minimaalne nõutav kaugus hoonest 5m, 3m tehnovõrkudest ning 1m kõnnitee servast, mis vastab EVS 843:2003 standardi nõuetele.

Olemasolevat hiljuti väljaehitatud Mäepease tänavat planeeringus ei muudeta ning tänavahaljastust ette ei nähta. Mäepealse tänavalt algava uue läbisõidutee äärde on naaberala kinnistu detailplaneeringuga olemasolevale puuderühmale täienduseks ette nähtud puude rivi.

Vastasküljes – planeeritava ala poole -on hooned sobitatud looduslikult hõredatele metsalagendikele ning seetõttu ei peeta vajalikuks teelt avanevaid muutuvaid vaated olemasolevale kõrghaljastusele so majadevahelistele puudegruppidele ning üksikutele väärtuslikele puudele varjata puuderiviga.

Hoonestusprojektides tuleb ette näha mitmerindelise haljastuse ning piirete kavandamisel näha ette piirete alumine serv 15 cm maapinnast, et tagada väikeloomade liikumine. Pos 23 krundiga piirnevatele kruntidele pos 23 poole piirdeaedu ette mitte näha.

Puudele on koostatud asendusistutuse kalkulatsioon, pöösaid ei asendata.

LIKVIDEERITAVATE PUUDE INVENTUUR

Jrk. nr.	Puittaime nimetus	Hindamise objekt	Rinnasdiameeter	Haljastuslik väärtusklass	Märkused
37	harilik mänd	üksikpuu	20	III	
38	harilik mänd	üksikpuu	19	IV	
51	harilik mänd	üksikpuu	24	IV	ühekülgne, palju kuivanud oksid
52	harilik mänd	üksikpuu	23	III	
53	harilik vaher	üksikpuu	23	III	
63	harilik saar	üksikpuu	21	IV	võrkaed on jäänud tüve kudedesse
64	harilik saar	üksikpuu	17 & 21	IV	2-haruline
65	harilik saar	üksikpuu	18	IV	võrkaed on jäänud tüve kudedesse
67	harilik saar	üksikpuu	16	V	
100	mägimänd	pöösas		III	seas ka siberi kontpuu, IV
101	harilik mänd	üksikpuu	27	II	okastik hõre
103	harilik kuusk	üksikpuu	27	II	
113	harilik kuusk	üksikpuu	22	II	
114	harilik kuusk	üksikpuu	25	II	kõrval h. kuusk, D=9 cm V
115	harilik kuusk	üksikpuu	30	II	
116	harilik kuusk	üksikpuu	19	IV	all h.vahtra järelkasv ja h. sirel, IV
117	harilik kuusk	üksikpuu	18	III	all h. vahtra järelkasv ja h. sirel, IV
118	harilik saar	üksikpuu	53	II	
131	harilik pärn	üksikpuu	73	II	
204	harilik saar	üksikpuu	40	IV	võras palju kuivanud oksid
205	harilik saar	üksikpuu	47	V	hääbuv puu
206	sookask	üksikpuu	27	III	

Jrk. nr.	Puittaime nimetus	Hindamise objekt	Rinnasdiameeter	Haljastuslik väärtusklass	Märkused
219	harilik saar	üksikpuu	61	IV	tüvel suur vigastus, tüves väike mädanikukolle
221	sanglepp	üksikpuu	61	II	
222	sookask	üksikpuu	23	III	alt pikalt laasunud
223	sookask	üksikpuu	25	II	
224	harilik saar	üksikpuu	31	IV	kuivanud oksad võras
225	harilik haab	üksikpuu	31	IV	
226	harilik haab	üksikpuu	31	IV	
227	harilik haab	üksikpuu	33	IV	
228	harilik haab	üksikpuu	28	IV	
229	harilik haab	üksikpuu	32	IV	
238	harilik mänd	üksikpuu	24	III	
257	harilik mänd	üksikpuu	16	IV	
258	sookask	üksikpuu	19	IV	tüvel mitmed vigastused
326	kuldkask	üksikpuu	42	III	
327	sanglepp	üksikpuu	29	III	
328	harilik mänd	üksikpuu	33	III	latv kängus
331	sookask	üksikpuu	20	III	
363	sanglepp	üksikpuu	31	III	
365	sanglepp	üksikpuu	29	III	
366	sookask	üksikpuu	30	III	
379	sookask	üksikpuu	19	IV	latv kuivanud
477	harilik mänd	üksikpuu	25	III	
505	harilik mänd	puude rühm	11; 12; 16; 13; 12; 14	V	6 puud; võrad väga väiksed; võrade läbimõõt alla 1.5 m
506	harilik mänd	üksikpuu	20	IV	
508	harilik mänd	puude rühm	19; 20	IV	2 puud; võrad väiksed, võrade läbimõõt alla 2 m
511	harilik mänd	üksikpuu	25	IV	
512	harilik mänd	üksikpuu	17	IV	
515	harilik mänd	üksikpuu	21	III	

Jrk. nr.	Puittaime nimetus	Hindamise objekt	Rinnasdiameeter	Haljastuslik väärtusklass	Märkused
531	harilik mänd	puude rühm	11; 9; 12; 9; 10	V	5 puud, omavahelises konkurentsisis hääbumas; võrad väga väiksed, läbimõõt u 1 m
532	harilik mänd	puude rühm	11; 12; 9	V	3 puud; omavahelises konkurentsisis hääbumas; võrad väiksed, võrade läbimõõt kuni 2 m
547	harilik mänd	üksikpuu	15	IV	
570	harilik mänd	üksikpuu	23	IV	
571	harilik mänd	üksikpuu	21	IV	
572	harilik mänd	üksikpuu	25	IV	
573	harilik mänd	üksikpuu	18	IV	
586	harilik mänd	üksikpuu	32	III	
587	harilik mänd	üksikpuu	23	IV	
588	harilik mänd	üksikpuu	20	IV	
627	harilik mänd	üksikpuu	37	II	
639	sookask	üksikpuu	13	IV	kõrval h. kuusk, D=8 cm, V
644	harilik mänd	üksikpuu	38	III	ühekülgne
645	harilik mänd	üksikpuu	42	III	võras mõned kuivanud oksad

Kokkuvõte:

Vastavalt projektile on ette nähtud likvideerida:

- 10 II väärtusklassi puud
- 19 III väärtusklassi puud
- 29 IV väärtusklassi puud
- 5 V väärtusklassi puud.

Likvideerimise põhjuseks on korterelamute rajamine. Kokku likvideeritakse 63 haljastuslikku objekti, millest 5 haljastuslikku objekti ei vaja raieks ja hoolduslõikuseks loa taotlemist, kuna tegemist on V väärtusklassi puuga.

431. Puude asendusistutus

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määruse nr 17 meetodika kohaselt tuleb likvideeritavate puude asemele ette näha **1793** haljastusühikut. Haljastuse ühikud arvutatakse ümber istutatavate puude või põõsaste arvuks määruse lisa 3 toodud tabeli järgi enne, kui asendusistutuste kohustust täitma hakatakse. Keskkonnaamet määrab asendusistutuse asukoha, istikute liigid ja mõõtmed.

Tabel 2. Likvideeritava haljastuse haljastusväärtuse kompenseerimiseks rajatava haljastuse koguse arvutused

Jrk. nr.	Puittaime nimetus	Hindamise objekt	Haljastuslik väärtus-klass	Koefitsiendid				Haljastuse ühikud
				D	k1	k2	k3	
37	harilik mänd	üksikpuu	III	20	2,5	1	0,7	28,0
38	harilik mänd	üksikpuu	IV	19	2,5	0,3	0,7	22,2
51	harilik mänd	üksikpuu	IV	24	2,5	0,3	0,7	12,6
52	harilik mänd	üksikpuu	III	23	2,5	1	0,7	40,25
53	harilik vaher	üksikpuu	IV	20	1	0,3	0,7	13,3
63	harilik saar	üksikpuu	IV	21	2,5	0,3	0,7	11
64	harilik saar	üksikpuu	IV	17 & 21	2,5	0,3	0,7	11
65	harilik saar	üksikpuu	IV	18	1	0,3	0,7	12,0
101	harilik mänd	üksikpuu	II	27	2,5	2,5	0,7	51,3
103	harilik kuusk	üksikpuu	II	27	2	2,5	0,7	46,8
113	harilik kuusk	üksikpuu	II	22	2	2,5	0,7	38,1
114	harilik kuusk	üksikpuu	II	25	2	2,5	0,7	43,3
115	harilik kuusk	üksikpuu	II	30	2	2,5	0,7	52,0
116	harilik kuusk	üksikpuu	IV	19	2	0,3	0,7	19,0
117	harilik kuusk	üksikpuu	III	18	2	1	0,7	22,2
118	harilik saar	üksikpuu	II	53	1	2,5	0,7	74,2
131	harilik pärn	üksikpuu	II	73	2	2,5	0,7	126,5
204	harilik saar	üksikpuu	IV	40	1	0,3	0,7	26,7
206	sookask	üksikpuu	III	27	0,5	1	0,7	19,8
219	harilik saar	üksikpuu	IV	61	1	0,3	0,7	40,7
221	sanglepp	üksikpuu	II	61	1	2,5	0,7	85,4
222	sookask	üksikpuu	III	23	0,5	1	0,7	16,9
223	sookask	üksikpuu	II	25	0,5	2,5	0,7	30,8
224	harilik saar	üksikpuu	IV	31	1	0,3	0,7	20,7
225	harilik haab	üksikpuu	IV	31	0,5	0,3	0,7	15,5
226	harilik haab	üksikpuu	IV	31	0,5	0,3	0,7	15,5
227	harilik haab	üksikpuu	IV	33	0,5	0,3	0,7	16,5
228	harilik haab	üksikpuu	IV	28	0,5	0,3	0,7	14,0
229	harilik haab	üksikpuu	IV	32	0,5	0,3	0,7	16,0

Jrk. nr.	Puittaime nimetus	Hindamise objekt	Haljastuslik väärtus-klass	Koefitsiendid				Haljastuse ühikud
				D	k1	k2	k3	
238	harilik mänd	üksikpuu	III	24	2,5	1	0,7	33,6
257	harilik mänd	üksikpuu	IV	16	2,5	0,3	0,7	18,7
258	sookask	üksikpuu	IV	19	0,5	0,3	0,7	9,5
326	kuldkask	üksikpuu	III	42	0,5	1	0,7	30,8
327	sanglepp	üksikpuu	III	29	1	1	0,7	26,1
328	harilik mänd	üksikpuu	III	33	2,5	1	0,7	46,2
331	sookask	üksikpuu	III	20	0,5	1	0,7	14,7
363	sanglepp	üksikpuu	III	31	1	1	0,7	27,9
365	sanglepp	üksikpuu	III	29	1	1	0,7	26,1
366	sookask	üksikpuu	III	30	0,5	1	0,7	22,0
379	sookask	üksikpuu	IV	19	0,5	0,3	0,7	9,5
477	harilik mänd	üksikpuu	III	25	2,5	1	0,7	35,0
506	harilik mänd	üksikpuu	IV	20	2,5	0,3	0,7	23,3
508	harilik mänd	puude rühm	IV	39	2,5	0,3	0,7	45,5
511	harilik mänd	üksikpuu	IV	25	2,5	0,3	0,7	29,2
512	harilik mänd	üksikpuu	IV	17	2,5	0,3	0,7	19,8
515	harilik mänd	üksikpuu	III	21	2,5	1	0,7	29,4
547	harilik mänd	üksikpuu	IV	15	2,5	0,3	0,7	17,5
570	harilik mänd	üksikpuu	IV	23	2,5	0,3	0,7	26,8
571	harilik mänd	üksikpuu	IV	21	2,5	0,3	0,7	24,5
572	harilik mänd	üksikpuu	IV	25	2,5	0,3	0,7	29,2
573	harilik mänd	üksikpuu	IV	18	2,5	0,3	0,7	21,0
586	harilik mänd	üksikpuu	III	32	2,5	1	0,7	44,8
587	harilik mänd	üksikpuu	IV	23	2,5	0,3	0,7	26,8
588	harilik mänd	üksikpuu	IV	20	2,5	0,3	0,7	23,3
627	harilik mänd	üksikpuu	II	37	2,5	2,5	0,7	70,3
639	sookask	üksikpuu	IV	13	0,5	0,3	0,7	6,5
644	harilik mänd	üksikpuu	III	38	2,5	1	0,7	53,2
645	harilik mänd	üksikpuu	III	42	2,5	1	0,7	58,8
								1792,3

Asendusistutuste kohustus määratakse haljastuse ühikutes, mis arvutatakse järgmise valemiga:
 $Dx(k_1+k_2+k_3)/3$, kus

- D – raiutava puu rinnasdiameeter, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;
- k₁ – raiutava puuliigi koefitsient;
- k₂ – raiutava puu seisukorra koefitsient;
- k₃ – raiepõhjuse koefitsient.

Puittaimestiku andmed on võetud novembris 2012.a. koostatud hinnangust „Mäepealse tn 21 kirde- ja põhjaosa ning Mäepealse tn 25 ala puittaimestiku haljastuslik hinnang“, koostaja Olev Abner

432. Jäätmekäitlus

Jäätmete kogumiskoha valikul lähtuda Tallinna jäätmehoolduseeskirja §16. Jäätmekonteinerid paigutada seda tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paikneva kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jmt) alusele, jäätmemajja või aedikusse. Jäätmete sorteeritud kogumiseks planeeritakse minimaalselt kolm konteinerit ning konteinerite juurde peab olema tõkestamata vaba juurdepääs.

Prügiruumi asukoht ning nõuded prügiruumi ekspuaterimiseks nähakse ette hoone projektis.

433. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Planeeringus lähtutakse olemasolevast situatsioonist. Määratud on krundile sissesõidud, panduse asukoht ning transpordi liikumise printsiibid. Parklast väljasõidul tagatakse nähtavus tänavale ja kergliikluse tee vastavalt EVS843:2003.10.2.3(2). Ärihoonele -1. parkimiskorruse rajamise võimalus täpsustatakse detailplaneeringus hüdrogeoloogilise uuringu alusel. Vajadusel korvatakse maa-aluse parkla ära jätmise parkimishoonele korruste lisamisega. Pos 23 üldkasutatavale maale on kavandatud Nõmme Mustamäe maastikukaitseala puhkevõimaluste teemaplaneeringus perspektiivse õpperaja vahelõiguna ning raja teenindamiseks vajalikud parklad jmt (Wc, infopunkt) on ette nähtud teemaplaneeringus.

Parklate planeerimisel on lähtutud standardist EVS 843.2003 ning Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2004-2014 redaktsioonist 25.02.2010.a.

Mäepealse tänav on detailplaneeringu eskiisis kajastatud väljaehitatud kujul (K-Projekt algne töö nr 06030-GE.Mäepealse tn 10,12,14,16,18,20 teed ja tehnovõrgud.) ning detailplaneeringu eskiis põhijoonisel on kajastatud Mäepealse 21a kehtestatud detailplaneeringu K-Projekti poolt korrigeeritud lahendus. Mäepealse tänava kaitsevööndi laius on kantud põhijoonisele.

Planeeringuga on määratud tänava kaitsevöönd Mäepealse tänava poolses osas planeeritava tänava maa-alast -3.5-14 m. Kadaka pst poolses osas tänava kaitsevöönd on 5 meetrit teemaa piirist.

Detailplaneeringus tehakse ettepanek transpordimaa kinnistu Mäepealse tänava T2 piiride korrigeerimist. Nähakse ette ajutiste kinnistute moodustamine naaberkinnistutest, mis perspektiivis liidetakse Mäepealse tänava T2 transpordimaaga.

Vertikaalplaneering lähtub olemasolevatest maapinna ja tänavate kõrgusarvudest- samuti ka planeeritavate tänavate ja juurdesõiduteede vajalikest parameetritest. Täpne vertikaalplaneering tehakse detailplaneeringus. Planeeringus ei nähta ette olemasoleva reljeefi olulist muutmist.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus (vahevöönd)		Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv	
		1) korterite arv x k, kus k=1(1-2toal.korter) k=1.2 (3toal.korter) 2)brutopind x k	Normatiivne parkimiskohtade arv	Hoones	Krundil
1	Plan. korterelamu	6x1+6x1,2	14	-	14
2	Plan. korterelamu	6x1+6x1,2	14	-	14
3	Plan. korterelamu	6x1+6x1,2	14	-	16
4	Plan. korterelamu	6x1+6x1,2	14	-	16
5	Plan. korterelamu	6x1+6x1,2	14	-	16
6	Plan. korterelamu	6x1+6x1,2	14	-	16
7	Plan. korterelamu	6x1+6x1,2	14	-	14
8	Plan. korterelamu	6x1+6x1,2	14	-	14
9	-	-	-	-	-
10	Plan. korterelamu	4x1,6	7	-	7
11	Plan. korterelamu	4x1,6	7	-	7
12	Plan. korterelamu	4x1,6	7	-	7
13	Plan. üksikelamu	k=2	2	-	2
14	Plan. korterelamu	12x1+12x1,2	27	-	28
15	Plan. korterelamu	12x1+12x1,2	27	-	28
16	Transpordimaa			-	-

17	1)Plan. korterelamu 2)Plan.äri 3)Plan. parkimis- hoone	1) 40x1+40x1,2 2) 1400x1/80 3) -	88 18 -	113	8
21	Transpordimaa			-	-
22	Maatulundusmaa			-	-
23	Maatulundusmaa			-	-
KOKKU				113	207

Normatiivsete parkimiskohtade arvutuse aluseks on Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014.

(normatiivsete parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud vahevööndi norm).

Parkimiskohad on paigutatud kruntidele arvestades maksimaalselt olemasoleva haljastusega.

434. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete tagamise aluseks on Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a. määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“, millele vastavalt tuleb hooned projekteerida ja määrata hoonetele tulepüsisusklass.

435. Insolatsioon

Planeeritud hoonete korterite projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti standardist (EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“).

436. Abinõud kuritegevuse ennetamiseks

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Põhipääsud hoonesse on planeeritud tänavalt, mis lisab elanike turvalisust.

Hoone projektis:

- tuleb ette näha krundi tarastamine ning ööseks sulgemise võimalus
- tuleb ette näha vajadusel turvakaamera paigaldamine jmt
- Tuleb lahendada üldine signalisatsioon ning lukustamissüsteem

5. TEHNOVÕRGUD

Tehnovarustus planeeritakse järgmises planeeringu koostamise etapis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Servituudi vajadusega alad määratakse planeeringu koostamise etapis vastavalt planeeritavale tehnovõrkude lahendusele.

Hüdroteoloogiline hinnang -1 korruse rajamisega tekkivate probleemide kohta tehakse detailplaneeringu staadiumis.

6. LISAD

- | | |
|--|-------|
| 1. Puittaimestiku haljastuslik hinnang | 21 lk |
| 2. Kinnistustoimiku väljavõte | 3 lk |
| 3. Geodeetiline alusplaan | |

7. JOONISED

1. Situatsiooniskeem	G001	
2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs	G002/1	1:2000
3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs	G002/2	1:2000
4. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs	G002/3	1:2000
5. Tugiplaani	G003	1:500
6. Põhijoonis	G004	1:500
7. Liiklusskeem	G005	1:1000

8. KOOSKÖLASTUSTE/HINNANGUTE KOONDLOETELU

Jrk. nr.	Kooskõlastav instants	Kooskõlastuse kuupäev, nr ja originaalteksti paiknemine	Kooskõlastuste tekst või lühikirjeldus; viited lisatud kirjadele	Märkuste Täitmine
13	Omanik			

Ärakiirjad õiged

Gunnar Kingo

9. ILLUSTREERIVAD MATERJALID