

PIRITA TEE 28  
KINNISTU JA MAARJAHEINA TÄNAVA  
ÄÄRSETE KRUNTIDE NING LÄHIALA  
DETAILPLANEERING //DP-028120

Tellija: Tallinna Linnaplaneerimise Amet  
Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn, tel:6 404 375

Projekteerija: osäühing R- KONSULT, reg. nr. 10024881  
Tartu maantee 16b, 10117 Tallinn, tel: 6 604 735

Huvitatud isik: Maarjamäe Kodu OÜ, reg. nr. 16350245  
Tartu mnt 25-3, 10117 Tallinn; ain.kivisaar@metro.ee



2022

Tellija: Tallinna Linnaplaneerimise Amet  
Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn  
tel: 6 404 375

Huvitatud isik: Maarjamäe Kodu OÜ  
Tartu mnt 25-3, 10117 Tallinn  
e-post: ain.kivisaar@metro.ee

Töö teostaja: osäühing R-KONSULT,  
Tartu mnt 16b, 10117 Tallinn  
tel: 6 604 735 e-post: [irina@rkonsult.ee](mailto:irina@rkonsult.ee)  
Projekti juht: arhitekt Irina Raud  
arhitekt Ain Kalberg  
insenerid: I.Sukk, L.Käes, K.Roopalu  
dendroloog: A.Aaspõllu

#### PROJEKTI KOOSSEIS:

- MENETLUSDOKUMENDID
- SELETUSKIRI
- 1. Sissejuhatus
- 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused
- 1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid
- 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud
- 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk
- 3. Olemasolev olukord
- 4. Planeeringulahendus
- 4.1. Linnaruum
- 4.1.1. Kontaktvööndi kohta koostatud ja koostatavad planeeringud
- 4.1.2. Planeeritava ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs
  - 4.1.2.1. Tallinna üldplaneering ja Tallinna üldplaneeringu muutmise põhjendused
  - 4.1.2.2. Kehtiv detailplaneering
- 4.1.3. Planeeringu lahendusettepanek
  - 4.1.3.1 Detailplaneeringu algatamisotsuses esitatud lisanõuete täitmine
  - 4.1.3.2. Detailplaneeringusse sisse viidud muudatused võrreldes detailplaneeringu eskiisiga
- 4.1.4. Lauluväljaku ja Maarjamäe lossi vahelise ala struktuurplaani ja Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsets kruntide ning lähiala detailplaneeringu ehitusõiguse karakteristikute võrdlustabel
- 4.1.5. Andmed kruntide moodustamiseks
- 4.2. Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord

- 4.2.1. Reostus
- 4.2.2. Müra
- 4.2.3. Radoon
- 4.2.4. Ehitusgeoloogilised ja hüdroloogilised tingimused
- 4.2.5. Õhusaaste
- 4.2.6. Haljastus ja heakord
- 4.2.7. Piirded
- 4.2.8. Olmeprügi
- 4.2.9. Insolatsioon ja loomulik valgus
- 4.3. Tänavavõrk ja parkimine
- 4.4. Tuleohutus
- 4.5. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud
- 5. Tehnovõrgud
  - 5.1. Elektri ja sidevarustus
  - 5.2. Soojus ja gaasivarustus
  - 5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon
- 6. Nõuded tehnovõrkude tööprojektide koostamiseks
- 7. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks
- 8. Detailplaneeringus kavandatud elluviimine

GRAAFILINE MATERJAL, s.h.:

SITUATSIOONISKEEM		joonis A-1
KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHI- TUSLIKU ANALÜÜSI SKEEM	M 1:2000	joonis A-2
TUGIPLAAN	M 1:500	joonis A-3
PÕHIJOONI	M 1:500	joonis A-4
LIIKLUSSKEEM	M 1:2000	joonis A-5
TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN	M 1:500	joonis A-6
ELEKTRI VÄLISTRASSIDE SKEEM		joonis A-7
GAASI VÄLISTRASSIDE SKEEM		joonis A-8
VEE VÄLISTRASSIDE SKEEM		joonis A-9
PLANEERINGU REALISEERIMISE ETAPPIDE SKEEM		joonis A-10
KAASFINANTSEERITAV PIRITA TEE		joonis S-1
REKONSTRUEERITAVA TEE OSA ULATUSE SKEEM		

## MENETLUSDOKUMENDID

- TLPA vastuskiri 3-2/3272-5 21.12.2020
- Pirita Kinnisvara OÜ pöördumine 01.12.2020
- TLPA kiri Haridusametile 27.11.2020 nr 3-2/3272-3
- Tallinna Linnavaraameti vastuskiri 4.3-1/5225-2 17.11.2020 TLPA-le
- TLPA kiri 3-2/3272-1 19.10.2020 Tallinna Linnavaraametile
- Pirita Kinnisvara OÜ pöördumine TLPA poole seoses lasteaia krundi maakasutusega
- TLPA vastus Advokaadibüroo Talts&Partnerid OÜ pöördumisele kiri 3-2/2826-29 11.06.2020
- Advokaadibüroo Talts&Partnerid OÜ pöördumine 13.05.2020
- Rahandusministeeriumi kiri nr 14-11/2735-4, 11.07.2019 heakskiidu andmine detailplaneeringule
- Rahandusministeeriumi kiri nr 14-11/2735-2, 15.05.2019 kutse detailplaneeringu arutelule/ kinnitusleht
- Tallinna Linnavalitsuse kiri nr LV-1/1001, 17.04.2019 Rahandusministeeriumile detailplaneeringu järelvalve teostamiseks
- Tallinna Kesklinna Valitsuse kaaskiri nr 4-1571523-1, 08.04.2019/ kinnitusleht
- Detailplaneeringu täiendava avaliku arutelu protokoll ja osalenud isikute nimekiri/ kinnitusleht
- TLPA kiri nr 3-2/2826-22, 21.03.2019 Advokaadibüroole Pohla&Hallmägi kinnitusleht
- Advokaadibüroo Pohla&Hallmägi 21.02.2019 e-kiri nr 27 e-postile [tlpa@talinnlv.ee/](mailto:tlpa@talinnlv.ee) kinnitusleht
- TLPA kiri nr 3-2/2826, 24.01.2019 Aleksandra Azovale
- teade ajalehes Postimees 21.12.18
- arutelu tulemuste teade ajalehes Pealinn 10.12.18
- arutelu tulemuste teade ajalehes Postimees 07.12.18
- Tallinna Kesklinna Valitsuse kaaskiri 06.12.2018 nr 4-15/3288-8/ kinnitusleht
- Pirita tee 28 kinnisti ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll 29.11.2018 ja kinnitusleht
- Tallinna Transpordiameti kiri nr 4.-17187598-2 28.11.2018 Asko Pohlale ja kinnitusleht
- Tallinna Keskkonnaameti kiri nr 6.1-4.2/1589-2 16.11.2018 Asko Pohlale ja kinnitusleht
- väljavõte ajalehest Kesklinna Sõnumid 16.11.2018
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri nr 3-2/2826-17, 13.11.2018 Asko Pohlale ja kinnitusleht
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri nr 3-2/3216-1, 06.11.2018 Tallinna Transpordiametile ja kinnitusleht
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri nr 3-2/3215-1, 06.11.2018 Tallinna Keskkonnaametile ja kinnitusleht
- väljavõte ajalehest Postimees 25.10.2018
- väljavõte Tallinna TV lehest 29.10.2018
- Asko Pohla esitatud vastuväite teade 18.10.2018

- Advokaadibüroo Pohla&Hallmägi 18.10.2018 tähitud kirjaga nr 97 saadetud vastuväide Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringule, kinnitusleht ja D. Antovi koostatud Jätkehinnang Pirita tee liiklusolukorrale
- Pirita tee 28 kinnisti ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu avaliku väljapanekuga tutvunud isikute nimistu
- väljavõte Tallinna TV lehest 13.08.2018
- väljavõte ajalehest Postimees 30.06.2018
- teade detailplaneeringutest Tallinnas, väljavõte Tallinna Linnavalitsuse kodulehest 28.06.2018
- Tallinna Linnavalitsuse korraldus nr 1012-k detailplaneeringu vastuvõtmiseks 27.06.2018
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri 08.05.2018 kiri nr 3-2/17/2826-11
- Rahandusministeeriumi kiri 04.05.2018 nr 14-10/3330-2
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri 23.04.2018 nr 3-2/17/2826-10
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri 23.04.2018 nr 3-2/17/2826-9
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri 07.03.2018 nr 3-2/17/2826-7
- Pirita Kinnisvara OÜ, Tallinna Linnvaraameti ja Tallinna Kesklinna Valitsuse vaheline kirjavahetus 10.01. – 23.01.2018
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri 19.09.2017 nr 3-2/17/2826-2
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri 30.08.2018 nr 3-2/17/2826-1
- Taotlus menetluse peatamise tähtaja pikendamiseks 07.06.2017
- Tallinna Linnavalitsuse nõupidamise protokoll 27.03.2017
- TLPA protokoll 29.11.2016
- TLPA kiri 07.06.2011 nr 3-2/141
- Pirita Kinnisvara OÜ kiri
- Tallinna Keskkonnaameti kiri 08.09.2011 nr 6.1-4.47322-3
- TLPA kiri 06.04.2011 nr 3-2/141
- Advokaadibüroo Entsik & Partnerid OÜ kiri 09.03.2011 nr 1/171
- Tallinna Keskkonnaameti 13.05.2011 kiri nr 6.1-4.4/262-8
- Advokaadibüroo Pohla&Hallmägi 25.04.2011 kiri nr 221
- Advokaadibüroo Pohla&Hallmägi 05.04.2011 kiri nr 252
- Tallinna Linnavalitsuse 29.03.2011 kiri nr LV-1/2357
- Advokaadibüroo Pohla&Hallmägi 11.03.2011 kiri nr 221
- Keskkonnaameti 14.04.2011 kiri nr HJR 6-8/11786-2
- Tallinna Keskkonnaameti 04.04.2011 kiri nr 6.1-4.4/371
- Keskkonnaministeeriumi 18.03.2011 kiri nr 11-2/2152-1
- detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll 10.03.2011
- väljavõte ajalehest Eesti Päevaleht 05.02.2011
- Tallinna Linnavalitsuse 02.02.2011 korraldus nr 126-k
- Planeeringu koostamise õiguse üleandmise leping nr 3-6/9
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri 29.10.2008.a. nr 1/2-1//2769, lisa skeem.
- Eesti Näituste Aktsiaseltsi taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

# SELETUSKIRI

## 1.SISSEJUHATUS

Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu tellija on Tallinna Linnaplaneerimise Amet, huvitatud isik on Maarjamäe Kodu OÜ.

### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused:

- Tallinna Linnavalitsuse 02.02.2011 korraldus nr 126-k;
- 30.06.2015 kehtinud planeerimisseadus;
- Tallinna linna ehitusmäärus;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus
- algatuskiri- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 29.10.2008 kiri nr1/2-1//2769 ja detailplaneeringu ning kontaktvööndi piiride skeem;
- detailplaneeringu algatamise taotlus 11.04.2008;

Detailplaneering on vormistatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 16.06.2004 määrusele nr 61 "Detailplaneeringu algatamise taotluse vormi, eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuete kinnitamine."

### 1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Tallinna Linnavolikogu 11.jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneering;
- Lauluväljaku ja Maarjamäe lossi vahelise ala struktuurplaan;
- Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006÷2014;
- EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest";
- sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a määrus nr42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" muutmine vastu võetud 01.02.2017 nr 6;
- EVS 894:2008+A2:2015 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides";
- EVS 843:2016 "Linnatänavad";
- EVS 840: 2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes";
- Atmosfääriõhu kaitse seadus<sup>1</sup>;
- keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid";
- EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimise ja

- arhitektuuri osa 1: Linnaplaneerimine, detailplaneerimine”;
- Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006 määrusega nr 34 kinnitatud ”Puittaimestiku ja haljastuse inventariseerimise kord”;
  - Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrusega nr 28 kinnitatud Tallinna Jäätmehoolduseeskiri;
  - Tallinna Linnavolikogu 13.06.2013 määrus nr 40 ”Tallinna haljastu tegevuskava aastateks 2013 – 2025”;
  - Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus;
  - Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 ”Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord”;
  - Siseministri 30.03.2017 määrus nr nr 17 ”Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele.”

### **1.3. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:**

- maa-ala geodeetiline mõõdistamine M 1:500, osaühingu Viageo töö nr 157VGT, 2008;
- haljastuse hinnang, koostanud dendroloog A.Aaspõllu 24.01.2009;
- haljastuse hinnang, koostanud dendroloog A. Aaspõllu 29.11.2017;
- müraproгноos, märts 2018, aruanne nr 6/4-6-2/1541, koostanud Terviseameti Kesklabori füüsikalabor;
- arvamus Pirita tee tänase ja 2018. Aastaks eeldatava liiklussageduse kohta, koostanud liiklusekspert T. Metsvahi 28.02.2018
- ehitusgeoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused, koostanud OÜ IPT Projektijuhtimine , töö nr 10-04-0906 2010;
- transpordist pärineva õhusaaste modelleerimine Pirita teel, koostas OÜ Eesti Keskkonnauuringute Keskus 2010;
- radooniriski uuring, koostas osaühing Eesti Geoloogiakeskus 2010.

## **2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK**

Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada ümberkruntimise teel planeeritavale maa-alale 13 krunti, s.h.

- üks elamumaa krunt
- viis vähemalt 10% ärimaa ja kuni 90% elamumaa sihtotstarbega krunti
- üks ärimaa või ühiskondlike ehitiste maa krunt lasteasutuse ehitamiseks
- üks üldmaa krunt haljasala - promenaadi rajamiseks
- üks üldmaa krunt planeeritud ala Pirita teega ühendava trepi ümbrusesse haljasala rajamiseks
- üks üldmaa krunt ühispiiriga Pirita tee 26e krundiga
- kolm transpordimaa krunti

ja määrata kruntide kasutamise tingimused ning ehitusõigus:

promenaadi, ala Pirita teega ühendava trepi ümbruse haljasala, Pirita tee 26e krundi idapiiril asuva haljasala,

kuni kahekümne kahe 3 kuni 4 maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega korterelamu, millest vähemalt nelja on ette nähtud äriruumid, nelja kuni 6 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega korterelamu, millest vähemalt ühte on ette nähtud äriruumid,

ühe kuni 2 maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega lasteasutuse hoone ja selle juurde kuuluva kuni kahe abihoone ehitamiseks.

Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11.jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud "Tallinna üldplaneeringu" kohane ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarve Pirita tee 28 kinnistu piires kesklinna segahoonestusalaks.



### **3.OLEMASOLEV OLUKORD**

Planeeritud maa-alal asub Kesklinnas Pirita tee ääres Maarjamäe lossi ja Tallinna Lauluväljaku vahelisele alale jääval näitusteväljakute alal.

Alal on kuus kinnistut, mis moodustuvad 18 katastriüksusest.

Aadress	Krundi suurus m <sup>2</sup>	Katastritunnus	Registriosa	Maa sihtotstarve
Pirita tee 28	39883,0	78401:115:0064	250701//2407	ärimaa 100%
Pirita tee 28b	6994,0	78401:115:0066	19464501//	transpordimaa 100%
Maarjaheina tn 1	2457,0	78401:115:0067	492801//4928	elamumaa 100%
Maarjaheina tn 2	1841,0	78401:115:0068	492801//4928	elamumaa 100%
Maarjaheina tn 4	1140,0	78401:115:0069	492801//4928	elamumaa 100%
Maarjaheina tänav T1	575,0	78401:115:0070	492801//4928	transpordimaa 100%
Maarjaheina tn 1a	1853,0	78401:115:0052	19463201//	elamumaa 100%
Maarjaheina tn 2a	1773,0	78401:115:0071	491701//4917	elamumaa 100%
Maarjaheina tn 4b	576,0	78401:115:0072	491701//4917	elamumaa 100%
Maarjaheina tn 6a	75,0	78401:115:0073	491701//4917	elamumaa 100%
Maarjamäe tänav T2	1323,0	78401:115:0074	491701//4917	transpordimaa 100%
Maarjaheina tn 3	4863,0	78401:115:0053	19463301//	elamumaa 100%
Maarjaheina tn 4a	1800,0	78401:115:0054	19463401//	elamumaa 100%
Maarjaheina tn 6	3601,0	78401:115:0055	19463501//	elamumaa 100%
Maarjaheina tn 14	2235,0	78401:115:0058	19463801//	elamumaa 100%
Maarjaheina tn 16	2494,0	78401:115:0059	19463901//	elamumaa 100%
Maarjamäe tn 8a	605,0	78401:115:0062	19464201//	elamumaa 100%
Maarjaheina tänav T2	2545,0	78401:115:0061	19464101//	transpordimaa 100%

Kõik tabelis loetletud 18 katastriüksust kuuluvad Maarjamäe Kodu OÜle.

Planeeritud alale jääb ka osa Tallinna linnale kuuluvast kinnistust Pirita tee T1, maa sihtotstarve transpordimaa 100%.

Pirita tee T1 osa on koormatud järgmiste isiklike kasutusõigustega:

- Määratud servituut ol.ol. sadevee torustikule, koridori laiusega 2,0m võrguvaldaja kasuks;
- Määratud servituut ol.ol. sidekanalisatsioonile, koridori laiusega 2,0m võrguvaldaja kasuks;
- Määratud servituut ol.ol. veetorustikule, koridori laiusega 5,0m võrguvaldaja kasuks;
- Määratud servituut ol.ol. madalpingeliinile, koridori laiusega 4,0m võrguvaldaja kasuks;
- Määratud servituut ol.ol. keskpingeliinile, koridori laiusega 4,0m võrguvaldaja kasuks.

Pirita tee 28 kinnistul asuvad näitusepaviljonid, abi- ja laohooned ning alajaamad. Planeeritavale alale jäävatel teistel kinnistutel hooneid ei ole.

Juurdepääs planeeritavale alale on Pirita teelt.

Alal kasvavat kõrghaljastust võib liigitada kahte põhigruppi:

- Pirita tee äärsel nõlval kasvav kõrghaljastus.  
Nõlva alal kasvavad põhiliselt vahtrad, toomingad ja valged lepad ning üksikud hobukastanid ja pärnad. Nõlva läbiva tee ääres kasvavad tammed.

#### Platool kasvav kõrghaljastus.

Ala mõjutavad survekohad põhjaveed, mis ei imbu maasse, sest tihe sitke sinisavi takistab seda ja vajalik kuivendussüsteem puudub. Viimaste aastate jooksul (peale 2009 koostatud haljastuse hinnangu) on puude üldine tervislik seisund muutunud kohati katastroofiliselt. Eriti on see nähtav siin kasvavate, eelpoolnimetatud haljastuse hinnangu alusel hinnalisteks puudeks määratud, suurelehiste pärnade kohta, kes ei talu kõrget põhjavett. Nende võrad ei ole enam sellele liigile omased. Puud ei kahe vaatluse vahel praktiliselt kõrgusesse üldse kasvanud, võrad on tihedad, osadel algavad oksad lausa maapinnalt, osa hargnevad maapinnalt ja on nagu kõrgeid põõsad. Puudel on tüved paksenenu märgatavalt, samas on tüved krobelised, vaolised, nagu oleks siia tekkinud lõhed kinni kasvanud, oksade kinnituskohadel on paksendid. Ilmselt on tüvedes juba mädanik, aga tugev niinekiht hoiab neid madalaid puid püsti. See näitab, et puud sellel niiskel libedal savil ei suuda kõrgemaks kasvades püsti jääda ja on enesekaitseks muutunud selliseks. Selge näide on puu pos 91, kus on ära murdunud 2 haru paljastades tüves oleva mädaniku, sest osalt kuivemas kohas kasvades on kõrgusesse pürginud.

Ala kõrghaljastus on erineva väärtusega, seda eelkõige ebapiisava hoolduse tõttu. Valdav osa puudest on kahjustunud, s.o. esineb tüvemädanikke, haavandeid, võrades on palju kuivanud oksa ja paljudel puudel esineb seenhaigusi.

Planeeritaval maa-alal on loendatud 2009 hinnangus 390 haljastuslikku objekti ja 2017 aastal koostatud hinnangus 43 haljastuslikku objekti, mis kasvavad planeeritud hoonestusala ja tehnikute läheduses (haljastuse objekt võib koosneda puust, puudegrupist kui ka põõsastest). Planeeritud alale ulatub looduskaitseaduse paragrahvide 37 ja 38 kohane Läänemere ranna piiranguvöönd ja väheses ulatuses Läänemere ranna ehituskeeluvöönd. Ehituskeeluvöönd ulatub Tallinna linnale kuuluvale transpordimaa sihtotstarbega Pirita tee T1 kinnistule.

Osa planeeritud maa-alast paikneb Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrusega nr 155 vastuvõetud „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse” kohases Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, mille hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus.

Maarjaheina tänav T2 kinnistu osa jääb geoloogilise mälestise Maarjamäe paekalda kaitsevööndisse.

Planeeritud alal asub reeper RP5277, mis tuleb säilitada.

Planeeritud maa-alal kehtivad detailplaneeringud:

– DP005200 – Maarjamäe klinti ümbritseva ala detailplaneering, mis kehtib järgmistele kinnistutele või nende osadele:

Pirita tee 28a, 28b, T1;

Maarjaheina 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 4a, 4b, 6, 6a, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 20a, T1, T2, T3, T4;

Maarjamäe 8, 8a, 10, 14, 14a, 16, 18, 19, 21, T3.

– DP000890 – Eesti Näituste AS territooriumi detailplaneering, mis kehtib Pirita tee 28 kinnistule.

## 4. PLANEERINGULAHENDUS

### 4.1. Linnaruum

#### 4.1.1. Kontaktvööndi kohta koostatud ja koostatavad planeeringud

Planeeritud ala asub Pirita tee ääres, vahetus läheduses on Lauluväljak, endine lillenäituste ala, Orlovi lossi hoonetekompleksis asuv ajaloo- muuseumi filiaal ja Maarjamäe memoriaal.

Selle ala osade kohta on koostatud ja kehtivad järgmised detailplaneeringud:

Pirita tee, Narva mnt ja Pirita tee 20-26 kinnistute vahelise ala detailplaneering (DP001680) kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 27.jaanuari 2000 otsusega nr 26;

Pirita tee 24, 26, 26b, 26c, 26d kruntide detailplaneering( DP003450), kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 22.detsembri 1999 otsusega nr 317;

Pirita tee 32, 32a ja 50 kruntide detailplaneering (DP 002010), kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 05.mai 2000 otsusega nr 180;

Pirita tee 20 krundi detailplaneering (DP 002160), kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 30. oktoobri 2000 otsusega nr 376;

Eesti Näitused AS territoorium Pirita tee 28 ja seda ümbritseva maa-ala detailplaneering ( DP 000890), kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 10.oktoobri 1996 otsusega nr 106.

Kõigis nimetatud planeeringuis kavandatu on osaliselt ellu viidud.

Koostamisel on lisaks käesolevale detailplaneeringule:

- Pirita tee 32, Pirita tee 50 ja Maarjamäe tn 11 kinnistute ning lähiala detailplaneering DP- 031700, milles kavandatakse planeeritavale alale kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoonet;
  - Maarjamäe tn 14 kinnistu, Maarjamäe tn 16 kinnistu, Maarjaheina tn 10 kinnistu ja Maarjaheina tn 20 kinnistu ning lähiala detailplaneering DP- 032520, milles kavandatakse olemasolevate üksikelamute leindamist või asendamist uutega;
  - Pirita tee 26e kinnistu detailplaneering DP- 034490, milles kavandatakse kohviku "Tuljak" hoonele kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega juurdeehitust;
  - Pirita tee 26a kinnistu detailplaneering DP- 036360, milles on kavandatud kinnistule kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone;
  - Pirita tee 26d kinnistu detailplaneering DP- 037140, milles kavandatakse kinnistule kuni 5 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega äriruumidega mitme korteriga elamut;
  - Pirita tee 24 kinnistu detailplaneering DP -019470, milles kavandatakse kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega korterelamut.
- Maarjamäe klinti ümbritseva ala detailplaneering( DP 005200 ) kehtes-

tati Tallinna Linnavolikogu 13. mai 2004 otsusega nr 97 , kuid tühistati Tallinna Ringkonnakohtu otsusega 28.06.2006 (haldusasi 3-04-165).

#### **4.1.2. Planeeritud ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs**

Kontaktvööndis asuvad kinnistud on valdavalt elamu- ja ärimaa sihtotstarbelised, vähemal määral on ka tootmis- ja sotsiaalmaa sihtotstarbelisi kinnistuid. Kontaktvööndis on viimase 10-12 aasta jooksul toimunud suured muudatused.

Planeeritavast maa-alast lõunapool asuvatele aladele kuni Lauluväljakuni on koostatud mitmeid detailplaneeringuid. Vaatamata planeeringu ala kontaktvööndis toimunud muudatustele on tegemist jätkuvalt Tallinna mõistes ühe suurima puhke- ja vabaaja veetmise piirkonnaga.

Ala on osaliselt hoonestatud ja jaguneb mitmeks eriilmeliseks piirkonnaks. Kontaktvööndi idapiirile jääb Maarjamäe paekallas, mis on kaitse alla võetud Tallinna Linnavalitsuse 22. mai 1992 määrusega nr 102 „Geoloogiliste mälestiste kaitse alla võtmine“. Kaitsevööndi ulatus on 50 meetrit kalda servast mõlemale poole. Paekallas ulatub 43 meetrit üle merepinna. Oluline on säilitada kalda vaadeldavus ja määrata hoonete kõrgus nii, et merelt vaates ei mõjuks hooned kaldast kõrgemad.

Maarjamäe paekalda kõrval asub grupp üksikelumuid, mille krundid ulatuvad paekalda kaitsevööndisse. Kontaktvööndi lõunaosa moodustab lauluväljaku kompleks. Pirita tee äärde jäävad kultuuriministri 13. mai 1997 määrusega nr 25 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ arhitektuurimälestiseks tunnistatud Lillepaviljon ja kohvik „Tuljak“, ning neist linna keskuse poole Pirita tee 20, Pirita tee 20a ja Pirita tee 20b kinnistutel asuvad uued hooned. Vahetult planeeritava alaga külgnevatele kruntidele on ehitatud korterelamuid, Pirita tee 28a krundile 11-korruseline korterelamu ja Pirita tee 26f krundile 16korruseline elamu. Muinsuskaitse all olevate objektide kaitsevööndi ulatus on kantud joonisele A-2, ”Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed”.

Muinsuskaitse all olevate objektide kaitsevööndid ei ulatu planeeritavale alale. Piirkonnas kasvab väärtuslikku kõrghaljastust. Oluline haljasmassiiv jääb Maarjamäe klindi vahetusse lähedusse, puudegrupid on ka Lauluväljaku piiril ja kontaktvööndis mujalgi. Pirita tee ääres on haljaskoridor. Väärtuslik on Lillepaviljoni juurde rajatud aed ja kohvik „Tuljak“ hoone ümbruse tehismaastik. Ühistranspordiga on ühendus linna keskusega ja Pirita keskusega hea. Pääsu lauluväljaku kergliiklusteedelt paekalda alusele kergliiklusteele on eramaa omanik sulgenud. Koole, laste päevahoiu- ja tervishoiuasutusi, samuti suuri kauplusi kontaktvööndis ei ole.

Kontaktvööndi lõunapoolseim serv jääb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvasse vaatesektorisse lauluväljaku ülemise värava juurest kiirtega paksule Margareetale ja Kaarli kirikule.

#### 4.1.2.1. Tallinna üldplaneering ja Tallinna üldplaneeringu muutmise põhjendused

Planeeritud maa-ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu“ kohane juhtotstarve on ühiskondlike ja puhkeehitiste ala ja kesklinna segahoonestusala (määratud DP005200 alusel, mis on kehtestatud TLVK 13.05.2004 otsusega nr 97 '' maarjamäe klinti ümbritseva ala detailplaneeringu osaline kehtestamine kesklinnas ja üldplaneeringu osaline muutmine''). Ühiskondlike ja puhkeehitiste ala on mõeldud põhiliselt haridus-, teadus-, tervishoiu-, kultuuri- või spordiasutustele, samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele ja kesklinna segahoonestusala on mõeldud alaks, kuhu võib ehitada kõiki hooneid, v.a keskkonda saastavaid ettevõtteid. Detailplaneeringus on tehtud ettepanek muuta planeeritaval alal osaliselt Tallinna üldplaneeringus määratud ala juhtotstarvet ühiskondlike ja puhkeehitiste alast kesklinna segahoonestusalaks s.t alaks kuhu võib ehitada kõiki hooneid, v.a keskkonda saastavaid ettevõtteid. Juhtotstarbe muutmise ettepanek on alloleval skeemil:



Tallinna üldplaneeringu koostamise ajal lähtuti piirkonnas olemasolevast olukorrast – alal paiknesid Lillepaviljon, lauluväljak ja näituseväljakute kompleks, mida kõiki võib pidada vaba aja veetmisega seonduvateks. Näitusi ja messe kavatsetakse edaspidi korraldada linnakeskusest väljaspool oleval alal, kus on tagatud hea juurdepääsu ühistranspordile ja külastajate sõidukitele, kuna Pirita teel puuduvad suure hulga inimeste perioodiliseks lühiajaliseks kogunemiseks vajalikud sõidukite parkimiskohad. Olemasolevad näitusehallid ei sobi enam hästi tänapäeva nõuetele vastavate rahvusvaheliste näituste ja messide korraldamiseks. Määratav juhtotstarve, võimaldab krunti edaspidi kasutada piirkonda sobival viisil ja mis on kooskõlas ka praegu Pirita tee 28 kinnistu kohta kehtiva detailplaneeringuga. Osa kohta planeeritud alast, kuhu on planeeritud lasteaed ja avalikuks kasutamiseks määratud haljas- ja liiklusalad (sh promenaad) jääb kehtima Tallinna üldplaneeringu kohane ühiskondlike ja puhkeehitiste ala juhtotstarve.

#### **4.1.2.2. Kehtiv detailplaneering**

Pirita tee 28 kinnistu kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 10. oktoobri 1996 otsusega nr 106 „Detailplaneeringute kehtestamine Haabersti, Nõmme, Kristiine ja Kesklinna linnaosas“ kehtestatud Eesti Näituste AS territooriumi detailplaneering. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt oli alale planeeritud näitusehallide kompleks, büroohoone, hotell, külalistemaja ja majandushoone. Osa detailplaneeringus kavandatust on elluviidud (näitusehallide kompleks).

Planeeritava maa-ala põhjapoolse osa kohta kehtestati Tallinna Linnavolikogu 13. mai 2004 otsusega nr 97 „Maarjamäe klinti ümbritseva ala detailplaneeringu osaline kehtestamine Kesklinnas ja üldplaneeringu osaline muutmine“ detailplaneering, mis on Pirita tee 28 kinnistu osas Tallinna Ringkonnakohtu 28. juuni 2006 otsusega nr 3-04-165 tühistatud. Detailplaneering nägi ette krundid näitusepaviljonide teenindamiseks ja laiendamiseks; üheteistkorruselise elamu- ja ärihoone ehitamiseks; üksikelamute teenindamiseks, ümberehitamiseks, laiendamiseks ja ehitamiseks; tehnohoonete teenindamiseks ja ehitamiseks; teede, parklate ja haljasalade rajamiseks ning teenindamiseks. Lisaks muudeti detailplaneeringuga Tallinna üldplaneeringu kohane ühiskondlike- ja puhkeehitiste ala kesklinna segahoonestusalaks.

Uue planeeringu koostamise põhjuseks on planeeritaval alal asuva messikeskuse üleviimine perspektiivsemate arenguvõimalustega alale. Pirita teel puuduvad suure hulga inimeste perioodiliseks lühiajaliseks kogunemiseks vajalikud sõidukite parkimiskohad. Olemasolevad

näitusehallid ei sobi enam hästi tänapäeva nõuetele vastavate rahvusvaheliste näituste ja messide korraldamiseks. Rahvusvahelised üritused toovad messidele ja näitustele palju osalejaid ja külastajaid, mille tõttu on vaja suuremaid ja hästi ühendatavaid näitusehalle.

Käesolevas planeeringus on kavandatud senise kaootilise hoonestuse asemele korrastatud linnaruum, loogiline tänavavõrk, jalakäijate ligipääs, paekalda vaadeldavus ja Maarjamäe astangu puistu korrasolek ja turvalisus. Hoonestus on kavandatud valdavalt olemasolevate hoonete ja platside asemele kahjustamata põlishaljastuse kasvukohti ja alale iseloomulikke maastikuvorme, nagu Maarjamäe paekallas või Pirita tee äärne aluspõhjaline järsak.

Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu kehtestamisel muutub Tallinna Linnavolikogu 10. oktoobri 1996 otsusega nr 106 „Detailplaneeringute kehtestamine Haabersti, Nõmme, Kristiine ja Kesklinna linnaosas“ kehtestatud Eesti Näituste AS territooriumi detailplaneering ja Tallinna Linnavolikogu 13. mai 2004 otsuses nr 97 „Maarjamäe klinti ümbritseva ala detailplaneeringu osaline kehtestamine Kesklinnas ja üldplaneeringu osaline muutmine“ kehtestatud detailplaneering käesolevas detailplaneeringus planeeritava maa-ala osas kehtetuks.



#### 4.1.3. Planeeringu lahendus

Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada ümberkruntimise teel planeeritavale maa-alale 13 krunti, s.h.

- üks elamumaa krunt
- viis vähemalt 10% ärimaa ja kuni 90% elamumaa sihtotstarbega krunti
- üks 100% ärimaa või 100% ühiskondliku ehitise krunt lasteasutuse ehitamiseks
- üks üldmaa krunt haljasala - promenaadi rajamiseks
- üks üldmaa krunt ala Pirita teega ühendava trepi ümbrusesse haljasala rajamiseks
- üks üldmaa krunt piki Pirita tee 26e kinnistu idapoolset piiri haljasala rajamiseks
- kolm transpordimaa krunti

ja määrata kruntide kasutamise tingimused ning ehitusõigus:

- promenaadi, ala Pirita teega ühendava trepi ümbruse haljasala ja piki Pirita tee 26e kinnistu idapoolset piiri haljasala rajamiseks
- kuni kahekümne kahe 3 kuni 4 maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega korterelamu, millest vähemalt nelja on ette nähtud äriruumid, nelja kuni 6 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega korterelamu, millest vähemalt ühes on ette nähtud äriruumid,
- ühe kuni 2 maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega lasteasutuse hoone ja peahoone juurde kuuluvate kuni kahe abihoone ehitamiseks.

Kortereid on kavandatud planeeritud maa-alale kokku kuni 300. Korterite arvu suurendamine ei ole lubatud.

Kujunev hoonestustihedus on 0,6.

**Krundi positsioon 1/1** kavandatud maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on planeeritud kuni viis kuni 4 maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega korterelamut ja alajaam. Hoonete kõrgus maapinnast võib olla kuni 17 meetrit, abs. kõrgus kuni 28.50. Kavandatud korterite arv 40.

**Krundi positsioon 1/2** kavandatud maakasutuse sihtotstarve on kuni 90% ulatuses elamu- ja vähemalt 10% ulatuses ärimaa. Krundile on planeeritud kuni neli kuni 6 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega korterelamut, millest vähemalt ühes on kaubandus-, toitlus- või teenindusasutuse ruumid või kontorid väikese hulga klientide teenindamiseks. Hoonete kõrgus maapinnast võib olla kuni 22 meetrit, abs. kõrgus kuni 33.50. Kavandatud korterite arv 101.

**Krundi positsioon 1/3** kavandatud maakasutuse sihtotstarve on kuni 90% ulatuses elamu- ja vähemalt 10% ulatuses ärimaa. Krundile on

planeeritud kuni viis kuni 4 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega korterelamut, millest vähemalt ühes on kaubandus-, toitlus- või teenindusasukatuse ruumid või kontorid väikese hulga klientide teenindamiseks. Hoonete kõrgus maapinnast võib olla kuni 17 meetrit, abs. kõrgus kuni 28.70. Kavandatud korterite arv 53.

**Krundi positsioon 1/4** kavandatud maakasutuse sihtotstarve on kuni 90% ulatuses elamu- ja vähemalt 10% ulatuses ärimaa. Krundile on planeeritud kuni viis kuni 4 maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega korterelamut, millest vähemalt ühes on kaubandus-, toitlus- või teenindusasukatuse ruumid või kontorid väikese hulga klientide teenindamiseks ja alajaam. Hoonete kõrgus maapinnast võib olla kuni 17 meetrit, abs. kõrgus kuni 28.50. Kavandatud korterite arv 53.

**Krundi positsioon 1/5** kavandatud maakasutuse sihtotstarve on kuni 90% ulatuses elamu- ja vähemalt 10% ulatuses ärimaa. Krundile on planeeritud kuni viis kuni 4 maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega korterelamut, millest vähemalt ühes on kaubandus-, toitlus- või teenindusasukatuse ruumid või kontorid väikese hulga klientide teenindamiseks. Hoonete kõrgus maapinnast võib olla kuni 17 meetrit, abs. kõrgus kuni 28.50. Kavandatud korterite arv 30.

**Krundi positsioon 1/6** kavandatud maakasutuse sihtotstarve on kas 100% ärimaa või 100% ühiskondlike ehitiste maa. Lasteaia krundi pos 1/6 kasutamise korral vastavalt maakatastriseaduse § 18<sup>1</sup> lõike 12 punktile 1 võib katastriüksuse sihtotstarbeks määrata ühiskondlike ehitiste maa. Maakatastriseaduse § 18<sup>1</sup> lõike 12 punkt 1 kohaselt on ühiskondlike ehitiste maa sotsiaalmaa alaliik, millelt ei taotleta kasumit, sh äriotstarbeta haridusehitiste maa. Krundile planeeritakse üks kuni 2 maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega lasteasukatuse hoone ja kuni kaks abihoonet. Peahoone kõrgus maapinnast võib olla kuni 9 meetrit, abs. kõrgus 21.00, abihoonete kõrgus maapinnast võib olla kuni 4 meetrit, abs. kõrgus kuni 16.00. Abihooned võib ehitada planeeringus määratud hoonestusalast väljaspoole, kuid krundi piirile mitte lähemale kui 5m.

**Krundi positsioon 1/7** kavandatud maakasutuse sihtotstarve on kuni 90% ulatuses elamu- ja vähemalt 10% ulatuses ärimaa. Krundile on planeeritud kuni kaks kuni 4 maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega korterelamut, millest vähemalt ühes on kaubandus-, toitlus- või teenindusasukatuse ruumid või kontorid väikese hulga klientide teenindamiseks. Hoonete kõrgus maapinnast võib olla kuni 17 meetrit, abs. kõrgus kuni 28.50. Kavandatud korterite arv 23.

**Krundi positsioon 1/8** maakasutuse sihtotstarbeks on kavandatud 100% üldkasutatav maa. Krundile võib kavandada haljasala teenindavaid

rajatise, näiteks varjualuseid, laste mängumajasid, rajatise vajadus ja arv määratakse ehitusprojektis.

**Krundi positsioon 1/9** maakasutuse sihtotstarbeks on kavandatud 100% transpordimaa. Hooneid krundile ei ole kavandatud.

**Krundi positsioon 1/10** maakasutuse sihtotstarbeks on kavandatud 100% üldkasutatav maa. Krundile võib kavandada haljasala teenindavaid rajatise, näiteks varjualuseid, laste mängumajasid, rajatise vajadus ja arv määratakse arhitektuurikonkursi tulemuste põhjal.

**Krundi positsioon 1/11** maakasutuse sihtotstarbeks on kavandatud 100% transpordimaa. Hooneid krundile ei ole kavandatud.

**Krundi positsioon 1/12** maakasutuse sihtotstarbeks on kavandatud 100% üldkasutatav maa. Krundile võib kavandada haljasala teenindavaid rajatise, näiteks varjualuseid, laste mängumajasid, rajatise vajadus ja arv määratakse ehitusprojekti mahus.

**Krundi positsioon 1/13** maakasutuse sihtotstarbeks on kavandatud 100% transpordimaa. Hooneid krundile ei ole kavandatud.

Kruntidele kavandatud alajaamade vajadus ja asukoht täpsustatakse ehitusprojektide mahus.

Planeeringu eskiislahenduse koostamisel kaaluti erinevaid planeeringulahendusi.

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti tellimusel koostatud Lauluväljaku ja Maarjamäe lossi vahelise ala struktuurplaanist lähtuvas variandis oli eesmärk kavandada majad parki. Valdavalt 3-4 maapealse korrusega elamud paigutati vabaplaneeringu põhimõttel. Lisaks lähialal olevatele 11- ja 16-korruseliste elamutele nähti ette neli 10-13-korruselist korterelamut kompositsiooniliselt sobivatesse kohtadesse, et vähendada olemasolevate kõrgemate hoonete liigset domineerimist.

Eskiisi tutvustavatel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamiseks koostati planeeringulahenduse teine variant, mille põhiideeks oli planeerida keskse pargiala ümber kindlapiirilised kuni nelja maapealse korrusega elamute kvartalid. Elamute esimesele korrusele nähti ette võimalus ehitada äri- ja teenindusruume. Loobuti nelja korruselistest kõrgemate hoonete kavandamisest v.a kolm kuni 6 maapealse osaga elamut Pirita tee lähimal krundil, olemasoleva 11-korruselise elamu kõrval. Vähendati korterite arvu. Sellega vähenes parkimiskohtade vajadus ja lisanduvad liiklusvood. Suurendati avalikult kasutatavat ala ja muudeti lasteaia asukohta.

Analüüsi tulemusel otsustati viimati kirjeldatud variandiga detailplaneeringu koostamisel edasi töötada. Muudeti pargiala ja lasteaia asukohta ning liikluse lahendust. Planeeritavat ala Pirita tee suunaliselt läbiv tänav kavandati elamukvartalite vahele ja jalakäijate promenaad-pargiala planeeritavast alast itta jäävate üksikelamute poole. Selle lahenduse eeliseks on planeeritavate hoonete suurem kaugus Maarjamäe paekaldast ja üksikelamutest, lasteaia soodsam asukoht planeeritavale alale kavandatavate elamute kui ka naabrusesse ehitatavate elamute suhtes. Eeliseks on samuti sõiduteega tänava suurem kaugus olemasolevatest üksikelamutest ja lühemad juurdesõidud planeeritavatele elamutele. Kokkuvõttes mõjutavad sel juhul liiklusest tingitud häiringud väiksemat ala. Valitud lahendusel on selgem kvartalitest koosnev struktuur ning suurem avalikult kasutatavaks jääv ala.

Kavandatud promenaad külgneb Maarjaheina tn 10 sotsiaalmaakrundiga, millel on haljasala ja moodustab sellega visuaalse terviku. Promenaadilt avanevad head vaated Maarjamäe paekaldale. Promenaadilt on pääs paekalda alusele kergliiklusteele ja lõunast lauluväljaku territooriumile. Promenaad kujuneb praegu puuduvaks lauluväljaku kergliiklusteid ja paekalda alust kergliiklusteed ühendavaks lüliks. Promenaad-pargiala on kavandatud ca 40 meetri laiune, kohati laiemgi ja seda on võimalik kujundada erinevatele vanusegruppidele sobivaks ja maastikuliselt huvitavaks ning vaheldusrikkaks. Promenaadi detailsem lahendus antakse

ehitusprojektis. Promenaadi ja juurdepääsutee äärde jäävate elamute esimesele korrusele on kavandatud äriruumid, et tagada promenaadi elavus.

Elamud on planeeritud suuremate korterite ehitamiseks, et parandada ehitusbuumi ajal kujunenud eluasemestruktuuri. Hooned kavandatakse kõik madalamad kui on Maarjamäe paekallas merepinnast.

Pirita tee 28a elamu idapoolsele küljele on planeeritud uue ühendusteega liituv avalik väljak. Avaliku väljakuruumi kaudu loodakse jalakäijatele hea ühendus Pirita teega ja planeeritavat ala läbivate kergliiklus- ja kõnniteedega.

Teedevõrgu kavandamise ettepaneku koostamisel on lähtutud põhimõttest, et uued teed oleksid olemasolevatega ühendatud. Kvartalite vaheline sõidutee on kujundatud ringpuiesteena ja ühendatav külgnevale alale ette nähtud teega. Ringpuiesteelt pääsuks Pirita teele on ette nähtud foorristmik Pirita tee 28a maja juurde. Teine fooriristmik rajatakse edaspidi Lauluväljaku juurde.

Kavandatud hooned ei jää Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse ega sellega liituvasse vaatesektorisse lauluväljaku ülemise värava juurest kiirtega Paksule Margareetale ja Kaarli kirikule.

Üldkasutatavatel aladel on haljastatud alade suurus 12 718,0 m<sup>2</sup>.

Puiesteed ja suuremad jalakäijate alad on kavandatud ka liiklusmaale suurusega 15 900,0 m<sup>2</sup>.

Elamugruppides on maapinnale rajatavate haljastatud õuealade suurus 11 580,0 m<sup>2</sup> ja lasteasutuse õuehaljastus on 2 153,0 m<sup>2</sup>.

**Planeeritavale alale kavandatud maapinnale rajatavat haljastust on kokku 42 351,0 m<sup>2</sup>, moodustades planeeritava ala suurusest 55,3%**

Kogu ala läbiv pargiala - promenaad loob eeldused rohevõrgustiku säilitamiseks ja edasiarendamiseks ning täiendava kõrghaljastuse ja eriilmeliste puhkealade rajamiseks.

Planeeritava ala keskele, otse Pirita teelt kvartalisse suunduva trepi pikendusele on planeeritud üldkasutatav haljasala mitme väiksema veekoguga.

Planeeritud alal kujunev hoonestustihedus on 0,6.

Pirita tee äärse ala suurus Lauluväljakust kuni Maarjamäe memoriaalini on 74,4 ha.

Arvestades kehtivaid detailplaneeringuid, Lauluväljaku ja Maarjamäe lossi vahelise ala struktuurplaanis ja käesolevas planeeringus tehtud hoonestamisetpanekuid suurendada elamuala planeeritava kinnistu arvelt kujuneb elamuala suuruseks 15,5 ha.

Käesoleval ajal on planeeritaval alal olevate kinnistute maakasutuse sihtotstarve järgmine:

- ärimaa 39 883 m<sup>2</sup>(52%)
- elamumaa 25 313 m<sup>2</sup>(33%)
- transpordimaa 11 437 m<sup>2</sup>(15%) ilma Pirita tee T1 kinnistu osata.

Planeerigus kavandatud kruntide maakasutuse sihtotstarve on järgmine:  
üldkasutatav maa promenaadi ja haljasalade rajamiseks 16 958 m<sup>2</sup>

(22,1%)

ärimaa/ühiskondlike ehitiste maa, lasteasutus 3 501 m<sup>2</sup> (4,6%)

elamumaa 35 169 m<sup>2</sup> (45,9%)

transpordimaa 21 005 m<sup>2</sup> (27,4%)

Võrreldes olemasolevat maakasutust ja planeeritud maakasutust on selgelt näha, et käesoleval ajal puudub vaadeldaval alal üldkasutatav maa ja alles esitatud planeeringu realiseerumisel muutub ligi neljandik alast avalikult kasutatavaks (selle hulka pole arvestatud planeeritud alasse jäävat Pirita tee T1 kinnistu osa.)

#### **4.1.3.1. Detailplaneeringu algatamisotsuses määratud lisanõuete täitmine:**

##### **lisanõuded p 3.1**

detailplaneeringus on esitatud transpordist tuleneva õhusaaste andmed, arvestades autode kasvu prognoosi aastani 2035. Võrreldes 2010 ja 2035 aasta modelleerimistulemusi, võib väita, et väärtustelt märkimisväärseid erinevusi ei ole, kõrgemaid saastainete kontsentratsioone esineb planeeritava ala põhjapoolses osas, selline ala jääb planeeritava ala põhjapoolse osa piirile. Kuna tegemist on platoopealse alaga, mis on avatud tuultele, siis on gaasiliste ainete kogunemine ühele lokaalsele territooriumile ebatõenäoline.

Enne selle ala hoonestusprojektide koostamist tuleb koostada täiendavad õhusaasteuuringud, et selgitada välja, kuhu täpselt ulatub gaasiliste ainete NO<sub>2</sub> lubatud kontsentratsiooni ületav ala;

##### **lisanõuded pkt 3.2**

käesolevaks ajaks on kehtestatud uus asendusistutuste vajaduse määramise kord, Tallinna Linnavolikogu 19.mai 2011 määrus nr 17 "Puu raieks ja hoolduslõikuse loa andmise tingimused ja kord", detailplaneeringus on määratud asendusistutuste vajadus uue korra järgi;

##### **lisanõuded pkt 3.3**

nõue lähtuda hoonete ehitusprojektide koostamisel Eesti standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest" on esitatud seletuskirja peatükis 7;

##### **lisanõuded pkt 3.4**

detailplaneeringu mahus on radooniuuringud läbi viidud, esitatud ja kooskõlastatud Tallinna Keskkonnaametiga. Kõigi detailplaneeringus kavandatud elu- ja ärihoonete ehitusprojekti koostamiseks on esitatud nõue lähtuda Eesti standardist EVS 840: 2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes";

##### **lisanõuded pkt 3.5**

detailplaneering on kooskõlastatud Terviseameti Põhja Talitusega 18.05.2011 kiri nr 9.3-1/4018. Terviseameti Põhja Talitus on andnud 05.10.2017 kirjaga nr 9.3-1/5960 planeeringule märkused, mille täitmise kohta on esitatud selgitus kooskõlastuste tabelis, planeering on esitatud täiendustega läbivaatamiseks Terviseametil;

##### **lisanõuded pkt 3.6**

parkimiskohtade vajadus on määratud Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsusega nr 329 kinnitatud "Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014" toodud vahevööndi normi alusel, normile vastavad parkimiskohad on kavandatud hoonestatavatele kruntidele;

##### **lisanõuded pkt 3.7**

tänaava maa-alale planeeritud parkimiskohad on kavandatud piki sõiduteed, valitud asukohad arvestavad jalakäijate teedega;

### **lisanõuded pkt 3.8**

planeeritavat ala läbiva peatänaava sõidu- ja kõnniteede paigutus ja laiused on kooskõlas naaberalade detailplaneeringutes kavandatud tee asukoha ja gabariitidega;

### **lisanõuded pkt 3.9**

sõidu- ja kõnniteed on planeeritud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad";

### **lisanõuded pkt 3.10**

planeeritav ala ei asu Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määruse nr 9 "Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitmise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus" kohases kaugküttepiirkonnas, seetõttu on soojusvarustus lahendatud gaasiküttel.

#### **4.1.3.2.Detailplaneeringusse sisse viidud muudatused võrreldes detailplaneeringu eskiisiga**

Planeeringu kohaselt on kavandatud alale kolm üldmaa sihtotstarbega haljasala, s.o. promenaad, ala Pirita teega ühendava trepi ümbruses, piki Pirita tee 26e kinnistu idapoolset piiri kavandatud haljasala ning tänavavõrk, mis liitub orgaaniliselt piirkonna haljasalade ja tänavate süsteemiga.

Võrreldes detailplaneeringu eskiisiga on oluliselt vähendatud alale kavandatavate korterite arvu, s.o. 370-lt korterilt 300-le korterile.

Lähtuvalt korterite arvu vähendamisest vähenes ka alale planeeritud parkimiskohtade arv 512 parkimiskohalt 441 parkimiskohani.

Avalike pargialade ja tänavate osas, arvestades avalikku huvi, on toimunud koostöö kinnistute omaniku ja Tallinna linna vahel ning on ettevalmistamisel kokkulepe teede ja tehnovõrkude väljaehitamise mahu ja ulatuse osas ning nende linnale üleandmise tingimustes.

Detailplaneeringu mahus on esitatud planeeringu elluviimise etappide skeem, kavandatu viiakse ellu kolmes etapis.

Esimeses etapis ehitatakse Pirita teele valgusfooridega reguleeritav ristmik ja kaks elamugruppi, pos 1/1 ja pos 1/2 ning neid elamugruppe teenindavad tänavad, kavandatud korterite arv 141.

Teises etapis ehitatakse välja kaks elamugruppi, pos 1/3 ja pos 1/4 ning neid teenindavad tänavad, kavandatud korterite arv 106 ja osaliselt üldkasutatav haljasala.

Kolmandas etapis ehitatakse kaks elamugruppi, pos 1/5 ja pos 1/7 ning lasteasutus, kavandatud korterite arv 53 ja lõplikult üldkasutatavad haljasalad.

Ehitusetappide määramisel on lähtutud eesmärgist luua juba esimeses ehitusetapis parem liikluslahendus, s.o. fooridega reguleeritud sisse- ja



väljasõit planeeritud alalt, mis muudab oluliselt paremaks juurdepääsu olemasolevatele elamutele ning tagab hea juurdepääsu uutele elamutele.

**4.1.4. LAULUVÄLJAKU JA MAARJAMÄE LOSSI VAHELISE  
ALA STRUKTUURPLAANI JA  
PIRITA TEE 28 KINNISTU JA MAARJAHEINA TÄNAVA  
ÄÄRSETE  
KRUNTIDE NING LÄHIALA DETAILPLANEERINGU  
EHITUSÕIGUSE KARAKTERISTIKUTE VÕRDLUSTABEL**

Tsooni nr	Tsooni moodustataivate kinnistute aadress	Alamtsoon	Tsooni suurus m <sup>2</sup>	Kavandatav brutopind m <sup>2</sup>	Korru-selisuus	Max lubatud kõrgus maapinnast	Hoones-tusala suurus m <sup>2</sup>	Max lubatud täischitus hoones-tusalal	Hoon-estih-e-dus K	Märkused, Piirangud
2.	Pirita tee 28, 28b Maarjahei na tn 1,2,17, Maarjahei na tn 2,4,6,14,16, vastavalt struktuurplaanile	2a	45000	26000	4	16	8200	80	0,8	10÷14-korruseliste hoonete ehitustsoon. Torniosa ehituspind kuni 450,0 m <sup>2</sup> (20x20, 25x18, 30x15), ülejäanud hoonestusalal 3-korruseline hoonestus Hoonete kõrgemad osad määrata võimalikult kaugele kavandatud ringteest
		2b	30000	23000	10÷14	43	7800	70		
KOKKU:			75000	55600			17400			
2.	Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjahei na tn äärsete kruntide ning lähiala detailplaneering				3÷6	9-22	16750	55	0,6	Planeeringu eskiisi tutvusta vatel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamiseks koostati planeeringulahenduse teine variant, kus loobuti 10 -14 korruseliste hoonete kavandamisest, ning lähtuti lahendusest, mille põhiideeks oli planeerida keskse pargiala ümber kindlapiirilised kuni nelja maapealse korrusega elamute kvartalid. Elamute esimesele korrusele nähti ette võimalus ehitada äri- ja teenindusruume. Loobuti nelja korruselitest kõrgemate hoonete kavandamisest v.a kolm kuni 6 maapealse osaga elamut Pirita teele lähimal krundil, olemasoleva 11-korruselise elamu kõrval. Vähendati korterite arvu. Sellega vähenes ka parkimis kohtade vajadus ja vähenesid lisanduvad liiklusvood. Suurendati avalikult kasutatavat ala ja muudeti lasteaia asukohta.
Kokku:			76633	47800			16750			

#### 4.1.5. Andmed kruntide moodustamiseks:

Pos nr.	Planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse katastriüksustest	Osa suurus m <sup>2</sup>	Osa senine sihtotstarve
1/1	E100%	7 355	78401:115:0071	467	E100%
			78401:115:0072	310	E100%
			78401:115:0073	22	E100%
			78401:115:0068	1523	E100%
			78401:115:0069	1114	E100%
			78401:115:0054	1392	E100%
			78401:115:0055	1664	E100%
			78401:115:0070	316	L100%
			78401:115:0067	90	E100%
			78401:115:0066	457	L100%
1/2	E≤90% Ä≥10%	7 256	78401:115:0066	2158	L100%
			78401:115:0064	5098	Ä100%
1/3	E≤90% Ä≥10%	6 438	78401:115:0052	474	E100%
			78401:115:0053	2534	E100%
			78401:115:0061	1487	L100%
			78401:115:0058	719	E100%
			78401:115:0064	685	Ä100%
			78401:115:0066	421	L100%
			78401:115:0055	118	E100%
1/4	E≤90% Ä≥10%	6 757	78401:115:0058	997	E100%
			78401:115:0064	5760	Ä100%
1/5	E≤90% Ä≥10%	5 593	78401:115:0064	5593	Ä100%
1/6	Ä/Ü 100%	3 501	78401:115:0064	3501	Ä100%
1/7	E≤90% Ä≥10%	1 769	78401:115:0064	1769	Ä100%
1/8	Ü100%	2 711	78401:115:0064	2287	Ä100%
			78401:115:0066	424	L100%
1/9	L100%	20 309	78401:115:0064	8514	Ä100%
			78401:115:0066	3535	L100%
			78401:115:0055	1812	E100%
			78401:115:0054	408	E100%
			78401:115:0069	26	E100%
			78401:115:0061	528	L100%
			78401:115:0052	569	E100%
			78401:115:0070	259	L100%
			78401:115:0067	1970	E100%
			78401:115:0074	1323	L100%
			78401:115:0071	1048	E100%
78401:115:0068	317	E100%			
1/10	Ü100%	13411	78401:115:0064	5727	Ä100%
			78401:115:0059	2494	E100%

			78401:115:0058	519	E100%
			78401:115:0061	531	L100%
			78401:115:0062	605	E100%
			78401:115:0053	2328	E100%
			78401:115:0052	810	E100%
			78401:115:0067	397	E100%
1/11	L100%	113	78401:115:0064	113	Ä100%
1/12	Ü100%	836	78401:115:0064	836	Ä100%
1/13	L100%	584	78401:115:0055	7	E100%
			78401:115:0073	53	E100%
			78401:115:0072	266	E100%
			78401:115:0071	258	E100%

## **4.2. Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord.**

### **4.2.1. Reostus**

Planeeritud alal ei ole asunud tootmishooneid ega kivisööega või masuudiga köetavaid katlamaju.

Planeeritud ala pinnas ja pinnasevesi ei ole reostunud, mida võib tõendada Pirita tee 28a hoone ehitamisel 2007.a. tehtud geoloogilised uuringud.

### **4.2.2 Mürä**

Müraproгноos on koostatud Terviseameti Kesklabori füüsikalabori poolt 2018 aastal, võttes aluseks liikluseksperdi T. Metsvahi poolt esitatud arvamuse Pirita tee tänase ja 2038. aastaks eeldatava liiklussageduse Pirita teel.

Proгноosi alusel võib väita, et Pirita tee äärde planeeritud hoonete teepoolsed välispiireded peavad arvestama välismüra tasemaga kuni 65 dB. Ülejäänud alal on välismüra tase 50dB - 55 dB. Antud näitajad ei ületa keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ II kategooriale esitatud müra piirväärtusi, kuid ületavad müra sihtväärtusi.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda EVS 842:2003”Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest ” ja sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a määrus nr42”Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid ” muutmine vastu võetud 01.02.2017 nr 6 esitatud nõuetest.

Planeeritud hoonetes, mis jäävad aladele, kus välismüra tase on kuni 65dB, tuleb välissein projekteerida vähemalt 20 cm monoliitsest r/b-st või homogeenisest kivist(näiteks Columbia kivi), millele lisandub soojustus vähemalt 20 cm ja välisviimistlus. Hoonete Pirita tee poolsed klaasist avatäited tuleb projekteerida kolme klaasiga, välisklaasi paksusega 6 mm ja sisemise klaaspakett klaaside paksusega 4 mm, mis tagab vajaliku 45dB müratõkestuse.

### **4.2.3.Radoon**

Planeeritud maa-ala radooniriski uuringud on koostanud 2010.a. osaühingu Eesti Geoloogiakeskus geofüüsika, meregeoloogia ja keskkonnageoloogia osakond.

Uuringutulemustest lähtuvalt kuulub planeeritud ala normaalse Rn-sisaldusega maa-alade kategooriasse, kuid lähtudes potentsiaalsest radoonihust kuival perioodil, tuleks kinnistul teha kordusmõõtmisi, juhul kui planeeritakse ehitada lasteasutusi.

Täitepinnas, mis on alale veetud, kuulub kõrge Rn- sisaldusega maa-alade

kategooriasse ja tuleb rajatavate ehitiste alt eemaldada või rakendada Rn-vastaseid meetmeid.

EU, Th ja K(K-40) sisalduse järgi arvutatud pinnase looduskiirguse tase jääb Eesti pinnase looduskiirguse foonilise taseme piiridesse ja ei ületa ehitusmaterjalides ja majaanaluses pinnases lubatud piiri, samuti on pinnase gammakiirguse tase fooniline ja madalam maksimaalsest lubatust. Ehitusprojektide koostamisel lähtuda Eesti Standardist EVS 840:2017''Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes'';

#### **4.2.4. Ehitusgeoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused**

Planeeritud ala ehitusgeoloogiliste ja hüdrogeoloogiliste tingimuste kohta on koostanud aruande OÜ IPT Projektijuhtimine 2010.

Vaadeldav ala paikneb liivakiviterrassil, geoloogiline ehitus on lihtne, täitepinnaste all levivad mereliivad, sügavamal aluspõhjalised liivakivid, mille pealispind on 0,8-2,3 m sügavusel.

Veetase on terrassialal olenevalt aastaajast ja sademetest 0,1-2 m sügavusel. Vesi on suhteliselt väikese veejuhtivusega liivas. Veetaseme langus ühtib liivakivi pealispinna langusega. Veetaseme muutusi põhjustavad drenidenäa töötavad maa-alused võrgud.

#### **4.2.5. Õhusaaste**

Transpordist pärineva õhusaaste Pirita teel modelleeris OÜ Eesti Keskkonnauuringute Keskus 2010.a.

Modelleerimisel on aluseks võetud Tallinna liikluskoormuse prognoos aastaks 2035.

Hajumisarvutused näitavad, et süsinikmonoksiidi osas jäävad arvutuslikud kontsentratsioonid nii 2010 kui ka 2035 aastal piirväärtusest madalamaks.

Mudelarvutuste põhjal võivad lämmastikdioksiidi maksimaalsed tunnikeskmsed kontsentratsioonid ületada kehtivat piirväärtust, aasta keskmine lämmastikdioksiidi tase püsib normatiivi piires.

Peentolmu osas ületavad maksimaalsed ööpäevakeskmised kontsentratsioonid hajumisarvutuste põhjal planeeritava ala välisõhus lubatud piirväärtust.

Aasta keskmine peentolmu tase võib ületada kehtivat normatiivi planeeritava ala põhjapoolsel küljel, ülejäänud punktides jääb aata keskmine peentolmu tase piirväärtusest madalamaks.

Võrreldes 2010 ja 2035 aasta modelleerimistulemusi, võib väita, et väärtustelt märkimisväärseid erinevusi ei ole, kõrgemaid saastainete konsentratsioone esineb planeeritava ala põhjapoolses osas, selline ala jääb planeeritava ala põhjapoolse osa piirile. Kuna tegemist on

platoopealse alaga, mis on avatud tuultele, siis on gaasiliste ainete kogunemine ühele lokaalsele territooriumile ebatõenäoline.

Enne selle ala hoonestusprojektide koostamist tuleb koostada täiendavad õhusaasteuuringud, et selgitada välja, kuhu täpselt ulatub gaasiliste ainete NO<sub>2</sub> lubatud kontsentratsiooni ületav ala.

#### **4.2.6. Haljastus ja heakord.**

Planeeritava ala dendroloogilise hinnangu on koostanud dendroloog Aino Aaspõllu 24.01.2009.a. ja 29.11.2017.a.

Alal kasvavat kõrghaljastust võib liigitada kolme põhigruppi:

- Pirita tee äärsel nõlval kasvav kõrghaljastus.  
Nõlval kasvab vana punaka remmelga rida. Ülal platooservas on säilinud vana hariliku hobukastani allee fragmendid, mis on istutatud Maarjamäe mõisa rajamise ajal.
- Platoos kasvav kõrghaljastus.  
Platoole püüti rajada eelmise sajandi 70- nädil aastail Sõpruse parki. 28.11.2017 koostatud hinnangus on üle vaadatud teatud üksikpuud ja puudegrupid sellel tasasel klindialusel liigniiskel platoos, endisel merepõhjal. Klindialused survelehed põhjaveed ei imbu maasse, sest tihe sitke sinisavi takistab seda ja vajalik kuivendussüsteem puudub. Viimase 10 aasta jooksul on siin puude üldine tervislik seisund muutunud kohati katastroofiliselt. Eriti on see nähtav siin alal kasvavate, kunagi hinnalisteks puudeks määratud, suurelehtiste pärnade puhul, kes ei talu kõrget põhjavett. Nende võrad ei ole enam sellele liigile omased. Puud ei ole enam praktiliselt kõrgusesse üldse kasvanud, võrad on tihedad, osadel algavad oksad lausa maapinnalt, osa hargnevad maapinnalt ja on nagu kõrged põõsad. Puudel on tüved märgatavalt paksenenud, samas on tüvede koor krobeline, vaoline, nagu oleks siia tekkinud lõhed kinni kasvanud aastate jooksul, oksade kinnituskohadel on paksendid. Ilmselt on tüvedes juba mädanik, aga tugev niinekiht hoiab neid madalaid puid püsti. See näitab, et puud sellel niiskel libedal savil ei suuda kõrgemaks kasvades püsti jääda ja on enesekaitseks muutunud selliseks, kuid nad ei ole perspektiivsed haljastuselemendid sel alal.  
Harilikud kuused on haigestunud, kahjustatud juurepessu poolt. Okkad kollakad, võrad hõredad. Osadel kuuskedel on ladvad varem maha lõigatud ja nende normaalne kuju on rikkunud.
- Maarjamäe klindi jalamil ja nõlval kasvav kõrghaljastus.  
Klindialusel nõlval kasvav põhiliselt isetekkeline harilik saar koos hariliku jalakaga. Väärtuslikud on sellel alal kasvavad harilikud hobukastanid, mis on selle ala vanimad, üle 100 aasta vanad, istutatud puud. Vaatamata vanusele on puud elujõulised.

Süsteemitult istutatud ja isetekkelised puud moodustavad siiski üsna arvestatava haljasala.

Kuna ka planeeritava ala lähiala kõrghaljastus on tekkinud samal teel, siis arvestades Maarjamäe nõlva aluse ala suurust võib rääkida teatud olemasolevast haljastusstruktuurist.

Planeeritava ala haljastuse säilitamise ja uue kõrghaljastuse rajamise kontseptsioon arvestab Tallinna rohealade teemaplaneeringus väljatöötatud põhimõtet, s.o. läbivate rohekoridoride säilitamine looduslikel nõlvaaladel.

Olemasolevatest 3. ja 4. väärtusklassis puudest tuleb maha võtta kokku 130 puud:

3.väärtusklass (58 puud), s.h.

-viirpuu, pos 106(2), 256(4)

-harilik hobukastan, pos 23, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 140, 141,153, 243, 246, 258, 291, 294

-harilik kuusk, pos 56, 57, 58(2), 290(8)

-harilik tamm, pos 157, 158

-harilik vaher, pos 152, 182, 183, 192, 196, 197, 199, 225(2), 390

-harilik toomingas, pos 224(4)

-must lepp, pos 252(3)

-kuldkask, pos 269(2)

-punakas remmelgas, pos 385, 386, 387, 388

4.väärtusklass (72 puud), s.h.

-suurelehine pärn, pos 89, 90, 92, 94

-harilik tamm, pos 129, 131, 137

-valge lepp, pos 46, 47, 48, 49(2), 51,33

-värdlepp, pos 53(2),251(2), 255

-sookask, pos 104, 105, 213, 215, 220, 242,

-raagremmelgas, pos 249

-harilik toomingas, pos 54(2),56, 226, 227, 228(3), 229(2)

-must lepp, pos 253, 324, 325, 334, 335, 336, 337, 338, 340

-pappel, pos 187

-harilik vaher,

pos138, 139, 165,167,168,172,184, 186,189,190,193,194,198,219, 389

-harilik hobukastan, pos 169

-lääne pärn, pos 208(3), 222

-hiina pappel, pos 250(2)

-raberemmelga v, pos 381, 382

-harilik haab pos 285, 286

Kõik 5.väärtusklassi puud on ette nähtud maha võtta.



Alale on planeeritud rajada puiesteid, haljastatud väljakuid ja platse, eriilmelisi puhkenurki.

Planeeringu koostamisel on säilitatud kõik 2. väärtusklassi kuuluvad puud. Planeeritud alal on kaheksale säilitatavale puule, mis jäävad hoonete vahetusse lähedusse või kavandatavate tehnovõrkude kaitsetsoonide äärde määratud juurestiku kaitseala ulatus. (pos 40, 64, 86, 87, 177, 284). Ülalnimetatud puude lähialal tuleb ehitusprojektide mahus täpsustada puu juurestiku ulatust ja puude lähialal lähtuda teede ja võrkude ehitamisel eesmärgist säilitada puud.

Arvutustest järeldub, et asendusistutuseks on vaja 4838,8 haljastusühikut. Haljastuse ühikud arvutatakse ümber istutavate puude või põõsaste arvuks Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „[Rai- ja hooldus lõikusloa andmise kord](#)“ määruse järgi enne kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse. Arvutusega saadud kompenseerimiseks vajalike haljastuse ühikute arv on esialgne ning täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastusühikute arv saadakse raieloa menetlemisel pärast ehitusloa andmist.

Asendusistutuse kohustus määratakse raieloa haljastuse ühikutes, mis arvutatakse järgmise valemiga:

$$D \cdot \frac{k_1 + k_2 + k_3}{3} = \text{haljastuse ühik}$$

Kus:

- 1) D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;
- 2)  $k_1$  - raiutava puuliigi koefitsient;
- 3)  $k_2$  – raiutava puu seisukorra koefitsient;
- 4)  $k_3$  – raiepõhjuse koefitsient.

**Puuliigi koefitsient –  $k_1$ :**

- 1) haruldast liiki või kaitsealused puud – 5,0;
- 2) väärtuslikud lehtpuud (kõik tamme liigid, harilik pöök, künnapuu), väärtuslikud okaspuud (kõik männi, lehise liigid) ja leht- ja okaspuude vormid ja teisendid – 2,5;
- 3) väärtuslikud lehtpuud (kõik hobukastani, pärna ja pähklipuu liigid) ja teised okaspuud - 2,0;
- 4) enamkasutatavad või dekoratiivsed lehtpuud (saare, remmelga, viirpui ja vahtra liigid ning toominga võõrliigid, arukask, pooppuu, harilik jalakas, hõbehaab, sanglepp, must pappel ja sellega võrdsustatud liigid, hiina- ja kallaspappel) – 1,0;
- 5) kiirekasvulised või lühiealised lehtpuud (saarvaher, hall- ja vördlepp,

harilik pihlakas, harilik toomingas, harilik haab, raagremmelgas, loogapaju, soo- ja kuldkask, berliini- ja palsamipappel) – 0,5.

Puu seisukorra koefitsient – **k<sub>2</sub>**:

- 1) eriti väärtuslik puu (I väärtusklass) – 5,0;
- 2) väärtuslik puu (II väärtusklass) – 2,5;
- 3) oluline puu (III väärtusklass) – 1,0;
- 4) väheväärtuslik puu (IV väärtusklass) – 0,3;

Raiepõhjuse koefitsient – **k<sub>3</sub>**:

- 1) ehitusalune raie kaitstaval loodusobjektidel, puisteel ja I astme hooldusintensiivsusega haljasalal – 5,0;
- 2) ehitusalune raie üldkasutatavas pargis ja haljasalal – 2,5;
- 3) muud ehitusalused raied – 0,7.

Likvideeritavate haljastuse ühikute arvutus:

Jrk. nr.	Puu liik	Väärtus-klass	Arv	Koefitsent	Koefitsent	Koefitsent	Koefitsent	Haljastuse ühikud
				D	k1	k2	k3	
23	Harilik hobukastan	III	1	89	2	1	0,7	109,8
31	Harilik hobukastan	III	1	52	2	1	0,7	64,1
34	Harilik hobukastan	III	1	24	2	1	0,7	29,6
35	Harilik hobukastan	III	1	26	2	1	0,7	32,1
36	Harilik hobukastan	III	1	22	2	1	0,7	27,1
37	Harilik hobukastan	III	1	26	2	1	0,7	32,1
38	Harilik hobukastan	III	1	32	2	1	0,7	39,5
46	Valge lepp	IV	1	34	0,5	0,3	0,7	17,0
47	Valge lepp	IV	1	37	0,5	0,3	0,7	18,5
48	Valge lepp	IV	1	20	0,5	0,3	0,7	10,0
49	Valge lepp	IV	2	33	0,5	0,3	0,7	16,5
51	Valge lepp	IV	1	22	0,5	0,3	0,7	11,0
53	Värdlepp	IV	2	52	0,5	0,3	0,7	52,5
54	Harilik toomingas	IV	2	38	0,5	0,3	0,7	19,0
55	Harilik toomingas	IV	1	26	0,5	0,3	0,7	13,0
56	Harilik kuusk	III	1	17	2	1	0,7	21,0
57	Harilik kuusk	III	1	32	2	1	0,7	39,5
58	Harilik kuusk	III	2	26	2	1	0,7	32,1
104	Sookask	IV	1	36	0,5	0,3	0,7	18,0
105	Sookask	IV	1	40	0,5	0,3	0,7	20,0
106	Viirpuu	III	2	50	1	1	0,7	45,0
140	Harilik hobukastan	III	1	52	2	1	0,7	64,1
141	Harilik hobukastan	III	1	53	2	1	0,7	65,4
152	Harilik vaher	III	1	51	1	1	0,7	45,9
153	Harilik hobukastan	III	1	54	2	1	0,7	66,6
169	Harilik hobukastan	IV	1	44	2	0,3	0,7	44,0
157	Harilik tamm	III	1	54	2,5	1	0,7	75,6
158	Harilik tamm	III	1	53	2,5	1	0,7	74,2
129	Harilik tamm	IV	1	67	2,5	0,3	0,7	77,7
131	Harilik tamm	IV	1	80	2,5	0,3	0,7	92,8
137	Harilik tamm	IV	1	53	2,5	0,3	0,7	61,5
138	Harilik vaher	IV	1	22	1	0,3	0,7	14,5
139	Harilik vaher	IV	1	58	1	0,3	0,7	38,3
165	Harilik vaher	IV	1	35	1	0,3	0,7	23,3
167	Harilik vaher	IV	1	54	1	0,3	0,7	36,0
168	Harilik vaher	IV	1	35	1	0,3	0,7	23,1
172	Harilik vaher	IV	1	44	1	0,3	0,7	29,0
182	Harilik vaher	III	1	52	1	1	0,7	46,8
183	Harilik vaher	III	1	37	1	1	0,7	33,3
184	Harilik vaher	IV	1	28	1	0,3	0,7	18,5

186	Harilik vaher	IV	1	46	1	0,3	0,7	30,4
187	Pappel	IV	1	54	1	0,3	0,7	36,0
189	Harilik vaher	IV	1	26	1	0,3	0,7	17,3
190	Harilik vaher	IV	1	24	1	0,3	0,7	16,0
192	Harilik vaher	III	1	34	1	1	0,7	30,6
193	Harilik vaher	IV	1	14	1	0,3	0,7	9,3
194	Harilik vaher	IV	1	73	1	0,3	0,7	48,7
196	Harilik vaher	III	1	34	1	1	0,7	30,6
197	Harilik vaher	III	1	48	1	1	0,7	43,2
198	Harilik vaher	IV	1	46	1	0,3	0,7	30,7
199	Harilik vaher	III	1	52	1	1	0,7	46,8
219	Harilik vaher	IV	1	42	1	0,3	0,7	27,7
208	Lääne pärn	IV	3	153	2	0,3	0,7	153,0
213	Sookask	IV	1	26	0,5	0,3	0,7	13,0
215	Sookask	IV	1	23	0,5	0,3	0,7	11,5
220	Sookask	IV	1	30	0,5	0,3	0,7	15,0
224	Harilik toomingas	III	4	74	0,5	1	0,7	54,3
225	Harilik vaher	III	2	84	1	1	0,7	75,6
226	Harilik toomingas	IV	1		0,5	0,3	0,7	0,0
227	Harilik toomingas	IV	1	30	0,5	0,3	0,7	15,0
228	Harilik toomingas	IV	3	72	0,5	0,3	0,7	36,0
229	Harilik toomingas	IV	2	68	0,5	0,3	0,7	34,0
242	Sookask	IV	1	36	0,5	0,3	0,7	18,0
243	Harilik hobukastan	III	1	48	2	1	0,7	59,2
246	Harilik hobukastan	III	1	48	2	1	0,7	59,2
249	Raagremmelgas	IV	1	8	0,5	0,3	0,7	4,0
222	Lääne pärn	IV	1	82	2	0,3	0,7	82,0
250	Hiina pappel	IV	2	162	1	0,3	0,7	108,0
251	Värdlepp	IV	2	78	0,5	0,3	0,7	39,0
252	Must lepp	III	3	149	1	1	0,7	134,1
253	Must lepp	IV	1	48	1	0,3	0,7	32,0
255	Värdlepp	IV	1	34	0,5	0,3	0,7	17,0
256	Viirpuu	III	4	54	1	1	0,7	48,6
258	Harilik hobukastan	III	1	68	2	1	0,7	83,9
269	Kuldkask	III	2	91	0,5	1	0,7	66,7
285	Harilik haab	IV	1	40	0,5	0,3	0,7	20,0
286	Harilik haab	IV	1	28	0,5	0,3	0,7	14,0
290	Harilik kuusk	III	8	288	2	1	0,7	355,2
291	Harilik hobukastan	III	1	58	2	1	0,7	71,5
294	Harilik hobukastan	III	1	69	2	1	0,7	85,1
324	Must lepp	IV	1	53	1	0,3	0,7	35,3
325	Must lepp	IV	1	54	1	0,3	0,7	36,0
333	Valge lepp	IV	1	11	0,5	0,3	0,7	6,0
334	Must lepp	IV	1	46	1	0,3	0,7	30,7
335	Must lepp	IV	1	40	1	0,3	0,7	26,7

336	Must lepp	IV	1	50	1	0,3	0,7	33,3
337	Must lepp	IV	1	44	1	0,3	0,7	29,3
338	Must lepp	IV	1	38	1	0,3	0,7	25,3
340	Must lepp	IV	1	54	1	0,3	0,7	36,0
381	Raberemmelga v.	IV	1	6	0,5	0,3	0,7	3,0
382	Raberemmelga v.	IV	1	4	0,5	0,3	0,7	2,0
385	Punakas remmelgas	III	1	92	1	0,3	0,7	61,3
386	Punakas remmelgas	III	1	85	1	1	0,7	76,5
387	Punakas remmelgas	III	1	126	1	1	0,7	113,4
388	Punakas remmelgas	III	1	104	1	1	0,7	93,6
89	Suurelehine pärn	IV	1	44	2	0,3	0,7	44,0
90	Suurelehine pärn	IV	1	46	2	0,3	0,7	46,0
92	Suurelehine pärn	IV	1	52	2	0,3	0,7	52,0
94	Suurelehine pärn	IV	1	45	2	0,3	0,7	45,0
389	Harilik vaher	IV	1	48	1	0,3	0,7	32,0
390	Harilik vaher	III	1	38	1	1	0,7	34,2
								<b>4531,8</b>

24.01.2009 hinnatud haljastusobjekt

29.11.2017 hinnatud haljastusobjekt

Haljastusühikute arv on esialgne ning täpsustub raieloa menetlemisel.

Planeeritud ala haljastuse säilitamise ja uue kõrghaljastuse rajamise kontseptsioon arvestab Tallinna rohealade teemaplaneeringus väljatöötatud põhimõtteid:

- läbivad rohekoridorid looduslikel nõlvaaladel on säilitatud,
- planeeritud alale on ette nähtud ala läbiv rohekoridor, s.o. rajada park/promenaad, mis rikastab ja täiendab vaadeldavat ala uue ja avalikult kasutatava rohekoridoriga.

Kõrghaljastust on kavandatud:

- planeeritud ala läbivale pargialale ja sellega liituvatele sõidutee äärsetele haljasaladele ning väljakutele,
- elamu-gruppide õuealadele.

**Planeeritud alale on kavandatud maaga seotud haljastust kokku 42 351,0 m<sup>2</sup>, mis moodustab 55,3 % planeeritavast alast.**

Ehitusprojektide staadiumis tuleb koostada kogu avalikule alale terviklahendusest lähtuv haljastusprojekt.

Planeeritud alale kvaliteetse haljastuse rajamiseks tuleb lähtuda järgmistest põhimõtetest ja tingimustest:

- säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ja integreerida rajatava haljastusega ühtseks maastikuliseks tervikuks;
- planeeritud ala läbiva kavandatava haljasala kujundamisel lähtuda nii ala läbiva ühtselt kujundatud puiestee ideest, kui ka rajada haljasalale eriilmelisi puhkenurki ja mänguväljakuid, millede kujundamisel kasutada erinevaid puid ja põõsaid ning tehismaastikulisi väikevorme;
- elamukvartalite vaheliste kõnniteede ja haljastuse kavandandamisel kasutada erineva kõrgusega kõrghaljastust, s.o. madalaid ja kõrgeid põõsaid, kitsa võra ja tiheda lehestikuga puid, erineva katendiga kõnniteid (punane betoonkivi, graniitkivi, murukivi);
- õuealade maastikulisel kujundamisel kasutada tõstetud nõlv- ja peenraelemente ja nende haljastamist tiheda põõsaskattega;
- haljastusprojektide koostamisel pöörata olulist tähelepanu valgustuslahenduste koosmõjule kavandatud haljastusega;
- töötada välja planeeritavatele avalikele aladele oma väikevormid, s.o. istepingid, - müürid, prügikastid, jalgrattahoidjad, mänguväljakute inventar.

Uushaljastuse rajamisel lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruses nr 112'' Avalikule alale puude istutamise kord'' ja standardis EVS843:2016 esitatud nõuetest.

## LIKVIDEERITAVATE PUUDE NIMISTU

nr.	Puu liik	Haljastuse väärtus- klass	Likvideerimise põhjus
256(4), 106(2)	viirpuu - 4 puud viirpuu - 2 puud	3 3	jäävad hoonestusalale jäävad tee maa-alale
23, 34, 35, 36, 37,38,153,243, 258,291,294 31,140,141,246	harilik hobukastan - 11 puud harilik hobukastan - 4 puud	3 3	jäävad hoonestusalale jäävad tee maa-alale
56,57, 58(2), 290(8)	harilik kuusk - 12 puud	3	jäävad hoonestusalale
157,158	harilik tamm – 2 puud	3	jäävad tee maa-alale
152,196,197,199, 225(2), 182,183,192,390	harilik vaher - 6 puud harilik vaher - 4 puud	3 3	jäävad hoonestusalale jäävad tee maa-alale
224(4) 252(3)	harilik toomingas - 4 puud must lepp - 3 puud	3 3	jäävad hoonestusalale jäävad tee maa-alale
269(2)	kuldkask - 2 puud	3	jäävad hoonestusalale
385,386,387,388	punakas remmelgas - 4 puud	3	jäävad tee maa-alale

**KOKKU: 58 PUUD**

53(2),251(2),255	värdlepp - 5 puud	4	jäävad tee maa-alale
104,105,213,215, 220, 242	sookask - 5 puud sookask- 1 puu	4 4	jäävad tee maa-alale jääb hoonestusalale
138,139,165, 167,168,219 172,184, 186,189,389 190,193, 194,198,	harilik vaher - 11 puud harilik vaher - 4 puud	4 4	jäävad tee maa-alale jäävad hoonestusalale

226, 227, 228(3), 229(2) 54(2),55	harilik toomingas - harilik toomingas	7 puud	4	jäävad hoonestusalale jäävad tee maa-alale
253,324,325, 334,335,336,337, 338,340	must lepp - must lepp -	3 puud 6 puud	4 4	jäävad tee maa-alale jäävad hoonestusalale
187	pappel-	1 puu	4	jääb hoonestusalale
249	raagremmelgas -	1 puu	4	jääb tee maa-alale
250(2)	hiina pappel -	2 puud	4	jäävad tee maa-alale
381,382	raberemmelga v. -	2 puud	4	jäävad tee maa-alale
169	harilik hobukastan-	1 puu	4	jääb tee maa-alale
129,131 137	harilik tamm – harilik tamm –	2 puud 1 puu	4 4	jääb hoonestusalale jääb tee maa-alale
208(3), 222	lääne pärn – lääne pärn –	3 puud 1 puu	4 4	jäävad hoonestusalale jääb tee maa-alale
89,90,92,94,	suurelehine pärn	4 puud	4	jäävad tee maa-alale
46,47,48,49(2), 51 333	valge lepp valge lepp	6 puud 1 puu	4 4	jäävad hoonestusalale jääb tee maa-alale
285,286	harilik haab	2 puud	4	jäävad tee maa-alale

KOKKU: 72 PUUD

Haljastuse hinnang koostatud 24.01.2009

## HALJASTUSE HINNANG SELETUSKIRI

### ÜLDISELOOMUSTUS

Vaadeldav ala koosneb kahest täiesti erinevast osast:

1. Pirita tee äärne järsk nõlv, kus kasvab põhiliselt harilik vaher (*Acer platanoides*), harilik toomingas (*Prunus padus*) ja valge lepp (*Alnus incana*) ning kus kasvab ka üksikuid vanemaid harilikke hobukastaneid (*Aesculus hippocastanum*) ja harilikke pärnasid (*Tilia cordata*). Nõlva läbiva tee ääres kasvavad vanad harilikud tammed (*Quercus robur*).
2. Tasane, kohati liigniiske platoo ala. Põhjaosas on objekti hinnalisemad puud, suurelehised pärnad (*Tilia platyphylla*), nii alleena, kui üksikult ja



grupis. Nende kõrval on grupp ilusat keermändi *Pinus contorta*) ja harilikku kuuske. Need puud on osa endise Sõpruse pargi haljastusest.

Kuna näitusehallide kohal oli kunagi puukool, siis on sellest ajast ka säilinud harilikke hobukastaneid (*Aesculus hippocastanum*), osa neist on liigniiskuse tõttu hukkunud või kiratsevad ja teisi ilupuid.

Peale näitusehallide ehitamist 60- ndatel ja ka veel hilem, on siis juurde istutatud küllaltki süsteemitult erinevaid puid. Istutati üksikult ja grupiti sookaski (*Betula pubescens*) ja kuldkaski *Betula x aurata*), harilikke kuuski, ebatsuugasid (*Pseudotsuga menziesii*) ja säilitati palju kohalike liikide looduslikku uuendust. Siin leidub grupiti ja üksikult vördleppa (*Alnus x hybrida*), musta leppa (*Alnus glutinosa*), halli leppa (*Alnus incana*) ja sookaske (*Betula pubescens*). Puud on vanusest tingitult väheelujõulised, osalt poolkuivanud.

Siin kasvavad üksikud vanemad puud, harilik tamm, harilik hobukastan, mis on üle 100 aasta vanad, on osa endise suvemõisa algsest haljastusest.

Hooldamatuse tulemusena on nõlvadele ja ääre -aladele lisandunud kohalike liikide looduslikku uuendust.

Hinnalisteks puudeks võib lugeda siin kasvavaid suurelehiseid (*Tilia platyphylla*), lääne (*Tilia x europaea*) ja harilikke pärnasid (*Tilia cordata*) ning harilikke hobukastaneid (*Aesculus hippocastanum*), mis vaatamata vanusele veel elujõulised, kuigi esineb tüvedel kahjustusi. Siin kasvavad üksikud harilikud tammed (*Quercus robur*) on osalt veel elujõulised ja dekoratiivsed, kuigi on võrades kuivanud oksi. Osa tammesid aga on valguspuuduse ja seenhaiguste tõttu poolkuivanud.

Vanusest tingituna on paljude lühiealiste puuliikide (hall lepp, vördlepp, raagremmelgas, sookask jt.) seisukord halb, võras on kuivanud oksad, tüvedes mädanik, haavandid, sest on seenhaigustest, põhiliselt tuletaelikust (*Phellinus igniarius*), kahjustatud.

Osa harilikke vahtraid (*Acer platanoides*) on samuti vanusest tingituna tüvemädanikuga, võrades on palju kuivi oksi. Enamus harilikest saartest (*Fraxinus excelsior*) on isetekkelised ja saare pisiseene tõttu poolkuivanud. Vanad hiina papli püramiidvormid (*Populus simonii* 'Fastigiata') on vanusest tingitult väga halvas seisukorras, tüvedes on juba kohati puude latvadeni ulatuv puidumädanik, võras on suured kuivanud oksad.

Okaspuudest on kanada kuusk (*Picea glauca*), osa harilikke kuuski (*Picea abies*) ja harilik ebatsuuga (*Pseudotsuga menziesii*) keskkonna saastatuse ja valguse puudulikkuse tõttu tugevalt kahjustunud, võrad on hõredad, osalt ühepoolised. Ka alpi seederänni (*Pinus cembra*) võra on hõre, esineb männivõrsevahi (*Gremmeliella abietina*) kahjustusi.

## TÖÖ METOODIKA

**Kõrghaljastus on hinnatud Tallinna Linnavalitsuse 3.mai 2006. aasta määrusega nr. 34 kinnitatud “Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise korrale” vastavalt.**

Välitööde käigus on määratud puittaimede liik ja võimalusel korral sellest madalam taksonoomiline ühik (alamliik, teisend, vorm või kultivar);

- on mõõdetud tüve rinnasümberruud 1,3 m kõrguselt, kui puu on hargnenud allpool 1,3 m, on antud eraldi puu harude ümberruud

- on mõõdetud puu või puudegrupi kõrgus

- on mõõdetud puu võra suurim läbimõõt Puudele ning põõsastele on antud väärtushinnang, mis sõltub puittaimede liigist, mõõtmetest, vanusest, sanitaarsest ja esteetilisest seisukorrast ning kasvukohast. Antud hinnang määrab puu või põõsa tuleviku.

Puud on jaotatud väärtushinnangute järgi antud objektile järgnevalt:

**Väärtuslik puu** (2. väärtusklass) – dekoratiivne, pikaealine ning mehhaanilistest vigastustest, haigustest või kahjuritest kahjustamata (või väikese kahjustusega) puu. Dekoratiivsete, haigus- ning kahjurikindlate ja pikaealiste puuliikide noored elujõulised eksemplarid. Haljastusplaani (istutusskeemi) järgi istutatud puu. Omab olulist maastikulist ja ökoloogilist tähtsust. Säilitada.

**Oluline puu** (3.väärtusklass) – dekoratiivne ja pikaealine ning väheste mehhaaniliste vigastuste, haigus- või kahjuritunnustega, kuid veel elujõuline (juurdekasvu omav) puu. Võimalusel säilitada.

**Väheväärtuslik puu** (4. väärtusklass) – puu, mis kahjustab või tulevikus hakkab kahjustama liigiliselt või asukohalt ala väärtuslikumat puud. Puu, mis on oma eluea lõpul kas vanuse või kahjustuste tõttu. Puu, mis on allasurutud seisundis. Linnahaljastuse seisukohalt väheväärtuslik puu, mida võib säilitada kui biomassi, kuid mis on soovitatav likvideerida või asendada väärtuslikumate puuliikidega. Võib likvideerida.

**Likvideeritav puu** (5. väärtusklass) – haige elujõuetu, ohtlik puu, ning millel on antud kohal väike ökoloogiline tähtsus. Puu, mis on kuivanud, tugevasti kahjustunud varju, linnatingimuste, põlemise, mehaaniliste vigastuste jms. tõttu. Puu, mis varjab ja kahjustab I ja II väärtusklassi puid või muud haljastust. Kuulub väljaraiumisele.

## LIIGILINE KOOSSEIS

### OKASPUUD

1. Picea abies – harilik kuusk
2. Picea glauca – kanada kuusk
3. Picea omorika – serbia kuusk
2. Picea pungens ‘Glauca’ – torkava kuuse sinihall vorm
3. Pinus cembra – alpi seedermand

4. *Pinus contorta* var. *latifolia* – keermänd
5. *Thuja occidentalis* ‘Smaragd’ – hariliku elupuu püramiidvorm
6. *Thuja occidentalis* ‘Spiralis’ – hariliku elupuu vorm

#### LEHTPUUD

1. *Acer platanoides* – harilik vaher
2. *Aesculus hippocastanum* – harilik hobukastan
3. *Alnus glutinosa* – must lepp
4. *Alnus x hybrida* - värdlepp
5. *Alnus incana* – hall ehk valge lepp
6. *Betula x aurata* – kuldkask
7. *Betula pendula* – arukask
8. *Betula pubescens* – sookask
9. *Crataegus* sp. - viirpuu
10. *Fraxinus excelsior* – harilik saar
11. *Populus x berolinensis* – berliini pappel
12. *Populus simonii* ‘Fastigiata’ – hiina papli püramiidvorm
13. *Populus* sp. - pappel
14. *Populus tremula* – harilik haab
15. *Prunus cerasus* – harilik kirsipuu
16. *Prunus domestica* - harilik ploomipuu
17. *Quercus robur* – harilik tamm
18. *Salix alba* – hõberemmelgas
19. *Salix caprea* – raagremmelgas
20. *Salix fragilis* - raberemmelgas
21. *Salix fragilis* ‘Bullata’- raberemmelga keravorm
22. *Salix x rubens* – punakas remmelgas
23. *Salix triandra* – loogapaju
24. *Sorbus aucuparia* – harilik pihlakas
25. *Sorbus intermedia* - poopuu
26. *Syringa villosa* – karvane sirel
27. *Tilia cordata* – harilik pärn
28. *Tilia x europaea* – lääne pärn
29. *Tilia platyphylloides* - suurelehine pärn
30. *Ulmus glabra* – harilik jalakas

#### ETTEPANEKUD

Säilitada tuleb võimalusel kõik väärtuslikud ja olulised puud.

Krundil kasvate puude võradest tuleb välja lõigata kuivanud oksad.

Punakas remmelgas vajab noorendamist.

Väärtusetud ja väheväärtuslikud puud on otstarbekas välja raiuda ja istutada asemele uued, Kadriorgu sobivad puuliigid. Alustada tuleb puudest, mis halvendavad kõrval olevate väärtuslike puude kasvu, halvendavad nende valgustingimusi.

Üksikud vanad puud, mille võra on veel ilus, aga tüves on juba näha mädanikukoldeid, vahetada välja järkjärgult jälgides nende tervislikku seisukorda. Väheväärtuslike puude välja raiumist tuleb alustada teisi puid ahistavatest puudest.

Tähelepanu tuleb pöörata siin kasvavatele vanadele ja haigetele puudele nagu seda on vanad hiina paplid, millest osa võib ohtlikuks saada juba järgmise tormi ajal. Linna territooriumil ei saa oodata nende puude loomulikku lõppu. Väärtusetud puud tuleb välja raiuda ruttu, et parandada pargiosa esteetilist ilmet ja parandada alles jäänud puude valgustingimusi.

**Uue haljastuse rajamiseks sobilikud** ja linnatingimusi hästi taluvad : Serbia kuusk– *Picea omorika* Istutatava okaspuude kõrgus peaks olema 1,5 –2 meetrit

Lehtpuud:

Harilik hobukastan – *Aesculus hippocastanum*, suurelehine pärn – *Tilia platyphylla*, höheremmelgas – *Salix alba* jt.

Istutatva lehtpuu kõrgus peaks olema 4-6 m, tüve diameeter 1 meetri kõrgusel 6 – 8 cm.

### **KOKKUVÕTE**

Vaadeldaval territooriumil kasvab 531 puud.

Nendest väärtuslikke puid on 28 (5,3 %) , olulisi puid on 204 ( 38,4 %) , väheväärtuslikke 182 ( 34,3 %) ning väärtusetuid 117 (22,0 %).

Säilitamist ja hooldust vajavad praegu kõik väärtuslikud ja olulised puud. Punakas remmelgas vajab noorendamist. Väheväärtuslikud puud vajavad järkjärgult välja vahetamist. Väheväärtuslike puude välja raiumist tuleb alustada teisi puid ahistavatest puudest. Kuivanud ja poolkuivanud puud tuleb kohe välja raiuda. Vanusest tingituna seest puidumädanikuga suured ohtlikud puud tuleb välja raiuda enne, kui nad tuulega hoonetele või inimestele peale kukuvad. Linna territooriumil ei saa oodata nende puude loomulikku lõppu. See on liiga ohtlik.

29.11.2017 hinnangus on üle vaadatud teatud üksikpuud ja puudegrupid tasasel klindialusel liigniiskel platool, endisel merepõhjal.

### **LIIGILINE KOOSSEIS 28.11.2017 koostatud hinnangu alal**

#### **OKASPUUD**

1. *Picea abies* – harilik kuusk
2. *Picea glauca* –kanada kuusk

#### **LEHTPUUD**

1. *Acer platanoides* – harilik vaher
2. *Betula x aurata* – kuldkask
3. *Tilia platyphylla* – suurelehine pärn

#### **ETTEPANEKUD**

Planeeritaval alal kasvate hinnaliste ja oluliste puude võradest tuleb välja lõigata kuivanud oksad.

Väärtusetud ja väheväärtuslikud puud on otstarbekas välja raiuda ja istutada asemele uued, Kadriorgu sobivad puuliigid. Alustada tuleb puudest, mis halvendavad kõrval olevate väärtuslike puude kasvu, halvendavad nende valgustingimusi. Nõlvadel kasvavad puud tuleb siiski võimalusel säilitada, et vältida erosiooni. Punakas remmelgas Piritä tee ääres vajab noorendamist.

Platoosal, planeeritud hoonestusala ja tehovõrkude lähedal hinnalised ja olulised puud puuduvad. Väheväärtuslike puude võradest tuleb välja lõigata kuivanud oksad, likvideeritavad puud on otstarbekas välja raiuda. Likvideeritav ja väheväärtuslikud puud on otstarbekas välja raiuda ja istutada asemele uued, antud kasvukohta sobivad puuliigid.

Uue linnahaljastuse rajamiseks sobilikud ja antud kasvukohas tingimusi hästi taluvad :

okaspuud-

hariliku kuuse vormid – *Picea abies* 'Cupressina' jt.  
istutatavate okaspuude kõrgus peaks olema 1,5- 2 m.

lehtpuud-

mägivaher – *Acer pseudoplatanus*,

hõbevaher – *Acer saccharinum*,

hõberemmelgas – *Salix alba* jt.

Istutatava lehtpuu kõrgus peaks olema 4-5 m, tüve diameeter 1 meetri kõrgusel vähemalt 6 -8 cm.

## TABEL

Jrk nr	Takson (liik või liigisisene ühik)	Haljastuslik objekt	Rinnasdiameeter	Kõrgus	Haljastuslik väärtus-klass	Märkused
1.	valge lepp		16	5	4	võras kuivanud oksad
2.	punakas remmelgas	4puud, 14haru	32-66	14	3	
3.	valge lepp		23	14	4	võras kuivanud oksad
4.	kanada kuusk		25	13	3	
5.	harilik toomingas	2 puud	26,25	13	4	poolkuiv
6.	valge lepp	2 puud	19,21	14,16	4	võras kuivanud oksad
7.	valge lepp		19	15	4	võras kuivanud oksad
8.	raagremmelgas		15	12	5	poolkuiv
9.	raagremmelgas	4 puud	15,16,17,15	9	4	
10.	harilik hobukastan		65	11	3	
11.	valge lepp		17	10	4	võras kuivanud oksad
12.	valge lepp		22	11	4	võras kuivanud oksad

13.	valge lepp		18	10	4	võras kuivanud oksad
14.	valge lepp	3 puud	14,14,16	9	4	võras kuivanud oksad
15.	raagremmelgas	põõsas	-	11	5	poolkuiv
16.	harilik pärn		79	22	2	
17.	harilik pärn		46	22	3	
18.	värdlepp		36	15	4	võras kuivanud oksad
19.	värdlepp		26	18	4	võras kuivanud oksad
20.	harilik pärn, all harilik pärn		70 14	21 6	3	võras kuivanud oksad
21.	valge lepp		14	17	4	võras kuivanud oksad
22.	valge lepp	6 puud	18-24	17	4	võras kuivanud oksad
23.	harilik hobukastan		89	14	3	
24.	harilik hobukastan	2 haru	40,16	10	5	seest tühi ,2 haru juba ära kukkunud
25.	punakas remmelgas		66	14	3	noorendada !
26.	valge lepp		22	12	4	võras kuivanud oksad
27.	harilik toomingas		32	12	4	võras kuivanud oksad
28.	harilik saar		32	15	3	
29.	harilik hobukastan		62	13	3	
30.	viirpuu	2 puud	13,14	4,5	4	võras kuivanud oksad
31.	harilik hobukastan		52	13	3	
32.	valge lepp		20	12	5	poolkuiv
33.	harilik vaher		44	16	3	
34.	keerd mänd		24	7	3	
35.	keerd mänd		26	8	3	
36.	keerd mänd		22	6	3	
37.	keerd mänd		26	7	3	
38.	keerd mänd		32	6	3	
39.	suurelehine pärn	2 puud	22,27	15	3	
40.	suurelehine pärn	3 puud	22,22,26	16	3	
41.	valge lepp		18	9	5	poolkuiv
42.	suurelehine pärn	põõsas	10	5	5	põhiharu pikali
43.	suurelehine pärn		32	16	3	
44.	valge lepp		22	15	5	poolkuiv
45.	valge lepp		30	15	5	poolkuiv
46.	valge lepp		34	15	4	võras kuivanud oksad
47.	valge lepp		37	14	4	võras kuivanud oksad
48.	valge lepp		20	11	4	võras kuivanud oksad
49.	valge lepp	2 puud	15,18	8	4	võras kuivanud oksad
50.	valge lepp		40	9	5	poolkuiv
51.	valge lepp		22	7	4	võras kuivanud oksad
52.	värdlepp		8,8	5	5	poolkuiv
53.	värdlepp	2 puud	26,26	12	4	võras kuivanud oksad
54.	harilik toomingas	2 puud	16,22	8	4	võras kuivanud oksad, viltu
55.	harilik toomingas		26	7	4	võras kuivanud oksad
56.	harilik kuusk		17	7	3	
57.	harilik kuusk		32	9	3	
58.	harilik kuusk	2 puud	16,10	6	3	
59.	suurelehine pärn		43	15	2	
60.	suurelehine pärn		26	16	3	
61.	suurelehine pärn		32	16	3	
62.	suurelehine pärn		35	16	3	
63.	suurelehine pärn		30	18	3	
64.	suurelehine pärn		32	16	3	
65.	raagremmelgas		60	7	5	poolkuiv
66.	raagremmelgas		34	6	5	poolkuiv
67.	punakas remmelgas	7 puud	43-76	14-16	3	tüvekahjustused, noorendada
68.	harilik toomingas		30	17	3	

69.	valge lepp		30	7	5	võras kuivanud oksad
70.	valge lepp		28	7	5	võras kuivanud oksad
71.	valge lepp	2 puud	12,14	7	5	võras kuivanud oksad
72.	valge lepp		15	6	5	võras kuivanud oksad
73.	harilik vaher		48	19	3	
74.	harilik vaher	2 puud	32,34	18	3	
75.	harilik vaher		24	14	4	võras suur kuiv oks
76.	harilik vaher		42	14	3	
77.	harilik vaher	2 puud	31,12	14	4	võras suur kuiv oks
78.	harilik toomingas		40	13	3	
79.	harilik vaher		20	16	4	võras suur kuiv oks
80.	harilik vaher	2 puud	40,42	16	3	
81.	harilik toomingas	4 puud	18,26,30,26	13	4	igerik
82.	sookask		35	14	4	võra hõre
83.	raagremmelgas		28	7	5	poolkuiv
84.	raagremmelgas		30	7	5	poolkuiv
85.	raagremmelgas		64	8	5	poolkuiv
86.	suurelehine pärn		35	9	2	
87.	suurelehine pärn		27	7	3	
88.	suurelehine pärn		24	6	3	
89.	suurelehine pärn		44	12	4	tüves mädanik, kuju pole liigile omane
90.	suurelehine pärn		46	14	2	tüves mädanik, kuju pole liigile omane
91.	suurelehine pärn		91	17	5	kaks haru juba murdunud, tüvel mädanik haavand 2m, sest tüves on mädanik, ohtlik puu!
92.	suurelehine pärn		52	15	4	tüves mädanik, kuju pole liigile omane
93.	suurelehine pärn		-	9	4	tüves mädanik, võra hargneb maapinnalt, põõsjas
94.	suurelehine pärn		45	7	4	tüves mädanik, kuju pole liigile omane
95.	suurelehine pärn <b>vastavalt Tallinna Keskkonnaameti seisukohale on puu väärtusklass säilitatud vastavalt 2009 hinnangule</b>	2 tüve	45,52	16	4 <b>2</b>	tüves mädanik, kuju pole liigile omane
96.	suurelehine pärn		45	15	4	tüves mädanik, kuju pole liigile omane
97.	suurelehine pärn		44	14	4	tüves mädanik, kuju pole liigile omane
98.	suurelehine pärn		67	15	4	tüves mädanik, kuju pole liigile omane
99.	suurelehine pärn		54	17	4	tüves mädanik, kuju pole liigile omane
100.	suurelehine pärn		23	6	3	
101.	värdlepp	2 puud	38,24	12	5	poolkuiv
102.	harilik toomingas	2 puud	30,31	9	4	igerik
103.	harilik haab		57	15	4	tüves mädanik
104.	sookask		36	11	4	võra hõre
105.	sookask		40	14	4	võra hõre
106.	viirpuu	2 puud	32,18	5	3	
107.	harilik toomingas	2 puud	31,28	8	5	poolkuiv
108.	harilik vaher		40	15	3	
109.	harilik toomingas		32	13	3	

110.	valge lepp	3 puud	26,28,40	14	4	võras suur kuiv oks
111.	valge lepp		17	6	4	võras kuiv oks
112.	viirpuu		16	5	4	võras kuiv oks
113.	pappel		18	7	4	võras suur kuiv oks
114.	pappel		28	12	4	võras suur kuiv oks
115.	harilik toomingas	3 puud	20,21,24	10	4	võras suur kuiv oks
116.	valge lepp		13	6	4	võras suur kuiv oks
117.	viirpuu	2 puud	12,21	5	3	
118.	harilik vaher	2 puud	30,26	12	3	
119.	harilik vaher		40	15	4	võras suur kuiv oks
120.	harilik toomingas		14	4	4	võras suur kuiv oks
121.	harilik vaher		35	11	4	võras suur kuiv oks
122.	pappel		80	20	3	
123.	pappel		22	6	5	poolkuiv, tugevalt viltu
124.	harilik vaher		44	15	3	
125.	harilik hobukastan		52	15	2	
126.	harilik vaher		46	12	3	
127.	harilik tamm		36	14	5	poolkuiv
128.	harilik tamm		44	20	5	poolkuiv
129.	harilik tamm		44	29	4	suured kuivad oksad ja harud, võra ülespoole
130.	harilik tamm		37	20	5	poolkuiv
131.	harilik tamm		80	24	4	suured kuivad oksad ja harud, võra ülespoole
132.	sookask	2 puud	31,36	12	5	poolkuiv
133.	harilik toomingas	4 puud	18,16,19,16	10	4	igerik, kuivad oksad
134.	sookask		36	18	5	poolkuiv
135.	sookask		28	19	5	poolkuiv
136.	sookask		36	18	5	poolkuiv
137.	harilik tamm		53	24	4	suured kuivad oksad ja harud, tugevalt viltu vajunud, võra hõre, ülespoole
138.	harilik vaher		22	14	4	võra hõre, ühepoolne
139.	harilik vaher		58	16	4	suured kuivad oksad ja harud, võra õhepoolne
140.	harilik hobukastan		52	14	3	
141.	harilik hobukastan		53	12	3	
142.	sookask		42	17	5	poolkuiv
143.	sookask		34	15	5	poolkuiv
144.	viirpuu		24	6	3	
145.	viirpuu		20	5	3	
146.	viirpuu	3 puud	18,18,18	5	3	
147.	harilik vaher		32	13	3	
148.	harilik vaher		33	13	3	
149.	harilik hobukastan		48	14	3	
150.	harilik hobukastan	3 puud	52,24,30	16	3	
151.	harilik vaher		24	11	4	võras suured kuivad oksad
152.	harilik vaher		51	16	4	võras suured kuivad oksad
153.	harilik hobukastan		54	11	3	
154.	harilik vaher		28	13	4	võras suured kuivad oksad
155.	harilik vaher		30	13	4	võras suured kuivad oksad
156.	harilik vaher		48	14	3	võras kuivad oksad
157.	harilik tamm		54	16	3	võras kuivad oksad
158.	harilik tamm		53	16	3	võras kuivad oksad
159.	harilik toomingas		18	6	4	võras kuivad oksad
160.	harilik tamm		40	15	3	võras kuivad oksad
161.	harilik tamm		55	16	3	võras kuivad oksad
162.	harilik tamm		52	15	3	võras kuivad oksad



163.	sookask		40	14	5	poolkuiv
164.	harilik vaher		42	13	3	
165.	harilik vaher		35	11	4	igerik
166.	harilik tamm		50	15	2	
167.	harilik vaher		54	13	4	tüvel haavand, sees mädanik
168.	harilik vaher		35	23	4	võra hõre, ühepoolne
169.	harilik hobukastan		44	19	4	võra ühepoolne, tüve kahjustused, kuivanud oksad
170.	hiina pappel		81	17	5	poolkuiv, vajunud tarale, koor kohati maas
171.	hiina pappel		96	20	5	poolkuiv, viltu tar kohal, koor kohati maas
172.	harilik vaher		44	18	4	võras kuivad oksad, tüves mädanik
173.	pappel		91	28	5	tüves mädanik, augud, tugevalt viltu vajunud, ohtlik!
174.	hiina pappel		64	18	5	tüves mädanik, augud, tugevalt viltu vajunud, ohtlik!
175.	harilik vaher		46	16	5	tüves mädanik, augud, tugevalt viltu vajunud, ohtlik!
176.	harilik vaher		52	17	5	suur lõhe tüves, ohtlik!
177.	lääne pärn		59	17	3	suured kuivanud harud, vajab võra kujundust
178.	harilik vaher		46	16	3	
179.	harilik vaher		48	17	3	
180.	harilik vaher		40	17	3	
181.	harilik vaher		28	16	5	poolkuiv
182.	harilik vaher		52	17	3	
183.	harilik vaher		37	16	3	
184.	harilik vaher		28	9	4	igerik
185.	hiina pappel		48	16	5	poolkuiv, ohtlik
186.	harilik vaher		46	16	4	võras kuivad oksad
187.	pappel		54	18	4	võras kuivad oksad
188.	harilik vaher		42	17	3	
189.	harilik vaher		26	15	4	võras kuivad oksad
190.	harilik vaher		24	7	4	võras kuivad oksad
191.	harilik vaher		44	14	3	
192.	harilik vaher		34	17	3	
193.	harilik vaher		14	7	4	võras kuivad oksad
194.	harilik vaher		73	18	4	võras kuivad oksad
195.	harilik toomingas		16	7	3	
196.	harilik vaher		34	16	3	
197.	harilik vaher		48	17	3	
198.	harilik vaher		46	15	4	võras kuivad oksad
199.	harilik vaher		52	14	3	
200.	sookask		25	8	5	poolkuiv
201.	kuldkask		50	10	5	poolkuiv
202.	hõberemmelgas	4 puud	94,57,34,33	20-24	5	tüved on läbi mädanenud, juba suured harud on maha kukkunud, ohtlikud!
203.	sookask		30	14	5	poolkuiv
204.	sookask		24	10	5	võras kuivad oksad
205.	sookask		36	12	5	võras kuivad oksad
206.	raagremmelgas	4 puud	40,24,30,34	7	4	võras kuivad oksad
207.	raagremmelgas		48	7	5	poolkuiv
208.	lääne pärn	3 puud	50,40,63	17	4	suured kuivad oksa ja harud latvades
209.	sookask		24	17	5	igerik, ahista pärnasid
210.	sookask		30	16	5	igerik, ahista pärnasid
211.	sookask		26	14	4	võra hõre, kuivad oksad
212.	sookask		27	14	5	igerik, võra hõre, kuiv. oksad

213.	sookask		26	13	4	võra hõre, kuivad oksad
214.	sookask		34	17	4	võra hõre, kuivad oksad
215.	sookask		23	17	4	võra hõre, kuivad oksad
216.	sookask		26	15	5	igerik, võra hõre, kuiv. oksad
217.	sookask		24	13	4	võra hõre, kuivad oksad
218.	sookask		22	14	5	poolkuiv
219.	harilik vaher		42	15	4	suured kuivad oksad ja harud, võra ülespoole
220.	sookask		30	13	4	võra hõre, kuivad oksad
221.	sookask	2 puud	38,24	15	4	võra hõre, kuivad oksad
222.	lääne pärn		82	18	4	tugevalt vajunud tänava poole, suured kuivanud harud, vajab tugevat tagasi lõikust
223.	harilik vaher		51	19	5	vajunud pärna võrasse, suured kuivanud harud
224.	harilik toomingas	4 puud	18,18,20,18	10	3	
225.	harilik vaher	2 puud	40,44	13	3	
226.	harilik toomingas	3 puud	26,24,28	9	4	võra hõre, kuivad oksad
227.	harilik toomingas		30	12	4	võra hõre, kuivad oksad
228.	harilik toomingas	3 puud	26,22,24	12	4	võra hõre, kuivad oksad
229.	harilik toomingas	2 puud	32,36	10	4	võra hõre, kuivad oksad
230.	harilik toomingas	2 puud	26,12	8	5	poolkuiv
231.	kanada kuusk		16	6	4	igerik, ühepoolne
232.	harilik vaher		52	14	3	
233.	harilik vaher		48	15	3	
234.	poopuu		48	13	5	poolkuiv
235.	harilik toomingas		34	10	4	igerik, võra hõre, kuiv. oksad
236.	harilik toomingas		34	12	4	igerik, võra hõre, kuiv. oksad
237.	harilik kuusk		22	8	5	poolkuiv
238.	harilik kuusk		20	9	5	poolkuiv
239.	harilik kuusk		10	4	5	poolkuiv
240.	arukask		50	19	3	
241.	harilik ebatsuuga		32	17	4	võra hõre, okas kollakas
242.	sookask		36	11	4	võra hõre, igerik
243.	harilik hobukastan		48	18	5	tüves ammu mädanik, ohtlikud praod
244.	harilik hobukastan		60	20	5	tüves ammu mädanik, ohtlikud praod, kuivad harud
245.	harilik hobukastan		76	19	5	tüves ammu mädanik, ohtlikud praod, kuivad harud
246.	harilik hobukastan		48	11	3	
247.	must lepp		10	5	3	
248.	sookask		30	9	5	poolkuiv
249.	raagremmelgas		8	5	4	võra hõre, igerik
250.	hiina pappel	2 puud	91,71	17	4	poolkuiv
251.	värdlepp	2 puud	40,38	13	4	võra hõre, igerik
252.	must lepp	3 puud	44,45,60	14	3	
253.	must lepp		48	14	4	võra hõre, igerik
254.	värdlepp		81	13	5	poolkuiv
255.	värdlepp		34	13	4	võra hõre, igerik
256.	viirpuu	4 puud	12,12,16,14	7	3	
257.	sookask		42	13	5	poolkuiv
258.	harilik hobukastan		68	12	3	
259.	sookask		40	8	4	võra hõre, igerik
260.	sookask		38	14	4	võra hõre, igerik
261.	sookask		40	15	4	võra hõre, igerik
262.	sookask	2 puud	34,31	15	4	võra hõre, igerik
263.	sookask		34	12	4	võra hõre, igerik
264.	hiina pappel		70	15	5	poolkuiv

265.	hiina pappel		102	15	5	poolkuiv
266.	arukask		50	17	3	
267.	sookask	2 puud	30,32	18	4	võra hõre, kuivanud oksad
268.	kuldkask		50	17	4	võra hõre, kuivanud oksad
269.	kuldkask	2 puud	40,51	17	3	
270.	loogapaju	põõsas	-	11	5	poolkuiv
271.	harilik saar		36	11	3	
272.	harilik haab		8	6	3	
273.	harilik haab		8	7	3	
274.	harilik haab	2 haru	8,8	7	3	
275.	harilik haab		8	5	3	
276.	harilik haab		6	6	3	
277.	harilik haab		6	5	3	
278.	harilik haab		6	5	3	
279.	harilik haab		7	5	3	
280.	harilik haab		8	6	3	
281.	harilik haab		6,4	6	3	
282.	kuldkask		46	16	4	võra hõre, kuivanud oksad
283.	kuldkask		50	16	4	võra hõre, kuivanud oksad
284.	sookask		34	14	4	võra hõre, kuivanud oksad
285.	harilik haab		40	14	4	võra hõre, kuivanud oksad
286.	harilik haab		28	15	4	võra hõre, kuivanud oksad
287.	harilik haab		8	5	3	
288.	raagremmelgas	5 puud	26,16,20,20,16	7	5	poolkuiv
289.	raagremmelgas	5 puud	28,20,30,34,32	14	5	poolkuiv
290.	harilik kuusk	8 puud	22-50	10-14	3	
291.	harilik hobukastan		58	11	3	
292.	harilik kirsipuu	4 puud	16,14,12,14	6	4	võras kuivanud oksad
293.	harilik hobukastan	3 puud	32,36,40	10	3	
294.	harilik hobukastan		69	13	3	
295.	harilik hobukastan		50	14	3	
296.	raberemmelgas	3 puud	18,16,30	8	5	tüves mädanik
297.	serbia kuusk		-	2	3	
298.	serbia kuusk		-	2	3	
299.	serbia kuusk		-	2	3	
300.	harilik toomingas	4 puud	24,22,21,30	13	3	
301.	loogapaju		30	8	5	tüves mädanik
302.	alpi seedermand		28	11	3	
303.	torkav kuusk		32	18	5	viltu hoone suunas, tüves mädanik, ohtlik, hargneb 6m kõrgusel, seal praegu juba suur pragu
304.	elupuu 'Smaragd'		-	2	3	
3.304 A	elupuu 'Smaragd'		-	2	3	
305.	must lepp	3 puud	42,41,38	18	5	viltu hoone suunas, tüves mädanik, ohtlik
306.	must lepp		38	16	5	viltu hoone suunas, tüves mädanik, ohtlik
307.	harilik ebatsuuga		18	11	4	okas kollakas, võra hõre
308.	elupuu 'Smaragd'		-	3	3	
309.	must lepp		46	16	5	viltu hoone suunas, tüves mädanik, ohtlik
310.	harilik toomingas		31	14	3	
311.	karvane sirel		17	3	4	tugevalt viltune
312.	serbia kuusk		-	2	3	
313.	serbia kuusk		-	2	3	
314.	serbia kuusk		-	2	3	

315.	serbia kuusk		-	2	3	
316.	värdlepp	2 puud	40,41	13	5	poolkuiv
317.	värdlepp		32	12	5	poolkuiv
318.	värdlepp		39	9	5	poolkuiv
319.	värdlepp	2 puud	21,31	11	5	poolkuiv
320.	loogapaju	2 puud	21,31	5	5	poolkuiv
321.	berliini pappel		52	21	3	
322.	berliini pappel		96	20	3	
323.	lääne pärn		43	14	2	
324.	must lepp		53	12	4	võras suured kuivanud oksad
325.	must lepp		54	11	4	võras kuivanud oksad
326.	elupuu 'Spiralis'		4	5	3	
327.	elupuu 'Spiralis'		4	4	3	
328.	suurelehine pärn		59	15	2	
329.	lääne pärn	2 puud	44,24	14	2	
330.	must lepp	2 puud	36,26	14	4	võras suured kuivanud oksad
331.	must lepp	2 puud	23,25	14	4	võras suured kuivanud oksad
332.	harilik saar		59	15	4	võras suured kuivanud oksad
333.	valge lepp		11	5	4	võras suured kuivanud oksad
334.	must lepp		46	16	4	võras suured kuivanud oksad
335.	must lepp		40	17	4	võras suured kuivanud oksad
336.	must lepp		50	17	4	võras suured kuivanud oksad
337.	must lepp		44	17	4	võras suured kuivanud oksad
338.	must lepp		43	17	5	viltu hoone suunas, tüves mädanik, ohtlik
339.	must lepp	4 puud	43,40,51,37	17	5	viltu hoone suunas, tüves mädanik, ohtlik
340.	must lepp		54	14	4	võras suured kuivanud oksad
341.	värdlepp	2 puud	30,32	9	5	poolkuivanud
342.	värdlepp		30	8	5	poolkuivanud
343.	kuldkask		34	19	3	
344.	kuldkask		33	21	3	
345.	kuldkask		30	17	3	
346.	must lepp	2 puud	58,57	14	4	võras kuivanud oksad
347.	värdlepp	3 puud	28,30,52	14	5	poolkuivanud
348.	värdlepp	6 puud	34,35,40,33,34,34	14	5	poolkuivanud
349.	harilik jalakas		10	6	4	võras kuivanud oksad
350.	harilik ploomipuu	4 puud	8-16	6	4	võras kuivanud oksad
351.	harilik jalakas	5 puud	6-10	7	4	võras kuivanud oksad
352.	harilik jalakas	2 puud	8,10	6	4	võras kuivanud oksad
353.	harilik jalakas	2 puud	15,12	6	4	võras kuivanud oksad
354.	harilik vaher	2 puud	15,8	7	5	poolkuiv
355.	harilik tamm		52	16	2	
356.	sookask		33	12	5	igerik, ahistab tamme
357.	elupuu 'Smaragd'	hekk	-	3	3	
358.	harilik toomingas	2 puud	20,24	12	5	viltu tara peal, igerik
359.	kuldkask	2 puud	16,18	12	3	
360.	kuldkask		44	20	3	
361.	arukask		42	21	2	
362.	raberemmelga v.		7	2	5	poolkuivnud , üksik elus oks
363.	raberemmelga v.		6	2	5	poolkuivnud , üksik elus oks
364.	raberemmelga v.		6	2,5	5	poolkuivnud , üksik elus oks
365.	raberemmelga v.		8	2	4	võras kuivanud oksad
366.	raberemmelga v..		7	2	5	poolkuivnud , üksik elus oks
367.	raberemmelga v.		8	2	5	poolkuivnud , üksik elus oks
368.	raberemmelga v.		8	2,5	4	võras kuivanud oksad
369.	raberemmelga v.		6	2	5	poolkuivnud , üksik elus oks

370.	raberemmelga v.		8	2,5	5	poolkuivnud , üksik elus oks
371.	raberemmelga v.		8	2,5	4	võras kuivanud oksad
372.	raberemmelga v.		8	2,5	4	võras kuivanud oksad
373.	raberemmelga v.		7	2	5	poolkuivnud , üksik elus oks
374.	raberemmelga v.		8	2,5	5	poolkuivnud , üksik elus oks
375.	raberemmelga v.		7	2,5	4	võras kuivanud oksad
376.	raberemmelga v.		6	2	5	poolkuivnud , üksik elus oks
377.	raberemmelga v.		7	2,5	5	poolkuivnud , üksik elus oks
378.	raberemmelga v.		8	2	5	poolkuivnud , üksik elus oks
379.	raberemmelga v.		9	2,5	4	võras kuivanud oksad
380.	raberemmelga v.		8	2,5	4	võras kuivanud oksad
381.	raberemmelga v.		6	2,5	4	võras kuivanud oksad
382.	raberemmelga v.		9	2,5	4	võras kuivanud oksad
383.	raberemmelga v.		6	2	5	poolkuivnud , üksik elus oks
384.	punakas remmelgas		86	15	3	dekoratiivne,tüves mädanik
385.	punakas remmelgas		92	13	3	dekoratiivne,tüves mädanik
386.	punakas remmelgas		85	18	3	dekoratiivne,tüves mädanik
387.	punakas remmelgas		126	18	3	dekoratiivne,tüves mädanik
388.	punakas remmelgas		104	16	3	dekoratiivne,tüves mädanik
389.	harilik vaher		48	17	4	võras kuivanud oksad
390.	harilik vaher		38	15	3	

Dendroloog Aino Aaspõllu 24.01.2009 ja 29.11.2017

#### 4.2.7. Piirded

Piirdeaed on ette nähtud lasteasutuse krundile.

Elamugruppide õuealade turvalisemaks muutmiseks on mõeldav rajada krundi piirile haljaspiire .

#### 4.2.4. Olmeprügi

Jäätmete kogumiskohad nähakse ette ehitusprojektide mahus ning kogumiskohtade projekteerimisel tuleb arvestada Tallinna jäätmehoolduseeskirja (Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28) nõudeid.

Lasteasutuse olmeprügi konteinerid on kavandatud hoonesse, kuhu tuleb ehitada suletud ventileeritav ruum konteinerite hoidmiseks.

Jäätmete kogumisruumid kavandada juurdepääsuteega samale tasandile, hea juurdepääsuga. Kogumiskohtade planeerimisel arvestada Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetega.

#### 4.2.5. Insolatsioon ja loomulik valgus.

Kavandatavate hoonete kõrgus ja vahekaugus võimaldab tagada kõigile planeeritud korteritele Eesti standardi EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ kohase insolatsiooni. Kavandatud hooned ei mõjuta insolatsiooni kestust lähialale jäävates elamutes. Lasteasutuse hoone tuleb projekteerida nii, et mänguväljakuil oleks insolatsiooni kestus piisav.

Lasteasutusele planeeritud krundi hoonestamisel on arvestatud sellega, et mänguväljakud saaksid võimalikult palju otsest päikesevalgust, s.o. 22.04. ja 22.08. vähemalt 11.00-st kuni 15.00-ni (vaata skeemidel).



11:00



15:00

### 4.3. Tänavavõrk ja parkimine

Tänavavõrgu planeerimisel on aluseks võetud Lauluväljaku ja Maarjamäe lossi vahelise ala struktuurplaanis kavandatud tänavate ja puisteed skeem.

Struktuurplaanis on määratud uute tänavate liikluskoridorid põhimõttel, et tänavate ehitamisel koormatakse naaberkinnistute omanikke võimalikult võrdselt ja uued teed oleksid olemasolevatega ühendatud.

Planeeritud alale jääb osa ringpuistest, mis ühendab kõik planeeritud ala ja lähialal olevad ning moodustatavad krundid.

Planeeritud ala oluliseima tänava sõidutee laius on 7,0 m, ühel pool sõiduteed on 5,0 m laiune puistee ja mõlemal pool 3,0 m laiune kõnnitee.

Teemaa laius on keskmiselt 18,0 m.

Peatänavalt pääseb kõigile alale kavandatud kruntidele.

Ringpuistee on ühendatud Pirita teega fooriristmiku kaudu (vt. joonis 5), mis on ette nähtud rajada Pirita tee 28a maja juurde.

Pirita teele kavandatavate ristmike läbilaskevõime suurendamiseks ja liiklusskeemi lihtsustamiseks on planeeringus arvestatud TTÜ Teedeinstituudi teaduri Tiit Metsvahi tehtud ettepanekuid struktuurplaani liikluslahenduse kohta. Esitatud liikluslahendusele on koostanud ekspertarvamuse liiklusinsener Dago Antov.

Liikluslahenduse koostamisel on tutvutud ka K-Projekt Aktsiaseltsi koostatud "Pirita tee lõigu" Russalka ristmik- Rummu tee" liiklusuuring ja – prognoos" (töö nr 10298) töös esitatud liikluse moduleeringute ja prognoosiga aastaks 2020. Töös esitatud uuringud ja kokkuvõtteks antud hinnang toetavad samuti valgusfooridega ristmikute väljaehitamise ideed,

mida on ka käsitletud käesoleva detailplaneeringu liikluslahenduse koostamisel. Käesoleval ajal kavandab Tallinna Kommunaalamet Pirita tee rekonstrueerimist, mille käigus ehitatakse koostöös arendajatega välja Pirita tee 28a maja juurde planeeritud foormistik.

Parkimiskohtade vajadus on arvatud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014” määratud vahevööndi normi alusel. Parklad on kavandatud hoonete esimesele või maa-alusele korrusele. Vähesel määral on parkimisplatse planeeritud ka õuealadele.

**Elamumaa ning elamu- ja ärimaa kruntidele on kavandatud 396 parkimiskohta nendest 373 kohta planeeritud korteritele ja 23 kohta äripindadele. Lisaks on kavandatud 45 parkimiskohta avalikult kasutatavate sõiduteede äärde.**

Detailplaneering vastab Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014.

## PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 25.02.2010 otsusele nr 50, vahevööndile määratud normatiivi alusele.

Pos. nr.	Ehitise otstarve	Norm. arvutus Kohti		Normatiivne parkimiskohtade vajadus	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil	
		ühikuid korter	ühikule korter		hoones/õues	kokku
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			
1/1	korterid	40	1,2	48	34/14	48
1/2	kortereid äripind	101 500	1,2 120	127, s.h. 122 5	114/13	127
1/3	korterid 3 ja enam äripind	53 53 300	1,2 120	67, s.h. 64 3	67/4	71
1/4	korterid 3 ja enam äripind	53 53 250	1,2 120	66, s.h. 64 2	64/2	66
1/5	korterid 3 ja enam äripind	30 30 200	1,2 120	38, s.h. 36 2	40/5	45
1/6	lasteasutus	1250m <sup>2</sup>	1/270m <sup>2</sup>	5	0/10	10
1/7	korterid	23, s.h.		29, s.h.		

	3 ja enam äripind	23 120	1,2 120	28 1	29	29
1/8	üldmaa	-	-		0/0	0
1/9	transpordimaa	-	-		0/45	45
1/10	üldmaa	-	-		0/0	0
1/11	transpordimaa	-	-		0/0	0
1/12	üldmaa	-	-		0/0	0
Planeeritaval maa-alal kokku		Kokku:		380	kruntidel 396 avaliku kasutusega tänavamaal 45	441

Eesti Näitused korraldavad käesoleval ajal Pirita tee 28 näitusekeskuses aastas kuni 10 näitust ja rahvusvahelist messi. Näituste ajal kasutab krundil olevat parklat kuni 500 autot, s.h. 200 ÷300 eksponentide autot. Külastajad kasutavad parkimiseks lisaks ka Pirita teed, kuhu pargitakse kuni 500 autot, kusjuures iga klient pargib keskmiselt 1,5 tundi. Näituste toimumise ajal suureneb oluliselt autode arv Pirita teel ja sellest tulenevalt tekivad liiklusummikud.

Pirita tee äärde on Lauluväljaku ja memoriaalkompleksi vahelisele alale kehtivate detailplaneeringute ja koostamisel olevate detailplaneeringute järgi kavandatud puhkekeskus, mitmeid elamute gruppe, lasteasutus ja külaliskorterite kompleks Pirita tee 20 kinnistule.

Planeeritud hooned ja nende kasutamine muudab ala kasutustihedust. Kavandatud ringpuiestee liidab ühtseks tervikuks alale planeeritud üksikud kvartalid ning ühendab ala Pirita tee kogujateega Lauluväljaku ja praeguste Eesti Näituste paviljonide ees.

Vastavalt kavandatule on ülalkirjeldatud alale detailplaneeringute järgi planeeritud parkimiskohti:

Pirita tee 20 krundile, nn. Laferme kvartalisse, 10-korruselisele hoonekompleksile	300 kohta,
Pirita tee 26 krundile	25 kohta,
Pirita tee 26a krundile	19 kohta,
Pirita tee 26b krundile	162 kohta,
Pirita tee 26e krundile	23 kohta,
Pirita tee 26d krundile	37 kohta,
Ajaloomuuseumi filiaali krundile	52 kohta,
Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähi-	



ala detailplaneeringu alal	441 kohta,
Pirita tee 32, 50 ja Maarjamäe tn 11 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu alal	132 kohta,

Vaadeldavale alale võib lisanduda kuni 15 aasta jooksul hinnanguliselt 1100 kohta. Elanike ja äri- ning puhkeasutuse kasutajate liikumine tipptunnil toimub põhiliselt eri suunas, mis tähendab, et uutest elamutest lisandub Pirita teele tipptunnil mitte enam kui 600 autot.

Pirita tee äärde planeeritu viiakse ellu mitmes ehitusjärjekorras, kusjuures esimeses ehitusjärjekorras Pirita tee 28 krundile kaks elamukvartalit (ligikaudu 43% alale planeeritust). Pirita tee 20 hooned on juba valmis ehitatud. Praegune probleem Russalka ristmiku läbilaskevõime osas laheneb koos Reidi tee ehitamisega, mille ehitamisega on planeeritud alustada lähiajal. Planeeritav ala on hästi seotud linna bussiliinidega, millega pääseb hästi kesklinna, Nõmmele, Piritale, Mustamäele. Tallinna trammivõrgu arenguettepanekutes on kavandatud trammiliini rajamine Pirita teele, mis võib perspektiivis realiseeruda.

Jalgrataste parkimiskohtade arv määratakse vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud „Tallinna rattastrateegiale 2018-2028“

#### 4.4. Tuleohutus

Planeeringus on kavandatud ehitada planeeritavale alale põhiliselt kolme kuni neljakorruselised korterelamud, kvartalis pos 1/2 on nurgahooned kuni kuue korruselised. Korterelamute esimesele korrusele on peatänavas ääres kavandatud äriruumide ehitamise võimalus, s.o. kohvikud, teenindusasutused ja bürood.

Planeeritud hoonete vahelised kaugused on vähemalt 8,0 m.

Planeeritud hoonete tuleohutusklass on TP1.

Hoone kandekonstruktsioonid on monteeritavast raudbetoon, monoliitsetest raudbetoonist ja kiviplokkidest.

Kandetarindite tulepüsivusklass on R60. Tarindite nõutav tulepüsivus tagatakse konstruktsioonide piisava gabariidiga ja töösarruse nõuetekohase kaitsekihiga.

Positsioon 1/1 ja positsioon 1/2 Pirita tee äärsed hooned tuleb projekteerida selliselt, et evakuatsiooniteed ei jääks Pirita tee poolsele küljele.

Planeeritavale alale rajatakse uus veetorustik  $d=160$  mm alates Pirita teel olevast ühisveetorustikust  $d=250$  mm ja ringistatakse see Lauluväljaku ühisveetorustikuga  $d=160$  mm. Sellest torustikust viiakse veevarustuse majajühendus igale moodustatud krundile. Liitumispunktid paigaldatakse tänava maa-alale 0,5-1,0 m kaugusele krundi piirist.

Planeeritud ala hoonestuse veetarbimine on kuni 250 m<sup>3</sup>/d ja tipptarbimine kuni 14 l/sek.

Kahjutule tekkimisel välise kustutusvee vajadus on 20 l/sek. Hoonete projekteerimisel arvestada, et välise kustutusvee vajadus ei ületaks 20 l/sek või suurema vajaduse korral kavandada veemahutite rajamine.

Planeeritud hoonetele ei ole kavandatud sisemist tulekustutusüsteemi, kuna alale ei ole kavandatud kõrghooneid ega 2-korruselisi maa-aluseid parklaid.

Kustutusvett saab rajatavale veetorustikule paigaldatavatest tuletõrje hüdrantidest ja Pirita teel olevatest hüdrantidest. Hüdrandid tagavad vajaliku välise tulekustutusvee vajaduse. Planeeritavale alale on kavandatud 5 tuletõrjehüdranti, Pirita tee haljasalal on olemas 2 tuletõrjehüdranti. Kõik planeeritud hooned asuvad kuni 100 m raadiuses kasutatavast tuletõrje veevõtukohest/ hüdrandist.

Sprinklersüsteemi vältimiseks maa-alustes garaazides, kus garaazi pindala ületab 800 m<sup>2</sup>, on vajalik garaaz jagada tulekindlateks sektsioonideks.

Planeeritud hooned projekteerida vastavalt siseministri 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele §50".

Hoonete ümber peab olema tagatud tuletõrjetehnika juurdepääs vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine

projekteerimise ja ehitamise käigus“. Hoonete nõuetekohane juurdepääs päästetehnikaga lahendatakse ehitusprojekti mahus. Veevarustus lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste Tuleohutus. Osa 6:Tuletõrje veevarustus p 6.1.3.

#### **4.5.Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.**

Planeeringus valitud hoonete paigutus ja sõiduteede ning kõnniteede lihtne ja loogiline süsteem tagavad planeeringualal turvalise liikluskeemi. Avalikus kasutuses juurdepääsuteed ja kergliiklusteed ning üldkasutatav haljasala moodustavad ühtse süsteemi, kus ei ole umbtänavaid.

Kõik avalikuks kasutamiseks planeeritud alad on ette nähtud valgustada. Elamutevaheline ala on eluruumidest hästi jälgitav.

Kavandatu elluviimise järel lisandub piirkonda püsielanikke, mis suurendab ühiskondlikku kontrolli suuremal alal kui praegu.

Planeeringu koostamisel on lähtutud EVS 809-1:2002 ”Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimise ja arhitektuuri osa1: Linnaplaneerimine, detailplaneerimine”.

## 5.Tehnovõrgud

### 5.1. ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS

#### Üldist

Pirita tee 28 kinnistu detailplaneering muudab maa sihtotstarvet ning annab ehitusõiguse äripinnaga korterelamute, korterelamute , üldhoone ja neid teenindavate teede ning tehnovõrkude rajamiseks.

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala arvutuslik elektri koormus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades OÜ Jaotusvõrk tehniliste tingimustega Nr. 173398; 02.02.2010.a.

Sidevarustuse osas on määratud planeeritava ala sidevajadus (abonentide arv) ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus arvestades Telia Eesti AS tehniliste tingimustega Nr. 29275893;24.10.2017.a.

#### Arvutuslik elektri koormus

Arvutusliku elektri koormuse määramisel on korterelamutes arvestatud järgmise elektrifitseerimise tasemega :

- elektripliit võimsusega kuni 8,5kW
- elektri keris võimsusega kuni 4,5kW 30% korterites
- neljakordsetes korterelamutes on arvestatud liftide kasutamisega

Teised elektritarvitid on väiksema ühikvõimsusega, ega määra korterelamu, või nende grupi elektri koormust.

Elektri koormuse arvutustulemused on toodud tabelis ET1.

Tabel ET1.

Jrk. N°	Nimetus	Funkts. ja selle osa	Ühik	Suurus	Koormus kW	Märkus
1/1	Korterelamud	EK100	m2	7000	200	
1/2	Äripinnaga korterelamud	EK90/ Ä10	m2	13450/4840	550	
1/3	Äripinnaga korterelamud	EK90/ Ä10	m2	8300/2830	350	
1/4	Sama	EK90/ Ä10	m2	8500/2570	370	

Jrk. N°	Nimetus	Funkts. ja selle osa	Ühik	Suurus	Koormus kW	Märkus
1/5	Sama	EK90/ Ä10	m2	6300/1905	280	
1/6	Lasteasutus	Ä100	m2	1250	130	
1/7	Äripinnaga korterelamud	EK90/ Ä10	m2	3000/910	170	
1/8	Välisvalgustus	obj.	1	-	20	
Kokku, arvestades eriaegsuse ja kadudega :					1500	

#### Elektrivarustuse süsteem

#### Olemasolev olukord

Pirita tee 28. krundil asuvat Eesti Näituste kompleksi toidetakse trafoalajaamadest Nr. 636, 612 ja 1308 0,4kV kaabelliinide kaudu. Lisaks Eesti Näituste kompleksile toidetakse neist alajaamadest ka kõrval asuvaid hooneid ja Pirita tee valgustust.

Trafoalajaamad Nr. 612 ja Nr. 1308 on eraldiseisvad kahetrafosed komplektalajaamad, Nr. 636 aga hoone mahus olev kahetrafone alajaam. Trafoalajaamad Nr. 612 ja Nr. 636 asuvad planeeritava alal, Nr. 1308 aga naaberkiinnistul.

Trafoalajaamu toidetakse 10kV kaabelliinide Nr. 6912, Nr. 6913, Nr. 11824 kaudu jaotusalajaamast Nr. 940.

#### Perspektiivne elektrivarustus

Pirita tee 28 kinnistu uute tarbijate toiteks kasutatakse olemasolevaid trafoalajaamu Nr. 612 ja Nr. 1308 ning ehitatavaid trafoalajaamu Nr.1 ja Nr. 2.

Trafoalajaamad Nr.1 ja Nr.2 ehitatakse kahetrafoste, kaheseksiooniliste komplektalajaamadena neile reserveeritud maa-alale suurusega 60m2.

Trafoalajaamade ehituse õiguslik alus - notariaalne isikliku kasutusõiguse leping OÜ Jaotusvõrk ja maaomaniku vahel.

Olemasolevate ja ehitatavate trafoalajaamade toiteks ehitatakse uued

10kV kaabelliinid Ida 110/10kV alajaamast. Kavandatavate 10kV kaabelliinide orienteeruv trass on toodud väliste tehnovõrkude joonisel.

Uute ja olemasolevate trafoalajaamade toiteks kasutatakse ka olemasolevaid, rekonstrueeritavaid 10kV kaabelliine Nr. 6913 ja Nr. 11824. Need kaabelliinid jäävad kompleksi trafoalajaamade reservtoiteks.

Uute ja perspektiivsete trafoalajaamade ühendusskeem on toodud tehnovõrkude koondplaanil.

Tarbijaid toidetakse uutest trafoalajaamadest Nr.1 ja Nr.2, ning olemasolevatest trafo- alajaamadest Nr. 612 ja Nr. 1308 0,4kV kaabelliinide kaudu, läbi jaotus- ja liitumiskilpide. Igale korterelamule, äripinnaga korterelamule, või üldhoonele ehitatakse omaette liitumiskilp, vajadusel ka jaotuskilp.

Trafoalajaamast Nr 1 toidetakse läbi liitumiskilbi uut teevalgustuskilpi ja olemasolevat, rekonstrueeritavat teevalgustuskilpi Nr 333.

Likvideeritavast trafoalajaamast Nr. 636 toite saavate eramute toide viiakse üle uuele trafoalajaamale Nr.2. Seega saab alajaama Nr 636 lammutada peale uue trafoalajaama Nr 2 valmimist, pingestamist ja säiluvate tarbijate toite üleviimist uue alajaama toitele.

Kõik erakinnistul olevad, või kavandatavad elektriliinid, on servituudivajadusega alad OÜ Jaotusvõrk kasuks.

Ehitusprojekti(de) koostamiseks tulevad taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud elektrikoormustega.

Elektrivarustuse ehitab välja OÜ Jaotusvõrk elektri liitumistasu arvel, kaasates väljaehitamisse vajadusel ka omi vahendeid. Olemasolevate liinide ümberehitamise kulud katab ala hoonestaja.

## Sidevarustus

Pirita tee 28 kinnistule kavandatud korterelamute ja äripinnaga korterelamute arvutuslik telekommunikatsiooni abonentide arv on 400, sellest 300 abonent korterelamutes (300 korterit) ja 100 abonent äripindadel.

Telekommunikatsiooni abonendi all on mõeldud telefoni-, andmeside- või nende ühisliini.

Kui liituda näiteks Telia Eesti AS pakutava kaksik- või kolmikpaketi, saab sama telekommunikatsiooni ühisliini kaudu lahendada lisaks ka TV-vastuvõtu.

Vastavalt telekommunikatsiooni seadusele, on aga teenusepakkuja valik vaba. Seega võib abonent liituda iga teenusepakkujaga, kes antud piirkonnas telekommunikatsiooni teenust pakuvad. Tavaliselt on soodsam liituda ühe teenusepakkuja kaksik- või kolmikpaketi, kui iga teenuse jaoks eraldi teenusepakkujaga.

Iga kavandatava hooneni ehitatakse individuaalne sidekanalisatsiooni sisend magistraalkanaliseerimisele PVC-toruga DN100.

Magistraalne sidekanalisatsioon on kavandatud põhiosas kaheavalisena, ning ehitatakse igale ehitatavale tänavale, alates sidekaevust Nr 9045.

Käesoleval ajal on Pirita tee 28 kinnistu kasutusel näitusekompleksina ning seda haldab AS Eesti Näitused. Samale äriühingule kuulub ka suur osa kinnistul olevast telekommunikatsioonivõrgust, sh sidekanalisatsioonist.

Eesti Näituste AS-le kuuluva telekommunikatsioonivõrgu kaudu on käesoleval ajal lahendatud ka kompleksi taga asuvate eramute sidevarustus.

Arvestatud on, et perspektiivselt liituvad nimetatud eramuomanikud Telia Eesti AS telekommunikatsioonivõrguga. Kuni seda pole toimunud, peab Eesti Näitused AS hoidma töös tänaste klientide: Maarjamäe 8,10,14,17,19,21 ja Maarjaheina 20 sidevarustuse. Seetõttu, tuleb olemasolevate hoonete lammutamiseks, taotleda ka tehnilised tingimused Telia Eesti AS-lt, ning täita kõik tehnilistes tingimustes nõutu, vajadusel koostada, ka sideliinide ümbertõstmise projekt. Kõik need projekteerimis- ja ehitustööd, tehakse kas krundi omaniku, so AS Eesti Näitused, või kinnisvaraarendaja kulul. Sama kehtib ka Pirita tee 26e sidekanalisatsiooni osas.

Hoonete ehitusprojekti koostamiseks tulevad taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Telia Eesti AS-lt.

## Teevalgustus

Käeolev detailplaneering näeb ette Pirita tee 28 kinnistu funktsiooni muutuse, mis omakorda tingib sinna täiesti uue teedevõrgu ehitamise.

Teede valgustamiseks kasutatakse kõrgsurve Na-lambiga valgusteid. Valgustid paigaldatakse 8m kõrgustele, kergliiklusteedel ja pargialal aga 4-6 m kõrgustele koonilistele metallmastidele.

Teevalgustuse toiteks paigaldatakse lülitusjaotusseade (LJS), mis saab elektritoite ehitatavast trafoalajaamast Nr.1.

Trafoalajaama Nr.1 toitele võetakse ka Pirita teed toitev lülituskapp Nr. 333.

Lülituskapp LJS 333 asendatakse uue lülituskapiga teede maa-alal.

Pirita tee kogumistee ja kinnistu Pirita tee 32 ning Maarjamäe lossi viiva tee valgustus uuendatakse.

Teede ja pargialade valgustuse lahendamiseks tulevad taotleda konkreetsed tehnilised tingimused KH Energia-Konsult`ilt, kes on Tallinna linna teevalgustuse hooldusfirma.

## 5. 2. Soojus- ja gaasivarustus

Planeeritud ala ei asu Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määruse nr 9 "Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitmise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus" kohases kaugküttepiirkonnas, seetõttu on soojusvarustus lahendatud gaasiküttel.

Planeeritud alal, Pirita tee 28 ja Maarjaheina tn äärsetele kruntidele kavandatud hoonestuse summaarne arvestuslik soojusvajadus kütteks ja ventilatsiooniks ning soojaveevarustuseks moodustab 3,5 mW.

Planeeritud hoonestuse soojusvarustuse tehniliste võimaluste valikul on lähtutud olemasolevate soojus- ja gaasi magistraalvõrkude olemasolust vaadeldavas piirkonnas ning uute ühenduste loomise võimalustest majanduslikult põhjendatud kulutuste piires.

Planeeritud alal ja sellega piirneval lähialal soojusvarustuse jaotusvõrk puudub ning selle rajamine on majanduslikult põhjendamatult suur.

Planeeritute alale kavandatud hoonestuse soojusvarustus on lahendatud piirkonnas olevate vaba võimsust omavate gaasivõrkude baasil.

Liitumiskoht on B kategooria torustik Mäe tänaval.

Tehnilised lähteandmed planeeritud ala hoonestuse gaasivarustuse skeemi koostamiseks on esitatud AS "Eesti Gaas" poolt (N<sup>o</sup> 5-1/450, 14.12.2009).

Gaasitorustike plaaniline lahendusettepanek on esitatud tehnovõrkude koondplaanil, vt. joonis A-6.

B kategooria torustik on ette nähtud rajada algusega Mäe tänavalt Maarjaheina tänava sihis ning sealt edasi mööda Maarjaheina tänavat kuni planeeritud alani. Planeeritud ala piirile on kavandatud gaasi reguleerkapp-seade GRK, millest edasi on mööda avalikuks kasutamiseks planeeritud teede maa-alasid kavandatud A kategooria (MOP 100 mbar) jaotustorustikud, hargnemistega kuni moodustatud kruntide piirideni. Üksiktarbijate liitumispunktid gaasivõrguga on määratletud sulgeseadmega varustatud hargnemisel krundi piiril.

A kategooria jaotusvõrk on ette nähtud ühendada Pirita tee 32, Pirita tee 50 ning lähiala detailplaneeringu mahus kavandatud gaasitorustikega.

Gaasi jaotustorustikud on planeeritud ehitada maa-alustena plasttorudest, paigaldusega orienteeruvalt 1,0 m planeeritavast maapinnast.

Enne konkreetse ehituse projekteerimist tuleb tellija avalduse ja eelnevalt sõlmitud liitumislepingu alusel taotleda ehitusprojektide koostamiseks tehnilised tingimused AS Gaasivõrgud.



### 5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritud alale kavandatud kinnistute joogiveega varustamine on ette nähtud lähtuvalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI 01.03.2011 väljastatud tehnilistele tingimustele PR/ 1109984-1. Nende kohaselt on ette nähtud rajada läbi planeeritud ala veetorustik  $d = 160$  mm alates Pirita teel olevast ühisveetorustikust  $d = 250$  mm ja ringistatakse see Lauluväljaku ühisveetorustikuga  $d = 160$  mm. Sellest torustikust viiakse veevarustuse majajühendus igale moodustatud krundile ( vt. joonis A-9). Liitumispunktid on ette nähtud tänava maa-alale 0,5...1,0 m kaugusele krundi piirist. Planeeritud ala hoonestuse veetarbimine on kuni  $250 \text{ m}^3/\text{d}$  ja tipptarbimine kuni 14 l/sek.

Kahjutule tekkimisel välise tulekustutusvee vajadus on kuni 20 l/sek. Kustutusvett saab rajatavale veetorustikule paigaldatavatest tuletõrjehüdrantidest ja Pirita teel olevatest hüdrantidest.

Planeeritud ala kanalisatsioon on lahendatud lahkvoolsena. Reovee eelvooluks on planeeritavat ala läbiv  $d = 1000$ mm reoveekanaliseerimise ühistorustik. Selle kollektori osa jääb planeeritud hoonestuse alla, mistõttu 120m pikkune lõik kollektorist on planeeritud ringi tõsta joonisel A-6 näidatud asukohta. Planeeritud tänavatele on ette nähtud rajada reoveekanaliseerimise torustik, millest viiakse reovee majajühendused kruntidele. Liitumispunktid on ette nähtud tänava maa-alale 0,5...1,0 m kaugusele krundi piirist.

Planeeritud ala sademe- ja dreenaarvesi on ette nähtud juhtida selleks kavandatud sademeveetorustikesse, mis on ette nähtud ühendada Pirita teel olevasse merre suubuvasse sademeveetorustikku. Sademevee hulk planeeritud alalt on 160 l/sek. Liitumispunktid sademevee ärajuhtimiseks kruntidelt paigaldatakse tänava maa-alale 0,5...1,0 m kaugusele krundi piirist.

Liitumispunktide asukohad täpsustatakse ehitusprojekti. Ühiskanalisatsioonitorustike projekteerimisel arvestada EVS 843: 2016 "Linnatänavad" nõudeid.

Planeeritud hoonestatavatele kruntidele jäävad olemasolevad veevarustuse-, kanalisatsiooni- ja dreenaaritorustikud on ette nähtud likvideerimisele, selleks koostatavate lammutusprojektide kohaselt. Villade ala veevarustuse-, kanalisatsiooni- ja dreenaaritorustikud tuleb ühendada uute avalikele ja liiklusmaadele kavandatud uute torustikega.

Planeeritud ala varustamiseks vajalikud veevarustuse ja kanalisatsiooni torustike ligikaudsed mahud on:

- joogiveetorustik  $d = 110 \dots 160 \text{ mm}$  720 m
- reoveetorustik  $d = 150 \dots 200 \text{ mm}$  500 m
- reoveetorustik  $d = 1000 \text{ mm}$  120 m
- sadeveetorustik  $d = 200 \text{ mm} \dots 315 \text{ mm}$  800 m
- sadeveetorustik  $d = 560 \text{ mm} \dots 760 \text{ mm}$  180 m

## **6. Nõuded tehnovõrkude tööprojektide koostamiseks**

### **6.1. Üldnõuded**

- koostada tehnovõrkude ja teede projektide mahus haljastusprojektid;
- teede- ja tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga;
- hoonete ja tänavate ehitusprojektide mahus koostatavate vertikaalplaneeringutes vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.

### **6.2. Vee- ja kanalisatsioonivarustus**

- järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKSIASEELTS-ilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused;
- Maarjamäe ja Maarjaheina tänava kruntide liitumispunktid täpsustada peale eravalduses olevatel tänavatel olevate vee- ja kanalisatsioonivõrkude omandisuhte täpsustamist ja vee-ettevõtja omandisse ületulekut. Vastavad sevituumialad täpsustada peale omandisuhete selgumist;
- Detailplaneeringu VK võrkude lahendus tuleb siduda Maarjaheina ja Maarjamäe tn naaberkinnistutega, arvestada nende planeeritavate ja olemasolevate võrkudega. Naaberkinnistute torustikke, mis läbivad Pirita tee 28 planeeringuala, ei tohi likvideerida enne, kui pole välja ehitatud nende planeeritud lahendused.

### **6.3. Gaasivarustus**

- ehitusprojektid kooskõlastada AS Gaasivõrgud.

### **6.4. Elektrivarustus**

- tööjoonised kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga

### **6.5. Tänavavalgustus**

- tööjoonised kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga

### **6.5. Sidevarustus**

- maa-alal paikneb Telia Eesti AS-ile kuuluv sideehis, kaablikanaliseatsioon ja kommunikatsiooniseadmed;
- ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia Eesti AS üldkasutatava sidevõrguga;
- tööprojektide koostamiseks tellida Telia Eesti AS täiendavalt konkreetsed tehnilised tingimused;

- tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehituse kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- tööjooniste koostamisel arvestada sideehitiste ümbertõstmisega/kaablite ümberlülitamisega.
- olemasoleva Telia Eesti AS sidekanalisatsiooni likvideerimisest huvitatud isikul sõlmida enne ehitustööde agust Telia Eesti AS-iga koostöö kokkulepe, kus määratletakse likvideeritava sidekanalisatsiooni asendusrajatised ja muu koostöö. Telia Eesti AS sideehitiste ümberpaigutamisest huvitatud isik kannab kõik ümberpaigutamisega seotud kulud. Kaablite ümberlülitamine projekteeritud trassi on võimalik peale isikliku kasutusõiguse lepingu edastamist. Koostöö lepingu osas kontaktisikuks on Tõnu viibur 6402895, [Tonu.Viibur@telia.ee](mailto:Tonu.Viibur@telia.ee)

## **7. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks**

Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering 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 tähtjaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist. Arendaja ehitab oma vahenditest välja kõik detaili alasse jäävad avalikult kasutatavad teerajatised, haljastuse, tänavavalgustuse ning sademeveekanaliseerimise ning sõlmib selleks linnaga TT-lepingu. Peale avalikus kasutuses teerajatisete kasutuselevõttu, tuleb esitada Kommunaalametile ehitusregistri väljatrükk kandega „kasutusel“ ning digitaalne teostusjoonis ja anda linnamaale väljaehitatud rajatised üleandmise aktiga tasuta linnale üle.

Ehitusprojektide mahus:

- koostada kogu avalikule alale terviklahendusest lähtuv haljastusprojekt;
- kavandatud keske promenaadi, s.h. pargi- ja rekreatsiooniala detailse lahenduse määramiseks korraldada arhitektuurivõistlus;
- uushaljastuse rajamisel lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruses nr 112'' Avalikule alale puude istutamise kord'' ja standardis EVS843:2016 esitatud nõuetest;
- koostada teede ja elamugruppide ehitusprojektide mahus haljastus

projektid kaasates projekteerimistöösse diplomeeritud maastikuarhitekti, haljastusprojekt(id) kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga;

- olemasoleva hoonestuse lammutusprojektid ning äri- ja eluhoonete, lasteasutuse ja promenaad-pargiala ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga;
- ehitusprojektide koostamisel analüüsida liiklusest tuleneva välisõhu saaste võimalikke leevendusmeetmed, vajadusel tellida täiendavad uuringud; enne ehitusprojekti koostamist kvartalile pos 1/1 tuleb koostada täiendavad õhusaasteuuringud, et selgitada välja, kuhu täpselt ulatub gaasiliste ainete NO<sub>2</sub> lubatud kontsentratsiooni ületav ala ja vastavalt sellele otsustada korterelamute kavandamise võimalused;

Ehitusprojektide koostamisel arvestada:

- tuleb tagada hoonetele nõuetekohane juurdepääs päästetehnikale, vastavalt siseministri määrusele nr 17'' Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele §50'';
- tagada tuletõrje veevõtukohtadest nõuetekohane (100m) kaugus kõigile hoonetele, vastavalt EVS-le 812-6:2012+A1+A2'' Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus p6.3.12.;
- enne elamute ja lasteaia kasutusele võtmist on vaja teostada mürauuringud nii hoonete sees, kui ka mürale kõige avatumal välispiirdel;
- tehnoseadmete müratasemed ei tohi planeeritaval elamualal ning teistel lähedusse jäävatel elamualadel ületada keskkonnaministri 16.02.2016 a määruses nr 71''Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid'' lisa 1 III kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtusi;
- Pirita tee äärde planeeritud hoonete teepoolsete välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada välismüra tasemega kuni 65 dB, ülejäänud alal välismüra tasemega 50dB - 55 dB.  
Elamute siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04. märtsi 2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003''Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest'';
- siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, vastavalt EVS 840: 2017'' Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes'' toodule, elamutes ja lasteaias tuleb tagada radoonitase mitte üle 200 bq/m<sup>3</sup> ning enne lasteaia kasutusele võttu

kontrollida radoonisisaldust kontrollmõõtmistega;

- lasteaia projekteerimisel tagada lasteaia lasterühmaruumidele ja mänguväljakutele perioodil 22.04-22.08 Eesti standardi EVS 894:2008+A2:2015 ” Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” kohane insolatsioonikestus, mänguruumides 3- tunnine insolatsioon;
- hoonete ja tänavate ehitusprojektide mahus koostatavates vertikaalplaneeringutes vältida sademevee valgumist naaber-kinnistutele;
- hoonesisestes parklates formeeruv vesi tuleb juhtida reovee-kanalisatsiooni;
- hoonete projekteerimisel näha ette õhu puhastamist peentolmust ja tahmast õhupuhastusega sundventilatsiooni projekteerimisega, elamutes tagada sissepuhke- ja väljatõmbe-ventilatsioon, kuna planeeritava ala põhjapoolses osas esineb piirväärtusest kõrgemaid saasteainete kontsentratsioone,
- juhul kui planeeritaval alal asuvate põletusseadmete summaarne soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel ületab 1MW, peab käitaja enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba( keskkonnaministri määrus nr 67 Tegevuse künnisvõimalused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba§3,lg1 ja atmosfääriõhukaitse seadus §79, lg6);
- jäätmete kogumiskohad kavandada juurdepääsuteega samale tasandile, hea juurdepääsuga kohtadesse, arvestades Tallinna Jäätmehoolduseeskirja nõuetega. ( §16, lõige 1 ja lõige 6)
- jalgrataste parkimiskohtade arv määrata vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokollile nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud „Tallinna rattastrateegiale 2018-2028“

## **8. Detailplaneeringus kavandatu elluviimine**

Detailplanninguga on planeeritud moodustada:

- kolm üldmaa sihtotstarbega krunti, mis on ette nähtud haljasalade rajamiseks( pos 1/8,pos 1/10 ja pos 12)
- kolm transpordimaa krunti( pos 1/9,1/11 ja pos 13)

Ülalnimetatud kuus krunti on käesoleval ajal eraomandis ja antakse üle Tallinna linnale ning on määratud avalikult kasutatavateks.

Avalikuks kasutamiseks kavandatud kruntide planeerimisel on arvestatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti, Tallinna Kesklinna Halduskogu, Tallinna Kesklinna Valitsuse, Tallinna Kommunaalameti ja Tallinna Transpordiameti ettepanekuid.

Detailplaneeringus on kavandatud kõigile avalikuks kasutamiseks määratavatele aladele eraldi krundid, mis on aluseks Tallinna linna ja Maarjamäe Kodu OÜ vahel maa üleandmise lepete sõlmimisel.

Detailplaneeringus on esitatud kavandatu elluviimise etappide skeem, kus alale kavandatud on jagatud kolme etappi.

Esimeses etapis ehitatakse Pirita teele valgusfooridega reguleeritav liiklusristmik ja kaks elamugruppi, pos 1/1 ja pos 1/2 ning neid elamugruppe teenindavad tänavad, kavandatud korterite arv 141.

Teises etapis ehitatakse välja kaks elamugruppi, pos 1/3 ja pos 1/4 ning neid teenindavad tänavad, kavandatud korterite arv 106.

Kolmandas etapis ehitatakse välja kaks elamugruppi, pos 1/5 ja pos 1/7 ning lasteasutus, kavandatud korterite arv 53.

Tallinna linnal on kuni detailplaneeringu elluviimise esimese etapi viimase hoone kasutusloa andmise päevani õigus otsustada detailplaneeringu järgsele krundile positsiooniga 1/6 eralasteaia asemel munitsipaallasteaia rajamine, millest Tallinna linn teavitab kinnisasja omanikku samaks tähtpäevaks. Munitsipaallasteaia ehitamiseks on Tallinna linnal õigus omandada krunt positsioon 1/6 ning omandamise ja munitsipaallasteaia ehitamise (kaas)rahastamise tingimused lepatakse kokku hiljemalt detailplaneeringu elluviimise kolmanda etapi esimese elu-ja/ või äri- ja eluhoone ehitusloa taotlemise ajaks vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15.detsembri 2022 määrusele nr 24 "Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord".

Ehitusetappide määramisel on lähtunud eesmärgist luua juba esimeses ehitusetapis parem liikluslahendus, s.o fooridega reguleeritud sisse- ja väljasõit planeeritavalt alalt, mis muudab oluliselt paremaks juurdepääsu olemasolevatele elamutele ning tagab head juurdepääsu uutele elamutele.