

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID.

Planeeringu koostamise alused on:

- Planeerimisseadus.
- Tallinna linna ehitusmäärus.
- Tallinna Linnavalitsuse korraldus 11.11.2009 nr 1860-k.
- Detailplaneeringu algatamise taotlus 08.10.2007.

Detailplaneering on vormistatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määruse nr 61 nõuetele.

Planeeringu koostamise lähtedokumendid on:

1. Tallinna üldplaneering.
2. Astangu Ehitusmäärus.
3. Tallinna Keskkonnastrateegia aastani 2010.
4. Tallinna Linnavolikogu 03.03.2005 määrus nr 17.
5. Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 määrus nr 329.
6. Tallinna Linnavolikogu 16.09.2004 määrus nr 34.
7. Eesti Standard EVS 809-1:2002 – Kuritegevuse ennetamine.
8. Eesti Standard EVS 843:2003 – Linnatänavad.
9. Eesti Standard EVS 842:2003 - Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.
10. Eesti Standard EVS 840:2003 - Radooniohutu hoone projekteerimine.
11. Tehnilised tingimused (AS Tallinna Vesi, 02.10.09 PR/0939583-1).
12. Tehnilised tingimused (AS Tallinna Küte, 19.10.2009 nr 21300-01-09/43).
13. Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 168423 (Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ, 05.10.2009).
14. Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 13618549 (Elion Ettevõtted AS, 07.10.2009).
15. Tehnilised tingimused (AS Starman, 30.11.2009).
16. Tehnilised tingimused (Energate OÜ, 01.02.2010/T-146).

Planeeringu koostamiseks läbiviidud uuringud:

1. Maa-ala plaan koos tehnovõrkudega – OÜ Geomap, töö nr T-013-08, 26.02.2008 ja 16.10.2008.
2. Seletuskiri Astangu tn 4 olemasoleva puittaimestiku ja haljastuse ning selle seisundi kohta (OÜ Metsabüroo, 13.03.2008 ja november 2008).
3. Astangu piirkonna pinna- ja sademevee ärajuhtimise põhiskeem (Maa ja Vesi Projekteerimisbüroo, töö nr 03425, mai 2003).
4. Tallinna Astangu piirkonna hüdrogeoloogiline iseloomustus (AS Maves, töö nr 3040, aprill 2003).
5. Ehitusgeoloogia aruanne (REI, töö nr 6111M, november 1989).
6. Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine (Insinööritoimisto Akukon OY, töö nr 9800-1, 2009).
7. Astngu tn 4 kinnistu maa-ala radooniriski hinnangu aruanne (Eesti Geoloogiakeskus, 2010).

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE.

Astangu tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ülesandeks on Haabersti linnaosas asuva 100% sotsiaalmaa sihtotstarbega Astangu tn 4 kinnistu ja reformimata riigimaa jagamine üheks 100% sotsiaalmaa, kaheks 100% elamumaa ja kaheks 100% tootmismaa sihtotstarbega krundiks ning moodustatavatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõiguse määramine kokku kolme kuni 4-korruselise, maa-alause korrusega korterelamu ehitamiseks. Lisaks on detailplaneeringu ülesanne üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega 11.09.2009 nr 1860-k algatatud detailplaneeringu ala suurus on 3,26 ha. Hõlmab endas ka Paldiski mnt ja Astangu tänava ristmiku kõrval olevaid Astangu 2a kehtestatud detailplaneeringuga planeeritud ühte tootmismaa ja ühte transpordimaa krunti. Kehtestamisele kuuluvast Astangu tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu alast on need krundid välja arvatud, planeeritava ala suurus on 3,01 ha.

3. OLEMASOLEV OLUKORD.

Asukoht.

Planeeritav ala paikneb Tallinna linna lääneosas, Väike-Õismäe elurajooni ja Tähetorni tn-Paldiski mnt tööstusrajooni vahelises vööndis. Maa-ala paikneb Astangu elurajooni sissesõidutee kõrval. Maa-ala on maha jäetud olekus kõnnumaa, mis on hoonestamata.

Kinnistu.

Astangu tn 4 kinnistu suurus on 12584 m², sihtotstarve sotsiaalmaa. Omanik: Osühing Favorte. Planeeringuga on haaratud ka 14248 m² reformimata riigimaad.

Maastik.

Üldmiljööks on märg võsane puistu. Talude ajast on aluspinnas kuivenduskraavide jäljed. Puistu on kohati tihedam, sees on väikeseid kõrge rohuga lagendikke. Astangu asumi pool muutuvad puud suuremaks ja jämedamaks, maapind kuivemaks. Paldiski maantee pool on puistu peenike ja võsane.

Maapind on tasane, kõrgusmärgid 5.17-5.77. Astangu tänava pind on kõrgemal, 5.82-6.42.

Hoonestus.

Maa-alal ja lähiumbruses hoonestus puudub. Lähim olemasolev hoone on Paldiski maantee ja Astangu tänava nurgal olev söögikoha paviljon.

Tänavad.

Pääs maa-alale on Astangu tänavalt.

Tehnovõrgud.

Maa-ala lääneserva läbivad vee-, kanalisatsiooni- ja sadeveekanalisatsioonitrassid. Astangu tänava ääres ja maa-ala lääneosas on kuivenduskraav.

Geoloogia.

Geoloogilisi uuringuid on tehtud piki Astangu tänavat 1989. aastal (REI, töö nr 6111M). Ala asub endisel meretasandikul.

Maa-ala idaosas on kuni 0.1 m sügavuseni keskliiv, täiteliiv; 0.1-0.6 m lubjakivi sõelmed, tihedad; 0.6-1.3 m täiteliiv, tolmiiv, kesktihe; 1.3-3.0 m jämetolmiiv, kesktihe, 1.95 m sügavusel veeküllastunud; 3,0-4,0 m sügavusel on saviliiv, raske, voolav; 4,0-6,0 m sügavusel kerge voolav liivsavi.

Maa-ala lääneosas on kuni 0.3 m sügavuseni muld puujuurtega; 0,3-1,05 m peenliiv, tihe, märg; 1.05-4.35 m tolmiiv, veeküllastunud; 4.35-6.95 m savi, voolav; 6.95-8.15 m savi, pehmeplastne; 8.15-10.05 m tolmiiv- ja peenliiva vahekihtidega; 10.05-11.15 m savi, pehmeplaste tolmiiva vahekihtidega; 11.15-12.0 m tolmiiv, veeküllastunud; 12.00-14.75 m savi, pehmeplastne, tolmiiva vahekihtidega; 14.75-15.95 m tolmiiv, tihe, peen- ja kruusliiva vahekihtidega; 15.95-16.50 m saviliivmoreen, kõva.

4. ÜLDPLANEERING, EHITUSMÄÄRUS.

Tallinna üldplaneeringu järgi on ala korruselamute ala. Põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandusettevõtted, garaaži-kooperatiivid jm; paneelalampiirakondades ka bürood jm keskkonnaohutud ettevõtted.

Detailplaneering vastab kehtivale Tallinna üldplaneeringule.

Astangule on koostatud Ehitusmäärus.

Planeeringu ala asub Astangu ehitusmääruse alal III ehituspiirkonnas. Kruntide võimalikud kasutusotstarbed: kaubandus- teenindus-, kontori-, vabaaja- meelelahutushoonete ja spordirajatiste maa; laohoonete maa; tootmismaa, lubatud väiksemahuline ja välise mõjuta tootmine.

Enamus maa-alast on haljasmaa. Maa-alale ulatub kitsas tootmis- ja ärimaa vöönd. Ida küljele ulatub vääriselupaik. Detailplaneering funktsiooni osas ei järgi Astangu ehitusmäärust.

	Ehitusmääruse nõue	Planeeritav
Hoonete kõrgus -	maksimaalselt 16 m	16 m
Korruselisus -	maksimaalselt 4	4
Kruntide täisehituse %	täpsustatakse planeeringuga	krunt nr 2 - 17,2 % krunt nr 3 - 14,1 %
Krundi kõrghaljastuse % -	20 %	krunt nr 2 - 49 % krunt nr 3 - 43 %

Ehitusmäärusega määratud piirkonna sihtotstarvet on muudetud kehtestatud Astangu 2B kinnistu detailplaneeringuga. Tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntide asemel on Paldiski maantee ääres vööndis

ärimaa krundid ja nende taga maanteest eemal elamumaa krundid. Tootmismaa kruntide kavandamine Astangu 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringualale elamukruntide ja roheala vahele ei ole sobilik.

Koostatav Haabersti linnaosa üldplaneering.

Koostamisel olevas linnaosa üldplaneeringus on antud maa-ala osaliselt hoonestatav, enamuses roheala. Jääb kahe ehituspiirkonna alale (nr 37A ja 38). 38 ehituspiirkonna alal järgib ehitatava ala joon Astangu ehitusmääruses antud joont. Sihtotstarve on erinev- võimalikud kasutusotstarbed on korterelamute, ühiskondlike hoonete ja puhkeehitiste ala.

37A ehituspiirkonna ehitatav ala planeeritavale alale ei ulatu, on roheala. Detailplaneering vastab koostatavale Haabersti linnaosa üldplaneeringule.

	Üldplaneeringu nõue	Planeeritav
Hoonete kõrgus -	maksimaalselt 16 m	16 m
Korruselisus -	maksimaalselt 4	4
Hoonestustihedus	0,6	0,29

Koostamisel olevas linnaosa üldplaneeringus on maa-alale märgitud perspektiivne veehaare. Täpsemalt on perspektiivsete puurkaevude asukohad äratoodud AS Maves poolt koostatud töös Tallinna linna Haabersti linnaosa Astangu asumis põhjaveega veevarustuse lahendusest (töö nr 6081, 2008). Perspektiivsete puurkaevude asukohti on rohkem kui tegelikkuses vaja, lõplikku valikut pole tehtud.

5. PLANEERINGU LAHENDUSETTEPANEK, LINNAEHITUSLIKUD IDEED.

Maa-alale on planeeritud 2 elamumaa krunti, 1 sotsiaalmaa krunt (üldmaa) ja 2 tootmismaa krunti (alajaam, kanal.pumpla). Hoonestusvõimalus ja paiknemine on määratud Astangu ehitusmäärusega ja koostatava Haabersti linnaosa üldplaneeringuga. Funktsionaalses lahenduses on lähtutud koostamisel olevast Haabersti linnaosa üldplaneeringust.

Olemasolevaks maa-ala põhielemendiks on erineva tiheduse ja võsasuse astmega puistu. Hoonestus on planeeritud puistu hõredamasse ossa, kus on väikesed lagendikud. Hoonestus on omaette „saareke“, puistu vahel peidus. Visuaalne eraldatus annab hoonestuse arhitektuuri kavandamisel suure vabaduse, otsesed piirangud puuduvad. On võimalus luua maastikutundlikud hooned. Hoonestatav ala on kirde-edela suunaline ja kiilukujuline. Hoonestus on kavandatud põhiliselt kiiluga risti. Nii jääb hoonestuse ja maastiku üldmulje õhulisem, puistud jäävad visuaalselt seotuks, ei teki pikki monotoonseid hoonestusjooni.

Parkimine on lahendatud põhiliselt hoonete all. Sellest tulenevalt on hooned postidel.

Juurdepääs on planeeritud väikese tupikteena Astangu tänavalt. Hoonestus on märgatav tänavalt kahest 15-20 m laiusest lõigust. Astangu tn 2B planeeritava hoonestusega jääb samuti vahe sisse.

Sotsiaalmaa krunt jääb looduslikuks.

Ehitustegevusega puudutatava ala (hoonestusalad ja sissesõidutee) ida ja lääne külgedele on kavandatud kaks uut kuivenduskraavi, mis „lõikavad“ kruntide hoonestatavad osad ja sissesõidutee lahti looduslikust märjast pinnast.

Maa-ala lääne küljel on Astangu ehitusmäärusega kavandatud liikumisrada. Astangu tn 2A ja 2B kinnistute planeeringus on liikumisraja ristumised tänavatega planeeritud sildadena. Sama põhimõtet on järgitud ka antud planeeringus Astangu tänava ületamisel. Sild on võimalik lahendada maastikuobjektina, rajal liikudes on kängas, kust autod sõidavad alt läbi.

Paldiski maantee ja Astangu tänava ristmik on planeeringus kajastatud vastavalt Astangu tn 2A ja 2B kinnistute detailplaneeringu lahendusele, mis arvestab Paldiski maantee rekonstrueerimise projektiga.

Linnaehituslikult on hoonestatavate kruntide puhul tegemist omaette pesaga Astangu tänava ääres. Vihjab tänaval liikujatele, et puistu taga on ka linnaruum, mis on osa laiema Paldiski maantee äärsest äri- ja elamumaa kruntide vööndist. Maa-alale tekib rahulik ja kvaliteetne elukeskkond. Hoonestus on sujuvas ühenduses maastikuga, ei vastandu sellele. Astangu Ehitusmääruse funktsiooni (äri-/tootmismaa) järgides kaasneks tugevalt vastanduv lahendus (massiivsed hooned ja asflatplatsid), maastikust oleks tükk välja lõigatud ja asendatud tehiskeskonnaga. Seetõttu ongi lähtutud koostamisel olevast Haabersti linnaosa üldplaneeringust.

6. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS.

Varem on ala olnud talumaa, millest on säilinud kuivenduskraavide jäljed puistus. Hiljem oli nõukogude sõjeväeosa ääreala, mida meenutavad okastraataia fragmendid. Tänapäevaks on saanud alast liigmärg võsastunud lehtpuu puistu.

Astangu tänav on ühe asumi (Astangu) sissesõidutee, mille kasutajate hulk on uue pääsu rajamisega Väike-Õismäelt vähenenud. Kunagine Astangu põhiühendus linnaga on taandunud ainult ühenduseks Paldiski maanteega.

Koostatava Haabersti linnaosa üldplaneeringu järgi on antud maa-ala osa Paldiski maanteega paralleelse ärimaa vööndi taga paiknevast elamumaa ja rohevööndist. Astangu tänava äärde ulatub elamumaa vööndist väike lõik, korraks on nähtav. Enamuses pikkusest säilib rohelise puistuna, mida läbib liikumisteed. Planeeritav ala on üldolemuselt puistu, mille sees on saarena kaks elamumaa krunti.

Astangu tänava põhja külg on hetkel võsane kõnnumaa, osaliselt üleujutatud. Astangu asumi poole kavandatakse uusi 5-8-korruseliseid elamuid.

Linnaosa ärikeskuseks on Haabersti ringteeäärne ala, planeeringualast 3 km kaugusel. Lähimad koolid on Järveotsa kvartalis, kus paikneb kaks kooli; veidi kaugemal asuvad neli Väike-Õismäe kooli. Lähimad kolm lasteaeda asuvad samuti Järveotsa kvartalis. Lähim bussiliin on Paldiski maanteel, lähim bussipeatus on 300 m kaugusel.

Kergliiklusteed on kavandatud Paldiski maantee äärde, perspektiivselt ka Astangu tänava põhja küljele. Tallinna üldplaneeringus, Astangu ehitusmääruses ning kergliiklusteede ja rohealade teemaplaneeringus on planeeringualale ja lähialadele kavandatud rekreatiivse suunitlusega rohekoridore ja -alaid. Maa-ala läbib perspektiivne Astangu liikumisteed, mis ühendab Harku metsa rajad Harku järvega (rannaga). Kontaktvööndi põhilised rekreatsioonialad on Harku järve äärsed puhkealad. Järve supelrand asub planeeringualast u. 1 km kaugusel.

2010.a. mai seisuga on kontaktvööndi alal algatatud mitu detailplaneeringut, osa on koostamisel, osadel juhtudel pole lahenduseni jõutud. Kehtestatud on kaks detailplaneeringut.

Kehtestatud on Kotermäe-2 eramurajooni detailplaneering (DP000610). Hõlmab endas ka Astangu tn 4 ja lähiala detailplaneeringu ala. Planeeringu lahendust ei ole asutud realiseerima. Selle lahendus on moraalselt vananenud, asukohta ja ümbruse arenguid arvestades sobimatu. Planeering ei arvesta kinnistu piiridega. Planeeringut on osaliselt muudetud kehtestatud Astangu 2B kinnistu detailplaneeringuga.

Algatatud on Paldiski maantee ja Astangu tänava ristmiku ja lähiala detailplaneering (DP007120). Lahenduseni pole jõutud.

Vastu on võetud Astangu tn 19, 19A ja 25 kruntide detailplaneering (DP027310). Asub ida pool. Planeeritud on kolm 8-korruselist korterelamut.

Kehtetuks on tunnistatud Paldiski mnt 235B kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP008980). Asub lõuna pool.

Kehtestatud on Astangu tn 2B kinnistu detailplaneering (DP005660) ja taotlus esitatud Astangu tn 2A kinnistu detailplaneeringu algatamiseks (DP028660). Asuvad edela küljel. Planeeringud on ühendatud üheks tööks. Kavandatud on 5-korruselise hoonestusega äri-/tootmistalad krundid, 4-korruselised elamud ja üks lasteaed.

7. MAAKASUTUS.

Alale planeeritakse 1 sotsiaalmaa krunt (üldmaa), 2 elamumaa krunti ja 2 tootmistalad krunti (alajaam, kanal.pumpla). Sotsiaalmaa krunt (krunt nr 1) on kavandatud avaliku kasutusega.

Astangu tänavale (lõigule) eraldi transpordimaa krunti ei ole planeeritud, kuna Paldiski maantee ja Astangu tänava ristmikul on algatatud eraldi detailplaneering, planeeritav krundijaotus on ebaselge.

Krundile nr 2 tuleb seada teeservituut krundi nr 3 kasuks, krundile nr 3 tuleb seada teeservituut krundi nr 2 kasuks. Tehnovõrkude servituutide vajadus vt. Põhijoonisel.

8. KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA HALJASTUSE IDEELAHENDUS.

Hoonetele rangeid arhitektuurinõudeid ei ole kavandatud. Kavandatav hoonestus on ruumiliselt eraldatud. Naabruses puudub hoonestus, millega oleks vaja suhtestuda. Määratud hoonestuse suurim kõrgus ja korruselisus- 16 m ja kuni 4 korrust. Samuti on määratud katuse kalle 0-15°. Samuti on täpselt määratud hoonestuse paiknemine, et saavutada soovitud mahuline seotus ümbritseva rohelusega.

Krunt 1

Maa-ala lääneservas kavandatud sotsiaalmaa krunt (üldkasutatav maa). Põhiliselt säilib sellisena nagu on. Krundi lääneserval olev kraavi lõik tuleb korrastada. Krundi lääneosa läbib kavandatav Astangu liikumistrada. Selle kõrvale on kavandatud kehtestatud Astangu tn 2b detailplaneeringu järgi uus kraav.

Krundi suurus on 4571 m².

Krundile on märgitud perspektiivse puurkaevu asukoht. Perspektiivsete puurkaevude asukohti on Astangu arendusalal rohkem kui tegelikkuses vaja, lõplikku valikut pole tehtud. Seetõttu ei ole perspektiivsele puurkaevule hetkel planeeritud ka eraldi krunti.

Krunt on avaliku kasutusega.

Krunt 2

Maa-ala idaossa kavandatud elamumaa krunt. Krunt jaguneb olemuselt kaheks. Hoonestus on kavandatud krundi keskossa. Lääne- ja idapoolne osa jäävad ehitustegevusest puutumata, säilib puistu. Erinevate osade vahele on kavandatud kuivenduskraavid.

Krundile on kavandatud kaks 4-korruselise hoonet. Hoonete edelapoolsetele külgedele võib rajada hoonemahust kuni 2,5 m eenduvaid rõdusid kuni 1/3 hoonefrondi pikkusest. Parkimiskohad on ühisel 1.korrusel maapinna tasandis. Kahe hoone vahele jääb parkimistasandi katus. Parkimistasand on ideena poollahtine, suletud-varjatud osad vahelduvad avatud osadega. Parkimistasandi katuse võib rajada näiteks katuseaiana-terrassina või (pool)läbipaistva varikatusena järgides tuleohutusnõudeid.

Krundil on kokku 50 korterit. Vähemalt pool korteritest peavad olema 3- või enamatoalised.

Krundi suurus on 12584 m².

Suurim ehitisealunepind 2170 m² (koos kaetud parkimistasandiga).

Katuse kalle 0-15°.

Hoonete suurim kõrgus maapinnast 16 m, parkimistasandi katusel 4 m.

Krundil on kokku kuni 53 parkimiskohta (hoone mahus).

Hoone tulepüsivusaste TP1.

Hoonete materjali- ja värvikasutus on vaba. Seintel mitte kasutada plastikvoodreid ja profiilplekki.

Iga korterite igal toal ja eraldi ruumina kõõgil peab olema vähemalt üks lahtikäiv aken.

Krundile piirdeaeda rajada ei või.

Krundile põhilise haljastuselemendina jääb domineerima olemasolev puistu krundi lääne- ja idapoolsel osal. See jääb ehitustegevusest puutumata. Vajalik on puhastada alusvõsast ja niita, et oleks võimalik kasutada jalutamiseks, mängimiseks. Kõrghaljastusena säilitamisel on vajalik harvendamine, et parematele puudele tagada enam valgust ja sobivamaid kasvutingimusi.

Krundi keskel ehitustegevusega haarataval osal säilib kõrghaljastus vähemal määral eraldi puudegruppina ja üksikpuudena. Selleks on hoonestusalale tehtud ka sisselõiked (kahe hoone vahel, edela küljel).

Parkimistasandi katuse lahendamisel on võimalikud erinevad variandid (õueala-katuseaed), poolläbipaistev varikatus, jms.).

Krunt 3

Maa-ala idaossa kavandatud elamumaa krunt. Hoonestus on kavandatud krundi keskossa lagedamale alale. Lääne- ja idapoolne osa jääb ehitustegevusest puutumata, säilib puistu.

Krundile on kavandatud üks 4-korruseline hoone. Hoone lõuna- ja kagupoolsetele külgedele võib rajada hoonemahust kuni 2,5 m eenduvaid rõdusid kuni 1/3 hoonefrondi pikkusest. Parkimiskohad on enamuses hoone all 1.korrusel maapinna tasandis. Hoone loode ja edela külgedele jääb parkimistasandi katus. Parkimistasand on ideena poollahtine, suletud-varjatud osad vahelduvad avatud osadega. Parkimistasandi katuse võib rajada näiteks katuseaiana-terrassina või (pool)läbipaistva varikatusena järgides tuleohutusnõudeid. Hoones on 25 korterit. Vähemalt pool korteritest peavad olema 3- või enamatoalised.

Krundi suurus on 8585 m².

Suurim ehitisealunepind 1210 m² (koos kaetud parkimistasandiga).

Katuse kalle 0-15°.

Hoone suurim kõrgus maapinnast 16 m, parkimistasandi katusel 4 m.

Krundil on kokku kuni 27 parkimiskohta (hoone mahus).

Hoonete tulepüsivusaste TP1.

Hoonete materjali- ja värvikasutus on vaba. Seintel mitte kasutada plastikvoodreid ja profiilplekki.

Iga korterite igal toal ja eraldi ruumina köögil peab olema vähemalt üks lahtikäiv aken.

Krundile piirdeaeda rajada ei või.

Krundile põhilise haljastuselemendina jääb domineerima olemasolev puistu krundi lääne- ja idapoolsel osal ning põhja küljel. Lisaks on üksikpuudena ja väikeste gruppidena kagu ja edela külgedel. Puistut on vajalik puhastada alusvõsast ja kuivanud puudest, niita. On võimalik kasutada jalutus- ja mängukohana.

Parkimistasandi katuse lahendamisel on võimalikud erinevad variandid (õueala-katuseaed), poolläbipaistev varikatus, jms.).

Krunt 6

Kruntide nr 2 ja 3 sissesõidutee äärde kavandatud alajaama krunt.

Krundi suurus on 46 m².

Suurim ehitisealunepind 25 m².

Krundile võib rajada ühe kuni 5 m kõrguse 1-korruselise hoone (rajatise).

Krundile võib rajada kuni 1,5 m kõrguse teraspostidel terasvõrkaia.

Krunt 7

Kruntide nr 2 ja 3 sissesõidutee äärde kavandatud kanalisatsioonipumpla krunt.

Krundi suurus on 30 m².

Krundile võib rajada kuni 1,5 m kõrguse teraspostidel terasvõrkaia.

KEHTESTAMISELE MITTEKUULUVAD KRUNDID:

Krunt 4

Paldiski mnt äärde kavandatud avaliku kasutusega transpordimaa krunt.

Krundi suurus on 826 m².

Krunt on avaliku kasutusega.

Krunt 5

Paldiski mnt äärde kavandatud jaotusalajaama krunt.

Krundi suurus on 190 m².

Suurim ehitisealunepind 120 m².

Krundile võib rajada ühe kuni 5 m kõrguse 1-korruselise hoone (rajatise).

Krundile võib rajada kuni 2 m kõrguse teraspostidel terasvõrkaia.

9. KESKKONNAKAITSE.

Olemasolev kuivenduskraav säilib, see tuleb puhastada langenud okstest, võsast ja setetest. Maa-ala lääne küljel oleva lõigu trasseering tuleb korrastada. Lisaks on ehitustegevusega puudutatava ala ida ja lääne külgedele planeeritud uued kraavid. Kuivenduskraavide kallastel on 1 m laiune veekaitsevöönd.

Planeeringu elluviimisel asendub väike osa puistust ja enamused lagedast alast hoonete ja tehispinnaga (tänav, jalgteed, parkimistasandite katus). Üldises maastikupildis asendub lagendik hoonetega, mille visuaalne mõju on väga piiratud.

Puistu osas on muutus väike, rajatakse jalgrajad. Puistu harvendamisel ja niitmisel on mõju kahetine. Tugevamad puud saavad paremad kasvutingimused, samas muutuvad elutingimused väikelindude ja -loomade jaoks.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku radooniohuga. Eesti Geoloogiakeskuse poolt veebruaris 2010 tehtud radooniriski hinnangu järgi kuulub maa-ala pinnas kõrge ja normaalse Rn-sisaldusega pinnaste kategooriasse, tegelikult nende piirile ja valdavalt normaalse pinnase poolele. U (Ra) 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. Ka pinnase gammakiirguse tase on fooniline ja madalam maksimaalsest lubatust (soovituslik) piirist.

Hoonete projekteerimisel kasutada tarindite puhul radoonikindlaid lahendusi (EVS 840:2003). Kuna hoonete elukorrad on maapinnast kõrgemal ja all on (pool)lahtine parkimistasand, siis eluruumides radooni ohtu ei ole. Parkimistasand vajab igal juhul ventileerimist (loomulik või sundventilatsioon).

Arvestatav liiklusrünnak on Paldiski maantee. Insinööritoimisto Akukon OY koostas maa-ala müratasemete hinnangu (2009.a.). Müra taotlustase uut planeeritavatel segaaladel on päevasel ajal 60 dB ja öisel ajal 50 dB. Hinnangu järgi on müra tase planeeritavate korterelamute juures olemasoleva ja perspektiivse liiklussageduse juures 55-59 dB päevasel ajal ja 45-49 dB öisel ajal; planeeritavate laste mänguväljakute juures vastavalt 45-49 dB ja 35-39 dB. Planeeritav hoonestus ja õuealad on vähemalt 190 m kaugusel Paldiski maanteest. S.t. ka täiendavaid müratõkke meetmeid kasutamata jääb ekvivalentne müra tase õuealal taotlustasemest väiksemaks.

Kavandatud tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnamõjusid.

1. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh näiteks tootmistegevust ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase ja õhu saastatust ning olulist jäätmetekke või müratasemete suurenemist.
2. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kolme kuni 4-korruselise kortermaja rajamine ja selle sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid.
3. Haabersti linnaosa Astangu perspektiivsel hoonestusalal paikneval planeeringualal ega selle lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada. Detailplaneeringu elluviimisel muutub ala veerežiim, kuid edasistes projekteerimisetappides on võimalik mõju leevendada ning seetõttu olulist mõju kõrghaljastusele ja planeeringuala idaservas olevale vääriselupaigale ette näha ei ole.
4. Planeeringualal paiknevad suuremad puistud säilitatakse tervikutena ning lisaks elamumaa kruntidele moodustatakse üks hoonestusõigusega ning liikumisrajaga sotsiaalmaa krunt. Likvideeritav väheväärtuslik haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 25.08.2005 määruse nr 45 tingimustele ning uushaljastuse rajamine toimub haljastusprojekti alusel.
5. Koostatud müraprognoozi kohaselt ei ületata müra etteantud normtasemeid ning kõrge radoonisisalduse tõttu arvestatakse elamute ehitusprojektide koostamisel radooniohutu hoone projekteerimisnõuetega.
6. Planeeringuala ei paikne keskkonda saastavaid objekte, samuti ei ole planeeritaval alal toimunud tootmistegevust ega muud keskkonnaohtlikku tegevust ning seetõttu ei ole eeldada pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele.
7. Teede ja parklate reostusohhtlikud sademetevesi puhastatakse enne eelvoolu juhtimist lokaalsetes puhastusseadmetes.
8. Tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ja lõhna teket, valgusreostust tekib vähesel määral sise- ja välisvalgustusest ja autode tuledest. Vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel, jäätmetekke on seotud põhiliselt ehitustöödega.
9. Detailplaneeringuga kavandatud tegevus on kooskõlas Tallinna üldplaneeringu 2010 maa-kasutuse juhtotstarbega (korruselamute ala).

10. HALJASTUS, PUHKEALAD, LIIKUMISRAJAD.

Maa-alale planeeritud sotsiaalmaa krundil säilib puistu põhiosas sellisena nagu on, samuti elamumaa kruntide ehitustegevusest puutumata osades. Olemasolev puistu on kohati väga tihe, vajalik on puhastada alusvõsast, ka niita. Parematele puudele soodsamate kasvutingimuste ja valguse tagamiseks on vaja puistut harvendada.

Sotsiaalmaa krundil (krunt 1) on puistu avaliku kasutusega. Maa-ala lääneosa läbib põhja-lõunasuunaliselt Ehitusmäärusega kavandatud liikumisrada. Krundil nr 1 on metsarajana puistu sees. Astangu tänava ületamiseks on perspektiivselt kavandatud sild.

Elamukruntide mängu- ja puhkealade rajamisel-kujundamisel on erinevad võimalused. Väikeelemente (istepingid, liivakast, kiiged jms.) on võimalik paigutada hoonete kagu ja edela külgedele hoonestuse lähedale haljaspindadele puistugruppide vahele ja/või puistu vahele kruntide kagu küljel.

Hoonestus on planeeritud lagedamale maa-alale. Mahavõtta on kavandatud 257 III väärtusklassi puud, 15 IV väärtusklassi puud ja 60 V väärtusklassi puud. Likvideeritavate puude asendusistutuse arvutuse alusel tuleb istutada 983 uut puud. Hoonestuse ümber on kavandatud täiendada-asendada ja rajada uusi puistugruppe (kokku u. 1500 m² alal, 100 puud). Hoonestus jääb puistuga ümbritsetuks. Täiendavad 883 puud istutatakse Haabersti linnaosavalitsuse ja Tallinna Keskkonnaametiga kokku lepitavasse kohta.

Ehitustegevus muudab hoonestatavate kruntide niiskusežiimi. See võib aja jooksul kaasa tuua ka teiste kui maha võetavatena märgitud puude hukkumise. Puude hukkumisel tuleb istutada uued puud. Istutatavate puude arv määrata Tallinna Volikogu määruse nr 45, 25.08.2005 alusel.

Säilivate puistualade hooldustöid (sanitaarraie, alusvõsa eemaldamine, niitmine) on lubatud teha üksnes kraavidega piiratud hoonestusega alal ning kraavide projekteerimisel arvestada lodumetsa veerežiimi säilitamise vajadusega.

Ehitusprojektide koosseisus tuleb koostada ka haljastusprojekt.

Tallinna rohealade teemaplaneeringu järgi on maa-ala lääneserval põhja-lõunasuunaline rohekoridor. Detailplaneeringu lahenduses jääb see ala rohealaks, mida läbib Astangu liikumisrada. Teemaplaneeringu järgi on maa-ala idaküljel roheala (Astangu ehitusmääruses vääriselupaik).

11. VERTIKAALPLANEERING, KRAAVID.

Ehitustegevusega puudutatava ala ida ja lääne külgedele on kavandatud kaks uut kuivenduskraavi. „Lõikavad“ kruntide ehitustegevusega puudutatavad osad ja sissesõidutee lahti looduslikust märjast pinnast. Elamumaa kruntide pinda on hoonestuse vahetus ümbruses kavandatud tõsta kuni 0,5-2 m. Enim tõuseb maapind hoonete sissepääsude ja parklaktuse-õueala juures. Kavandatud on sujuv üleminek hoonest ja terrassilt haljaspinnale (rohelised nõlvad). Maapinna tõstmisel tuleb järgida, et säilitatavate puude juurekaela osa jääks vabaks. Maapinna kalded anda hoonetest kraavide suunas. Metsamaa kruntidel maapinna kõrgust ei muudeta.

Järgides kehtestatud Astangu tn 2b detailplaneeringu lahendust on krundile nr 1 liikumisraja kõrvale kavandatud uus kraav.

Maa ja Vesi Projekteerimisbüroo poolt koostatud Astangu piirkonna pinna- ja sadevee ärajuhtimise põhiskeemi (mai 2003) järgi on uus ida-lääne suunaline kraav kavandatud planeeritava ala lõunaküljele. Kraav on kavandatud puistu piirile.

Kõigi planeeringuala kraavide vesi suubub Astangu tänava all planeeringuala kirdenurgas olevasse truupi, kust voolab edasi põhja suunas Harku järve. See kraav ja truup on planeeringuala kraavide eesvooluks. Planeeringualal moodustatavate kinnistute omanikud ei tohi takistada kraavides veevoolu kõrgematel aladel läbi maa-ala kraavide eesvoolu.

12. JÄÄTMETE KOGUMINE.

Elamumaa kruntidel lahendada jäätmete kogumine vastavalt Tallinna Jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Jäätmete kogumine lahendada hoonete all maapinna tasandis. Ette on nähtud eraldi olme-, paberi-papi ja biolagunevate jäätmete konteinerid. Konteinerite paigutus täpsustada hooneprojektidega.

13.LIIKLUSKORRALDUS, PARKIMINE.

Pääs alale on Astangu tänavalt. Elamumaa kruntidele juurdepääsuks on planeeritud väike tupiktee, mille lõpus on ümberpööramisplats. Tupiktee lõpus on külaliste tarvis ka 8 parkimiskohta.

Kruntide piirist kuni Paldiski maantee äärde kavandatud kergliiklusteeni on planeeritud kõnnitee. Kulgeb kuivenduskraavi ja puistu vahel. Sissesõidutee kõrvale on planeeritud ülekäigurada, mis ühendab kõnnitee Astangu tänava põhja küljel oleva perspektiivse kergliiklusteega.

Paldiski maantee ja Astangu tänava ristmik on planeeritus kajastatud vastavalt Astangu tn 2A ja 2B kinnistute detailplaneeringu lahendusele, mis arvestab Paldiski maantee rekonstrueerise projektiga.

Parkimine on lahendatud kruntidel. Elamumaa kruntidel on parkimine kavandatud põhiliselt hoonete all 1.korrusel maapinna tasandis. Parkimiskohtade arvutusel on lähtutud Tallinna parkimise korralduse arengukava 2006-2014 vahevööndi parkimismatiivist. Normatiivne parkimine Tallinna parkimise arengukava aastateks 2006-2014 järgi on vahevööndis:

Krundi nr	Hoone sihtotstarve	Parkimise norm	Normatiivne parkimiskohtade arv (vahevöönd)	Planeeritud parkimiskohtade arv
2	Korterelamu, 50 krt	1-2 krt – 1,0 > 3 krt – 1,2	25x1+25x1,2=55	53 kohta hoone mahus 6 kohta tänavamaal
3	Korterelamu, 25 krt	1-2 krt – 1,0 > 3 krt – 1,2	12x1+13x1,2=27,6	27 kohta hoone mahus, 2 tänavamaal

Kokku on maa-alale planeeritud 88 parkimiskohta.

Tänavakaitsevööndi laius on 5 m kruntide transpordimaa poolsest piirist.

14. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD MEETMED.

Astangu tänaval on olemas tänavavalgustus.

Detailplaneeringuga on sissesõidutee äärde kavandatud tänavavalgustus. Elamukrundid on hea vaadeldavusega.

Hooneprojektidega anda õuevalgustuse lahendus.

15. TINGIMUSED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS.

- Hoonete projekteerimisel kasutada tarindite puhul radoonikindlaid lahendusi (EVS 840:2003).
- Hooneprojektidega tagada igas korteris nõuetekohane insolatsiooni kestus vastavalt Vabariigi Valitsuse 26.01.1999 määrusega nr 38 kinnitatud „Eluruumidele esitatavate nõuete“ punktile 5, mis sätestab, et eluruumi igal elu-, töö- ja magamistoal ning eraldi ruumis paikneval köögil, peab olema vähemalt üks lahtikäiv aken, mis annab võimaluse ruumide tuulutamiseks ning tagab nendes piisava loomuliku valgustuse, samuti Eesti Standardi EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ punktile 4.3.3, mille kohaselt tuleks piisava loomuliku valgustuse saavutamiseks rakendada insolatsiooni kestuse nõudeid elamutes.
- Ehitusprojektide koosseisus tuleb koostada ka haljastusprojekt.
- Ehitus- ja haljastusprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Keskkonnaametiga.
- Krundi niiskusrežiimi muutuse tõttu puude hukkumisel tuleb istutada uued puud. Istutatavate puude arv määrata Tallinna Volikogu määruse nr 45, 25.08.2005 alusel.
- Kraavide projekteerimisel arvestada lodumetsa veerežiimi säilitamise vajadusega.
- Tehnovõrkude ehitusprojektis käsitleda Astangu tänava äärsete kraavide korrastamist ja lodumetsa veerežiimi reguleerivate kraavide ehitamist ning nende edasist hooldamist.
- Korruselamute ehitusprojektide näha ette siseruumide ja mänguväljakute radoonisisalduse mõõtmistulemuste lisamine elamute kasutusloa taotlusdokumentidele.

16. TEHNNOVÕRGUD.

Üldist.

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid. Tehnovõrgu kitsenduse ulatuse määramisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määrusest nr 211 (Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus), 02.07.2002 määrusest nr 212 (Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus), 02.07.2002 määrusest nr 213 (Surveseadme kaitsevööndi ulatus), 16.12.2005 määrusest nr 76 (Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus); Elektroonilise side seadusest; Eesti Standardist EVS 843:2003 (Linnatänavad). Katenditelt koguneva veekoguse määramiseks võetakse aluseks "EPN 18.4. Kinnistukanalisatsioon" punkt 5.2 sajuvee arvutusaravool, millega arvestatakse erinevate pinnakatete äravoolutegureid, nende pindala ning vihma intensiivsust. Trassi valdajale peab olema tagatud juurdepääs. Tehnilised tingimused AS Tallinna Veelt 02.10.09 PR/0939583-1 ja gaasi saamiseks Energate OÜ-lt 01.02.2010.a./T-146.

Veevarustus.

Majandusjoogivesi saadakse planeeringu alale Astangu tn. planeeritud D225 veetrassist. Viimane ringistab Astangu tn. 21 piirkonnas oleva trassi Paldiski mnt. veetrassiga (vt. trassi skeem leht 9). Kruntide 2 ja 3 liitumised ja trass jääb eramaale. Sellest tulenevalt on planeeritud siiber Astangu tn. teemaa piirile. Veekulu detailplaneeringu alale 35 m³/d.

Veevarustuse süsteem rajatakse PE plasttorudest surveklassiga PN10. Veesisendid varustatud maakraaniga ca 1 m kaugusel tänav-sõidutee lõpust eratee poole. Plastist veetoru paigaldatakse tihendatud killustikalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast. Sõidutee alla jäävatel lõikudel tagasitäide 100% liivaga. Trassi kogupikkus on 825 m, sellest eramaal 80 m.

Tuletõrje T-tüüpi maapealne hüdrant 20 l/sec kustutusvee saamiseks on planeeritud sissesõidutee algusesse haljasalale. Väline tuletõrje veevarustus rajada vastavalt EVS 812:6-2005 nõuetele. Tööprojekt koostada vastavalt Vabariigi Valitsuse määruse nr.315 2004.a. nõuetele. Hüdrantide ehituse ja hoolduse nõuetest juhendada siseministri määrusest 18.dets.2007.a. nr.81.

Kanalisatsioon.

Kanaliseeritav reovete hulk 35 m³/d kanaliseeritakse ülepumpamisega Paldiski mnt. reovee kanalisatsiooni trassi. Süsteemi väljalülitamiseks siiber Astangu tänaval. Pumplale on planeeritud krunt 30 m² alajaama kõrvale sissesõidu tee ääres. Torustik rajatakse plasttorudest PVC SN8 tihendatud killustikalusele. Sõidutee alla jäävatel lõikudel tagasitäide 100% liivaga.

Reovete vastuvõtuks kontrollkaevud kõrvuti veevarustuse maakraanidega. Kanalisatsiooni survetrassi pikkus 115 m, sellest eramaal 30 m. Isevoolse trassi pikkus 133 m, sellest eramaal 72 m.

Sadevete kanalisatsioon.

Sadevee ärajuhtimine on planeeritud kraavidesse. Planeeringu alale on ette nähtud uued kraavid, v.a. krundil nr.1 läänepoolsem kraav. Arvestatud on Astangu tn.2b kinnistu detailplaneeringuga (OÜ Planeerimisbüroo Dialoog töö nr.02/2007). Kõik kraavid tuleb puhastada ja viia projekteeritud sügavusele. Truup Astangu tänaval paigaldada sügavamale. Sealt kuni Harku järveni tuleb teha uuringud ja tellida eraldi projekt. Arvestada tuleb Maa ja Vesi AS tööga nr.03425. Tööprojekti staadiumis vertikaalplaneeringuga lahendatakse sadevete ärajuhtimine kraavidesse. Sadevete reostustaseme ennetavaks vähendamiseks teostatakse tänavate kuivpuhastust. Vajadusel krundisisesed õlipüüdjad nähakse ette hoone projektiga.

Kraavide puhastamiseks ja korrastamiseks mehhanismidega on kavandatud hoolduskoridorid.

Soojusvarustus.

Antud piirkond on tsentraalse soojusvarustusega. Planeeritav soojusvõrk tuleb projekteerida ja ehitada eelisoleeritud terastorudest kahetorusüsteemina, hargnemiskohtadele ja tarbijate ühenduskohtadele (võimalusel väljaspool krundipiiri) näha ette sulgseadmed, samuti torustike tühjendus- ja õhutusarmatuur vastavalt nõuetele. Tarbijad ühendatakse soojavõrku läbi täisautomaatse soojussõlme. Vajalik soojuslik võimsus kahele krundile on 625 kW. Küttesüsteemi torustike läbimõõdud ja muud täpsemad parameetrid määratakse kindlaks tööprojektiprojekti staadiumis. Trassi pikkus 750 m, sellest eramaal 80 m.

Gaasivarustus.

Gaas on planeeritud korruselamute gaasipliitidele. Liitumispunkt on Astangu tänaval. Kruntide ühenduskraanid tänav-sõidutee lõpus. Trassi pikkus 285 m, sellest eramaal 65 m. Gaasi vajadus täpsustada järgmises projekti staadiumis.

Elektrivarustus.

Käesolevaga on antud planeeritava Astangu 4 kinnistu ja lähiala (Tallinn, Harjumaa) elektrivarustuse 10 kV ja 0,4 kV liini trasside, alajaama, liitumis- ning jaotuskilpide asukohtade põhimõtteline lahendus. Planeeritaval kinnistul on ette nähtud 2 hoonestusega krunti, haljas- ja tee-alad ning alajaama, kanal.pumpla krundid.

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr. 168423, 05.10.2009.a., millised näevad ette alajaama paigaldamist võimalikult koormuskeskmesse. Alajaama toide on ette nähtud Astangu 2b detailplaneeringus projekteeritud jaotusalajaamast.

Planeeritava ala elektri koormuse määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest.

Orienteeruv tarbimisvõimsus kruntide/objektide kaupa on:

2 - korruselamu -	130kW; 2(3x125A)
3 - korruselamu -	100kW; 2(3x100A)
7 – kanalis. pumpla -	3kW; 1(3x16A)
2,3 (sissesõuditee) – välisvalgustus-	2kW; 1(3x10A)

Max tarbimisvõimsus: 235kW

Ala elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud 10/0,4 kV HEKA2 tüüpi komplektalajaam, trafode max võimsusega 2x400kVA võimalikult koormus-keskmesse (krunt 4).

Planeeritavate hoonete elektrienergiaga varustamiseks on ette nähtud piki kruntidevahelise tänava-äärset haljasala 0,4 kV kaabelliinid. Hoonete transiit/liitumiskilbid on paigutatud hoonete juurde. Valdajal täpsustada liitumispunkti asukoht ja peakaitsete suurused Eesti Energia AS-ga edasistes projekteerimise staadiumites ja sõlmida liitumisleping.

Linna tänavavalgustuseks on ette nähtud kõrgrõhu Na-lampidega valgustid metallpostidel (h=6-10m) maakaabli toitega varemplaneeritud tänavavalgustuse võrgust (vt. OÜ Dialoog töö nr. 02/2007).

Planeeritavate hoonete sissesõidutee valgustus on projekteeritud liitumiskilbist eraldi mõõdetavana ja hämaruslüliti abil juhitud.

Valgustuspostide vahekaugusi täpsustatakse edaspidise projekteerimise staadiumis.

Paldiski mnt. ja Astangu tn. ristmikul, seoses ühe sõiduraja lisamisega Astangu tänava osas, on näidatud võimalikud muudatused varemprojekteeritud tänavavalgustuse, sidetrassi ja k/p kaabli trassi osas.

Lisatud on sisselõige varemprojekteeritud (AS Elpec) k/p kaabli varemplaneeritud (OÜ Dialoog) jaotusalajaama.

Kinnistuid läbivatele k/p ja m/p kaabelliini trassidele tuleb seada servituudid Eesti Energia AS kasuks.

Sidevarustus.

Planeeringuga on reserveeritud maa-ala telekommunikatsioonialaste trasside (kaablikanaliseerimise) ehitamiseks piki kruntide piire ja kruntidevahelist tänavat, paralleelselt elektrikaablitega.

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion AS tehnilistele tingimustele nr. 13618549, 07.10.2009.a., mis näeb ette sideühenduse Astangu tn. sidekanalisatsiooni kaevust nr.k1221.

AS Starman tehnilised tingimused 30.11.2009. annavad võimaluse ühineda Astangu 7 ees tänaval oleva kaevuga (KLNT 724) 2-avalise kanalisatsiooni kaudu.

Nõuded tehnoarajatiste ehitusprojektide koostamiseks.

Kõigi tehnoarajatiste ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõtelt. Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada vastavate võrguettevõtetega, Tallinna Keskkonnaameti ja Kommunaalametiga.

Veevarustus, kanalisatsioon, sadevete kanalisatsioon.

Täpne sademevee lahendus, kraavide rekonstrueerimine ja olemasolevate kraavi asendamine torustikuga täpsustada enne ehitusprojekti koostamist.

Enne ehitusprojekti koostamist täpsustada kinnistute isevoelse kanaliseerimise võimalus.

Planeeritavale vee- ja kanalisatsiooni torustikule seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires.

Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hooned, tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.

Tehnoarajatiste ehitusprojektis käsitleda Astangu tänava äärsete kraavide korrastamist ja lodumetsa veerežiimi reguleerivate kraavide ehitamist ning nende edasist hooldamist.

Sidevarustus

Tööjooniste koostamiseks tellida AS-ilt Elion Ettevõtteid täiendavad tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, Sõle 14, tuba nr. 139

Tänavavalgustus.

Tööprojekt täiendavalt kooskõlastada AS-iga KH Energiakonsult.

Elektrivarustus.

Tööjooniste koostamiseks tellida OÜ-lt Jaotusvõrk tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Tehnoarajatiste rajamiseks eramaale tuleb sõlmida notariaalsed servituudilepingud.

17.TULEKAITSE ABINÕUD.

Tulekustutusvesi 20 l/sec saadakse sissesõidutee algusesse haljasalale ja Astangu tänava äärde planeeritud hüdrantidest. Maa-ala sisetee lõpus on ümberpööramise plats (12x17 m) Hoonete tulepüsivusaste on TP1. Hoonestusalade vähim kaugus krundi piirist on 5 m, vähim vahekaugus on 10 m. Hoonete külgedele (vähemalt kolmele küljele) rajada päästesõidukite jaoks vähemalt 3,5 m laiune tugevdatud alusega (killustikuga tugevdatud muru, murukivi vms) vaba liikumistee.

Väline tuletõrje veevarustus rajada vastavalt EVS 812:6-2005 nõuetele. Planeering on koostatud vastavuses Vabariigi Valitsuse määruse nr 315 2004.a. nõuetele.

Koostasid: arhitekt Ivo-Martin Veelma
insener Karri Vabrit
insener Genaadi Pentikäinen