

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	4
1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	4
2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	4
2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused	4
2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid	4
3 PLANEERINGUS KAVANDATU	4
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	4
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	4
3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	5
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	7
3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted	7
3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus	7
3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted	9
4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	9
4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	9
4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	9
4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	11
4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	11
4.3.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus	15
4.3.3 Sidevarustus	16
4.3.4 Soojusvarustus.....	17
4.3.5 Jahutusvarustus	18
5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	18
5.1 Kehtivad kitsendused	18
5.1.1 Kehtima jäävad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused	18
5.1.2 Muud kehtivad kitsendused	18
5.1.3 Juurdepääsuservituutide, isikliku kasutusõiguse ja avaliku kasutuse vajadus	19
5.1.4 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	20
6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS	21
6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	22
6.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	22
6.3 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded	23
6.4 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	23

6.4.1	Liikluskorralduse alased nõuded.....	23
6.4.2	Keskkonnaalased nõuded.....	24
6.4.3	Muud nõuded	27
6.4.4	Tuleohutusnõuded	28
6.4.5	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	28
6.4.6	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...	28
6.5	Täiendavate uuringute vajadus	30
7	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE	31
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	31
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele.....	31
7.3	Vastavus Lasnamäe elamualade üldplaneeringule.....	31
7.4	Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmise	31
7.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele.....	32
7.6	Vastavus lähtedokumentidele.....	35
7.6.1	Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded” ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend”	35
7.6.2	Vastavus Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”	35
7.6.3	Vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2020. a veebruari „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile”	35
7.6.4	Vastavus siseministri 02.06.2015 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”	36
7.6.5	Vastavus Eesti Standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”	36
7.6.6	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus”	37
7.6.7	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord”	37
7.6.8	Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad”	37
7.6.9	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”	37
7.6.10	Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 otsusega nr 41 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028”	37
7.6.11	Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” ja mürauuringus antud soovitudele	38
7.6.12	Vastavus haljastuse hinnangus antud soovitudele	38
7.7	Muudatused võrreldes algatatud lahendusedettepanekuga	38
7.8	Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine	38
7.8.1	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine	38

II JOONISED

- | | |
|----------------------------|------|
| 1. Asukohaskeem | DP-1 |
| 2. Põhijoonis | DP-2 |
| 3. Tehnovõrkude koondplaan | DP-3 |

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Maa-ala asub Lasnamäel, Narva maantee, Priisle tee ja Ussimäe tee vahelises kvartalis. Ala on hoonestamata.

Planeeringu maa-ala suurus on 3,36 ha.

2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused

Planeeringulahenduse leidmiseks korraldas arendaja koostöös Tallinna Linnaplaneerimise ametiga konkursi, mille võitjaks tuli Osaühing HG ARHITEKTUUR koostatud töö „Reidumägi“, mis on võetud aluseks planeeringulahenduse koostamisel.

Töös on oskuslikult kasutatud suurt kõrguste erinevust Narva maantee tänavatasapinna ja Narva mnt 172 kinnistu vahel ning lahendatud sujuvalt üleminek Pirita linnaosa aedlinlikult miljöölt Lasnamäe tihedama ja kõrgema hoonestuse vahel.

2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

- Linnaruumi korrastamiseks, piirkonnale iseloomuliku hoonestusstruktuuri jätkamiseks, turvalise ja vaikse hooviala kujundamiseks kavandada perimetraalne hoonestus.
- Kavandada hoonestus, mis oleks tasakaalus olemasolema muutliku reljeefiga.
- Planeerida täiendavaid kergliiklusteid jalakäijate ja jalgratturite liikumistingimuste parandamiseks.
- Lisaks elamutele planeerida väikest osakaalu teenuseid, ärisid.
- Kavandada kvartali kesksele alale rekreatsiooniala kogu perega aja veetmiseks.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada ärimaa sihtotstarbega kinnistust kaks elamumaa sihtotstarbega ning üks äri- ja elamumaa sihtotstarbega krunt ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus kuni 7 maapealse ja kuni 2 maa-aluse korrusega korterelamute ning äriruumidega korterelamute ehitamiseks. Lisaks moodustatakse detailplaneeringus kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti, sh üks krunt transpordimaa sihtotstarbega Narva mnt 174h kinnistul asuva olemasoleva tänava laiendamiseks.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Kvartali hoonestamisel on esmalt lähtutud perimetraalse hoonestuse printsiibist. Kvartali ja elanikkonna mitmekesistamiseks on kavandatud erinevate hoonetüüpide kombineerimist:

- perimeetril on väiksemateks hooneosadeks ja kõrguslikult liigendatud linnamajad,

- rõhutamaks reljeefi on lisatud maapinna kõrgusi järgivad terrassimajad ja astmeline treppmaja,
- kvartali keskele on kavandatud madal-tiheda linnaruumi loomiseks ridamajad.

Kvartali lõunaküljele kavandatud linnaplatsi servas paiknevad äriruumid piirkonna elanike teenindamiseks.

Narva maantee ääres avaneb Pirita aedlinna poole peamiselt 4-korruseline hoonestus, üleminekuna Priisle tee 1 11-korruselise hoone poolt üks 6-korruseline hooneosa. Reljeefi järgides langeb hoonestus terrassidena Priisle tee poole ning on Priisle tee poolt vaadates 6- ja Priisle tee 1 poolt üks hoone 7-korruseline. Osa Narva maantee poolsest hoonemahust moodustab Narva maantee suhtes maa-alune, ent Priisle tee poolt kavandatud juurdepääsu asukoha tõttu maapealseks loetav parkimiskorrus, mis ei ole looduses eristatav, kuna on paigutatud loodusliku nõlva sisse.

Narva maantee poolsete hoonete maa-alusteks korruste osadeks loetaks esimese ja teise maapealsete korruste osad, mis jäävad nõlva sisse. Esimese ja teise korruse hoovi poole jäävad osad on maapealsed.

Priisle tee poolt mitmekesisust hoonestust varieeruv kõrgus: Priisle tee 1 poole on kavandatud 7-korruseline hooneosa ülejäänud tänavafondis 3-6 korruseline hoonestus.

3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Pos 1

Priisle tee 5

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	1610 m ² (maapealne), sh klaasitud rõdud
	2555 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	24,4 m (abs 60,0 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 7 maapealse ja kuni 2 maa-aluse korrusega korterelamut. Korterite arv on kuni 95.

Hoonestustihedus krundil on 1,3.

Sõidukite juurdepääs krundile on Narva mnt 174h kinnistult läbi pos 3 ja pos 4 kavandatud krundi.

Pos 2

Narva mnt 172

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	4225 m ² (maapealne), sh klaasitud rõdud
	4830 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	22,5 m (abs 53,0 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 6 maapealse ja kuni 2 maa-aluse korrusega korterelamut. Korterite arv on kuni 123, sh 14 ridaelamut.

Hoonestustihedus krundil on 1,14.

Sõidukite juurdepääs krundile on Narva mnt 174h kinnistult läbi pos 4 kavandatud krundi.

Pos 3

Priisle tee 7

aadressiettepanek

Krundil kasutamise sihtotstarve:	ärimaa $\geq 10\%$ * ja elumumaa $\leq 90\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	5
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3780 m ² (maapealne), sh klaasitud rõdud 5570 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	23 m (56,2 m abs)

Krundile on kavandatud viis kuni 6 maapealse ja kuni 2 maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamut. Korterite arv on kuni 145.

Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, bürood, teenindus, kaubandus, vaba-aja veetmine jms. Äripindadele külaliskorterite rajamine on keelatud.

* Krundile kavandatud äriruumide osakaal on kavandatud kogu planeeritud ala suletud brutopinnast vähemalt 5%.

Hoonestustihedus krundil on 1,38.

Sõidukite juurdepääs krundile on Narva mnt 174h kinnistult läbi pos 4 kavandatud krundi.

Pos 4

Priisle tee T11

aadressiettepanek

Krundil kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa 100%
----------------------------------	--------------------

Krunt on moodustatud olemasoleva tänava rajatise laiendamiseks ning võõrandatakse tasuta pärast rajatiste väljaehitamist Tallinna linnale. Krundile on kavandatud sõidutee, parkimiskohad, kõnnitee ning tänavahaljastus.

Pos 5

Priisle tee T10

aadressiettepanek

Krundil kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa 100%
----------------------------------	--------------------

Krunt on moodustatud olemasoleva tänava rajatise laiendamiseks ning võõrandatakse tasuta pärast rajatiste väljaehitamist Tallinna linnale. Krundile on kavandatud kõnni- ja sõidutee osad.

Pos 6

Priisle tee T9

aadressiettepanek

Krundil kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa 100%
----------------------------------	--------------------

Krunt on moodustatud olemasoleva tänava rajatise laiendamiseks ning võõrandatakse tasuta pärast rajatiste väljaehitamist Tallinna linnale. Krundile on kavandatud kõnnitee osa.

Hoonestustihedus planeeringualal on 1,2. Korterite arvestuslik keskmine suletud brutopind on 80 m².

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringualal on suure maapinna kõrguste erinevused: kõrguste vahemik on ca 7 m. Maapinna kõrgus langeb Narva maantee poolt, kus see on ca 36 m, Priisle tee suunas (ca 29 m). Planeeringuala keskel on maapind kunagiste kaevetööde tulemusena lohus. Kavandatud on maapinda tõsta sidudes kõrgusarvud Priisle tee ja kavandatud tänava (pos 4) kõrgustega.

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest eemale sademeveekanalisatsiooni. Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse. Võimalikult palju sademevett on ettenähtud immutada haljastatud pindadele ning koguda mahutitesse. Sademevee mahutite asukohad, maht ning arv täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendamiseks ehitusprojekti on antud nõuded ja soovitused peatükis 6.4.2 Keskkonnavalad nõuded.

3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Alal kasvav väärtuslik kõrghaljastus on noored suurelehised pärnad Priisle tee ääres, mis istutatakse ümber Priisle tee äärde lähemale või detailplaneeringu ala piires mujale. Samas on alal liigirikas ja botaaniliselt huvitava koosseisuga II väärtusklassi kuuluv kuiva looniidu kooslus.

Detailplaneeringus on kavandatud ala keskossa suur rekreatsiooniala, mis on jagatud mitmeks mõtteliseks tsooniks. Kõige aktiivsemaks alaks on planeeringu ala kirdes asetunud lineaarne õu, kuhu on paigutatud mänguväljakud ja sportimisvõimalused. Antud õu ronib oru keskelt kõrgemal paiknevale Narva maanteele, mille serpentiinjalt kulgeva kaldtee vahele on kujundatud lilleaed. Kvartali keskel ridamajadega piiritletud alale on kavandatud kogukonnaaed, kus kohalikud elanikud saavad endale aialappi rentida ja endale meelepäraseid taimi kasvatada. Kõige rahulikumaks alaks on õunapuuaed, mis jääb planeeringuala läänekülge.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud nõue lahendada koos hoonete projekteerimisega ka väliruum, kaasates maastikuarhitekti. Kaaluda maastikukujunduses kõrguste varieerimist.

Hoonetevahelised rekreatsioonialad koos kergliiklusteedega on ühiskasutatavad.

Planeeritud ja olemasolevate tänavate äärde on kavandatud tänavahaljastus.

Hoonestatud kruntidel on tagatud keskmiselt haljastuse osakaal 30%, mis vastab Lasnamäe elamualade üldplaneeringule.

3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude välja selgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikuse andmise kord“.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

$$D * \frac{k1 + k2 + k3}{3} = \text{haljastuse ühik}$$

kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;

k1 – raiutava puuliigi koefitsient;

k2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;

k3 – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses on kasutatud koefitsient 0,5).

Pos nr	Jrk nr	likv. puu nr	puu liik	k1	rinnas-läbimõõt (cm)	väärtus-klass	k2	haljas-tuse ühik	Likvideerimise põhjus	
1	1	17	harilik toomingas	0,5	11	IV	0,2	4	Hoonestusala	
	2	18	harilik toomingas	0,5	12	IV	0,2	5		
	3	19	harilik toomingas	0,5	19	III	1	13		
	Pos 1 kokku							22		
2	4	7	harilik toomingas, punane leeder, koerkibuvits, rabe remmelgas			IV		ei arvutata	Hoonestusala	
	5	8	astelpaju			IV		ei arvutata		
	6	9	harilik toomingas	0,5	12	IV	0,2	5		
	7	10	harilik toomingas	0,5	13	IV	0,2	5	Kergliiklustee	
	8	11	harilik toomingas	0,5	21	IV	0,2	8		
	9	12	harilik toomingas	0,5	34	IV	0,2	14		
	10	13	harilik toomingas, punane leeder, harilik kuslapuu, mage sõstar, tärnpuu			IV		ei arvutata	Hoonestusala	
	11	14	harilik toomingas	0,5	21	IV	0,2	8		
	12	15	harilik vaher	1	12	III	1	10		
	13	16	harilik toomingas	0,5				ei arvutata		
	Pos 2 kokku							50		
	3	14	1	kuldkask	0,5	44	IV	0,2	18	Hoonestusala
		15	2	kuldkask	0,5	38	III	1	25	
16		3	harilik vaher	1	15	IV	0,2	9		
17		4	paju			IV		ei arvutata		
Pos 3 kokku							52			
4	18	5	paju			IV		ei arvutata	Tänavarajatised	
	19	6	punane leeder			IV		ei arvutata		
								0		
	Pos 4 kokku							0		

Planeeringus kavandatud hoonete ja teede rajamiseks tuleb likvideerida 19 üksikpuud ja pöösaid, millest 4 on III väärtusklassi ja 15 on IV väärtusklassi. Likvideeritakse 19 haljastuse objekti ning maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 124.

Asendusistutuseks vajalik haljastuse ühikute arv täpsustakse ehitusprojektis. Haljastuse ühikud arvutada ümber istutatavate istikute arvuks Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määruse nr 2 „Raie- ja hooldusloikuse andmise kord“ järgi enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse.

3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Tallinna jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse.

Planeeritud hoonete jäätmete kogumised projekteerida hoonesse. Jäätmemahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojektiga. Olmejäätmete kogumiskohtade projekteerimisel tuleb arvestada Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 21 jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisel- ja juurdesõiduteele esitatavad nõudeid.

Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga.

4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Detailplaneeringus on kavandatud ehitusõigus uute korterelamute ja korterelamu äripindadega ehitamiseks, mis toob atraktiivsust elamupiirkonna.

Parema (eelkõige lühema ja ohutuma) juurdepääsu tagamiseks on Priisle teelt Narva maanteele ning seal planeeritud bussipeatusteni kavandatud avalikult kasutatavad kergliiklusteed läbi planeeritud ala.

Liiklusohutuse tagamiseks kruntidele juurdepääsud on kavandatud Narva mnt 174h kinnistult.

4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala paikneb Narva maantee ning Priisle tee vahelisel alal.

Autodega juurdepääs kinnistutele on kavandatud Priisle teelt läbi Narva mnt 174h kinnistu. Parkimine lahendatakse planeeritud hoonete maa-alustel korrustel ning paar kohta on hoovis.

Piirkond on hästi varustatud ühistranspordiga. Lähim linna poole suunas sõitvate busside peatus „Reidumägi“ asub 150m kaugusel Ussimäe tee ja Priisle tee ristmiku juures. Planeerigu ala küljel olemasolev linnast suunduvate bussiliinide peatus „Reidumägi“ nihutatakse sama ristmiku juurde olemasoleva bussipeatuse vastasele sõiduteele. Narva maanteele on kavandatud linnast suunduvate bussiliinide peatused kohe planeeritud kvartali külge. Linna poole suunas sõitvate busside peatus on ettenähtud perspektiivsena, mille ehitamine seotakse teise arendusala realiseerimisega.

Priisle tee äärde ja krundil pos 4 on kavandatud parkimiskohad piirkonna külastajate jaoks. Narva maantee äärde on kavandatud lühiajalised peatuskohad. Parkimis/peatuskohad on avalikult kasutatavad.

Krundi pos 2 kavandatud ridaelamutele juurdepääs otse maa-alusest parklast tagatakse krundil pos 3 kavandatud hoonete kaudu.

Priisle tee ääres kavandatud parkimiskohtadeni planeeritakse kivikattega jalgrajad.

Parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud korterelamu	$95 \times 1,3 = 125$	125	116 *
2	Planeeritud korterelamu	$109 \times 1,3 = 143$	164	172
	Planeeritud ridaelamu	$14 \times 1,5 = 21$		
3	Planeeritud korterelamu	$145 \times 1,3 = 189$	216	220
	Planeeritud äriruumid	$1595 / 60 = 27$		
Hoonestatud kruntidel kokku:			505	505
Pos 4				9
Priisle tee T1 kinnistu				12
Narva maantee T10				3 ***
Tänavatel kokku:				24 **
Planeeritud maa-alal kokku:			508	529

Märkus:

* Pos 1 puudu jäävad parkimiskohad tagatakse kruntidel pos 2 ja pos 3.

** Parkimiskohad on avalikult kasutatavad kohad.

*** Avalikult kasutatavad lühiajalised peatumiskohad.

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu poolt 17.09.2020 vastu võetud otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Krunt asub vahevööndis.

Parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektis vastavat koostamisel ajal kehtivatele õigusaktidele.

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Elamuhoone	1 per PK = 95	95	95
2	Elamuhoone	1 per PK = 123	123	123
3	Elamuhoone	1 per PK = 145	145	160
	Äriruumid	$1595/100 = 15$	15	
KOKKU			378	378

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse määramisel on arvestatud Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heaks kiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028 soovitusi. Parkimismormatiivi alusel oleks vaja tagada 380 jalgrataste parkimiskohta. Rattastrateegias on selgitatud, et soovitav on alustada väiksemast kohtade arvust ja tagada võimalus kohti lisada. Parkimiskohtade rajamisel tuleb arvestada asukohast ja hoone funktsioonist tuleneva soovitava kohtade arvuga, vähese rattakasutuse korral luua ainult osa kohti ning suurendada nende arvu kasutuse kasvust lähtudes. Jalgrataste parkimiseks on kortermajade sissepääsude vahetusse lähedusse planeeritud rattaparkimise kohad hoonete I korrusel või keldris.

Planeeringualal on kavandatud esialgu 25 jalgrattakohta krundile pos 3 kogukonnaruumi juures.

Planeeritud ala läbib Tallinna rattastrateegia kohane jalgrattateede põhivõrgu tee Narva maateel, kus on kavandatud kergliiklustee laiusena 4 m. Kavandatud on kahe-suunaline rattatee laiusena 2,5 m ja 1,5 m kõnnitee osa.

4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Haljastuse täpne paiknemine ning kasutatavad meetmed täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus, kui on paika pandud täpsed tehnovõrkude asukohad.

4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti Standard EVS 921 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti Standard EVS 848 Väliskanalisatsioonivõrk
- EVS 812-6 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.
- Eesti Standard EVS 843 Linnatänavad
- EVS-EN 1610 Äravoolu- ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrahoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTS-i TALLINNA VESI 16.02.2023 tehnilistele tingimustele nr PR/2300762-3 ning AKTSIASELTS-i TALLINNA VESI 24.03.2023 tehnilistele tingimustele nr PR/2300762-4.

Veevarustus

Olemasolev olukord

Olemasolevad ühisveevärgi torustikud planeeringu maa-alal on:

- Priisle tee De160 mm
- Läänemere tee De160 mm
- Narva mnt 174h kinnistul De110 mm

Ühisveevärgi torustike omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI.

Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhk 400kPa, tulekahju olukorras 100kPa.

Planeeritud veevarustus

Omavahel ühendatakse Narva mnt 174h kinnistul paiknev veetoru De110 mm ja Priisle teel paiknev De160 mm veetoru. Planeeritud veetoru on De110.

Planeeringualale olme-ja tulekustutusvee tagamiseks on ringistatud Priisle tee ja Läänemere tee De160 mm ühisveetorustikud, olemasolev De110 mm veetoru Narva mnt 174d/2 kinnistul on asendatud De160 mm veetoruga (vt VKV-skeem).

Planeeringu alale on väljaehitatud 4x De90 mm veeühendused Priisle tee De160 mm veetorustikust ning kolm neist on ettenähtud likvideerida.

Pos 1 jääb kasutusele olemasolev De90 mm veeühendus, uus liitumispunkt paikneb 0,1 m krundi piirist tänavamaa-alal.

Krundile pos 2 on planeeritud De90 mm veeühendus planeeritud ringistatud De110 mm veetorust Priisle tee De160 mm ja Narva mnt 174h kinnistu vahel, liitumispunkt asub ca 2,3 m kaugusel krundi piirist transpordimaal.

Pos 3 jääb kasutusele olemasolev De90 mm veeühendus, liitumispunkt on ettenähtud paigaldada ca 0,8 m kaugusel krundi piirist tänavamaal.

Planeeringu alal olemasolevad kasutusest väljajäävad veeühendused likvideeritakse.

Arvutuslikud vooluhulgad

Majandus-joogivesi:

Pos 1	1,7 L/s	41 m ³ /d
Pos 2	2,1 L/s	53 m ³ /d
Pos 3	2,4 L/s	64 m ³ /d

Ehitisesisese tuletõrjevesi:

Pos 1	15 L/s
Pos 2	15 L/s
Pos 3	15 L/s

Tuletõrjeevarustus

Ehitisesisese tuletõrjeevarustus

Ehitisesisene tulekustutusvesi on lahendatud mahutite baasil, täpsustub ehitusprojektide koostamisel. Planeeritud krundid on ühendatud maa-aluse garaažiga ning alale on kavandatud ühine tuletõrjevee mahuti, mis planeeritakse krundile pos 1. Mahuti vajalik maht ja asukoht täpsustatakse ehitusprojektis. Ühise tuletõrjevee mahuti seotud hooldus- ja majandamiskohustused määratakse kinnistute/korteriühistute vahelise servituudilepinguga enne korteriomandite moodustamist või sellega üheaegselt.

Ehitiseväline tuletõrjeevarustus

Veevajadus ehitiseväliseks tulekustutuseks on 25 L/s 3 tunni jooksul. Väline tulekustutusvesi võetakse olemasolevatest hüdrantidest Priisle teel (vt lisa 8.6 olemasolevate hüdrantide skeem).

Väline tulekustutusvesi Narva mnt 174h kinnistu veetorul paiknevast hüdrandist on 10 l/s.

Kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Planeeringuala reovee eelvooluks on Priisle tee De200 mm reoveetorustik ning sademevee eelvooludeks on Narva mnt 174h kinnistul paiknev d500 mm ning Priisle tee De315 mm sademevee torustikud.

Narva mnt 172 kinnistule on varasemalt rajatud 4xDe160 mm reoveeühendused ning 4x De200 mm sademeveeühendused.

Planeeritud reoveekanalisisatsioon

Krundi pos 1 jääb kasutusele olemasolev De160 reoveeühendus liitumispunktiga ca 1 m kaugusel krundi piirist tänavamaa-alal.

Krundi pos 2 reovee juhatakse eelvoolu ülepumpamise teel. Mööda transpordimaad (pos 4) on paigaldatud De110 mm survetorustik kuni Priisle tee ristmikuni (eelvooluni). Liitumispunkt asub ca 2,3 m krundi pos 2 piirist transpordimaa-alal.

Krundi pos 3 jäävad kasutusele 3x De160 mm reoveeühendust liitumispunktidega ca 1 m kaugusel krundi piirist tänavamaa-alal.

Hoone sisese parkla põrandalt kogutav vesi tuleb enne reoveekanalisisatsiooni juhtimist puhastada lokaalselt (õlipüüdja+liivapüüdja).

Arvutusäravool

Pos nr 1	3,4 L/s	41 m ³ /d
Pos nr 2	4,3 L/s	53 m ³ /d
Pos nr 3	4,9 L/s	64 m ³ /d

Planeeritud sademeveekanalisisatsioon

Kruntide pos 1 ja 3 sademevee kanalisatsiooni eelvooluks on De315 mm sademevee torustik Priisle teel.

Krundi pos 1 jääb kasutusele olemasolev De200 mm sademeveeühendus liitumispunktiga ca 0,5 m kaugusel krundi piirist tänavamaal.

Krundi pos 3 jääb kasutusele üks De200 mm sademeveeühendus liitumispunktiga ca 1,2 m kaugusel krundi piirist tänavamaa-alal. Narva mnt 172 kinnistul kaks kasutusest väljajäävat sademeveeühendust likvideeritakse.

Krundi pos 2 sademevee kanalisatsiooni eelvooluks on Narva mnt 174h kinnistul paiknev d500 mm sademeveetorustik. Planeeritakse uus De250 mm sademevee kanalisatsioonitoru kuni eelvooluni. Krundile on kavandatud De200 sademeveeühendus liitumispunktiga ca 2,3 m kaugusel krundi piirist transpordimaal. Tänaval paiknev olemasolev sademevee kanalisatsioonitoru osaliselt likvideeritakse. Alles jääv sademeveetoru ja restkaevud ühendatakse planeeritud toruga.

Sademeveesüsteemi suunatavate sademevee vooluhulkade ühtlustamisel ja piiramisel arvestada AKTSIASELTS-i TALLINNA VESI tehniliste nõuetega.

Kruntide liitumiskaevu ühendatava kinnistusisese iseoolse sademeveetoru läbimõõt on DN/OD 110 ja läbilaskevõime toru täite h/d = 0,95 korral on maksimaalselt 10 L/s.

Kruntidele on kavandatud enne sademevee ühiskanalisatsiooniga liitumist voohulga regulaatorkaev, millega piiratakse ja hoitakse maksimaalset vooluhulka 10 L/s ka siis, kui krundisise torustik läheb valingvihmade korral surve alla.

Liitumispunktist tänavatorustikku suubuva torustiku läbimõõt on DN/OD 200.

Tallinna Linnavolikogu määruse nr 18 Lisa 1 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ järgi on ettenähtud sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses planeeringuala piires kasutades immutamist pinnasesse ja/või kasutades seda näiteks kastmiseks või

WC-de loputussüsteemis. Reoveekanaliseerimise juhitav sademevesi peab olema mõõdetud.

Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" (Lisa 1 "Saastenäitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed").

Kanaliseeritav arvutuslik sademevee vooluhulk on kokku $q=52$ L/s.

Planeeringualalt ärajuhitav sademevee vooluhulk on ettenähtud ühtlustada planeeringuala kinnistute piires. Sademevee koormuste vähendamiseks tuleb kasutada ühtlusmahuteid:

- $V=45$ m³ krundil pos 1
- $V = 90$ m³ krundil pos 2
- $V= 110$ m³ krundil pos 3.

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss														
Pos nr	Pinnakate, m ²					EVS 848:2021, korduvus 3a, 10 min, arvutuslik intensiivsus $q=223.7$ L/ (sek*ha)								
	Katus	Asfalt	Kivisillutis	Muru	Haljaskatus >10-25 cm	Katus, arvutuslik vooluhulk L/s	Asfalt, arvutuslik vooluhulk L/s	Kivisillutis, arvutuslik vooluhulk L/s	Muru, arvutuslik vooluhulk L/s	Haljaskatus arvutuslik vooluhulk L/s	Kokku, L/s	Lubatud vooluhulk L/s	Akumuleeritakse krundil, L/s	Vajalik keskendamise maht, m ³
1	1610	1181	-	2484	754	36,0	21,1	-	11,1	6,7	75,0	10	65,0	41
2	4225	2193	-	2163	1113	92,4	39,2	-	9,7	10,0	153,4	10	143,4	103
3	3780	1579	-	3351	784	84,6	28,3	-	15,0	7,0	134,8	10	124,8	87
4	-	822	163	171	-	-	14,7	2,6	0,8	-	18,0	18,0	-	-
5	-	32	-	-	-	-	0,6	-	-	-	0,6	0,6	-	-
6	-	183	-	19	-	-	3,2	-	0,2	-	3,4	3,4	-	-

Väljavõtte Maves OÜ tööst nr 23032 „Tallinna Lasnamäe lo Narva mnt 172 detailplaneeringu ala geoloogiline ja hüdrogeoloogiline uuring“

Sademevee pinnasesse immutamise võimalused

Sademevee pinnasesse immutamise looduslikud eeldused detailplaneeringu alal on kesised. Veeseadusest tulenevalt on võimalik immutussügavust tõstes immutada maa-aluse ehitusala sisemisele perimeetrile jääva ala kirdeosas. Sealse pinnase vähesest veejuhtivusest tingituna ei ole tagatud sademevee täielik imbumine suuremate sadude korral. Soovitav on rajada sademevee ärajuhtimise võimalus Pirita jõkke.

Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

Veevarustus

PE De160 mm PN10 (asendatav toru, vaata VKV-skeem)

65 m

PE De110 mm PN10	150 m
PE De90 mm PN10	5 m
Kanalisatsioon	
PE reovee surve kanalisatsioonitorud De110 mm SN8	108 m
PE reovee kanalisatsioonitorud De160 mm SN8	6 m
PE sademevee kanalisatsioonitorud De200 mm SN8	10 m
PE sademevee kanalisatsioonitorud De250 mm SN8	43 m

4.3.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 19.01.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 437126.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)			Planeeritud liitumine
		Alajaama nr 11627 põhjal	Alajaama nr 5101 põhjal	Alajaama nr 5163 põhjal	
1	Korterelamu	380 / 400+400			Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine	200 / 160+160			Elektrivarustuse pos 1 hoone 0.4kV võrgu baasil
2	Korterelamu		600 / 500+500		Alajaama 0.4kV seade
	Lisavõimsus, autode laadimine		200 / 160+160		Elektrivarustuse pos 2 hoone 0.4kV võrgu baasil
3	Ärihoone-korterelamu			730 / 630+630	Alajaama 0.4kV seade
	Lisavõimsus, autode laadimine			350 / 280+280	Elektrivarustuse pos 3 hoone 0.4kV võrgu baasil
Planeeritud ala tarbijad kokku alajaamade kaupa (koos eriaegsusega)		580 / 1120	800 / 1320	1080 / 1820	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		1900 / 3400			

Detailplaneeringu ala tarbijate elektrivarustus on ette nähtud olemasolevate 10/0.4 kV alajaamade nr 11627, nr 5101 ja nr 5163 põhjal.

Madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Objektide elektrivarustuseks kinnistute piiridele on ettenähtud 0.4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Elektrikilbid peavad olema alati vabalt ligipääsetavad.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojektides (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetsete objektide

elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Alternatiivse energiaallikana võib kasutada päikeseenergiat. Päikesepaneelide võib paigutada hoonete katusele. Võib ka kasutada päikesepeatareina toimivaid ehitusmaterjale: katusekattena või fassaadiviimistluses.

Tänavavalgustus

Detailplaneeringu tänavavalgustuse osa lahenduse aluseks on Enefit Connect OÜ 13.02.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 17 ja CapMill OÜ 21.04.2023 väljastatud lähteülesanne.

Tallinna linnale kuuluvate tänavalõikude valgustuseks on ettenähtud LED välisvalgustid. Valgustite värvsustemperatuur peab olema 3000 K, ülekäiguradadel peab olema minimaalselt 5000 K. Valgusti valgusvilkus peab olema ≥ 110 lm/W ning toimivusnäitaja - L95 100 000h. Tänavavalgustite kaitseaste peab olema vähemalt IP66, vandaalikindlus vastavalt valgusti paigalduskõrgusele: 6 meetrit ja kõrgem - IK07 ning kuni 6 meetrit - IK08.

Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena toitega LJS-528 põhjal.

Käesoleval hetkel asuvad Narva mnt 174 territooriumil tänavavalgustuse juhtimiskilp ja valgustid terasmastidel, mis kuuluvad CapMill OÜ-le. Detailplaneeringuga on ettenähtud CapMill OÜ-le kuuluv tänavavalgustuse juhtimiskilp ümber tõsta Narva mnt 174a territooriumile, olemasolevad tänavavalgustuse kaabelliinid on planeeritud pikendada tänavavalgustuse juhtimiskilbini. Narva mnt 174 territooriumil asuvad CapMill OÜ valgustid demonteeritakse.

4.3.3 Sidevarustus

Detailplaneeringu ala sidevarustuse planeerimisel on aluseks:

1. Telia Eesti ASi telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37572181, 06.01.2023.a.
2. AS Telset telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 09-23-1, 13.04.2023.a.

Planeeritud hoonete sidevarustus on planeeritud Priisle tee ääres paiknevast Telia Eesti ASi ja Narva mnt 174h territooriumil paiknevast ASi Telset kaablikanaliseerimisest. Pos 2 on ettenähtud liitumine Telia Eesti ASi ja ASi Telset sidekanaliseerimisega. Pos 2 Telia Eesti ASi sidekanaliseerimisega liitumiseks tuleb paigaldada sidetorustik krundi pos 3 maa-aluse korruse lae all.

Planeeritud trepini viiva kaldtee alla jääv ASi Telset sidekanaliseerimine on ettenähtud kaitsta r/b kaitseplaatidega joonisel märgistatud ulatuses. Sidekaevu KLNT-486 rekonstrueerimise vajadus ja maht täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

Uus sidekanaliseerimine ehitatakse 100 mm läbimõõduga plasttorudest, igale krundile on ettenähtud individuaalne sidekanaliseerimise sisestus. Sidekanaliseerimise hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaablitõrude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti staadiumis. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Telia Eesti ASi siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia Eesti AS-i poolt väljastatud tööloa alusel.

ASi Telset siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja AS-i Telset poolt väljastatud tööloa alusel.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016.a. määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“;
- Telia Eesti AS-i dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele“;
- Telia Eesti AS-i dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
- Telia Eesti AS-i dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

4.3.4 Soojusvarustus

Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 kinnitatud lisa „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ järgi jääb planeeritud ala kaugkütte piirkonda.

Planeeritud krundi soojusvarustuse lahenduse aluseks on ASi Utilitas Tallinn 18.01.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 23TT-01925.

Planeeritud ala soojusvarustus lahendatakse kaugkütte baasil.

Planeeritud alal on väljaehitatud 2xDN100 hargnemistoru Priisle teel ning hargnemissõlm 2I11C-3-3. Olemasolev hargnemissõlm DN100 on ettenähtud asendada DN150 hargnemissõlmega.

Krundile pos 1 on kaugküttetorustik kavandatud mööda Priisle teed, liitumispunkt asub tänavamaa alal.

Kruntidele pos 2 ja 3 on planeeritud ühine hoonesisend krundi pos 3 hoonesse. Krundi pos 2 soojustorustik on ettenähtud viia kuni soojussõlmeni läbi pos 3 krundile planeeritud hoone. Pos 2 ja 3 liitumispunktid paiknevad soojussõlmedes.

Planeeritud ala ühendatav soojuskoormus on 2,7 MW (täpsustub ehitusprojekti staadiumis).

Planeeritud torude koormused, läbimõõdud ning trasside kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja reaalselt rajatavatele mahtudele.

Soojuskandja parameetrid:

- maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6 MPa;
- maksimaalne temperatuur 130°C.

Soojustorustiku arvutuslik eluiga on 30 aastat. Maa-alune torustikuosa peab olema lekkeotsimissüsteemi kontrolltraatidega eelisoleeritud torumaterjalist (EVS-EN 253, 448, 488 ja 489).

Soojustorustiku primaarkontuuri osa peab olema terasest P235 vastavalt standarditele EN 10216-2, EN-10217-2 ja EN-102217-5. Kasutatavate torude ja toruelementide (põlved, hargnemised, üleminekud jms) seinapaksus ei tohi olla väiksem standardis EVS-EN 253 määratust.

4.3.5 Jahutusvarustus

Planeeritud hoonete jahutust on võimalik lahendada lokaalsete tehnosüsteemidena või passiivsete lahendustega, nt varjestus, sobiv klaasivalik, ventileerimine öisel ajal, katusehaljastus.

Jahutuse lahendus peab olema kooskõlas Euroopa Liidu direktiivides, Eesti Vabariigi energiamajanduse arengukavas ja Tallinn 2035 arengustrateegias kirjeldatud põhimõtete ja nõuetega.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

5.1.1 Kehtima jäävad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused

Olemasolevate tehnovõrkude- ja rajatiste teenindamiseks on isiklike kasutusõiguste või servituutidega koormatud järgmised kinnistud:

Pos 1 ja 3:

- tähtajatu isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks isikliku kasutusõiguse alal AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks.
- tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus sademeveekanalisatsioonitorustiku ja selle liitumispunktide omamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, remontimiseks, rekonstrueerimiseks, asendamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks kasutusõiguse ala ulatuses Tallinna linn kasuks.

Pos 4:

- tähtajatu ja tasuta teeservituut (reaalservituut) Narva mnt 174h kinnistu (kinnistu nr 8049001) igakordse omaniku kasuks. Transpordimaa krundi pos 4 linnale tasuta võõrandamise (asjaõiguslepingu sõlmimise) hetkeks tagada kinnistut koormava servituudi kustutamine.

Pos 6:

- tähtajatu isiklik kasutusõigus sideehitiste ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks isikliku kasutusõiguse alal Telia Eesti AS kasuks.

5.1.2 Muud kehtivad kitsendused

Narva mnt 172 kinnistul asub geodeetiline märk 2507 kaitsevööndiga 3 m.

Narva maantee T10 kinnistul asub geodeetiline märk 2506 kaitsevööndiga 3 m.

Geodeetiline märk tuleb taastada, säilitada või vajadusel ümber tõsta projekteerimise staadiumis kooskõlastatult Tallinna Linnaplaneerimise Ameti geomaatika teenistusega.

Narva mnt 174h kinnistu:

- tähtajatu ja tasuta teeservituut (reaalservituut) Narva mnt 172 kinnistu (kinnistu nr 1112401) igakordse omaniku kasuks.

5.1.3 Juurdepääsuservituutide, isikliku kasutusõiguse ja avaliku kasutuse vajadus

Servituudiga koormatava kinnistu täpne asukoht ja ulatus määratakse ehitusprojektis. Juurdepääsuservituutide vajadus vt põhijoonis DP-2.

Pos 1:

- Juurdepääsuservituut maa-alusesse parklasse krundi pos 2 ja pos 3 igakordsete omanike kasuks, koridori laius 6 m.
- Juurdepääsuservituut kergliiklusteedele krundi pos 2 ja pos 3 igakordsete omanike kasuks.
- Servituudiala laste mänguväljaku kasutamiseks ja ligipääsuks kruntide pos 2 ja pos 3 kasuks.

Pos 2:

- Vajadusel parkimisservituut krundi pos 1 normatiivse parkimiskohtade arvu tagamiseks (8 kohta).
- Juurdepääsuservituut maa-alusesse parklasse krundi pos 1 ja pos 3 igakordsete omanike kasuks, koridori laius 6 m.
- Juurdepääsuservituut kergliiklusteedele (kus ei ole avalik kasutus määratud) krundi pos 1 ja pos 3 igakordsete omanike kasuks.
- Servituudiala laste mänguväljaku kasutamiseks ja ligipääsuks kruntide pos 1 ja pos 3 kasuks.

Pos 3:

- Vajadusel parkimisservituut krundi pos 1 normatiivse parkimiskohtade arvu tagamiseks (1 koht).
- Juurdepääsuservituut maa-alusesse parklasse krundi pos 1 ja pos 2 igakordsete omanike kasuks, koridori laius 6 m.
- Juurdepääsuservituut kergliiklusteedele (kus ei ole avalik kasutus määratud) krundi pos 1 ja pos 2 igakordsete omanike kasuks.
- Servituudiala laste mänguväljaku kasutamiseks ja ligipääsuks kruntide pos 1 ja pos 2 kasuks.

Ühiskasutuse tagamiseks hoonetevahelistel rekreatsioonialadel tuleb kasutus- ja hooldustingimused kokku leppida enne korteriomandite müümist.

Moodustatud kruntidel määratakse avalikult kasutatavaks järgmised alad:

Pos 2:

- Isikliku kasutusõiguse ala Tallinna linna kasuks kergliiklusalal laiusega kuni 4 m, ca 656 m² suurusel alal, täpsustub ehitusprojektis.

Pos 3:

- Isikliku kasutusõiguse ala Tallinna linna kasuks kergliiklusalal laiusega 4 m, ca 453 m² suurusel alal, täpsustub ehitusprojektis.

Krundid pos 4, 5 ja 6 võõrandatakse tasuta pärast rajatiste valmisehitamist Tallinna linnale.

5.1.4 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks.

Pos 1:

- Planeeritud liitumiskilbi kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud madalpinge kaablikoridor, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, krundi pos 2 kasuks;
- Planeeritud tuletõrjeveemahuti kasutamiseks, krundi pos 2 ja 3 kasuks.

Pos 2:

- Planeeritud reoveekanaliseerimise pumpla kuja 10 m.
- Planeeritud tänavavalgustus, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud sidekanaliseerimine, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- olemasolev sidekanaliseerimine, 1 m sideehitist mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Pos 3:

- planeeritud hoonesisene kaugküttetorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, krundi pos 2 kasuks;
- planeeritud sidekanaliseerimine, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud kaugküttetorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Pos 4:

- planeeritud ja olemasolev sidekanaliseerimine, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud madalpinge kaablikoridor, 1 m äärmistest kaablitest, krundi pos 2 kasuks;
- planeeritud reovee survetorustik, 2,5 m toru teljest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud sademeveetorustik, 2,5 m toru teljest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud veetorustik, 1 m toru teljest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Pos 5:

- planeeritud sidekanaliseerimine, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud elektrikaablite koridor, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud kaugküttetorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Pos 6:

- planeeritud sidekanaliseerimine, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud elektrikaablite koridor, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;

- planeeritud kaugküttetorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Priisle tee T1:

- planeeritud madalpinge kaablikoridor, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud kaugkütte torustik, 3 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud madalpinge kaablikoridor, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Priisle tee T7:

- Planeeritud madalpinge kaablikoridor, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Priisle tee T8:

- Planeeritud madalpinge kaablikoridor, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Narva mnt 174h:

- planeeritud tänavavalgustus, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud madalpinge kaablikoridor, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, torustiku telgjoonest 2,5 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud reoveekanalisatsiooni survetorustik, torustiku telgjoonest 2,5 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Narva mnt 174e:

- Planeeritud elektrikaablite koridor, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Priisle tee 6:

- Planeeritud elektrikaablite koridor, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

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 tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Hoonete ja väliruumi kavandamisel lähtuda Osaühing HG ARHITEKTUUR koostatud töö „Reidumägi“ põhimõtetest.

Hoonestus peab varieeruma nii kõrguslikult kui kujunduslikult. Narva maantee äärse hoonestuse puhul rakendada astmeliselt langeva kõrguse põhimõtet.

Hoonestusviis on perimetraalne.

Katusekalle 0-15°. Kogukonnahooned, varjualused vms võivad olla suurema katusekaldega.

Eluruumide laiendusena kavandada rõdud, terrassid, hoovialad.

Korteritele võib hoonestusala piires projekteerida rõdud, mida ei arvestata brutopinna hulka ning mis võivad ulatuda kuni 2 m kaugusele hoone välisseinast. Klaasitud rõdud tuleb arvestada suletud brutopinna hulka.

Enamikele korteritele kavandada tervikuna või osaliselt klaasitud rõdu, mille suurus on piisav suvemööbli paigaldamiseks (soovitavalt ca 10–20% korteri pinnast).

Hoonetes projekteerida eri suurustega korterid: vähemalt 50% korteritest kolmetoalised, sh neist vähemalt 10% nelja-, viie- ja kuuetoalised.

Lapsevankrite ja -kärude hoiuruumid näha ette tänava tasandil hoone sissepääsu lähedal ning võimalusel õuest otsepääsuga ruumi.

Hoone katusele võib paigaldada päikesepaneeli ja jahutusagregaate. Lahenduse puhul on oluline, et paneelid sobiksid visuaalselt linnaruumi.

Hoonetesse tuleb vajadusel projekteerida varjendid või varjumiskohad arvestades projekteerimise ajal varjenditele või varjumiskohtadele esitatavate nõuetega. Varjendi varuväljapääs võib ulatuda üle detailplaneeringus määratud hoonestusala ning võib ületada maa-aluse hooneosa ehitusalust pindala.

Hoonetesse projekteerida vajadusel sissepääsud mõlemal pool hoonet.

Tagada nähtavus ülekäiguradadel ja juurdepääsuteede ristmikel.

Tehnoseadmed tuleb projekteerida hoone mahtu või paigaldada katusele varjatult, sh katusel asuvad päikesepaneelid ja jahutusagregaadid.

Hooneid liigendada horisontaalselt (rõdud, tagasiastet) ja vertikaalselt (erinevad kõrgused) liigendatud, vältida suurte monotoonsete mahtude kavandamist.

Hoonetele kaaluda katuseterrasside ja/või katusehaljastuse rajamist.

Välisviimistluses kasutada ajas püsivaid ja kvaliteetseid materjale nagu klaas, kivi, metallidetailid, puit, keraamika, tellis ja betoon. Vältida imiteerivaid materjale ja kirkaid värve fassaadidel ning eelistada pastelseid toone.

Katusel asuvad piirded, tehnoseadmed vms tuleb arvestada hoone kõrguse sisse.

Tänava ja hoovi tasapinnas nõ tummade seinte projekteerimine ei ole lubatud. Sobiliku linnaruumi rajamiseks tuleb seinasid liigendada haljastuse, jms muude arhitektuursete lahendustega. Osaliselt maa peale jääv parkimiskorruse osa tuleb peita maastikutehniliste võtetega.

6.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Piirdeaedu mitte kavandada kvartalis, v.a laste mänguväljakute jm väljakute piiramiseks.

6.3 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded

- Soovitav säilitada võimalikult palju väärtuslikku ja olulist haljastust.
- Istikud ja istutustööd peavad vastama standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 939:2020 „Puittaimed haljastuses.“ osa 1-4 ja Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetele.
- Ehituse käigus tuleb tagada säilitatavatele puudele igakülgne kaitse.
- Tehnovõrkude kaitsevööndite läheduse tõttu tuleb puude istutamisel arvestada juurte tõkestamise meetmetega (juuretõkkekangas).
- Puudel ja põõsastel tuleb teostada hoolduslõikusi, eemaldades kuivanud oksad ja oksatüübid.
- Asendusistutus projekteerida maksimaalselt planeeringualale. Asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, rajatakse linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt määratud kohta.
- Ehitusprojekti koosseisus koostada piirkonda sobiv terviklik väliruumi lahendus (lisaks uushaljastusele ning mänguväljakule ka puhkeala lahendus). Projekteerimistöödesse kaasata maastikuarhitekt.
- Tänavhaljastus projekterida võimalikult mitmerindelisel (nt kõrg- ja madalhaljastus vaheldumisi), et tõsta linnas elurikkust.
- Haljastuse projekteerimisel tagada nähtavus ülekäiguradadel ja juurdepääsuteede ristmikel.
- Haljastus tuleb projekteerida võimalikult kompaktsete aladena.
- Haljasalade projekteerimisel kasutada sademevee käitlemisel innovaatilisi lahendusi (katusehaljastuse rajamine, kasutamine kastmiseks, olmes jne).
- Hooviala teedevõrk projekterida nii, et ei häiritaks ülemäära esimese korruse terrasside privaatsust.

6.4 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

6.4.1 Liikluskorralduse alased nõuded

- Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama Eesti Standardi EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetele.
- Panduste pikikalle soovituslikult kuni 10%.
- Parklast väljasõitude ja kergliiklusteede ristumiskohtades tagada hea nähtavus ning jalakäijate turvalisus.
- Tagada nähtavust ülekäiguradadel ja juurdepääsuteede ristmikel.
- Mitte kavandada sõidukite teenindusteele ja segakasutusale pealesõite ülekäigurajalt.
- Segaliiklusala projekteerimisel ette näha meetmeid, mis tagaksid kergliiklejate eesõiguse eelkõige kujunduslike võtetega, mitte füüsiliste tõketega (nt pinnakattematerjalid, tee kõverus vms).
- Teenindusautode peatumiseks hoovialal näha ette hajumiskohad (kõnnitee laiendused) hoonete juurdepääsude juures, et tagada jalakäijate takistuseta liikumist. Hajumiskohtade asukoht täpsustub ehitusprojektis.
- Rattaparkimiskohad projekterida igapäevaselt mugavalt kasutatavana. Rattahoiuruumid planeerida hoonesse tänavatasandilt, hoone sissepääsu lähedale või maa-alusele korrusele. Täpne asukoht määratakse ehitusprojektis.
- Parkimiskohtade arvu projekterida vastavalt koostamisel ajal kehtivatele õigusaktidele.

6.4.2 Keskkonnaalased nõuded

Rohttaimestiku uuringust tulenevad nõuded:

- Tervikuna on soovitatav säilitada kinnistu põhjaosas paiknev kuiva looniidu kooslus. Kuivõrd koosluses valitsevad valguslembesed taimed, ei tohi muuta valgustingimusi.
- Tasandatud pinnasekuhilate põhjaservast tuleb likvideerida Kanada kuldvitsa 10 õisikuvarrega kogumik (koordinaadid 59.45419, 24.88799).
- Teeserva ja tasandatud pinnasekuhilate kasvukohatüübi loodeservast Priisle tee 1 laste mänguväljaku lähedalt on soovitatav ohutuse huvides välja rohida mürgised taimed koerapöörirohi ja täpiline surmaputk.

Rohttaimestiku hinnangu terviktekst vt lisa 4.1.

Dendroloogilisest uuringust tulenevad nõuded:

- IV väärtusklassi kuuluvaid puid ja põõsaid võib soovi korral säilitada, kuid need on soovitatav pigem likvideerida või asendada.

Dendroloogilise hinnangu terviktekst vt lisa 4.2.

Liiklusemüra hinnangust tulenevad nõuded:

Planeeringu realiseerimise järgses olukorras (arvestades planeeringu realiseerimise korral lisanduvat liiklust ning vähesel määral ka liikluskooormuste üldist kasvu) vastab planeeringualale kavandatud hoonestusaladel ja hoonete fassaadil esinev müratase III kategooria alade liiklusemüra piirväärtuse nõuetele (70 dB päeval/60 dB öösel). Samuti on tänu perimetraalsele hoonestusele head tingimused (sh müra sihtväärtusele vastav olukord) tagatud hoonete hoovipoolsetel külgedel ning hoovipoolsele alale kavandatud mänguväljakute ja puhkealade piirkonnas.

Planeeritaval alal on võimalik tagada head tingimused vastavalt hoonete/ruumide ja ka õueala reaalsele kasutusotstarbele. Hoonete siseruumides heade tingimuste tagamiseks tuleb müra suhtes tundliku funktsiooniga hoonete ja ruumide rajamisel järgida asjakohast heliisolatsiooninõudeid käsitlevat standardit (hetkeseisuga on standardiks EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest), mille kohaselt:

- Kavandades eluruumi (elu- ja magamisruumid korteris) Ld 66-70 dB müratsooni (eelkõige Narva maantee ja Priisle tee poolsed küljed) on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue 45 dB. Vaadates täpsemalt mürataseme muutlikust ööpäeva lõikes ning eluruumide normtasemeid (elu- ja magamisruumides on siseruumide normtasemed vastavalt 40 dB päeval ja 30 dB öösel), tagab siseruumide normtaseme ka välispiirde ühisisolatsioon vahemikus 40 ... 45 dB.
- Hoovipoolsetel külgedel eluruumide rajamisel on soovitatav lähtuda välispiirde ühisisolatsiooni minimaalsest väärtusest suurusjärgus ca 40 dB.
- Bürooruumide ja nendega võrdsustatud tööruumide (administratiivruumid) rajamisel on soovituslik välispiirde ühisisolatsiooni nõue minimaalselt 35 dB.
- Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Hoonete kõrgema mürafooniga külgedel (eelkõige Narva maantee ja Priisle tee poolsed küljed) on võimalusel soovitatav maksimaalselt ette näha müra suhtes vähem tundlikke ruume (esik, koridorid, samuti köök, wc, vannituba jm abiruumid).
- Magamisruumid on võimalusel soovitatav paigutada hoonete hoovipoolsele küljele. Samas on asjakohaste heliisolatsiooninõuete järgimisel tagatud siseruumides head tingimused ka teepoolsetel külgedel ning seetõttu ei ole mõistlik tubade jaotuse osas ka liiga rangeid piiranguid seada.

- Planeeringuala sees on võimalik ette näha headele tingimustele vastavad mänguväljakute piirkonnad või puhkealad.

Geoloogiistest ja hüdrogeoloogilistest tingimustest tulenevad nõuded:

- Ehitussüvendi põhja absoluutkõrguseks on võetud 27,50 m, mille rajamissügavuse korral ei kaevata graptoliitargilliiti kogupaksuses välja. Väljakaevatava graptoliitargilliidi maht on orienteeruvalt 16 100 m³. Graptoliitargilliidi käitlemise juhendi kohaselt on üle 10 m³ suuruste koguste korral rangelt soovituslik omada eksperdi poolt koostatud eriprojekti koos koha leidmisega, kus välja kaevatud materjali igati ohutult ladestada. Vastav projekt koostada hoone projekteerimise käigus.
- Graptoliitargilliidi kiirgusohu osas võib konsulteerida Keskkonnaameti kiirguskaitse ja kiirgusseire bürooga.
- Graptoliitargilliit on isesüttimise ohtlik. Isesüttimise vältimiseks tuleb võtta graptoliitargilliiti sisaldavad kuhjad pideva jälgimise alla ning likvideerida need hiljemalt kahe nädala jooksul.
- Ladestamisel isesüttimise vältimiseks tuleb argilliit matta horisontaalse kihina ning katta teiste materjalidega (liiv, kruus, savi, ehitusjäätmel, lubjakivikillustik jne).
- Vundamendikaevise rajamisel tuleb vältida ajutist argilliidi ladestamist järskude nõlvadega kuhilatesse. Nõlva kalle ei tohi ületada 6° (1:10).
- Soovitav on argilliit koheselt ehitusobjektilt ära transportida ja ladestamise või kasutamise kohas koheselt tasandada.
- Graptoliitargilliidi leostumise protsessis võivad vabaneda argilliidis sisalduvad raskmetallid. Kõige optimaalsemaks lahenduseks on argilliidi paigutamine pinnasekihi alla piisavalt sügavale ning kasutada happelise keskkonna neutraliseerimiseks karbonaatseid mineraale (nt lubjakivikillustiku või -sõelmetega), see tähendab, et argilliit tuleb segada karbonaatse materjaliga või kasutada karbonaatset kivimit alus- ja pealiskihis.
- Graptoliitargilliit katta koheselt, kuid mitte hiljem kui 2 nädala jooksul paesõelmete või paešlammi vähemalt 0,5 m paksuse kihiga. See kiht takistab õhu juurdepääsu ja tekitab vajaliku happelisuse puhverdamistsooni, juhul kui püriidi oksüdeerumine siiski vallis aset leiab. Paešlammile paigaldada tehnoloogiliselt vajalik pinnasekiht.
- Vundamendikaevise rajamisel tuleb arvestada, et kaevise võõrandamiseks või väljaspool kinnisasja kasutamiseks tuleb taotleda Keskkonnaametilt vastav luba.
- Graptoliitargilliidi käitlemisel on igakordselt vajalik spetsiifiline lahendus (projekt). Projekt on soovitatav kooskõlastada Keskkonnaameti jäätmebürooga ning kiirguskaitse ja kiirgusseire bürooga.
- Hoonete rajamisel piirkonda, kus graptoliitargilliidi kiht paikneb maapõues maapinnale väga lähedal (ka täitepinnases), tuleb ehitada radoonikindlatena.
- Soovitav on rajada sademevee ärajuhtimise võimalus Pirita jõkke.

Põhjavee kaitseks arvestada ehitusprojekti ja ehituse käigus:

- et ehitussüvendi põhi jääb absoluutkõrgusele 27,50 m, ehk valdavalt kõrgemale põhjaveekihi veetasemest. Ehitussüvendi kuivana hoidmiseks tuleb veetasel alandada 2,15 m, selleks vajaliku ärajuhitava vee maksimaalne kogus on 1l/s;
- et rajatava hoonestuse keldrid takistavad põhjavee valgumist ala madalama kirdeosa suunas. Keldrite kuivana hoidmiseks tuleks nad teha veekindel või rajada drenaaž.
- vee kasutamist ja kaitset reguleerivaid veeseadust ja selle alusel välja antud määrusi:
- veeseadus,

- Keskkonnaministri 01.10.2021 määrus nr 61 – Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteaine sisalduse piirväärtused;
- Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 – Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus.

Veeseadus § 127 sätestab: Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostust;

Veeseadus § 129 sätestab:

- Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostust.
- Sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealad, viibetiike, vihmaaegasid, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitata sademevee suublasse juhtimisena käesoleva seaduse tähenduses.
- Sademevee saasteainesisalduse piirväärtused ja suublasse juhtimise ning seire nõuded kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal on keelatud;
- Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal on keelatud.

Keskkonnaministri 01.10.2021 määrus nr 61 sätestab:

- Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Radooniriski uuringust tulenevad nõuded:

- Hoonete ehituse käigus tagada eriti hoolikas ehituse teostus radooni hoonesse sattumise vältimiseks ning rakendada komplektseid radoonikaitse meetmeid, sest territooriumil on ülikõrge radoonisisaldusega pinnas. Lähtuda Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida täiendavat sademevett naaberkinnistutele.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi hajutada osaliselt pinnasesse.
- Kõvakattega krundiosal koguda sademevesi restkaevudesse.
- Maa-aluste parklate heitvesi puhastada lokaalselt ja juhtida reoveekanalisatsiooni.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojektis.

Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks:

- Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude (sh ümbertõstetavad tehnorajatised) ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega. Hoone ehitustöödega saab alustada peale ehitusalast ümber tõstetavate tehnovõrkude ümber ehitamist.

Insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded:

- Hooned projekteerida nii, et eluruumides oleks tagatud piisav insolatsiooni kestus vastavalt projekteerimise ajal kehtivatele normidele;
- Korterites insolatsiooni tagamiseks projekteerida vajadusel läbi maja asetsevaid kortereid;
- Korterite paiknemise projekteerimisel teha täiendavad insolatsioonianalüüsid.

6.4.3 Muud nõuded

- Rajatavad hooned peavad järgima energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt ettevõtlus ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.
- Arvestada EVS-EN 17037 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
- Elamute projekteerimisel järgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (magamistube) ei ole soovitatav paigutada Narva mnt ja Priisle tee poolsetele külgedele.
- Mänguväljakute planeerimisel kõikide vanusegruppidega ning võimalusel kasutada universaalset disaini. Tagada erivajadustega inimestele ligipääs.
- Maa-aluste parkimiskorruste ehitusprojekti koostamisel tuleb välja selgitada, milline on väljatava lubjakivi maht ning milline lahendusviisidest (lõhkamine või piikamine) on selleks sobilikum. Samuti tuleb selgitada, kus toimub lubjakivi edasine töötlus.
- Soojussaare tekkimise vältimiseks ja leevendamiseks kasutatakse planeeringu alal järgmised meetmed:
 - Planeeringu alal planeeritakse kohustuslik haljasala suurusega vähemalt 30% ala pindalast;
 - Kruutidele planeeritakse katusehaljastus.

Hoone ehitusprojektide koostamisel kaaluda hoone katusele haljastuse projekteerimist (nt muruala) või päikesepaneelide võimaluse paigaldamist, mis vähendaks soojuse akumuleerimist katusel.

- Planeeringu alal asub II väärtusklassi kasvukohatüüp kuiv looniit. Kasvukohatüübi säilitamiseks samas pindalalises mahus töötada välja koostöös Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga ning vajadusel Tallinna Botaanikaaiaga ehitusprojekti koostamise käigus:
 - luua hoonete vahele avalikku ruumi koos elurikkust tõstvate haljastuslahendustega – rohkelt niidualasid, põõsastikke jne.
 - või pinnase teisaldamiseks valida uus sobilik koht.
- Ehitusprojekti koostamisel näha ette võimalusel hooviala väljakul/puhkealal katusehaljastuse rajamist.
- Juhul kui rattaparkimiskohti planeeritakse hoonete keldrikorrustele tuleb ehitusprojekti staadiumis ette näha turvaline ja mugavalt kasutatav juurdepääs rattaruumile nii jala, kui ka rattaga.
- Kaubanduspinnad projekteerida avatuna visuaalselt ümbritsevase linnaruumi. Sisepääsude ette kavandada piisavad hajumisalad koos rattaparklatega.
- Esimeste korruste korteritele võib projekteerida terrasse.
- Hoonete püstitamisel, mille teenindamiseks on ettenähtud vähemalt 10 parkimiskohta, tuleb arvestada Ehitusseadustiku § 65¹ sisalduva nõudega elektriautode laadimistaristu paigaldamiseks.
- Tehnoseadmed (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valida ja paigutada selliselt, et müratasemed vastaksid nii planeeritaval alal kui lähedusse jäävatel elamualadel normile.

6.4.4 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

- Tule leviku takistamiseks projekteerida uued hooned TP-1 tuleohutusklassile vastavalt.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Hooned on kavandatud naaberhoonetest vähemalt 8 m kaugusele. Alla 8 m vahekaugusele kavandatud hoonete püstitamiseks on määratud tule müüri vajadus (vt lisa 8.1 Hoonestuskava). Tule müüri asukoht ja ulatus täpsustatakse ehitusprojektis vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Päästetehnikaga tagada juurdepääs hoonete sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse. Hoonete hädaväljapääsude asukohad täpsustuvad hoonete ehitusprojektides.
- Redelautoga tagada juurdepääs hoonete hädaväljapääsude juurde Narva maanteelt, Priisle teelt ning tänava äärse kavandatud hoonestuse vahelt, krundilt pos 4 ning tänava äärse kavandatud hoonestuse vahel. Redelautoga juurdepääsud on tähistatud põhijoonisel DP-2 ning täpsustuvad ehitusprojektides.

6.4.5 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku;
- Planeeringus käsitletud kvartal on mitmefunktsiooniline ning planeeritud otstarbega hooned ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu. Hoonetesse on kavandatud nii äri- kui eluruume. See tagab inimeste kohaloleku ööpäeva ringselt ja seega kontrolli avaliku ruumi üle ja sisehoovi üle.
- Rekreatsioonialad ja laste mänguväljakud ning pääsud parklatesse on planeeritud akendest hästi jälgitavad.
- Maa-aluste parkimiskorruste planeerimisega on vähendatud autodega seotud kuritegude riski.
- Vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski vähendamiseks projekteerida hoonele vastupidavad ukse ja aknad.

6.4.6 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused.

Alad, mille ulatuses on vaja seada servituut tehnovõrkude rajamiseks ja kasutamiseks on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Notariaalsed lepingud servituutide seadmiseks tuleb sõlmida enne tehnovõrkude ehitamist.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühistorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTS-ilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

Elektrivarustus:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

Sidevarustus (Aktsiaselts Telset):

- Ehitustööd teostada vastavalt seletuskirja Töö nr. 19157, p.1.3 *Sidevarustus*, telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 09-23-1, 13.04.2023.a. ja Aktsiaseltsi Telset antud kooskõlastusele.
- Ühinemisel Telseti sidevõrguga näha ette sidekaevust KLNT-487 kaev asub kinnistu Narva mnt.174e juures (elektrijaam). Sisendid objektini/hooneni (Narva mnt. 174h) näha ette ainult sidekaevudest (KKS-2B s.o. ülemine osa ja alusplaat) ühetorulisena (TEL OPTO, Ø100 mm x 4,8; A tugevusklassiga). Lubatud kasutada kaartorusid. Hoone sisend lõppeb hoone tehnilises ruumis. Ka hoonetesse sisenemisel võimalusel mitte kasutada paindтору. Ühinemine Telseti sidevõrguga ettenähtud alates olemasolevast sidekanalisatsioonist kinnistu.
- Planeeritud trepini viiva kaldtee alla jääv Aktsiaselts Telset sidekanalisatsioon on ettenähtud kaitsta r/b kaitseplaatidega joonisel märgistatud ulatuses. Sidekaevu KLNT-486 rekonstrueerimise vajadus ja maht täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.
- Tööle tuleb saada tööluba. Olemasolevad sidetorud on vaja šurfida Sidekanalisatsiooni kaitsevööndis (2 meetrit mõlemale poole trassi) tuleb kaevetööd võimaluse korral teha käsitsi). Enne Aktsiaselts Telset sidekanalisatsiooni kaitsevööndis kaevetööde alustamist kutsuda kohale Aktsiaselts Telset esindaja tel. 657 1101, 5660 8198, info- 6356535, e-mail: projekt@telset.ee: tööpäeva enne kaevetööde algust,1 tööpäev enne sidetrassil tööde algust.
- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise/liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise nõuetest. Tagada Aktsiaselts Telset olemasolevate sideehitiste nõuetekohane kaitsmine /säilimine. Töid võib teostada ainult Aktsiaselts Telset või Aktsiaseltsi Telset poolt aktsepteeritud juriidiline isik antud kirjaliku tööloa alusel. Peale tööde lõpetamist esitama ülevaatuseks kaetud tööd ja aktid ning lõpetama käesoleva tööloa.
- Täitedokumentatsioon esitada Aktsiaseltsile Telset digitaalselt e-mail teel projekt@telset.ee või telset@telset.ee ühe nädala jooksul peale tööde lõpetamist, juhul kui töid ei teosta Aktsiaselts Telset.
- Telseti sidekanalisatsiooni kaitsevööndis töötamisel järelevalve teostamise eest tasub ehitaja. Pärast tööde lõpetamist kontrollitakse Aktsiaseltsi Telset poolt kanalisatsiooni läbitavust. Kanalisatsiooni mitteläbitavuse korral tuleb rikked likvideerida. Tööde eest tasub ehitaja.
- Sidekanalisatsiooni ja uue trassi ristumise kohal vajaduse korral taastada hoiatuslint. Küsimused, mis on seotud side(Telset)-ja uue trassi ristumistega, lahendada koha peal Telseti esindaja juuresolekul.
- Külmunud pinnase puhul võib Aktsiaselts Telset keelata kaevetööde teostamist sidekanalisatsiooni kaitsetsoonis (2 meetrit sidetorust mõlemale poole).

Sidevarustus (Telia Eesti AS):

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele.

- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.
- Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis.

Tänavavalgustus:

- Põhi- või tööprojekti jaoks taodelda uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Kooskõlastatud ainult detailplaneeringu osa, tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.

Soojusvarustus:

- Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks ja soojustorustiku projekteerimiseks taotleda ASi Utilitas Tallinn tehnilised tingimused.
- Järgnevas projekteerimise staadiumis:
 - a. ette näha Priisle tee 2 olemasoleva soojustorustiku ümberühendamine planeeritavalt soojustorustikult eesmärgiga vältida tänavamaal kulgevaid paralleelseid soojustorustikke.
 - b. vajadusel täiendada olemasoleva/planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja -pikkused.

Muud nõuded:

- Ülekäikude kohtades projekteerida normikohane valgustus (valgustus sõidutee mõlemal pool).
- Tehnovõrkude trassi valikul tuleb lähtuda Ehitusseadustiku § 70 sätetest.
- Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda projekteerimise ajal kehtivatest, nii riigi kui linna, õigusaktidest ja standarditest ning ametkondlikest juhenditest.
- Ehitusprojekti koostamisel kaaluda vajadus võimalike ühiskanalisisatsioonist (nii reo- kui sademeveekanalisisatsioon) võimalike uputusi vältiva tehnilise lahenduse kasutamist või käsitleda vajadusel meetmeid võimalikest üleujutustest tulenevate kahjude ärahoidmiseks või minimeerimiseks (nt ette näha pumplate projekteerimist).
- ÜVK torustikega liitumine toimub piirkondliku vee-ettevõttega sõlmitava liitumislepingu tingimustel. Kui Priisle tee sademevee kanalisatsioon ei ole vee-ettevõtte omanduses tuleb sademevee ärajuhtimisel sõlmida liitumisleping toru omanikuga tema tingimustel, mis peavad arvestama ASTV, kui eelvolutoru omaniku, poolt esitatavate tingimustega. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumine ja kasutamine toimub ÜVVKS ja linna vastavate eeskirjade ning vee-ettevõtjaga sõlmitavate lepingute alusel.
- Kruntidelt pos 1 ja 3 sademevee ärajuhtimiseks kaaluda ehitusprojektide koostamisel sademevee pumpamist vajadusel.

6.5 Täiendavate uuringute vajadus

- Enne hoonete ehitamist tuleb planeeritaval maa-alal teha täiendav rohttaimede uuring.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

- Linnaruumi korrastamiseks, piirkonnale iseloomuliku hoonestusstruktuuri jätkamiseks, turvalise ja vaikse hooviala kujundamiseks on kavandatud perimetraalne hoonestus.
- Kavandatud on hoonestus, mis on tasakaalus olemasolema muutliku reljeefiga.
- Jalakäijate ja jalgratturite liikumistingimuste parandamiseks on planeeritud täiendavad kergliiklusted.
- Lisaks elamutele on kavandatud äriruumid erinevate teenuste pakkumiseks.
- Kvartali keskele alale on kavandatud rekreatsioonialad kogu perega aja veetmiseks.

7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele

- Arhitektuurikonkursi tulemusena projekteeritud hooned moodustavad sujuva ülemineku Priisle teelt Narva maanteele.
- Koos hoonete projekteerimisega lahendatakse ka krundi välisruum, sh läbi krundi kulgev avalik ohutu kergliiklusala, mis lühendab kergliiklejate teekonda Narva maanteele ning maantee ääres planeeritud ja perspektiivse bussipeatustele.
- Piirkonda lisandub täiendavaid töökohti, mis annab võimaluse piirkonna elanikele leida töökoht kodule lähemal, vähendades nii pendelrännet teistesse linnaosadesse.

7.3 Vastavus Lasnamäe elamualade üldplaneeringule

Lasnamäe elamualade üldplaneeringu järgi asub kinnistu korterelamute alal ettevõtlusala kõrvalotstarbega, kuhu võib kavandada korruselamuid ning elanikele vajalikke üldkasutatavaid haljas- ja rekreatsioonialasid. Kõrvalotstarbena sobivad alale väikesed elanikke teenindavad kaubandus-, äri-, teenindus-, toitlustus- ja büroohooned ning vaba aja veetmisega seonduvad ettevõtted. Lubatud hoonestustihedus on kuni 1,5. Detailplaneeringus on kavandatud hoonestustihedus kuni 1,2.

Lasnamäe elamualade üldplaneeringu järgi asub kinnistu planeeritavas parklinnas, kus on nõutud haljastusprotsent 30%. Selle hulka ei kuulu katuse- ja garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus. Detailplaneeringus on kavandatud kogu ala haljastuse osakaaluks vähemalt 30%.

Priisle tee ja Narva maantee on tänavahaljastuse vajadusega tänavad. Mõlema tänava äärde on kavandatud tänavahaljastus.

Detailplaneeringu lahendus vastab Lasnamäe elamualade üldplaneeringu tingimustele.

7.4 Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmise

Planeeritava ala kohta ei ole varem detailplaneeringut kehtestatud.

7.5 Vastavus algamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algamise otsuses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisanõuded:

1. hoonestustihedus kavandada kuni 1,2;
Täidetud.
2. kavandada äripindade osakaal planeeritavatel kruntidel kokku vähemalt 5%;
Täidetud.
3. kavandada keskmine suletud brutopind ühe korteri kohta vähemalt 80 m². Hoonetes näha ette eri suurustega korterid, kavandada vähemalt 50% korteritest kolmetoalised, sh neist vähemalt 10% nelja-, viie- ja kuuetoalised;
Täidetud. Orienteeruva korterite arvu arvutamisel on arvestatud keskmine suletud brutopind ühe korteri kohta vähemalt 80 m². Kortrite osakaalu tingimus on lisatud seletuskirja punkti 6.3 Hoonete olulised arhitektuursed tingimused.
4. analüüsida kavandatavate hoonete insolatsiooni tingimusi eesmärgiga tagada hoonetes ja peamistel puhkealadel hea insolatsioon. Samuti analüüsida, kuidas kavandatav hoonestus mõjutab Priisle tee 1 kinnistule ehitatava mänguväljaku valgustingimusi;
Täidetud. Insolatsiooni tingimused on tagatud planeeritud hoonetes, Priisle tee 1 kinnistul olemasoleva mänguväljaku valgustingimusi on tagatud. Insolatsioonianalüüs vt lisa 4.5.
5. kavandada elamutele privaatsed/poolprivaatsed õuealad, mis siduda keskse rohealaga ühtseks tervikuks;
Täidetud. Planeeritud jalgrajade võimalikud asukohad vt põhijoonis DP-2.
6. määrata vajadusel avalikult kasutatavad alad;
Täidetud. Krundid pos 4, 5 ja 6 võõrandatakse tasuta pärast rajatiste väljaehitamist üle Tallinna linnale. Kruntidel pos 2 ja 3 on määratud avalikult kasutatavad kergliiklusteed.
7. hooviala väljaku ja teedevõrgustiku planeerimisel lähtuda inimhõõtmelisest ruumist ja vähendada kõvakatete pinda;
Täidetud. Kvartali hoovialale on kavandatud kergliiklusteed laiusena 3,5 – 4 m.
8. käidelda sademevesi maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, koguda vahemahutitesse), seetõttu on soovitatav kavandada võimalikult vähe kõvakattega alasid ja maaga mitteseotud (maa-aluse parkla pealset) haljastust. Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030” seisukohtadest. Läbi viia geoloogiline uuring, mille raames välja selgitada, kas planeeringuala geoloogilised tingimused vastavad veeseaduses toodud nõuetele, et sademevett pinnasesse immutada;
Täidetud. Geoloogiliste tingimuste väljaselgitamiseks on viidud läbi geoloogiline uuring, vt lisa 5.5. Geoloogilisest uuringust tulevad tingimused vt seletuskirja punkt 6.4.2. Planeeringu alal kavandatud haljastusprotsent on 30% ning sademevesi hajutatakse haljasaladele võimalusel. Hoonestatud kruntidele on kavandatud sademevee mahutid. Mahutite võimaliku asukohad ja suurused vt tehnovõrkude koondplaan DP-3. Mahutite vajalikud mahud ja asukohad täpsustatakse ehitusprojektides.

9. maa-aluste parkimiskorruste rajamisel tuleb hüdrogeoloogilise uuringuga välja selgitada planeeringuala põhjaveetase ja hinnata kaevisel rajamisel väljapumbatava vee kogust. Samuti tuleb välja selgitada graptoliitargiliidi levik planeeringualal ning selle põhjal hinnata väljakaevatava diktüoneemakilda kogused ning selgitada käitlusviis;

Täidetud. Geoloogiline uuring vt lisa 5.5. Geoloogilisest uuringust tulevad tingimused vt seletuskirja punkt 6.4.2.

10. kavandada parkimiskohtade vajadus Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsuses nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ toodud põhimõtetest lähtuvalt ning teed, parkimiskohad, manööverdusruum ja muud liiklusrajatised kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Täidetud. Parkimiskohtade normatiivne arvutus vt seletuskirja punkt 4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted. Maa-aluste korruste skeemid vt lisa 8.3.

11. kavandada jalgrataste parkimiskohtade vajadus vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kavandada jalgrattateed, parkimiskohad ja hoiukohad vastavalt Tallinna rattastrateegiale 2018–2028. Lapsevankrite ja -kärrude hoiuruumid näha ette tänavas tasandil hoone sissepääsu lähedal, jalgrataste parkimiskohad tänavas tasandil hoone sissepääsu lähedal, maa-aluses parklas, hoovialal. Hoovialale näha ette keskkonda sobivad rattavarjualused;

Täidetud. Hoovialale kogumisruumi juurde on kavandatud varjualune rattaparkimine. Jalgrataste normatiivne arvutus ning tingimused projekteerimiseks vt seletuskirja punkt 4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted.

12. käsitleda jäätmete liigiti kogumise vajadust ning olmejäätmete kogumiskohtade võimalikke lahendusi (sh ligipääsu). Tähistada asukohad põhijoonisel;

Täidetud. Olmejäätmete kogumiskohtade võimalikud asukohad on tähistatud põhijoonisel DP-2. Seletuskirja punktis 3.6 on kirjeldatud kavandatud jäätmehoolduse põhimõtted.

13. küttevõrgustuse kavandamisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“;

Täidetud. Soojusvarustus vt seletuskirja punkt 4.3.4 Soojusvarustus. Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus vt tehnovõrkude koondplaan DP-3.

14. teha Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine. Kajastada haljastuse inventuuris mh alal esinevaid looduskaitsealisi väärtusi. Kaitstavate taimeliikide inventuuri välitööd teha ajal, kui neile iseloomulikud määramistunnused on nähtaval. Inventuuri peab tegema kaitstavaid taimeliike tundev ekspert;

Täidetud. Aruanne taimekooslustest, kaitstavatest ja looduslikku tasakaalu ohustavatest taimeliikidest vt lisa 4.1, koostaja on O. Abner. Dendroloogiline hinnang vt lisa 4.2, koostaja on Ü. Jõgar. Uuringust tulenevad andmed on kantud tugiplaanile, vt lisa 6.2.

15. säilitada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi haljastus. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada. Puude likvideerimisel näidata planeeringus asendusistutuste asukohad. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale;

Täidetud. Priisle tee ääres kasvavaid II väärtusklassi haljastuslike objekte on ettenähtud ümber istutada planeeringu ala ulatuses Priisle tee äärde nii, et tagada puudele kasvutingimused, paigalda tehovõrke ja rajada transpordimaa taristu vajalikus mahus.

16. soovituslik on hoone projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” või tellida pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases, et veenduda pinnase ohutuses (mõõtmiste tellimine on samuti soovituslik, sest vahetult kinnistul ei ole radoonimõõtmisi teostatud).

Täidetud. Detailplaneeringu raames on tehtud radoonitaseme mõõtmine. Uuring vt lisa 4.3. Uuringust tulenevad tingimused on lisatud seletuskirja p 6.4.2.

Detailplaneeringu algamise otsuses määrati ehitusprojekti koostamiseks järgnevad tingimused:

1. elamute projekteerimisel järgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (magamistube) ei ole soovitatav paigutada Narva mnt ja Priisle tee poolsetele külgedele;

Täidetud. Tingimus on lisatud seletuskirja punkti p 6.4.3.

2. kavandada eluruumide laiendusena rõdud, terrassid, hoovialad;

Täidetud. Tingimus on lisatud seletuskirja punkti p 6.1.

3. kavandada enamikele korteritele tervikuna või osaliselt klaasitud rõdu, mille suurus on piisav suvemööbli paigaldamiseks (soovitatavalt ca 10–20% korteri pinnast);

Täidetud. Tingimus on lisatud seletuskirja punkti p 6.1.

4. rajatavad hooned peavad järgima energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt ettevõtlusja infotehnoloogia ministri 11. detsembri 2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”;

Täidetud. Tingimus on lisatud seletuskirja punkti p 6.4.3.

5. arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes” nõuetega;

Täidetud. Tingimus on lisatud seletuskirja punkti p 6.4.3.

6. ehitusprojekti koosseisus koostada piirkonda sobiv terviklik väliruumi lahendus (lisaks uushaljastusele ning mänguväljakule ka puhkeala lahendus). Projekteerimistöösse kaasata maastikuarhitekt;

Täidetud. Tingimus on lisatud seletuskirja punkti p 6.3.

7. arvestada mänguväljakute planeerimisel kõikide vanusegruppidega ning võimalusel kasutada universaalset disaini. Tagada erivajadustega inimestele ligipääs;

Täidetud. Tingimus on lisatud seletuskirja punkti p 6.4.3

8. tänavhaljastus kavandada võimalikult mitmerindelisel (nt kõrg- ja madalhaljastus vaheldumisi), et tõsta linnas elurikkust. Tagada nähtavus ülekäiguradadel ja juurdepääsuteede ristmikel;

Täidetud. Tingimus on lisatud seletuskirja punkti p 6.3 ja 6.4.1.

9. määrata tingimused segaliiklusala projekteerimiseks, mis tagaksid kergliiklejate eesõiguse eelkõige kujunduslike võtetega, mitte füüsiliste tõketega. Mitte kavandada sõidukite teenindusteele ja segakasutusale pealesõite ülekäigurajalt;

Täidetud. Tingimus on lisatud seletuskirja punkti p 6.4.1.

10. kasutada sademevee käitlemisel innovaatilisi lahendusi (katusehaljastuse rajamine, kasutamine kastmiseks, olmes jne);

Täidetud. Tingimus on lisatud seletuskirja punkti p 4.3.1.

11. lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskendusklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase oleks ruumis ületatud;

Täidetud. Tingimus on lisatud seletuskirja punkti p 6.4.2

12. maa-aluste parkimiskorruste ehitusprojekti koostamisel tuleb välja selgitada, milline on väljatava lubjakivi maht ning milline lahendusviisidest (lõhkamine või piikamine) on selleks sobilikum. Samuti tuleb selgitada, kus toimub lubjakivi edasine töötlus.

Täidetud. Tingimus on lisatud seletuskirja punkti p p 6.4.3, 6.4.2.

detailplaneeringu käigus koostati geoloogiline ja hüdrogeoloogiline uuring, vt lisa 4.5. Uuringu eesmärgiks on:

- välja selgitada graptoliitargilliidi levik, väljakaevatav kogus ja käitlusviis;
- selgitada põhjavee tasemed ja hinnata keldrite rajamisel kaevisest väljapumbatava vee kogust;
- hinnata sademevee pinnasesse immutamise võimalusi.

7.6 Vastavus lähtedokumenditele

7.6.1 Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded” ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend”

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt määrusele.

7.6.2 Vastavus Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”

Hooned on kavandatud nii, et kõikides korterites on võimalik tagada piisav insolatsioonikestus.

Planeeringulahendus vastab Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”.

7.6.3 Vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2020. a veebruari „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile”

Loetakse, et hooned ei mõjuta üksteiste insolatsioonitingimusi, kui nende kõrgused on võrdsed või väiksemad hoonetevahelisest vahekaugusest.

Priisle tee 1 ja Narva mnt 174b elumajadest jäävad planeeritud hooned kaugusele vastavalt 28,9 m ja 17,5 m. Planeeritud hoonete kõrgused on 25,7 m krundil pos 1 (Priisle tee 1 poolne osa) ja 16,5 m krundil pos 2 (Narva mnt 174b poolne osa), mis ei

ületa planeeritud ja olemasolevate hoonete vahekaugust. See tähendab, et planeeritud hooned ei mõjuta insolatsioonikestust olemasolevates hoonete eluruumides.

Planeeritud hoonete asetuse tõttu ei mõjuta kavandatud hoonestus naaberhoonete insolatsioonitingimusi.

Detailplaneering vastab majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi juhendile "Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend".

Planeeritud hoonetes korterite insolatsiooni tagamiseks on määratud tingimused seletuskirja p 6.4.2 *Keskkonnavalused nõuded*.

7.6.4 Vastavus siseministri 02.06.2015 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hoone TP-1 tuleohutusklassile vastavaks;
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Hooned on kavandatud naaberhoonetest vähemalt 8 m kaugusele. Alla 8 m vahekaugusele kavandatud hoonete püstitamiseks on määratud tulemüüri vajadus (vt lisa 8.1 Hoonestuskava).

7.6.5 Vastavus Eesti Standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku;
- planeeringus käsitletud hoonestus on mitmeotstarbeline ning planeeritud otstarbega hoone ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu. Elu- ja äriruumide olemasolu samal kinnistul tagab turvalisuse aspektist vajaliku elavuse piirkonnas ööpäevaringselt ja suurendab kontrolli avaliku ruumi üle;
- parkla planeerimisega maa-alusele korrusele on vähendatud autodega seotud kuritegude riski;
- perimetraalse hoonestusega on tagatud ümbritsevate tänavate jälgitavus;
- tänava maa-aladele on projekteeritud nõuetekohane tänavavalgustus. Haljasala valgustus lahendatakse vastavas projektis. Hea nähtavus ja valgustus ennetavad kuritegusid;
- Hoonete sissepääsud on vahetult ühendatud peamiste jalgradadega.

7.6.6 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus”

Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 kinnitatud lisa „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” järgi jääb planeeritud ala kaugkütte piirkonda.

Uute hoonete soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

7.6.7 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord”

Likvideeritavate puude asemele istutatava haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord”. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 124.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja lõplik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

7.6.8 Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad”

Planeering on kooskõlas Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad”.

Priisle tee äärne kergliiklustee on planeeritud 3,5 meetri laiune. Krundi pos 4 tänaväärne kergliiklustee on planeeritud 2 meetri laiune.

Maa-alusele korrusele viiva panduse kalle on planeeritud 10-12%.

7.6.9 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”

Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on lähtutud Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusest nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”. Kruut asub äärevööndi piirkonnas. Vahevööndis on arvutuslik parkimiskohtade arv minimaalne võimalik. Kavandatud hoonete tarbeks võib ette näha vähemalt 508 parkimiskohta, kavandatud on 529.

7.6.10 Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 otsusega nr 41 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028”

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028.

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus on toodud seletuskirjas ptk 3.6. Strateegia kohaselt on lubatud esialgu alale planeerida vähem jalgratta parkimiskohti ning jätta võimalus vajadusel kohti juurde luua. Jalgrataste pikaajaline parkimine on ettenähtud ühisele maa-alusele korrusele. Lühiajaliste parkimiskohtade võimalikud asukohad on ettenähtud krundi pos 3 kavandatud kogukonnaruumi lähedusse tänavas tasandile.

7.6.11 Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja mürauringus antud soovitudele

Vastavalt detailplaneeringu algatamise otsusele viidi detailplaneeringu koostamise käigus läbi müratasemete hinnang ja koostati aruanne „Narva mnt 172 kinnistu detailplaneeringu mürahinnang“ (vt Lisa 4.4), milles antud soovitud ehitusprojektile müra leevendamiseks on toodud seletuskirja punktis 6.4.2.

7.6.12 Vastavus haljastuse hinnangus antud soovitudele

Haljastuse hinnangus antud soovitud on seletuskirja punktis 6.3 (vt Lisad 4.1 ja 4.2).

7.7 Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga

Peamine muudatus võrreldes algatatud lahendusettepanekuga on tehtud AKTSIASELTSiga TALLINNA VESI koostöö tulemusel:

- nihutatud on hoonestusala Priisle teelt eemale planeeringu ala lääneosas, et tagada puhas vahekaugust 5 m olemasolevate veevarustuse- ja kanalisatsioonitorude ja planeeritud hoonete vahel. Algatatud lahenduses Narva mnt 172 kinnistule kavandatud hoonestus moodustas ühist ehitusjoont Priisle tee 1 kinnistul olemasoleva hoonega Priisle tee poolt. Hoonestuse nihutamisel antud lõigul kadus ehitusjoon. Narva mnt 172 kinnistule kavandatud hoonestus jääb samale ehitusjoonele Narva mnt 174d/1 kinnistule planeeringud hoonestusega.

Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga, mis on tehtud ametitega koostöö tulemusel:

- täpsustatud on hoonete kõrgusi ja absoluutkõrgusi;
- täpsustatud on terrassmaja osade jaotust;
- täpsustatud on tänavate äärset parkimiskorda.

7.8 Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine

7.8.1 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Eskiislahenduse avalikul väljapanekul ei laekunud ettepanekuid.

Projektijuht
Anna Petrova