

Tallinn 2025

**SISUKORD****I SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID .....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid .....	4
1.3. Koostatud uuringud.....	4
1.4. Tehnilised tingimused .....	4
2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....	4
3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS .....	5
4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS .....	5
4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	5
4.2. Planeeritud kruntide ehitusõigus .....	5
4.3. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted .....	5
4.4. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad .....	6
4.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	6
4.6. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus .....	7
4.6.1. Haljastuse rajamise põhimõtted.....	7
4.6.2. Asendusistutuse vajaduse arvutus .....	7
4.6.3. Rohevõrgustik .....	11
4.6.4. Jäätmekäitlus .....	12
4.6.5. Mänguväljakud .....	12
4.7. Tänavate maa-alad, liikluskorraldus ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus.....	12
4.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimise põhimõtted .....	13
4.8.1. Sademevee- ja reovee kanalisatsioon .....	14
4.8.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus .....	14
4.8.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus .....	15
4.8.4. Sidevarustus.....	15
4.8.5. Soojavarustus (sh gaasivarustus).....	15
4.9. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.....	16
4.10. Kehtivad ja planeeritavad kitsendused.....	16
4.11. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.....	17
4.12. Kavandatu mõju lähiala linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele .....	17
4.13. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.....	17
5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED .....	17
5.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	18
5.2. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded .....	18
5.3. Vertikaalplaneerimise nõuded.....	18
5.4. Haljastuse rajamise ja kujundusnõuded.....	18
5.5. Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded .....	18
5.6. Täiendavate uuringute vajadus .....	18
5.7. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus .....	18
5.8. Teisi nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	19
5.8.1. Müra .....	19
5.8.2. Insolatsioon .....	20
5.8.3. Turvalisusest tulenevad nõuded .....	20
5.8.4. Tuleohutusest tulenevad nõuded.....	20
5.8.5. Keskkonnahoiust tulenevad nõuded .....	21
5.8.6. Lindude elukeskkonna tagamise põhimõtted .....	21
5.8.7. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas .....	21
6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE .....	22
6.1. Vastavus Haabersti linnaosa üldplaneeringule.....	22
6.2. Vastavus Mustjõe struktuurplaanile .....	23
6.3. Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele .....	23

## **II JOONISED – JOONISTE LOETELU**

1. Asukohaskeem	M 1:~	AS-01
2. Põhijoonis	M 1:500	AS-02
3. Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500	AS-03
4. Tehnotrasside ühinemise skeem	M 1:~	AS-04
5. Vertikaalplaneerimine	M 1:500	AS-05

## I SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012. a määrusega nr 21 kinnitatud „Tallinna linna ehitusmäärus”;
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkiri nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend”;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Tallinna Linnavalitsuse korraldus 31. mai 2017 nr 827-k Paldiski mnt 88 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine Haabersti linnaosas.

#### 1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

1. Haabersti linnaosa üldplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 20.04.2017 otsusega nr 40);
2. Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusega nr 15 kinnitatud „Haljastuse inventeerimise kord”;
3. siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
4. siseministri 18. veebruar 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
5. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
6. Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
7. EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”;
8. Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrus nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri”;
9. muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismid.

#### 1.3. Koostatud uuringud

- Paldiski mnt 88 ja lähiala puittaimede haljastuslik hinnang, koostatud OÜ ILEX Projects poolt 25.08.2016;
- Paldiski mnt 90 ja lähiala puittaimede haljastuslik hinnang, koostatud OÜ ILEX Projects poolt 25.07.2019;
- Paldiski mnt 88 ja lähiala linnustiku inventuur, koostatud Arne Tuule poolt mai-juuni 2018;
- topo-geodeetilise alusplaani koostas OSAÜHING G.E.POINT 12.07.2019, töö nr 19-G313;
- liiklusrumade hinnangu koostas Kajaja Acoustics OÜ 15.08.2025, töö nr 25344.

#### 1.4. Tehnilised tingimused

Paldiski mnt 88 tehnilised tingimused:

- Telia Eesti AS tehnilised tingimused 07.02.2017 nr 27988033;
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 20.02.2017 nr 248390;
- AKTSIASELT TALLINNA VESI tehnilised tingimused 16.03.2017 nr PR/1712345-1;
- AS Gaasivõrgud tehnilised tingimused 30.03.2017 nr PJ-307/17;
- AS Utilitas Tallinn tehnilised tingimused 02.08.2017 nr 21300-01-17/26.

Paldiski mnt 90 tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 08.07.2019 nr 328927;
- Telia Eesti AS tehnilised tingimused 12.07.2019 nr 32281183;
- AKTSIASELT TALLINNA VESI tehnilised tingimused 22.07.19 nr PR/1942360-1;
- AS Utilitas Tallinn tehnilised tingimused 22.07.2019 nr 21300-01-17/18;
- AS Gaasivõrk tehnilised tingimused 30.07.2019 nr GV-5.1-PJ19-744.

### 2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Haabersti linnaosas Mustjõe asumis Paldiski maantee ääres, jäädes 400 m kaugusele merest ja 300 m kaugusele Mustjõe ojast.

Planeeringualast läände ja põhja jääb katastriüksus Paldiski mnt 90a ning itta hoonestamata, puistuga elamu- ja ärimaa sihtotstarbega kinnistud.

### 3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Detailplaneeringu eesmärk on Paldiski maantee 88 ja 90 elamumaa sihtotstarbega kinnistutele ja osa katastriüksusest Paldiski mnt 90a määrata sihtotstarve ärimaa 10-15%, elamumaa 85-90% ja määrata ehitusõigus kuni 6 maapealse korrusega ja 2 maa-aluse korrusega äri- ja eluhoonete ehitamiseks. Detailplaneeringu ülesanne on üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine, kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine. Planeeritava maa-ala suurus on 0,97 ha.

### 4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

#### 4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringuala suurusega 0,97 ha on jagatud kruntideks:

Pos 1 – Paldiski mnt 88, suurusega 2685 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 85-90% ja ärimaa 10-15%;

Pos 2 – Paldiski mnt 90, suurusega 2561 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 85-90% ja ärimaa 10-15%;

Pos 3 – Vesiravila tänav, suurusega 2587 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%.

#### 4.2. Planeeritud kruntide ehitusõigus

##### Pos 1 – Paldiski mnt 88

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa (Ek) 85-90%, ärimaa (Ä) 10-15%
Hoonete suurim arv krundil	1 põhihoone, abihoone
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 1050 m <sup>2</sup> ; maa-alune 1140 m <sup>2</sup>
Hoone korruselisus	6 maapealset, 2 maa-alust
Hoone suurim lubatud kõrgus	21 m; absoluutkõrgus 24.0 m
Max korterite arv	37

##### Pos 2 – Paldiski mnt 90

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa (Ek) 85-90%, ärimaa (Ä) 10-15%
Hoonete suurim arv krundil	1 põhihoone, abihoone
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 1050 m <sup>2</sup> ; maa-alune 1140 m <sup>2</sup>
Hoone korruselisus	6 maapealset, 2 maa-alust
Hoone suurim lubatud kõrgus	21 m; absoluutkõrgus 24.0 m
Max korterite arv	37

##### Pos 3 – Vesiravila tänav

Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa 100%
--------------------------------	--------------------

Soovi korral võib krunte pos nr 1 ja 2 omavahel liita, mille tulemusena liitub ka neile lubatud ehitusõigus.

Hoone maksimaalseks kõrguseks on lubatud 21 m ning hoone võib olla 6-korruseline. 5. korrus tohib olla kuni  $\frac{2}{3}$  4. korruse ehitisealusest pinnast ning 6. korrus tohib olla kuni  $\frac{1}{3}$  4. korruse ehitisealusest pinnast. Hoone astmelisus tuleb kavandada mere poolsele küljele.

#### 4.3. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonestusala ja hoonete paiknemise kavandamise põhimõtted:

- hoonestusala kavandamisel on lähtutud Paldiski mnt 86 kinnistu lahendust, kus paralleelselt Paldiski maanteega kulgeb kõnnitee. Käesoleva planeeringuga on kõnnitee planeeritud 10,0 – 11,8 m kaugusele Paldiski maantee poolsest krundi piirist. Kõnnitee äärde on planeeritud hoonestusala;
- Paldiski maantee tee poolsest krundi piirist on hoonestusala kavandatud 13,1 – 14,9 m kaugusele;
- hoonestusala asub paralleelselt Paldiski maanteega;
- hoonete paiknemise kavandamisel on lähtutud planeeringuala olemasolevast olukorrast ning kontaktvööndi hoonestusstruktuurist;
- hooned on paigutatud krundile nii, et tekiks kompaktne hooviala ning turvaline ala laste mänguväljakute paigutamiseks.

Hoonete suuruse kavandamise põhimõtted:

- hoonestustihedusest lähtuvalt on määratud planeeritavate hoonete suurused;

- hoonete kõrguse ja korruselisuse määramisel on lähtutud Haabersti linnaosa üldplaneeringust ning Paldiski maantee ääres olemasolevatest hoonetest. Vastavalt sellele on planeeringuga kavandatud 6-korruselised hooned;
- hoonestuskõrgus peab Paldiski mnt poolt langema mere suunas;
- igale korterile kavandada terrass, rõdu või veranda, mis on piisavalt suur suvemööbli paigutamiseks. 1-toalisel korteril võib olla ka prantsuse rõdu või väiksem klaasitud rõdu, alates 2-toalisest korterist eeldame, et üldjuhul on kõikidel korteritel rõdu või terrass, mis on klaasitud või võimalik tulevikus klaasida (klaasitud osa suurusega vähemalt 10 m<sup>2</sup>). Klaasitud rõdude ja verandade pind peab mahtuma kavandatud maksimaalse maapealse brutopinna sisse. Lisaks on soovitatav kavandada (katuse)terrasse. Lähtudes eeltoodust on kavandatud suurema brutopinnaga korterid. Tänavapoolsed klaasitud rõdud sulgeda.
- kahe trepikojaga hoone tüübi puhul näha ette igapäevaseks kasutuseks mõeldud rattaruum mõlema sissepääsu juurde. Rattaruumide kavandamisel arvestada asjaoluga, et ruumi kasutatakse ka lapsevankrite hoiustamiseks,
- hoone parkimislahendus tuleb kavandada hoone mahus maa-alusena -1. ja -2. korrusele. Täiendavaid parkimiskorruseid esimesele korrusele ei kavandata, sh osaline parkimise võimalus hoone esimesel korrusel täpsustada ehitusprojektiga;
- kavandada eraldi sissepääsud elamu- ja äriefunktsiooniga pindadele, tagamaks funktsioonide selge eristamine ja kasutusmugavus.

#### 4.4. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Kinnistu Paldiski mnt 88 ja 90 maa sihtotstarve on elamumaa 100%.

Planeeritav ala hõlmab osaliselt katastriüksust Paldiski mnt 90a ning kinnistuid Paldiski maantee T37 ja Paldiski maantee T38 sihtotstarbega transpordimaa 100%.

##### Pos 1 – Paldiski mnt 88

**Planeeritud hoonete kasutusotstarve** – äripindadega kolme või enama korteriga elamu

**Maaüksuse koormusnäitajad** – kavandatud hoonestustihedus on 1,66

**Haljastuse vähim võimalik osakaal** – 40%

##### Pos 2 – Paldiski mnt 90

**Planeeritud hoonete kasutusotstarve** – äripindadega kolme või enama korteriga elamu

**Maaüksuse koormusnäitajad** – kavandatud hoonestustihedus on 1,74

**Haljastuse vähim võimalik osakaal** – 40%

#### 4.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vastavalt Tallinna riskianalüüsile asub planeeritud ala üleujutusallas. Maapind langeb ida kui ka põhja suunas, Kopli lahe poole. Planeeritava ala maapinna kõrgus on vahemikus absoluutkõrgus 2,53 – 1,0 m. Hoonestatud krundi pinda võib tõsta hoone ümber. Maapinna kõrgust on vaja tõsta kuna osa alast jääb üleujutatavale alale (üleujutuse absoluutkõrgus 1,38 m) ja lõuna pool piirnev Paldiski maantee on planeeritavast alast u 0,5 m kõrgemal. Koostatud vertikaalplaneerimise lahenduse kohaselt on vajalik maapinda tõsta (madalamates kohtades) kuni 1,0 m ning keskmiselt 0,5 m. Täpsemalt vaata vertikaalplaneerimise joonis AS- 05. Maapinna tõstmise täpne lahendus ja vajadus täpsustub ehitusprojektiga, sh eelnevalt peab olema teada Vesiravila tänava maapinna projekteeritud kõrgused.

Moodustatavatele kruntidele pos 1 ja pos 2 on ette nähtud rajada juurdesõidutee, mille pind tuleb olemasolevast maapinnast tõsta ja näha ette meetmed sademevee äravooluks. Enne hoone ja tee projekteerimist tuleb täpsustada geoloogia ja põhjavee tase.

Vertikaalplaneerimine peab lahendama sademevee äravoolu ning tagama sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavale alale. Samuti peab vertikaalplaneerimisega juhtima sademeveed hoonetest ja naaberkruntidelt eemale.

Vastavalt Haabersti linnaosa üldplaneeringus toodule on Paldiski maanteest mere poole jääva maa-ala kasutuselevõtu eelduseks, et üleujutuste vältimiseks täidetakse see 2,5 – 3 m kõrgusmargini. Vastavalt sellele on planeeringuga ette nähtud maapinna tõstmine ja siis on vastav tingimus täidetud. Sellest hoolimata on planeeringusse lisatud lisatingimused, et üleujutusriskide leevendamise meetmetena tuleb ümber hoonete projekteerida drenaaž ja maa-alusesse parklasse lisada pumbasüsteem.

Igal juhul tuleb ehitiste ja rajatiste projekteerimisel üleujutuspiirkonda arvestada 2,5 – 3 m kõrgusjoonega. Kuna üleujutatav ala ulatub planeeringualasse, tuleb maapinda tõsta elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krundil ja arvestada võimaliku üleujutusega tee ning pargi rajamisel. Vertikaalplaneeringu lahendus täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

#### 4.6. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus

##### 4.6.1. Haljastuse rajamise põhimõtted

Vastavalt Haabersti linnaosa üldplaneeringule on planeeritavale alale (segahoonestusalale) seatud tingimused:

- puudele luua ja säilitada piisavad kasvutingimused;
- hoonete vahele tuleb rajada puhvertsoonid;
- alad ei tohi olla suletud (aiaga piiratud), kergliiklusteedele ja kohaliku tähtsusega haljastänavatele või ühendustele tuleb võimaldada läbipääs.

Planeeringualal on suurem osa hoonetest korterid, siis haljastuse osakaalu määramisel on lähtutud Haabersti linnaosa üldplaneeringuga korruselamute alale seatud haljastusprotsendist, mis on 40%.

Planeeritud on kruntide haljastuse protsentsiks 40%.

Vastavalt Haabersti linnaosa üldplaneeringule on ette nähtud Paldiski maantee äärde üks rida puid mõlemale poole kergliiklusteed. Planeeringuga on ette nähtud üks rida puid kergliiklustee kõrvale planeeritud äri- ja elumumaa kruntidele, sest Paldiski maanteel ei ole ruumi paigutada mõlemale poole kergliiklusteed puid. Samuti ei ole võimalik puid istutada kergliiklustee ja Paldiski maantee vahelisele alale, sest seal asuvad olemasolevad ja planeeritud tehnoõrgud. Ruumpuudus tuleneb ka planeeritud bussirajast planeeringualal Paldiski maanteele.

Käesoleva planeeringu ja naaberplaneeringu, Paldiski mnt 82d ja 82f kruntide ning neid ümbritseva ala detailplaneering, vahelisele alale on kavandatud puhvertsoon. Üks rida puid on planeeritud naaberplaneeringu poolt. Puhvertsooni rajamine kahe planeeritava hoone vahelisele alale ei ole võimalik, sest kruntide maa-alused korrused ja 1-korrus on planeeritud kokku ehitada. Kruntide haljastus on planeeritud avaliku tänavaruumi haljastust täiendama ja toetama. Planeeritud transpordimaa krundile pos nr 3 on planeeritud puuderivi samuti on puud ette nähtud parkimiskohtade vahele.

Paldiski mnt 88 ja lähiala puittaimede haljastusliku hinnangu koostas OÜ ILEX Projects 25.08.2016 ja Paldiski mnt 90 ja lähiala puittaimede haljasiku hinnangu koostas OÜ ILEX Projects 25.07.2019.

Planeeringualal on haljastust ala suurust arvestades üsna vähe ning enamik haljastust on hinnatud IV või V väärtusklassi, siis mingi osa IV väärtusklassi haljastusest säilitada. III väärtusklassi puud ja põõsad võimalusel säilitatud. Mistahes kaevetööde teostamisel arvestada säilitatavate puude juurte ulatusega, et neid mitte vigastada.

Kruntide haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoonete ehitusprojekti staadiumis.

##### 4.6.2. Asendusistutuse vajaduse arvutus

Likvideeritavad puud kompenseeritakse vastavalt Tallinna linnavolikogu 11.02.2021 määruse nr 2 „Raie- ja hooldusloikuse andmise kord“ tingimustele. Asendusistutuse kohustus määratakse raielool haljastuse ühikutes, mis arvutatakse järgmise valemiga:

$$D_1 \cdot \frac{k_1 + k_2 + k_3}{3} = HÜ,$$

kus  $D_1$  – raiutava puu rinnasläbimõõt sentimeetrites, mitme puu puhul läbimõõtude summa;

$k_1$  – raiutava puuliigi koefitsient;

$k_2$  – raiutava puu väärtuskoefitsient;

$k_3$  – raiepõhjuse koefitsient;

HÜ – haljastusühikud.

#### Likvideeritavate puude nimekiri ja puude haljastuse ühik asendusistutuseks

Jrk nr	Takson (liik või liigisisene ühik)	Haljastuslik väärtusklass	Tüve diameeter cm	Liigi koefitsient	väärtuskoefitsient	raiepõhjuse koefitsient	Haljastuse ühik	Märkused
Pos 1							245 ühikut	

Jrk nr	Takson (liik või liigisisene ühik)	Haljas- tuslik väärtus- klass	Tüve dia- meeter cm	Liigi koefit- sient	väärtu skoefit - sient	raiepõh juse koefit- sient	Haljas- tuse ühik	Märkused
54.	Hõbe- remmelgas	V	~340	-	-	-	-	Kuivanud. Ohtlik.
55.	Hõbe- remmelgas	V	~340	-	-	-	-	Kuivanud, tüvi murdunud ~6 m kõrguselt, tüvi lõhenenud. Ohtlik.
56.	Hõbe- remmelgas	V	~345	-	-	-	-	Osaliselt kuivanud, tüvel seene viljakehad, ohtlik.
57.	Arukask	III	72	1	1	0,5	60	Jääb hoonestusallas.
58.	Raag- remmelgas	IV	37; 42; 43	0,5	0,2	0,5	49	Jääb hoonestusallas.
59.	Harilik hobukastan	IV	36; 27; 34; 31	2	0,2	0,5	115	Jääb hoonestusallas.
61.	Harilik toomingas	IV	24; 26	0,5	0,2	0,5	21	Jääb hoonestusallas.
84.	Kreegipuu	IV	39; 29; 38	-	-	-	-	Asendatakse uue puhveralaga
85.	Kreegipuu	IV	43; 35	-	-	-	-	Asendatakse uue puhveralaga.
88.	Must aroonia	III	põõsas	-	-	-	-	Jääb hoonestusallas.
89.	Koera-kibuvits	III	põõsas	-	-	-	-	Jääb hoonestusallas.
91.	Harilik ploomipuu	IV	24; 26	-	-	-	-	Jääb hoonestusallas.
<b>Pos 2</b>								<b>625 ühikut</b>
50.	Sanglepp	III	38; 41; 36	1	1	0,5	96	Jääb hoonestusallas
51.	Sanglepp	III	47; 35; 51	1	1	0,5	110	Jääb hoonestusallas
52.	Sanglepp	III	61; 70; 53	1	1	0,5	153	Jääb hoonestusallas
53.	Sanglepp	IV	36; 47	1	0,2	0,5	46	Jääb hoonestusallas
101.	Harilik sirel	III	-	-	-	-	-	Põõsas. Jääb teemaa alale.
102.	Harilik sirel	III	-	-	-	-	-	Põõsas. Jääb teemaa alale.
105.	Harilik hobukastan	V	60	-	-	-	-	Tüves ohtralt vigastusi, tüves mädanik, 1 haru murdunud, osad harud kasvavad väga viltu. Haruneb 0,5 – 1 m kõrguselt. Kasvab abihoonele väga lähedal, mistõttu tüvi vigastatud. Tüvi mõõdetud juurekaelalt.
106.	Harilik ploomipuu	IV	6	-	-	-	-	Jääb hoonestusallas.

Jrk nr	Takson (liik või liigisisene ühik)	Haljas- tuslik väärtus- klass	Tüve dia- meeter cm	Liigi koefit- sient	väärtu skoefit - sient	raiepõh juse koefit- sient	Haljas- tuse ühik	Märkused
107.	Maguskirsipuu	IV	3; 7	-	-	-	-	Jääb hoonestusalasse.
111.	Virgiinia kadakas	III	3,5	-	-	-	-	Jääb hoonestusalasse. Mõnest kohast veidi kuivanud. Sinakashallide okastega vorm
112.	Harilik ploomipuu	IV	9	-	-	-	-	Jääb hoonestusalasse.
113.	Aedõunapuu	IV	11, 10	-	-	-	-	Jääb hoonestusalasse.
114.	Aedõunapuu	IV	9; 12	-	-	-	-	Jääb hoonestusalasse.
116.	Harilik pirnipuu	IV	24; 28	-	-	-	-	Jääb hoonestusalasse.
117.	Aedõunapuu	IV	10; 9; 8	-	-	-	-	Jääb hoonestusalasse.
132.	Hall lepp	IV	14	0,5	0,2	0,5	6	Jääb hoonestusalasse.
133.	Hall lepp	IV	13	0,5	0,2	0,5	5	Jääb hoonestusalasse.
134.	Hall lepp	IV	14	0,5	0,2	0,5	6	Jääb hoonestusalasse.
135.	Hall lepp	IV	11; 12	0,5	0,2	0,5	10	Jääb hoonestusalasse.
136.	Sookask	IV	18	0,5	0,2	0,5	7	Jääb hoonestusalasse.
137.	Sookask	IV	12	0,5	0,2	0,5	5	Jääb hoonestusalasse.
138.	Arukask	III	31	1	1	0,5	26	Jääb hoonestusalasse.
139.	Arukask	III	33	1	1	0,5	27	Jääb hoonestusalasse.
140.	Hõbe- remmelgas	IV	28	1	0,2	0,5	17	Jääb hoonestusalasse.
141.	Harilik hobukastan	IV	16	2	0,2	0,5	14	Jääb hoonestusalasse.
143.	Harilik hobukastan	IV	17	2	0,2	0,5	15	Jääb hoonestusalasse.
144.	Harilik hobukastan	IV	27	2	0,2	0,5	24	Jääb hoonestusalasse.
145.	Sanglepp	IV	14	1	0,2	0,5	8	Jääb hoonestusalasse.
146.	Hõbe- remmelgas	IV	15	1	0,2	0,5	8	Jääb hoonestusalasse.
147.	Sanglepp	IV	13	1	0,2	0,5	7	Jääb hoonestusalasse.
148.	Sanglepp	IV	22	1	0,2	0,5	12	Jääb hoonestusalasse.
149.	Harilik hobukastan	IV	25	2	0,2	0,5	23	Jääb hoonestusalasse.
<b>Pos 3</b>								<b>1486 ühikut</b>

Jrk nr	Takson (liik või liigisisene ühik)	Haljas-tuslik väärtus-klass	Tüve dia-meeter cm	Liigi koefit-sient	väärtu skoeffit - sient	raiepõh juse koefit-sient	Haljas-tuse ühik	Märkused
2.	Koer-kibuvits	III	hekk	-	1	0,5	-	Jääb teemaa alale, võimalusel osaliselt säilitada
3.	Paju prk	IV	Põõsaste rühm	-	0,2	0,5	-	Jääb teemaa alale, võimalusel osaliselt säilitada
7.	Raag-remmelgas	V	37; 79	-	-	-	-	Jääb teemaa alale
8.	Raag-remmelgas	V	36; 57	-	-	-	-	Enamjaolt kuivanud, tüves vigastused
9.	Hõbe-remmelgas	V	151	-	-	-	-	Tüvel seene viljakehad, osaliselt kuivanud, võib osutada ohtlikuks
14.	Harilik ploomipuu	V	36	-	-	-	-	Tüves suur vigastus.
15.	Hõbe-remmelgas	V	92	-	-	-	-	Viltu, tüves suur vigastus, koor lahti, murdumisohtlik
16.	Hõbe-remmelgas	IV	86; 87; 94	1	0,2	0,5	133	Palju kuivanud oksid, jääb tee alla.
18.	Rabe remmelgas	V	37	-	-	-	-	Kuivanud, murdumisohtlik.
19.	Raag-remmelgas	IV	põõsas	0,5	0,2	0,5	-	Kidurad põõsad, sisuliselt alusvõsa.
20.	Raag-remmelgas	IV	põõsas	0,5	0,2	0,5	-	Kidurad põõsad, sisuliselt alusvõsa
21.	Sookask	IV	21; 31	0,5	0,2	0,5	21	Kidur, 1 tüvi kõver
24.	Sanglepp	IV	88	1,0	0,2	0,5	49	Tüves vigastus, jääb tee alla.
25.	Hõbe-remmelgas	V	93	-	-	-	-	Enamjaolt kuivanud, ladvaharud kuivanud.
26.	Sookask	IV	33	0,5	0,2	0,5	13	Kidur
27.	Paju prk	V	46	-	-	-	-	Kuivanud
28.	Arukask	III	78; 28	1	1	0,5	88	Jääb tee alla.
29.	Arukask	IV	48	1	0,2	0,5	27	Noor, veidi allasurutud, jääb tee alla.
30.	Arukask	III	101	1	1	0,5	84	Jääb tee alla.
32.	Sanglepp	IV	27	1	0,2	0,5	15	Allasurutud, jääb tee alla
33.	Sanglepp	IV	55	1	0,2	0,5	31	Kõver, viltu, allasurutud, tüves vigastus, jääb tee alla.
34.	Raag-remmelgas	IV	43	0,5	0,2	0,5	17	Jääb tee alla.
35.	Raag-remmelgas	V	61; 42	-	-	-	-	Tüves vigastus, murdumisohtlik
37.	Raag-remmelgas	IV	40	0,5	0,2	0,5	15	Jääb kergliiklustee alla
38.	Sookask	IV	43	0,5	0,2	0,5	17	Jääb kergliiklustee alla. Tüves suured lõhed.
39.	Harilik kuusk	III	51	1	1	0,5	42	Noor, jääb tee alla.

Jrk nr	Takson (liik või liigisisene ühik)	Haljastuslik väärtus-klass	Tüve dia-meeter cm	Liigi koefit-sient	väärtu skoeffit - sient	raiepõh juse koefit-sient	Haljastuse ühik	Märkused
40.	Raag-remmelgas	V	44	0,5	-	-	-	Viltu, osaliselt kuivanud, tüves vigastused.
41.	Raag-remmelgas	V	80	0,5	-	-	-	Tüvi lõhenenud, murdumisohtlik
42.	Rabe remmelgas	IV	24	1	0,2	0,5	13	Köver, jääb tee alla.
45.	Raag-remmelgas	IV	põõsas	0,5	0,2	0,5	-	Jääb tee alla.
47.	Harilik lumimari	III	hekk	-	-	-	-	~2,5 m kõrgune, võimalusel osaliselt säilitada.
49.	Harilik sirel	III	Põõsaste grupp	-	-	-	-	võimalusel osaliselt säilitada.
60.	Raag-remmelgas	V	~335	0,5	-	-	-	Täiesti kuivanud, ohtlik!
65.	Sanglepp	IV	123	1	0,2	0,5	69	Allasurutud, jääb tee alla.
66.	Sanglepp	IV	100; 40; 96	1	0,2	0,5	132	Allasurutud, jääb tee alla.
67.	Raag-remmelgas	IV	54	0,5	0,2	0,5	22	Allasurutud, jääb tee alla.
70.	Sanglepp	IV	73, 84; 27; 75	1	0,2	0,5	145	1 haru maha saetud, allasurutud, jääb tee alla.
71.	Sanglepp	IV	37; 48; 57; 75	1	0,2	0,5	122	Allasurutud, jääb tee alla.
72.	Sanglepp	IV	85	1	0,2	0,5	48	Allasurutud, jääb tee alla.
73.	Sanglepp	IV	84	1	0,2	0,5	47	Allasurutud, jääb tee alla.
74.	Sanglepp	IV	75	1	0,2	0,5	42	Allasurutud, jääb tee alla.
75.	Sanglepp	IV	36	1	0,2	0,5	21	Allasurutud, jääb tee alla.
76.	Hall lepp	IV	47	0,5	0,2	0,5	19	Allasurutud, jääb tee alla.
77.	Sanglepp	IV	75	1	0,2	0,5	42	Allasurutud, jääb tee alla.
80.	Sanglepp	IV	103; 49; 66	1	0,2	0,5	122	Allasurutud, jääb tee alla.
82.	Sanglepp	IV	66; 94	1	0,2	0,5	90	Allasurutud, jääb tee alla.
99.	Harilik lumimari	III	hekk	-	-	-	-	Võimalusel osaliselt säilitada.

Kokku likvideeritakse planeeritavalt alalt 87 puud: 16 puud ja põõsast III väärtusklassiga, 56 puud ja põõsast IV väärtusklassiga ja 15 puud ja põõsast V väärtusklassiga.

Kokku on 2356 haljastuse ühikut.

#### 4.6.3. Rohevõrgustik

Planeeritav ala piirneb Mustjõe rohealaga, mis on lindude pesitsus- ja rändepeatuspaiku. Lähtuvalt sellest on planeeringualal ette näha säilitada võimalikult palju olemasolevat haljastust ning juurde planeeritud kõrghaljastust. Samuti on detailplaneeringu ja naaberala detailplaneeringu vahelisele alale on ette nähtud puhvertsoon. Kavandatu toetab Mustjõe rohealal pesitsevate ja rändavate lindude olemasolevat olustikku.

#### 4.6.4. Jäätmekäitlus

Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrusega nr 3 Tallinna jäätmehoolduseeskiri, mille eesmärk on säilitada Tallinnas puhas ja tervislik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete taaskasutamist.

##### Olmejäätmed

Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 8 järgi tuleb elamumaa sihtotstarbega kinnistutel taaskasutatavaid jäätmeid koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse – paberit ja pappi juhul, kui kinnistul on vähemalt viis korterit.

Biojäätmed tuleb mis tahes kasutusotstarbega kinnistul koguda eraldi mahutisse ja üle anda jäätmevedajale.

Elamu- ja ärimaa sihtotstarbega kruntidele kavandatakse jäätmekonteinerid, mis lahendatakse hoone mahu sees. Selline lahendus tagab korrastatud jäätmekäitluse ning vähendab territooriumi reostamise riski. Jäätmekonteinerite täpne asukoht ja lahendus määratakse ehitusprojektis.

Kinnistul on kehtiv liitumisleping piirkonda teenindava jäätmekäitlejaga.

##### Ehitus- ja lammutusjäätmed

Tekkinud ehitusjäätmed taaskasutatakse või kõrvaldatakse läheduse põhimõtet järgides mõnes vastavat jäätmeluba omavas ehitusjäätmete käitlusettevõttes.

Ehitusjäätmed sortitakse liigiti eraldi tähistatud mahutitesse nende tekkekohal, lähtudes jäätmete taaskasutusvõimalustest. Ehitusjäätmed taaskasutatakse või antakse käitlemiseks üle jäätmeluba omavale või jäätmekäitlejana registreeritud isikule. Ohtlike ehitusjäätmete üleandmisel peab jäätmevaldaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeloale ka ohtlike jäätmete käitluslitsents.

Ehitusjäätmete paigutamisel mahutitesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel tuleb võtta tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks.

Kui ehitustööde käigus selgub, et pinnas on reostunud, tuleb teostada reostusuuring määrates pinnase reostusanalüüsides reostuse maht ja ulatus. Reostuse tuvastamisel tuleb lähtuda Keskkonnaministri 11.08.2010 määruses nr 38 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases”. Reostunud pinnas tuleb eemaldada ja anda utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ning jäätmekäitluslitsentsi omavale ettevõttele.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud ringmajanduse põhimõtetega, sealhulgas hoone funktsionaalsus, efektiivne ruumi kasutamine, ümberplaneerimise võimalused, ehitiste energiatõhusus ja ressursside säästev planeerimine.

#### 4.6.5. Mänguväljakud

Põhijoonisel on näidatud mänguväljakute soovituslik asukoht. Mänguväljakute asukohad on planeeringualal kavandatud kahe korterelamu ühisele hoovialale. Näha tuleb ette erinevatele vanusegruppidele mõeldud vabaajaveetmise võimalused. Väikelaste mängualade ümber on lubatud rajada 1-meetrine vörkpiire.

Mänguväljakute lahendus ja asukohad antakse haljastusprojektiga.

#### 4.7. Tänavate maa-alad, liikluskorraldus ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus

Planeeritavale alale jäävad osaliselt kaks transpordimaa sihtotstarbega kinnistut: Paldiski maantee T37 (katastritunnus 78406:601:0047) ja Paldiski maantee T38 (katastritunnus 78406:602:0006). Paldiski maantee on kahesuunaline põhimaantee, kus sõidusuundade vahel, kõnni- ja kergliiklusteede vahel on haljasribad, kohati kõrghaljastusega.

Paldiski maantee äärne olemasolev kergliiklustee on ette nähtud likvideerida planeeringuala ulatuses. Kergliiklustee asemele on kavandatud bussi sõidurida ja sõidurida parempöördeks planeeringualale. Bussi sõiduraja kõrvale on planeeritus uus 3,0 m laiune kergliiklustee.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette transpordimaa sihtotstarbega krunti, kuhu rajatakse juurdesõidutee kergliiklusteega. Planeeritud juurdesõidutee saab alguse mahasõiduga Paldiski maanteelt. Kruntidele on kavandatud juurdepääs planeeritud juurdesõiduteelt (Vesiravila tänav).

Planeeritud teemaa laius on 16 m, mis on naaberkinnistute Paldiski mnt 86 ja 86a vahele jääva maa-ala laius (kehtestatud Paldiski mnt 82f ja 82d ning neid ümbritseva ala detailplaneeringus (DP 005110) on vaadeldav maa-ala ettenähtud transpordimaa sihtotstarbega krundiks.

Planeeritud Vesiravila tänava äärne kergliiklustee on planeeritud Paldiski maanteelt kuni naaberkinnistuni Paldiski mnt 82. Krundile pos nr 3 planeeritud valgustatud kergliiklustee ühendatakse planeeritud valgustatud kergliiklusteega, mis viib rannapromenaadini. Kergliiklustee laiuseks on ette nähtud 3,0 meetrit. Planeeritud äri- ja elamumaa katastriüksuste juurdepääsul tuleb kavandada alla lastud äärekividega kõnnitee.

Juurdepääsud äri- ja elumumaa kruntidele on võimalus lahendada kahte moodi. Ühe variandina on võimalus mõlemale krundile ette näha isiklik sissesõit parkimiskorrusele. Sellisel juhul on parkimiskorrus kahe krundi vahel eraldatud tulemüüri. Teise variandina on võimalus lahendada juurdepääs ühise sissesõiduna parkimiskorrusele krundilt pos nr 1. Sellisel juhul on kahe krundil ühine parkimiskorrus. Täpne lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel. Võimalikud juurdepääsud kruntidele on näidatud joonisel AS-02 Põhijoonis.

Pos nr 3 on planeeritud avalikuks kasutamiseks ja tasuta võõrandada Tallinna linnale. Vajadusel sõlmida isiklik kasutusõigus planeeritud kergliiklusteele Vesiravila tänavast rannapromenaadini.

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid.

Planeeritavale alale on kokku planeeritud parkimiskohti 116. Parkimiskohad on planeeritud suuremas osas maa-alusesse parklasse. Külaliste parkimiskohad on planeeritud transpordimaale pos nr 3.

*Detailplaneeringuga ettenähtud parkimiskohtade arvutus (Tallinna parkimiskohtade arvu normid):*

Pos	Ehitiste otstarve	Norm. arvutus vahevöönd	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1.	ärihooned	$600 \div 60 = 10$	10	5
	korterelamud	$37 \times 1,3 = 48$	48	48
2.	ärihooned	$600 \div 60 = 10$	10	5
	korterelamud	$37 \times 1,3 = 48$	48	48
3.				10
<b>Planeeritaval maa-alal kokku</b>			<b>116</b>	<b>116</b>

#### Jalgrataste parkimine

Jalgrataste parkla kavandamisel tuleb lähtuda Tallinna Rattastrateegia 2018 – 2027 normatiividest. Vastavalt parkimisnormatiivile tuleb ette näha 1 jalgratta parkimiskoht ühe korteri kohta ja ärihoonel 1 koht 100 m<sup>2</sup> suletud hoone brutopinna kohta.

Rattaparkla peaks olema paigutatud võimalikult peasissepääsu lähedal. Parkla on võimalik lahendada kahe viisi: hoonesiseselt ja hooneväliselt. Hoones saab parkimisvõimaluse luua näiteks 1. korrusel panipaikadena, garaaži või autoparkla laiendusena või spetsiaalse rataste hoiuruumina.

*Detailplaneeringuga ettenähtud jalgrataste parkimiskohtade arvutus (Tallinna rattastrateegia 2018 – 2027):*

Pos	Ehitiste otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1.	ärihooned	$600 \div 100 = 6$	6	6
	korterelamud (37 korterit)	$37 \times 1 = 37$	37	37
2.	ärihooned	$600 \div 100 = 6$	6	6
	korterelamud	$37 \times 1 = 37$	37	37
<b>Planeeritaval maa-alal kokku</b>			<b>86</b>	<b>86</b>

#### 4.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimise põhimõtted

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude paiknemine ja nende eeldatav kaitsevööndite ulatus vastavalt planeeringu koostamise ajal kehtivale seadusandlusele on toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis AS-03 Tehnovõrkude koondplaan), tehnovõrkude ühenduskohad tehnotrasside ühinemise skeemil (joonis AS-04). Planeeritud tehnovõrkudega seotud servituudi-ettepanekud on toodud seletuskirja punktis 4.10. Rajamata tehnovõrkude ligikaudsed pikkused planeeringuala ulatuses on antud tabelis 1.

Tehnovõrkude- ja rajatiste planeeringulahenduse on koostanud AS Kobras.

**Tabel 1.** Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel.

Tehnovõrk	Ligikaudne pikkus meetrites / arv*
Perspektiivne sidekaabel	$18 + 34^{**} = 52$
Perspektiivne madalpingekaabel	$270 + 263^{**} = 471$
Perspektiivne veetorustik	$23 + 211^{**} = 230$
Perspektiivne reoveetorustik	$71 + 99^{**} = 122$

Tehnovõrk	Ligikaudne pikkus meetrites / arv*
Perspektiivne sademeveetorustik	83 + 42** = 125
Perspektiivne gaasitorustik	23 + 20** = 37
Perspektiivne tuletõrjehüdrant	1**
Perspektiivne kaugküttetorustik	64** (arvestatuna planeeringuala ulatuses)
Perspektiivne valgusti	7

Märkused:

\* – arvestatuna hoonestusalani

\*\* – planeeringualalt välja jääv rajatis või rajatise osa

#### 4.8.1. Sademevee- ja reovee kanalisatsioon

Paldiski mnt 88 sademevee- ja reoveekanalisatsioon on lahendatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI 16.03.2017 tehnilistele tingimustele, väljastatud kirjaga nr PR/1712345-1.

Paldiski mnt 90 sademevee- ja reoveekanalisatsioon on lahendatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI 22.07.2019 tehnilistele tingimustele, väljastatud kirjaga nr PR/1942360-1.

Mõlema krundi eeldatav veetarve on 2 l/s.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Planeeringuala loodeosas paikneb toimiv kanalisatsiooni kollektortorustik, planeeringuala idaosas amortiseerunud kanalisatsioonitorustik. Amortiseerunud torustik on ette nähtud likvideerida. Krundi positsioon 1 reovesi on suunatud Paldiski maantee tänava äärt mööda Paldiski mnt 86 ja Paldiski mnt 84b kinnistute vahel paiknevasse DN300 kanalisatsioonitorustikku (paikneb planeeringualast idasuunas). Liitumispunkt on kavandatud krundi positsioon 1 piiri lähedusse, tänavamaale. Olulisemad kanalisatsioonitrassi sõlmpunktide kõrgused on toodud tehnotrasside ühinemise skeemil (joonis AS-04) ning neid täpsustatakse projekteerimise käigus.

Sademe- ja drenaaživesi on kavandatud suunata mööda Paldiski maantee tänava äärt planeeringualast läänesuunas paiknevasse kraavi Paldiski maantee ääres katastriüksusele Paldiski mnt 90a. Kohtades, kus projekteerimise faasis paikneb torustik maapinnale lähemal kui 1,2 meetrit, tuleb see isoleerida. Projekteerimise faasis otsustatakse, kas rajatakse iseoolne või surveiline sademevee kanalisatsioon ning millisele kõrgusele torustik paigutatakse. Keelatud on juhtida sademevett naaberkruntidele (välja arvatud eelpoolmainitud kraavi) ning ühiskanalisatsiooni. Planeeringualal tõstetakse maapinda 3,00 meetrini. Hoone läheduses paikneva sademeveetrassi sõlmpunkti eeldatav kõrgus on toodud tehnotrasside ühinemise skeemil (joonis AS-04) ning seda täpsustatakse projekteerimise käigus. Planeeritud hoonesse tuleb rajada keldrisse sattunud sademevee ärajuhtimiseks ümberpumpamise jaam. Keldrikorrusele sattunud sademeveed puhastatakse lokaalselt ning suunatakse reovee kanalisatsioonitrassi. Ülejäänud planeeringualal immutatakse sademevesi krundisisesele. Sademevee arvutuslik keskmine vooluhulk kavandatud hoonemahu ulatuses on 16,5 l/s, planeeritud kõvakattega ala ulatuses 10,35 l/s.

Kraavi juhitud sademevesi peab 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” sätestatud nõuetele.

#### 4.8.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Paldiski mnt 88 sademevee- ja reoveekanalisatsioon on lahendatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI 16.03.2017 tehnilistele tingimustele, väljastatud kirjaga nr PR/1712345-1.

Paldiski mnt 90 sademevee- ja reoveekanalisatsioon on lahendatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI 22.07.2019 tehnilistele tingimustele, väljastatud kirjaga nr PR/1942360-1.

Kruntide positsioon 1 ja 2 veevarustus on ette nähtud planeeringualast edelas, Paldiski maanteel paiknevast veetorustikust DN 150. Liitumispunkt on kavandatud kruntide piiri lähedusse, tänavamaale.

Planeeringuala eeldatav veetarve on 2 l/s.

Krundil pos nr 1 asub olemasolev salvkaev, mis on ette nähtud likvideerida.

Planeeringualal 15 l/s välise tulekustutusvee tagamiseks on ette nähtud planeeringualast edelas paiknev DN150 veetorustik ühendada piki Paldiski maanteed Looga tänava ja Paldiski maantee ristmikul asuva DN150 veetorustikuga. Planeeritud ühendustorustiku läbimõõduks on kavandatud DE160. Sellisel moel on piirkonnas tagatud normaalolukorras vabarõhk 360 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Täiendav tuletõrjehüdrant on kavandatud planeeringualast idasuunas, Paldiski maantee kergliiklustee äärde rohealale, kus see jääb hoonetest vähemalt 30 meetri kaugusele (lähtutud on standardist EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus”).

#### 4.8.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Paldiski mnt 88 elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni 20.02.2017 tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 249390.

Paldiski mnt 90 elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni 08.07.2019 tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 328927.

Kruntide elektrivarustus on ette nähtud Paldiski mnt 86a kinnistu vahetusse lähedusse kehtiva detailplaneeringuga DP005110 kavandatud toitealajaamast Veskimetsa 110/35/10/6 toitefiidri 618:VES baasil (paikneb planeeringualast kirdesuunas). Projekteeritavast alajaamast on ette nähtud madalpingekaablite trassid ringtoitena kuni liitumiskilbini. Liitumis- ja jaotuskilp on kavandatud krundi positsioonide 1 ja 2 kirdenurka planeeritud kergliiklustee äärde haljasalale. Soovitav on projekteerida liitumiskilp mitmekohalisena. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Liitumiskilbist hoone peajaotuskilbini kavandatud maakaabli paigaldab krundi positsioon 1 omanik.

Planeeringualal paiknevaid madalpinge õhuliine, maakaabel ja liitumiskilp on ette nähtud likvideerida.

Planeeringuga kavandatud Vesiravila tänava ning kergliiklustee, mis viib rannapromenaadini, äärde on ette nähtud väline valgustus, mille toide lähtub samuti Paldiski mnt 86a kinnistu vahetusse lähedusse kavandatud toitealajaamast Veskimetsa 110/35/10/6. Planeeritud valgustite toitekaabli trass kulgeb kavandatud teega paralleelselt, teest minimaalselt 1 meetri kaugusel.

#### 4.8.4. Sidevarustus

Paldiski mnt 88 sidevarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS 07.02.2017 tehnilistele tingimustele nr 27988033.

Paldiski mnt 90 sidevarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS 12.07.2019 tehnilistele tingimustele nr 32281183.

Planeeringuala sideühendus nähakse ette sidekaevust nr m4142A, mis paikneb Paldiski maantee ääres, planeeringualast idasuunas. Ehitusprojekti koostaja peab leidma lahenduse ja tagama siderajatiste ümberpaigaldamise projektiga Telia Eesti AS töötavate ühenduste toimimise ehitustööde käigus.

Olemasolevad krundil positsioonidel 1 ja 2 paiknevad side õhuliinid on ette nähtud likvideerida.

#### 4.8.5. Soojavarustus (sh gaasivarustus)

Planeeringuala paikneb üldplaneeringu kohaselt ja vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2017 määrusele nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” kaugküttepiirkonnas, kus uued hooned tuleb liita kaugküttevõrku.

Planeeringuala kuulub Tallinna kaugkütte piirkonda ja sealne soojavarustus on lubatud kaugkütte baasil. Võimalik on alternatiivina hoonete küttevarustust lahendada gaasiga või soojuspumpadega. Samuti on gaasi võimalik kasutada köögis toiduvalmistamisel.

Paldiski mnt 88-le on AS Utilitas Tallinn 02.08.2017 ja Paldiski mnt 90-le on AS Utilitas Tallinn poolt 22.07.2019 väljastatud tehnilised tingimused, mille kohaselt on planeeritud perspektiivne soojustrass ühendamiseks Paldiski mnt 82f juurde kavandatud torustikuga.

Hetkel piirkonnas puuduvad olemasolevad keskkütte torustikud, mistõttu on võimalik planeeringuala soojavarustus lahendada gaasikütte baasil. Võimaldamas kasutada kavandatud hoone kütteks gaasi, on kavandatud ühendus Paldiski maantee ääres paikneva B-kategooria gaasijaotustorustikuga (planeeringualast lõunasuunas) või lahendada hoone küttevarustus soojuspumpadega.

Gaasiühendus on planeeritud vastavalt AS Gaasivõrk (varasema ärinimega AS Gaasivõrgud) tehnilistele tingimustele. Paldiski mnt 88 tehnilised tingimused on väljastatud 30.03.2017 kirjaga nr PJ-307/17 ja Paldiski mnt 90 tehnilised tingimused on väljastatud 30.07.2019 kirjaga nr GV-PJ19-744. Gaasirõhu redutseerimiseks on krundi positsioon nr 2 kagunurka ette nähtud gaasiregulaatorkapp. Kruntide liitumispunktid maagaasi-võrguga on kavandatud kruntide piirile.

Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrk kehtestatud detailplaneeringu, gaasiühenduse tellija liitumis-avalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel. Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid kütteliike (nt kivisüsi).

Soojavarustuse lahendus täpsustada ehitusprojektide koostamisel, vt ka nõuded ehitusprojektidele tehnovõrkude osas.

Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1

normtasemeid. Mürataseme ületamise kahtluse korral on müraallika omanikul kohustus teostada mürataseme mõõtmine. Tehnoseadmed tuleb kavandada hoone mahtu või varjatud kujul.

#### 4.9. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeritava ala avaliku ruumi moodustab kinnistute Paldiski maantee T37 ja Paldiski maantee T38 planeeringualasse jäävad maa-alad ning planeeritud Vesiravila tänava maa-ala.

Paldiski maantee äärde on planeeritud rajada uus bussi sõidurida ja kergliiklustee laiussega 3,0 meetrit. Kergliiklustee ja planeeritud hoonete vahele on planeeritud kõrg- ja madalhaljastus.

Planeeritud Vesiravila tänava maa-alale on ettenähtud sõidutee ja kergliiklustee. Vesiravila tänava idapoolsele osale on planeeritud haljasriba kõrghaljastusega ning põhjapoolsele osale puud kavandatud parkimiskohtade vahele. Planeeritud Vesiravila tänava kergliiklustee on planeeritud jätkuma kuni rannapromenaadini.

#### 4.10. Kehtivad ja planeeritavad kitsendused

Detailplaneeringus on määratud kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks ja kasutamiseks isikliku kasutusõiguse (servituudi) vajadusega alad tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks.

Isikliku kasutusõiguse lepingud sõlmitakse peale detailplaneeringu kehtestamist vastavalt vajadusele kinnistuomaniku ja tehnovõrgu omaniku vahel.

Tehnovõrkude ehitamiseks ja hooldamiseks on vaja seda järgmised servituudid:

##### Pos 1

- Planeeritud madalpingekaabli trassile, 1 m äärmise kaablitrassi teljest kummalegi poole võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektri liitumiskilpidele 2 m laiuselt väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud kaugküttetrassile, 2 m äärmise trassi teljest, võrguvaldaja kasuks.

##### Pos 2

- Planeeritud madalpingekaablite trassile, 1 m äärmise kaablitrassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektri liitumiskilpidele 2 m laiuselt väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale kanalisatsioonitorustikule 5 m mõlemale poole torustiku teljest, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud kaugküttetrassile, 2 m äärmise trassi teljest, võrguvaldaja kasuks.

##### Pos 3

- Olemasolevale kanalisatsioonitorustikule 5 m mõlemale poole torustiku teljest, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sademevee kanalisatsioonitrassile 2 m mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud madalpingekaabli trassile, 1 m äärmise kaablitrassi teljest kummalegi poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud tänavavalgustuskaabli trassile, 1 m äärmise kaablitrassi teljest kummalegi poole, võrguvaldaja kasuks.

##### Paldiski maantee T36

- Planeeritud kaugküttetrassile, 2 m äärmise trassi teljest, võrguvaldaja kasuks.

##### Paldiski maantee T37

- Planeeritavatele veetrassile, reovee- ja sademevee kanalisatsioonitrassile, kaugküttetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud side- ja madalpingekaabli trassile, 1 m äärmise kaablitrassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud gaasitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

##### Paldiski maantee T38

- Planeeritavatele veetrassile ja sademevee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

#### **4.11. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele**

Planeeritud ala on Haabersti linnaosa üldplaneeringus ette nähtud segahoonestusalana, mille asuvad elamud, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm hooned, millel on linnalikku elukeskkonda teenindav funktsioon, kuid piirkond tervikuna ei moodusta linnaehituslikus mõttes tõmbekeskust.

Koostatav detailplaneeringu lahendus on maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele kohane.

Planeeritud ala on madala kasutusintensiivsusega. Paldiski maantee ääres on kaks väikest kinnistut, hoonestatud üksikelamuga ja abihoonetega. Nende taga võsastunud katastriüksus Paldiski mnt 90a.

Planeeringulahendus näeb ette vastavalt linnaruumiliste arengu ettepanekutele (Mustjõe struktuurplaan) korruselamuid äriruumidega ja juurdesõidutee koos kergliiklusteega ning kõrghaljastusega.

Planeeringulahendus on koostatud nii, et uushoonestus sobitub väljakujunevasse miljöösse (lähialadel on mitmed kehtestatud detailplaneeringud) ja loob tingimused olemasolevate rohealade korrastamiseks ning täiendamiseks. Planeeringuala vahetus läheduses asuvad suured rekreatsioonialad (Stroomi rand, Merimetsa mets, Tallinna Loomaaed, Vabaõhumuuseum) ning kergliiklusteed, mis aitavad inimestel kergemini liikuda ühelt puhkealalt teisele.

Koostatud planeeringulahendus annab võimaluse parandada olemasoleva elamispiirkonna kvaliteeti.

Esitatud planeeringulahendus on kooskõlas Tallinna linna arengukavast tulenevate eesmärkidega.

#### **4.12. Kavandatu mõju lähiala linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele**

Planeeringuala jääb polüfunktsionaalsesse aktiivse arendustegevusega piirkonda. Vaadeldavas piirkonnas on väljaehitatud suured rekreatsioonialad (rannapromenaad jne) kuid ka korrastamata võsastunud alad, on uued ärihooned ja ka vanad tootmishooned ja elamud.

Detailplaneeringus kavandatu näeb ette rajada uus korrastatud ala, kus lisaks eluruumidele asuvad äriruumid. Äriruumidega eluhoone kavandamine piirkonda tagab inimeste ööpäevaringse kohaloleku, mis loob turvalisust.

Olemasolev hoonestus ei ole piirkonda sobiv (väikesed mitmete kõrvalhoonetega elamud). Olemasolevate hoonete lammutamine, uue kaasaegse hoone rajamine ja ala korrastamine muudab tänava äärse ala üldist ilmet ühtlasemaks ja korrastatumaks. Kaasaegne väärikas hoonestus, täiendatud tänavavõrk, avalikult kasutatavate kergliiklusteede lisandumine ja korrastatud kõrghaljastusega haljasalad viivad piirkonna arenguvõimaluste realiseerumisele.

Planeeringulahendus arvestab Tallinna 2035 Arengustrateegiaga ja Tallinna Linnavolikogu määrusega nr 14 „Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030”. Planeeringulahendus parandab ühistranspordi peatusele ligipääsetavust, esitab nõude kruntidele jalgrattaparkla ehitamiseks, parandab kergliiklejate võimalusi ühendamiseks olemasolevaid ja planeeritud jalg- ja kergliiklusteid. Ette on nähtud puudeallee Paldiski maantee äärde ning madal- ja kõrghaljastust planeeritud transpordimaale.

#### **4.13. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele**

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel, uute hoonete ehitamisega, rikastatakse piirkonda ja alakasutusel olnud linnaruum muudetakse kaasaegseks elu- ja ärikvartaliks. Kaasaegsed hooned muudavad ala turvalisemaks, ööpäevaringselt kasutatavaks.

Koos uute hoonete ehitamisega kujundatakse ka jalakäijate vajadusi arvestatav kergliiklustee ja täiendatakse haljastust.

Planeeringulahendusega on kavandatud avalikes huvides olevad väärtusi, nagu korrastatud linnaruum.

### **5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED**

Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike tehnovõrkude ja teede ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega.

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.

**5.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded**

Hoonete korruselisus:	kokku 6-korrust; 5-korrus tohib olla kuni $\frac{2}{3}$ 4. korruse ehitisealusest pinnast; 6-korrus tohib olla kuni $\frac{1}{3}$ 4. korruse ehitisealusest pinnast; hoone astmelisus kavandada mere poolsele küljele.
Katusekalle:	0 – 20°.
Maksimaalne kõrgus:	maapinnast elamul 21 m, absoluutne kõrgus 24.00 m.
Välisviimistlus:	fassaadides kasutada kivi, krohvi, puitu, klaasi, betooni; katusematerjalideks rullmaterjal, plekk.

Parkimiskorruse katuse katendi kõrgus võib olla ümbritsevast maapinnast kuni 20 cm kõrgem. Fassaadide kujundamisel arvestada lindude jaoks ohutute lahendustega, s.t vältida suuri klaasist pindasid hoonete fassaadil või leida lahendusi klaasfassaadide katmiseks võrestikega või muul moel. Kasutada fassaadil ja muudel klaaspindadel ainult linnusõbralikke klaasitüüpe, mis on kas madala peegeldusteguriga klaas või ultraviolettmustriga klaas.

**5.2. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded**

Kuni 1-meetrine võrkpiire on lubatud püstitada turvalisuse tõstmiseks väikelaste mängualade ümber. Vähemalt 1,5 meetri kõrgune piire võib olla haljaspiire ehk hekk, mis võiks olla vabalt kasvav.

Juurdepääsuteede ja kõnniteede projekteerimisel arvestada EVS 843:2016 „Linnatänavad” standardis toodud nõuetega.

Jalgrataste parkimine lahendada vastavalt Tallinna Rattastrateegia 2018 – 2027 põhimõtetele.

**5.3. Vertikaalplaneerimise nõuded**

Hoone projekteerimisel arvestada ala paiknemisega mereäärses piirkonnas kus võib olla oht üleujutuseks. Üleujutuse kahjude vältimiseks projekteerida ümber hoone drenaaž ning keldrisse tuleb rajada sattunud sademevee ärajuhtimiseks ümberpumpamise jaam. Ehitusprojekti etapis vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel tuleb arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberalaga, ehk vett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

Ehitusprojekti anda vastav tehniline lahendus.

Vertikaalplaneeringu lahendus töötatakse välja järgnevate projekteerimise etappide koostamise käigus.

**5.4. Haljastuse rajamise ja kujundusnõuded**

Detailplaneeringu alale tuleb koostada maastikuarhitekti poolt üks ühine haljastusprojekt. Lahendatud peab olema haljastus, laste mänguväljakud erinevatele vanusegruppidele, välisvalgustus, hooviala ja liikumisteed. Haljastusprojektiga otsustatakse kas on vajalik looduslikku mitmekesisuse tagamiseks niidutaimede kasutamine või rajatakse niidetavad haljasalad.

Täpne lahendus antakse ehitusprojekti vastavat pädevust omav maastikuarhitekti poolt koostatud maastikuarhitektuurse projektiga.

**5.5. Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded**

Käesolevas planeeringus on ette nähtud olemasolevad hooned lammutada.

Lammutatavatele hoonetele ja rajatistele koostada eraldi lammutusprojekt. Lammutusprojektid tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

Ehitusjäätmed kogutakse kokku ning antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale firmale ja käideldakse vastavalt Tallinna linna jäätmekäitluskavale.

**5.6. Täiendavate uuringute vajadus**

Ehitusprojektide koostamiseks:

- viia läbi topo-geodeetilised uurimistööd,
- viia läbi geoloogilised uurimistööd.

**5.7. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus**

Ehitusprojektid kooskõlastada:

- Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga,
- Tallinna Transpordiametiga,
- Tallinna Põhja-Eesti Päästkeskusega,
- ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõttelt ja kooskõlastada vastavate tehnovõrguvaldajatega.

## 5.8. Teisi nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

### 5.8.1. Mürä

Kavandatava hoonestatava krundi sihtotstarbeks on määratud elamumaa vahemikus 85-90% ja vahemikus ärimaa 10-15%. See võimaldab hoonete esimesele korrusele projekteerida äriruumid ja kõrgematele korrustele korterid, millede projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda määrusest „Mürä normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”.

Hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada standardiga EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest” liiklusrumade normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes.

Fassaadide projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada siseruumidele kehtivate müranormide järgimine vastavalt sotsiaalministri 01.07.2002 määrusele nr 42 „Mürä normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” §-ile 6 lg 1. Nimetatud määruse § 6 lg 4 järgi on nii elamutele, büroo- ja haldushoonetele kui kaubandus ja teenindusettevõtetele määrusega kehtestatud helirõhu normtasemete arvsuurused arvestatud kinniste akende ja ustega möbleeritud ruumidele, samas ruumides, kus on ventilatsiooni sissepuhke- ja väljatõmbeavad, peavad need olema mõõtmiste teostamisel avatud.

Kajaja Acoustics OÜ poolt koostati augustis 2025 mürahinnang.

### Väljavõte koostatud hinnangust:

*Müratasemete arvutused teostati olemasolevas olukorras vastavalt 2022. aasta liikluskoormuste andmetele ning perspektiivses olukorras vastavalt 2045. aasta liiklusprognoosile.*

*Paldiski mnt puhul on tegu kõrge liikluskoormusega maanteega, mistõttu on ka müratasemed kõrged. Kuna kinnistule planeeritav hoone on tee suhteliselt lähedal, on soovituslik hoone ruumide jaotamisel vältida müratundlike ruumide (näiteks magamistubade) paigutamist tänavapoolsele küljele ning võimalusel mitte kavandada hoone tänavapoolsetele külgedele avatavaid aknaid. Tagamaks, et siseruumidesse levivad liiklusrumade müratasemed ei ületaks normtasemeid, tuleb planeeritava hoone projekteerimisel rakendada arhitektuurilisi ja ehituslikke leevendusmeetmeid. Planeeritav hoone on U-kujuline ning sellisena tekib maja taha sisehoovi vaikne ala, kus nii päevased kui ka öised müratasemed vastavad keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” kehtestatud III kategooria sihtväärtuse nõuetele.*

*Töö planeeringuala puudutavad peamised tulemused on:*

- *planeeritava hoone Paldiski mnt poolsetele fassaadidele mõjuvad 2022. aasta liiklusolukorras päeval ajal müratasemed  $L_d \leq 71$  dB ning öisel ajal  $L_n \leq 62$  dB;*
- *planeeritava hoone Paldiski mnt poolsetele fassaadidele mõjuvad 2045. aasta liiklusolukorras päeval ajal müratasemed  $L_d \leq 72$  dB ning öisel ajal  $L_n \leq 63$  dB;*
- *planeeritava hoone sisehoovis tekib vaikne ala, kus müratasemed on 2022. aasta liiklusolukorras  $L_d \leq 49$  dB ning öisel ajal  $L_n \leq 40$  dB ning 2045. aasta liiklusolukorras  $L_d \leq 50$  dB ning öisel ajal  $L_n \leq 41$  dB.*

### Järeldused:

*Paldiski mnt puhul on tegu kõrge liikluskoormusega maanteega, mistõttu on ka müratasemed kõrged. Kuna kinnistule planeeritav hoone on tee suhteliselt lähedal, on soovituslik hoone ruumide jaotamisel vältida müratundlike ruumide (näiteks magamistubade) paigutamist tänavapoolsele küljele ning võimalusel mitte kavandada hoone tänavapoolsetele külgedele avatavaid aknaid. Tagamaks, et siseruumidesse levivad liiklusrumade müratasemed ei ületaks normtasemeid, tuleb planeeritava hoone projekteerimisel rakendada arhitektuurilisi ja ehituslikke leevendusmeetmeid. Planeeritav hoone on U-kujuline ning sellisena tekib maja taha sisehoovi vaikne ala, kus nii päevased kui ka öised müratasemed vastavad Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” kehtestatud III kategooriasihtväärtuse nõuetele.*

*Fassaadide projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada siseruumidele kehtivate müranormide järgimine vastavalt sotsiaalministri 01.07.2002 määrusele nr 42 „Mürä normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” §-ile 6 lg 1. Nimetatud määruse § 6 lg 4 järgi on nii elamutele, büroo- ja haldushoonetele kui kaubandus ja teenindusettevõtetele määrusega kehtestatud helirõhu normtasemete arvsuurused arvestatud kinniste akende ja ustega möbleeritud ruumidele, samas ruumides, kus on ventilatsiooni*

sissepuhke- ja väljatõmbeavad, peavad need olema mõõtmiste teostamisel avatud. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada standardiga EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” liiklusrumade normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes. Vastavalt standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” tuleks projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonide heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valimisel rakendada välispiirde ühisisolatsiooni indeksit  $R'_{tr,s,w}$ , vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele. Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul tuleb rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit  $C_{tr}$  vastavalt standardile EVS-EN ISO 717. Vastavalt standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” tabelis 6.3 – „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest” toodule tuleks projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et tänava poole jäävate mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirete ühisisolatsioon oleks vähemalt  $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 45...50$  dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liiklusrumatasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liiklusrumatasemest.

Täiendava leevendusmeetmena on võimalik kaaluda kõrgendatud heliisolatsioonimeetmete rakendamist (näiteks on võimalik hoonele kavandada akende ette heliisoleeriv topeltfassaad või klaasitud rõdud). Kui kasutatakse topeltfassaadi või lisaklaasi avatäidete ees, siis sellisel juhul on avatäidetele mõjuvad müra tasemed madalamad ja avatäidete osas saab lähtuda ca 5-10 dB madalamatest müra tasemetest võrreldes fassaadile arvutuslikult mõjuvate müra tasemetega (sõltub valitud lahendusest). Müra tasemete vähenemine ei ole suurem, kuna tegemist on üldjuhul osaliselt avatud konstruktsiooniga. Tavaliselt kasutatakse selliste lahenduste korral lamineeritud klaase kogupaksusega 8-10 mm ja vahekaugus põhifassaadini  $\geq 200$  mm. Kui kasutatakse klaasitud rõdude lahendust avatäidete ees, siis sellisel juhul on avatäidetele mõjuvad müra tasemed madalamad ja avatäidete osas saab lähtuda ca 15-20 dB madalamatest müra tasemetest võrreldes fassaadile arvutuslikult mõjuvate müra tasemetega (sõltub valitud lahendusest). Kuna klaasitud rõdudega on võimalik moodustada suletud konstruktsioon, siis on selle mõju müra tasemetele suurem võrreldes topeltfassaadi või lisaklaasiga akende ees.

### 5.8.2. Insolatsioon

Tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes” nõuetele planeeritud hoonetes ning ka naaberkinnistutel asuvates ja projekteeritavates elamutes. Hoonete projekteerimisel arvestada „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend”.

### 5.8.3. Turvalisusest tulenevad nõuded

Planeeritud alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks ja leevendamiseks juhindudes Eesti standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” soovitusetega.

Detailplaneeringus on arvestatud ja soovitatakse kuritegevuse ennetamiseks järgmiseid meetmeid:

- krundile laste mänguväljaku ümber rajada piirdeaiad;
- autode parkimine oma krundile rajatud parklas;
- hoonele paigaldada vastupidavad uksed ja aknad jne;
- sissepääsude juures kasutada videovalvet;
- juurdepääsutee ja siseõu varustada valgustusega;
- mittesüttivad prügikonteinerid.

### 5.8.4. Tuleohutusest tulenevad nõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Planeeringualal 15 l/s välise tulekustutusvee tagamiseks on ette nähtud planeeringualast edelas paiknev DN150 veetorustik ühendada piki Paldiski maanteed Looga tn ja Paldiski maantee ristmikul asuva DN150 veetorustikuga. Planeeritud ühendustorustiku läbimõõduks on kavandatud DE160. Sellisel moel on piirkonnas tagatud normaalolukorras vabarõhk 360 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Täiendav tuletõrjehüdrant on kavandatud planeeringualast idasuunas, Paldiski maantee kergliiklustee äärde rohealale, kus see jääb hoonetest vähemalt 30 meetri kaugusele (lähtutud on standardist EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus”).

### 5.8.5. Keskkonnahoiust tulenevad nõuded

- Hoone tehnovõrkude planeerimisel tuleb tagada säilitatavate/ istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad” tabel 9.13 nõuetele;
- ehitusprojekt peab sisaldama meetmeid olemasolevate puude juurestiku, tüve ja võra kaitseks ehitustööde ajal;
- ehitustööde ajaks on ette nähtud järgmised puude säilitamise meetmed:
  - puu tüve kaitsta tüve ümber seotud laudadega;
  - puu võra kaitseks on vajadusel vajalik siduda ette jäävad oksad kokku, neid sealjuures murdmata või tõmmata oksad kokku võrguga;
  - kaevetööd teha vastavalt Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määrusele nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri”;
- säilivale kõrghaljastusele tuleb läbi viia võrahooldus, tagada kasvutingimused ja kaitse (juurestiku ja tüve kaitse) ehitustööde ajal;
- säilitavate puude juurestiku kaitsealale hoonestust, kõvakatteid ega tehnovõrke mitte kavandada;
- olemasoleva kõrghaljastuse raie- ja hooldusloikulusla tuleb taotleda Tallinna Keskkonnaametilt ning vastava töö peab teostama arborist;
- Tallinna Keskkonnaametiga koostöö käigus määrata asendusistutuse asukoht, istikute liigid ja mõõtmed, asendusistutus kavandada võimalikult suures ulatuses planeeritud alale;
- ehitusprojekti staadiumis anda haljastuse lahendus ehitusprojekti koosseisus;
- jäätmete kogumine ja edasine käitlemine ning hoonealuse huumusmulla käitlemine peab toimima vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

### 5.8.6. Lindude elukeskkonna tagamise põhimõtted

Planeeritav ala piirneb Mustjõe rohealaga, mis on lindude pesitsus- ja rändepeatuspaike tuleb kavandatava tegevuse negatiivsete mõjude leevendamiseks ja kompenseerimiseks:

- Raie- ja pinnasetöid ning muid olemasolevat pinnakatet oluliselt mõjutavaid töid tuleb vastavalt Looduskaitseaduse § 55 teha väljaspool pesitsusaega (1. aprill – 31. juuli), s.t ajavahemikus 1. augustist 31. märtsini (Looduskaitseadus, 2018). Esmased ehitust ettevalmistavad ühekordsed tööd on võsa eemaldamine, puude raie ja äravedu, pinnase koorimine jms. Arvestada, et ladustatud pöösastes ja okstes, oksahunnikutes ja palgivirmades pesitsevad mitmed linnuliigid.
- Säilitada võimalusel maksimaalselt olemasolevat pöösarinnet (ala põhja- ja idaservas) ja hoida see võimalikult kompaktsena. Tegemist on kõige efektiivsema lahendusega, et tagada pesakohtade säilimine alal ka pärast kavandatava tegevuse elluviimist.
- Kasutada ehitusjärgses haljastuses võimalikult palju lehtpöõsa- või kuusehekke, et tagada aastate pärast uute toitumis- ja pesitsemiskohtade tekkimine alale. Valida tuleb taimeliigid, mis peaksid täiskasvanuna moodustama tiheda heki, mis on vähemalt 1,5 m kõrge ja lai, ja mis ei laasu maapinna lähedalt. Valitud taimed peavad võimaldama rajada vabakujulise ja peaaegu hooldusvaba heki. Mida suurem on taimestiku liigirikkus, seda enamatele linnuliikidele need elupaika ja toitu pakuvad. Kindlasti on linnustiku mitmekesisuse seisukohast oluline harilik kuusk üksiktaimena.
- Luua elupaikade kadumise kompensatsioonimeetmena pesitsusvõimalused suluspesitsejatele. Selleks tuleb ehitusjärgselt paigaldada pesakaste, mis peavad vastama spetsiifiliste tingimustele.

### Lindudele klaaspindade tekkega kaasnevate ohtude leevendamine:

- arvestada lindude jaoks ohutute lahendustega juba hoonete projekteerimisel, sh vältida suuri klaasist pindasid hoonete fassaadil või leida lahendusi klaasfassaadide katmiseks võrestikega või muul moel;
- kasutada fassaadil ja muudel klaaspindadel ainult linnusõbralikke klaasitüüpe, mis on kas madala peegeldusteguriga klaas või ultraviolettmustriga klaas (nt Ornlux või analoog, <http://www.ornilux.com>).

Väljaspool aknapindu võib kasutada matistatud, kiletatud või muud vaid valgust läbilaskvat klaasitüüpi.

### 5.8.7. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Kõikidelt tehnovõrkude valdajatelt tuleb ehitusprojekti koostamiseks taotleda uued tehnilised tingimused ja ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike tehnovõrkude ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega.

Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Järgnevate hoonete, tänavate ja tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda võrgu valdajate tehnilised tingimused ja tööjoonised kooskõlastada võrgu valdajatega.

- Veevarustus / Kanalisatsioon

Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vee- ja kanalisatsioonirajatiste ehitusprojektide) koostamiseks taotleda Aktsiaseltsilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused ja projekt kooskõlastada võrgu valdajaga.

- Elektrivarustus

Peale detailplaneeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

- Tänavavalgustuse ja sademevee kanalisatsiooni projekteerimisel ajakohastada taristu omaniku või -haldaja tehnilised tingimused.

- Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse muutmisel on vajalik tellida Telia Eesti AS-ilt täiendavad tehnilised tingimused ja tööjoonised kooskõlastada Telia Eesti AS-iga.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist on 1 m.

Telia Eesti AS 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.

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: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.

- Gaasivarustus

Gaasivarustuse projekteerimiseks taotleda AS-ilt Gaasivõrk tehnilised tingimused ja ehitusprojektid kooskõlastada AS-iga Gaasivõrk.

- Soojavarustus

AS Utilitas Tallinn kavandab piirkonnas kaugküttevõrgu väljaarendamist. Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetsed tehnilised tingimused, misjärel selgub kas kaugküttega liitumine on tehniliselt võimalik.

## 6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE

### 6.1. Vastavus Haabersti linnaosa üldplaneeringule

Planeeritud ala on üldplaneeringu kohaselt:

#### S - segahoonestusala

Segahoonestusala on ala, millel asuvad elamud, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm hooned, millel on linnalikku elukeskkonda teenindav funktsioon, kuid piirkond tervikuna ei moodusta linnaehituslikus mõttes tõmbekeskust.

Detailplaneeringute koostamise tingimused:

Mustjõeist lääne suunas kuni Paldiski maantee äärse avatud ranna-alani on Paldiski maantee äärde ette nähtud segahoonestusala, kus hoonete kõrgus võib olla kuni 6 korrust ja hoonestustihedus 2,2.

Paldiski maanteest mere poole jääva maa-ala kasutuselevõtu eelduseks on, et üleujutuste vältimiseks täidetakse see 2,5 – 3 m kõrgusmargini.

Planeeringulahendusega nähakse ette moodustatavale krundile ehitusõigus 6-korruselise äriruumidega korterelamute ehitamiseks, mille kõrgus 21 m ja planeeringuala keskmine hoonestustihedus on 1,69.

Detailplaneeringu vertikaalplaneerimise lahendus näeb ette maapinna tõstmist kuni 2,5 m merepinnast.

Paldiski maantee asuva kergliiklustee mõlemale poole on üldplaneeringuga ette nähtud üks rida kõrghaljastust. Lähtuvalt tehnovõrkudest on paigutatud kaks rida kõrghaljastust ühele poole kergliiklusteed.

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt jääb kavandatav ala Mustjõe roheala kõrvale, mis on oluline lindude pesitsus- ja rändepeatuspaik. Vastavalt sellele on antud hoone projekteerimiseks nõuded, mis on esitatud seletuskirja punktis 5.5.6.

Koostatud detailplaneeringu lahendus ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

## 6.2. Vastavus Mustjõe struktuurplaanile

Vastavalt Mustjõe struktuurplaanile on planeeringuala:

Maakasutuse juhtotstarve on segahoonestusala, kus võivad paikneda kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, vaba aja veetmisega seotud ettevõtted ja asutused ning keskkonda mittehäiriv väiketootmine ning elamispinnad kuid mitte eraldiseisvate hoonetena.

Mustjõe asumisse rajatavate juurdepääsutänavate teemaa laius tuleb planeerida 15 m, sõiduteele on ette nähtud 1 + 1 rida laiusega 6 – 7 m ja vähemalt ühel pool teed peab olema jalgrataste minimaalse laiusega 2 m. Juurdepääsutänavaid planeerides tuleb kasutada liikluse rahustamise võtteid.

Tsoon nr 5 - Paldiski maantee äärse ala hoonestuse kõrgus on maksimaalselt 6 korrust ning langeb põhja pool pargi suunal kus hoonestuskõrguseks on 4 korrust. Selle ala hoonestustihedus on Paldiski maantee ääres 1,8 ja pargiala pool 1,2. Paldiski maantee äärne hoonestus peab asuma ehitusjoonel. Paldiski maantee äärsele hoonete esimestel korrustel tänavaga külgnevas osas peavad olema äri- ja teeninduspinnad.

Planeeritud on 6-korruselise elu- ja ärihooned. Planeeringuala keskmine hoonestustihedus on 1,69. Planeeritud Vesiravila tänav laiuseks on 16 m ja ühele poole sõiduteed on ette nähtud kergliiklustee laiusega 3,0 m.

## 6.3. Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele

Paldiski mnt 88 ja lähiala detailplaneeringu koostamine on algatatud Tallinna Linnavalitsuse korraldusega 31. mai 2017 nr 827-k.

Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevate lähteseisukohtade ja lisatingimustega:

3.1. kavandada Paldiski mnt 88 ja Paldiski mnt 90 kruntidele ühine või ühise piiriga maa-alune parkimiskorrus. Kavandamata jätta üldkasutatava maa krunt;

Planeeritud kruntidele on planeeritud parkimiskorrus, mis on krundi piiril kokku ehitatud. Sellise lahenduse puhul on ette nähtud Vesiravila tänavalt kaks juurdepääsu. Võimalus on ka juurdepääs parkimiskorruks lahendada ühe juurdepääsuga krundilt pos nr 1. Sellisel juhul on parkimiskorrus kahel krundil ühine. Täpne lahendus selgub ehitusprojektiga.

3.2. elamufunktsiooni kavandamisel näha ette privaatne hooviala ning mänguväljak;

Planeeritud äri- ja elumumaa kruntide keskele on kavandatud ühine hooviala mänguväljakutega. Ohutuse tagamiseks on Vesiravila tänav eraldatud korterelamute hoovialast haljastusega. Planeeringualast lõunasse jääb Paldiski maantee ja koostatud müra modelleeringust järeldeb, et hoone teepoolsele küljele jääval alal on elamualadele kehtivad müra sihttasemed tugevalt ületatud ning ületatud on ka müra piirväärtused. Sisehoovi poolsele küljele on sihtväärtuse järgimine tagatud. Seega tuleb vältida kinnistu Paldiski maantee poolsele osale elamu õueala rajamist. Vaikset ala, mis oleks sobilik elamu õuealaks, puhkealaks ja nt mänguväljaku alaks, on võimalik rajada ainult hoone varju.

3.3. planeerida Vesiravila tänav äärne kergliiklustee kuni Paldiski maantee ning rannapromenaadini;

Planeeritud on Vesiravila tänavale on planeeritud kergliiklusteed, millest üks suund ühendab Paldiski maantee rannapromenaadiga.

3.4. kavandada Paldiski maantee äärde kergliiklustee ning kõrghaljastus;

Paldiski maantee äärne kergliiklustee on ette nähtud likvideerida planeeringuala mahus. Olemasoleva kergliiklustee kohale on ette nähtud uus bussi sõidurida ning selle kõrvale uus kergliiklustee laiusega 3,0 meetrit. Kergliiklustee äärde on planeeritud kõrghaljastus.

3.5. planeeringuala põhjapoolse osaga külgnevas puistus teha haudelinnustiku uuring mais ja juunis, ning esitada leevendusmeetmed elurikkuse kao kompenseerimiseks (ekstensiivne

katusehaljastus, pesitsus- ja varjevõimaluste loomine lindudele ja nahkhiirtele, linnusõbralikud fassaadiakende lahendused);

Paldiski mnt 88 kinnistu ja lähiala linnustiku inventuur 2018 koostas Linnuekspert OÜ 23.09.2018. a.

3.6. anda ülevaade kinnistul paiknevast kaevust ning kaevu edasisest kasutamisest või likvideerimisest;

Paldiski mnt 88 kinnistul paiknev šahtkaev likvideeritakse. Šahtkaevu sulgemiseks ei ole vaja kohaliku omavalitsuse ega riigiasutuste luba. Kaevu täitmiseks tuleb kasutada reostustunnusteta puistematerjale (liiv, killustik, kruus, pinnas, purustatud kivi- ja betoonkonstruktsioonid).

3.7. Tallinna strateegilise mürakaardi põhiselt jääb planeeringuala kõrge müratasemega piirkonda. Esitada pädeva ettevõtte poolt koostatud müra modelleerimine päevasel ja öisel ajal koos mürakaartide ja müratasemetega hoone fassaadidel ning siseruumide ja mänguväljaku müraleevendusmeetmed;

Kajaja Acoustics OÜ poolt koostati augustis 2025 mürahinnang.