

# KÖITE SISUKORD

<b>I SELETUSKIRI .....</b>	<b>4</b>
<b>1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....</b>	<b>4</b>
<b>2 LINNAEHITUSLIKUD LÄHTEKOHAD JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....</b>	<b>4</b>
2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused .....	4
2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid .....	4
<b>3 PLANEERINGUS KAVANDATU .....</b>	<b>4</b>
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	4
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	5
3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad .....	6
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	8
3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted .....	8
3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus .....	9
3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted .....	16
3.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....	16
3.8 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	16
<b>4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>18</b>
4.1 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted .....	18
4.1.1 Veevarustus ja kanalisatsioon .....	18
4.1.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	22
4.1.3 Sidevarustus .....	23
4.1.4 Soojusvarustus .....	23
4.1.5 Gaasivarustus .....	24
<b>5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....</b>	<b>24</b>
5.1 Kehtivad kitsendused .....	24
5.2 Planeeritud kitsendused .....	24
5.2.1 Avaliku kasutuse ja isikliku kasutusõiguse vajadus .....	24
5.2.2 Juurdepääsuservituutide vajadus .....	25
5.2.3 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks .....	25
<b>6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS .....</b>	<b>28</b>
6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded .....	28
6.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded .....	29
6.3 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded .....	30
6.4 Täiendavate uuringute vajadus .....	31

6.5	Täiendavate kooskõlastuste vajadus .....	31
6.6	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	31
6.6.1	Liikluskorralduse alased nõuded.....	31
6.6.2	Keskkonnavalasid nõuded.....	32
6.6.3	Tuleohutusnõuded .....	34
6.6.4	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	35
6.6.5	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas ..	35
<b>7</b>	<b>KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE .....</b>	<b>37</b>
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele .....	37
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele .....	38
7.3	Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule .....	38
7.4	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele .....	38
7.5	Vastavus lähtedokumentidele.....	42
7.5.1	Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded” .....	42
7.5.2	Vastavus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend” .....	42
7.5.3	Vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2020. a veebruari „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile” .....	42
7.5.4	Vastavus siseministri 02.06.2015 määrusele nr 17 „Ehitisele sitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” .....	42
7.5.5	Vastavus Eesti Standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” .....	42
7.5.6	Vastavus Tallinna Linnavalikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” .....	42
7.5.7	Vastavus Tallinna Linnavalikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord” .....	43
7.5.8	Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad” .....	43
7.5.9	Vastavus Tallinna Linnavalikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid” .....	43
7.5.10	Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 otsusega nr 41 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028” .....	43
7.5.11	Vastavus Tallinn Linnavalitsuse 10.06.2020 määrusele nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord” .....	43
7.5.12	Vastavus linnustiku uuringus antud soovitudele .....	44
7.5.13	Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” ja mürauuringus antud soovitudele .....	44
7.6	Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutumine .....	44
7.7	Muudatused võrreldes algatatud lahenduseettepanekuga .....	44
7.8	Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine .....	44

## II JOONISED

1. Asukohaskeem	DP-1
2. Põhijoonis	DP-2
3. Tehnovõrkude koondplaan	DP-3
4. Soojusvarustuse skeem	DP-3-1
5. Elektrivarustuse kaabelliini skeem	DP-3-2
6. Liiklusskeem	DP-4

# I SELETUSKIRI

## 1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Kristiine linnaosas Rahumäe tee, Tuisu tänava ja Elektroni tänava vahelisel alal. Planeeringuala hõlmab Tervise tn 2 // Tuisu tn 21, Tervise tn 4, Tervise tn 2a, Tervise tänav T3, Tervise tänav T4 ja Tervise tänav T5 kinnistuid, planeeringualale ulatub osaliselt ka Tuisu tänav T2 kinnistu. Ala on hoonestamata.

Planeeritud maa-ala suurus on 4,35 ha.

## 2 LINNAEHITUSLIKUD LÄHTEKOHAD JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

### 2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused

Planeeritud ala paikneb Kristiine linnaosa üldplaneeringu järgi arengualana määratletud segahoonestusalal. Ruumilise keskkonna analüüsi põhjal on alale sobilik kavandada elamuid ning elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Segahoonestusalale võib kavandada ka ärifunktsiooniga hooneid ning arvestades ärivööndiga kontaktvööndi põhjaosas, on mõistlik kavandada äriruumidega elamuhooned Tuisu tänava äärde. Tuisu tänavale on ette nähtud ka Tallinna rattastrateegia 2018-2028 järgne põhivõrgu rattatee koridor.

### 2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

- Kavandada piirkonda sobiv uushoonestuse kvartal;
- kavandada elamute vahele rekreatsiooni- ning õuealad;
- kavandada säilitatava roheala sidus ühendus hoonetevaheliste rekreatsioonialadega;
- säilitada võimalikult suures ulatuses oluline ja väärtuslik haljastus;
- kavandada jalg- ja jalgrattatee Tuisu tänava äärde ja anda põhimõtteline tänavaruumi lahendus Tervise tänava pikendusele;
- kavandada avalik planeeringuala läbiv kergliiklustee Tuisu tänavalt Tervise tänavani;
- kavandada hoonestus, mida on võimalik etapiviisiliselt ehitada.

## 3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kavandada Tervise tn 2 // Tuisu tn 21, Tervise tn 4 ja Tervise tn 2a kinnistutele linnaehituslikult sobiv hoonestuslahendus, mille alusel koostada krundijaotus ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus 2- kuni 7-korruseliste korterelamute ja 5- kuni 7-korruseliste äriruumidega korterelamute ehitamiseks ning kavandada Tervise tänav T3, Tervise tänav T4, Tervise tänav T5 kinnistutele ja krundile pos 8 Tervise tänava pikendus.

### 3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringus on kavandatud ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Tervise tn 2 // Tuisu tn 21 kinnistust, transpordimaa sihtotstarbega Tervise tn 4 kinnistust ja tootmismaa sihtotstarbega Tervise tn 2a kinnistust moodustada üks elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krunt pos 1, neli elamumaa sihtotstarbega krunti pos 2, 3, 4 ja 5 ning üks transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 8. Transpordimaa sihtotstarbega kinnistute Tervise tänav T3, Tervise tänav T4 ja Tervise tänav T5 piire ei ole kavandatud muuta.

Viie eri krundi planeerimine võimaldab detailplaneeringut etapiviisiliselt realiseerida ehitades korraga välja ühe hoone kuni kasutusloa saamiseni.

Kui kinnistu omanikul on võimekust ja soovi ehitada korraga mitu hoonet välja, võib viie erikujulise elamukrundi asemel liita krundid pos 3 ja 4 ning krundid pos 2 ja 5 ja moodustada kolm krunti. Vastav variantlahendus on lisatud LISA 8.4 alla. Juhul, kui krundid liidetakse, liituvad ka kruntidele määratud ehitusõigused.

### **3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted**

Planeeringulahenduse aluseks on arhitektuuribüroo Luhse & Tuhal OÜ ideelahendus ja Kristiine linnaosa üldplaneeringu maakasutus- ja hoonestustingimused.

Planeeringus on kavandatud kvartaalne hoonestus. Hoonestusalad on joondatud Tuisu tänava pool Tuisu tänavaga ning Tervise tänava pikenduse pool kavandatud jalg- ja jalgrattateega. Hoovide pool on hoonestusalad kavandatud selliselt, et moodustada hoonete vahelised hoovialad ja säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.

Hooned on kavandatud astmelistena, muutudes lõuna ja edela suunas korruste kaupa madalamaks ning võimaldades ülemiste korruste korteritele kavandada lõunasse avanevaid katuseterrasse.

Krundi pos 1 on planeeritud hoonestusala määratud selliselt, et säilitada maksimaalselt olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust ja jättes kompaktse roheala koos võimaliku rekreatsioonialaga.

Algamise korralduses on lisatingimus, et 7-korruselisi hooneosi ei tohi kavandada rohkem kui 20% ehitisealusest pinnast. Linnaehituslikel kaalutlustel on kõrgemad kuni 7-korruselised hooneosad kavandatud tänavate äärde ja hoone põhjapoolsesse otsa (kruntidele pos 1, 2 ja 3), et võimaldada lõuna poole avanevaid katuseterrasse ja tagada paremad valgustingimused madalamates hoonetes ja sisehoovides.

Kõrghaljastuseta riigikaitselise maa poole on kavandatud madalamad 3- kuni 4-korruselised hooned (krundid pos 4 ja pos 5). Hoonete tüpoloogia mitmekesistamiseks on ala lõunaosasse (krundile pos 4) kavandatud ka 2- kuni 3-korruselise hoone. Ärifunktsiooniga hooned (sh lastehoid) on kavandatud Tuisu tänava äärde, kuna Tuisu tänavast põhja pool asuvad samuti ärihooned.

Kruntidel pos 1 ja pos 2 on ühine maa-alune hoonestusala. Juurdepääs maa-alusele korrusele on Tervise tn pikenduselt ja Tuisu tänavalt.

Kruntidel pos 3 ja pos 4 on ühine maa-alune hoonestusala. Hoovi poolt on maa-alune hoonestusala kavandatud selliselt, et säilitada maksimaalselt olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust. Juurdepääs maa-alusele korrusele on Tervise tn pikenduselt algavalt sisekvartali tänavalt läbi krundi pos 3 ja krundi pos 4.

Krundi pos 5 maa-alune hoonestusala ühtib maapealse hoonestusala. Juurdepääs maa-alusele korrusele on Tervise tn pikenduselt algavalt sisekvartali tänavalt läbi krundi pos 3 ja krundi pos 4.

Parkimiskohad on kavandatud valdavalt maa-alustele parkimiskorrustele, üksikud kohad on kavandatud ka hoovialadele ja hoonete esimesele korrusele.

Hoonete paigutamisel on säilitatud võimalikult palju olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust, mis annavad sisehoovidele rohelist. Hoonegruppide vahele on kavandatud kompaktsed haljasalad, kuhu on ette nähtud mänguväljakud ja rekreatsioonialad. Privaatsemale hoovialale krundil pos 1 on kavandatud lastehoiu **õueala**. Suurematele platsidele on võimalik paigutada paviljone kogukonna- või muude

ürituste jaoks. Trepistikuga platsile kvartali keskmesse võib paigutada kohaidentiteeti esindava kunstiteose.

### 3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

#### Krunt pos 1

*Tervise tn 2 // Tuisu tn 21*  
(aadressiettepanek)

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa >85%, ärimaa <15%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	4170 m <sup>2</sup> (maapealne) 7800 m <sup>2</sup> (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	25,0 m (55.00 m abs)

Krundile on kavandatud kuni kaks kuni 7 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamut ning kuni kaks kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamut, millest Tuisu tänava poolsed hooned on esimeste korruste ulatuses ühendatud 2- kuni 3-korruseliste hooneosadega. Hoonetele on kavandatud ühine maa-alune parkimiskorrus. 7-korruseliste hooneosa võib olla kuni 20% ehitisealusest pinnast ehk 834m<sup>2</sup>.

Kavandatud kasutusotstarve on elu- ja ärihoone. Tuisu tänava äärde ja Tervise ning Tuisu tänava nurgale on kavandatud äriruumid (kaubandus, teenindus, kohvik vm). Äriruumide minimaalne brutopind peab olema kokku vähemalt 2500 m<sup>2</sup>. Äriruumidesse on kavandatud lastehoid, mille õueala on kavandatud sisehoovi. Hoonete ülemistele korrustele ja Tuisu tänavast kaugemale jäävatesse hoonetesse on kavandatud korterid.

Juurdepääs krundile on Tuisu tänavalt ja Tervise tänava pikenduselt.

Korterite arv krundil on kuni 193. Korterite arvestuslik keskmine suletud brutopind 90 m<sup>2</sup>.

Hoonestustihedus krundil on 1,5.

#### Krunt pos 2

*Tervise tn 2a*  
(aadressiettepanek)

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	1290 m <sup>2</sup> (maapealne) 2550 m <sup>2</sup> (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	25,0 m (55.00 m abs)

Krundile on kavandatud üks kuni 7 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu. 7-korruseliste hooneosa võib olla kuni 20% ehitisealusest pinnast ehk 258 m<sup>2</sup>.

Kavandatud kasutusotstarve on eluhoone. Korterite arv on kuni 78. Korterite arvestuslik keskmine suletud brutopind 90 m<sup>2</sup>.

Juurdepääs krundile on Tervise tänava pikenduselt läbi krundi pos 1.

Hoonestustihedus krundil on 1,4.

### Krunt pos 3

*Tervise tn 4*  
(aadressiettepanek)

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	1290 m <sup>2</sup> (maapealne) 2410 m <sup>2</sup> (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	25,0 m (56.00 m abs)

Krundile on kavandatud üks kuni 7 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu. 7-korruselise hoonese võib olla kuni 20% ehitisealusest pinnast ehk 258 m<sup>2</sup>.

Kavandatud kasutusotstarve on eluhoone. Kortrite arv on kuni 78. Korteri arvestuslik keskmine suletud brutopind 90 m<sup>2</sup>.

Juurdepääs krundile on Tervise tänava pikenduselt.

Hoonestustihedus krundil on 1,4.

### Krunt pos 4

*Tervise tn 4a*  
(aadressiettepanek)

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	2870 m <sup>2</sup> (maapealne) 3790 m <sup>2</sup> (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	18,0 m (49.50 m abs)

Krundile on kavandatud kolm kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamut. Hoonetele on kavandatud ühine maa-alune parkimiskorrus.

Kavandatud kasutusotstarve on eluhoone. Kortrite arv on kuni 96. Korteri arvestuslik keskmine suletud brutopind 90 m<sup>2</sup>.

Juurdepääs krundile on Tervise tn pikenduselt läbi krundi pos 3.

Hoonestustihedus krundil on 1,0.

### Krunt pos 5

*Tervise tn 2b*  
(aadressiettepanek)

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	2035 m <sup>2</sup> (maapealne) 2705 m <sup>2</sup> (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	18,0 m (48.50 m abs)

Krundile on kavandatud kaks kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamut. Hoonetele on kavandatud ühine maa-alune parkimiskorrus.

Kavandatud kasutusotstarve on eluhoone. Kortrite arv on kuni 75. Korteri arvestuslik keskmine suletud brutopind 90 m<sup>2</sup>.



Juurdepääs krundile on Tervise tänava pikenduselt läbi kruntide pos 3 ja pos 4.

Hoonestustihedus krundil on 1,0.

### Krunt pos 6

### Tervise tänav T3

Krundi kasutamise sihtotstarve:

transpordimaa 100%

Krundile on kavandatud sõidutee, avalikult kasutatavad parkimiskohad ning kõnni- ja jalgrattatee. Parkimiskohad on mõeldud lühiajaliseks parkimiseks.

Hoonestustihedus planeeringualal on 1,2.

## 3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna reljeef planeeringualal on ühtlase langusega loode suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 26.84 m (ala loodenurgas) – 33.05 m (ala kagunurgas). Tuisu tänava frondis on maapind langusega ühtlaselt Rahumäe tee poole absoluutkõrguste vahemikus 31.40-28.10 m ning Tervise tänava pikenduse frondis Tuisu tänava poole absoluutkõrguste vahemikus 33.00-31.40 m.

Kuna maa-aluste korruste soklid kujundatakse nõlvadena, siis moodustub reljeefne maastik, mis on kokku viidud olemasoleva maapinna kõrgusega eelkõige säilitatava kõrghaljastuse läheduses. Kruntide sisehoovidesse ja hoonete vahele on kavandatud nõlvadena juurdepääs mänguväljakutele ja puhkealadele, mis on kavandatud maa-aluste parklate katustele. Kavandatud nõlvad parkla katuse ja madala maapinna vahel rõhutavad ja rikastavad olemasolevat loomulikku reljeefi.

Vertikaalplaneerimisega ei juhitata täiendavat sademeveett naaberkinnistutele. Võimalikult palju sademeveett on ette nähtud immutada haljastatud pindadele, kasutades säästlikke sademevee imutamise lahendusi (viibetiigid, imbkraavid jne). Võimalikud asukohad imbkraavide ja -tiikide rajamiseks on kantud põhijoonisele DP-2.

Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

## 3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Haljastusliku hinnangu tegemiseks vajalik Tervise tn 2 // Tuisu tn 21 ja Tervise tn 4 dendroloogiline hinnang (lisa 4.2) tehti 2020. a maist juulini. Haljastusliku hinnangu koostas ja välitööd teostas botaanik-dendroloog Ülle Jõgar (OÜ Aktiniidia), mille tulemused ja soovitused olid planeeringu haljastuse lahenduse aluseks.

Arhitektuurse lahenduse koostamisel on püütud olemasolevat väärtuslikku haljastust võimalikult palju säilitada, kujundades sisehoovid olemasolevate kõrgema väärtusklassi puittaimede gruppide ümbrusesse. Planeeringuala loodeosas säilib tihedam olemasolev väärtusliku kõrghaljastusega ala. Sisehoovid on kavandatud lopsaka haljastusega, nähes olemasolevate puude vahele täiendavalt nii madal- kui kõrghaljastust. Hoonetevahelistele maa-aluste parklate katustele kavandatud puhke- ja mängualade ümber on ette nähtud ulatuslikult mitmerindelise konteiner- ja madalhaljastust, mis mõjuvad visuaalselt sisehoovi tervikliku osana.

Mitmerindelise ja erinevaid liiklejaid eraldav tänavahaljastus on kavandatud Tuisu tänava äärde ja Tervise tänava pikenduse äärde. Tänaväärsed ja sisehoovidesse kavandatud parkimisalad on liigendatud madalhaljastusega. Kaldaäärne haljastus on ette nähtud ka looduslähedastes sademevee ärajuhtimise lahendustesse imbkraavide ja -tiikide äärde.



Planeeritud alal kasvab II kaitsekategooria taimeliik (nõmmnelk, *Dianthus arenarius*), mille ümberistutamiseks on määratud tingimused seletuskirja peatükis 6.3. Planeeritud alal peamiselt põhjaosas leidub III kaitsekategooriasse kuuluvate kuklaste (*Formica sp.*) pesi paljude kahjustatud või kuivanud mändide juures, kelle ümberasustamiseks on määratud tingimused seletuskirja punktis 6.6.2.

Maapinnale rajatava haljastuse kavandatud osakaal on vähemalt 30% kruntide pinnast.

Planeeringus on kavandatud likvideerida kõrghaljastus, mis jääb kavandatud hoonestuse alla, paikneb liiga lähedal kavandatud maa-alustele hoonestusaladele, teedele või tehnorajatistele või mida ei ole võimalik säilitada olulise maapinna kõrguse muutuse tõttu. Noored ja elujõulised puud tuleb võimalusel likvideerimise asemel ümber istutada selleks sobilike tingimustega kasvukohta.

Haljastuse täpne asukoht ja lahendus antakse ehitusprojektis. Soovitused taimeliikide valikuks on antud haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuetes ptk 6.5.

### 3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus

Likvideeritavate ja asemele istutatavate puude selgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavalikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. Puude likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba vastavalt Tallinna Linnavalikogu 11.02.2021 määrusele nr 2.

Kõrghaljastuse likvideerimise korral näha ette uus kõrghaljastus ja tagada puudele vajalikud liigiomased kasvutingimused vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusele nr 112 „Avalikule alale istutamise kord“.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

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

kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõttude summa, cm;  
k1 – raiutava puuliigi koefitsient;  
k2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;  
k3 – raiepõhjuse koefitsient.

Likv. puu nr	Puu liik	Liigi koefitsient k1	Tüve diameeter (diameetrite summa) (cm) D	Väärtus-klass	Seisukorra koefitsient k2	Kasvukoha koefitsient k3	Haljastuse ühik
1	kurdlehine kibuvits	-	-	IV	-	-	ei arvutata
2	harilik haab	0.5	19	III	1	0.5	13
3	harilik mänd	2.5	42	III	1	0.5	56
4	hundipaju	-	-	III	-	-	ei arvutata
9	harilik mänd	2.5	18	III	1	0.5	24
10	harilik mänd	2.5	14	IV	0.2	0.5	15
11	harilik mänd	2.5	13	IV	0.2	0.5	14
12	harilik mänd	2.5	13	IV	0.2	0.5	14
13	harilik mänd	2.5	12	IV	0.2	0.5	13
14	harilik mänd	2.5	40	III	1	0.5	54
15	harilik mänd	2.5	18	IV	0.2	0.5	20
16	harilik mänd	2.5	18	IV	0.2	0.5	20

Likv. puu nr	Puu liik	Liigi koefitsient k1	Tüve diameeter (diameetrite summa) (cm) D	Väärtus-klass	Seisukorra koefitsient k2	Kasvukoha koefitsient k3	Haljastuse ühik
17	harilik mänd	2.5	15	IV	0.2	0.5	16
18	harilik mänd	2.5	28	III	1	0.5	37
19	harilik mänd	2.5	20	IV	0.2	0.5	22
20	harilik mänd	2.5	18	IV	0.2	0.5	19
21	harilik mänd	2.5	14	IV	0.2	0.5	15
22	harilik mänd	2.5	18	IV	0.2	0.5	19
23	harilik mänd	2.5	20	IV	0.2	0.5	21
24	harilik mänd	2.5	51	III	1	0.5	68
52	harilik mänd	2.5	39	III	1	0.5	52
53	harilik mänd	2.5	60	III	1	0.5	80
57	harilik mänd	2.5	45	IV	0.2	0.5	48
58	kuldkask	0.5	27	III	1	0.5	18
62	harilik mänd	2.5	31	IV	0.2	0.5	33
63	harilik mänd	2.5	42	III	1	0.5	56
64	harilik mänd	2.5	31	III	1	0.5	42
65	harilik mänd	2.5	58	II	2	0.5	97
66	harilik mänd	2.5	40	III	1	0.5	54
68	harilik mänd	2.5	42	III	1	0.5	56
72	harilik mänd	2.5	53	IV	0.2	0.5	57
73	palsamipappel	0.5	224	III	1	0.5	149
74	palsamipappel	0.5	18	IV	0.2	0.5	7
75	harilik mänd	2.5	40	III	1	0.5	54
76	Harilik mänd	-	-	V	-	-	ei arvutata
90	arukask	1	27	III	1	0.5	23
91	arukask	1	20	IV	0.2	0.5	11
92	kuldkask, palsamipappel	0.5	-	IV	-	-	ei arvutata
93	harilik mänd	2.5	45	IV	0.2	0.5	48
94	harilik mänd	2.5	54	III	1	0.5	72
95	harilik mänd	2.5	52	III	1	0.5	69
96	palsamipappel	0.5	66	IV	0.2	0.5	26
100	palsamipappel	0.5	46	IV	0.2	0.5	18
101	kuldkask	0.5	28	III	1	0.5	19
102	harilik mänd	2.5	47	III	1	0.5	62
103	harilik mänd	2.5	14	IV	0.2	0.5	15
104	harilik mänd	2.5	37	III	1	0.5	49
105	harilik mänd	2.5	28	IV	0.2	0.5	30
106	harilik mänd	2.5	40	III	1	0.5	54
107	harilik mänd	-	-	V	-	-	ei arvutata
108	harilik mänd	-	-	V	-	-	ei arvutata
109	harilik mänd	2.5	42	IV	0.2	0.5	45

Likv. puu nr	Puu liik	Liigi koefitsient k1	Tüve diameeter (diameetrite summa) (cm) D	Väärtus-klass	Seisukorra koefitsient k2	Kasvukoha koefitsient k3	Haljastuse ühik
110	harilik mänd	2.5	33	III	1	0.5	44
111	harilik mänd	2.5	37	II	2	0.5	61
112	harilik mänd	2.5	33	III	1	0.5	45
113	harilik mänd	2.5	12	IV	0.2	0.5	13
114	harilik mänd	2.5	18	IV	0.2	0.5	19
115	harilik mänd	2.5	13	IV	0.2	0.5	14
116	harilik mänd	2.5	19	IV	0.2	0.5	20
117	harilik mänd	2.5	6	IV	0.2	0.5	6
118	harilik mänd	2.5	23	III	1	0.5	30
120	harilik sirel	-	-	IV	-	-	ei arvutata
121	harilik mänd	2.5	46	II	2	0.5	77
131	raagremmelgas	-	-	IV	-	-	ei arvutata
132	palsamipappel	0.5	32	IV	0.2	0.5	13
133	raagremmelgas, palsamipappel	0.5	60	IV	0.2	0.5	24
134	palsamipappel	0.5	22	IV	0.2	0.5	9
135	harilik mänd	2.5	23	III	1	0.5	30
136	raagremmelgas	-	-	IV	-	-	ei arvutata
137	palsamipappel	0.5	16	IV	0.2	0.5	6
138	harilik mänd	2.5	66	III	1	0.5	88
139	palsamipappel	0.5	40	III	1	0.5	27
140	kuldkask	0.5	8	IV	0.2	0.5	3
141	harilik toomingas, harilik vaher, saarvaher	-	-	IV	-	-	ei arvutata
142	palsamipappel	0.5	30	III	1	0.5	20
143	harilik haab	0.5	28	IV	0.2	0.5	11
144	harilik haab	0.5	25	IV	0.2	0.5	10
145	harilik haab	0.5	21	IV	0.2	0.5	8
146	kuldkask	0.5	49	III	1	0.5	33
147	harilik haab	0.5	13	IV	0.2	0.5	5
148	harilik haab	0.5	16	III	1	0.5	11
149	harilik mänd	2.5	48	III	1	0.5	64
150	kuldkask	0.5	35	IV	0.2	0.5	14
151	kuldkask	0.5	10	III	1	0.5	6
152	harilik mänd	2.5	45	III	1	0.5	60
156	harilik haab	0.5	10	IV	0.2	0.5	4
157	harilik haab	0.5	23	IV	0.2	0.5	9
158	harilik haab	0.5	17	IV	0.2	0.5	7
159	raagremmelgas, kuldkask	0.5	79	IV	0.2	0.5	32
160	palsamipappel	0.5	40	IV	0.2	0.5	16

Likv. puu nr	Puu liik	Liigi koefitsient k1	Tüve diameeter (diameetrite summa) (cm) D	Väärtus-klass	Seisukorra koefitsient k2	Kasvukoha koefitsient k3	Haljastuse ühik
161	palsamipappel	0.5	91	III	1	0.5	61
162	harilik mänd	2.5	25	III	1	0.5	34
163	harilik haab	0.5	7	IV	0.2	0.5	3
164	harilik mänd	2.5	24	IV	0.2	0.5	25
165	harilik haab	0.5	17	III	1	0.5	11
166	harilik haab	0.5	26	IV	0.2	0.5	10
167	harilik haab	0.5	70	III	1	0.5	47
168	harilik haab	0.5	20	III	1	0.5	13
169	harilik haab	0.5	38	III	1	0.5	25
170	harilik haab	0.5	13	IV	0.2	0.5	5
171	harilik mänd	2.5	27	III	1	0.5	36
172	palsamipappel	0.5	47	III	1	0.5	31
173	palsamipappel	0.5	78	III	1	0.5	52
174	harilik mänd	2.5	50	II	2	0.5	83
175	harilik mänd	2.5	57	III	1	0.5	76
176	harilik mänd	-	-	V	-	-	ei arvutata
177	harilik mänd	2.5	49	IV	0.2	0.5	53
178	raagremmelgas	-	-	IV	-	-	ei arvutata
179	kuldkask	0.5	25	III	1	0.5	17
180	kuldkask	0.5	27	III	1	0.5	18
181	kuldkask	0.5	33	III	1	0.5	22
182	harilik mänd	2.5	59	III	1	0.5	79
183	harilik mänd	2.5	65	III	1	0.5	86
185	arukask	1	38	III	1	0.5	32
186	arukask	1	82	III	1	0.5	68
187	harilik mänd	2.5	46	III	1	0.5	62
188	harilik mänd	2.5	21	IV	0.2	0.5	23
189	harilik mänd	2.5	51	III	1	0.5	68
190	harilik mänd	2.5	44	III	1	0.5	59
191	harilik mänd	2.5	23	IV	0.2	0.5	24
192	harilik mänd	2.5	30	III	1	0.5	40
193	harilik mänd	-	-	V	-	-	ei arvutata
194	harilik mänd	-	-	V	-	-	ei arvutata
195	harilik mänd	2.5	30	IV	0.2	0.5	32
196	harilik mänd	2.5	26	III	1	0.5	35
197	harilik mänd	-	-	V	-	-	ei arvutata
198	harilik mänd	2.5	56	III	1	0.5	75
199	kuldkask	0.5	30	III	1	0.5	20
200	kuldkask	0.5	30	III	1	0.5	20
201	kuldkask	0.5	41	III	1	0.5	27
202	harilik mänd	2.5	26	IV	0.2	0.5	28

Likv. puu nr	Puu liik	Liigi koefitsient k1	Tüve diameeter (diameetrite summa) (cm) D	Väärtus-klass	Seisukorra koefitsient k2	Kasvukoha koefitsient k3	Haljastuse ühik
203	harilik mänd	2.5	22	IV	0.2	0.5	23
204	arukask	1	62	III	1	0.5	52
205	kuldkask	0.5	13	III	1	0.5	8
206	harilik mänd	2.5	12	III	1	0.5	16
207	harilik mänd	2.5	18	III	1	0.5	25
208	harilik mänd	2.5	17	III	1	0.5	23
209	harilik mänd	2.5	13	III	1	0.5	18
210	harilik vaher	1	29	IV	0.2	0.5	16
211	arukask	1	16	III	1	0.5	14
212	harilik mänd	2.5	12	IV	0.2	0.5	13
213	harilik mänd	2.5	13	IV	0.2	0.5	14
214	kuldkask	0.5	32	III	1	0.5	21
215	kuldkask	0.5	28	III	1	0.5	19
216	harilik mänd	2.5	32	III	1	0.5	43
217	harilik mänd	2.5	25	IV	0.2	0.5	27
218	harilik mänd	2.5	27	IV	0.2	0.5	29
219	harilik mänd	2.5	32	III	1	0.5	42
220	harilik mänd	2.5	14	IV	0.2	0.5	15
221	harilik mänd	2.5	23	IV	0.2	0.5	24
222	harilik mänd	2.5	25	IV	0.2	0.5	26
223	kuldkask	0.5	32	III	1	0.5	21
224	arukask	1	40	III	1	0.5	33
225	kuldkask	0.5	36	III	1	0.5	24
226	harilik mänd	2.5	16	IV	0.2	0.5	17
227	harilik mänd	2.5	15	IV	0.2	0.5	16
228	harilik mänd	2.5	30	III	1	0.5	40
229	kuldkask	0.5	15	III	1	0.5	10
230	palsamipappel	0.5	14	III	1	0.5	9
231	harilik mänd	2.5	14	III	1	0.5	19
232	harilik mänd	2.5	14	III	1	0.5	19
233	harilik mänd	2.5	18	III	1	0.5	24
234	harilik mänd	2.5	18	III	1	0.5	24
235	harilik mänd	2.5	15	IV	0.2	0.5	16
236	harilik mänd	2.5	13	IV	0.2	0.5	14
237	harilik mänd	2.5	15	IV	0.2	0.5	16
238	harilik mänd	2.5	16	IV	0.2	0.5	17
239	harilik mänd	2.5	16	III	1	0.5	21
240	harilik mänd	2.5	13	III	1	0.5	18
241	harilik mänd	2.5	15	III	1	0.5	20
242	harilik mänd	2.5	18	IV	0.2	0.5	19
243	harilik mänd	2.5	11	III	1	0.5	14

Likv. puu nr	Puu liik	Liigi koefitsient k1	Tüve diameeter (diameetrite summa) (cm) D	Väärtus-klass	Seisukorra koefitsient k2	Kasvu-koha koefitsient k3	Haljastuse ühik
244	harilik mänd	2.5	12	III	1	0.5	16
245	harilik mänd	2.5	19	III	1	0.5	25
246	harilik mänd	2.5	15	III	1	0.5	20
247	harilik mänd	2.5	16	III	1	0.5	21
248	harilik mänd	2.5	16	IV	0.2	0.5	17
249	harilik mänd	-	-	V	-	-	ei arvutata
250	harilik mänd	2.5	20	IV	0.2	0.5	22
251	harilik mänd	2.5	16	IV	0.2	0.5	17
252	harilik mänd	2.5	19	III	1	0.5	26
253	harilik mänd	2.5	20	III	1	0.5	27
254	harilik mänd	2.5	15	IV	0.2	0.5	16
255	harilik mänd	2.5	18	III	1	0.5	24
256	kuldkask	0.5	15	III	1	0.5	10
257	kuldkask	0.5	16	III	1	0.5	11
258	harilik mänd	2.5	21	III	1	0.5	28
259	harilik mänd	2.5	20	III	1	0.5	26
260	harilik mänd	2.5	18	III	1	0.5	24
261	harilik mänd	2.5	17	III	1	0.5	23
262	palsamipappel	0.5	46	III	1	0.5	30
263	palsamipappel	0.5	114	IV	0.2	0.5	46
264	harilik mänd	2.5	58	III	1	0.5	77
265	harilik mänd	2.5	12	III	1	0.5	16
266	palsamipappel	0.5	40	III	1	0.5	27
267	arukask	1	41	IV	0.2	0.5	23
268	palsamipappel	0.5	113	IV	0.2	0.5	45
271	harilik mänd	2.5	55	IV	0.2	0.5	59
272	kuldkask	0.5	40	III	1	0.5	27
273	harilik mänd	2.5	61	III	1	0.5	82
274	kuldkask	0.5	19	III	1	0.5	13
275	harilik mänd	2.5	25	IV	0.2	0.5	26
276	harilik mänd	2.5	21	IV	0.2	0.5	23
277	arukask	1	35	III	1	0.5	29
278	arukask	1	42	III	1	0.5	35
279	kuldkask	0.5	14	IV	0.2	0.5	5
280	harilik mänd	2.5	26	III	1	0.5	35
281	harilik mänd	2.5	28	III	1	0.5	37
282	kuldkask	0.5	19	IV	0.2	0.5	8
283	harilik mänd	2.5	36	III	1	0.5	48
284	harilik mänd	2.5	38	IV	0.2	0.5	40
285	harilik mänd	2.5	22	IV	0.2	0.5	24
286	harilik vaher	1	88	IV	0.2	0.5	50

Likv. puu nr	Puu liik	Liigi koefitsient k1	Tüve diameeter (diameetrite summa) (cm) D	Väärtus-klass	Seisukorra koefitsient k2	Kasvu-koha koefitsient k3	Haljastuse ühik
287	harilik mänd	2.5	21	III	1	0.5	28
288	kuldkask	0.5	41	III	1	0.5	27
289	harilik haab	0.5	24	III	1	0.5	16
290	kuldkask	0.5	45	III	1	0.5	30
291	harilik mänd	2.5	38	III	1	0.5	51
292	harilik mänd	2.5	18	III	1	0.5	24
293	harilik mänd	2.5	30	III	1	0.5	40
294	harilik mänd	-	-	V	-	-	ei arvutata
295	harilik mänd	2.5	22	IV	0.2	0.5	23
296	palsamipappel	0.5	38	IV	0.2	0.5	15
297	kuldkask	0.5	30	III	1	0.5	20
298	kuldkask	0.5	57	III	1	0.5	38
299	harilik mänd	-	-	V	-	-	ei arvutata
300	harilik haab	0.5	17	III	1	0.5	11
301	harilik haab	0.5	46	IV	0.2	0.5	18
302	harilik mänd	2.5	15	III	1	0.5	20
303	harilik mänd	2.5	11	III	1	0.5	15
304	harilik mänd	2.5	32	IV	0.2	0.5	34
305	harilik mänd	2.5	21	III	1	0.5	28
306	harilik haab	0.5	18	III	1	0.5	12
307	harilik haab	0.5	17	IV	0.2	0.5	7
308	harilik mänd	2.5	20	IV	0.2	0.5	21
309	harilik mänd	2.5	18	IV	0.2	0.5	19
310	harilik mänd	2.5	18	III	1	0.5	24
311	harilik mänd	2.5	15	III	1	0.5	20
312	harilik mänd	2.5	18	III	1	0.5	24
345	harilik mänd	2.5	15	III	1	0.5	20
348	harilik mänd	-	-	V	-	-	ei arvutata
349	harilik mänd	-	-	V	-	-	ei arvutata
350	kuldkask	0.5	37	III	1	0.5	25
351	harilik mänd	2.5	14	III	1	0.5	19

**KOKKU:**

**6707**

Planeeringus kavandatud hoonete, teede ja haljasalade rajamiseks tuleb likvideerida 240 puud ja puude või pöösaste rühma, millest 4 on II väärtusklassi, 131 on III väärtusklassi, 97 on IV väärtusklassi ning 11 on V väärtusklassi objektid. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 6707.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib lahenduse täpsustamisel järgnevatel projekteerimisstaadiumites muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus



pärast ehitusloa väljaandmist. Haljastuse asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, tuleb teha linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti määratud kohta.

### 3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted

Jäätmete kogumiskohad on kavandatud kruntide tänaväärssesse külge või parkla juurde ning nende kujundus lahendatakse kogu ala piires ühtselt. Jäätmemahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojekti.

Krundile pos 1 on kavandatud üks hoonesisene sorteeritud jäätmete kogumiskoht ja üks õues paiknev sorteeritud jäätmete kogumiskoht. Maa-alusele parklakorruusele kavandatud jäätmeheidla juurdepääs on Tuisu tänavalt. Maapealse jäätmeheidla juurdepääs on kavandatud Tervise tänav pikenduselt hoonetevahelise juurdepääsutee kaudu.

Kruntidele pos 2, pos 3, pos 4 ja pos 5 on kavandatud maapealne sorteeritud jäätmete kogumiskoht, millele juurdepääs on kavandatud kvartalisese juurdepääsutee kaudu.

Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Jäätmeid tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

### 3.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Detailplaneeringus on kavandatud piirkonna tänavavõrgu parendamiseks transpordimaa kruntidele Tervise tänav pikendus koos jalg- ja jalgrattatee, tänavahaljastuse ja avalikult kasutatavate parkimiskohadega. Inimkeskse tänavaruumi kujundamiseks on tänavamaad laiendatud.

Tuisu tänaval säilib olemasolev autoliikluse ala. Kergliiklusteede võrgustiku sidumiseks Tuisu tänav äärde on kavandatud jalg- ja jalgrattatee koos kõrghaljastusega haljasriba ning avalikult kasutatavate parkimiskohadega. Avalikuks kasutamiseks on kavandatud määrata ka planeeringuala läbiv loodest kagusse suunduv kergliiklustee.

Detailplaneeringu realiseerimiseks on määratud nõue ehitada välja kergliiklustee Tuisu tänavat mööda kuni Rahumäe teeni, mis muudab jalakäijate ja jalgratturite liikumisvõimalused oluliselt turvalisemaks.

### 3.8 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud ala piirneb põhja poolt Tuisu tänavaga. Detailplaneeringus on kavandatud tänavarajatiste paiknemine, sh jalg- ja jalgrattatee, tänavahaljastus ja parkimiskohad.

Tuisu tänav ja Elektroni tänav vahele Tervise tänav pikendus. Tervise tänav pikendus on kavandatud kruntidele pos 8 ning Tervise tänav T3, T4 ja T5, mis jäävad hoonestatava ala idaküljele. Inimsõbralikuma keskkonna loomiseks on tänavaruumi laiendatud. Tervise tänav pikendus on planeeritud avalikult kasutatavaks tänavaks. Tervise tänav pikendusele on liikluse rahustamiseks kavandatud tõstetud ristmikud. Liikluslahenduses on arvestatud Tervise tänav pikenduse kokkuviimisega Tervise tn 5 kinnistu detailplaneeringus kavandatud tänavavõrguga.

Juurdepääsud kruntidele on kavandatud Tuisu tänavalt ja Tervise tänav pikenduselt. Normatiivsed parkimiskohad on kavandatud valdavalt maa-alustele parkimiskorruustele, üksikud kohad on kavandatud ka hoovialadele ja hoonete esimesele korrusele. Tuisu tänav ja Tervise tänav pikenduse äärde on kavandatud avalikult kasutatavad

parkimiskohad külalistele ja äripindade kasutajatele. Planeeringus on arvestatud külalistele mõeldud parkimiskohtade ja äripindade parkimiskohtade riskasutuse võimalusega.

Ühistransport on korraldatud liinibusside ja rongiga. Lähimad bussipeatused on 300 m kaugusel Rahumäe teel (Energia ja Tuisu) ja A.H.Tammsaare tee ääres (Sõjakooli), 600 m kaugusel on Järve rongipeatus. Naaberplaneeringus (DP041840) on kavandatud perspektiivsed bussipeatused Elektroni tänava ja Järve tänava pikenduse äärde.

#### Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimis-kohtade arv krundil
1	Korterid	193 x 1,3=251	302	302
	Äriruumid	3060/60=51		
2	Korterid	78 x 1,3=102	102	102
3	Korterid	78 x 1,3=102	102	102
4	Korterid	96 x 1,3=125	125	125
5	Korterid	75 x 1,3=98	98	98
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>729</b>	<b>729</b>

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Planeeritav ala paikneb vahevööndis. Normikohane parkimiskohtade arv on vahevööndis minimaalne võimalik parkimiskohtade arv.

Parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektis vastavalt kehtivale parkimismnormile.

#### Elektriautode laadimistaristu kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne laadimistaristu arv	Planeeringus ettenähtud laadimistaristu arv krundil
1	Elamu	1 per PK = 251	254	254
	Mitteelamu	60/20 = 3		
2	Elamu	1 per PK = 102	102	102
3	Elamu	1 per PK = 102	102	102
4	Elamu	1 per PK = 125	125	125
5	Elamu	1 per PK = 98	98	98
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>681</b>	<b>681</b>

Elektriautode laadimistaristu vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Ehitusseadustiku §65<sup>1</sup>. Laadimispunktid rajatakse normatiivsetele parkimiskohtadele. Elektriauto laadimistaristu rajamise vajadus täpsustatakse ehitusprojektis arvestades Ehitusseadustiku §65<sup>1</sup>.

## Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Elamu	1 per korter = 193	224	224
	Ärihoone	3060/100 = 31		
2	Elamu	1 per korter = 78	78	78
3	Elamu	1 per korter = 78	78	78
4	Elamu	1 per korter = 96	96	96
5	Elamu	1 per korter = 75	75	75
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>551</b>	<b>551</b>

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

Rattastrateegia kohaselt on lubatud esialgu alale planeerida vähem jalgratta parkimiskohti ning jätta võimalus vajadusel kohti juurde luua. Jalgrataste pikaajaline parkimine on ette nähtud ühisele maa-alusele korrusele. Lühiajalised parkimiskohad on ette nähtud hoonete sissepääsude lähedusse tänava tasandile. Rattaparklate asukoht ja arv täpsustatakse ehitusprojektis.

## 4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

### 4.1 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Kui kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumust võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist võimalikult vähimal viisil (Ehitusseadustik § 70 lg 6).

#### 4.1.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri
- Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri
- Eesti Standard EVS 921 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti Standard EVS 848 Väliskanaliseerimisvõrk
- Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti Standard EVS 843 Linnatänavad
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI poolt 04.11.2022 välja antud tehnilistele tingimustele nr PR/2262514-1 ja tehnilistele nõuetele (<https://tallinnavesi.ee/tehnilised-nouded/>). Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (üvk)

rajatised sh sademeveekanaliseerimisele rajatised ehitatakse välja vastavalt vee-ettevõtjaga sõlmitava liitumislepingu ja selles kehtestatud tingimuste kohaselt ja alusel. Üvk rajatised jäävad vee-ettevõtja omandisse.

## **Veevarustus**

### Olemasolev olukord

Olemasolev ühisveevärgi torustik on DN150 veetorustik Tuisu tänaval ja DN150 veetorustik Elektroni tänaval. Ühisveevärgi torustiku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI. Ühisveevõrgus on tagatud vabasurve normaalolukorras 270 kPa, tulekahju olukorras 100kPa.

### Planeeritud veevarustus

Planeeringuala olmevee varustuse tagamiseks on planeeritud ühendada Tuisu tänav DN150 mm ja Elektroni tänav DN150 veetorustik pikki Tervise tänav T3 ja T4 kinnistuid. Ringistus on planeeritud de160 veetorustikuga. Tagamaks Tuisu tänaval nõuetekohased kaugused tehnoõrkude vahel on ette nähtud ümber tõsta olemasolev DN150 veetoru asendades torustiku de160 veetoriga planeeringuala piires. Tuisu tn olemasoleva DN 150 veetorustiku ümbertõstmine on ette nähtud seoses teiste planeeritud ja perspektiivsete tehnoõrkude trasside asukoha valikuga.

Krundile pos 1 on planeeritud de75 veeühendus planeeritud de160 veetorustikult. Kruntidele pos 2 kuni pos 3 on planeeritud de63 veeühendus planeeritud de160 veetorustikult. Kruntidele pos 4 ja 5 on planeeritud ühine veeühendus de75 planeeritud de160 veetorustikult. Planeeritud liitumispunktid (sulgarmatuur) ühisveevõrguga paiknevad kuni 1m krundi piirist väljapool, tänav maa-alal.

Planeeringuala orienteeruv veetarbimine on 6,7 l/s, 191 m<sup>3</sup>/ööp.

Planeeringuala majandus-joogivee ja sisetulekustutusvee vajadus ning veeühenduste läbimõõdud täpsustatakse ehitusprojekti. Krundisisene veevarustuse välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti.

## **Tuletõrjeverustus**

Planeeringuala välistulekustutusvesi 10 l/s kolme tunni jooksul saadakse planeeritavatest maa-alustest veevõtukohtadest ja olemasolevatest veevõtukohtadest (Tuisu ning Elektroni tänaval).

Tulekustutusvee tagamiseks on ette nähtud ringistada olemasolevad veetorustikud Tuisu ja Elektroni tänaval. Planeeritavast de160 veetorustikust on tagatud maksimaalselt 20 l/s välistulekustutusvett ja 5 l/s sisetulekustutusvett. Tuisu tn DN1000 ühisveetorustiku veevõtukohtadest on tagatud maksimaalselt 20 l/s välistulekustutusvett ja 15 l/s sisetulekustutusvett.

Ehitusprojekti staadiumis täpsustatakse täiendava välistulekustutusvee ning sisetulekustutusvee vajadus. Vajalik täiendav tulekustutusvesi, mis ületab ühisveetorustikust saadavat vooluhulka, tagatakse krundisiseste mahutite baasil.

Detailplaneeringuga on planeeritud 2 uut veevõtukohta (hüdranti) Tervise tänav pikendusele. Veevõtukohtade täpne asukoht ja arv täpsustub ehitusprojekti.

## **Reoveekanaliseerimine**

### Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Olemasolev reovee ühiskanalisatsioonitorustik on Tuisu tänaval paiknev DN300 reoveetorustik. Reovee ühiskanalisatsioonitorustiku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI.

#### Planeeritud reovee kanalisatsioon

Olmeheitvesi on ette nähtud juhtida eelvooluks olevasse Tuisu tänaval DN300 reoveetorustik. Eelvoolu torustik on ette nähtud rekonstrueerida, kuni Rahumäe tee T1 kinnistuni. **Tuisu tn DN300 reovee kanalisatsioonitorustiku ümbertõstmine on ette nähtud seoses teiste planeeritud ja perspektiivsete tehnovõrkude trasside asukoha valikuga.**

Piki Tervise tänav T3 ja T4 kinnistuid on planeeritud de160-de200 reoveekanalisatsioonitorustik kuni eesvooluks oleva ümbertõstetava de315 reoveetorustikuni Tuisu tänaval.

Kruntidele pos 1 kuni pos 3 on planeeritud de160 reoveeühendus planeeritud de160-de200 reoveetorustikuga tänaval maa-alal (pos 7). Kruntidele pos 4 ja pos 5 on planeeritud ühine de160 reoveeühendus planeeritud de160-de200 reoveekanalisatsioonitorustikuga. Kruntidelt pos 4 ja 5 on ette nähtud reovesi ära juhtida ülepumpamise teel. Planeeritud liitumispunktid (vaatluskaevud) ühiskanalisatsioonivõrguga paiknevad 1 m krundi piirist väljapool, tänaval maa-alal.

Planeeringu ala orienteeruv kanaliseerimise vooluhulk on 13,4 l/s, 191 m<sup>3</sup>/ööp. Planeeringuala reovee arvutusaravool täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

Krundisisene reoveekanalisatsiooni välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis.

#### **Sademevee ja drenaaži kanalisatsioon**

##### Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Olemasolev sademevee ühiskanalisatsioonitorustik on A.H. Tammsaare teel paiknev de630, Rahumäe teel paiknev de315 ja Tervise tänaval paiknev d600 sademeveetorustik.

##### Planeeritud sademevee ja drenaaži kanalisatsioon

Tallinna Linnavolikogu määruse nr 18 Lisa 1 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ ja Infragate Eesti AS, 2023, „Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034“ järgi on ette nähtud sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses planeeringuala piires (pos 1 kuni pos 5), kasutades looduslähedasi lahendusi ja/või taaskasutades seda näiteks kastmiseks või WC-de loputussüsteemis.

Tänaval maa-alal (pos 6) sademevee käitlemiseks on planeeritud kogumistoru de630 piiratud väljavooluga (5l/s) olemasolevasse ümbertõstetavas Tuisu tänaval sademeveetorustikku. Tuisu tänaval olemasolev de200 sademeveetorustik on ette nähtud asendada de250 torustikuga. **Tuisu tn de200 sademevee kanalisatsioonitorustiku ümbertõstmine on ette nähtud seoses teiste planeeritud ja perspektiivsete tehnovõrkude trasside ja kõrghaljastuse asukoha valikuga.** Tänaval maa-alal vastavalt „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ ja „Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034“ toodule käidelda sademevett maksimaalselt tekke kohas, kasutades looduslähedasi sademevee lahendusi.

Planeeringualalt täiendavate sademevee koguste juhtimine tänava sademeveeühiskanaliseerimise osutub võimalikuks pärast Tammsaare tee sademevee eelvoolu läbilaskevõime parandamist.

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 "Saasteainete piirväärtused ja reovee puhastusastmed").

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss:													
Ala	Planeeritud kõvakattega pindala, m <sup>2</sup>		Haljaskatuse pindala m <sup>2</sup>	EVS 848:2021, korduvus 3a, 10 min, arvutuslik intensiivsus q=224 L/(sek*ha)						EMHI andmed maksimaalsete sademete kohta ööpäevas ja kuus Tallinna piirkonnas (andmed 1991-2020)			Haljaskatuse pindala, m <sup>2</sup>
	Katus	Asfalt		Katus, arvutuslik vooluhulk l/s	Asfalt, arvutuslik vooluhulk l/s	Haljaskatus, arvutuslik vooluhulk l/s	Kokku, arvutuslik vooluhulk l/s	Lubatud vooluhulk l/s	Vajalik keskmise maht	Kuu max, m <sup>3</sup>	Päeva max, m <sup>3</sup>	Vajalik immu-tusala pindala, m <sup>2</sup>	
1	3905	1000	900	87.4	17.9	8.1	113.4	0	155	668	663	223	4818
2	725	765	615	16.2	13.7	5.5	35.4	0	48	221	220	74	381
3	1245	900	580	27.9	16.1	5.2	49.2	0	67	283	281	94	882
4	2705	1125	1240	60.5	20.1	11.1	91.7	0	126	443	440	148	3427
5	2035	1630	530	45.5	29.2	4.7	79.4	0	109	443	440	148	3983
6	0	3940	0	0	70.5	0	70.5	5	46	485	481	162	417
Kokku:													
	10615	9360	3865				440		551			848	13908

Ehitusprojektis täpsustada planeeringuala sademeveelahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise ja puhastamise lahendus.

## Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

### 1. Veevarustus

PE plasttoru de63 mm PN10	15 m
PE plasttoru de75 mm PN10	15 m
PE plasttoru de160 mm PN10	490 m

### 2. Kanalisatsioon

#### Reoveekanaliseerimine

Plasttoru de160 mm SN8	65 m
Plasttoru de200 mm SN8	185 m
Plasttoru DN300 mm SN8 (rekonstrueeritav torustik)	265 m

#### Sademeveekanaliseerimine

PP plasttoru de75 SN8	5 m
PP plasttoru de250 SN8	170 m
PP plasttoru de630 SN8 (kogumistoru)	245 m

#### 4.1.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 02.07.2021 välja antud tehnilised tingimused nr 381126.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus planeeritud alajaama baasil, Pa/Ia (kW/A)	Planeeritud liitumine
1	Ärihoone-korterelamu	550 /500+500	Liitumiskilp kinnistu piiril
2	Korterelamu	150/250	
3	Korterelamu	150/250	
4	Korterelamu	200 /316	
5	Korterelamu	150/250	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		1200 /2000	

Planeeritud ala madalpinge tarbijate elektrivarustus on ette nähtud uue komplektalajaama baasil (6/0.4kV trafod kuni 2x1600kVA).

Planeeritud alajaama toide on ette nähtud keskpinge maakaabelliiniga sisselõikega kaablis nr 2204.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Objektide elektrivarustuseks kinnistute piiridele on ette nähtud 0.4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Elektrikilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojektide mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine (ka 6/0.4 kV alajaama projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

#### Tänavavalgustus

Detailplaneeringu projekti tänavavalgustuse osa lahenduse aluseks on Enefit Connect OÜ poolt 20.12.2021 välja antud tehnilised tingimused nr 237.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustite värvsüsteemtemperatuur peab olema 3000 K, ülekäiguradadel peab olema min. 5000 K. Tänavavalgustite kaitseaste peab olema vähemalt IP66, vandaalikindlus vastavalt valgusti paigalduskõrgusele: 6 meetrit ja kõrgem - IK07 ja kuni 6 meetrit - IK08.

Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva tänavavalgustuse toitevõrgu baasil.



### 4.1.3 Sidevarustus

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35301672, 29.06.2021.

Planeeritud hoonete sidevarustus on ette nähtud lähtuvana Järve tänava ääres paiknevast sidekaevust m1622.

Uus sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest 100mm läbimõõduga, igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaablitorude 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 mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

### 4.1.4 Soojusvarustus

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” kohasesse kaugküttepiirkonda.

Soojusvarustuse lahenduse aluseks on ASi Utilitas Tallinn 30.06.2021 tehnilised tingimused nr 21TT-00721.

Planeeritud ala soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Ühenduskoht kaugküttevõrguga paikneb kinnistul Rahumäe tee 6b // Retke tee 17 soojuskambri M26-12 lähedal. Ühendus teostatakse DN250/500 eelisoleeritud soojustoruga.

Igale krundile on ette nähtud oma liitumispunkt tänavamaa-alal, välja arvatud krundid pos 4 ja 5, millele on kavandatud ühine liitumispunkt läbi krundi pos 3.

Planeeritud ala soojuskoormus on 4,70 MW.

Planeeritava torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja reaalselt rajatavatele mahtudele.

Kuna detailplaneeringu staadiumis on teadmata soojussõlmede asukohad, täpsustada hoonete (kruntide) soojuse ühendustorustiku asukohad ehitusprojekti.

### Madalatemperatuuriline kaugküte

Ehitusprojekti koostamisel kaaluda madalatemperatuurilise kaugküttega liitumist. Vajadusel taotleda ASilt Utilitas Tallinn tehnilised tingimused.

### Kaugjahutuse võimalikkusest

Detailplaneeringu koostamise hetkel ei planeeri AS Utilitas Tallinn Kristiine piirkonda kaugjahutust. Ehitusprojekti koostamisel küsida AS Utilitas Tallinna käest kas antud ajahetkeks on piirkonnas kaugjahutuse võimekus ja kui on, siis küsida kaugjahutuse tehnilised tingimused.

Jahutuse lahenduse väljatöötamisel eelistada passiivseid ja/või lokaalseid jahutussüsteeme.

#### 4.1.5 Gaasivarustus

Planeeritud kinnistule ei ole ette nähtud gaasivarustusega liitumist. Planeeritud ala vahetus läheduses (Tuisu tänaval) asub gaasitorustik, mis on ette nähtud säilitada praeguses asukohas ja mahus. Tingimused ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks gaasivarustuse osas on toodud seletuskirja p 6.6.5.

## 5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

### 5.1 Kehtivad kitsendused

Tervele planeeringualale ulatub riigikaitselise ehitise Rahumäe linnak piiranguvöönd. Piiranguvööndi ala ulatus ja kitsendused on toodud Ehitusseadustik §120, §121 ja Riigikaitselise ehitise töövõime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitselise ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta §2 ja §3.

Tervise tn 2 // Tuisu tn 21, Tervise tn 4, Tervise tn 2a, Tervise tänav T3 ja Tervise tänav T4 krundid:

- III kaitsekategooria linnuliigi nõmmelõokese (*Lullula arborea*) leiuala (reg nr KLO9117677). Kitsendused on toodud Looduskaitseaduse § 55.

Lisaks registrites kehtivatele kitsendustele on dendroloogilise hinnangu (vt Lisa 4.2) käigus leitud alalt kaitsealuseid liike, kelle ümberasustamisega tuleb planeeringu elluviimisel arvestada:

Pos 1 ja 5:

- III kaitsekategooria kuklased (*Formica sp.*). Kitsendused on toodud Looduskaitseaduse § 55.

Pos 4:

- II kaitsekategooria nõmmnelgid (*Dianthus arenarius*). Kitsendused on toodud Looduskaitseaduse § 55.

### 5.2 Planeeritud kitsendused

#### 5.2.1 Avaliku kasutuse ja isikliku kasutusõiguse vajadus

Planeeringus kavandatud Tervise tänava pikenduse krundid pos 6, pos 7 ja pos 8 antakse tasuta üle Tallinna linnale.

Eramaale kavandatud kergliiklustee määratakse avalikult kasutatavaks järgmiselt:

Pos 1 – 3-4 m laiusel alal pindalaga kokku ca 336 m<sup>2</sup>;

Pos 2 – 4 m laiusel alal pindalaga kokku ca 390 m<sup>2</sup>;

Pos 3 – 4 m laiusel alal pindalaga kokku ca 184 m<sup>2</sup>;

Pos 5 – 4-5 m laiusel alal pindalaga kokku ca 69 m<sup>2</sup>;

Isikliku kasutusõiguse ala täpne suurus ning asukoht täpsustatakse ehitusprojektis.

Eramaale kavandatud immutuskraavidesse ja tiikidesse sademevee suunamise jaoks tuleb seada servituudid järgmiselt:

Kinnistule pos 1 tuleb seada servituut sademevee immutuskraavi ja -tiiki juhtimiseks kinnistute pos 2, pos 4 ja pos 5 igakordsete omanike kasuks.

Kinnistule pos 5 tuleb seada servituut sademevee immutuskraavi ja -tiiki juhtimiseks kinnistute pos 2 ja pos 4 igakordsete omanike kasuks.

### **5.2.2 Juurdepääsuservituutide vajadus**

Juurdepääsuks krundile on vajalik seada juurdepääsuservituut:

Pos 1 - pos 2 krundi igakordse omaniku kasuks;

Pos 3 – pos 2, 4 ja 5 krundi igakordse omaniku kasuks;

Pos 4 – pos 5 krundi igakordse omaniku kasuks.

Juurdepääsuks maa-alustele parkimiskorrustele on vajalik seada juurdepääsuservituut:

Pos 1 - pos 2 krundi igakordse omaniku kasuks;

Pos 3 – pos 2, 4 ja 5 krundi igakordse omaniku kasuks;

Pos 4 – pos 5 krundi igakordse omaniku kasuks.

Servituudiga koormatavate kinnistuosade täpne asukoht ja ulatus määratakse ehitusprojektis. Juurdepääsuservituutide vajadus vt põhijoonis DP-2.

### **5.2.3 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.

Planeeritud kruntide tehnovõrkudega varustamiseks kavandatud tehnovõrkude jaoks on vaja seada servituudid:

#### Pos 1:

- Planeeritud liitumiskilbile võrgu valdaja kasuks, kaitsevööndi ulatuses 2 m.

#### Pos 2:

- Planeeritud reoveekanaliseerimise pumpla kuja 10 m;
- Planeeritud reoveekanaliseerimise survetorule võrgu valdaja kasuks, koridori laiusega 5 m;
- Planeeritud kaugküttetorustikule võrguvaldaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole;
- Planeeritud madalpinge kaablikoridoridele võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest;
- Planeeritud sidekanaliseerimisele võrgu valdaja kasuks, 1 m välisseinast mõlemale poole;
- Planeeritud liitumiskilbile võrgu valdaja kasuks, kaitsevööndi ulatuses 2 m.

#### Pos 3:

- Planeeritud reoveekanaliseerimise pumpla kuja 10 m;
- Planeeritud alajaama ehitamiseks ja kasutamiseks pindalaga ca 20 m<sup>2</sup>;
- Planeeritud madalpinge ja keskpinge kaablikoridoridele võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest;
- Planeeritud liitumiskilbile võrgu valdaja kasuks, kaitsevööndi ulatuses 2 m;
- Planeeritud sidekanaliseerimisele võrgu valdaja kasuks, 1 m välisseinast mõlemale poole;
- Planeeritud vee- ja reoveetorudele krundi pos 4 ja 5 igakordse omaniku kasuks, koridoride laius 5 m;
- Planeeritud kaugküttetorustikule võrguvaldaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

#### Pos 4:

- Planeeritud reoveekanaliseerimise pumpla kuja 10 m;
- Planeeritud madalpinge kaablikoridorile võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest;
- Planeeritud kaugküttetorustikule võrguvaldaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole;
- Planeeritud veetorule krundi pos 5 igakordse omaniku kasuks, koridori laius 5 m;
- Planeeritud liitumiskilbile võrgu valdaja kasuks, kaitsevööndi ulatuses 2 m.

#### Pos 5:

- Planeeritud reoveekanaliseerimise pumpla kuja 10 m;
- Planeeritud madalpinge kaablikoridorile võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest;
- Planeeritud liitumiskilbile võrgu valdaja kasuks, kaitsevööndi ulatuses 2 m.

#### Pos 6:

- Planeeritud madalpinge ja keskpinge kaablikoridoridele võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest;
- Planeeritud sidekanaliseerimisele võrgu valdaja kasuks, 1 m välisseinast mõlemale poole;
- Planeeritud kaugküttetorustikule võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole;
- Planeeritud vee-, sademevee- ja reoveetorudele võrgu valdaja kasuks, toru teljest 2,5 m mõlemale poole.

#### Tuisu tänav T2:

- Planeeritud vee-, reovee- ja sademeveetorudele võrgu valdaja kasuks, koridoride laius 5 m;
- Rekonstrueeritavatele reovee- ja sademeveetorudele võrgu valdaja kasuks, koridoride laius 5 m;
- Planeeritud keskpinge kaablikoridoridele võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest;
- Planeeritud kaugküttetorustikule võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

#### Tervise tänav T5:

- Planeeritud sidekanalisatsioonile võrgu valdaja kasuks, 1 m välisseinast mõlemale poole;
- Planeeritud kaugküttetorustikule võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole;
- Planeeritud keskpinge kaablikoridoridele võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest;
- Planeeritud vee-, sademevee- ja reoveetorudele võrgu valdaja kasuks, toru teljest 2,5 m mõlemale poole.

#### Rahumäe tee T2:

- Planeeritud kaugküttetorustikule võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole;
- Rekonstrueeritavale kaugküttetorustikule võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

#### Rahumäe tee T3:

- Planeeritud kaugküttetorustikule võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole;
- Planeeritud veetorule võrgu valdaja kasuks, koridori laiussega 5 m.

#### Rahumäe tee 6b // Retke tee 17:

- Planeeritud kaugküttetorustikule võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole;
- Rekonstrueeritavale kaugküttetorustikule võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

#### Järve tänav T3:

- Planeeritud sidekanalisatsiooni ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m välisseinast mõlemale poole;
- Planeeritud kaugküttetorustikule võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole;
- Planeeritud veetorule võrgu valdaja kasuks, koridori laiussega 5 m;
- Planeeritud keskpinge kaablikoridorile võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

#### Elektroni tn 7:

- Planeeritud kaugküttetorustikule võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

#### Tervise tänav T2:

- Planeeritud kaugküttetorustikule võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

#### Tervise tn 5:

- Planeeritud kaugküttetorustikule võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole;
- Planeeritud sidekanalisatsiooni ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m välisseinast mõlemale poole;

- Planeeritud madalpinge ja keskpinge kaablikoridoridele võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest.

#### Retke tee T2:

- Rekonstrueeritavale kaugküttetorustikule võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

#### Retke tee 36:

- Rekonstrueeritavale kaugküttetorustikule võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

#### Tervise tn 26:

- Rekonstrueeritavale kaugküttetorustikule võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

#### Tervise tn 28:

- Rekonstrueeritavale kaugküttetorustikule võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

## **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**

- Planeeritud korteritest 25% tuleb kavandada 3-toalised ning 25 % kavandada 4-toalised ja suuremad
- Hooned kavandada astmelistena, et hooned muutuksid lõuna ja edela suunas korruste kaupa madalamaks ning võimaldaksid ülemiste korruste korteritele kavandada lõunasse avanevaid katuseterrasse.
- Vältida suuri peegelklaasist pindasid hoonete fassaadil. Kasutada fassaadil ja muudel klaaspindadel ainult linnusõbralikke klaasitüüpe, mis on kas madala peegeldusteguriga klaas või ultraviolettmustriga klaas. Väljaspool aknapindu võib kasutada ka matistatud, kiletatud või muud vaid valgust läbilaskvat klaasitüüpi. Sõltuvalt hoonete kujunduspõhimõtetest aitab linde hoida klaasidesse lendamisest ka mitmesugused võrestiklahendused fassaadil.
- Ehitusprojekti koosseisus koostada terviklik väliruumi lahendus (sh katusehaljastuse lahendus)
- Hoone mahus paikneva parkla põrandaveed juhtida reoveekanaliseerimisele.
- Alternatiivse energiaallikana võib kasutada päikeseenergiat. Päikesepaneelide võib paigutada hoonete katusele. Võib ka kasutada päikeseplatina toimivaid ehitusmaterjale: katusekattena või fassaadiviimistluses. Päikesepaneelide kavandamisel alale peavad need visuaalselt sobituma kavandatud hoonete arhitektuurse lahendusega ning mitte olema visuaalselt silmatorkavad.

#### Pos 1:

- Äriruumide suletud brutopinda kavandada krundile vähemalt 2500 m<sup>2</sup>.
- Esimese korruse äripinnad kavandada tänavaga suhtlevad ja avada visuaalselt ümbritsevasse linnaruumi.
- Esimesele korrusele kavandada tänavalt ligipääsetavad äri- ja kaubanduspinnad, ülemistele korrustele võib kavandada bürood ja kontorid.
- Äriruumidega eluhoone esimesele korrusele kavandada ka lastehoid koos pääsuga hoovipoolsele õuealale.
- Äripindadele majutust mitte kavandada.

#### Pos 1-5:

- Hoonestusviis kavandada lahtine või poolkinnine.
- Arvestada hea tavaga kavandada keskmiselt 90 m<sup>2</sup> brutopinda korteri kohta.
- Hoonete fassaadilahendus kujundada miljõesse sobiv. Fassaadid liigendada arhitektuursete võtetega.
- Fassaadide viimistlemisel kasutada kvaliteetseid ja kaasaegseid materjale.
- Hoonetele projekteerida lamekatused kaldega 0-5%.
- Eluruumide akende ja rõdude kavandamisel arvestada ilmakaari ja tagada võimalusel privaatsed vaated.
- Kavandada suured rõdud või verandad, ülemiste korruste korteritele kavandada katuseterrassid.
- Hoonemahtude kavandamisel arvestada maa-aluse parkimise ja maa-ala reljeefisusest tuleneva võimalusega planeerida mitmekesine ja huvitav maastik.
- Maa-alustesse parklatesse viivad pandused, mis ei ole hoone mahus, kujundada maastikuarhitektuurseid võtteid kasutades esteetiliselt varjestatuna.
- Hoonemahtude liigendamisel ja piirdetarindite planeerimisel arvestada energiatõhususe nõuetega.
- Hoonete kõrgema mürafooniga külgedel on võimalusel soovitatav maksimaalselt ette näha üldkasutatavaid ning müra suhtes vähem tundlikke ruume (esik, koridorid, samuti köök, wc, vannituba jm abiruumid). Magamisruumid on võimalusel soovitatav paigutada hoonete hoovipoolsele küljele.
- näha ette esimesele või keldrikorrusele tänavatasapinnalt mugavalt ligipääsetavad eraldiseisvad ruumid jalgrataste ja kärude hoiustamiseks

## **6.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded**

- Kõik tervikliku ruumina käsitletavale alale projekteeritavad rajatised kavandada ühtse stiili ja vormikeelega. Avalike tänavate äärsed rajatised võivad erineda sisehoovi kavandatud rajatistest.
- Planeeringuala serva riigikaitsele maa poole planeerida imbkraaviga paralleelselt ja orgaaniliselt puude vahel kulgev maastikuarhitektuursete lahendustega rikastatud jalgrada (võib olla vahelduvalt kujundatud kas kõnnitee või laudteena jms) mis tagab ligipääsu kvartalitesse ja läbipääsu planeeritavast alast põhja-lõuna suunaliselt.
- Kavandada jalgrataste parkimis- ja hoiukohad vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja Tallinna rattastrateegiale 2018-2028.
- Lühiajalised jalgrataste parkimiskohad näha ette tänavatasandile või teise mugavalt ligipääsetavasse asukohta. Tänavatasandile kavandatavad jalgrataste parkimiskohad ei tohi asetseada vabas liikumisruumis jalg- ja jalgrattateedel.



- Lühiajaliseks peatumiseks mõeldud rattaparklad, mille rattahoidjad peavad olema raamist kinnitamisega, kavandada sissepääsude lähedale soovitatavalt osaliselt katuse alla.
- Hoone välisuste lähedusse ning haljasaladele projekteerida prügikastid.
- Piirdeaedu mitte kavandada, välja arvatud krundile pos 1 rajatava lastehoiu õuele mänguala piiramiseks.
- Lastehoiu mänguala ja piirete kavandamisel juhinduda Vabariigi Valitsuse 06.10.2011 määrusest nr 131 „Tervisekaitsenõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule“ ja Eesti Standardi EVS-EN 1176-1:2017 „Mänguväljaku seadmed ja aluspinnakate. Osa 1: Üldised ohutusnõuded ja katsemeetodid“ nõuetest.
- Kavandada hooneid ühendavas haljastusega avalikus ruumis mänguväljakud ning puhke- ja/või virgestusalad erinevas vanuses elanikele.

### 6.3 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded

- Maapinnaga ühendatud haljastust projekteerida kruntidele vähemalt 30% ulatuses.
- Koostada välisruumi, sh haljastuse projekt ning kaasata projekteerimisse maastikuarhitekt.
- Kavandada mitmerindeline tänavahaljastus, tagada tehnovõrkudest ja nende kaitsekujadest vaba ning vajalikus mahus kasvuruum kõrghaljastusele.
- Liigendada tänaväärsed ja sisehoovidesse kavandatud parkimisalad madalhaljastusega.
- Kavandada katusehaljastust hoonetevahelistele maa-aluste parklate katustele koos puhke- ja mängualadega.
- Eelistada looduslikult reguleeruvaid ruumilahendusi suurt hooldust nõudvatele, pargialale projekteerida minimaalselt vett mitteläbilaskvaid pindasid.
- Kaldaäärset haljastust on soovituslik projekteerida ka looduslähedastesse sademevee ärajuhtimise lahendustesse imbkraavide ja -tiikide äärde.
- Istutustööd peavad vastama standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“ ning Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusele nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“.
- Võimalusel säilitada II ja III väärtusklassi kuuluvad puittaimed ning tagada neile piisavad kasvutingimused. Enamustel mändidest on alumised oksad kuivanud, need on soovitatav eemaldada (hoolduslõikus). IV väärtusklassi kuuluvaid puid võib säilitada kui biomassi, kuid need on soovitatav pigem likvideerida või asendada.
- Kuivanud puude haljastuslik väärtus on madal, aga nende ökoloogiline väärtus seisneb kuklastele sobiva elukeskkonna loomises, mistõttu tuleks kaaluda valikuliselt ka kuivanud puude säilitamist.
- Säilitavatel puudel teha hoolduslõikust, jälgida, et puudel säiliks liigiomane võra. Jälgida, et kaskede ja vahtrate puhul ei teostataks lõikustöid kevadise mahlajooksu ajal.
- Arvestades planeeritud piirkonnas valitsevaid liivmuldi ja liivapinnaseid, mis on põuaõrnod ja reaktsioonilt happelised, tuleb juurde istutavad puittaimed valida nii, et ei peaks välja ehitama ulatuslikke kastmissüsteeme ja tegema suuremahulisi mullaparandustöid.
- Okaspuudest sobivad olemasolevate muldade ja pinnastega näiteks harilik mänd, keerdmänd, hall mänd, mägimänd ja tema sordid, torkav kuusk ja tema sordid, hall nulg, mäginulg 'Compacta', harilik kadakas ja tema sordid, roomav kadakas ja tema sordid. Okaspuud on valgusnõudlikud.

- Lehtpuudest on sobilikud näiteks arukask ja tema sordid, hõbepärn, harilik tamm, harilik haab ja tema sort 'Erecta', hõbehaab, Bolle haab, lõhnav kirsipuu, hilistoomingas, valge pihlakas.
- Lehtpõõsastest sobivad näiteks harilik sarapuu ja tema sordid, harilik sirel ja tema valgeõieline vorm *alba*, harilik ebajasmiin, harilik põisenelas ja tema sordid, jaapani enelas ja tema sordid, magesõstar, kurdlehine kibuvits ja tema sordid, näärelehine kibuvits ja tema sordid, läikiv tuhkpuu, värvi-leetpõõsas, hõbe-piisonipõõsas, läikiv hõbepuu.
- Puu nr 270 juurestiku kaitsealal teostada kaevetööd käsitsi või kinnisel viisil.

## **Nõuded II kaitsekategooria taimeliigi ümberasustamiseks:**

- Ümberistutamisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 15.07.2004 määrusest nr 248 „Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord“.
- Enne ehitustegevuse alustamist tuleb ümber istutada ehitusest mõjutatud alale jäävad II kategooria kaitsealused taimed (nõmmnelk, *Dianthus arenarius*). Kaitsealuste taimede ümberistutamiseks tuleb taotleda luba Keskkonnaameti Harju-Rapla-Pärnu regioonilt.
- Taimed tuleb istutada ümber suve keskel (juulis, augustis), kui taimed on hästi märgatavad ning jõuavad uuel kasvupaigal juurduda. Ümberistutuse asukoht valitakse projekteerimise käigus.
- Ümberistutamisel tuleb taimed kaevata välja mäntaga, et võimalikult vähe vigastada maa-aluseid risoome või mugulaid. Ümberistutamisel on soovitatav kasutada professionaalset abi.
- Nõmmnelgi populatsiooni alalt ja selle vahetust ümbrusest tuleb likvideerida lehtpuud ja nende järelkasvu (eriti aga juurevõsude) isendid ning samuti osa mände arvestusega, et säilivate puude võrad ei kataks populatsiooni pindalast rohkem kui 1/10. Hõredalt paiknevad puud reguleerivad liivikul inimeste liikumist, jättes vahetu puude ümbruse tallamisest puutumata ja võimaldades ekstreemsetel põuaastatel osadel nõmmnelgi taimedel puude võrade all poolvarjus läbida oma arengutsükli.

## **6.4 Täiendavate uuringute vajadus**

- Enne hoonete ehitamist tuleb planeeritaval maa-alal teha täiendav radooni tasemete mõõdistus. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
- Ehitusprojekti koostamisel tuleb teostada ehitusgeoloogiline uuring põhjavee taseme ja pinnaste filtratsiooniomaduste määramiseks sademevee immutuse projekteerimiseks.

## **6.5 Täiendavate kooskõlastuste vajadus**

- Kõik ehitus- ja haljastusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.
- Kõik eskiisprojektid kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise ametiga.

## **6.6 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks**

### **6.6.1 Liikluskorralduse alased nõuded**

- Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama Eesti Standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.
- Panduste pikikalle soovituslikult kuni 10%.

- Parklast väljasõitude ja kergliiklusteede ristumiskohtades tagada hea nähtavus ning jalakäijate turvalisus.
- Tänaväärsed parkimiskohad ehitada välja taskutena ja parkimiskohtadele näha ette parkimiseks kellaajaline piirang.
- Tervise tänav pikenduse projekteerimisel rakendada liikluse rahustamise meetmeid.
- Sisehoovi kavandatud parklad ja nende juurdepääsud kavandada õuealana, rakendades liikluse rahustamise meetmeid ning projekteerides näiteks haljastusega liigendatud ja vett läbilaskva katendiga parkimiskohti.
- Projekteerida kõnniteede katend jätkuvana ristumistel krundile või parklasse sissesõiduga. Ristmikel projekteerida ratta- ja kõnniteele 0 cm kõrgused äärekivid või äärekivideta lahendus.
- Tuisu tänav vajab perspektiivselt rekonstrueerimist ning sel puhul tuleb arvestada planeeringuga kavandatud avalikult kasutatavate parkimiskohtadega või kavandada need ümber uue tänavalahendusega kokku sobituvaks.

### 6.6.2 Keskkonnaalased nõuded

#### Nõuded III kaitsekategooria loomaliigi (kuklased) ümberasustamiseks:

- Ümberasustamisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 15.07.2004 vastu võetud määrusest nr 248 „Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord“.
- Ümberasustamiseks on vajalik eelnevalt määrata spetsialisti abiga kuklaseperede liigiline kuuluvus ja ümberasustamiseks sobilikud metsakooslused, mis asuvad vanast asukohast vähemalt 500 m kaugusel.
- Ümberasustamiseks sobilik aeg on ehitustöödele eelneval varakevadel lume sulamise ajal, kui kuklased kogunevad pesa pinnale.
- Ümberasustamiseks tuleb pesa ülemine pool kotti kühveldada ning uude ettevalmistatud asukohta transportida.
- Ümberasustatud pesa tuleb rähnide eest kaitsta võrguga kaetud püramiidse telgiga ning mõne aja tagant teha ülevaatuseid ümberasustamise õnnestumises veendumiseks.

#### Linnustiku uuringust tulenevad soovitusel kaitsealuste lindude elupaiga säilitamiseks või kompenseerimiseks:

Kehtiva detailplaneeringu raames on alale koostatud 2015. aastal Rahumäe tee 2a, 4a ja Rahumäe tee 3 // Tuisu tn 23 maaüksuste linnustiku uuring, vt Lisa 4.3. Alal on registreeritud III kaitsekategooria liigi nõmmelõokese (keskkonnaregistri kood KLO9117677) elupaik. 2015.a pesitsusajal liik elupaika ei asustanud, kuid elupaik on säilinud enamvähem samasuguses seisundis nagu ta oli ajal, mil nõmmelõoke alal pesitses. Vaatamata elupaigalaigu väikesele pindalale, on enamik elupaigast jätkuvalt nõmmelõokesele pesitsemiseks sobilik ning elupaiga kaitsmine on jätkuvalt vajalik.

- Raie- ja pinnasetöid ning muid olemasolevat pinnakatet oluliselt mõjutavaid töid tuleb vastavalt Looduskaitseseaduse § 55 teha väljaspool pesitsusaega (1. aprill – 31. juuli), st ajavahemikus 1. augustist 31. märtsini (Looduskaitseseadus, 2015). Siin on silmas peetud lammutustöid ja esmaseid ehitust ettevalmistavaid ühekordseid töid nagu võsa eemaldamine, puude raie ja äravedu, pinnase koorimine jms ning ka olemasolevate hoonete lammutamine (hoonetes pesitsevate liikide häirimise vältimiseks).
- Säilitada võimalusel maksimaalselt olemasolevaid puid ja põõsarinnet ning hoida see võimalikult kompaktsena, et tagada pesakohtade säilimine alal ka pärast kavandatava tegevuse elluviimist.
- Kasutada ehitusjärgses haljastuses võimalikult palju lehtpõõsa- või okaspuuhekke, et tagada aastate pärast uute toitumis- ja pesitsemiskohtade

tekkimine alale. Valida tuleb taimeliigid, mis moodustavad täiskasvanuna 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.

- Luua elamualade elupaikade kadumise kompensatsioonimeetmena pesitsusvõimalused suluspesitsejatele. Selleks tuleb ehitusjärgselt paigaldada pesakaste, mis peavad vastama spetsiifilistele tingimustele.

#### **Nõuded vertikaalplaneerimiseks:**

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida täiendavat sademeveett naaberkinnistutele.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada osaliselt pinnasesse.
- Kõvakattega krundiosal koguda sademevesi restkaevudesse.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojektis. Vertikaalplaneerimise lahendus peab toetama kinnistupõhist säästlikku sademevee käitlust ning vältima reostamist. Esitada vastavad kirjeldused, juhised ja nõuded vertikaalplaneerimiseks ja sademevee käitlemiseks kinnistupõhiselt ehitusprojektides.

#### **Jäätmehooldus:**

- Jäätmehooldus tuleb korraldada vastavalt Tallinna Linnavolikogu poolt 0902.2023 vastuvõetud määrusele nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“.
- Jäätmete kogumiskonteinerite võimalikud asukohad on tähistatud põhijoonisel, asukohti võib ehitusprojektis täpsustada.
- Prügiautole peab olema tagatud nõuetekohane juurdepääs jäätmemahutitele.
- Hoone välisuste lähedusse ning haljasaladele projekteerida prügikastid.

#### **Insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded:**

- Arvestada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt 2020.a veebruaris heaks kiidetud juhendiga „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“ või EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“.

#### **Radooniriski uuringust tulenevad nõuded:**

Radooniriski hindamiseks on koostanud Tuisu tn 21 kinnistu maa-ala radooniriski uuringu aruande Eesti Geoloogiakeskus 2008. aastal, vt Lisa 4.5. Hinnangu põhjal kuulub maa-ala normaalse ja kõrge Rn-riskiga alade piirivööndisse. Uuritud maa-ala pinnase looduskiirguse (K, U ja Th) tase ei ületa piirväärtuseid, kuid pinnaseõhus leiduv Rn sisaldus on paiguti ka üle Eesti keskmise (Rn1m 19-43 kBq/M3, keskmine väärtus 27).

- Hoonete projekteerimisel on soovitatav radoonivastaste meetmete kasutamine, esmajärjekorras keldrikorrusel paiknevate tööruumide kaitseks.

#### **Nõuded müra leevendamiseks:**

Planeeringualale on koostatud 2024. aastal Tervise tn 2 // Tuisu tn 21 ja Tervise tn 4 kinnistute detailplaneeringu liiklusrumast põhjustatud müratasemete hindamine (Akukon Eesti OÜ), vt Lisa 4.1. Planeeringuala müraolukorda mõjutavad peamiselt planeeringualast läände jääv suhteliselt suure liikluskoormusega Rahumäe tee, planeeringualaga vahetult piirnev Elektroni tänav ja Tuisu tänav ning perspektiivne Tervise tänava pikendus planeeringuala idaosas. Olemasolevas liiklusolukorras vastab planeeringuala lähiümbruses ja seal paiknevate olemasolevate eluhoonete juures esinev müratase III kategooria alade liiklusrumade piirväärtuse nõuetele (70 dB päeval/60 dB öösel). Hoone välispiiretele õige heliisolatsiooni rakendamisel ja ruumi planeerimisega

saab tagada siseruumides head akustilised tingimused, milleks rakendatakse järgmisi meetmeid:

- Planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrmuses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrmus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid.
- Planeeritava ala välisõhus levivad liiklusrumade tasemed ei tohi ületada KeM määrmus nr 71 lisas 1 toodud liiklusrumade normtasemeid.
- Liiklusrumade maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrmus nr 71 § 6 lg 3).
- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määrmuses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määrmuse nr 71 lisas 1 toodud tööstusrumade sihtväärtust.
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit  $C_{tr}$  vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1:2021; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul  $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$ ;
- 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 (tuulutussavad aknakonstruktsioonid või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud;
- Rõdude korral projekteerida suletud (klaasitud) lahendus, mis vähendab avatähtedele mõjuvaid liiklusrumade tasemeid ca 5 dB võrra;
- elamute projekteerimisel järgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (eelkõige magamistube) ei paigutata võimaluse korral tiheda liiklusega sõidutee poolsele küljele.

Planeeringualale on koostatud 2024. aastal Tervise tn 2 // Tuisu tn 21 ka Tervise tn 4 kinnistute detailplaneeringu lennumüra mõõtmised vastavalt standardile ISO 1996-1/2. Helirõhutasemete mõõtmiste eesmärgiks oli välja selgitada lennukite möödalenkudest põhjustatud helirõhutasemed Tervise tn 2// Tuisu tn 21 ja Tervise tn 4 kinnistute detailplaneeringu kinnistutel.

Mõõtmised teostati Tallinnas Elektroni tn 10 kinnistu piiri lähedal, mis asub ka Tervise tn 4 kinnistu vahetus läheduses ja on eemal tiheda liiklusega Rahumäe teest.

Mõõtmisandmetest selgus, et mõõtmise ajal esines lennukite ülelennust põhjustatud mürasündmusi 24h jooksul kokku 36 korral, lennukitest põhjustatud häiringu kestus oli kokku ~39 minutit. Sündmuste keskmine  $L_{Aeq}$  müratase oli kokku 65 dB ning  $L_{AFmax}$  müratase päeval ajal 91 dB ning öisel ajal 77 dB.

### 6.6.3 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrmusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

- Tule leviku takistamiseks projekteerida uus hoone TP-1 tuleohutusklassile vastavalt.

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti Standardile EVS 812-7 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Seal, kus ligipääsu rasketehnikale ei ole võimalik, tuleb tagada hädaväljapääsud hoonest (näiteks rõduluukide kaudu). Täpne lahendus antakse ehitusprojekti.

#### 6.6.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

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

- Hoonestus kavandada mitmeotstarbeline, et säilitada lähiala sotsiaalne keskkond ja võrgustik;
- Piirkonna ööpäevaringse elavuse ja turvalisuse tõstmiseks kavandada nii elu- kui ka äriruume;
- vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski vähendamiseks tuleb hoonele projekteerida vastupidavad ukse- ja aknaraamid, uksed, aknad ja klaasid;
- turvalisuse suurendamiseks tuleb hoovialale projekteerida piisav valgustus;
- perimetraalse hoonestusega tagada ümbritsevate tänavate jälgitavus;
- jalgteede võrgustik kavandada selgelt arusaadav ning autode ja jalakäijate teed omavahel lähestikku. Hoone sissepääsud kavandada vahetult ühendatuna peamiste jalgradadega. Elava liiklusega tänavaid pidi kulgev kõnnitee vähendab kuriteohirmu.

#### 6.6.5 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:

- Hoone mahus paikneva parkla põrandaveed juhtida reoveekanaliseerimisele.
- Hoonesisese parkla põrandalt kogutav vesi tuleb enne reoveekanaliseerimisele juhtimist puhastada lokaalselt (õlipüüdur+liivapüüdur).
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuvälise vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud ja läbimõõdud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Ehitusprojekti koostamisel kaugküttetorustiku asukoha valikul arvestada ÜVK torustike paiknemisega, tagada nõuetekohased vahekaugused.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTS-ilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Planeeringualalt täiendavate sademevee koguste juhtimine tänava sademevee ühiskanalisatsiooni osutub võimalikuks pärast Tammsaare tee sademevee eelvoolu läbilaskevõime parandamist, mis on ette nähtud lahendada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tellimisel koostatava Rahumäe tee rekonstrueerimise projekti mahus.
- Suublasse juhtiva sademevesi peab vastama Veeseaduse § 129 ja Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 nõuetele.
- Sademevee immutuse projekteerimiseks tuleb ehitusprojekti koostamisel teostada ehitusgeoloogiline uuring põhjavee taseme ja pinnaste filtratsiooniomaduste määramiseks.

### **Elektrivarustus:**

- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.

### **Tänavavalgustus:**

- Valgustite värvustemperatuur peab olema 3000K, ülekäiguradadel peab olema min. 5000K. Tänavavalgustite kaitseaste peab olema vähemalt IP66, vandaalikindlus vastavalt valgusti paigalduskõrgusele: 6 meetrit ja kõrgem - IK07 ja kuni 6 meetrit - IK08.
- Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.
- Tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.
- Põhi- või tööprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Tänavavalgustuspostid jm liikluskorraldusvahendite postid ei tohi asuda jalg- ja jalgrattateede liikumisruumis.

### **Välisvalgustus:**

- Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.
- Välisvalgustus lahendatakse ehitusprojekti mahus

### **Sidevarustus:**

- 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.

### **Soojusvarustus:**

- Soojusvarustus tuleb lahendada kaugkütte baasil.
- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetsed tehnilised tingimused.
- Vajadusel täiendada planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja -pikkused.
- Soojustorustike hargnemistele projekteerida kinnistute piiri vahetusse lähedusse maa-alused teeninduskaevud ja sulgarmatuur.



### **Jahutusvarustus:**

- Ehitusprojekti koostamisel küsida AS-ilt Utilitas Eesti kaugjahutuse võimekust ja kui on, siis taotleda kaugjahutusega liitumiseks tehnilised tingimused.
- Jahutuse lahenduse väljatöötamisel eelistada passiivseid ja/või lokaalseid jahutussüsteeme.

### **Gaasivarustus:**

- Seisukoha andmisega ei kinnitata esitatud planeeringulahenduses märgitud olemasolevate AS-ile Gaasivõrk või kolmandatele isikutele kuuluvate (sh kinnistustiseste) gaasipaigaldiste ja nendega seotud rajatiste asukoha õigsust ega võeta endale mingit vastutust selles osas. Majandus- ja taristuministri 14.04.2016.a määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ § 1 lg 3 kohaselt tuleb ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks vajalike lähteandmete saamiseks teostada topo-geodeetiline uuring. Viidatud määruse § 28 lg 1 kohaselt tuleb maa-alune tehnovõrk kanda maa-ala plaanile, kusjuures esimene andmeallikas, millest lähtuda tuleb, on välimöödistamine. Geodeetiline alusplaan esitada e-posti aadressile: [geoprojekt@gaas.ee](mailto:geoprojekt@gaas.ee).
- AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde planeerimiseks ja projektlahenduste koostamiseks taotleda tehnilised tingimused aadressil: [geoprojekt@gaas.ee](mailto:geoprojekt@gaas.ee). Kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb samuti enne töödega alustamist esitada AS-le Gaasivõrk eposti aadressile [geoprojekt@gaas.ee](mailto:geoprojekt@gaas.ee). Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik AS-l Gaasivõrk hinnata planeeritava tegevuse ohutust ning AS Gaasivõrk ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks.
- Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt kahe aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.
- Gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad AS Gaasivõrk seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis täiendavate tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: [geoprojekt@gaas.ee](mailto:geoprojekt@gaas.ee).
- Pärast ehitustööde teostamist peavad AS Gaasivõrk gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. AS Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus.
- Gaasivõrguga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt.

## **7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE**

### **7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele**

- Kavandatud on piirkonda sobiv uushoonestuse kvartal, mis moodustab Tuisu tänava ja Tervise tänava pikenduse vahele omaette tervikliku elukeskkonna.
- Elamute vahele on kavandatud rekreatsiooni- ning õuealad, mis on sidusalt ühendatud säilitatava rohealaga.

- Kavandatud hoonetevahelised rekreatsiooni ja õuealad on omavahel seotud
- Arvestatud on võimalikult suures ulatuses olulise ja väärtusliku haljastuse säilimisega, mis annab lisaväärtust hoovialadele.
- Kavandatud on jalg- ja jalgrattatee Tuisu tänava äärde ning lahendatud on Tervise tänava pikenduse tänavaruumi lahendus koos avalike parkimiskohtade ja kergliiklusteega.
- Kavandatud on ala läbiv avalikuks kasutamiseks mõeldud kergliiklustee Tuisu tänavast Tervise tänavani.
- Kavandatud hoonestust on võimalik etapiviisiliselt ehitada.

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

Planeeringulahenduses on kavandatud terviklikult läbimõeldud hoonestus koos haljastatud sisehoovide ja kogukonnale mõeldud keskse platsiga.

Planeeritud on Tervise tänava pikendus, mis lisaks elanikkonna teenindamisele parendab ka sealset liikluskorraldust. Planeeritud hoonestusega piirnevate sõiduteede äärde Tuisu tänavale ja Tervise tänava pikendusele on kavandatud laiad kergliiklusteed, mis loovad jalakäijate ja jalgratturite jaoks head ühendused elamupiirkondade ja vajalike teenuste (kauplused, ühistranspordipeatused) vahel. Inimsõbraliku tänavaruumi loomiseks on teed liigendatud mitmerindelise haljastusega.

Lisaks elamutele on kavandatud Tuisu tänava äärde ka väikses mahus äripindu. Vähendamaks survet piirkonna lasteaedadele on elamuala teenindamiseks kavandatud lastehoid.

Maksimaalselt on säilitatud olemasolevat väärtuslikku haljastust ning sisehoovid on kujundatud nende ümber, andes kavandatu realiseerumisel kohese efekti hubase elukeskkonnana.

## 7.3 Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule

Planeeringuala põhjaossa Tuisu tänava äärde on kavandatud Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohane kergliiklustee ning planeeringuala idaküljele kõrvaltänav (Tervise tänava pikendus).

Numbriliste näitajate võrdlus:

	Kristiine linnaosa üldplaneering	Planeeringus kavandatud
Juhtotstarve	Arengualana määratletud segahoonestusala	
Maksimaalne ehitise kõrgus	Määratakse detailplaneeringuga	Kuni 25 m (maksimaalselt 20%)
Kasutusotstarve	Elamud ja muud elamute naabrusse sobivad äri- või ühiskondlikud hooned, tehnoehitised jt	Elamud ja äriruumid, tehnoehitised
Hoonestustihedus	2,0	1,2
Haljastuse osakaal	20%	30%

Detailplaneeringu lahendus vastab Kristiine linnaosa üldplaneeringu tingimustele.

## 7.4 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

1. Hoonestuse kavandamisel arvestada hoonestustihedusega kuni 1,2 ning korruselisusega 2 kuni 7 korrust, kusjuures 7-korruselisi hooneid mitte rohkem

kui 20% linnaehituslikult põhjendatud kohtades;

- Täidetud. Planeeritud hoonestustihedus on 1,2 ning hoonete maksimaalne korruselisus on 7. Nii põhijoonise kruntide kasutamise tingimuste tabelis kui seletuskirja p 3.2 on toodud nõue, et 7-korruselisi hooneosade osakaal ei tohi ületada 20% kavandatud ehitisealusest pinnast. Kõrgemad hooned on kavandatud Tuisu tänava poole ja madalamad vähemalt 2-korruselised hooned lõunasse olemasolevate korterelamute poole.

2. Arvestada hea tavaga korteri kohta 90 m<sup>2</sup> brutopinda ja kavandada suured rõdud või verandad;  
- Täidetud. Korteri arvu leidmisel on arvestatud korteri brutopinnaga keskmiselt 90 m<sup>2</sup>. Kavandatud on rõdud ja katuseterrassid. Nõue kavandada suured rõdud või verandad on lisatud seletuskirja ptk 6.1.
3. Tervise tänava pikenduse ja Tuisu tänavate äärde kavandada inimkeskne normikohane tänavaruum: Tuisu tänava äärde näha ette Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohane kergliiklustee, Tuisu tänava ja Tervise tänava äärde kavandada kõrghaljastusega haljasriba puhvriks elamute ja teisel pool teed paiknevate kaubandus- ja tööstushoonete vahele. Selleks laiendada tänavaruumi;  
- Täidetud. Tuisu tänava äärde on kavandatud 5 m laiune jalg- ja jalgrattatee, avalikud parkimiskohad ning tänavahaljastus. Tervise tänava pikenduse äärde on kavandatud 4 m laiune kergliiklustee, tänavahaljastus ja avalikud parkimiskohad, tänavaruumi on laiendatud. Puhverhaljastus tööstushoonete poole ei ole vajalik, kuna sinna on algatatud uus detailplaneering elamute kavandamiseks (DP045700).
4. Lahenduses näha ette hooneid ühendavas haljastusega avalikus ruumis mänguväljakud ning puhke- ja/või virgestusalad erinevas vanuses elanikele;  
- Täidetud. Hoonete vahele sisehoovidesse on ette nähtud mänguväljakud ja rekreatsioonialad. Välisruumi täpsem lahendus antakse ehitusprojektis koostöös maastikuarhitektiga, nõuded on lisatud seletuskirja ptk 6.2 ja 6.3.
5. Tagada kruntidele maapinnaga ühendatud haljastatud pinna osakaal vähemalt 30%;  
- Täidetud. Kavandatud maaga ühendatud haljastuse osakaal on kruntidel vähemalt 30%.
6. Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi;  
- Täidetud. Teed ja tehovõrgud on planeeritud maksimaalselt säilitatavat kõrghaljastust säästvalt. Rajatistele vältimatult liiga lähedale jäävad puittaimed on märgitud likvideeritavaks. Nõuded säilitatava haljastuse kaitsmiseks on toodud seletuskirjas ptk 6.3.
7. Planeeringuala läbivale kergliiklusteele näha ette sobivam asukoht;  
- Täidetud. Planeeringuala läbiv kergliiklustee on tehtud sujuvalt kulgevana diagonaalis läbi sisehoovide.
8. Arvestada piirkonnas koostamisel oleva Tervise tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus kavandatud Elektroni ja Tuisu tänava ristmiku võimaliku lahendusega ja Rahumäe tee 2/2 ja 2/3, A. H. Tammsaare tee 53a, 53b ja 55 kruntide ning lähiala detailplaneeringus kavandatud Rahumäe tee - Tuisu ristmiku võimaliku lahendusega;  
- Täidetud. Põhijoonisele on kantud perspektiivsena Elektroni tänava ja Tervise tänava pikenduse ristmiku lahendus. Liiklusskeemil DP-4 on kuvatud ka võimalik ühendus olemasoleva olukorraga, juhul kui Tervise tn 5 kinnistu detailplaneering ei realiseeru enne Tervise tänava pikenduse väljaehitamist. Rahumäe tee ja Tuisu

*tänavaristmikuni planeeringuala ei ulatu, kuid perspektiivne kergliiklustee on ette nähtud ühendada projektis kavandatud kergliiklusteedega ja määratud TT skeemil arendaja poolt väljaehitatavaks.*

9. Tervise tänav pikendus määrata avalikult kasutatavaks tänavaks ning rajada sõidu- ja kõnniteedega lõigus Elektroni tänav – Tuisu tänav;  
- *Täidetud. Planeeringulahenduses on kavandatud Tervise tänav pikendus koos kõnnitee, tänavahaljastuse ja avalikult kasutatavate parkimiskohtadega. Tänav on määratud avalikult kasutatavaks ja ette nähtud üle anda Tallinna linnale (vt lisa 5).*
10. Planeeringu elluviimiseks rajada Tuisu tänavale kõnnitee lõigus Tervise tänav – Rahumäe tee;  
- *Täidetud. Tingimus on lisatud planeeringu elluviimise tegevuskavasse (lisa 5). Perspektiivne kõnnitee on näidatud põhijoonisel DP-2.*
11. Planeeritud alaga piirnevatel avalikel tänavatel näha ette liikluse rahustamise meetmed;  
- *Täidetud. Liikluse rahustamiseks on Tervise tänav pikendus kavandatud tõstetud ristmikega. Täpsem liikluskorralduse lahendus antakse ehitusprojektis, nõuded on lisatud seletuskirja ptk 6.6.1.*
12. Lahenduse koostamisel arvestada, et avalikult kasutatavatele transpordimaa kruntidele planeeritud parkimiskohad on avalikuks kasutamiseks, mitte elamute parkimiskohtadeks;  
- *Arvestatud. Avalike tänavate äärde kavandatud parkimiskohad on mõeldud külalistele ja teenindavale transpordile, normikohased parkimiskohad on lahendatud kinnistusesiselt.*
13. Parkimiskohtade vajadus tagada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ vahevööndi normatiivi alusel. Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele;  
- *Täidetud. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt kehtivale parkimisnormatiivile. Tabel on toodud seletuskirjas ptk 4.2. Nõue tagada ehitusprojekti koostamisel teede, parklate jm rajatiste vastavus standardile on lisatud seletuskirja ptk 6.6.1.*
14. Detailplaneeringu koostamise käigus selgitada välja Tervise tänav T3 ja Tervise tänav T4 kinnistute omaniku seisukoht ja tingimused transpordimaa kruntide tasuta linnale võõrandamise osas;  
- *Täidetud. Maaomanik on andnud kirjaliku nõusoleku transpordimaade Tallinna linnale võõrandamiseks, kiri on lisatud planeeringu lisse 5.*
15. Planeeringualale planeeritud kergliiklustee avaliku kasutamise tagamiseks seada linna kasuks tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus. Planeeringus avalikuks kasutamiseks määratud alade avaliku tagamise kokkulepe sõlmitakse maaomanikuga enne detailplaneeringu kehtestamist;  
- *Täidetud. Planeeringuala tänavate äärsed ja planeeringuala läbiv kergliiklustee on määratud avalikult kasutatavaks.*
16. Teostada Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine. Kaitstavate taimeliikide inventuuri välitööd teostada ajal, kui neile iseloomulikud määramistunnused on nähtaval. Inventuuri peab teostama kaitstavaid taimeliike tundev ekspert;  
- *Täidetud. Planeeringualale on koostatud dendroloogiline hinnang augustis 2020 (vt Lisa 4.2). Hinnangu koostaja on OÜ Aktiniidia **botaanik-dendroloog Ülle Jõgar.***

17. Tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Likvideeritav haljastus kompenseerida asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“ tingimustele. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale;  
- Täidetud. Likvideeritava haljastuse tabel on toodud planeeringu seletuskirjas ptk 3.5.1. Planeeringualale on ette nähtud tänaväärsed puuderead ja täiendav haljastus hoovialadele, mille täpne maht lahendatakse ehitusprojekti käigus koostöös maastikuarhitektiga. Nõuded haljastuse rajamisele on toodud seletuskirjas ptk 6.3.
18. Alal on registreeritud III kaitsekategooria liigi nõmmelõokese (keskkonnaregistri kood KLO9117677) elupaik. Töötada välja asendusmeetmed kaitsealuse liigi elupaiga kompenseerimiseks;  
- Täidetud. Nõuded ja soovitused kaitsealuse linnuliigi elupaiga kompenseerimiseks on toodud seletuskirjas ptk 6.6.2.
19. Määrata olmejäätmete võimalikud lahendused kinnistu põhiselt ja näidata neile ligipääsetavus arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet ja Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011 määruse nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ nõudeid. Asukohad tähistada põhijoonisel. Tagada ligipääs teenindustranspordile ja -personalile, vajadusel määrata servituudi vajadus igakordselt teenindustranspordi ja -personali kasuks;  
- Täidetud. Arvestatud on uue Tallinna Linnavolikogu 09.02.2023 vastu võetud määrusega nr 3. Igale kavandatud krundile on näidatud võimalik jäätmete kogumise koht sissesõidutee äärde või parkla juurde, et oleks tagatud teenindustranspordiga ligipääs.
20. Vastavat litsentsi omaval ettevõttel viia läbi planeeritava ala keskkonnaseisundi hinnang ning vajadusel reostusuuring. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada planeeringualal varem toimunud tegevusi, prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edasisteks tegevusteks;  
- Täidetud. Planeeringualale on koostatud keskkonnaseisundi uuring aastal 2009, kehtestatud detailplaneeringu raames. Kuna planeeringualal ei ole vahepealsetel aastatel toimunud suuri muutuseid seoses pinnasega, võib tollal leitud tulemusi pidada aktuaalseks ka käesoleva planeeringu raames. Uuring on leitav Lisas 4.4.
21. Tallinna radooniriski kaardi kohaselt võib piirkonna pinnases esineda kõrget radooni sisaldust, mistõttu teostada pinnase radoonitaseme mõõtmised vastavalt Keskkonnaministeeriumi juhendmaterjali „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“ ja/või kasutada hoone ehitamisel radoonikaitse meetmeid lähtudes Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;  
- Täidetud. Planeeringualale on koostatud maa-ala radooniriski uuring aastal 2008, kehtestatud detailplaneeringu raames. Uuring on leitav Lisas 4.5. Uuringu tulemusel on radooni tase piirkonnas normaalne või kõrge, Kõrge radooni risk on seotud pinnase sügavamatest kihtidest migreeruva radooniga, mille intensiivsus on pindalaliselt varieeruv. Soovitav on kasutada radoonivastaseid meetmeid. Täiendava radooniuuringu teostamise nõue enne ehitusprojekti koostamist, kui on selged täpsed hoonete asukohad, on lisatud seletuskirja ptk 6.4. Soovitus rakendada radoonivastaseid meetmeid on lisatud seletuskirja ptk 6.6.2.
22. Määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded: mitte kavandada hoonetele suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks; ehitusprojekti koosseisus koostada terviklik väliruumi lahendus (sh katusehaljastuse lahendus) ja projekteerimistöödesse kaasata maastikuarhitekt: tänaväärsed parkimiskohad ehitada välja taskutena ja

parkimiskohtadele näha ette parkimiseks kellaajaline piirang; juhtida hoone mahus paikneva parkla põrandavesi reoveekanaliseerimisele.  
- Täidetud. Linnustikuga seotud nõuded on lisatud seletuskirja ptk 6.1, haljastusega seotud nõuded ptk 6.3, parkimisega seotud nõuded ptk 6.6.1 ja põrandavee juhtimisega seotud nõuded ptk 6.6.5.

## **7.5 Vastavus lähtedokumentidele**

### **7.5.1 Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”**

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt määrusele.

### **7.5.2 Vastavus 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 käskkirjale.

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

Lähialal ei paikne elamuid ega lasteasutusi, mille insolatsioonitingimusi kavandatud hoonestus võiks mõjutada. Hoonestus on kavandatud nii, et on võimalik tagada piisav insolatsiooni kestus eluruumides ja lastehoiu ruumides.

### **7.5.4 Vastavus siseministri 02.06.2015 määrusele nr 17 „Ehitisele sitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”**

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Detailplaneering on koostatud vastavalt 02.06.2015 määrusele nr 17 „Ehitisele sitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”

Hooned on kavandatud enam kui 8 m kaugusele külgnevatel kinnistutel asuvatest hoonetest. Tingimused hoonete projekteerimiseks on määratud seletuskirja peatükis 6.6.3, tuletõrje veevarustust on käsitletud seletuskirja peatükis 4.3.1.

### **7.5.5 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.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Eesti Standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on peatükis 6.6.4. Nõuete täitmisel tagatakse läbimõeldud, esteetiliselt nauditav ja hästitoimiv linnaruum ning lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku säilimine.

### **7.5.6 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.

### **7.5.7 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord"**

Likvideeritavate puude asemele istutatavate haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord". Asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 6707.

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

### **7.5.8 Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad"**

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

Tänaväärsed kergliiklusteed on planeeritud 4 meetri laiused. Maa-alusele korrusele viiva panduse kalle on planeeritud 10-12%.

### **7.5.9 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 vahevööndi piirkonnas. Vahevööndis on arvutuslik parkimiskohtade arv minimaalne võimalik.

### **7.5.10 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 4.2. Strateegia kohaselt on lubatud esialgu alale planeerida vähem jalgratta parkimiskohti ning jätta võimalus vajadusel kohti juurde luua. Jalgrataste pikaajaline parkimine on ette nähtud ühisele maa-alusele korrusele. Lühiajaliste parkimiskohtade võimalikud asukohad on ette nähtud hoonete sissepääsude lähedusse tänavatasele.

### **7.5.11 Vastavus Tallinn Linnavalitsuse 10.06.2020 määrusele nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord"**

Detailplaneering ja haljastuslik hinnang on koostatud vastavalt Tallinn Linnavalitsuse 10.06.2020 määrusele nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord". Planeeringualale on koostatud 2020. aastal Tervise tn 2 // Tuisu tn 21 ja Tervise tn 4 dendroloogiline hinnang (vt Lisa 4.2), milles antud soovitusel haljastuse säilitamiseks ja hoolduseks on kajastatud seletuskirjas ptk 6.3. Nõuded II kaitsekategooria taimeliigi ümberistutamiseks on kirjeldatud seletuskirjas ptk 6.3.

### **7.5.12 Vastavus linnustiku uuringus antud soovitustele**

Planeeringualale on koostatud 2015. aastal Rahumäe tee 2a, 4a ja Rahumäe tee 3 // Tuisu tn 23 maaüksuste linnustiku uuring (vt Lisa 4.3), milles antud nõudeid ja soovitusi on kirjeldatud seletuskirjas ptk 6.1 ja 6.6.2.

### **7.5.13 Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja mürauuringus antud soovitustele**

Planeeringualale on koostatud 2022. aastal Tervise tn 2 // Tuisu tn 21 ja Tervise tn 4, Tervise tn 2a, Tervise tänav T3, Tervise tänav T4 ja Tervise tänav T5 kinnistute detailplaneeringu mürahinnang (vt Lisa 4.1). Müratasemete hinnang koostati lähtuvalt määruse metoodikast. Mürahinnangus antud soovitusi müra leevendamiseks on kirjeldatud seletuskirjas ptk 6.6.2.

## **7.6 Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutumine**

Detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 22.06.2010 otsusega nr 166 kehtestatud Tuisu tn 21 ja Rahumäe tee 3 kinnistute detailplaneering (DP030410) käesolevas detailplaneeringus käsitletud ala ulatuses.

Kehtivas detailplaneeringus määrati ehitusõigus Eesti Rahvusringhäälingu (ERR) hoone ja parkla rajamiseks. Praeguseks on ERR hoone rajamisest detailplaneeringu alale loobutud. ERRi hoone on planeeritud ehitada F. R. Kreutzwaldi tn 14 // Gonsiori tn 21 kinnistule. Eesti Vabariik on kinnistu võõrandanud. Uus omanik soovib alale ehitada korterelamud.

Vahepealsel ajal kehtestatud Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala arengualana määratletud segahoonestusalal. Uus lahendus on kavandatud lähtuvalt üldplaneeringu tingimustest.

## **7.7 Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga**

Peamised muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga on tehtud lähtuvalt algatamise korralduses antud tingimustest ja ametkondadega tehtud koostööde tulemusel.

- Muudetud on planeeringuala diagonaalis läbiva avalikult kasutatava kõnnitee paiknemist (algatamise korralduse tingimus punkt 3.7). Algatatud lahenduses oli see planeeringuala läänepoolses servas põhja-lõuna suunaliselt, põhilahenduses on see viidud diagonaalselt läbi hoovialade ja kinnistu servas olev kõnnitee on ette nähtud väiksema valikulise kulgemisrajana.
- Tuisu tänava äärde on kavandatud normikohane jalg- ja jalgrattatee kokku laiusega 5 m.
- Tervise tänava pikenduse äärde (krundid pos 6 ja pos 7 ning Tervise tänav T5) on kavandatud 2,5 m laiuse kõnnitee asemel normikohane 4 m laiune kergliiklustee. Tänavale on kavandatud liikluse rahustamiseks tõstetud ristmikud.

## **7.8 Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine**

Projektijuht

Irene Mustkivi