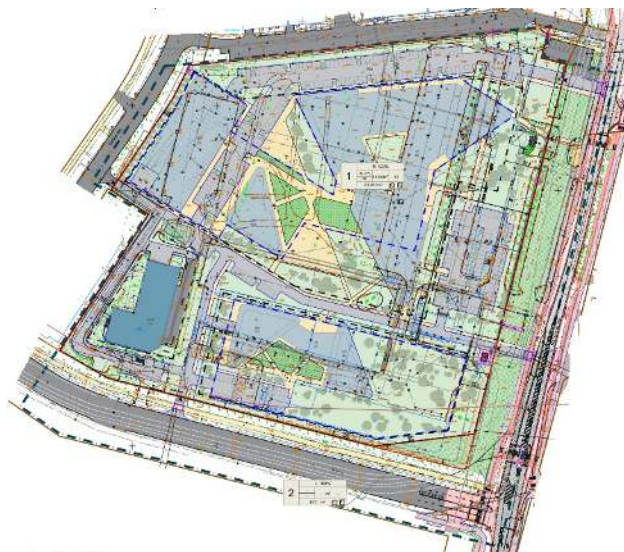


Tallinn, Kristiine linnaosa, Rahumäe tee 6 // Tervise tn 20 kinnistu detailplaneering



**PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:**

Tallinna Linnaplaneerimise Amet,
registrikood 75023823
Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn
tel: 640 4375
tlpa@tallinnlv.ee

HUVITATUD ISIK:

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts, registrikood 10788733
Tartu mnt 85, 10115 Tallinn
esindaja Erik Vest
Erik.Vest@rkas.ee

PLANEERIJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
MTR registri number EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKTID:

Ive Punger
Keia Kuus

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton
5698 3389
arno@opt.ee

SISUKORD**I SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid	4
2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	4
3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	4
4. PLANEERINGUS KAVANDATU	4
4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	4
4.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	5
4.3. Krundi kasutusotstarve ning hoone ja maaüksuse koormusnäitajad	6
4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	6
4.5. Haljastuse kavandamise põhimõtted	6
4.5.1. Haljastuse hinnang	7
4.5.2. Asendusistutuse vajaduse arvutus.....	7
4.6. Heakorra tagamise põhimõtted	9
4.7. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	9
4.7.1. Veevarustus.....	9
4.7.2. Tuletõrjerveevarustus.....	9
4.7.3. Reoveekanaliseerimine.....	10
4.7.4. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	10
4.7.5. Soojavarustus	11
4.7.6. Jahutus	11
4.7.7. Elektrivarustus	11
4.7.8. Valgustus.....	12
4.7.9. Sidevarustus.....	12
4.8. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	12
4.9. Planeeritavad kitsendused	13
4.10. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.....	13
4.11. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.....	14
4.12. Kavandatu mõju lähiala linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	14
5. EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED	14
5.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	15
5.2. Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded	15
5.3. Täiendavate uuringute vajadus	16
5.4. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus	16
5.5. Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	16
5.5.1. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks sõiduteede, kergliiklusteede osas..	16
5.5.2. Müra	16
5.5.3. Insolatsioon	17
5.5.4. Radooniohu vältimine	17
5.5.5. Turvalisusest tulenevad nõuded	18
5.5.6. Tuleohutusest tulenevad nõuded	18
5.5.7. Keskkonnahoiust tulenevad nõuded	18
5.5.8. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas.....	18
6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDE JA -SEISUKOHTADELE	19
6.1. Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule	19
6.2. Teemaplaneering Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed	19
6.3. Kehtestatud detailplaneering	20
6.4. Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele	20

II JOONISED – JOONISTE LOETELU

- | | | |
|---------------------------|----------|-------|
| • Asukohaskeem | M 1:~ | AS-01 |
| • Põhijoonis | M 1:1000 | AS-02 |
| • Tehnovõrkude koondplaan | M 1:1000 | AS-03 |

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Tallinna Linnaplaneerimise ameti 06.10.2025 käskkirj nr T-11-1/25/24 „Rahumäe tee 6 // Tervise tn 20 kinnistu detailplaneeringu algatamine Kristiine linnaosas”.

Detailplaneering on vormistatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31.10.2012 määruse nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded” nõuetele.

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Tallinna üldplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001. a määrusega nr 3);
- Kristiine linnaosa üldplaneering (kehtestatud 03.11.2016.a otsusega nr 172);
- Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusega nr 15 kinnitatud „Haljastuse inventeerimise kord”;
- Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneering „Tallinna kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine”;
- „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” (siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17);
- „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” (siseministri 18. veebruar 2021. a määrus nr 10);
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- Tallinna Linnavalitsuse korraldus nr 723, vastu võetud 29.07.2025 „Parkimismatiiv”;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
- Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määrus nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri”;
- Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrus nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded”;
- „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded” (riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50);
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Tallinnas, Kristiine linnaosas, Retke tee, Rahumäe tee ja Tervise tänava vahelisel alal. Planeeringuala asub väljakujunenud hoonestuse alal.

Planeeritud alale jääb riigikaitsemaa sihtotstarbega Rahumäe tee 6 // Tervise tn 20 kinnistu (katastritunnusega 78407:703:0190) suurusega 52 019 m².

Planeeritud ala kohta kehtib Tallinna planeeringute registri andmetel varem kehtestatud Rahumäe tee, Tervise tn ja Retke tee vahelise kvartaliosa detailplaneering (kehtestatud 20.01.2000).

3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Rahumäe tee 6 // Tervise tn 20 kinnistu ehitusõiguse määramine vastavalt Politsei- ja Piirivalveameti (PPA) erinevate üksuste erihoonete mahulisele analüüsile. Rahumäe tee 6 kinnistule soovib PPA rajada peale ameti peamaja ka oma muude üksuste büroo- ja tööruumid, lasketiiru, teenistussõidukite garaažid ja töökojad, laod, parkimismaja jms. PPA hoonestus eeldab tavapärasest oluliselt kõrgema turva- ja ohutusnõuete täitmist, s.t eelkõige piiratud territooriumi. Lisaks määratakse üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU

4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringulahendusega olemasoleva krundi jaotamist ega sihtotstarbe muutmist pole ettenähtud. Krundist eraldatakse ca 607 m² suuruse pindalaga maasiil Rahumäe tee – Tervise tn ristmiku rekonstrueerimise / laiendamise eesmärgil.

Tabel 1 Krundijaotus

Pos nr	Suurus (m²)	Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa)	Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa)
1	51 412	Riigikaitsemaa 100%	Riigikaitsemaa 100%
2	607	Transpordimaa 100%	Transpordimaa 100%

Transpordimaa sihtotstarbega krunt pos nr 2 on määratud avalikuks kasutamiseks ning võõrandatakse tasuta Tallinna linnale.

4.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritava krundi ja hoonestuse linnaehituslikud alused tulenevad hoonekompleksi arendamise etapilisusest ja kasutusspetsiifikast, ümbritseva linnamorfoloogia ja tänavate ehitusjoontest ning säästlikust keskkonnakasutusest ja olemasoleva linnaruumi tihendamisest.

Etapid

Planeeritava krundi ja selle hoonestuse ettepaneku linnaehitusliku lahenduse alus on lõppkasutaja töö spetsiifikast tulenev soov arendada uushoonestust etappidena.

PPA hoonekompleksi etapid:

1. etapp: Põhja prefektuuri ja PPA büroohoone, lasketiir, parkimismaja, varjend. (töökodade, garaažide ja ladude valmidusega);
2. etapp: KKP büroohoone;
3. etapp: töökojad, garaažid, laod 1. etapis valminud parkimismaja 1. korrusele;
4. etapp: Lääne-Harju politseijaoskonna büroohoone;
5. etapp: riigi täiendavatest vajadustest lähtuvad büroohooned.

Ehitusjooned

Planeeritava krundi ehitusjooned määravad hoonestuse ulatuse piirnevate hoonete ja tänavate suhtes.

Peamised ehitusjooned:

- EKEI labori- ja büroohoone / Tervise tänava ehitusjoon;
- kvartali sisetänavaga ehitusjoon;
- Rahumäe tee 2 korterelamu ehitusjoon;
- Rahumäe tee ehitusjoon.

Linnaruumi tihendamine

Olemasolevatest hoonetest säilib EKEI labori- ja büroohoone. Kõik ülejäänud hooned on planeeritud lammutada vastavalt uushoonestuse valmimise etappidele. Olemasolevad suurima ehitusaluse pinnaga hooned paiknevad krundi lõunapoolses osas. Tegemist on lao- ja hoidlahoonete, töökodade ja garaažidega. Need on kavas likvideerida peale 3. ehitusetapi valmimist. Seega, tegemist on olukorraga, kus PPA häireteta sujuvaks tööks saab 1. – 3. etappide uushoonestust kavandada krundi põhjapoolsesse osasse. Rahumäe tee 6 krundi suurus võimaldab planeerida multifunktsionaalse kvartali. Kvartal on jaotatud sisetänavaga kaheks hoonestusalaks. Peale PPA hoonetekompleksi on perspektiivsena ettenähtud ehitusalad Tervise tänava ja kvartali sisetänavaga vahele. PPA hoonetekompleks jääb piiratud territooriumile. Muud ehitusalad võimalusel (vastavalt hoonestuse funktsioonile) perspektiivselt osaliselt avatud territooriumile. Perspektiivsed ehitusalad on määratud Rahumäe tee äärde kuni 6 korrust, Tervise tänava äärde kuni 9 korrust. Rahumäe tee 6 // Tervise tn 20 kinnistu erinevateks kruntideks jaotamist pole ettenähtud v.a krundiosa eraldamine Rahumäe tee ja Tervise tänava ristmiku rekonstrueerimiseks.

Hoonestus

- Rahumäe tee 6 // Tervise tn 20 kinnistut läbib kvartalisine tänav, mis ühendab Rahumäe teed ja Retke teed. Kahele poole sisetänavat jäävad hoonestusalad. Planeeritud tänav ei ole transpordimaa kinnistu ja vajadusel suletud (öösel / nädalavahetusel);
- kinnistu Tervise tänava poolne hoonestus, s.t olemasolevad laod, garaažid jne jäävad 1. etapis alles;
- kinnistu põhjapoolsele alale tekib PPA uute erihoonete, büroohoonete ja parkimismaja ala;
- planeeritava kvartalisese sõidutee ja hoonete sissepääsude vahele tekib linnaväljak, võimaldades paremini eksponeerida uute hoonete arhitektuuri. Olemasolevad ja veel lammutamata laod/ garaažid ei varja oluliselt uut hoonestust;
- parkimismaja on kavandatud nii, et hiljem (rahastuse korral) on võimalik 1. korrusele ehitada töökodade-ladude-garaažide kompleks, 2. kuni 5. tasapind jäävad parkimise korrusteks;

- reageerivate sõidukite parkimis/laadimiskohad on parkimismaja 1. korrusel (s.t parkimismaja esimese korruse töökodade-garaažide-ladude pind on väiksem, kui 2. korruse parklapind ja tekib nn „katusealune”;
- kui garaažid/laod hiljem (s.t 3. etapp) lammutada, tekib perspektiivne ehitusala, mida saab kasutada riigi vajadustest lähtuvate uute hoonete rajamiseks. Juhul, kui vajadust uute hoonete ehitamiseks ei ole, saab alale rajada ajutise roheala / pargi;
- uued büroohooned on paigutatud kinnistule arvestades päikesevalguse ja varjude liikumisega.

Hoonestusala

Rahumäe tee 6 // Tervise tn 20 kinnistu hoonestusala on planeeritud suuremad kui PPA hoonete-kompleks. Avaramad hoonestusala võimaldavad kvartali vabamat käsitlemist hoonete planeerimisel ja projekteerimisel.

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud peamistest tänavate ja olemasolevate hoonete ehitusjoontest ning lõppkasutaja töö spetsiifikast tulenevast soovist arendada uushoonestust etappidena.

Oluline on lõppkasutaja nõue piirata PPA hoonetekompleksi territooriumi ning operatiiv- ja teenistus-sõidukite võimalik väljumine erinevatele kvartalit piiravatele tänavatele.

Piiratud territoorium

Planeeringuala piiramine on vajalik Politsei- ja Piirivalveameti tegevusest tulenevate julgeoleku-, turva- ja ohutusnõuete täitmiseks. Planeeringuga on ette nähtud kuni 2,5 m kõrguse turvapiirde rajamise võimalus Politsei- ja Piirivalveameti kasutuses oleva territooriumi ümber.

Piire kavandatakse valdavalt olemasoleva piirdeaia asukohta ning selle eesmärk on tagada territooriumi turvalisus, kaitsta hooneid ja rajatisi ning võimaldada kontrollitud juurdepääsu territooriumile. Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud põhimõttest, et piiratud juurdepääsuga ala ulatus oleks seotud objekti tegelike kasutus- ja turvavajadustega.

Piirde visuaalse mõju vähendamiseks on ette nähtud selle sidumine olemasoleva ja kavandatava haljastusega. Planeeringulahenduses säilitatakse võimalikult suures ulatuses olemasolev kõrghaljastus ning kavandatakse täiendavat haljastust, mis aitab piiret linnaruumis leevendada ja paremini ümbritsevasse keskkonda sobitada.

Territooriumile sissesõidud lahendatakse kontrollitud juurdepääsudega. Väravate, tõkkepuude, pollarite ning muude turvaelementide täpne lahendus määratakse ehitusprojekti koostamise käigus.

4.3. Krundi kasutusotstarve ning hoone ja maaüksuse koormusnäitajad

Planeeritava krundi hoonete kasutusotstarbed on: büroohoone, parkimismaja, garaaž / töökoda, ladu, lasketiir, varjend, eriotstarbelised ruumid. Hoonestamise ettepanekus kavandatud maaüksuse koormusnäitaja krundi täisehitisprotsent on 26%. Hoonestamise ettepanekus kavandatud krundi hoonestustihedus on 1,37. Hoonestustiheduse arvutamisel on arvestatud ka parkimismajade maapealse avatud brutopinnaga.

Krunt pos 1

Krundi kasutamise otstarve	100% riigikaitsemaa
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	
maapealne	13 100 m ²
maa-alune	12 000 m ²
Brutopind:	
maapealne	70 500 m ²
maa-alune	13 700 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil	10
Hoone suurim lubatud kõrgus (maapinnast):	44,9 m

4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimine peab lahendama sademevee äravoolu ning tagama sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritavale alale. Planeeringulahenduses ei kavandata olulist maapinna kõrguste muutmist. Peale ehitustegevust maapind ühtlustatakse ja krunt heakorrastatakse.

Vertikaalplaneeringu lahendus töötatakse välja järgnevate projekteerimise etappide koostamise käigus.

4.5. Haljastuse kavandamise põhimõtted

Perspektiivse Tervise tänava magistraali ja Rahumäe tee liiklusrumade mõju vähendamiseks on kavandatud tänavad piirata puude raviga. Samuti on kõrghaljastusega liigendatud kõik parklad. Parklate ning kõvakattega alade haljastamisel on soovitatav kasutada linnakeskkonda ja liiklusest

tulenevaid mõjusid taluvaid puu- ja põõsaliike. Tänavate ja eriliselt Tervise-Rahumäe ristmiku äärde on planeeritud nõmmemetsa pargina haljastatud alad. Rahumäe tee puiestee ja kvartalisse sopistuvad haljasalad moodustavad Nõmmelt lähtuva maastikuga jätkuva terviku. Hoonekompleksi töötajate rekreatsioonialad jäävad krundi keskosas ja kirre / kagu osadesse.

Rahumäe tee 6 // Tervise tn 20 krundil on haljastuse osakaal kavandatud vähemalt 40% krundi pindalast. Haljastuse osakaalu hulka ei arvestata maapinnaga ühendamata haljastust, sealhulgas katusehaljastust. Täiendavalt on hoonete lahenduses ette nähtud katusehaljastuse rajamise võimalus.

Kruntide haljastuse täpne lahendus määratakse ehitusprojekti koostamise käigus. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada haljastusprojekt, milles määratakse säilitatav ja rajatav haljastus, istutatavad puu- ja põõsaliigid ning haljasalade kujunduspõhimõtted.

4.5.1. Haljastuse hinnang

Planeeringualal kasvava kõrghaljastuse kohta on Sulev Järve (Dendro SJ OÜ) koostanud 2024. aastal osalise haljastuse hinnangu. Inventeerimise käigus hinnati Rahumäe tee 6 kinnistu idaosas kasvavate puude ja puuderühmade haljastuslikku väärtust vastavalt Tallinna Linnavalitsuse määrusele „Haljastuse inventeerimise kord”.

Inventeerimise käigus mõõdistati ja hinnati kokku 76 haljastuslikku objekti. Uuringuala kõrghaljastuse moodustavad peamiselt ridadena istutatud keskealised lehtpuud, samuti üksikpuud ja väiksemad puuderühmad. Okaspuudest kasvab alal kaks harilikku kuuske. Põõsaid uuringualal ei kasva ning inventeerimise käigus ei tuvastatud invasiivseid võõrliike ega kaitsealuseid taimeliike. Inventeeritud alal määrati kokku 14 puittaimede taksonit, sealhulgas harilik vaher, harilik tamm, suurelehine pärn, harilik saar, künnapuu, arukask, harilik hobukastan ja harilik kuusk.

Haljastuse väärtushinnangu kohaselt kuulub valdav osa puudest III väärtusklassi ehk haljastuslikult oluliste ja säilitamisväärsede puude hulka. Inventeeritud alal paikneb üks I väärtusklassi ehk eriti väärtuslik puu – III kaitsekategooria künnapuu (nr 49). II väärtusklassi ehk väärtuslikeks puudeks hinnati üks harilik vaher (nr 13) ning kaks kaske (nr 37 ja 38). Ülejäänud inventeeritud puud kuuluvad peamiselt III väärtusklassi.

Haljastuse hinnangu kohaselt tuleb ehitus- ja kaevetööde kavandamisel säilitada I ja II väärtusklassi puud ning võimalusel ka III väärtusklassi puud. Säilitatavate puude kasvutingimusi ei tohi halvendada ning ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevöönditega ning standardis EVS 939-3:2020 esitatud nõuetega.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise võimalustega ning uue haljastuse rajamisega, et tagada kvaliteetne ja rohevõrgustikuga seotud linnaruum.

4.5.2. Asendusistutuse vajaduse arvutus

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

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

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

k_1 – raiutava puuliigi koefitsient;

k_2 – raiutava puu väärtuskoefitsient;

k_3 – raiepõhjuse koefitsient;

HÜ – haljastusühikud.

Tabel 2. Likvideeritavate puude nimekiri ja puude haljastuse ühik asendusistutuseks.

Jrk nr	Takson (liik või liigisisene ühik)	Haljas-tuslik väärtus-klass	Tüve dia-meeter cm	Liigi koe-fitsi-ent	Väärtus-koefit-sient	Raie põhjuse koefit-sient	Hal-jastu-se ühik	Märkused
967 ühikut								
15	harilik vaher	34	III	1.0	1.0	0.5	28	korduvalt kärbitud võraga.
16	harilik vaher	33	III	1.0	1.0	0.5	28	korduvalt kärbitud võraga.
17	harilik vaher	24 & 26	III	1.0	1.0	0.5	42	haruneb 0,8 m kõrgusel kaheks, juurekaelal väike vigastus, võra korduvalt kärbitud

Jrk nr	Takson (liik või liigisisene ühik)	Haljas- tuslik väärtus- klass	Tüve dia- meeter cm	Liigi koe- fitsi- ent	Väärtus- koefit- sient	Raie põhjuse- koefit- sient	Hal- jastu- se ühik	Märkused
18	harilik vaher	19 & 25	III	1.0	1.0	0.5	37	haruneb 0,6 m kõrgusel kaheks, võra korduvalt kärbitud
19	mägivaht	28	III	1.0	1.0	0.5	23	korduvalt kärbitud võraga
20	harilik hobukastan	40	IV	2.0	0.2	0.5	36	tüvelõhedega, võra korduvalt kärbitud
21	harilik hobukastan	30 & 36	III	2.0	1.0	0.5	77	haruneb 0,9 m kõrgusel kaheks, tüves väikesed mädanikukolded, võra korduvalt kärbitud
22	harilik vaht	27 & 32	III	1.0	1.0	0.5	49	haruneb 0,5 m kõrgusel kaheks, ühes mädanik, võra korduvalt kärbitud
23	harilik vaht	35	III	1.0	1.0	0.5	29	korduvalt kärbitud võraga
24	harilik vaht	38	III	1.0	1.0	0.5	32	veidi kaldus, võra korduvalt kärbitud
28	harilik vaht	67	III	1.0	1.0	0.5	56	3-haruline, väikese tüvevigastusega, võra korduvalt kärbitud
29	harilik pihlakas	19	IV	0.5	0.2	0.5	8	kaldus, kõver, veidi kärbitud
33	harilik vaht	27 & 29	IV	1.0	0.2	0.5	32	haruneb maapinnal, tüvevigastustega, juurekaelal mädanik, võra korduvalt kärbitud
37	kuldkask	24	II	0.5	2.0	0.5	24	
38	sookask	25	II	0.5	2.0	0.5	25	
39	kuldkask	24	III	0.5	1.0	0.5	16	juurekaelal vigastus
40	sookask	28	III	0.5	1.0	0.5	19	tüükast kõver
41	arukask (3 tk)	23; 23; 24	III	1.0	1.0	0.5	58	3 puud aiavundamendi ääres, üks tüükast kõver
42	arukask	19 & 20	III	1.0	1.0	0.5	33	haruneb maapinnal kaheks
43	arukask (3 tk)	24; 24; 28	III	1.0	1.0	0.5	63	3 puud aiavundamendi ääres
44	aedõunapu	18 & 23	III	1.0	1.0	0.5	34	kaheharulise võraga, väikesed mädanikukolded
45	aedõunapu	16 & 18	IV	1.0	0.2	0.5	19	kaheharulise võraga, tüves mädanikukolded
46	kuldkask	32	IV	0.5	0.2	0.5	13	tüves pikk vigastus ja mädanik
47	kuldkask	34	III	0.5	1.0	0.5	19	juurekaelal vigastus
48	kuldkask	28	III	0.5	1.0	0.5	16	haruneb 1,4 m kõrgusel kaheks, tüükas vigastus ja väike tüvelõhe
51	harilik kuusk	28	III	2.0	1.0	0.5	33	juurekaelal väike vigastus, allosas kuivad oksad
52	harilik kuusk	26	III	2.0	1.0	0.5	30	veidi ühepoolse võraga
56	saarvaht (põõsas)	-	V	-	-	0.5	0	kännuvõsud, h=5 m
75	harilik vaht	34	III	1.0	1.0	0.5	28	3-harulise võraga, ühes harus pikk vana vigastus

Planeeringu elluviimiseks on vajalik likvideerida 29 puud ja üks põõsas. Arvutuse kohaselt on likvideeritavate puude asendusistutuse maht ligikaudu 967 haljastusühikut.

Lõplik kompenseerimiseks vajalike puude arv leitakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa välja andmist. Asendusistutuse puud istutada maksimaalselt oma krundile.

4.6. Heakorra tagamise põhimõtted

Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määrusega nr 3 on kehtestatud „Tallinna jäätmehoolduseeskiri”, mille eesmärk on säilitada Tallinnas puhas ja tervislik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete taaskasutamist.

Olmejäätmete kogumiskoha projekteerimisel tuleb arvestada Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 21 jäätmemahuti paiknemiskohale ning teistsaldus- ja juurdesõiduteele esitatavad nõudeid. Jäätmekonteinerid paigutada hoonetesse või vahetult hoonete kõrvale hoovialasse, mis vähendab territooriumi reostamise võimalust. Tuleb tagada ohutu ja mugav ligipääs jäätmeveokile ning teeninduspersonalile jäätmekonteinerite juurde. Lahendust täpsustatakse ehitusprojekti.

Kui ehitustööde käigus selgub, et pinnas on reostunud, tuleb teostada reostusuuring määrares pinnase reostusanalüüsides reostuse maht ja ulatus. Reostuse tuvastamisel tuleb lähtuda Keskkonnaministri 28.06.2019 määrares nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases”. Reostunud pinnas tuleb eemaldada ja anda utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ning jäätmekäitluslitsentsi omavale ettevõttele.

4.7. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Piirkond on varustatud kõikide tehnovõrkudega.

Uued tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Tehnovõrkude paigutamisel on aluseks võetud ehitusseadustiku § 70.

Tehnovõrkude projekteerimisel võtta arvesse Keskkonnaprojekt OÜ töö nr 2774 „Rahumäe tee rekonstrueerimine” ja Skepast & Puhkim OÜ töö nr 25000029 „Retke tee ja Tervise tn (PERH ja Tallinna Lastehaigla esine ala) ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike rekonstrueerimine projekteerimine”.

4.7.1. Veevarustus

Krundi vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AS Tallinna Vesi poolt 30.03.2026 väljastatud tehnilised tingimused nr PR/2610770-1.

Planeeringuala olemasolevate ja planeeritavate hoonete veevarustus on lahendatud olemasolevate Rahumäe tee DN150 ja Retke tee DN500 ühisveetorustike baasil.

Planeeringualal säilitatavale hoonetele jääb alles olemasolev veeühendus Retke tee DN500 ühisveetorustikust. Planeeritud hoonete veevarustus on võimalik lahendada olemasolevate Rahumäe tee DN150 ja/või Retke tee DN500 veetorustike kaudu. Ühenduste arv ei tohi suurene da võrreldes olemasoleva olukorraga. Veeühenduste täpne lahendus, liitumispunktide asukohad ning ühendustorustike läbimõõdud täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus koostöös võrguvaldajaga.

Planeeritud ala ööpäevane tarbevee arvutuslik vooluhulk on 10 l/s. Planeeritud tarbevee vajadus on hinnanguline ning täpsustub hoonete ehitusprojektide koostamise etapis vastavalt kavandatavale kasutusotstarbele ja tegelikule veetarbimisele.

Planeeringuala sisese veevarustuse välisvõrkude lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamise käigus. Kasutusest väljajäävad veeühendused ja torustikud tuleb likvideerida võrguvaldaja nõuete kohaselt.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud piirkonnas koostatud ja koostamisel olevate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendusprojektidega. Veevarustuse projekteerimisel tuleb tagada nõuetekohased kujud tehnovõrkude vahel ning nõuetekohased vahekaugused olemasolevatest ja planeeritud ehitistest, rajatistest ning haljastusest.

Veevarustuse väljaehitamine toimub AS Tallinna Vesi ja arendaja vahel sõlmitava liitumislepingu tingimustel ja mahus.

4.7.2. Tuletõrjev eevarustus

Krundi vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AS Tallinna Vesi poolt 30.03.2026 väljastatud tehnilised tingimused nr PR/2610770-1.

Planeeritud kruntide väline tulekustutusvesi 15 l/s on tagatud Rahumäe tee olemasolevast tuletõrjehüdrandist T-3392, mis paikneb Rahumäe tee ja Energia tänava ristmikul.

Alternatiivse lahendusena on võimalik tagada 15 l/s tulekustutusvesi planeeritava tuletõrjehüdrandi kaudu, mis rajatakse Retke tee DN500 ühisveetorustikule.

AS Tallinna Vesi tehniliste tingimuste kohaselt on liitumispunktides tagatud normaalolukorras vabarõhk Retke tee ühisveevõrgus 270 kPa ning Rahumäe tee ühisveevõrgus 220 kPa. Tulekahju olukorras on tagatud vabarõhk 100 kPa.

Tuletõrjeeveearustuse ning vajadusel täiendavate tuletõrjehüdrantide rajamise täpne lahendus määratakse ehitusprojekti koostamise käigus vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele ja võrguvaldaja tingimustele.

4.7.3. Reoveekanalisisatsioon

Krundi vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AS Tallinna Vesi poolt 30.03.2026 väljastatud tehnilised tingimused nr PR/2610770-1.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Planeeringualal säilitatava hoone reovee ärajuhtimine toimub olemasoleva lahenduse alusel Tervise tänava ühiskanalisatsiooni. Olemasolev reoveeühendus kuulub säilitamisele.

Planeeritud hoonete reoveed on ette nähtud juhtida Rahumäe tee de315 reoveekanalisisatsioonitorustikku. Planeeringuala kirdeosas asub olemasolev liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga. Vajadusel nähakse projekteerimise käigus ette uued ühendused Rahumäe tee de315 või Rahumäe tee T3 d200 reoveekanalisisatsioonitorustikuga.

Planeeritud ala reovee arvutuslik vooluhulk on 15 l/s. Reovee kogus on hinnanguline ning täpsustub ehitusprojektide koostamise käigus vastavalt hoonete lõplikule kasutusotstarbele ja tehnilistele lahendustele.

Reoveekanalisisatsiooni liitumispunktid kavandatakse kuni 1 m kaugusele krundi piirist väljapoole avalikule tänava maa-alale. Reoveekanalisisatsiooni sõlmpunktide kõrgusmärgid ning torustike täpsed tehnilised lahendused määratakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Reoveekanalisisatsiooni ühendustorustike läbimõõdud, liitumispunktide täpsed asukohad ning planeeringuala siseste kanalisatsioonivõrkude lahendused määratakse ehitusprojekti koostamise käigus koostöös võrguvaldajaga. Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorustikud tuleb likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torustikest.

Drenaaživee ja sademevee juhtimine reoveekanalisisatsiooni ei ole lubatud.

Reoveekanalisisatsiooni väljaehitamine toimub AS Tallinna Vesi ja arendaja vahel sõlmitava liitumislepingu tingimustel ning mahus.

4.7.4. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Krundi vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AS Tallinna Vesi poolt 30.03.2026 väljastatud tehnilised tingimused nr PR/2610770-1.

Planeeringualal säilitatava hoone sademevee ärajuhtimine toimub olemasoleva lahenduse alusel. Olemasolevad sademevee ühendused ja liitumispunktid kuuluvad säilitamisele.

Planeeritud hoonete katustelt, kõvakattega aladelt ning parklatest kogutavad sademeveed juhitakse olemasolevasse sademeveekanalisisatsiooni, kasutades võimalusel olemasolevaid ühendusi ja liitumispunkte. Planeeringuala sademevee eelvooluks on Retke tee d300 sademevee kanalisatsioonitorustik. Planeeritud hoonete sademevee ühinemispunktid paiknevad Retke teel olemasolevate ühenduste asukohas.

Sademeveekanalisisatsiooni liitumispunktid kavandatakse kuni 1 m kaugusele krundi piirist väljapoole avalikule tänava maa-alale. Sademeveekanalisisatsiooni torustike kõrgusmärgid ning sademevee vooluhulcade ühtlustamiseks vajalikud tehnilised lahendused täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Parklate ja muude liiklusalade sademevesi tuleb enne ühiskanalisatsiooni juhtimist puhastada nõuetekohaste puhastusseadmete abil. Olemasolevasse sademeveekanalisisatsiooni juhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Planeeringualalt sademeveekanalisisatsiooni juhitavate sademe- ja pinnasevee vooluhulcade ühtlustamisel ja piiramisel tuleb lähtuda AS Tallinna Vesi tehnilistest nõuetest. Vajadusel nähakse ehitusprojekti ette sademevee vooluhulcade ühtlustamiseks viibemahutid, viibetorustikud või muud tehnilised lahendused.

Vastavalt veeseaduse § 129 nõuetele tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademevee tekkekohapõhist käitlemist ning äravoolu vähendamist. Võimalusel tuleb kasutada looduslähedasi lahendusi, sealhulgas haljasalasid, katusehaljastust ja muid sademevee viibimist ning aurustumist soodustavaid meetmeid.

Drenaaži- ja sademevee juhtimine reoveekanalisisatsiooni ei ole lubatud.

Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus, sademevee vooluhulcade piiramiseks vajalikud rajatised ning sademeveekanalisisatsiooni ühenduste tehnilised parameetrid määratakse ehitusprojekti koostamise käigus koostöös võrguvaldajaga.

4.7.5. Soojavarustus

Planeeritud ala soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Krundi soojusvarustuse lahenduse aluseks on AS Utilitas Tallinna Soojus poolt 23.03.2026 väljastatud tehnilised tingimused nr 26TT-13202. Olemasolevad soojusvõrgud võimaldavad lahendada planeeringuala hoonestuse soojusvarustuse kaugkütte baasil.

Planeeringualal paikneva säilitatava hoone soojusvarustus toimub olemasoleva kaugkütteühenduse kaudu. Olemasolev liitumispunkt paikneb Retke teel ning kuulub säilitamisele.

Planeeritud hoonete soojusvarustus on ette nähtud lahendada kaugkütte baasil. Ühenduskoht kaugküttevõrguga on võimalik Rahumäe tee 6b // Retke tee 17 kinnistul paiknevast maa-alusest eelisoleeritud DN250 soojustorustikust. Torustiku ühenduskoht täpsustatakse projekteerimise käigus ning vajadusel kooskõlastatakse naaberkinnistute omanikega.

Planeeritud ala indikatiivne soojuskoormus on 4,8 MW. Soojuskoormus on hinnanguline ning täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus vastavalt hoonete lõplikule kasutusotstarbele, energiatõhususnõuetele ja tehnilistele lahendustele.

Planeeringuala sisene soojusvarustuse lahendus ning liitumispunktide täpsed asukohad määratakse ehitusprojekti koostamise käigus. Soojustorustike projekteerimisel tuleb tagada nõuetekohased kujad olemasolevate ja kavandatavate rajatiste suhtes ning torustike hooldus- ja remondivõimalused.

Üksikute hoonete soojusvarustuse projekteerimiseks tuleb taotleda AS Utilitas Tallinna Soojus täpsustatud tehnilised tingimused. Soojusvarustuse väljaehitamine toimub võrguvaldaja tehniliste tingimuste, liitumislepingu ning kehtivate normdokumentide alusel.

4.7.6. Jahutus

Planeeringuala jahutusvarustuse lahenduse aluseks on AS Utilitas Tallinna Soojus poolt 25.03.2026 väljastatud tehnilised tingimused nr 26TT-13248. Planeeritud ala eeldatav jahutuskooormus on 4,0 MW. Jahutuskooormus on indikatiivne ning täpsustatakse projekteerimise käigus.

Kuni kaugjahutuse põhivõrgu valmimiseni tuleb planeeringualale ette näha lokaalne jahutuslahendus. Vastavalt tehnilistele tingimustele nähakse planeeringuala Retke tee poolsesse külge ette jahutuslahendus kas lokaalse konteinerjahutusjaama või hoonesisese jahutusjaamana, eelistatult hoonesisese lahendusena. Jahutusjaama täpsed mõõtmed, paiknemine ja tehniline lahendus määratakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Jahutuslahenduse kavandamisel tuleb tagada vajalik elektrivarustus vastavalt jahutusseadmete võimsusvajadusele ning arvestada jahutussüsteemis tekkiva jääksoojuse taaskasutamise võimalusega hoonete küttesüsteemis.

Planeeringuga kavandatav jahutuslahendus on põhimõtteline ning täpsustub järgmistes projekteerimisetappides vastavalt hoonete lõplikule funktsioonile, tehnilistele nõuetele ja energiakasutuse lahendusele.

4.7.7. Elektrivarustus

Krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 07.04.2026 väljastatud tehnilised tingimused nr 512661. Planeeritud ala eeldatav elektrivõimsus on 2630 kW.

Planeeringuala olemasoleva ja planeeritavate hoonete elektrivarustus lahendatakse Elektrilevi OÜ võrgu baasil. Planeeringualal paiknev olemasolev alajaam nr 698 (Kristiine) on ette nähtud asendada uue komplektalajaamaga. Uus alajaam kavandatakse olemasoleva alajaama asukohta ning sellest tagatakse nii säilitatava hoone kui ka planeeritud hoonete elektrivarustus.

Planeeritava alajaama toide nähakse ette 6 kV maakaabelliiniga, kasutades olemasolevaid maakaableid nr 24419 ja 24418.

Elektrivõrkude, liitumispunktide, kaablitrasside ning ümberpaigutatavate rajatiste täpne lahendus määratakse ehitusprojekti koostamise käigus koostöös võrguvaldajaga.

Planeeringuala hoonete elektrivarustus lahendatakse planeeritavast alajaamast lähtuvate 0,4 kV maakaabelliinide kaudu. Elektriakaablite paigutamisel tuleb tagada nõuetekohased kujad teiste tehnovõrkude ja rajatiste suhtes ning reserveerida vajalikud koridorid perspektiivsete elektriakaablite rajamiseks.

Planeeringuala läbivatele ja väljapoole planeeringuala ulatuvatele elektrivõrkudele tuleb tagada vajalikud servituudi või isikliku kasutusõiguse alad võrguvaldaja kasuks. Kui planeeringulahenduse elluviimiseks on vajalik olemasoleva elektrivõrgu ümberehitamine, toimub see võrguvaldaja tingimustel ja taotleja kulul.

Hoonete projekteerimisel tuleb täpsustada elektrikoormused ning taotleda Elektrilevi OÜ-lt täpsustatud tehnilised tingimused. Planeeritud lahendus on põhimõtteline ning täpsustub järgnevates projekteerimisetappides.

4.7.8. Valgustus

Planeeringuala valgustus lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Hoonete fassaadivalgustuse lahenduse väljatöötamisel tuleb arvestada, et hoonete valgustus ja/või fassaadile ja katusele paigaldatavad taustvalgustusega logod ei tohi tekitada üleliigset valgusreostust. Hoonete esifassaadidele paigaldatakse valgustus sissepääsude juurde kohtvalgustuse põhimõttel, nt LED spot-valgustid ja/või LED ribivalgustid varikatustel või fassaadielementidel sissepääsu juures. Valgustite valgusvärvus on maksimaalselt 4000 K. Kasutatavad valgustid peavad vastama fotobioloogilise ohutuse standardile EVS-EN 62471. Aktsepteeritavad standardi klassid on RG0 ja RG1.

4.7.9. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS poolt 20.03.2026 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 40164614.

Planeeringualal paikneva säilitatava hoone sidevarustus toimub olemasoleva lahenduse alusel. Olemasoleva hoone sideühendus on tagatud Tervise tänaval paiknevast sidevõrgust ning olemasolev sideühendus kuulub säilitamisele.

Planeeritud hoonete sidevarustuse tagamiseks on ette nähtud liitumine olemasoleva Telia sidevõrguga sidekaevust m4487. Planeeritud sidekanalisatsiooni liitumispunkt on kavandatud planeeringuala juurdepääsu juurde. Sidekanalisatsiooni põhitrass ning hoonete sideühenduste täpne lahendus määratakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Planeeringuala sidevarustuse rajamisel tuleb tagada olemasolevate sideehitiste säilimine ning kaitse ehitustööde käigus. Olemasolevaid sidekanalisatsioone ei ole lubatud jätta planeeritud hoonete ega rajatiste alla. Vajadusel nähakse projekteerimise käigus ette olemasolevate sideehitiste ümberpaigutamine võrguvaldaja nõuete kohaselt.

Planeeringuala siseste sidevõrkude ning sidekanalisatsiooni täpne lahendus määratakse ehitusprojekti koostamise käigus. Hoonete projekteerimiseks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused ning ehitusprojekt kooskõlastada võrguvaldajaga.

4.8. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Transpordi ligipääs on tagatud Retke teelt, Tervise tänavalt ja Rahumäe teelt. Planeeritavat krunti läbib ida lääne suunaline kvartalisisene sõidutee. Uue tee kavandamisel on kasutatud olemasolevat EKEI hoone sissepääsu Retke teelt ning olemasolevat sissesõidu asukohta Rahumäe teelt. Lähim ühistranspordi peatus asub Rahumäe teel olemasoleva politseijaoskonna hoone ees.

Tervise tänava magistraali realiseerumisel tekib ühistranspordipeatuse võimalus ka krundi lõunaküljel, Tervise tänava ääres.

Liikluskorralduse planeerimisel järgida Eesti standard EVS 843:2016 toodud nõudeid.

Piiratud territoorium

Territooriumile sissesõit on kontrollitud turvaseadmete, tõstetavate pollarite ja/või väravatega. Kvartali sisetänav sõidutee ääres ja büroohoonete ees on kas rammimiskindlad pollarid või lahendatakse arhitektuuriliselt (trepid, betoonmahud) või maastikuarhitektuurselt nii, et hoone ei oleks kergesti rünnav/rammitav.

Uus kvartali sisetänav on vajadusel suletav (tõkkepuudega, väravatega või hüdrauliliste pollaritega).

Parkimine

Klientide parkimine toimub hajutatuna erinevate hoonete juures. Avaparklasse on planeeritud kokku 290 parkimiskohta. Jalgrataste parkimine toimub hooneteesistel aladel ja hoonete maa-alustel korrustel. Teenistussõidukite ja töötajate autode parkimine on ettenähtud parkimismajades. Parkimismajja ja hoonete maa-alustele korrustele on planeeritud kokku 830 parkimiskohta. Planeeringualale on kokku kavandatud 1120 parkimiskohta. Planeeritavale alale ei rakendu Tallinna Linnavalitsuse 29.07.2025 korraldusega nr 723 kinnitatud parkimisnormatiivid, kuivõrd normid ei käsitle riigikaitseobjekte (sh politseijaoskonnad, pääste jms), mis on eritsoonid.

Hoonete püstitamisel tuleb näha ette Ehitusseadustiku § 65¹ alusel Elektriauto laadimistaristu. Elektriautode laadimistaristu paigaldamiseks lähtuda Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seadusest (RT I, 30.06.2020, 9).

Jalgrataste parkimine

Jalgrataste parkimine lahendatakse planeeringualal hoonete kasutusotstarbest ning kasutajate vajadustest lähtudes. Jalgrattaparklad kavandatakse töötajatele, teenistujatele ja külastajatele mugavalt ligipääsetavatesse asukohtadesse hoonete sissepääsude läheduses ning hoonete siseruumides.

Jalgrataste pikaajaline parkimine nähakse ette hoonete sees paiknevates jalgrattahoiumides või muudes selleks ettenähtud ruumides, mis tagavad rataste turvalise hoiustamise ning kaitse ilmastikutingimuste eest. Lühiajalised jalgrattaparklad kavandatakse hoonete peamiste sissepääsude lähedusse.

Jalgrattaparkimise täpne kohtade arv ja paiknemine määratakse ehitusprojekti koostamise käigus lähtudes Tallinna rattastrateegia põhimõtetest, hoonete kasutusotstarbest ning tegelikust kasutuskooormusest. Jalgrattaparklad peavad olema hästi ligipääsetavad, turvalised ning integreeritud hoonete ja väliruumi terviklikku lahendusse.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rahumäe tee, Tervise tänava ja Retke tee äärde kavandatud ning olemasolevate jalgrattateede ja kergliiklusteedega, tagades jalgrattaga liiklejatele mugavad ühendused ümbritseva kergliiklusvõrguga.

4.9. Planeeritavad kitsendused

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-02, AS-03 ja kirjeldatud joonise AS-02 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustuda.

Pos 1:

- elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- sidevõrgu liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassi, sademevee kanalisatsioonitrassi, kaugküttetrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti ümber keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud alajaamale 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Rahumäe tee T3 (78407:703:0084):

- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile liitumispunktile 2 m liitumispunkti ümber keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

Rahumäe tee 6b // Retke tee 17 (78407:703:0760):

- reovee kanalisatsioonitrassi ja kaugküttetrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti ümber keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

Retke tee T2 (78405:501:0239):

- sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti ümber keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

4.10. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringuala piirneb Rahumäe tee, Tervise tänava ja Retke teega, mis moodustavad ala ümbritseva avaliku tänavaruumi. Planeeringulahenduse koostamisel on eesmärgiks tagada kvaliteetne, turvaline ja haljastatud linnakeskkond, arvestades samaaegselt Politsei- ja Piirivalveameti tegevusest tulenevaid kõrgendatud julgeoleku- ja turvanõudeid.

Planeeringuala peamine kasutusotstarve on riigikaitsealine ning valdav osa territooriumist on kavandatud piiratud juurdepääsuga alana. Avaliku ruumi kvaliteeti toetatakse eelkõige planeeringuala ümbritsevate tänavate äärse haljastuse säilitamise ja täiendamise, korrastatud tänavaruumi ning hoonestuse ja väliruumi tervikliku kujundamise kaudu.

Rahumäe tee, Tervise tänava ja Retke tee äärde on kavandatud säilitada olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust ning täiendada seda uute puude ja põõsastega. Haljastus aitab leevendada hoonestuse visuaalset mõju, parandada mikrokliimat ning luua sidusamat ja inimsõbralikumat linnaruumi. Parkimisalad ja muud suuremad kõvakattega alad liigendatakse haljastusega vastavalt haljastusprojekti lahendusele.

Territooriumi piiramiseks vajalikud piirded kavandatakse lähtudes julgeolekuvajadusest ning kujundatakse viisil, mis vähendab nende visuaalset mõju avalikule ruumile. Piirete täpne lahendus määratakse ehitusprojekti ja haljastusprojekti koostamise käigus. Võimalusel kasutatakse piirete ilmastamiseks ja leevendamiseks kõrghaljastust, põõsastikku ning muid maastikuarhitektuurseid lahendusi. Eesmärk on vältida monotoonse ja läbipaistmatu tänavaruumi tekkimist.

Planeeringuala väliruumi lahenduse kavandamisel tagatakse jalakäijate liikumise ja tehnilise teenindamise toimimine ning seotus ümbritseva tänava- ja kergliiklusvõrguga. Avalikult kasutatavad tänavad, kõnniteed ja jalgrattateed paiknevad väljaspool planeeringuala või selle vahetus läheduses ning nende toimimine säilib ka pärast planeeringu elluviimist.

Väliruumi täpne kujundus, sealhulgas haljastus, piirded, välisvalgustus, väikevormid ning katendilahendused, määratakse ehitusprojekti ja haljastusprojekti koostamise käigus eesmärgiga tagada kvaliteetne, esinduslik ja ümbritsevasse linnaruumi sobituv keskkond.

4.11. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Detailplaneeringuga kavandatud maakasutus ja hoonestus vastavad planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele ning Tallinna linna üldistele ruumilise arengu suundadele. Lahendus lähtub Kristiine linnaosa väljakujunenud linnaruumilisest struktuurist, arvestades ala paiknemist olemasoleva hoonestuse ja taristu keskkonnas.

Planeeringu eesmärk on maa-ala ratsionaalne ja sihipärane kasutamine, tagades kavandatava hoonestuse sobivuse ümbritsevasse linnaruumi. Hoonestuse maht, kõrgus ja paiknemine on kavandatud selliselt, et need toetavad piirkonna ruumilist terviklikkust ega põhjusta olulist negatiivset mõju naaberkruntidele ega avalikule ruumile.

Kavandatud lahendus aitab kaasa Tallinna linna kui kompaktse ja mitmekesise linnakeskkonna arengule, soodustades olemasoleva taristu efektiivset kasutamist ning vältides põhjendamatu linnaruumi hajutamist. Planeeringuala sidumine olemasoleva tänavavõrgu, tehnovõrkude ja kergliiklussüsteemidega toetab jätkusuutlikku linnalist arengut.

Ruumilise arengu eesmärkidest lähtudes pööratakse tähelepanu kvaliteetse elukeskkonna kujunemisele, sh avaliku ruumi ja haljastuse rollile. Kavandatud lahendus säilitab ja täiendab olemasolevaid haljastuselemente ning tagab piisava rohealade osakaalu, mis aitab parandada ala keskkonnatingimusi ja visuaalset kvaliteeti.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Tallinna linna arengudokumentides seatud eesmärkidega ning loob eeldused planeeringuala järjepidevaks ja tasakaalustatud arenguks, arvestades nii avalikke huve kui ka planeeringuala funktsionaalset rolli Kristiine linnaosas.

4.12. Kavandatu mõju lähiala linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Detailplaneeringuga kavandatud lahendus avaldab lähiala linnakeskkonnale valdavalt positiivset mõju ning loob eeldused piirkonna tasakaalustatud ja kvaliteetse arengu jätkumiseks. Planeering arvestab olemasoleva hoonestuse, maakasutuse ja ruumilise struktuuriga ning ei too kaasa olulisi negatiivseid muutusi ümbritsevas linnaruumis.

Kavandatud hoonestus ja maakasutus sobituvad Kristiine linnaosa väljakujunenud linnaruumi mõõtkavasse ja iseloomu. Hoonete paiknemine, kõrgus ja maht on valitud selliselt, et säiliks naaberkruntide kasutustingimused ning ei halveneks oluliselt vaated, insolatsioon ega privaatsus. Planeeringulahendus ei tekita barjääriefekti ega katkesta olemasolevaid liikumis- ja ruumilisi seoseid. Planeeringu elluviimine parandab piirkonna funktsionaalset toimivust, toetades olemasoleva taristu ja tänavavõrgu tõhusamat kasutamist. Jalakäijate ja kergliiklejate liikumistingimuste paranemine ning avaliku ruumi kvaliteedi tõus avaldavad positiivset mõju lähiala kasutusaktiivsusele ja ruumilisele sidususele.

Haljastuse säilitamine ja täiendamine aitab leevendada kavandatava hoonestuse keskkonnamõjusid ning parandab lähiala mikrokliimat ja visuaalset kvaliteeti. Rohealade ja haljastatud alade osakaalu säilitamine toetab puhke- ja ajaveetmisvõimalusi ning suurendab linnakeskkonna mitmekesisust.

Planeeringu rakendumisel:

- rajatakse kõrge arhitektuurse väärtusega uushoonestus, mis sobitub piirkonda;
- uushoonestuse kõrgus ja kasutusfunktsioon on piirkonnale iseloomulikud;
- välisruum kujundatakse haljastusprojekti alusel;
- parkimine on lahendatud omal krundil.

5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldaja kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. Sama paragrahvi lõikele 2 tuginedes võib planeeringu koostamise korraldaja sõlmida detailplaneeringust huvitatud isikuga halduslepingu avalikuks kasutamiseks mõeldud rajatiste väljaehitamiseks.

Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

5.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Planeeritud hoonete arhitektuur on käesolevas töö etapis ehitusmahtu ja selle põhimõttelist liigendatust määrav.

Ehitusmahtude paigutamisel on lähtutud ruumiprogrammi logistilistest seostest, ruumitüpoloogiate rühmitamisest, spetsiifilistest turvalisuse nõuetest ning ilmakaartele suunatusest ja energiatõhususe printsiipidest.

Samas on jäetud piisavalt ruumi ja mahtudeülest universaalsust konkreetse lahenduse väljatöötamiseks edaspidi. Kavandatud ehitusmahud on optimaalselt maksimaalsed.

Nelja põhihoone (PPA, Põhja prefektuur, KKP ja Lääne-Harju PJ) kõrgus on max 12 korrust. Kõrgemad hoonemahud on omavahel ühendatud 1. ja 2. korruse tasandil, lisaks on ühendusteel tunnelite kaudu parkimismajaga. Hoonete alla on planeeritud kuni 2 maa-alust korrust parklate, varjendite ja eriruumide rajamiseks.

Katusekalle:	0 – 20°.
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	44.90 m (abs 78.90 m).
Välisviimistlus:	Betoon, kirkas klaas, tellis, krohv, puit jm piirkonda sobivad materjalid. Vältida imiteerivate materjalide kasutamist ja arvestada aknapindade varjestamise vajadusega.
Katusekattematerjal:	Rullkattematerjal, plekk, haljastatud katus jm. Arvestada päikesepaneelide paigutamisega.

Piirete projekteerimisel tuleb lähtuda põhimõttest, et piire tagab objekti turvalisuse ning toetab samaaegselt kvaliteetse ja inimsõbraliku linnaruumi kujunemist.

Piirete täpne asukoht, kõrgus, konstruktsioon, materjalikasutus ja arhitektuurne lahendus määratakse ehitusprojekti koostamise käigus. Piirded tuleb kavandada liigendatult ning võimalusel läbipaistvatena, vältides ulatuslike monotoonsete ja läbipaistmatute piirete rajamist.

Piirete kujundamisel tuleb kasutada koos piiretega või nende visuaalse mõju vähendamiseks kõrghaljastust, põõsastikku ning muid maastikuarhitektuurseid lahendusi. Piirete rajamisel tuleb arvestada olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse säilitamisega ning tagada säilitatavate puude kasvutingimuste säilimine.

Piirete, väravate, tõkkepuude, pollarite ja muude turvaelementide projekteerimisel tuleb tagada liiklusohutus ning vajalikud nähtavuskolmnurgad juurdepääsudel ja ristmike läheduses.

Piirete lõplik lahendus koostatakse koos haljastusprojekti ja väliruumi lahendusega, tagades selle sobivuse ümbritsevasse linnaruumi.

Jalgrattaparklate projekteerimisel lähtuda Tallinna rattastrateegia põhimõtetest. Jalgrattahoidjad peavad võimaldama jalgratta raami lukustamist ning tagama jalgrataste mugava ja turvalise kasutamise. Töötajatele ettenähtud pikaajalised parkimiskohad kavandada ilmastiku eest kaitstult hoonesse või varjualusesse.

5.2. Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

- Lammutatavatele hoonetele ja rajatistele koostada eraldi lammutusprojekt;
- lammutusjäätmete kogumine ja edasine käitlemine ning hoonealuse huumusmulla käitlemine peab toimima vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele;
- olemasoleva hoone ümberehituse või laiendamise lahendus peab arvestama olemasolevat;
- uus hoone osa peab haakuma olemasoleva hoone arhitektuurse lahendusega, kasutatavad materjalid sobima olemasoleva hoonestusega.

Tekkivate lammutus- ja ehitusjäätmete käitlemine:

- betoon, asfalt ning muud ehitusjäätmed sh pakend, elektrikaablite jäägid tuleb üle anda liigiti materjalide taaskasutamiseks vastavat keskkonnakaitseluba omavale ettevõttele. Korralikud seadmed ja detailid, nt äärekivid, suunata võimalusel korduskasutusse vt tallinn.ee/ehitusjaatmed. Asbestitorude ja -isolatsiooni purustamine, lõikamine ja taaskasutamine ei ole lubatud. Asbesti sisaldavad isolatsioonimaterjalid koguda muudest jäätmetest eraldi ja anda üle ladestamiseks prügila operaatorile. Väljakaevatud pinnase kasutamine väljaspool ehitusobjekti kooskõlastada riigi Keskkonnaametiga (<https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/maapou/kaevise-voi-katendi-kasutamine>) või üle anda Vao ja Harku karjäärade heakorrastamiseks vastavat keskkonnakaitseluba omavale käitlejale. Kasvupinnas koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Välistada tuleb kasvupinnase reostamine ja ülemäärane tihendamine. Lisainformatsioon on veebilehel www.tallinn.ee/ehitusjaatmed;

- kõik vanad torud ja kaablid tuleb tööde ulatuses likvideerida ning üle anda vastavat keskkonnakaitseluba omavale ettevõttele käitlemiseks. Torude ja muude jäätmete jätmise maa alla pole lubatud;
- pinnasetööde teostamisel tuleb jälgida pinnase omadusi organoleptiliselt (hinnata lõhna ja visuaalsuse alusel). Kui väljakaevatavas pinnases on tunda kütusele iseloomulikke lõhna või näha pinnasekihtides selgesti eristuvat naftasaaduste reostust, leitakse kemikaale, maa-alune mahuti vms, palume teavitada sellest kohe Tallinna Strateegiakeskuse spetsialisti (jaatmed@tallinnlv.ee). Reostuskolde likvideerimiseni muu reostuse levikut soodustav tegevus peatada. Reostuse likvideerimine kogu kinnistu ulatuses;
- tööde teostamise ajal on ehitaja kohustus tagada jäätmeveoki ligipääs jäätmemahutitele. Informatsioon takistatud ligipääsu, teetööde ja tänavate sulgemise kohta tuleb saata e-postile operatiivinfo@tjt.ee. NB! Antud e-postile muud infot saata ei tohi;
- kasutusloa faasis esitada jäätmete üleandmist tõendav dokumentatsioon (kviitung, arve vms);
- ehitusjäätmed kogutakse kokku ning antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale firmale ja käideldakse vastavalt Tallinna linna jäätmekäitluskavale.

5.3. Täiendavate uuringute vajadus

Ehitusprojektide koostamiseks:

- viia läbi ehitusgeoloogilised uurimistööd;
- ehitusprojekti koostamise etapis tuleb pädeva ettevõtte poolt teostada detailplaneeringu alal keskkonnaseisundi ülevaatus koos reostusuuringuga. Uuringu käigus tuleb kirjeldada maa-alal varem toimunud tegevusi, keskkonnohtlike objektide (maa-alused kütusemahutid) olemasolu ja nende hinnangulised mahud. Reostusuuringu lähteülesanne tuleb eelnevalt kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskusega. Uuringu käigus tuvastatud reostus tuleb likvideerida vastavalt kehtivatele nõuetele.

5.4. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

Ehitusprojektid kooskõlastada:

- Tallinna Transpordiametiga;
- Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga;
- Põhja-Eesti Päästkeskusega;
- ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõtelt ja kooskõlastada vastava tehnovõrgu valdajaga.

5.5. Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

5.5.1. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks sõiduteede, kergliiklusteede osas

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

5.5.2. Mürä

Planeeringuala müraolukorda on hinnatud töös „Tallinnas Rahumäe tee 6 // Tervise tn 20 detailplaneeringu mürahinnang“ (LEMMA OÜ, 10.06.2026). Mürahinnang koostati olemasoleva olukorra (2025) ning perspektiivsete liiklusolukordade (2045+) kohta nii Tervise tänava läbimurdega kui ka ilma läbimurdeta. Müra modelleerimisel käsitleti peamiste müraallikadena Rahumäe tee, Retke tee ja Tervise tänava liiklust ning perspektiivset Tervise tänava läbimurret. Lisaks hinnati piirkonnas paikneva raudtee ja Rahumäe jäätmejaama võimalikku müramõju.

Mürahinnangu kohaselt on planeeringuala müraolukorra peamiseks mõjutajaks teeliiklus. Raudteest tulenev müratase jääb planeeringualal nii päeval kui öisel ajal alla 45 dB ning seda võib pidada ebaoluliseks. Samuti ei põhjusta olulist mürahäiringut Rahumäe jäätmejaama tegevus, mille mõju planeeringualale on vähene tulenevalt kaugusest ning vahele jäävast kõrghaljastusest.

Müra modelleerimise tulemuste kohaselt ulatub perspektiivses olukorras (2045+) koos Tervise tänava läbimurdega planeeritud hoonete fassaadidel liikluse müra tase päeval kuni 56,2 dB ning öisel ajal kuni 46,5 dB. Ilma Tervise tänava läbimurdeta on vastavad müratasemed kuni 51,4 dB päeval ja 41,6 dB öösel. Olemasolevas olukorras ulatub planeeritud hoonete fassaadidel müratase kuni 46,8 dB päeval ja 37,0 dB öösel.

Mürahinnangu järelduste kohaselt ei põhjusta detailplaneeringu realiseerimine olemasolevate elamute juures liikluse müra piirväärtuste ületamist. Piirkonna müratasemed sõltuvad eelkõige olemasolevast ja perspektiivsest tänavavõrgust ning liikluskoores, mitte planeeringuga kavandatavast hoonestusest.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada:

- keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise alused” sätestatud nõuetega;
- sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid” sätestatud nõuetega;
- atmosfääriõhu kaitse seadusega;
- standardi EVS 842 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” nõuetega.

Büroo-, töö- ja teenistusruumide projekteerimisel tuleb välispiirete heliisolatsiooni määramisel lähtuda mürahinnangus esitatud fassaadidele mõjuvatest müratasemetest. Mürahinnangu kohaselt tuleb teepoolsetes hooneosades rakendada vähemalt 30 dB välispiirde heliisolatsiooni nõuet. Erilist tähelepanu tuleb pöörata akende, ventilatsiooni sissepuhke- ja väljatõmbeavade ning muude välispiirde elementide heliisolatsioonile.

Planeeritavate hoonete tehniliste seadmete, sealhulgas ventilatsiooni-, jahutus-, kompressori- ja soojustumpaseadmete valikul ning paigutamisel tuleb tagada, et nende töötamisel ei ületata ümbruskonna müratundlikel aladel kehtivaid müra normtasemeid.

Planeeringuga on ette nähtud võimalus rajada hoonetesse siselasketiir. Detailplaneeringu koostamise etapis puuduvad lasketiiru müra modelleerimiseks vajalikud lähteandmed, mistõttu tuleb lasketiiru projekteerimisel kaasata akustikakonsultant ning koostada ehitusprojekti staadiumis eraldi mürahinnang. Hinnangu alusel tuleb määrata vajalikud heliisolatsiooni- ja müratõrjemeetmed ning tagada, et lasketiiru kasutamisel ei ületata kehtivaid müra normtasemeid hoones ega väliskeskkonnas. Vajadusel tuleb enne kasutuselevõttu teostada kontrollmõõtmised.

5.5.3. Insolatsioon

Tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes” nõuetele planeeritud hoonetes ning ka naaberkinnistutel asuvates ja projekteeritavates elamutes.

5.5.4. Radooniohu vältimine

Radooniohu hindamiseks koostati 07.06.2026 radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne Rahumäe tee 6 // Tervise tn 20 kinnistule Radolab OÜ poolt. Uuringu käigus teostati pinnaseõhu radoonisisalduse mõõtmised kahes uuringupunktis ning hinnati pinnase radooniriski vastavalt standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

Uuringu kohaselt paikneb planeeringuala endise sõjaväelinnaku territooriumil, kus pinnakatte moodustavad mulla- ja liivasegune täitepinnas ning järvesetted. Mõõtmistulemuste põhjal tuvastati planeeringualal nii normaalse kui ka kõrge radoonisisaldusega pinnasealasid. Esimeses uuringupunktis mõõdeti pinnaseõhus normaalne radooni aktiivsuskontsentratsiooni tase, teises uuringupunktis aga kõrge radoonisisaldusega pinnas. Kõrgeim arvutuslik pinnaseõhu radoonisisaldus oli 76 kBq/m³, mis vastab kõrge radoonisisaldusega pinnase kategooriale.

Arvestades mõõtmistulemusi ning asjaolu, et Tallinn kuulub kõrgendatud radooniriskiga piirkonda, tuleb hoonete projekteerimisel rakendada radoonikaitse meetmeid ning tagada hoonete siseruumides radooniohutu keskkond. Projekteerimisel tuleb lähtuda standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” ning keskkonnaministri 30.07.2018 määrusest nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel”.

Radooni hoonesse sattumise vältimiseks tuleb projekteerimisel rakendada vähemalt järgmisi meetmeid:

- tagada hoonete hea ehituskvaliteet ning radoonikindlad konstruktsioonilahendused;
- tihendada vundamendi, põrandaplaadi ja tarindite liitekohtadest, pragudest ning tehnovõrkude läbiviikudest võimalikud õhulekked;
- tihendada kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast ja vundamendist;
- kavandada nõuetekohane ventilatsioonisüsteem, mis aitab vähendada võimaliku radooni kogunemist siseruumides;
- vajadusel rakendada täiendavaid radoonikaitsemeetmeid, sealhulgas radooni kogumissüsteemi ehitise aluses pinnases.

Radooniuuringu koostaja soovib teostada täiendavad kontrollmõõtmised pärast olemasoleva täitepinnase eemaldamist ja enne uue tagasitäite paigaldamist, et täpsustada ehitusprojekti koostamisel rakendatavaid radoonikaitsemeetmeid.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb hinnata radoonikaitse meetmete rakendamise vajadust ning vajadusel täpsustada nende ulatust täiendavate mõõtmistulemuste alusel.

5.5.5. Turvalisusest tulenevad nõuded

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

Detailplaneeringuga on arvestatud ja soovitatakse kuritegevuse ennetamiseks järgmiseid meetmeid:

- ala elav kasutus;
- territooriumi korrastatus;
- hoonete ja nende juurdepääsude valgustamine;
- autode parkimine oma krundile rajatud parklas;
- videovalve, alarmseadmete, liiklusandurite kasutamine kruntidel;
- hoonete vastupidavad uksed, aknad ja lukud;
- mittesüttivad prügikonteinerid, lukustatavad hoiukohad.

5.5.6. Tuleohutusest tulenevad nõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised nõuded”. Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

- Hoone täpne tuleohutusklass määrata ehitusprojekti staadiumis;
- hoonete vaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega;
- päästemeeskonnale tagada juurdepääs päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

5.5.7. Keskkonnanõudest tulenevad nõuded

- Hoone tehnovõrkude planeerimisel tuleb tagada säilitatavate/ istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad” tabel 9.13 nõuetele;
- ehitusprojekt peab sisaldama meetmeid olemasolevate puude juurestiku, tüve ja võra kaitseks ehitustööde ajal;
- ehitustööde ajaks on ette nähtud järgmised puude säilitamise meetmed:
 - puu tüve kaitsta tüve ümber seotud laudadega;
 - puu võra kaitseks on vajadusel vajalik siduda ette jäävad oksad kokku, neid sealjuures murdmata või tõmmata oksad kokku võrguga;
 - kaevetööd teha vastavalt Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määrusele nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri”;
- säilivale kõrghaljastusele tuleb läbi viia võrahooldus, tagada kasvutingimused ja kaitse (juurestiku ja tüve kaitse) ehitustööde ajal;
- säilitatavate puude juurestiku kaitsealale hoonestust, kõvakatteid ega tehnovõrke mitte kavandada (Tallinna kaevetööde eeskiri), hoonestusalal, mis jääb juurestiku kaitseala piirile, tuleb tagada säilitatavate puude kasvutingimuste säilimine planeeringu võimaliku realiseerimisel;
- olemasoleva kõrghaljastuse raie- ja hooldusloikustuleb tagada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt ning vastava töö peab teostama arborist;
- puude raiumine tuleb läbi viia lindude ja nahkhiirte pesitsusvälisel ajal 1. augustist 31. märtsini;
- enne ehitustegevuse algust teostada kaitsealuste kahelelise käo- ja taimede ümberasustamine vastavalt Vabariigi Valitsuse 15. juuli 2014. aasta määrusele nr 248 „Kaitsealuste liigi ümberasustamise kord”. Ümberasustamine peab toimuma liikidele sobival ajal. Ümberasustamise protsess (sh taimede uus kasvukoht) dokumenteeritakse ja esitatakse Keskkonna- ja Kommunaalametile ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile;
- vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonetega kavandada lahendusi, mis muudavad klaasipinnad lindudele nähtavaks;
- Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga koostöö käigus määrata asendusistutuse asukoht, istikute liigid ja mõõtmed, asendusistutus kavandada võimalikult suures ulatuses planeeritud alale;
- ehitusprojekti staadiumis anda haljastuse lahendus ehitusprojekti koosseisus, väliruumi ehk haljastuse projekti koostamisel kaasata maastikuarhitekt;
- jäätmete kogumine ja edasine käitlemine ning ehitisealuse huumusmulla käitlemine peab toimima vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

5.5.8. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Kõikidelt tehnovõrkude valdajatelt tuleb ehitusprojekti koostamiseks taotleda ajakohased tehnilised tingimused ning ehitusprojekti koostamisel võrguvaldajatega.

Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike tehnovõrkude ehitusload/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega. Olemasoleval kinnistul on tehnovõrkudega liitumislepingud sõlmitud. Juhul kui arenduse käigus tekib vajadus suuremate tarbimis- või läbilaskevõimsuste järele, tuleb liitumislepinguid vastavalt ajakohastada või sõlmida uued lepingud.

Vee-, sademevee kanalisatsioonivarustus

- Planeeringu kohaselt moodustatava kinnistu(te) ühisveevarustuse- ja -kanalisatsiooniteenuse ning drenaaživee ärajuhtimise teenuse tagamiseks tuleb ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused ühisvõrgu valdajalt;
- vajadusel liitumisleping (nt mahtude suurenemisel) ajakohastada või sõlmida uus leping koostöös võrguvaldajaga;
- vee- ja kanalisatsioonitrasside rajamisel lähtuda olemasolevatest liitumistingimustest ning vajadusel sõlmida täiendavad kokkulepped võrguettevõtjaga ja taotleda uued tehnilised tingimused;
- detailplaneeringu muutused, mis puudutavad trasside, teede, hoone gabariitide ja asukohtade ning loodava kinnistu(te) muudatust, kooskõlastada täiendavalt.

Elektrivarustus

- Peale detailplaneeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab elektrivõrgu Elektrilevi OÜ;
- vajadusel liitumisleping ajakohastada või sõlmida uus leping koostöös võrguvaldajaga;
- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Sidevarustus

- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused;
- vajadusel liitumisleping ajakohastada või sõlmida uus leping koostöös võrguvaldajaga;
- tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast;
- ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.

Soojavarustus

- Objekti soojusvarustuse projekteerimiseks tuleb tellijal taotleda AS Utilitas Tallinna Soojus konkreetsed tehnilised tingimused;
- tagada nõuetekohased kujud ja vahekaugused ning kaugküttetorustiku tavapärane paigaldussügavus (ca 1 m);
- ehitisi ja kõrghaljastust torustiku peale ja sellele liiga lähedale mitte projekteerida.

6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDE JA -SEISUKOHTADELE

6.1. Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule

Planeeritaval alal kehtib Kristiine linnaosa üldplaneering (kehtestatud 03.11.2016). Muu seas näeb linnaosa üldplaneering ette perspektiivse magistraaltänavana Tervise tänava pikendusena Järve keskuse suunas. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist põhiliselt Kaitse- ja Siseministeeriumi haldusalas olevate ehitiste territooriumiga. Alale võib kavandada vastavate ametkondade tegevuseks vajalikke hooned ja rajatisi tingimusel, et nendega ei kaasne oht naabruses paiknevatele elukvartalitele.

6.2. Teemaplaneering Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed

Planeeritavat ala puudutab teemaplaneering „Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed” (algatatud 16.06.2015) perspektiivse magistraaltänavana osas. Teemaplaneering näeb ette Järve ühistransporditerminali rajamist Järve keskusesse Pärnu mnt - Viljandi mnt Männiku tee ristmikule. Järve terminalini viiks liikumiskoridor suunal Tervise tänav Järve. Perspektiivis nähakse ette Tondi trammiliini pikendamist Järve terminalini.

Arvestatud on Tervise tänava - Rahumäe tee ristmiku ümberplaneerimisega vastavalt K Projekt AS tööle nr 11 152, 13.10.2011 „Viljandi mnt ja Tervise tänava ühendamise eskiisprojekt”.

6.3. Kehtestatud detailplaneering

Planeeritava krundil kehtib Rahumäe tee, Tervise tänava ja Retke tee vahelise kvartaliosa detailplaneering (E-Konsult töö nr 2935, kehtestatud 20.01.2000). Detailplaneering on koostatud Politseiameti büroohoone, parkimismaja ja spordikompleksi rajamiseks. Käesolevaks hetkeks on detailplaneeringu järgi ehitatud valmis 7-korruseline EKEI labori- ja büroohoone Tervise tänava äärde (Tervise tn 20) ning 1-korruseline büroohoone (Rahumäe 6/5). Spordiplatside ja parkimismaja osas on detailplaneeringuga määratud ehitusõigus teostamata. Varasemast ajast on krundile ehitatud 4-korruseline Lääne-Harju politseijaoskonna administratiivhoone ja 1-korruselised laohooned / töökojad / garaažid.

6.4. Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele

Tallinna Linnaplaneerimise ameti 06.10.2025 käskkiri nr T-11-1/25/24 „Rahumäe tee 6 // Tervise tn 20 kinnistu detailplaneeringu algatamine Kristiine linnaosas”.

Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

1. hoonestuse kavandamisel lähtuda planeeringu ideevõistluse arhitekt11 OÜ võidutööst „Kompass”; *Tingimusega on arvestatud. Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud ideevõistluse võidutöö põhimõtetest ning selle alusel koostatud ruumilisest lahendusest. Kavandatud hoonestuse paiknemine, kvartalisene tänav, hoonestusalade struktuur ning etapiviisiline väljaehitamine on kirjeldatud seletuskirja punktis 4.2 „Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted”.*

2. kavandada krundi maapinnaga ühendatud haljastuse osakaaluks vähemalt 40%. Planeerida krundile hoone funktsiooniga sobiv väliruumi põhimõtteline lahendus;

Tingimusega on arvestatud. Planeeringuga on ette nähtud vähemalt 40% maapinnaga ühendatud haljastust krundi pindalast. Haljastuse ja väliruumi põhimõtted on toodud seletuskirja p 4.5 „Haljastuse kavandamise põhimõtted” ning p 4.10 „Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted”.

3. kavandada põhjapoolse piirdeaia asukoht kompleksselt koos olemasoleva ja võimalusel rajatava kõrghaljastusega. Tagada olemasolevate puude säilimine võimalikult suures ulatuses;

Tingimusega on arvestatud. Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse säilitamisest maksimaalses võimalikus ulatuses. Planeeringuala põhjapiiril säilib olemasolev kõrghaljastus ning piirdeaed on kavandatud valdavalt olemasoleva piirdeaia asukohta. Piirde ja haljastuse täpsem lahendus määratakse ehitusprojekti koostamise käigus, tagades säilitatava kõrghaljastuse kasvutingimuste säilimise. Tingimused on toodud seletuskirja p 4.5 „Haljastuse kavandamise põhimõtted” ja p 5.5.7 „Keskkonnahoiust tulenevad nõuded”.

4. analüüsida territooriumi piiretega piiramise vajadust ja kasutada piirdeid ainult selleks vajalikes asukohtades. Piirete kõrguse ja materjali valikul lähtuda põhimõttest, et piire toetaks kvaliteetse ja inimsõbraliku tänavaruumi tekkimist territooriumi ümbritsevatel tänavatel. Piirded kavandada liigendatult, sh võimalikult vähe monotoonsete ja läbipaistmatutena. Kasutada võimalikult palju piirdeaedadega koos või nende asendamiseks maastikuarhitektuurseid lahendusi;

Planeeringulahenduses on piiratud territoorium kavandatud üksnes Politsei- ja Piirivalveameti tegevusest tulenevate julgeoleku-, turva- ja ohutuse nõuete täitmiseks. Piirdeaed on kavandatud valdavalt olemasoleva piirdeaia asukohta. Piirde täpne arhitektuurne lahendus, materjalikasutus, liigendatus ning selle sidumine olemasoleva ja kavandatava haljastusega määratakse ehitusprojekti ja haljastusprojekti koostamise käigus. Haljastusprojekti koostamisel kavandatakse piirdega seotud maastikuarhitektuurseid lahendusi ning täiendav haljastus eesmärgiga vähendada piirde visuaalset mõju ja tagada selle sobitumine ümbritsevasse linnaruumi. Tingimused on toodud seletuskirja p 4.2 „Piiratud territoorium”, p 4.5 „Haljastuse kavandamise põhimõtted” ning p 5.5.7 „Keskkonnahoiust tulenevad nõuded”.

5. säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte planeerida;

Tingimusega on arvestatud. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud säilitatavate puude kaitsevöönditega. Vastavad nõuded on toodud seletuskirja p 4.5 „Haljastuse kavandamise põhimõtted” ning p 5.5.7 „Keskkonnahoiust tulenevad nõuded”.

6. parkimiskohad parkimisaladel, mis ei paikne maa-aluste korruste peal, kavandada murukivikatendiga ja liigendada haljastusega, iga kuni 5 parkimiskoha tagant 1 puu. Parklasse istutatava puu jaoks kavandada piisav sillutisevaba ala, et tagada vajalik kasvupinnase maht. Maa-aluste korruste peal asuvate parkimisalade liigendamiseks kasutada konteinerhaljastust;

Tingimusega on arvestatud põhimõttelisel tasandil. Planeeringuga on ette nähtud parklate liigendamine kõrghaljastusega. Parklate ning haljastuse täpne lahendus määratakse ehitusprojekti ja haljastusprojekti koostamisel. Tingimused on toodud seletuskirja p 4.5 „Haljastuse kavandamise põhimõtted”.

7. juurdepääsude kavandamisel tuleb arvestada tänavate klassi ja liikluskoormusega. Juurdepääsu Tervise tn suunal saab kavandada eelkõige ainult operatiivsõidukitele;

Tingimusega on arvestatud. Planeeringulahenduses on juurdepääsud kavandatud lähtudes ümbritsevast tänavavõrgust ja liikluskorraldusest. Operatiivsõidukite juurdepääsu võimalus Tervise tänava suunalt on ette nähtud. Tingimused on toodud seletuskirja p 4.8 „Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted”.

8. arvestada Tervise tänava liikluslahendusega ja Rahumäe tee pikenduse rekonstrueerimiseks vajaliku tänavamaa ruumivajadusega ning moodustada transpordimaa krunt tänavamaaga liitmiseks;

Tingimusega on arvestatud. Planeeringuga moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt pos nr 2 suurusega ligikaudu 607 m² Rahumäe tee ja Tervise tänava ristmiku rekonstrueerimiseks. Tingimus on kajastatud seletuskirja p 4.1 „Planeeritud maa-ala krundijaotus”.

9. planeeringu menetluses arvestada ja viia planeeringu lahendus vastavusse linna poolt kavandatavate tänavahaljastuse lahendustega Rahumäe teele, Tervise tänavale ja Retke teele;

Tingimusega on arvestatud. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rahumäe tee, Tervise tänava ja Retke tee tänavaruumiga ning tänavahaljastuse põhimõtetega. Tingimused on toodud seletuskirja p 4.5 „Haljastuse kavandamise põhimõtted”.

10. arvestada Tervise tänava pikendusele ja Rahumäe teele Tallinna rattastrateegia 2018-2028 alusel ette nähtud rattatee põhivõrguga ning näidata rattaparkimise kohad. Jalgrattateede ja jalgrataste parkimiskohtade lahendus peab vastama Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028 nõuetele;

Tingimusega on arvestatud. Jalgrataste parkimise põhimõtted on toodud seletuskirja p 4.8 „Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted”. Jalgrattaparklad on ette nähtud hoonetes ja hoonete sissepääsude läheduses.

11. bussipeatuste vajadus (Retke tee, Rahumäe tee ja Tervise tänava pikendus) ja asukohad täpsustuvad edasise Tervise tänava pikenduse ja Rahumäe tee rekonstrueerimise projektide koostamise käigus;

Tingimus on teadmiseks võetud.

12. planeeritav teede lahendus, sh juurdepääsud jne tuleb siduda piirnevate tänavate kavandatava liikluskorraldusega: sõidurajad, ristmikud, ratta- ja jalgteed, tänavahaljastus, ülekäigurajad, bussipeatused. Piirnevate tänavate lahendused ja kinnistule võimalikud juurdepääsud täpsustuvad tee-ehitusprojektide koostamisel;

Tingimusega on arvestatud. Planeeringulahendus on seotud ümbritseva tänavavõrgu ning perspektiivsete liikluslahendustega. Tingimused on toodud seletuskirja p 4.8 „Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted” ning p 6.2 „Teemaplaneering Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed”.

13. teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised kavandada vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele;

Tingimusega on arvestatud. Vastav nõue on toodud seletuskirja p 4.8 „Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted”.

14. teostada planeeringuala Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord” kohane haljastuse inventeerimine. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võrade ulatusega. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine omas asukohas või selgitada planeeringu koostamisel välja ümberistutamise võimalus planeeringu alal. Võimalusel säilitada III väärtusklassi kõrghaljastus;

Tingimusega on arvestatud. Planeeringuala kohta on koostatud haljastuse hinnang (Dendro SJ OÜ, 2024). Inventeerimise tulemused on kajastatud seletuskirja p 4.5 „Haljastuse kavandamise

põhimõtted". Planeeringulahendus näeb ette I ja II väärtusklassi puude säilitamise ning võimalusel III väärtusklassi puude säilitamise.

15. tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord”. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale;

Tingimusega on arvestatud. Likvideeritava haljastuse ülevaade ja asendusistutuse vajaduse arvutus on esitatud seletuskirja p 4.5 „Haljastuse kavandamise põhimõtted”.

16. küttevarustuse planeerimisel arvestada, et Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” kohaselt asub planeeringuala Tallinna kaugkütte piirkonnas;

Planeeritud hoonete soojusvarustus lahendatakse kaugkütte baasil. Tingimused on toodud seletuskirja p 4.7.5 „Soojavarustus”.

17. sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030” seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Sademe- ja drenaažvee juhtimine naaberkinnistule ja tänavamaale ei ole lubatud;

Tingimusega on arvestatud. Sademevee ärajuhtimise põhimõtted on toodud seletuskirja p 4.4 „Vertikaalplaneerimise põhimõtted” ja p 4.7.4 „Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine”.

18. hinnata kinnistu müraolukorda juhindudes keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”. Hindamise tulemusena selgitada välja vajalikud müra leevendavad meetmed ja konkreetsed juhised ala planeerimiseks;

Tingimusega on arvestatud. Koostatud on mürahinnang „Tallinnas Rahumäe tee 6 // Tervise tn 20 detailplaneeringu mürahinnang” (LEMMA OÜ, 10.06.2026). Mürahinnangu tulemused ja vajalikud meetmed on esitatud seletuskirja p 5.5.2 „Müra”.

19. keskkonnaministri 30. juuli 2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel” lisa kohaselt liigitub Tallinn kõrgendatud radooniriskiga maa-alaks. Projekteerimisel hinnata vajalikke radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”. Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõendavad mõõtmised;

Tingimusega on arvestatud. Radolab OÜ poolt on koostatud radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne (07.06.2026). Radooniuuringu tulemused ning radoonikaitse meetmed on toodud seletuskirja p 5.5.4 „Radooniohu vältimine”.

20. määrata olmejäätmete kogumiskoht krundi põhiselt arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet ning Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri” nõudeid.

Tingimusega on arvestatud. Olmejäätmete kogumise põhimõtted on toodud seletuskirja p 4.6 „Heakorra tagamise põhimõtted”. Jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.