

DP046830

Töö nr: 05/23

Huvitatud isik: Kodulahe Kvartal OÜ

reg kood 10225881

Rotermanni tn 10 Tallinn

Tellija: Tallinna Linnaplaneerimise Amet

reg kood 75023823

Vabaduse väljak 7, Tallinn 15198

LAMMI TN 6 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 8

10129 Tallinn

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

maarja@ruumjamaastik.ee

ruumilise keskkonna planeerija

maastikuarhitekt

Arhitektuurne kontseptsioon: MOLUMBA OÜ

Karli Luik

karli@molumba.com

5663 2521

Tallinn
2025

Sisukord

SISUKORD	2
I SELETUSKIRI	3
1. Koostamise alused ja lähtedokumendid	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	3
2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus	3
2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	3
3. Planeeringus kavandatu kirjeldus	4
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	4
3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	4
3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad	5
3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted	Error! Bookmark not defined.
3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	12
3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	15
3.7.1 Veevarustus	16
3.7.2 Reoveekanaliseerimine	16
3.7.3 Sademeveekanaliseerimine, drenaaž	17
3.7.4 Sidevarustus	18
3.7.5 Soojusvarustus	18
3.7.6 Elektrivarustus	18
3.7.7 Tänavavalgustus	18
3.7.8 Hoonete jahutus	19
3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	19
3.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused	19
3.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	20
3.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	20
4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	22
4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded	22
4.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	22
4.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	23
4.4 Keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	24
4.5 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	31
4.6 Nõuded tuleohutuse tagamiseks	32
4.7 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks	32
5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele	33
II JOONISED	41

I Seletuskiri

1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määrus nr 36 Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas
- Tallinna Linnavalitsuse 11.06.2024 korraldus nr 571-k „Lammi tn 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Haabersti linnaosas“
- Arhitektuurivõistluse võidutöö „Trifolium“ MOLUMBA OÜ;
- 16.06.2023 taotlus nr046830 detailplaneeringu koostamise algatamiseks

Detailplaneering on koostatud vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitamisele esitatud nõuded“ ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“.

2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Tallinna Linnavalitsuse 11.06.2024 korraldusega nr 571-k „Lammi tn 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Haabersti linnaosas“ määratud planeeritud ala suurus on 1,83 ha.

Planeeringuala asub Tallinna Haabersti linnaosas Mustjõe asumis.

2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Eesmärk on:

- uue elamukvartali kavandamine;
- Lammi tn 6 ala väljaarendamisega kavandada elamu- ja äripiirumidega terviklik Kodulahe kvartal;
- lahenduse väljatöötamisel lähtuda arhitektuurikonkursi võidutöö „Trifolium“;
- luua kvaliteetne, inimsõbraliku, modernse ja korrastatud linnaruumiga elamukvartal;
- kavandatud hooned näha ette kõrguslikult liigendatud;
- naaberkinnistuga piirnevas osas luua ühine õueala;
- Lammi tn 8 ärihoone vastu kavandada kvaliteetne väljaku lahendus;
- esimese korruse äripinnad tuleb kavandada tänavaruumi samal tasandil avanevatena;
- haljastuse osakaal peab lähtuma Mustjõe struktuurplaanist ja paiknema võimalikult kompaktselt;
- hoonealune parkimiskorrus kavandada täielikult maa-alusena või osaliselt maapealse osaga, mille kõrgus ei ole rohkem kui 80cm. Osaliselt maapeale ulatuva parkimiskorruse kavandamisel tuleb tagada meeldiv suhe ümbritseva keskkonnaga arhitektuursete, maastikuarhitektuursete vms võtetega. Pandused peavad paiknema hoone mahus.
- sidusa kõnniteede ja jalgrattateede väljaarendamine ning ühenduse loomine linnavõrgustikuga;
- Lammi ja uue tänava ühendamisel luuakse sidus teedevõrgustik ka sõidukitele;

- kui parkimiskorrus kavandatakse maa peale ulatuv (kuni 80 cm), tagada meeldiv suhe ümbritseva keskkonnaga arhitektuursete, maastikuliste vms võtetega.

3. Planeeringus kavandatu kirjeldus

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on aluseks arhitektuuri võidutöö „Trifolium“, võidutöö autor on arhitektuuribüroo MOLUMBA OÜ.

Planeeringuala on lahendatud terviklikult ning tasakaalukalt hoonestuse ja avatud õuealade printsiipi järgivalt.

Planeeringulahenduse elluviimisel on oluline kaasaegne, kvaliteetne ja kasutajasõbralik linnaruum ning võimalus pakkuda eriilmelisi (erineva suurusega) kortereid, mis on eelduseks, et vältida piirkonna segregeerumist. Planeeringulahendus näeb ette sidusa teedevõrgustikuga ja Mustjõe struktuurplaanile B tugineva lahenduse koostamist.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette kruntide moodustamise ning äri- ja elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramise.

Määratud on ehitusõigus:

- Pos nr 1 krundile kuni nelja maapealse korruse ja ühe maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamu ehitamiseks. Hoone koosneb kolmest maapealsest osast, neljas korrus moodustab ca 80% hoone ehitisealusest pinnast;
- Pos nr 2 krundile kuni nelja maapealse korruse ja ühe maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamu ehitamiseks. Hoone koosneb kolmest maapealsest osast, neljas korrus moodustab ca 80% hoone ehitisealusest pinnast;
- Pos nr 3 krundile kuni nelja maapealse korruse ja ühe maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamu ehitamiseks. Hoone koosneb kahest maapealsest osast, neljas korrus moodustab ca 80% hoone ehitisealusest pinnast.

Ehitusõigust ei määrata transpordimaa krundile pos nr 5 ja planeeringualas osaliselt paiknevale Paldiski mnt 80d üldkasutatava maa kinnistu osale.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud alal hõlmab sihtotstarbeta Lammi tn 6 ja Paldiski mnt 80d üldkasutatava maa kinnistu osa ning Paldiski mnt T58 transpordimaa kinnistu osa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Lammi tn 6 kinnistust elamu- ja ärimaa ja transpordimaa kruntide moodustamine. Paldiski mnt 80d ja Paldiski mnt T58 kinnistu osadel, mis paiknevad planeeringualas säilib olemasolev maakasutus, detailplaneering ei tee ettepanekut kinnistu piiride muutmiseks.

3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritud hoonestusala asukoha ja suuruse määramisel on arvestatud võidutöö arhitektuurse kontseptsiooni, naaberalade hoonestuslahendusi ning algatamise korralduse lähtetingimusi.

Planeeringus on hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamisel arvestatud hoonestuse paiknemisest konkreetset krundil, hoonete kõrgusliku ülemineku, ilmakaarte ning vaadetega ja avatud õuealade paiknemisega hoonestuse vahelisel alal ning sidusust naaberkruntide õuealadega.

Moodustatud kruntidele on lubatud ehitada alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga hooneid, nt rattaparklaid, pergolaid, kasvuhooneid, prügikonteinerite varjualuseid jm, mis peavad paiknema kavandatud hoonestusalal. Väikeehitiste vajadus ning arv täpsustatakse väliruumi projektis koos hoonete arhitektuurse lahendusega.

Planeeringualal, Lammi tn 6 kinnistuosas:

- keskmine hoonestustihedus 1.20;
- kavandatud on liigendatud 3-4 korruselised hooned ja hoonete vahelised 1-korruselised hooneosad;
- kavandatud korterite arv ligikaudu 170;
- kavandatud täisehituse protsent 31%;
- kavandatud haljastuse osakaal 32%;
- kavandatud parkimiskohtade arv 224, 100% parkimiskohtadest paikneb maa-alusel parkimiskorrusel.

Planeeringuala hoonestuskontseptsiooni koostas MOLUMBA OÜ.

3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Enne detailplaneeringu vastuvõtmist sõlmida Planeerimisseaduse § 131 kohane haldusleping, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste rajatiste valmisehitamiseks või valmisehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

Positsioon nr 1

Aadress: Lammi tn 5//Lammi tn 9

Elamu- ja ärimaa krunt, E 90-95%; Ä 5-10%. Krundile on kavandatud äriruumidega korterelamu (EK/Ä). Ärimaale on kavandatud mitmekesisavaid ja linnlikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Ärifunktsiooniga ruumidesse ei ole lubatud kavandada külaliskortereid jm elamisfunktsiooni

Krundi suurus 4 455 m²

Hoonete (hooneosade) arv kuni 3. Maapealsed hooneosad on ühendatud maa-aluse parkimiskorrusega

Hoone ehitisealune pind maapealsel osal kuni 2 000 m²

Hoone ehitisealune pind maa-alusel osal kuni 2 930 m²

Hoone korruselisus 3- 4 maapealset korrust, üks maa-alune korrus

Hoone kõrgus põhihoonel kuni 19,1 meetrit

Hoone maapealne suletud brutopind E 5740-6040 m²; Ä 330-630 m²

sh korterite suletud rõdud ca 285 – 300 m²

Hoone maa-alune suletud brutopind 3 930 m²

Korterite arv 61 ning äriruumid

Krundi hoonestustihedus 1,43

Krundi täisehituse protsent 45%

Krundi haljastuse osakaal 32%

Positsioon nr 2

Aadress: Lammi tn 6//Lammi tn 7

Elamu- ja ärimaa krunt, E 90-95%; Ä 5-10%. Krundile on kavandatud äriruumidega korterelamu (EK/Ä). Ärimaale on kavandatud mitmekesistavaid ja linnlikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Ärifunktsiooniga ruumidesse ei ole lubatud kavandada külaliskortereid jm elamisfunktsiooni

Krundi suurus 5 745 m²

Hoonete (hooneosade) arv kuni 3. Maapealsed hooneosad on ühendatud maa-aluse parkimiskorrusega

Hoone ehitisealune pind maapealsel osal kuni 2 380 m²

Hoone ehitisealune pind maa-alusel osal kuni 3 660 m²

Hoone korruselisis 3- 4 maapealset korrust, üks maa-alune korrus

Hoone kõrgus põhihoonel kuni 19,1 meetrit

Hoone maapealne suletud brutopind E 6410-6760 m²; Ä 360-710 m²
sh. korteri suletud rõdud ca 320-335 m²

Hoone maa-alune suletud brutopind 3 660 m²

Korterite arv 71 ning äriruumid

Krundi hoonestustihedus 1,24

Krundi täisehituse protsent 41%

Krundi haljastuse osakaal 34%

Positsioon nr 3

Aadress: Lammi tn 1//Lammi tn 3

Elamu- ja ärimaa krunt, E 90-95%; Ä 5-10%. Krundile on kavandatud äriruumidega korterelamu (EK/Ä). Ärimaale on kavandatud mitmekesistavaid ja linnlikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Ärifunktsiooniga ruumidesse ei ole lubatud kavandada külaliskortereid jm elamisfunktsiooni

Krundi suurus 2 944 m²

Hoonete (hooneosade) arv kuni 2. Maapealsed hooneosad on ühendatud maa-aluse parkimiskorrusega

Hoone ehitisealune pind maapealsel osal kuni 1 350 m²

Hoone ehitisealune pind maa-alusel osal kuni 2 115 m²

Hoone korruselisis 3- 4 maapealset korrust, üks maa-alune korrus

Hoone kõrgus põhihoonel kuni 19,1 meetrit

Hoone maapealne suletud brutopind E 3550-3740 m²; Ä 200-390 m²
sh. korterite suletud rõdud ca 175- 185 m²

Hoone maa-alune suletud brutopind 2 115 m²

Korterite arv 40 ning äriruumid

Krundi hoonestustihedus 1,36

Krundi täisehituse protsent 46%

Krundi haljastuse osakaal 27%

Positsioon nr 4

Aadress: Lammi tn T3

Krundi suurus 1 453 m²

Transpordimaa 100% (L)

Krundile ei ole määratud ehitusõigust hoonete ehitamiseks

Positsioon nr 5

Aadress: Lammi tn T8.

Planeeringualas paikneb kinnistu osa. Planeering ei tee ettepanekud kinnistu maakasutuse sihtotstarbe ja kinnistupiiride muutmiseks

Krundi suurus 2 372 m²

Transpordimaa 100% (L)

Krundile ei ole määratud ehitusõigust hoonete ehitamiseks.

Planeeringualas paikneb Paldiski mnt 80d kinnistu osa (78401:101:7398) suurusena 1515 m². Planeering ei tee ettepanekud kinnistu maakasutuse sihtotstarbe (üldkasutatav maa) ja kinnistupiiride muutmiseks (121140m²).

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala maapind on tasane, maapinna kõrgus jääb vahemikku 3.64-5.30 abs, ala reljeefsema osa kujundavad pinnasekuhjatised. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele. Sademevee suunamine naaberkinnistutele ei ole lubatud. Sademevee kogumiseks on arhitektuurses väliruumi lahenduses kavandatud pos nr 1 ja 2 ühisele õualale veesilm.

Maa-aluse korruse ja ümbritseva maapinna üleminek peab olema sujuv ning tagatud peab olema sobivus ümbritsevasse keskkonda.

Maapinna kõrgus täpsustatakse lähtuvalt välisruumi lahendusest hoonete ehitusprojekti koostamisel. Liituvad õuealad tuleb siduda omavahel tervikuks ka maapinna kõrguseid arvestades.

3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted

Planeeringuala paikneb eriolukorras linnakeskkonnas, mis piirneb Mustjõe loodusliku ja inimtegevusest vähesel määral mõjutatud rannäärse piirkonnaga. Lähialal on Stroomi rand ja Merimetsa parkmetsa ala. Piirkond on elurikas ning hea liikuvuse tagamiseks on loodud ühendused rannäärse ala ja ülelinnalise jalg- ja jalgrattavõrgustikuga.

Planeeringulahendust haljastuse osakaalu osas vaadataks kui ühte tervikut. Mustjõe struktuurplaani B tsoneeringu alusel on vajalik tagada vähemalt 40% haljastuse osakaalu. Nõutav haljastuse osakaal on tagatud. Koostatud rohefaktori arvutusest lähtuvalt on rohefaktori arvutatud väärtuseks 0,773 (taotlusväärtus 0,7) ja rohekomponentide summeeritud väärtuseks 17781,2.

Planeeritud pos nr 1, 2, 3 ja 4 keskmine haljastuse osakaal on 32%

Haljastuse osakaal, mis on püsivalt maapinnaga seotud, on pos nr 1 krundil 32%;

Haljastuse osakaal, mis on püsivalt maapinnaga seotud, on pos nr 2 krundil 34%;

Haljastuse osakaal, mis on püsivalt maapinnaga seotud, on pos nr 3 krundil 27%.

Planeeringualal ja lähialal on läbi viidud keskkonnaseisundi hindamine, milles on ka hinnatud ala reostusohu (vt lisa 3.3).

Lammi tänava äärne haljastus peab lähtuma ning moodustama ühtse terviku juba istutatud tänavapuudega. Tänavalõunaküljele on istutatud pihlakad ning põhjaküljele pärnad. Promenaadi tänava tänavapuude liigiline koosseis peab lähtuma Soodi tn 6 istutatavatest puudest.

Planeeritud alal ei kasva väärtuslikku kõrghaljastust. Säiliva kõrghaljastuse puudel on vajalik teostada võrade hooldus ja eemaldada kuivanud oksad. Kaevetööde ajal tuleb vältida säilitatavate puude tüvede vigastamist. Kaevetööd säilivate puude juurte piirkonnas tuleb teostada vastavalt Tallinna kaevetööde eeskirjas (<https://www.riigiteataja.ee/akti/isa/4020/6202/0041/lisa.pdf#>) peamiselt § 24 toodud tingimustele. Tuleb arvestada, et kõige tihedamalt on puude juuri 40 cm paksuses maapinnalähedases mullakihis, kus on juurtele kõige paremad toitumis- ja õhustamistingimused.

Uute istikute valikul lähtuda EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“ (kehtiv alates 16.11.2020). Asemele istutatavate puudena tuleks eelistada liike nagu harilik tamm (*Quercus robur*), sanglepp (*A. glutinosa*), arukask (*B. pendula*), suurelehine ja lääne pärn (*T. platyphyllos* ja *T. x europaea*). Okaspuudest inventuurialal võib kasutada pärast järgmiseid puid; harilik mänd (*P. Sylvestris*), keerdmänd (*P. contorta*) ja korea seedermand (*P. koreaiensis*). Põõsad: harilik ebajasmii (*Philadelphus coronarius*) ja tema sordid, kuslapuu (*Lonicera* sp.) ja tema sordid, siberi kontpuu (*Cornus alba*) ja tema sordid, jaapani enelas (*Spiraea japonica*) ja tema sordid, kaselehine enelas (*Spiraea betulifolia*) sordid 'Thor' ja 'Island'. Eelistada tolmeldajate jaoks kõrge väärtusega taimeliike.

Arhitektuursest kontseptsioonist lähtuvalt on vajalik III kategooria kaitsealuse taime ümberistutamine. Taim on võimalik istutada ca 10m hoonestusalast eemale. Ümberistutamise juures lähtuda looduskaitseaduse § 58 lõigetest 4, 5 ja 6 ning Vabariigi Valitsuse 15.07.2004 määrusest nr 248 „Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord“. Kuna liik kasvab koosluses seentega, siis tuleb istutus teostada võimalikult suurte mätastena.

Vajalik on likvideerida invasiivsed võõrliigid Kanada kultvits ning Sasnovski karuputk.

Pos nr 1-3 kruntidele on kavandatud lastemänguväljakud ja õuesviibimiseks jalgteede võrgustik ning istumisalad. Õuealad moodustavad ühtse terviku naaberkinnistute õuealadega. Pos nr 1 ja 2 ühisele õuealale on kavandatud veesilm, mis loob võimalused tõsta piirkonna liigirikkust ja väliruumi esteetikat.

Likvideeritavate puude tabel:

Jrk. nr.	Eestikeelne nimetus (ladina keelne nimetus)	Inventeeritav objekt	Puu rinnasdiam. cm. / põõsa võra läbimõõt m.	Väärtus-klass	Märkused	k1	k2	k3	Haljastusühiku d-metoodika $D1 \cdot (k1 + k2 + k3) / 3 = HÜ$	Pos. nr
8	Harilik pihlakas (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Üksikpuu	6	II	Istutatud haljastuslik puu koos taimetoeaga	0,5	2	0,5	6	LAMMI TÄNAV T1
38	harilik pärn (<i>Tilia cordata</i>)	üksikpuu	6	III	kuivad oksad	2	1	0,5	7	LAMMI TÄNAV T1

43	Palsamipappel (Populus balsamifera)	Puude rühm	8; 22; 10;8;14 ;10;15; 17;20;3 2;16;17	IV	all kasvab kontpuu ja hall lepp	0,5	0,2	0,5	76	POS 2
44	Arukask (Betula pendula)	üksikpuu	16	IV	ehitustööde tõttu on mullahunnik puu juurekaelal, all kasvab põõsaskujuli ne paju	1	0,2	0,5	9	POS 2
45	palsamipappel (Populus balsamifera)	puude rühm	21;21;1 9; 20 ja 24 ja 19; 17	IV	jooniselt puuduolevad puud jaguneb puu tüvelt	0,5	0,2	0,5	56	POS 2
47	palsamipappel (Populus balsamifera)	puude rühm	20; 22; 20; 24; 19; 17; 34	IV	all kuivad oksad, puurühma põhjapooles puul mädanik, all kasvab võõrliik karuputk	0,5	0,2	0,5	62	POS 2
48	Raagremmelgas (Salix caprea)	puude rühm	10;12;1 4;16	IV	mitmeharuli ne	0,5	0,2	0,5	21	POS 2
49	Arukask (Betula pendula)	puude rühm	10;10; 9	IV	jaguneb juurekaelalt, all kasvab pihlakas	1	0,2	0,5	16	POS 2
50	Raagremmelgas (Salix caprea)	puude rühm	24; 34; 20;15	IV	võrad liidunud	0,5	0,2	0,5	37	POS 2
51	Arukask (Betula pendula)	üksikpuu	16	IV		1	0,2	0,5	9	POS 2
52	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	16	IV		0,5	0,2	0,5	6	POS 2
53	Arukask (Betula pendula)	puude rühm	14; 20	IV		1	0,2	0,5	19	POS 2
54	Raagremmelgas (Salix caprea)	puude rühm	9; 13; 14;8; 8; 22; 21; 19; 10; 10	IV	all kasvab pärn, pihlakas, arukask ja tuhkpuu, võrad liitunud	0,5	0,2	0,5	54	POS 2

55	Arukask (Betula pendula)	puude rühm	11; 20; 8; 14; 14; 18; 22	IV		1	0,2	0,5	61	POS 2
56	arukask (Betula pendula)	üksikpuu	20	IV	tüvi kald	1	0,2	0,5	11	POS 2
57	Raagremmelgas (Salix caprea)	puude rühm	15;14; 8;12	IV		0,5	0,2	0,5	20	POS 2
58	arukask (Betula pendula)	üksikpuu	29	III		1	1	0,5	24	POS 2
59	arukask (Betula pendula)	üksikpuu	25	III		1	1	0,5	21	POS 2
60	arukask (Betula pendula)	puude rühm	24; 18; 15; 16; 11; 11	III		1	1	0,5	79	POS 2
61	Raagremmelgas (Salix caprea)	puude rühm	20; 13;17	IV		0,5	0,2	0,5	20	POS 2
62	harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	15	III		2,5	1	0,5	20	POS 2
63	raagremmelgas (Salix caprea)	puude rühm	10; 11; 16; 17; 13; 16; 11; 12; 14	IV	mitmeharuline puuderühm, võrad liitunud	0,5	0,2	0,5	48	POS 2
64	harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	11	III	ilusa võraga puu, ehitustööde tõttu on mullahunnik puu juurekaelal	2,5	1	0,5	15	POS 2
65	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	17 ja 12 ja 13	IV	jaguneb 1 m kõrguselt	0,5	0,2	0,5	17	POS 2
66	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	38 ja 27 ja 22 ja 10	IV	jaguneb 1 m kõrguselt, kuivad oksad, all kasvab pihlakas	0,5	0,2	0,5	39	POS 2
68	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	8;9;8;8	IV	Mitmeharuline, jaguneb juurekaelalt	0,5	0,2	0,5	13	POS 2

70	Vitspaju (<i>Salix viminalis</i>)	üksikpuu	8 ja 8	IV	2-haruline	0,5	0,2	0,5	6	POS 3
71	Raagremmelgas (<i>Salix caprea</i>)	üksikpuu	8 ja 8 ja 11 ja 14 ja 19 ja 20 ja 22	IV	mitmeharuline, jaguneb juurekaelalt	0,5	0,2	0,5	6	POS 3
72	Raagremmelgas (<i>Salix caprea</i>)	puude rühm	8; 8; 9 ja 12; 14; 10; 16; 14	IV	mitmeharuline, jaguneb juurekaelalt, all kasvab harilik vaher, arukaks, õunapuu	0,5	0,2	0,5	6	POS 3
73	Raagremmelgas (<i>Salix caprea</i>)	üksikpuu	8; 9	IV	2-haruline	0,5	0,2	0,5	7	POS 3
74	arukask (<i>Betula pendula</i>)	üksikpuu	12	IV	tüvi kald	1	0,2	0,5	7	POS 3
75	Raagremmelgas (<i>Salix caprea</i>)	puude rühm	8; 12; 12; 14; 16; 10; 22; 20	IV		0,5	0,2	0,5	46	POS 3
76	Raagremmelgas (<i>Salix caprea</i>)	üksikpuu	30	IV	all betooni ehitusjäätmelid	0,5	0,2	0,5	12	POS 3
77	arukask (<i>Betula pendula</i>)	üksikpuu	15	III	ilusa sümmeetrilise võraga üksikpuu	1	1	0,5	13	POS 3
78	arukask (<i>Betula pendula</i>)	puude rühm	22; 16 a 18	IV	võrad liitunud, kuivad oksad	1	0,2	0,5	32	POS 3
79	harilik sarapuu (<i>Corylus avellana</i>)	üksikpõõsas		IV	võra läbimõõt u 2 m	-	-	-	-	POS 3
80	harilik sarapuu (<i>Corylus avellana</i>)	üksikpõõsas		IV	võra läbimõõt u 3 m	-	-	-	-	POS 3
81	Tp tuhkpuu (<i>Cotoneaster sp.</i>)	põõsaste rühm		IV	võra läbimõõt u 5 m, ehitustööde tõttu on mullahunnik põõsaste juurel	-	-	-	-	POS 3

82	Paju (Salix sp.)	üksikpõõs		IV	võra läbimõõt u 5 m	-	-	-	-	POS 3
84	Paju (Salix sp.)	üksikpõõs		IV	võra läbimõõt u 4 m	-	-	-	-	POS 2
85	harilik pihlakas (Sorbus aucuparia)	põõsaste rühm		IV	põõsaskujuli ne pihlakas kasvab arukase all, võra läbimõõt 2 m	-	-	-	-	POS 2
86	Paju (Salix sp.)	põõsaste rühm		V	põõsaskujuli ne paju, võra läbimõõt u 5 m, maakaevand usejäätmel juurel	-	-	-	-	POS 2
87	Paju (Salix sp.)	põõsaste rühm		V	põõsaskujuli ne paju, võra läbimõõt u 5 m, maakaevand usejäätmel juurel	-	-	-	-	POS 2

Haljastusühikud kokku: 927

Puude likvideerimisel tuleb jälgida, et rakendub asendusistutuse kohustus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021. a määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. Kehtestatud korra kohaselt ei pea asendama V väärtusklassi puid ning põõsaid ja viljapuid.

Jäätmekäitlus

Jäätmekonteinerid on võimalik paigutada katusealustesse prügimajadesse (mitme krundi kohta võib ka ühise rajada) või süvamahutitena või hoone mahtu. Konteinerite paiknemine täpsustatakse hoone ehitusprojekti koostamisel.

3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- planeeringus kavandatakse planeeritud alal puuduv avalik tänavavõrk;
- kavandatakse Lammi tänava pikendamine ja ühendus projekteeritava Promenaadi tänavaga, kujuneb sidus sõiduteede- ja kõnniteede võrgustik mis on ühendatud linnavõrgustikuga;
- planeeritud on tänav, mille peamine funktsioon on juurdepääsu tagamine planeeritud kruntidele;
- kergliiklusteede ristumisel sõiduteega on kavandatud tõstetud ristumisalad;
- parkimise vajadus tagada vastavalt planeeringu koostamisel kehtivale parkimisnormatiivile. Tänavamaale võib kavandada lühiajalised kellaaajalise piiranguga parkimiskohad;

- tagatud on normatiivne parkimiskohtade vajadus, mille tagamiseks on krundil mõned korterite- ja äriruumide külaliskohad riskasutuses (ajaliselt erinev kasutus- päev/õhtu ning nädalavahetus). Kavandatud parkimiskohtadest 100% paikneb maa-alusel parkimiskorrusel;
- kavandatud maapealsed parkimiskohad (avalikul tänavamaal, pos nr 4 ja 5 kruntidel) võimaldavad lühiajalist peatumist ja on avalikud parkimiskohad, mis ei ole arvestatud normatiivsete parkimiskohtade tagamiseks;
- Pos nr 5 krundile on kavandatud kokku 8 parkimise kohta, tegemist on lühialaliste kellaajalise piiranguga parkimiskohtadega (kullerid, sõidujagamis teenust pakkuvad sõidukid, äriklientide külalised jt);
- Pos nr 4 krundile on kavandatud kokku 9 parkimise kohta, tegemist on lühialaliste kellaajalise piiranguga parkimiskohtadega (kullerid, sõidujagamis teenust pakkuvad sõidukid, äride külastajad jt);
- Pos nr 1 krundil on parkimiskohad kavandatud maa-alusele parkimiskorrusele. Tagatud on 1 parkimise koht korterile (61 kohta) ja äride töötajatele. Kavandatud 4 parkimise kohta on riskasutuses, teenindades korterite külalisi ja ärikliente;
- Pos nr 2 krundil on parkimiskohad kavandatud maa-alusele parkimiskorrusele. Tagatud on 1 parkimise koht korteri kohta (71 kohta) ja äride töötajatele. Kavandatud 5 parkimise kohta on riskasutuses, teenindades korterite külalisi ja ärikliente;
- Pos nr 3 krundil on parkimiskohad kavandatud maa-alusele parkimiskorrusele. Tagatud on 1 parkimise koht korteri kohta (38 kohta) ja äride töötajatele. Kavandatud 3 parkimise kohta on riskasutuses, teenindades korterite külalisi ja ärikliente;
- elektriautode laadimistaristu peab vastama Ehitusseadustiku §65¹: lg 5 kui mitme kasutusotstarbega hoonel on vähemalt üks elamu või vähemalt üks mitteelamu kasutusotstarve, rakendatakse elektriauto laadimistaristu paigaldamisel kas elamule või mitteelamule kohalduvaid nõudeid vastavalt sellele, milline on hoone ehitusregistrisse kantud peamine kasutusotstarve; lg 4 sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldatakse: (1) juhtmetaristu igale parkimiskohale, kui tegemist on elamuga; (2) juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteelamuga;
- jalgrataste hoiu- ja parkimiskohad elamumaal on kavandatud maa-alusele parkimiskorrusele ning hoonete sissepääsude juurde ja esimesele korrusele, asukoht täpsustatakse ehitusprojektiis;
- jalgrataste parkimise normatiiv lähtub jalgrattastrateegiast;
- normatiivsete parkimiskohtade arvutus on koostatud lähtuvalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusest nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“;
- Parkimise lahendus ning kohtade arv täpsustatakse ehitusprojektiis hoone kasutusotstarbest ning kehtivast parkimise normatiivist lähtuvalt;
- suures osas paiknevad parkimiskohad hoone alusel parkimiskorrusel. Kruntide normatiivsete parkimiskohtade tagamiseks ning vältimaks suurte õuealade asfalteerimist parklateks on võimalik parkimiskorrustel rakendada riskasutust;
- parkimiskorrusele sisse- ja väljasõit on kavandatud naaberkrundi hoone akendest vähemalt 10 m kaugusele;

Transpordimaa kruntidele on kavandatud juurdepääsu- ja kõnniteed. Lahendus võimaldab optimeerida juurdepääse ning vähendada kõvakattelistel aladel üledimensioneeritust.

Parkimisnormi arvutus:

Planeeritud ala paikneb Tallinna parkimiskohtade arvu normide mõistes vahevööndis.

pos. nr.	Ehitise otstarve	parkimis-normatiiv*	korterite arv	normatiivne parkimiskohtade arv (minimaalne)	planeeritud parkimiskohti	Märkused, parkimiskohad krundiga piirneval avalikul tänaval
1	korterelamu ärihoone	1,3 1/60	61	61x1,0=61 61x0,3=18,3 330/60=5.5	81	4 normatiivset parkimiskohta on ristkasutuses
2	korterelamu ärihoone	1,3 1/60	71	71x1,0=71 71x0,3=21,3 360/60=6	93	5 normatiivset parkimiskohta on ristkasutuses
3	korterelamu ärihoone	1,3 1/60	38	38x1,0=38 38x0,3=11,4 200/60=3,3	50	3 normatiivset kohta on ristkasutuses
4	-	-	-	-	9**	Avalikul tänaval paiknevad kohad on ajalise piiranguga. Kohad on kullerite, taksode jt peatumiseks ja teenindavad äride külastajaid
5	-	-	-	-	8**	
KOKKU			170	235,8	241	

* - „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“

** - avalikud lühiajalised parkimiskohad (kokku 17 parkimise kohta). Kohad ei ole arvestatud normatiivsete parkimiskohtadena

Jalgrataste parkimismnormi arvutus

Pos nr	Objekt	Rattaparkimise normatiiv*	Korterite arv//äriruumi bruto	Normatiivne/plan rattaparkimiskohtase arv
1	elamu/äri	1/100 sb m ² 1/korteri kohta	330/100 61	4 61
2	elamu/äri	1/100 sb m ² 1/korteri kohta	360/100 71	4 71
3	elamu/äri	1/100 sb m ² 1/korteri kohta	200/100 38	2 38
KOKKU				180/180

* -vastavalt Tallinna rattastrateegiale 2018-2027

Jalgrataste parkimiskohtade arvutus on tehtud Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungil protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna Rattastrateegia 2018-2028 järgi.

Jalgrataste parkimiskohad korterelamutes on kavandatud hoonete esimesele parklakorruusele, üksikud kohad hoone sissepääsu juurde. Jalgratta parkimiskohtade arv ja asukoht täpsustatakse ehitusprojektis.

3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala varustatus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis.

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni projekti koostamise normatiivse baasi valikul on lähtutud heast projekteerimistavast ja Eesti Vabariigis kehtivas normdokumentatsioonist. Kõik ehitustööd tuleb teha vastavuses allpool esitatud dokumentidega:

- Eesti Vabariigi seadused, valitsuse määrused ja otsused;
- Kohalike võimuorganite otsused, kehtivad nõuded;
- Järelevalve- ja kontrollorganite otsused ja juhised;
- Eesti Vabariigis tööde teostamise ajal kehtivad standardid- kui ei ole teisiti määratud käesoleva töö seletuses või joonistel:

- EVS 812-6:2012 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus või vastab samalaadsele nõudele;

- Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;

- EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk või vastab samalaadsele nõudele;

- EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk või vastab samalaadsele nõudele;
- EVS 843:2016 Linnatänavad. Osa 10 Tehnovõrgud või vastab samalaadsele nõudele;
- ÜVK seadus;
- Ehitusseadustik.

Tehnovõrkude kavandamisel tuleb lähtuda EHS §70 lg 6 põhimõttest: kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Eeldatakse, et ühe kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise.

Ühisveevärgi ja -kanaliseerimise sh sademevee kanaliseerimise torustike väljaehitamine toimub vee-ettevõtte ja arendaja vahel sõlmitava liitumislepingu alusel ja tingimustel ning ulatub vajadusel väljaspoole planeeringuala.

3.7.1. Veevarustus

Planeeringu VK osa koostamisel on aluseks võetud AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 08.04.2024 tehnilised tingimused PR/2412130-1 (vt. Lisa 2.4).

Veevarustuse ja kanaliseerimiselahenduse on koostanud Infragate Eesti AS töö nr AV01/256-24.

Planeeringuala veega varustamiseks on ette nähtud ringistada Lammi tn T1 de 110 mm ja Paldiski mnt T58 kinnistul paiknev de 160 mm ühisveetorustik. Planeeritud kvartalisine ringveetorustik on Ø110 mm.

Planeeritav veehulk planeeringualale on 160 m³/ööp.

Järgmistes projekteerimisstaadiumites täpsustada veevarustuse maksimaalne vooluhulk (l/s).

Välisvõrkustutuse vajadus on kuni 20 l/s.

Planeeringuala välisvõrkustutusevesi on ette nähtud lahendada planeeritud ja olemasolevate tuletorjehüdrantide baasil. Ringveetorustikul olevatest hüdrantidest on tagatud võrkustutusevesi 20 l/s.

Moodustatavate kinnistute veeühendused on varustatud sulgarmatuuridega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks.

Planeeritud veetorustik on ette nähtud PE PN10 plasttorudest, paigaldussügavus min. 1,8 m maapinnast.

Olemasolevad, kasutusest välja jäävad veetorustikud likvideerida hargnemisel töötavatest toitetorustikest.

Vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele on ühisveetorustikus tagatud tavaolukorras vabasurve 360 kPa ja tulekahju olukorras 100 kPa.

3.7.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeringu VK osa koostamisel on aluseks võetud AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 08.04.2024 tehnilised tingimused PR/2412130 (vt. Lisa 2.4).

Veevarustuse ja kanaliseerimiselahenduse on koostanud Infragate Eesti AS töö nr AV01/256-24.

Piirkonna kanaliseerimisüsteem on lahkvoolne.

Planeeringuala reoveekanaliseerimise arvutuslik vooluhulk on 160 m³/ööp.

Planeeringuala moodustatavate kinnistute reovesi (ca 23 l/s) on ette nähtud kanaliseerida Paldiski maantee T58 planeeritavasse de 200 mm ühiskanaliseerimise isevoolsesse torustikku.

Moodustatavate kinnistute kanalisatsiooniühendused varustatakse kontrollkaevudega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks.

3.7.3 Sademeveekanaliseerimine, drenaaž

Planeeringuala sademe-/ drenaažvee eelvooluks on olemasolev kraav Paldiski mnt 80d kinnistul, mis suubub merre.

Sademevee torustike väljaehitamine avalikel aladel toimub AKTSIASELTS TALLINNA VESI poolt sõlmitava liitumislepingu kohaselt.

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 "Saasteainetajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed").

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest eemale sademeveekanaliseerimisele. Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutatakse osaliselt pinnasesse. Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse. Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti, vt peatükk 4.4 Keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Kraavi suunatav sademe- ja drenaaživee kogutakse kokku katustelt. Avalikelt teemaadelt sademevett ei koguta. Arvestades, et tegemist on kvartalisest torustikuga ja reostuse tekkimine ei ole tõenäoline (ainult avarii korral), siis kraavi suunatav sademevesi on piisavalt puhas, et ei vaja täiendavat puhastust sh vegetatsioonivälisel ajal. Vajalik on regulaarne kraavide hooldus ja puhastamine, sellega eemaldatakse kraavi kogunenud liigne liiv ning muda. Võimaliku reostuse korral takistatakse kraavist väljavool merre ja reostatud pinnas eemaldatakse kraavist (nt Päästeameti tegevus avarii korral).

Kogu detailplaneeringu ala sademevee sh drenaaži vooluhulk on ligikaudu 941 l/s.

Kruntide kaupa (sademevee korduvus 3, arvutuslik vooluhulk 5min, hoone ehitisealune pind (maa-alune/maapealne) on võetud katuse pindalaks) ning drenaaži vooluhulgaks on arvestatud suurematelt kinnistutelt hinnanguliselt 3 l/s.

Moodustatavate kinnistute sademeveeühendused on varustatud kontrollkaevudega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks.

Pos nr	Krundi suurus	Katuse pindala	Sõidutee+ Parkimine m ²	Kõnnitee, Linnaväljak m ²	Drenaaž l/s	Vooluhulk l/s	Võrku suunatud vooluhulk l/s
1	4455	3075			3	97,55	100,55
2	5745	3790			3	120,24	123,24
3	2900	1890			3	59,96	62,96
4*	1453		592	428		25,89	0
5*	3887		1890	930		37,54	0
Kokku					9	341,18	286,75

Märkus: *- immutamine kohapeal

Põhilised ehitustööde mahud (ühistorustikud, v.a eraomandisse jäävad)

- | | |
|-------------------------------------------|-------|
| • Veetorustik | 382 m |
| • Isevoolne reoveekanaliseerimisitorustik | 578 m |
| • Sademeveekanaliseerimisitorustik | 767 m |

3.7.4 Sidevarustus

Planeeritud kruntide sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 05.04.2020 tehnilistele tingimustele nr 38785451 (vt. Lisa 2.3).

Planeeringulahendus näeb ette kruntidele liitumispunktid sidevarustuse tagamiseks olemasolevast 17374 sidekaevust.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektis.

3.7.5 Soojusvarustus

Soojusvarustuse liik peab võimaldama tagada hoonete energiatõhususele esitatavad nõuded. Tagatud peab olema jätkusuutlikus ja CO₂ heitmete vähendamine.

3.7.5.1 Kaugküte

Planeeritud piirkond asub 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” lisa 2 kohases kaugkütte piirkonnas.

Planeeritud ala soojusvarustus on lahendatud vastavalt AS Utilitas Tallinn 21.03.2024 tehnilistele tingimustele 24TT-09797 (vt. Lisa 2.2).

Kruntide varustamiseks kaugküttega on planeeritud kaugküttetorustiku liitumispunktid olemasolevast planeeritavat ala läbivast kaugküttetorustikust.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektis.

3.7.6 Elektrivarustus

Planeeritud elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 17.04.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 470939 (vt. lisa nr 2.1).

Planeeritud kruntide hoonestuse teenindamiseks on kavandatud 0,4 kV ringtoitega maakaabelliinid olemasolevast alajaamast AJ13014:(Põhja-Tallinn), mis asub Lammi tn 8 kinnistul. Planeeritud on jaotus- ja liitumiskilbid kruntidel.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektis.

3.7.7 Tänavavalgustus

Ala välisvalgustuse lahendamiseks on planeeritud tänavavalgustuse maakaabel.

Valgusreostuse vältimiseks:

- Välisvalgustuseks kasutada valgusteid, mille intensiivsus üle 90° (soovitavalt üle 70°) juures on 0 cd. Kui valgusti ei vasta sellele, siis tuleb seda varjestada.
- Valgusallikad peavad olema varustatud eredust vähendavate kontrollseadmetega.
- Valgusallika intensiivsus ei tohi olla liiga suur, et silma kohanemisvõime pimedatel aladel oleks kõrge.
- Valgustid peavad väljastama silmale sobiva spektraaljaotusega valgust.

- Ükski valgustusseade ei tohi olla paigaldatud selliselt, et tekib pimestumise oht, et see häirib kohalikke elanikke või seda pole tehtud efektiivselt.
- Üldjuhul on keelatud kasutada elavhõbe-kvartslampe, kiirvalgusteid ja vilkuvas režiimis valgusteid.
- Keelatud on kasutada energiat raiskavaid ja liiga suure võimsusega lampe, kerakujulise kupliga lampe, mille ülemine poolsfäär pole läbipaistmatu.
- Ehitiste valgustamine peab toimuma suunaga ülevalt alla. Kui seda pole võimalik teha, siis peab valgustatud ala piir asuma kuni 1 meetri kaugusel objekti servast.
- Hoonete valgustamiseks ei tohi kasutada pöörlevaid, liikuvaid ja vilkuvaid valgusallikaid.
- Kõik välisvalgustid peavad olema päevasel ajal välja lülitatud.
- Kuna piirkond on oluline nahkhiirte toitumisala, siis vältimaks valgustuse negatiivset mõju, tuleks kõnniteedel, tee äärtes ja haljasaladel kasutada madalama asetusega nõrku lampe, mis valgustavad piisavalt inimeste jalgradu, aga mitte puude võrasid ja eemalolevaid pöösaid.
- Puuvõrasid ja pöösaid ei tohi valgustada nahkhiirte aktiivsusperioodil.
- Eelistada „nupukaid“ liikumisanduritega valgusteid, mis reguleerivad automaatselt valgustamise aega ja valguse tugevust.

3.7.8 Hoonete jahutus

Hoonete jahutuse põhimõtted töötakse välja ehitusprojekti koostamisel. Eesmärgiks on hoonete energiatõhususe miinimumnõuete täitmine. Eelistada tuleb passiivseid või alternatiivenergeetikal põhinevaid lahendusi.

Siseruumide reaalne jahutamise vajadus ja lahendused selguvad hoone energiamärgise arvutamise käigus. Hoonete paiknemine ilmakaarte suhtes loob võimaluse hoone osasid ruume kaitsta ülekuumenemise eest. Arhitektuurselt võetakse vajadusel kasutusele meetmed, et omakorda leevendada ülekuumenemist. Soovitav on kasutada arhitektuurilisi passiivseid jahutuse meetmeid, nagu näiteks väikese valgusläbivusteguriga klaasid, sirmid, isevarjestuvad fassaadid. Jahutusseadmete välisosad ei tohi häirida naaberkinnistute elanikke visuaalselt ja peavad olema paigaldatud asukohta, kus nad ei ületa müra normtasemeid. Visuaalse varjutusena näha ette agregaadid paigaldusnõudeid järgivaid sirme või paigaldada hoone mahtu. Ühe võimalusena on võimalik kasutada kaugjahutust.

3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringualal krundid pos nr 4 ja 5 on transpordimaa krundid, mis määratakse avalikuks kasutamiseks. Transpordimaa kruntidele on kavandatud sõidutee ja kõnnitee ning parkimiskohad. Ala on ühendatud ka linna jalgrattateede võrgustikuga.

Positsioon nr 4 krunt võõrandatakse tasuta linnale.

3.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Kehtivad kitsendused:

- Paldiski mnt T58 (78401:101:7394), Lammi tn 6 (78401:101:6809) ja Lammi tänava T1 (78401:101:3829) asuva maa-aluse soojustorustikuga seotud kitsendus, (2m torustiku keskteljest mõlemale poole).

Planeeritud kitsendused:

- Lammi tänav T1 ning planeeritud pos nr 4 ja 5 asuva sademeveetorustikuga seotud kitsendused (2m torustikuga keskteljest mõlemale poole);
- Lammi tänav T1 ning planeeritud pos nr 4 ja 5 asuva veetorustikuga seotud kitsendused (1m torustikuga keskteljest mõlemale poole);
- Lammi tänav T1 ning planeeritud pos nr 4 ja 5 asuva reoveekanalisatsioonitorustikuga seotud kitsendused (1m torustikuga keskteljest mõlemale poole);
- Lammi tänav T1 ning planeeritud pos nr 4 ja 5 asuva elektri maakaabelliiniga seotud kitsendused (1m kaabli keskteljest mõlemale poole);
- Lammi tänav T1 ning planeeritud pos nr 4 asuva sidekanalisatsiooniga seotud kitsendused (1m kaabli keskteljest mõlemale poole).

3.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

- tervikliku ja läbimõeldud elamukvartali kavandamine;
- tagatud on ühendatud õualad ja väliruumi läbimõeldud lahendus;
- planeeritud on korrastatud linnaruumiga kvaliteetne ja inimsõbralik elamukvartal;
- planeeritud hoonete kõrgused ja nende kõrguslikud üleminekud arvestavad väljakujunenud piirkonna eripära ning loovad inimhõõtmelise keskkonna, mille tihedus on piirkonna arenguvõimalustele vastav;
- tänavatevõrgustik on ühendatud avalike linnatänavatega;
- kavandatud on ka lühiajalise parkimise ning avaliku kasutusega maapealsed parkimiskohad;
- valdav osa sõidukeid pargib maa-alusel parkimiskorraldusel, mis loob täiendavad võimalused õuealade kujundamisel nii kruntide poolprivaatsetes osades kui privaatselt korteriga seotult välisruumis;
- planeeritud tänavamaad on piisavad lisaks sõiduki- ja jalakäijate liikluse tagamiseks sinna ka tänavahaljastuse rajamiseks. Krundid võõrandatakse linnale ja on osa avalikust teedevõrgustikust;
- linnaosa üldplaneeringu põhimõtete rakendamine ala väljaarendamisel.

Planeeringus kavandatu on vastavuses ruumilise arengu eesmärkidega.

3.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Planeeringuala on arenev piirkond. Ala väljaarendamine toetub ka 15 minuti linna mudelile ja põhimõttele, kus nii 8 kui 80 aastastel on loodud võimalused turvaliseks õues viibimiseks. Piirkond laiemalt ei ole üksnes monofunktsionaalne elamupiirkond. Piirkonnas on mitmeid detailplaneeringuid, kus lisaks elamumaa funktsioonile on ette nähtud ka ärimaa osakaal. Ärimaa osakaal võimaldab pakkuda kodulähedasi teenuseid piirkonna elanikele, samuti on planeeringuala naaberkinnistul väljaarendamisel munitsipaallasteaed (tehases toodetud puitmoodul-lasteaia pilootprojekt, millest saadud kogemusi rakendatakse järgmiste lasteaedade rajamisel). Planeeringuala piirneb rannapromenaadiga, mis loob mereäärse turvalise ühendus nii Stroomi ranna suunal kui Vabaõhumuuseumi suunal.

Piirkonna tasakaalustatud areng loob kestliku linnapiirkonna, hea elukeskkonna ning turvalise kogukonna tunde. Piirkond on sidus ja välja on arendatud hea ligipääsetavusega rohealad, mis planeeringu elluviimisel parenevad veelgi- luuakse uus 310m pikkune jalg- ja rattatee ühendus Promenaadi tänava sihis rannapromenaadile. Piirkonna areng toetab aktiivset vaba aja veetmist vabas õhus.

Planeeringus nähakse ette võimalus varjumiskoha ehitamiseks, mis tõstab ala turvalisust ja valmisolekut kriisides toimetuleks.

Lisaks lähiala teenust pakkuvatele väike-ettevõtetele on Rocca al Mare kaubanduskeskusesse ja Selverisse võimalik mugavalt pääseda ühistranspordiga (2 peatust), teenuste osakaal on suurem ca 1,2-2 km kaugusel. Lisaks kaubandusele on lähiala Tallinna loomaaed, Stroomi rand ja Merimetsa park ning Vabaõhumuuseum.

Kontaktalasse jääb Lääne-Tallinna Keskhaigla, Sotsiaalkindlustusamet, Terviseamet, apteegid ja Mustjõe Gümnaasium. Tagatud on hea ligipääsetavus.

Lähipiirkonna linnakeskkonnale mõjub positiivselt terviklik ala väljaarendamine ja sidusa teedevõrgustiku kujundamine

Planeeringu ellu viimisel:

- viiakse ellu linnaosa üldplaneeringu põhimõtted ning tihendatakse tasakaalustatult linnakeskkonda vältides valglinnastumist;
- kujuneb kestlik ja kvaliteetne elukeskkond, mis on looduslike ressursse säästev;
- kujuneb inimõõtmeline, arhitektuurselt kvaliteetne ja hea ruumilahendusega esteetiline kvartal;
- planeeringuala korrastatakse ja tagatakse üldine heakord. Suureneb piirkonna turvatunne;
- väliruumide lahendused töötatakse välja koos hoonete arhitektuursete lahendustega ehitusprojektide koostamisel. Loodud on võimalused atraktiivse linnakeskkonna loomiseks;
- lahendus on pärandit väärtustav, arvestatud on vaatekoridoridega Tallinna vanalinnale.

Planeeringu elluviimine tõstab lähipiirkonna linnakeskkonna kvaliteeti ja atraktiivsust avalikke huve arvestavalt.

4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Planeeringu koostamisel on aluseks MOLUMBA OÜ arhitektide koostatud arhitektuurivõidutöö „Trifolium“

- maa-aluse parkimiskorrus ei või olla maapinnast kõrgem kui 80cm;
- vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks;
- hoonete fassaadides vältida imiteerivate materjalide kasutamist;
- hoonete fassaadidele ei ole lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, paraboolantenne (nn sateliiditaldrikuid), gaasikütte- jms seadmeid ja torusid.
- projekteerida võimalikult paljudele korteritele rõdud/verandad;
- kui rõdud ja verandada on suletud (klaasitavad), tuleb need arvestada hoone suletud brutopinna arvestusse. Suletavate klaasitud rõdude osakaal kuni 5% hoone maapealsest suletud brutopinnast;
- hooned projekteerida energiasäästu ning keskkonda säästvaid lahendusi silmas pidades;
- jalgrataste ja lastekäruade igapäevane kasutamine peab olema hoonete ning väliruumi ruumilise lahenduse poolt soositud;
- tänavatele kavandada eririndelise haljastust- puud, põõsad, hekid jne;
- kavandatud hoone arhitektuur peab olema tänapäevane ja linnakeskkonna kvaliteeti tõstev;
- rataste ja lapsevankritele näha ette ruumid hoonete esimese korruse tasapinnale, mugava juurdepääsuga tänavalt ning trepikojaga seotud asukohta;
- hoonete hoovialadele võib rajada kuni 60 m² suuruseid ja 5 m kõrguseid kasvuhooneid jmt välialade kasutamist soosivaid ehitisi ja rajatisi, mis arhitektuurselt sobivad rajatavate hoonetega;
- hoonealune parkimiskorrus kavandada täielikult maa-alusena või osaliselt maapealse osaga, mille kõrgus ei ole rohkem kui 80cm. Osaliselt maapeale ulatuva parkimiskorruse kavandamisel tuleb tagada meeldiv suhe ümbritseva keskkonnaga arhitektuursete, maastikuarhitektuursete vms võtetega. Pandused peavad paiknema hoone mahus.

4.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- kavanda kvaliteetne õuealade lahendus;
- jalgrataste lühiajalised parkimiskohad näha ette tänavatasandile, pikaajalised maa-alusele parkimiskorrusele;
- krunte ei ole lubatud piirdeaiaga piirata;
- ehitusloa taotlemise hetkel kehtivast määrusest lähtuvalt näha ette varjend (parkimiskorrus).

Varjumiskoha või varjendi vajadus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel vastavalt kehtivale määrusele.

4.3 Muud 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;
- suuremahulised tehnoseadmed, mis ei ole vajalikud energianõuete täitmiseks tuleb lahendada hoone mahus;
- ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga;
- detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohase hoone ehitusloaga;
- siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades meetmeid vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Enne hoone ehitamist tuleb planeeritud maa-alal teha radooni taseme mõõtmised. Piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus on 50 kBq/m³. Planeeringuala paikneb normaalse radoonisisaldusega alal. Kõrgendatud radoonisisalduse esinemisel tuleb hoone projekteerimisel arvestada radooniohuga ning kasutada radooniennetuse komplekslahendust s.o vundamendi tuulutussüsteeme ning radoonikilet. Vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks tuleb hoonesse rajada kvaliteetne ventilatsioon;
- detailplaneeringus kavandatud hoonete edaspidisel projekteerimisel võtta arvesse 02.2020 koostatud „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“;
- ehitusprojekti koostamisel teede (sh kergliiklusteede), parkimiskohtade, parkimiskohtadele juurdepääsuks manööverdusruumi, panduste (laius ja kalded) ning muude liiklusrajatiste projekteerimisel võtta aluseks Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- täpsed tee laiused ja parkimiskohtade paiknemine tänavamaal lahendatakse ehitusprojektiis;
- teekatendid, jm liikluse rahustamise võtted mitmekesise tänavaruumi loomiseks ning parkimiskohtade liigendamiseks haljastusega lahendada ehitusprojekti koostamisel;
- tellida hüdroteoloogiline ekspertiis, selgitamaks millised muutused toimuvad põhjaveerežiimis kavandatud elluviimisel ja kui kaugele see mõju ulatub ning anda hüdroteoloogiline hinnang ehituseaegsest vundamendikaevamisest väljapumbatava vee koguse ja eelvoolu vastuvõtuvõime kohta ning pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavuse ja ulatuse kohta. Kirjeldada kaitseabinõusid, mida tuleb kohaldada põhjaveekihtide reostusohu välistamiseks ja naaberhoonete püsivuse tagamiseks. Kui ehitustegevuse käigus maa-aluse korruse rajamiseks süvendi kaevamisel toimub põhjavee ümber juhtimine, siis on selleks tegevuseks vajalik veeseaduse § 187 p 12 kohane veeluba;
- sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele. Sademevett naaberkinnistule ja tänavamaale mitte suunata. Vajadusel tuleb sademevee kogumiseks ning võimalikult suures osas kohapeal immutamiseks rajada immutusalasid (nt imbpeenraid, murualade alla kavandada immutusplakkidega alad, mis toimivad vahemahutina ning samas lasevad veel maapinda imbuda);
- Keskkonda juhitava sademevee koostis 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“ § 5 ja 7 nõuetele;

- hoone mahus paikneva parkla pörandavesi juhtida reoveekanaliseerimiseks;
- jalgratta parkimiskohti näha ette vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 14 heakskiidetud Tallinna Rattastrateegiale 2018-2028;
- elektriautode laadimistaristu peab vastama Ehitusseadustiku §65¹: lg 5 kui mitme kasutusotstarbega hoonel on vähemalt üks elamu või vähemalt üks mitteamu kasutusotstarve, rakendatakse elektriauto laadimistaristu paigaldamisel kas elamule või mitteamule kohalduvaid nõudeid vastavalt sellele, milline on hoone ehitusregistrisse kantud peamine kasutusotstarve; lg 4 sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldatakse: (1) juhtmetaristu igale parkimiskohale, kui tegemist on elamuga; (2) juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteamuga;
- tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega ületada keskkonnaministri 16. detsember 2016 nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtusi;
- ehitusaegsed müratasemed ei tohi ületada "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" normtasemeid;
- elamute siseruumide müratasemed ei tohi ületada "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" normtasemeid;
- Pos nr 2 sissesõidukohas on vajalik olemasoleva kõnnitee taastamine;

4.4 Keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Ehitusprojekti koosseisus esitada maastikuarhitekti koostatud piirkonda sobiv ja naaberkinnistute väliruumiga kujunduslikult sobiv terviklik välisruumi lahendus. Krundi välisruumi lahendus ja istutatavate taimede liigiline koosseis ja istutusala määrata haljastusprojekti. Tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused hoonest, tehnovõrkudest ja teedest. Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid.

Tagada haljastusprojektiga uute täisväärtuslike toitumisalade rajamine kaitsealustele kimalaseliikidele. Haljastusprojektiga vältida elustikuneutraalseid ja madala elustikuväärtusega taimeliike ning eelistada täielikult või suuremas osas meetaimi (puud, põõsad, püsikud, niidutaimed).

Tänavahaljastuse puude liigilisel valikul lähtuda naaberaladele istutatud puude liigist. Suurendada põõsarinde osakaalu, parandades laululindude ja kimalaste elupiirkonda nii toitumiseks kui pesitsemise võimaldamiseks.

Planeeringuala ei ole lubatud kasutada taimemürke. Taimemürkide kasutamine omab negatiivset mõju lähialal elavatele kimalaste liikidele, ojas elavatele kahepaiksetele kui ka Kopli lahe elustikule laiemalt.

Tagada haljastusprojektiga uute täisväärtuslike toitumisalade rajamine kaitsealustele kimalaseliikidele. Kasutada lahendusi, mis toetavad liigirikkuse kasvu ja looduslikku mitmekesisust. Lahendus väljatöötamisel teha koostööd Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

Kimalaste ekspertarvamusest tulenevad nõuded

- Rohealade projekteerimisel valida taimeliike, mis rahuldavad erinevate morfoloogiliste ja ökoloogiliste kohastumustega tolmeldajate liike. Erilist tähelepanu pöörata pikasuiseliste kimalaste toidutaimede kasutamise võimalusele, sh mitmesugustele liblikõielistele ilupõõsastele või külvatavate meetaimedena;

- Haljastuse taimevalikul rakendada meetaimede konveieri printsiipe; eriti kriitilised perioodid kiletiivalistest tolmeldajatele on talvitunud emaste varakevadine toidulaud (pajud *Salix*, varakevadised sibullilled, vahtrad *Acer* spp. jne), kesksuvine, kevadise õiekülluse järgne periood (pärn *Tilia* spp., liblikõielised ilupõõsad - läätspuud *Caragana* spp., kuldvihm *Laburnum* spp., harilik robiinia *Robinia pseudoacacia* jt, must leeder *Sambucus nigra* jpt) kuni sügiseni (külvatavad meetaimede liigid);
- Niidetavate alade hoolduses tuleb hoiduda kõrreliste heintaimede domineerimisest vaid teadlikult planeeritud niitmisrežiimiga soodustada õitsevaid nektaritaimi;
- Võimalusel soodustada kimalaste talvitumist ning pesade rajamist või pakkuda kimalastele maasse paigaldatud tehispesi;
- Haljastuse kujundamisel arvestada rohealale tekkiva varjuga ning lähtuda istutuste planeerimisel taimede valguskohastumistega ja meetaimena kasutamise potentsiaaliga;
- Võimalusel säilitada lähinaabruses sinna kujunenud, korrastamist vajav veesilm.

Säilivale kõrghaljastusele (ka naaberkinnistutel) tagada kasvutingimused ning kaitse ehitustööde ajal.

Ehituse ajal on kuumal ja sademetevaesel ajal vajalik puid aeg-ajalt kasta.

Koostöös Tallinna Botaanikaaiaga organiseerida kaitsealuse III kategooria taime ümberistutamine sama krundi hoonestusest vabale haljastatud alale. Ümberistutamise juures lähtuda looduskaitseaduse § 58 lõigetest 4, 5 ja 6 ning Vabariigi Valitsuse 15.07.2004 määrusest nr 248 „Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord“. Kuna liik kasvab koosluses seentega, siis tuleb istutus teostada võimalikult suurte mätastena.

Invasiivse kanada kuldvitsa poolt hõivatud territoorium on tee ja ehitusalade servadel. Üldiselt see liik vallutab paljude teiste liikide kasvuala ja vaesustanud kooslust rikkudes varasemat looduslikku tasakaalu. Ilma sekkumiseta jätkab liik ilmselt levimist ja võimalik, et ka kaitsealuste liikide kasvukohtadesse, mistõttu on oluline seda takistada ja mis veelgi parem - liik alalt eemaldada. Eemaldamisel jälgida, et taime seemned ja juured ei kanduks ümbritsevatele aladele. Samuti jälgida, et taime elujõulisi juuri ja seemneid sisaldavat mulda ei kasutataks uushaljastuse rajamisel. Võõrliikide vastu võitlemise tõhusaimad meetmed on võõrliikide varajane avastamine, sellekohase teabe kiire levitamine ning võõrliigi kiire hävitamine (sasnovski karuputk) leviku algstaadiumis. Looduskaitseaduse alusel korraldab loodusesse sattunud võõrliigi isendite arvukuse reguleerimist Keskkonnaamet.

Puittaimestiku kasvutingimusi halvendab pinnaseveetaseme tõus. Tuleb tagada sademevee takistusteta äravool ning vältida sademevee kogunemist puude ümbrisesse. Ei ole lubatud kuhjata pinnast puutüvede ümber.

Kavandatud rajatiste ehitamisel tuleb tagada alles jäetavate puude kasvutingimused. Säilitatavate puude kaitsmiseks tuleb ehitustööde ajal kasutada kaitsemeetmeid:

- Kui kaevetöid tehakse puude juurestiku kaitseala piiril, tuleb paljastunud puujuured katta kaitseks külmumise või kuivamise eest, kuival perioodil tuleb puid kasta;
- Kaevetöö tegemisel säilitatavate puude läheduses, kus võib olla tegemist kergesti variseva pinnasega tuleb rajada tugiseinad, mis väldivad juurestiku kahjustumist pinnase nihkumise tagajärjel;
- Kaevetööga seotud alal piiratakse üksikpuud või puude ja põõsaste grupid piki juurestiku kaitseala piiri ajutise piirdeaiaga;
- Kaevetöö tegemisel juurestiku kaitsealal paigaldatakse puudele tüvekaitse, tüvekaitse ei tohi kahjustada puutüve (keelatud on kaitselaudise naelutamine või kruvimine puu tüve külge), kasutada pehmet materjali kaitselaudise ja puutüve vahel;

- Materjale, töövahendeid, pinnast jm ei tohi ladustada puude juurestiku kaitsealale. Erandjuhul võib liiklemise või materjalide ladustamise vajadusel juurestiku kaitsealal katta maapinna viisil, mis välistab pinnase tihenemise,
- Kaevetööd segavate puude raie ning okste kärpimine on lubatud vaid Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt väljastatud kirjaliku loa alusel;
- Puude ümber peab maapind jääma samale tasemele. Väljakaevatud pinnast ei tohi kuhjata juurekaela ümber;
- Järgida tuleb kõiki kehtivas Tallinna linna kaevetööde eeskirjas seatud nõudeid, et tagatud oleks puittaimede säilimine.

Kaitsealuste taimede inventeerimise järeldused ja soovitused (vt lisa nr 3.1) :

- Uuritavalt alalt leiti üks III kaitsekategooria liigi isend, laialehine neiuvaip (*Epipactis helleborine*), kasvukoht (Joonis 9, Joonis 11, tabel 2). Tüüpiline taime kasvukoht on leht- ja segametsad ning puisniidud. Tuvastatud üksikisend oli u 40 cm kõrge ja ilma õiteta. Võimalusel tuleks kasvukohta säilitada. Kuna tegu on üksikisendi leiuga ja esinduslik kasvukoht puudub, siis võib kaaluda ka ümberasustamise võimalust.
- Inventeeringu käigus leiti Looduslikku tasakaalu ohustavate võõrliikide nimekirjas olevatest liikidest kanada kuldvitsa (*Solidago canadensis*) ja Sosnovski karuputk (*Heracleum sosnowskyi*). Võõrliikide vastu võitlemise tõhusaimad meetmed on võõrliikide varajane avastamine, sellekohase teabe kiire levitamine ning võõrliigi kiire hävitamine leviku algstaadiumis. Looduskaitseaduse alusel korraldab loodusesse sattunud võõrliigi isendite arvukuse reguleerimist Keskkonnaamet;
- Arvestades väheväärtuslike puude kõrget osakaalu, siis on alal soovitatav III väärtusklassi üksikpuid võimalikult suures ulatuses säilitada. Säilivate puude võrad tuleb hooldada ja puhastada kuivanud okstest;
- Kogu inventeeritud alal eriti kõrge haljastusliku väärtusega puid või põõsaid ei ole.
- Laiema ja sümmeetrilisema võraga üksikpuud kasvavad kohtades, kus on paremad valgustingimused.
- Väärtuslikeks võib pidada Pagi tn 5 ja Lammi tänav T1 katastriüksustel kasvavaid heas tervislikus seisundis sümmeetrilise võraga h. pihlakaid ja pärni samuti üksikuid elujõulisi papleid ja mändi.
- Lammi tn 6 ala on varasemalt inventeeritud rannaniiduna, aga tänapäevaseks on ala võsastunud, metsastunud ja ehitustegevusest tugevalt mõjutatud ehk rannaniitu alal enam ei esine.
- Säilivate puude võrad tuleb hooldada ja puhastada kuivanud okstest.

Nahkhiirte ekspertarvamusest tulenevad nõuded

- Eestis tavalistest liikidest elavad piirkonnas põhja-nahkhiit, pargi-nahkhiir, veelendlane ja pruun-suurkõrv;
- Hoonete ehitamine ei tohiks kahjustada nahkhiiri ega nende elupaiku. Selleks mitte suurendada inimõju lähedases metsas vm puistus, kus nahkhiired öösel lendavad ja toituvad. Öise valgustuse puhul seda mitte paigutada veekogude äärde ega metsa. Äärmise vajaduse korral võivad ühe metsa läbiva raja ääres olla nõrgad, maapinda valgustavad kollased tuled. Taoline eeskaju on olemas mitmel pool Saksamaal, kus isegi suurlinnade metsades elavad nahkhiirte suvekolooniad ning kus enamik radu parkides ja metsades on öösel valgustamata;
- Kui mets on väga tihe, kus nahkhiirte lend on takistatud, siis saab seda soodustada metsa läbivate varjuliste radade abil, mida öösel ei valgustata. Seejuures tuleb tagada tiheda alusmetsa püsimine radade ümber, mis annab varju liigvalguse, tuule jm nahkhiirte lendu pärssivate ilmastikunähtuste vastu;

- Hoonete piirkonnas ja mujalgi peaks valgustus olema kollane-leebe, mitte tugev valge ega sinakas. Öine valgustus tuleks suunata alla, et tagada pime või hämar ala üleval, kus nahkhiired öösel lendavad;
- Nahkhiirte soodustamine on võimalik nii, et hoonete ehitamisel tehakse neile sissepääsuavad nt katuse piirkonda, kust nad pääsevad tühemikesse, mida kasutavad päevase varjepaigana ja mõnikord ka suvekoloonia elupaigana.

Ringmajanduse põhimõtted

- võimalusel projekteerida hooned selliselt, et tulevikus ei oleks välistatud hoone funktsionaalsuse muutmine;
- Ruumide planeerimisel vältida nõ „tühjade ruumide“ teket, mida ei ole võimalik kasutada. Võimalusel kasutada tekkivaid ebapraktilisi ruume panipaikade/jalgrattaruumide või muu taolise otstarbega;
- Hoone kandekonstruktsioonid ei ole muudetavad, kuid kandetelgede vahel on võimalik ette näha erinevaid planeeringulahendusi;
- Ehitis peab vastama kaasaegsetele energiatõhususe nõuetele ning kehtivale standardile. Vajadusel ja võimalusel kasutada energiatõhususe saavutamiseks taastuvenergia lahendusi;
- Vältida hoonete projekteerimisel materjalide raiskamist – st projekteeritud lahendused peavad olema sellised, et materjalide ülekulu on minimaalne ning et jäätmed oleksid sorteeritud.

Ehitusaluse kasvupinnase käitlemine tuleb läbi viia vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

- Reostuse kahtluse korral tuleb vajadusel ehitusprojekti staadiumis teostada reostusuuringud. Kinnistute pinnase seisukord, tulenevalt määratud sihtotstarbest, peab vastama täies ulatuses keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ kehtestatud piirnormidele.
- Juhul, kui kaevamistöode käigus tuvastatakse visuaalset või olfaktoorsest pinnasereostust, tuleb kaevetööd peatada ja erandkorras otsustada koos keskkonnaspetsialistiga sellise pinnase edasine käitlemine. Igasugune kaevetööde (reostunud pinnas) täiendav vajadus määratletakse tööde teostamise käigus tuginedes visuaalsele vaatlusele, lõhnadele ja vajadusel täiendavate pinnaseproovide analüüsitulemustele. Väljakaevatud pinnase üle tuleb pidada kaalulist arvestust saate- või veoselehtede alusel, näidates alalt väljakaevatud pinnase vedu ning üleandmist ja vastuvõtmist vastavate ettevõtete poolt

Olmejäätmete kogumiskoht on kavandatud prügimajadesse. Näha ette mahutid olmejäätmete kogumiseks liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse.

Jäätmemaja ja mahutite paigutamisel järgida JHE § 16: Nõuded jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele. Jäätmemahuti, mis ei ole käsitsi teisaldatav, tuleb paigutada selliselt, et seda on võimalik tühjendada jäätmeveokisse vahetult paiknemiskohast. Süvakogumismahuti tühjendamiseks peab olema tagatud veokiga ligipääs vähemalt 3 meetri kauguselt. Jäätmeveoki peatumiskoha ja süvakogumismahuti vahelisel alal ei tohi olla liiklusvahendeid, tara, õhukaablit, puuvõra või muid takistusi.

Planeeritud ala paikneb kõrge radoonisisalduse pinnasega alal. Soovitav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile, tarindite radoonikindlas lahendused so. Hermeetilised esimese korruse tarindid (radoonitõkkele) ja alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuv põrandaaluse sundventilatsioon (radoonikaevud). Vt. Lisa 3.4.

Nõuded müra leevendamiseks (detailplaneeringuala mürahinnangut, vt. lisa 3.2)

Läbiviidud mürauuringu kokkuvõttele ei ole vajalik seada nõudeid müra leevendamiseks. Tagatud on ka tänavapoolsete hoonete fassaadidel II kategooria alade liiklusrumade liiklusrumade piirväärtused.

Tabel 1. Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded (õhumüra isolatsiooni indeks $R'_{tr,s,w}$) olenevalt välismüra tasemest (väljavõtte standardist).

Ruumi tüüp	Välismüra taseme $L_{pA,eq,T}$ vahemikus						Üle 80 dB
	Kuni 55 dB	56-60 dB	61-65 dB	66-70 dB	71-75 dB	76-80 dB	
Elu- ja magamistuba korteris ja kõrgema kategooria hotellis, magamisruum lasteaias, puhkekodus, hooldeasutuses ja ühiselamus.	30	35	40	45	50	55	Välismüra taseme on antud ruumi jaoks liiga kõrge, selle vähendamine nõuab erimeetmeid.

Arvestades planeeringualal tekkivaid müra tasemeid on ehituslike võtetega võimalik tagada elamute sees kehtestatud müra normtasemed. Standardi EVS 842:2003 kohaselt tuleb planeeritava ala hoonete välispiirdeid projekteerida eluruumide puhul minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{w+Ctr} \geq 30$ dB. Paldiski mnt ja Pikaliiva tee poolsete fassaadidel peaks $R'_{w+Ctr} \geq 40$ dB. R'_{w} (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks – arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloomustab heli ülekannet läbi vaadeldava piirdekonstruktsiooni ja sellega külgnevate konstruktsioonide). C_{tr} on transpordimüra spektri lähendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717, mida kasutatakse ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikelementide valikul.

Kuna käesolevas mürahinnangus modelleerimise tulemusel selgus, et liiklusrumade tasemed jäävad madalamaks kui seadusega kehtestatud piirväärtused, siis mürahinnangus eraldi leevendavaid meetmeid ei soovita. Ehituslike võtetega on võimalik tagada siseruumides head akustilised tingimused. Haabersti linnaosa kehtiv üldplaneering näeb uute elamute planeerimisel ette vajadust leevendavate meetmete rakendamiseks. Seega edasisel projekteerimisel on soovitatav rakendada järgmisi leevendavaid meetmeid:

1. Hoonete välispiirete valikul tuleb lähtuda Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabelis 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest" toodud väärtustest.
2. Soovitatav on hoonete ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müra tasemeid teepoolsetel külgedel ja kavandada vaiksemat siseruumi nõudvad ruumid hoonete sisehoovi poolsetele külgedele.
3. Akende valikul eeskätt hoonete teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50% , siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse $10 \lg S/S_a$ võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja S_a on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspaketaknaid.
4. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset.

5. Kavandada/säilitada kõrg- ja madalhaljastust hoonestusalade ja teede vahelisele alale. Haljastusel on inimesele psühholoogiline efekt, mistõttu inimesel väheneb müra tajumine, kui ta ei näe otseselt müraallikat. Müratõkke seisukohalt ei ole haljastus iseenesest hea leevendusmeede, kuna tema reaalne mürasummutusefekt on väike.

6. Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete ja müratundlike ruumide paiknemisega vältimaks mürahäiringuid. Arvestama peab, et tehniliste seadmete müra ei tohi ületada ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

7. Planeeringu elluviimise ajal võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud keskkonnaministri 16.12.2016. a määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed eluja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid.

Keskkonnaseisundi hinnangu (lisa nr 3.3) kokkuvõttena ei peetud vajalikuks reostusuuringu koostamist.

Keskkonnaseisund

- Tellida kinnistu reostusuuringud selleks pädevust omavalt ettevõttelt või spetsialistilt (www.tallinn.ee/saastunud_maa-alad). Kinnistu pinnase seisukord, tulenevalt määratud sihtotstarbest, peab vastama täies ulatuses keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases” kehtestatud piirnormidele. Reostusuuringu lähteülesanne kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga (jaatmed@tallinnlv.ee);
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ning hoonete ehitamisel kasutada radoonikaitse meetmeid, juhindudes Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”;
- Vajadusel teha pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et tagada hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase” nõuetele;
- Pinnas peab vastama planeeringualal keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases” kehtestatud elamumaa piirnormidele;
- Pinnas peab vastama elamumaa normidele mitte ainult elamute all, vaid kogu elamumaa sihtotstarbega krundil;
- Keskkonnareostus tuleb edaspidi likvideerida täies ulatuses enne ehitamise alustamist ja maa-ala kasutuselevõttu arvestades reostusuuringutes ning saneerimisprojekti toodud juhiseid;
- Tööde teostamise omanikujärelevalvesse kaasata keskkonnaspetsialist, kellel on reostunud pinnase likvideerimise tööde kogemus;
- Potentsiaalselt reostunud pinnas või jäätmed eemaldada täielikult hoonete ja tehnovõrkude alt. Jäätmete või reostunud pinnase leidmisel jätkata kaevetöid ka väljaspool kaeviku ala kuni reostunud pinnast või jäätmeid enam ei esine. Hoonete vahelistel aladel, kuhu tehnovõrke ei rajata, tuleb veenduda, et ei esine reostunud pinnast ega jäätmeid;
- Pinnasereostuse tuvastamisel tuleb koos keskkonnaspetsialistiga otsustada sellise pinnase edasine käitlemine;

- Igasugune kaevetööde (reostunud pinnas) täiendav vajadus määratletakse tööde teostamise käigus tuginedes visuaalsele vaatlusele, lõhnadele ja vajadusel täiendavate pinnaseproovide analüüsitulemustele;
- Väljakaevatud pinnase üle tuleb pidada kaalulist arvestust saate- või veoselehtede alusel, näidates alalt väljakaevatud pinnase vedu ning üleandmist ja vastuvõtmist vastavate ettevõtete poolt;
- Reostunud pinnase sorteerimine objektile ei ole aktsepteeritav, kuna tegemist on jäätmekäitlustoiminguga ja selle jaoks peab ettevõtte omama keskkonnaluba;
- Maapõueseaduse § 97 alusel on ehitustööde käigus üle jääva kaevisse võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja tarbimine lubatud ainult Keskkonnaameti vastaval loal. Reostunud pinnase veoks võib olla vajalik taotleda Keskkonnaametist jäätmekäitleja registreeringut vastavalt Jäätmeseaduse § 987;
- Saasteaineid sisaldavate jäätmete liigitamisel võetakse aluseks keskkonnaministri 14.12.2015 määrusega nr 70 "Jäätmete liigitamise kord ja jäätmenimistu". Vastavalt määrusele loetakse pinnast, mille saasteainete sisaldus ületab tööstusmaa piirarvu, ohtlike jäätmete hulka;
- Pärast ehitustööde lõppu tuleb pädeva isiku poolt koostada saneerimisaruanne, mis esitatakse Tallinna Linnaplaneerimise Ametile edastamiseks Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnale;
- Raskemetallidega võimalikult reostunud pinnast käsitletakse samamoodi naftasaadustega reostunud pinnasega;
- Kui kohapeal pinnast ei sorteerita, siis tuleb analüüsitud pinnas transportida kohe edasisse kasutusk kohta või üle tööstusmaa piirarvu reostunud pinnas vastavasse jäätmekäitlusettevõttesse.

Valgusreostuse vältimiseks:

- Välisvalgustuseks kasutada valgusteid, mille intensiivsus üle 90° (soovitavalt üle 70°) juures on 0 cd. Kui valgusti ei vasta sellele, siis tuleb seda varjestada.
- Valgusallikad peavad olema varustatud eredust vähendavate kontrollseadmetega.
- Valgusallika intensiivsus ei tohi olla liiga suur, et silma kohanemisvõime pimedatel aladel oleks kõrge.
- Valgustid peavad väljastama silmale sobiva spektraaljaotusega valgust.
- Ükski valgustusseade ei tohi olla paigaldatud selliselt, et tekib pimestumise oht, et see häirib kohalikke elanikke või seda pole tehtud efektiivselt.
- Üldjuhul on keelatud kasutada elavhõbe-kvartslampe, kiirvalgusteid ja vilkuvas režiimis valgusteid.
- Keelatud on kasutada energiat raiskavaid ja liiga suure võimsusega lampe, kerakujulise kupliga lampe, mille ülemine poolsfäär pole läbipaistmatu.
- Ehitiste valgustamine peab toimuma suunaga ülevalt alla. Kui seda pole võimalik teha, siis peab valgustatud ala piir asuma kuni 1 meetri kaugusel objekti servast.
- Hoonete valgustamiseks ei tohi kasutada pöörlevaid, liikuvaid ja vilkuvaid valgusallikaid.
- Kõik välisvalgustid peavad olema päeval ajal välja lülitatud.
- Kuna piirkond on oluline nahkhiirte toitumisala, siis vältimaks valgustuse negatiivset mõju, tuleks kõnniteedel, teeäärtes ja haljasaladel kasutada madalama asetusega nõrku lampe, mis valgustavad piisavalt inimeste jalgradu, aga mitte puude võrseid ja eemalolevaid pöösaid.

- Puuvõrsid ja põõsaid ei tohi valgustada nahkhiirte aktiivsusperioodil.
- Eelistada „nupukaid“ liikumisanduritega valgusteid, mis reguleerivad automaatselt valgustamise aega ja valguse tugevust.

Kliimaneutraalsuse tingimustega arvestamine

- Projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda Tallinna kliimaneutraalsuse põhimõtetest;
- Tagada valmisolek ja võime kliimamuutustega kohanemiseks;
- Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada kliimamuutustega seotud riske;
- Ehitatavad hooned peavad olema energiatõhusad;
- Võimalusel kasutada hoonetes taastuvenergiat;
- Planeeritud ala teedevõrk ei ole üksnes sõidukitele, planeeritud on ühendatud kergliiklusteede võrgustik ka jalgsi ning jalgratastega liiklejatele;
- Kui on tagatud head ja kiired ühistranspordiühendused, siis võib eeldada, et tulevased elanikud kasutavad erasõidukeid vähem;
- Võimalik on hoonete katustele paigaldada päikesepaneele;
- Kruuntidele on kavandatud sorteeritud jäätmekogumise konteinerid;
- Alale on kavandatud sademevee kogumiseks veesilm/tiik;
- Kavandatud hoonete kütmine toimub kaugküttega;
- Tänavavalgustuse kavandamisel lähtuda ökonoomsusest ja ajakohastest tarkadest lahendustest.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks

- Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Immutada võimalusel sademevesi pinnasesse ja haljasaladele.
- Avalikult kasutatavad alad lahendada koos nõuetekohase sademevee ära juhtimisega.
- Sademevee ära juhtimine tuleb lahendada kuni olemasoleva eelvooluni.
- Vältida sademevee sattumist planeeritud kruntidelt naaberkinnistule ja tänavale.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ära juhtimise lahendus täpsustada ehitusprojekti.

4.5 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused;
- Telia sideehitise 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;
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga;
- Planeeritavale torustikule on vaja seada AS Tallinna Soojus kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus.

Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.

Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda UTL konkreetset tehnilised tingimused;

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI; Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuvälise vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel;
- Nõuded vertikaalplaneerimisele:
Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Immutada võimalusel sademevesi pinnasesse ja haljasaladel;
Avalikult kasutatavad alad lahendada koos nõuetekohase sademevee ära juhtimisega;
Sademevee ära juhtimine tuleb lahendada kuni olemasoleva eelvooluni;
Vältida sademevee sattumist planeeritud kruntidelt naaberkinnistutele ja tänavale;
Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojekti.
- Tänavavalgustuse, liikluskorralduse jm postid ei või paikneda kõnnitee vabas liikumisruumis;
- Välisvalgustuse projekteerimisel tellida täiendavad tehnilised tingimused.

4.6 Nõuded tuleohutuse tagamiseks

Hoone projekteerida siseministri 30.03.2017 määrusel nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ määratud tulepüsivusklassile vastavalt.

Hoone tulepüsivusklass määrata vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ järgi. Kavandatud hoone tule levikut takistavate meetmed määrata ehitusprojekti. Planeeritud hoone välise tuletõrje kustutusvee vajadus määrata hoone projekteerimise staadiumis vastavalt nende tuletõkkeseptsiooni pindaladele.

Planeeringuala välistulekustutusvesi on ette nähtud lahendada planeeritud tuletõrjehüdrantide baasil. Ringveetorustikul olevatest hüdrantidest on tagatud tulekustutusvesi 20 l/s. Tupikveetorul olevast hüdrantist on tagatud tulekustutusvesi 10 l/s.

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 7_Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

4.7 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks

Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb hoone sissepääsud valgustada. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb hoone ehitamisel kasutada vastupidavaid materjale. Näha ette atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur, et suurendada peremehetunnet ja vähendada vandalismiaktide ohtu.

5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja – seisukohtadele

Haabersti linnaosa üldplaneering

Planeeritud ala asub Tallinna Linnavolikogu 20.aprilli 2017 a. otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohasel korterelamute alal. Planeeritav ala arendatakse välja Haabersti linnaosa üldplaneeringu põhimõtteid arvestades.

Üldplaneeringus on Mustjõe asumis Padiski maanteest põhjapoolsele alale sätestanud järgnevad planeerimis- ja ehitustingimused:

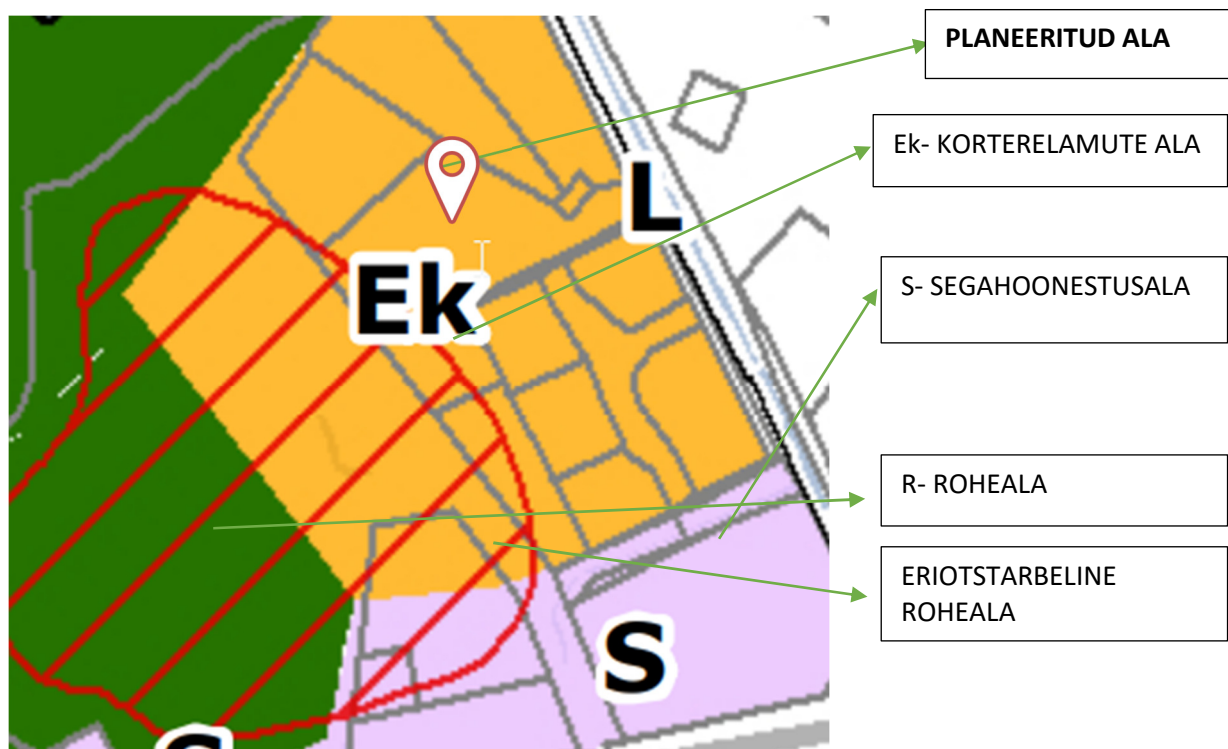
- Segahoonestusala on kavandatud ligikaudu 80 m laiuselt piki Paldiski maantee äärt;
- Haabersti linnaosa piiri ja Schwarzenbecki suvemõisa pargivahelise segahoonestuse kõrgus peab olema vahelduv, kuid jääma 21-44 m (maksimaalselt 12 korrust) piiresse;
- Paldiski maantee äärne segahoonestusala ja mere vaheline piirkond on ette nähtud korterelamute alaks ning hoonestuskõrgus peab langema mere suunas vastavalt 19-12m (maksimaalselt 5 korrust). Hoonestuskõrguse kavandamisel tuleb arvestada vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndi osaks olema vaatesektoriga, Kopli lahe lääneranniku sopist Rocca al Mare juures kiirtega Kaarli kirikule ja Toompea klindi põhjanõlvale;

Planeeritud alal on asjakohane arvestada korterelamute ala arendamisel viimati välja toodud tingimusega hoonete korruselisuse osas.

- Üldplaneeringus nähakse ette säilitada ning edasi arendada ülelinnaliste puhke – ja virgestusaladena Mustjõe randa (roheala nr 3);

Mustjõe ranna roheala on Tallinna linna piires üks olulisemaid pesitsus- ja rändepeatuspaikasad. Ette on nähtud roostiku säilitamine, maismaapoolsele piirile on välja ehitatud kergliiklustee. Mustjõe lähiala on ka rohekoridori ala. Mustjõgi on oluline sademevee kogumise ning ärajuhtimise ala, Mustjõe suudmeala on määratud ka üleujutusohuga alaks.

Planeeritud ala ei piirne vahetult Mustjõe rohealale, roheala paikneb ca 70 m kaugusel läänesuunas.



Skeem 1 Väljavõtte Haabersti linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaanist.

Korterelamute ala (Ek)

Korterelamute alal võivad paikneda kahe või enama korrusega korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad, kaubandus-, teenindus- ja lastehoiuettevõtted.

Planeeringuala paikneb kogu ulatuses korterelamute juhtotstarbega alal.

Segahoonestusala (S)

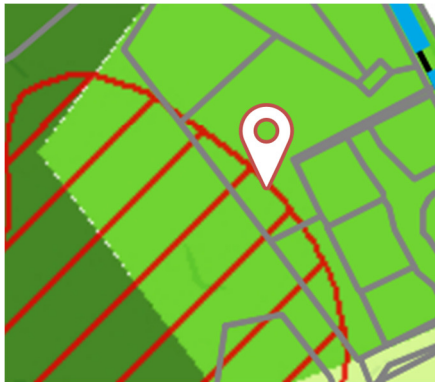
Alal võivad paikneda elamud, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm hooned, millel on linnalikkude elukeskkonda teenindav funktsioon. Piirkond tervikuna ei moodusta linnaehituslikus mõttes tõmbekeskust.

Segahoonestusala on kavandatud ligikaudu 80 m laiuselt piki Paldiski maantee äärt.

Piirnemine segahoonestusalaga ning piirkonna olemasolevate ja väljaarendatavate teenuse pakujate ning puhkeotstarbelise piirkonnana on tegemist suurepärase asukoha ning 15 minuti linna põhimõtteid toetava lahendusega.

Planeeritud ala haljastuse osakaal tsoneeringualal (tsoon nr 3) 40%, parklinn.

Eriotstarbeline roheala on ala, kus linnaosa üldplaneering nägi ette perspektiivse Mustjõe lõbustuspargi-ala väljaarendamine lõbustuspargina ei ole täitunud.

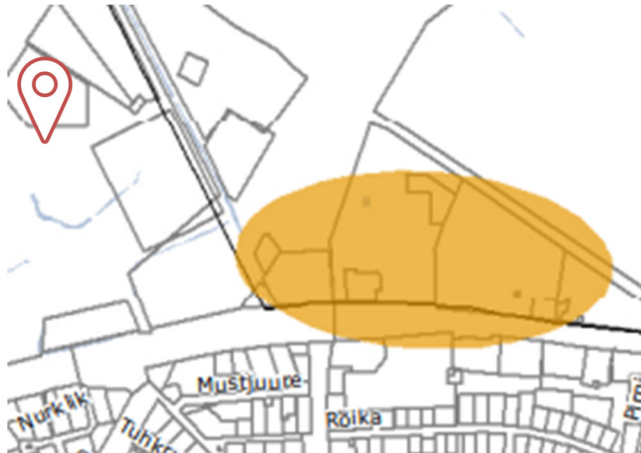


Skeem 2 Väljavõtte Haabersti linnaosa üldplaneeringu joonisest „Roheline võrgustik“

Ehituspiirkonnad



Skeem 3 Väljavõtte Haabersti linnaosa üldplaneeringu joonisest „Hoonestusõigused ja -tihendused“



Skeem 4 Väljavõtte Haabersti linnaosa üldplaneeringu joonisest „Keskuste paiknemine“

Üldplaneering näeb ette uue keskuseala väljaarendamise Merimetsa piirkonnas, alal paikneb mitu kauplust, äriruumid, hardusasutused ning mitu tervishoiuteenust osutavat asutust.

MUSTJÕE STRUKTUURPLAAN

Planeeringuala lahenduse koostamisel on aluseks Mustjõe struktuurplaani variant B.



Planeeringuala paikneb struktuurplaani tsoonis nr 3.

Tsooni nr 3 on jagatud kolmeks alaks. Tsooniosade vahelised alad on rohealad, kus võivad paikneda piirkonda teenindavad puhkeotstarbelised ja vabaaja sisustamisega seotud objektid. Ala paikneb Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndi vaatesektoris ning uushoonestuse kavandamisel on oluline arvestada korruselisust (3-4) ja suurimaks lubatud absoluutkõrguseks on määratud 19.1 ABS. Hoonete kõrgus väheneb mere suunas. Ala hoonestustihedus 1,2. Ala jääb aktiivse liikluse tsooni ja sellest

tulenevalt on kõigi hoonete esimestele korrustele tänavaga külgnevas osas vajalik kavandada äri- ja teeninduspinnad.

Ala hoonestusviis võib olla kas suletud või vahelduv perimetraalne hoonestus, mis fassaadidega paikneb planeeritud kvartalite hoonestusala piiri lähedal. Kavandatav hoonestus peab järgima mõlemal pool hoonestusala piiri ja moodustama tervikliku arhitektuurse lahenduse. Kvartali hoonete vaheline ala on soovitatav piirata hoonetega ühtses stiilis piirdeaiaga.

Detailplaneeringut koostatakse tervikliku teedevõrgustikuga ala ulatuses lähtuvalt Mustjõe struktuurplaanist. Detailplaneeringut on koostatud läbiviidud arhitektuurivõistluse võidutöö lahendusest lähtuvalt.

Lähim ühistranspordi peatus on „Humala“ ja „Mustjõe“ bussipeatused.

Planeeringuala paikneb linnaosa arengu võimalustest ning lähialal juba ellu viidud lahendustes tulenevalt soodsas asukohas

Planeeringuala arendatakse välja üldplaneeringu põhimõtteid arvestades.

Vastavus Tallinna Linnavalitsuse korralduses 11.06.2024 nr 571 „Lammi tn 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Haabersti linnosas“ määratud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele:

3.1 kavandada kõrguslikult liigendatud lahendus, hooned näha ette osaliselt 3-korruselised;

Detailplaneeringulahendust on hoonete korruselisuse osas täiendatud. Hoonete korruselisuseks on määratud liigendatud korruselisus 3-4, mida omakorda liigendavad 1-korruselised hooneosad.

3.2 kavandada naaberkinnistute lahendusega seotud ühine õueala;

Esitatud tingimusega on arvestatud ja ette on nähtud naaberaladega seotav õueala.

3.3 kavandada Lammi tn 8 ärihoone vastas kvaliteetne väljaku lahendus. Eskiisil krundi pos nr 2 linnapoolne hoone (Lammi tn T1 ja Lammi tänav T5 kinnistute nurk) esimesele korrusele näha ette kaubandus- ja/või teeninduspinnad, muuta maa-alusesse parklasse pääsu asukoht. Äripinnad kavandada tänavaruumi samal tasandil avanevatena;

Esitatud lähtetingimusega on arvestatud ja detailplaneeringu lahendust on täiendatud.

3.4 tagada vastavalt Mustjõe struktuurplaanile tsoonis vähemalt 40% maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal võimalikult kompaktsete aladena. Esitada väliruumi põhimõtteline lahendus;

Esitatud lähtetingimust on planeeringu koostamisel arvestatud, väliruumi põhimõtteline lahendus on koostamisel. Struktuurplaanis määratud tsoonides on tagatud planeeritud alal haljastuse osakaal vähemalt 40%.

3.5 hoonealune parkimiskorrus kavandada täielikult maa-alusena või kui see on osaliselt maa peale ulatuv (kuni 80cm), siis tagada meeldiv suhe ümbritseva keskkonnaga arhitektuursete, maastikulaste vms võtetega. Pandus kavandada täies ulatuses hoone mahus;

Esitatud lähtetingimust on planeeringu koostamisel arvestatud.

3.6 parkimise vajadus tagada vastavalt planeeringu koostamisel kehtivale parkimisnormatiivile. Tänavamaale võib kavandada lühiajalised kellaajalise piiranguga parkimiskohad;

Lähtetingimuse ettepanekuga on arvestatud.

3.7 parkimiskohtade ja muude liiklusrajatiste kavandamisel lähtuda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja muudest detailplaneeringu koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest;

Esitatud lähtetingimust on arvestatud.

3.8 kavandada mugavaid ja turvalisi rattaparkimiskohti ja hoiustamiskohti hoonetes. Jalgrataste parkimiskohtade arv määrata vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktooberi 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud „Tallinna rattastrateegiale 2018-2028“;

Esitatud lähtetingimust on planeeringu koostamisel arvestatud.

3.9 sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavalikogu 19.06.2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest imutada pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele;

Esitatud lähtetingimust on planeeringu koostamisel arvestatud.

3.10 detailplaneeringu materjalide hulka lisada planeeritava ala keskkonnaseisundi hinnang, kus on prognoositud jääkreostuse esinemise võimalikkus pinnases ja antud juhised edasisteks tegevusteks;

Esitatud lähtetingimusega on arvestatud. Koostatud on keskkonnaseisundi hinnang, vt. Lisa 3.3 kus on analüüsitud lähiala piirkonna reostust ja tuginetud varem koostatud uuringutele. Lisatud on nõue ehitusprojekti koostamisse, et reostuse tuvastamisel koostatakse saneerimiskava ja reostus likvideeritakse,

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

Esitatud lähtetingimusega on arvestatud, koostatud on mürauuring, vt Lisa 3.2.

3.12 teostada planeeringualal ja sellest 10m ulatuses Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandatavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohhtaimed. Kanda joonistele säilivate puude võrade ulatus koos väärtusklassi tähistava värvilahendusega. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada;

Koostatud on haljastuse inventuur ja rohhtaimestiku uuring, vt. lisa 3.1.

3.13 tuua välja liigiliselt, arvulisel ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavalikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie – ja hooldusõikusraja andmise kord“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale;

Planeeringus on kajastatud esialgne likvideeritavate puude arvutus.

3.14 Lammi tn 6 kinnistule jääb invasiivse võõrliigi Sosnovski karuputke (Heracleum sosnowskyi) koloonia. Kuna võõrliigi seemnepank püsib mullas vähemalt 10 aastat, siis igasugune pinnase liigutamine on koloonia alal keelatud, et seemned ei leviks. Kui koloonia alal on vajalik rasketehnikaga liikumine ja/või pinnase liigutamine, tuleb eelnevalt konsulteerida Keskkonnaametiga, et välistada karuputke levitamine;

Esitatud lähtetingimust on lisatud seletuskirja 4.4.

3.15 Eesti Geoloogiakeskuse radoonikaardi järgi jääb planeeritav ala kõrge radoonisisaldusega piirkonda. Projekteerimisel hinnata vajalikke radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 40:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes. Radoonikaitse meetmete mitterakendumisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised. Kuna radoon ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud, siis uuringu koostamisel edastada see Terviseametile ülevaatamiseks;

Koostatud on radooniuuring, vt. lisa 3.4.

3.16 arvestada prognoositava liiklusrumaga tulevikus võttes arvesse ümberkaudseis planeeringuid. Müramodelleeringute koostamisel lähtuda Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Mürahinnangu tulemusel peavad selguma konkreetsed tulemustel põhinevad müraleevendusmeetmed, millest hoonete projekteerimisel juhinduda;

Koostatud on mürauuring, vt. lisa 3.2.

3.17 detailplaneeringu koostamisel arvestada ringmajanduse põhimõtteid (sh hoonete mitmfunktsionaalsus, efektiivne ruumi kasutamine, ümberplaneerimise võimalused, ehitiste energiatõhusus, ressursside säästev planeerimine);

Seatud on nõuded ehitusprojekti koostamiseks p. 4.4

3.18 kavandada planeeritavate hoonete jäätmemahutite suurused ja arv vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja (edaspidi ka JHE, vastu võetud 9. märtsi 2023 määrus nr 3) lisale 3. Segaolmejäätmete mahutite arvelt arvestada plast+metallpakendi ning klaaspakendi mahutid. Jäätmemaja ja (süva)mahutite paigaldamisel järgida JHE §21: Jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele esitatavad nõuded;

Planeeringus on kavandatud konteinerite võimalik asukoht, mis täpsustatakse ehitusprojekti.

3.19 Lammi tn 6 kinnistul viia läbi reostusuuringud. Kinnistute pinnase seisukord, tulenevalt määratud sihtotstarbest, peab vastama täies ulatuses keskkonnaministri 28. juuni 2019 määruse nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ kehtestatud piirnormidele;

Keskkonnaseisund hinnangu kohaselt ei ole otstarbekas praeguses staadiumis uuringu läbiviimine. Seatud on nõuded ehitusprojekti koostamiseks p.4.4

3.20 planeeringus esitada rohefaktori metoodikal arvutus;

Rohefaktori arvutus on koostatud

3.21 arvestada Tallinna Linnavolikodu 3. juuni 2021 määruse nr 14 „Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030“ põhimõtetega;

Esitatud lähtetingimust on planeeringu koostamisel arvestatud. P. 4.4 on välja toodud olulisemad tingimused mida on võimalik projekteerimisel aluseks võtta

Planeering on kooskõlas järgmiste üldisemate planeeringute, standardite, määruste ja seadustega:

Haabersti linnaosa üldplaneering

Detailplaneering on koostatud Haabersti linnaosa üldplaneeringu põhimõtetest lähtuvalt. Vt, p 5.

Planeeringus on arvestatud:

Tallinna arengustrateegia 2035

- Detailplaneeringus kavandatakse terviklik linnaruum. Planeering näeb ette segafunktsioonilise hoonestuse kavandamise, kus hoone esimesel korrusel saavad paikneda äripinnad ning ülemistel korrustel korterid. Planeeritud piirkond on hea teenindusega, alale on ehitamisel ka lasteaed, lähialal on kool ja tervishoiuasutused
- Hea ühistranspordi ühendus loob võimaluse paari peatuse kaugusel paikneva piirkondliku keskuse külastamiseks
- Ala paikneb hea puhkepiirkonna vahetus läheduses.

Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“

- Planeeritud parkimiskohtade mõõtmed on vastavuses standardi soovitustele. Maa-alusele parkimiskorrusele kavandatud parkimiskohtade laius on 2,6 - 2,7 m ja pikkus 5 m. Maapealsel osal on parkimiskohtade mõõdud sõltuvad parkimise nurgast, arvestades standardi soovitusi;
- Kavandatud jalg- ja jalgrattatee on laiusega 3,5 m. Kavandatud kõnnitee laius on 1,5 m.
- Detailplaneeringu lahendus arvestab standardi soovitust, kus parkimishoone sisse- ja väljasõidud ei tohi paikneda naaberkrundi hoonete akendele lähemal kui 10 m.

Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028

- Jalgrataste parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt Tallinna rattastrateegiale 2018-2028, vt. seletuskirja ptk. 3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted.

Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusele nr 84 "Tallinna parkimiskohtade arvu normid"

- Normatiivsete parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt "Tallinna parkimiskohtade arvu normid" normatiivile, vt. seletuskirja ptk. 3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted. Planeeritud kruntidele on kavandatud normatiivsed parkimise kohad.

Tallinna jäätmehoolduseeskiri

- Jäätmekonteinerite orienteeruvad asukohad on määratud ptk. 3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted. Jäätmekonteinerid on kavandatud paigutada prügimajadesse. Nõuded jäätmete sorteerimiseks on seatud seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Hoone projekteerimisel võtta arvesse 02.2020 koostatud „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend;

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

Likvideeritavate puude asendusistutuste vajadus on arvutatud vastavalt määrusele, vt. seletuskirja ptk. 3.5 haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.

Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

- Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt määrusele. Hoonestusala on määratud naaberkinnistul asuvatest hoonetest vähemalt 8 m kaugusele, vt. seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks ja põhijoonis.

Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Keskkonnaministri 06.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“.

- Alal läbiviidud mürauuringu kohaselt ülenormatiivset müra ei esine.

Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegiale aastani 2030“.

- Koormuse vähendamiseks ühisorustikele on määratud nõuded ehitusprojekti koostamiseks, Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, vt. ptk. 4.2.

Eesti standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine.

- Kavandatud hoonete ja ümbritseva linnakeskkonnaga ühendatud liikumistee lisavad alale elavust ja kontrolli avaliku ruumi üle. Atraktiivne maastikudisain suurendavad heaolutunnet, luues mulje tugevast järelevalvest, vähendades seega kuriteohirmu. Peamisteks meetmeteks on hoone

sissepääsude valgustamine ning atraktiivse maatikukujunduse ja arhitektuuri rajamine. Nõuded turvalisuse tagamiseks on toodud ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus”.

- Planeeritud ala jääb määruse lisa 2 kohasesse kaugkütte piirkonda. Soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil, vt. seletuskirja ptk. 3.8 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.

Planeering on kooskõlas järgmiste uuringutega:

- | | |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lisa 3.1 | Lammi tn 6 planeeringuala haljastuse inventuur |
| Lisa 3.1.1 | Paldiski mnt 80b (<i>aadress on muutnud</i>) paikneva kraavi kaldaala haljastuse inventuur. Koostaja Lemma OÜ |
| Lisa 3.1.2 | Hinnang Paldiski mnt 80b (<i>aadress on muutunud</i>) paikneva kraavi kalda-ala elustikule. Koostaja PhD Priit Zingel |
| Lisa 3.2 | Mürauuring. Koostaja Lemma OÜ |
| Lisa 3.3. | Keskkonnaseisundi hinnang. Koostaja Lemma OÜ |
| Lisa 3.4 | Lammi tn 6, Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond radoonisisalduse mõõtmine Pinnases. Koostaja Tulelaev OÜ |
| Lisa 3.5 | Ekspertarvamus kimalaste keskkonnaseisundi kohta. Koostaja Eha Kruus, Märt Kruus |
| Lisa 3.6 | Ekspertarvamus nahkhiirte kohta. Koostaja Matti Masing |

Haljastuse inventuur

Detailplaneeringus on arvestatud puittaimede haljastuslikus hinnangus esitatud ettepanekuid, vt. seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks. Inventeerimise aruanne, Lisa nr 3.1

Mürahinnang

Detailplaneeringu käigus koostatud mürahinnangut vaata lisa nr. 3.2.

Keskkonnaseisundi hinnang

Keskkonnaseisundi hinnangut vaata lisa nr. 3.3

Radooniuuring

Planeeritud ala paikneb kõrge radoonisisaldusega alal. Seatud on nõuded ehitusprojekti koostamiseks. Radooniuuringu raport vt. lisa nr 3.4

II Joonised

Joonis nr 1	Asukohaskeem
Joonis nr 2	Põhijoonis
Joonis nr 3	Tehnovõrkude koondplaan
Joonis nr 4	Parkimisskeem
Joonis nr 5	TTskeem

Illustreeriv materjal