

SISUKORD – KÕIDE I

I	SELETUSKIRI	2
1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	2
2.	PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	3
2.1	Ettepanek planeeringuala muutmiseks ja detailplaneeringu nimetuse muutmiseks...	3
3.	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU I ETAPI EESMÄRGID	4
4.	PLANEERINGUS KAVANDATU (I ETAPP)	5
4.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	5
4.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted (I Etapp)	5
4.3	Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbe ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad. (I ETAPP ja II etapi algatatud mahud)	7
4.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted (I etapp)	9
4.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted sh asendusistutuse vajaduse arvutus (I etapp)	9
4.6	Tehnovõrgud (I etapis).....	13
4.6.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	13
4.6.2	Elektrivarustus ja välisvalgustus	16
4.6.3	Soojusvarustus.....	17
4.6.4	Gaasivarustus	18
4.6.5	Sidevarustus	18
4.7	Liikluskorraldus ja parkimise korraldamise põhimõtted sh parkimiskohtade vajaduse arvutus (I etapp)	18
4.8	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted (I etapp).....	20
4.9	Kehtivad ja planeeritud kitsendused (I Etapp).....	20
4.9.1	Kehtivad kitsendused	20
4.9.1	Kavandatud kitsendused.....	21
5.	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED (I ETAPP)	22
5.1	Nõuded hoonete ehitusprojektide koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded	22
5.2	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	23
5.3	Nõuded haljastuse projekteerimiseks, rajamiseks, hoolduseks ja kaitsmiseks	23
5.4	Täiendavate uuringute vajadus	23
5.5	Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus.....	24
5.6	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	24
5.7	Keskkonnakaitselised nõuded.....	24
5.7.1	Müra leevendamise nõuded.....	24
5.7.2	Insolatsiooni nõuded	25
5.7.3	Pinnase radoonisisaldusest tulenevad nõuded.....	25
5.7.4	Jäätmehoolduse põhimõtted	26
5.7.5	Kaitstavad loomaliigid	26
5.8	Tuleohutuse tagamine	26
5.9	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	27
5.10	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas.....	27
6.	PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LAHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE (I ETAPP)	30
6.1	Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmarkidele	30
6.2	Kavandatu mõju lahipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	30

6.3	Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele	31
6.4	Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule.....	32
6.5	Vastavus siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“	33
6.6	Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 Linnatänavad.....	33
6.7	Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 29.07.2025 korraldusele nr 723 „Tallinna parkimisnormatiiv“	33
6.8	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugkütte piirkonna piirid, kaugkütte võrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“	33
6.9	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusega nr 2 kinnitatud „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“	34
6.10	Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määrusega nr 15 kinnitatud „Haljastuse inventeerimise kord“	34
6.11	Vastavus Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine	34
6.12	Vastavus radooniuuringule	34
6.13	Vastavus liiklusmürauuringule	34
6.14	Vastavus riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded.“	35
6.15	Vastavus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“	35
7.	DETAILPLANEERINGUSSE SISSE VIIDUD MUUDATUSED VÕRRELDES ALGATATUD DETAILPLANEERINGUGA	36

II JOONISED

1	Asukoha skeem	DP-1
2	Põhijoonis	DP-2
3	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3
4	Liikluskorralduse skeem	DP-4

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Tallinna Linnavalitsuse 3.11.2021 määrus nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“
- Detailplaneeringu algatamise otsus (LV 12.09.2012 korraldus nr 1238-k, Rahumäe tee 2/2 ja 2/3, A. H. Tammsaare tee 53a, 53b, ja 55 kruntide ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Kristiine linnaosas)
- Breve Consult OÜ taotlus nr 027890 detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 30.11.2006

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Tallinna Linnavolikogu 03.11.2016 otsusega nr 172 kehtestatud „Kristiine linnaosa üldplaneering“
- Tallinna Linnavolikogu 13.06.2013 määrusega nr 40 kinnitatud „Tallinna haljastu tegevuskava aastateks 2013-2025“
- Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määrusega nr 15 kinnitatud „Haljastuse inventeerimise kord“
- Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusega nr 2 kinnitatud „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“
- Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“
- Tallinna Linnavolikogu 16.06.2011 otsusega nr 107 vastu võetud „Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“
- Õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“)
- Tallinna Linnavalitsuse 29.07.2025 korraldusele nr 723 „Tallinna parkimisnormatiiv“

2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Kristiine linnaosa Järve asumis, mis piirneb põhjast A.H.Tammsaare teega, idast Rahumäe teega ja lõunast jääb Tuisu tänava pikenduse vahelisele alale.

Käesolev detailplaneering võetakse vastu kahes etapis. Käesolev dokument kirjeldab planeeritud maa-ala I etapi planeeringulahendust. I etapi planeeringulahendus võetakse vastu esimesena.

Planeeritud maa-ala I etapi planeeringuala piirneb põhjast A. H. Tammsaare tee 53 a kinnistul paikneva bensiinjaamaga, idast Rahumäe teega, lõunast Tuisu tänava pikenduse ja elamu kinnistuga Rahumäe tee 2/3 ning lääne küljest kinnistuga Tuisu tn 30, mis on 2- korruseline väike-hulgimüügi kauplus-ladu.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub nii Rahumäe kui ka Retke teelt mööda planeeritud Tuisu tänava pikendust.

Planeeritud maa-ala I etapi kinnistud on: riigikaitsemaa sihtotstarbega Rahumäe tee 2/2, sihtotstarbega maa sihtotstarbega Rahumäe tee 2f ja transpordimaa sihtotstarbega Tuisu tänav T4 kinnistu. Lisaks jäävad planeeritud alale osaliselt Tallinna linna omandis olevad transpordimaa sihtotstarbega Tuisu tänav T3 ja Rahumäe tee T1 kinnistud. Rahumäe tee 2/2 ja Rahumäe tee 2f on hoonestamata ning Tuisu tänav T3 ja Tuisu tänava T4 on osaliselt välja ehitatud.

I Etapi planeeritud territooriumi suurus on 1.17 ha.

Planeeritud maa-ala II etapi planeeringuala piirneb põhjast A.H.Tammsaare teega, idast Rahumäe teega, läänest kinnistuga A.H.Tammsaare 53 ja lõunast I etapis planeeritud detailplaneeringu ala Pos 2 ga (aadressi ettepanek Rahumäe tee 2g).

Planeeritavad kinnistud on: ärimaa sihtotstarbega A.H.Tammsaare tee 53a kinnistu, tootmismaa sihtotstarbega A.H.Tammsaare tee 53b kinnistu. Lisaks jääb planeeringu alale osaliselt Tallinna linna omandis olev transpordimaa kinnistu Rahumäe tee T1 kinnistu.

II etapi planeeritud territooriumi suurus on 0.57 ha

II etapi maa-ala kohta koostatakse eraldiseisev seletuskiri.

2.1 Ettepanek planeeringuala muutmiseks ja detailplaneeringu nimetuse muutmiseks

Algamise korraldusega algatati Kristiine linnaosas, 2,66 ha suurusel maa-alal, Rahumäe tee 2/2 ja 2/3, A. H. Tammsaare tee 53a, 53b ja 55 kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamine. Algamise korralduses detailplaneeringu eesmärk on osaliselt muuta planeeritavale alale jäävate kruntide piire ning maakasutuse sihtotstarbeid nii, et moodustatakse 4 ärimaa, 1 elumumaa, 1 transpordimaa ja 1 tootmismaa maakasutuse sihtotstarbega krunti ja määratakse täiendav ehitusõigus ühe kuni 14 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu, kahe kuni 13 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ning ühe kuni 4 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone rajamiseks.

Tallinna Linnavalitsuse 16.01.2019 korraldusega nr 54-k „A. H. Tammsaare tee 55 katastriüksuse jagamisel aadresside ja sihtotstarvete määramine Kristiine linnaosas“ määrati A. H. Tammsaare tee 55 kinnistule uus aadress Tuisu tn 30.

Algatamise korralduse kohaselt hõlmas planeeringuala Rahumäe tee 2/3 kinnistut. Detailplaneeringu koostamise käigus Rahumäe tee 2/3 omanik esitas 29.03.2021 pöördumise jätta Rahumäe tee 2/3 kinnistu planeeritud alast välja (vt DP Lisad Lisa 1 menetlusdokumendid).

Detailplaneeringu koostamise käigus tutvustas Rahumäe tee 2/2 ja Rahumäe tee 2f kinnistute arendaja Tallinna Linnaplaneerimise Ametile endale kuuluvate kinnistute osas +Arhitektide poolt korrigeeritud lahendust ning lepiti kokku, et tehakse ettepanek planeeringuala vähendamiseks. Kuivõrd Tuisu tn 30 (ladu), A.H.Tammsaare tee 53a (tankla), A.H.Tammsaare tee 53b (olemasolev alajaam) ja Rahumäe tee 2/3 (elamu) ei soovi linnaruumilist arengut ja muudatusi kavandada. (vt. DP Lisad Lisa 1 menetlusdokumendid)

Detailplaneeringu edasise koostamise käigus avaldas A.H.Tammsaare 53a, 53b kinnistu omanik soovi algatatud planeeringuga enda kinnistute osas jätkata. Kuivõrd erinevate planeeringuala kinnistute planeeringulahenduste koostamisel on tekkinud oluline ajaline vahe, on optimaalne ja põhjendatud A.H.Tammsaare 53a, 53b kinnistu ning lähiala maa-ala lahendustega jätkata II etapis, et vältida viivitust I etapi kinnistute planeeringulahenduse vastuvõtmisel.

Uueks detailplaneeringu nimetuseks määrata Rahumäe tee 2/2, Rahumäe tee 2f, A.H.Tammsaare tee 53a, 53b kinnistute ning lähiala detailplaneering.

I etapis vastuvõetav planeeringuala suuruseks jääb 1,17 ha, mis on Rahumäe tee 2/2 ja Rahumäe tee 2f kinnistute ning lähiala detailplaneering. II etapis vastuvõetav ala on A.H.Tammsaare 53a, 53b ning lähiala detailplaneering, planeeringuala suurusega 0.57 ha.

3. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU I ETAPI EESMÄRGID

I Etapis vastuvõetav Rahumäe tee 2/2 ja Rahumäe tee 2f ning lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärk on osaliselt muuta planeeritavale alale jäävate kruntide piire ning maakasutuse sihtotstarbeid. Moodustatakse 1 ärimaa ja 1 elamumaa ning 1 transpordimaa maakasutuse sihtotstarbega krunt. Määratakse täiendav ehitusõigus ühe kuni 6 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega korterelamu, ühe kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone rajamiseks. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Mitmekesistada linnaruumi Rahumäe tee magistraaltänaval ääres ja perspektiivse Tuisu tänava pikenduse vahelises lõigus ning ümberkruntimise teel kavandada kaasaegsem linnaehituslikult sobivam hoonestus;
- Kavandada Rahumäe tee ja Tuisu tänava pikenduse äärde tänavahaljastust;
- Moodustada planeeringuala lõunaosas asuvatest transpordimaa kruntidest transpordimaa sihtotstarbega krunt, et tagada Kristiine üldplaneeringus kajastuv Tuisu tänava pikendusel paiknev Retke tee ja Rahumäe teede vahelisel alal avalikult kasutatav tee.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU (I etapp)

4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringu I etapis on kokku kavandatud 3 krunti: 1 elamumaa sihtotstarbega krunt (Pos 1) ja 1 ärimaa sihtotstarbega krunt (Pos 2) ja 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt (Pos 3).

Krunt pos 1 (aadressi ettepanek Tuisu tn 28) on ette nähtud moodustada Rahumäe tee 2f kinnistu ja Rahumäe tee 2/2 kinnistu osa liitmisel ning moodustatava krundi planeeritud sihtotstarve on 100 % elamumaa.

Krunt pos 2 (aadressi ettepanek Rahumäe tee 2g) on ette nähtud moodustada kinnistu osa eraldamisega Rahumäe tee 2/2 kinnistust ning moodustatava krundi planeeritud sihtotstarve on 100 % ärimaa.

Krundi pos 3 (Tuisu tänav T3) moodustamiseks on ette nähtud liita Tuisu tänav T3 ja Tuisu tänav T4 kinnistud ning moodustuva krundi sihtotstarve on transpordimaa. Krunt on planeeritud avalikult kasutatava Tuisu tänava pikenduse rajamiseks Rahumäe tee ja Retke tee vahelisele alale.

Detailplaneeringu II etapis on kokku kavandatud 2 krunti: 1 ärimaa sihtotstarbega krunt (pos 4) ja 1 tootmismaa sihtotstarbega krunt (pos 5)

Krundi pos 4 (A.H. Tammsaare tee 53a) sihtotstarve on ärimaa ja krundi piire ei muudeta.

Krundi pos 5 (H. Tammsaare tee 53b) sihtotstarve on tootmismaa, krundi piire ei muudeta.

4.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted (I Etapp)

Tallinna Linnavolikogu 03.11.2016 otsusega nr 172 kehtestatud Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt on planeeritud ala juhtotstarve segahoonestusala, mille Tammsaare ja Rahumäe tee äärne osa on magistraaltänavate äärse ärivööndi funktsiooniga. Kristiine ÜP näeb ette, et segahoonestusalale võib kavandada elamuid, nende naabruse sobivaid äri- ja ühiskondlikke hooneid jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Alale ei tohi rajada tööstusettevõtteid. Magistraaltänavate äärse ärivööndi funktsiooniga alale võib kavandada põhiliselt ärifunktsioonilisi hooneid nagu kaubandus-, teenindus- ja toitlustusettevõtteid, mitmefunktsioonilisi büroohooneid jm magistraaltänavate äärde linnaehituslikult kohaseid ehitisi. Põhjendatud juhtudel võib kavandada ka elamuid tingimusel, et nende alakorrustel paiknevad peatänavale avaneva sissepääsuga äriruumid ning rakendatakse ehituslikke meetmeid hoonetes magistraaltänavast tuleneva müra mõju leevendamiseks.

Detailplaneeringu algatamisettepanek esitati 2006. aasta novembrikuus ja planeeringulahendus töötati välja enne Kristiine linnaosa üldplaneeringu kehtestamist ning siis kehtinud Tallinna üldplaneeringu kohaselt jäi planeeritav ala ettevõtluse segahoonestusala juhtotstarbega alale, kus võib paikneda igasugune ettevõtlus v.a ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine ning alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi.

Planeeritud ala asub olemasoleva magistraaltänaava Rahumäe tee äärses vööndis ja üldplaneeringus määratud segahoonestusalal. Üldplaneeringus määratud ärivööndi laiuseks loetakse tinglikult ligikaudu 50 m, kuid täpne ulatus määratakse detailplaneeringuga.

Detailplaneeringu lahendus on koostatud +Arhitektide poolt. Hoonestuse mahuline kontseptsioon lähtub ümbritseva linnaruumi olemasolevast ja kavandatavast hoonestusest, naabruses paiknevatest rohealadest, aga ka kinnistu kontaktvööndisse jäävate olevate ja planeeritavate liikumisteede võrgustikust ning nende intensiivsusest.

Hoonete kompleks on loodud polüfunktsionaalse maakasutusega, paiknedes osaliselt magistraaltänaavaäärses ja segahoonestusala vööndis. Magistraaltänaava ääres on Pos 2 hoone kavandatud 100% ärifunktsioon ja segahoonestusala on sisekvartalisse Pos 1 hoone kavandatud 100% elamumaa funktsiooniga, elavdades ala ööpäevaringset kasutust.

Kavandatava hoonestusmahu korruselisis kasvab tihedama ja mürarikkama keskkonna, A.H.Tammsaare tee ja Rahumäe tee ristmiku poole. Ärihoone maht magistraaltänaava servas on sisekvartalisse kavandatud eluhoonele heaks müra kaitseks. Eluhoone mahu põhifookus on põhimahult suunaga lõunasse, Tuisu rohealale. Sisekvartalisse kavandatud poolprivaatne haljastatud ruum suhestub lõunasuunal paiknevate madalate hoonestusmahtudega ja moodustub naaberkinnistul paikneva eramaja suhtes puhvertsooni. Tuisu tänaava äärse eluhoone sisehooviala väärtustamiseks on kavandatud rekreatsiooniala koos lastemänguväljakuga, kuhu on kavandatud katusehaljastus ja täiendav kõrg- ja madalhaljastus, lisaks on kavandatud eluhoone ja säiliva olemasoleva kauplus-laohoone vahele kavandatud puude grupp tänavahaljastuse printsiibil.

Antud lahendus vastab Kristiine linnaosa üldplaneeringus määratletud segahoonestusala juhtotstarbele, mis võimaldab detailplaneeringuga määrata palju erinevaid kasutusfunktsioone, sh elamu- ja ärifunktsiooni. Segafunktsioonilise juhtotstarbega alade laiendamise, magistraaltänavate ärivööndi väljaarendamise ja uue kasutuse ning hoonestamisega suurendatakse linnaosa mitmekesisust, elavust ja vähesel määral tihedust.

Krundile pos 1 (aadressi ettepanek Tuisu tn 28) on planeeritud astmeliselt 4 -6 maapealse ja kuni 3 maa-aluse korrusega korterelamu, mille maa-alune ja maapealsed korrused on blokeeritud krundi pos 2 hoone vastavate korrustega. Juurdepääs krundile on Tuisu tänaava pikenduselt ning läbi krundi on juurdepääs ka krundi pos 2 hoone maa-alusele parkimiskorrusele.

Krundile pos 2 (aadressi ettepanek Rahumäe tee 2g) on planeeritud astmeliselt 6 -7 maapealse ja kuni 2 maa-aluse korrusega ärihoone, mille maa-alune ja maapealsed korrused on blokeeritud krundi pos 1 hoone vastavate korrustega. Juurdepääs maa-alusele parkimiskorrusele on Tuisu tn pikenduselt läbi krundi pos 1. Jalakäijatel ja jalgratturitel on juurdepääs Rahumäe teelt ja Tuisu tänaava pikenduselt Tuisu tn 30 külgnevalt küljelt.

Parkimine on lahendatud maa alusel korrusel. (Lisa 9 Liiklusskeem).

Kruntidele planeeritud hooned on kavandatud plokistada ning need moodustavad ühtse terviku.

Kruntide ala, mis jääb pos 1 hoonest ida poole ja pos 2 hoonest lõuna poole, on kavandatud katusehaljastusega kaetud ja maaga ühendatud terviklikuks haljastatud rohealaks, kuhu on planeeritud lastemänguväljaku rajamine. Lisaks on kavandatud Tuisu tn 30 külgnevas küljes rajada kõnnitee ja puude rida Rahumäe tee 2/2 ja Tuisu tn 28 kruntidele.

Krundil Pos 1 tuleb tagada maaga ühendatud haljastuse osakaal vähemalt 30%, millele lisandub katusehaljastus. Haljastusest vähemalt 2/3 tuleb kavandada kompaktse kõrghaljastusega haljasalana.

Juhul kui ehitusprojekti koostamise käigus selgub, et kruntide Pos 1 ja Pos 2 kehtivad parkimismidnormid võimaldavad vähendada parkimiskohtade arvu, tuleb eelisjärjekorras vähendada maa-aluse hoonestusala ulatust ning suurendada vastavas mahus kompaktse kõrghaljastusega roheala osakaalu, eesmärgiga parandada kavandatava elukeskkonna kvaliteeti.

Krundile pos 3 (Tuisu tn T3) on planeeritud avalikult kasutatava Tuisu tänava pikenduse rajamine Rahumäe tee ja Retke tee vahelisele alale. Tuisu tn pikendusele on kavandatud sõidutee ja kergliiklus- või kõnnitee ning tänavahaljastus.

Rahumäe tee äärde on planeeritud kergliiklus- ja kõnniteed ning tänavahaljastus.

Rahumäe tee ja Tuisu tänava ristmiku lähedusse jääval Rahumäe tee 2/3 kinnistul, mis on arvatud omaniku soovil planeeringualast välja, paikneb 2-korruseline üksikelamu. Juurdepääs krundile on Tuisu tänavalt, arvestades olemasoleva juurdepääsu asukohta.

4.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbe ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad. (I ETAPP ja II etapi algatatud mahud)

Pos 1 aadressi ettepanek Tuisu tn 28

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa 100 %
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud korruselisus	4 kuni 6/ kuni -3
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	24.0 m
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	895 m ² (maapealne) 1590 m ² (maa-alune)
Korterite arv:	44 korterit

Korterite arv täpsustatakse tulenevalt ehitusprojekti ehitusloa taotlemise ajal kehtivast parkimismidnormist.

Juurdepääs krundile on kavandatud Tuisu tänava pikenduselt maa-alusele korrusele. Määratud on juurdepääsuservituudi vajadusega ala krundi Pos 2 kasuks (2286 m²).

Pos 2 aadressi ettepanek Rahumäe tee 2g

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa 100%
Hoonete suurim lubatud korruselisus	6 kuni 7 + tehno / kuni -2
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	28,00 m (+tehno 31,00)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	1440 m ² (maapealne) 1660 m ² (maa-alune)

Krundile on kavandatud ärihoone, mille maa-alustel korrustel on parkimine.

Maa-alusesse parklasse on juurdepääs Tuisu tänavalt läbi krundi Pos 1

Pos 3 Tuisu tn T3

Krundi sihtotstarve on 100% transpordimaa, mida ei muudeta.

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-

Krunt moodustatakse kruntidest Pos 3a (Tuisu tänav T4) ja Pos 3b (Tuisu tänav T3).
Planeeritav Tuisu tn pikendus määratakse avalikult kasutatavaks teeks.

Kinnistule Tuisu tn 30 on vaja seada tasuta tähtajatu isikliku kasutusõigusega servituut 305 m² avalikult kasutatavale kõnniteele.

Pos 4 A. H. Tammsaare tee 53a (algatatud mahud, II Etapp)

Krundi sihtotstarve on 100% ärimaa, mida ei muudeta.

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud korruselisus	13/-1
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	44,90 m
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	1000 m ² (maapealne)
	1530 m ² (maa-alune)

Krundile on kavandatud ärihoone, mille maa-alusel korrusel on parkimine ja ühel maapealsel korrusel ning kinnistul on parkimine. Võimalik juurdepääsulahendus maa-alusele korrusele on autoliftidega.

Hoone esimese korruse kasutusotstarbeks lisaks parkimisele on kaubandus, teenindus või toitlustus.

Juurdepääs krundile on Rahumäe teelt.

Määratud on juurdepääsuservituudi vajadusega ala krundi krundi Pos 5 kinnistu kasuks (661 m²).

Pos 5 A. H. Tammsaare tee 53b (II etapp)

Krundi sihtotstarve on 100% tootmismaa, mida ei muudeta.

Krundi kasutamise sihtotstarve:	tootmismaa 100%
Hoonete arv krundil:	1
Hoonete kõrgus maapinnast:	5,00 m
Hoonealune pindala:	7 m ²

Krundil on trafo-alajaam.

Juurdepääs krundile on Rahumäe teelt läbi krundi Pos 4, hoone alt.

4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted (I etapp)

Planeeringuala vertikaalplaneerimine täpsustatakse ehitusprojekti käigus, võttes aluseks olemasoleva reljeefi. Vertikaalplaneerimine peab lahendama sademevee äravoolu ning tagama sujuvad peale- ja maha sõidud planeeritavale alale. Sademete veed avatud kõvakattega pindadelt juhitakse settepesadega restkaevude kaudu sademeveekanaliseerimisele, hoone mahus paiknevatelt parkimiskorrustelt reoveekanaliseerimisele, sademete veed katusehaljastuselt ja murupindadel immutatakse pinnasesse, teekatted eraldatakse haljasaladest ja kõnniteedest betoonäärekividega, et vältida sademete valgumist naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine naaberkinnistule.

4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted sh asendusistutuse vajaduse arvutus (I etapp)

Planeeritud ala ümbritsev olemasolev haljastus on küllaltki eriilmeline. Suuremas osas on tegemist väheste kõrghaljastatud kaubandus- ja tootmispiirkonnaga. Ulatuslikele asfalteeritud parklatele vastanduvad Tammsaare tee põhjapoolses küljes asuvad suuremad haljastatud alad. Tammsaare ja Rahumäe tee ääres tänavahaljastusest käesoleval hetkel ühtset struktuuri ei moodustu.

Planeeritav ala on olulise kõrghaljastusega, olemasolevat kõrghaljastust leidub peamiselt ala lõunaosas jääva olemasoleva pinnaste ääres, üksikud puud kasvavad ka hoonete vahetus läheduses. Suur osa olemasolevast haljastusest on isetekkeline ja enamuses kodumaistest liikidest, harilik mänd.

Planeeringulahenduses on planeeritud hoonete ida ja lõuna poolsele alale ette nähtud suurem kõrg- kui ka madalhaljastusega mitmekülgne väliruum, mille jätkuvaks osaks on lääne küljel hoonete vahel asuv haljasala. Hoonete sisehoovi alal paikneb ka lastemänguväljak. Olemasolevate puude juurde täiendavalt rajatud mitmerindeliselt kavandatud haljastus aitab ala liigendada ja mitmekesistada, maa-aluste parklate katustele kavandatud puhke- ja mängualade ümber ulatuslik mitmerindeline konteiner- ja madalhaljastus mõjub visuaalselt sisehoovi tervikliku osana. Ala lõunaosas paikneva Tuisu tänava sõidu ja kergliiklustee äärde ja lähedusse on planeeritud vabakujuliselt haljastatud alad. Eraldusribadel on planeeritud täiendavalt lisada puid, samuti luuakse olemasoleva väike hulgimüügi kauplus-lao ja kavandatavate hoonete vahelisele alale haljasala puude istutamiseks, kus paikneb hoonesse sissepääsu kõnnitee.

Tänavate ääres on soovitatav kasutada keskmise või suurema kõrgusjärgu puid, eraldusribadel ja hoonete vahelisel haljasalal kasutada madalamaid puid. Kõrghaljastust projekteerida võimaluse korral suuremate gruppidega. Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada kehtivate normidega: kaugus hoonetest 5 m, kõnniteedest 1 m, sõiduteedest 2 m, tehnovõrgu trasside ja projekteeritava kõrghaljastuse vaheline kaitsetsoon on samuti vähemalt 2 m. Planeeritud haljasribadele on soovitatav istutada põõsaid gruppide või lausistutusena ja/või püsikuid, sest need vajavad murukattest harvem hooldust ja kaunistavad linnapilti.

Haljastuse rajamisel tuleks kasutada liike, mis sobivad konkreetse krundi kasvutingimustega ning ala miljöoga. Hoonete lähedaste alade haljastamiseks võib kodumaistele liikidele lisaks kasutada ka võõrliike, näiteks hariliku pihlaka (*Sorbus aucuparia*) sordid, pooppuu (*Sorbus intermedia*), suurelehine pärn (*Tilia platyphylloides*), mägivaher (*Acer pseudoplatanus*), põõsastest siberi kontpuu (*Cornus alba*) sordid, erinevad enelad (*Spiraea* sp.). Tänavapuudeks

sobivad lääne- (*Tilia europaea*), suurelehine- (*T. platyphylla*) ja harilik pärn (*T. palatanoides*), harilik tamm (*Quercus robur*), paplid (*Populus sp.*).

Haljastuse planeerimisel on lähtutud Eesti standardist „Linnatänavad“ EVS 843:2016 Liiklusaladele tuleks istutada koolitatud tänavapuud. Eraldi täiemahulise haljastusprojekti koostamine ei ole vajalik. Koostatud koostöös maastikuarhitekt Kristel Ratassepp'ga.

Dendroloogi ettepanekutega arvestamine olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- Võimalusel säilitada kõik väärtuslikud haljastuspuud: männid ja sanglepad. (Ettepanekuga on arvestatud osaliselt. Säilitatud on kõik II väärtusklassi puud v.a kaks puud, mis jäävad planeeritud Tuisu tänavasõidutee alale).
- Soovitav on suurendada põõsarinnet. Sobivad on sirel, sarapuu, enelas, ebajasmii ja pargiroosid.
- Säilitada tuleb Rahumäe tee 3 // Tuisu tn 23 kinnistu loodeosas kasvav nõialuuast koosneva võraga harilik mänd nr 58 kui dendroloogiline haruldus.
- Ohutuse tagamiseks tuleb likvideerida juuremädanikust kahjustunud sanglepp nr 49.

Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus.

Likvideeritavate puude asendusistutuste mahud on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord”. Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

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

k1 – raiutava puuliigi koefitsient;

k2 – raiutava puu väärtushinnangu koefitsient;

k3 – raiepõhjuse koefitsient.

Asendusistutuste tabeli selgitus:

Jrk nr 4 arvutamisel kasutatud 5-harulise puu rinnasdiameetrite summat 70 cm (13; 11; 20; 17; 9)

Jrk nr 19 arvutamisel kasutatud kahetüvelise puu rinnasdiameetrite summat 34 cm (17; 17)

Jrk nr 20 arvutamisel kasutatud kahetüvelise puu harude rinnasdiameetrite summat 50 cm (30; 20)

Jrk nr 21 arvutamisel kasutatud kolmetüvelise puu harude rinnasdiameetrite summat 61 cm (14; 26; 21)

Jrk nr	Likv. puu nr	Puu liik	Väärtus-klass	Puu rinnasläbimõõt (läbimõõtude summa) D, cm	Tüvede arv	Raiutava puulliigi koef. k ₁	Raiutava puu väärtus-hinnangu koef. k ₂	Raie-põhjuse koef. k ₃	Haljastus-ühik, HÜ	Likvideerimise põhjus	Pos
1	14	harilik vaher	III	20		1	1	0.5	17	Jääb hoonestusalas	1
2	15	harilik haab	V			0.5		0.5	0	Jääb hoonestusalas	
3	16	harilik haab	IV	20		0.5	0.2	0.5	8	Jääb hoonestusalas	
4	88	harilik haab	V			0.5		0.5	0	Jääb hoonestusalas	
5	89	harilik pihlakas, harilik toomingas, harilik haab	V			0.5		0.5	0	Jääb hoonestusalas	
Asendusistutus positsioonil kokku									25	haljastuse ühikut	
6	10	Harilik mänd	III	56		2,5	1	0,5	75	Jääb autoliikluse alale	3
7	11	Harilik mänd	IV	41		2,5	0,2	0,5	44	Jääb autoliikluse alale	
8	12	harilik mänd	III	18		2.5	1	0.5	24	Jääb autoliikluse alale	
9	13	harilik haab	V			0.5		0.5	0	Jääb autoliikluse alale	
10	29	harilik mänd	III	43		2.5	1	0.5	57	Jääb autoliikluse alale	
11	30	harilik mänd	IV	43		2.5	0.2	0.5	46	Jääb autoliikluse alale	
12	31	harilik mänd	II	48		2.5	2	0.5	80	Jääb autoliikluse alale	
13	32	harilik mänd	III	51		2.5	1	0.5	68	Jääb autoliikluse alale	

										alale	
14	33	harilik mänd	II	64		2,5	2	0.5	107	Jääb alale	autoliikluse
15	34	harilik mänd	III	42		2.5	1	0.5	56	Jääb alale	autoliikluse
16	35	harilik toomingas	V			0.5		0.5	0	Jääb alale	autoliikluse
17	36	harilik toomingas	V			0.5		0.5	0	Jääb alale	autoliikluse
18	37	arukask	IV	34	2	1	0.2	0.5	19	Jääb alale	autoliikluse
19	38	arukask	III	50	2	1	1	0.5	42	Jääb alale	autoliikluse
20	39	saarvaht	IV	61	3	0.5	0.2	0.5	24	Jääb alale	autoliikluse
21	45	saarvaht	V			0.5		0.5	0	Jääb alale	autoliikluse
22	49	sanglepp	V			1		0.5	0	Jääb alale	autoliikluse
23	79	saarvaht	III	9		0.5	1	0.5	6	Jääb alale	autoliikluse
24	83	harilik mänd	III	9		2.5	1	0.5	12	Jääb alale	autoliikluse
25	84	arukask	V			1		0.5	0	Jääb alale	autoliikluse
Asendusistutus positsioonil kokku									660	haljastuse ühikut	

KOKKU:**685**

Arvutustest järeldub, et hoone ja teede ning tehnovõrkude ehitamiseks tuleb likvideerida 25 puud ning asendusistutuseks on vaja 685 haljastuse ühikut. Asendusistutust teostatakse osaliselt planeeritud ala sisse jääval krundil ja osaliselt tänavahaljastuse rajamisega Rahumäe tee ja Tuisu tänava ääres.

Kaks II väärtusklassi mändi tuleb tänavarajatiste tõttu likvideerida. Lähtudes rohealade teemaplaneeringu ideest on täiendavat kõrghaljastust puuderea näol kavandatud Rahumäe tee teemaa-alale ja Tuisu tänava pikendusele.

Arvutusega saadud kompenseerimiseks vajalike haljastuse ühikute arv on esialgne ning täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Kristiine linnaosa üldplaneeringus on minimaalseks nõutavaks maapinnaga ühendatud haljastuse protsendiks ärifunktsiooniga aladel ja magistraaltänavate äärses ärivööndi krundil 15%. Segahoonestusega alal on haljasmaa osatähtsus krundist üldjuhul 20%. Selle hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.

Kruntidele on haljastust planeeritud järgmiselt:

Pos	Haljastuse %
1	30
2	25

Krundil Pos 1 tuleb tagada maaga ühendatud haljastuse osakaal vähemalt 30%, millele lisandub katusehaljastus. Haljastusest vähemalt 2/3 tuleb kavandada kompaktse kõrghaljastusega haljasalana.

Juhul kui ehitusprojekti koostamise käigus selgub, et kruntide Pos 1 ja Pos 2 kehtivad parkimismid võimaldavad vähendada parkimiskohtade arvu, tuleb eelisjärjekorras vähendada maa-aluse hoonestusala ulatust ning suurendada vastavas mahus kompaktse kõrghaljastusega roheala osakaalu, eesmärgiga parandada kavandatava elukeskkonna kvaliteeti.

Detailplaneering vastab Kristiine linnaosa üldplaneeringule.

Planeeringu joonistel kujutatud haljastuse paiknemine Rahumäe tee ja Tuisu tänava pikendusel on maastikuarhitekti poolt projekteeritud ja ehitusloa nr 2312271/04102 ja ehitusloa nr 2411271/09843 Keskkonnaprojekt OÜ töö koosseisus.

4.6 Tehnovõrgud (I etapis)

Tehnovõrkude lahendus on tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel põhimõtteline.

Tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse (servituudi) vajadusega alad määratakse vastavalt planeeritavate tehnovõrkude lahendustele.

4.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused PR/2074258-1, 16.11.2020.

Planeeringus on arvestatud Keskkonnaprojekt OÜ tööga (ehitusluba nr 2312271/04102 ja ehitusluba nr 2411271/09843).

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard 921:2022 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti standard 812-6:2012/A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Eesti standard 843:2016 Linnatänavad
- Tallinna sademevee strateegia aastani 2030.
- ASTV juhendid (<https://tallinnavesi.ee/tehnilised-nouded/>)
- Tallinna üvk arendamise kava aastateks 2023 – 2034 (<https://www.riigiteataja.ee/akt/429062023035>)

Veevarustus

Planeeringu ala prognoositav veevajadus:

-Tarbevee vajadus

Tarbija Lisanduv veetarbimine	Krunt Pos1 eluhoone	Krunt Pos2 Ärihoone	Kokku
Ööpäevas m ³ /d	30	60	90

- Väliskustutuseks on vajalik arvutuslik vooluhulk 20 l/s 3 tunni jooksul
- Sisekustutuseks on vajalik summaarne arvutusvooluhulk 42,5 l/s, mis jaguneb:
 - o BII klassi voolikustusteemi normvooluhulk 2,5l/s
 - o Päästemeeskonna sisetulekahjude kustutamise normvooluhulk 15l/s
 - o Automaatne tulekustutussüsteem 25 l/s ; tulekahju arvutuslik kestvus 1 tund (Standard EVS-EN 12845:2015 „Paiksed tulekustutussüsteemid. Automaatsed sprinklersüsteemid“).

Ehitusprojektide koostamisel tarbevee ja tuletõrjevee vooluhulgad täpsustatakse.

Planeeringuga nähakse olemasolevale torustikule servituudi vajadusega alad ja vajalik on tagada torustikule ööpäevaringne juurdepääs.

Planeeringuga on antud lahendus ühisveevärgi järgmisteks arendusteks:

- Planeeritava Tuisu tänava pikenduse veetoru de225 ringistamiseks Rahumäe tee DN150 veetoru Mustamäe DN400 toruga. Torustikule paigaldada hüdrant. Orienteeruv torustiku pikkus 200m.
- Kaheliiniline veesisendus krundile Pos 1 ühendusega Tuisu tänava veetorustikuga de225; liitumispunktide asukoht krundi piirist kuni 1m.
- Kaheliiniline veesisendus krundile Pos 2 ühendusega Rahumäe tee veetorustikuga DN150; liitumispunktide asukoht krundi piirist kuni 1m.

Väliskustutusvesi 20 l/s on tagatud DN400 ja DN150 veetorustikul paiknevatest olemasolevatest hüdrantidest ning Tuisu tn pikendusele planeeritavast hüdrandist. Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhk 320 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Kanalisatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Reoveekanalisatsioon

Planeeringu alal on Rahumäe teel kaks töötavat reoveekanalisatsiooni torustikku. Üks torustik de400 paikneb Rahumäe tee idapoolsel teeserval ja sellega on ühendatud Rahumäe tee läänepoolsel serval asuv reoveekanalisatsiooni torustik de315. Viimati nimetatut on sobilik planeeringuala eelvooluks.

Planeeritud hoonete ehitamisel lisandub reoveekanalisatsiooni reovett 90 m³/ d.

Reovee arvutusaravool täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Planeering näeb ette järgmist:

- Rajada Tuisu tänava pikendusele reoveekanalisatsiooni torustik dn250 kuni krundi Pos 1 liitumispunktini. Torustiku orienteeruv pikkus 55m. Rajada krundi Pos 1 liitumistorustik .
- Rajada uued liitumistorustikud krundile Pos 2 ühendusteks Rahumäe tee de315 reoveekanalisatsiooniga.
- Krundile Pos 2 planeeritava hoone ehitamiseks on vajalik eelnevalt paigaldada Tuisu tn 30 kinnistu olemasolev reoveekanalisatsioonitoru krundil A.H. Tammsaare tee 53a uuele asukohale nii, et selle kaugus krundile Pos 2 planeeritava hoone vundamentidest oleks vähemalt 3m.

Sademevee kanalisatsioon

Sademevee ärajuhtimiseks planeeringualalt on eelvooluks Tammsaare tee de670 torustik ja sinna suubuvad Rahumäe tee de315 ja Retke tee de550 torustikud. Planeeringualalt ärajuhitav sademevee vooluhulk tuleb ühtlustada planeeringualal kinnistute piires. Kinnistusiseselt on lubatud liitumispunkti ühendada üks iseoolne sademeveetoru. Kinnistusisene liitumispunkti ühendatav iseoolne sademeveetoru võib olla läbimõõduga maksimaalselt de110 ning sellise languga, mis täite $h/d=0.95$ korral laseb sademevett läbi kuni 10 l/s.

Planeering näeb ette järgmist:

- Tuisu tänava pikenduse sademeveekanalisatsiooni eelvooluks on Retke tee torustik de550. Tuisu tänava sademeveekanalisatsioon on osaliselt välja ehitatud (dn315 ja dn250) kuni hooneni kinnistul Tuisu tn 30. Sealt edasi on vajalik sademeveetorustik dn250 vajalikus mahus pikendada, et kanaliseerida Tuisu tänava ja krunt Pos 1 sademeveed. Tänavasademevee vooluhulkade reguleerimist ette ei nähta.
- Rajada krundi Pos 1 sademevee kanalisatsiooni liitumispunkt ja ühendustorustik Tuisu tänava planeeritava sademeveekanalisatsiooniga. Vajalik vooluhulkade reguleerimine.
- Rajada kruntide Pos 2 liitumispunktid ja ühendustorustikud Rahumäe tee sademeveekanalisatsiooniga de315. Vajalik vooluhulkade reguleerimine.

Liitumispunktide asukohad täpsustatakse ehitusprojektiga.

Tallinna Linnavolikogu määruse nr 18 Lisa 1 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ järgi on ette nähtud sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses planeeringuala piires, kasutades immutamist pinnasesse ja/või taaskasutades seda näiteks kastmiseks või WC-de loputussüsteemis.

Sademevesi käidelda võimalikult suures ulatuses moodustavate kinnistute piires, sademevee reguleerimise võimalused oleksid järgmised:

- Sademevee immutamine. Tingimused selleks on soodsad - planeeringualal lasuvad kuni 8m sügavuseni erinevad liivakompleksid ning pinnaseveetase jääb vähemalt 3,6m sügavusele. Immutamisest tuleb loobuda tehnoorkude kaitsetsoonides.
- Rajada kas intensiivseid (katusaed) või ekstensiivseid (murukatus) katusehaljastusi, mille puhul kirjanduse andmetel võib seotud sademevee kogus suvekuudel ulatuda 70...100%ni. Katusehaljastuse puhul tekib äravooluviivitus, kusjuures paksema kasvupinnasega katused toimivad efektiivsemalt. Eestis kevadperioodil läbiviidud uuringute põhjal viivitus keskmiselt 45...75 minuti võrra.
- Reguleerivad mahutid

Pinnasesse immutatav sademevee kvaliteet 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”.

Krundi pos 1 haljasala sademeveed immutatakse kinnistul, sillutatud aladelt juhitakse sademeveed vertikaalplaneeringuga haljasalale ja immutatakse. Krundi pos 2 sademeveed immutatakse haljasalal.

Keskkonnaprojekt OÜ tööga nr 2774 „Rahumäe tee rekonstrueerimine“, ehitusluba nr 2312271/04102 on projekteeritud Rahumäe ja Tuisu tänavale sademevee kanalisatsioonitoru samuti Tuisu tänavale ehitusluba nr 2411271/09843

4.6.2 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 362961, 04.11.2020.

Vastavalt tehnilistele tingimustele planeeritud objektide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud alajaama nr 1504 või uue kahetrafolise komplektalajaama baasil.

Alajaam nr 1504 on ette nähtud demonteerida ja asendada uue 6/0,4kV kahetrafolise komplektalajaamaga. Alajaamade nr 1504 ja nr 1680 6kV toide jääb olemasoleva kaablivõrgu baasil. Tuisu tn 28 ja Rahumäe tee 2g elektrivarustus lahendatakse planeeritud 6/0,4kV kahetrafolise komplektalajaama baasil või liitumiskilbiga kinnistu piiril alajaama nr 1504 baasil.

Planeeritud trafoalajaama 6 kV toide on ette nähtud tuua maakaablitega sisselõikega olemasolevasse kaablist nr 7810.

Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga.

Tuisu tänava pikenduse Retke tee ja Rahumäe tee vahelisel lõigul on ette nähtud kaablikanaliseerimine. Sõidutee alla jäävad kaabelliinid on ette nähtud likvideerida ja asendada kaablikanaliseerimise paigaldatavate lõikudega.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa / Ia (kW/A)		Elektri-liitumine
		Planeeritud komplektalajaama nr 1 baasil	Uue alajaama nr 1504 baasil	
1	2	3	4	5
1	Eluhoone	315/400		Liitumiskilp kinnistu piiril
2	Ärihoone	400/630		Liitumiskilp kinnistu piiril
Kokku (koos eriaegsusega)		715/1030		

Tänavavalgustuse võrgu lahenduse aluseks on AS KH Energia-Konsult (praegu Elektrilevi OÜ) poolt välja antud tehnilised tingimused nr 12/713 23.11.2012 (vastavalt Elektrilevi OÜ kooskõlastusele nr 735/13.11.2020 tuleb järgmised tehnilised tingimused taotleda tööprojekti koostamiseks).

Rahumäe tee tänavavalgustus on lahendatud Keskkonnaprojekt OÜ töös nr 2774 „Rahumäe tee rekonstrueerimine“ (ehitusluba nr 2312271/04102) ja ehitusluba nr 2411271/09843 Tuisu tänav.

Käesolev lahendus on koostatud detailplaneeringu mahus vajaliku täpsusega ja põhimõtteline. Planeeritud hoonete sisestuskilpide asukohad määratakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga).

Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööjooniste koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Lokaalse elektrienergia tootmiseseadmete projekteerimisel lähtuda Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2020. aasta Kohalike omavalitsuste tuule- ja päikeseenergia käsiraamatust. Päikesepaneeli on võimalik integreerida nii hoonestusega kui ka paigaldada eraldiseisvana. Hoonega integreerimisel sobib kõige paremini hoone katuse lõunapoolne külg, mida ei varjuta kõrghaljastus.

4.6.3 Soojusvarustus

Planeeritav ala kuulub AS Tallinna Küte (praegu AS Utilitas Tallinn) kaugküttepiirkonda. Soojusvarustiku planeerimisel on arvestatud AS Tallinna Küte 06.08.2012 väljastatud tehniliste tingimustega nr 21300-01-12/26 (vastavalt AS Utilitas Tallinn 05.11.2020 kooskõlastusele nr DP20/18 ei ole tehniliste tingimuste uuendamine vajalik).

Planeeritava hoonete soojusvarustuseks on ette nähtud teha hargnemine olemasolevast hargnemissõlmest olemasoleval soojusvõrgul DN200 kambri M26-3 ja hoone Retke tee 28 vahel. Planeeritava soojatarbimise tagamiseks on ette nähtud paigaldada uus soojusvarustik. Detailplaneeringuga näha ette sõltumatu soojuskoormuse ühendusskeem läbi

automatiseeritud soojussõlme. Planeeritav soojatarbimine kokku on 3 MW. Planeeritud kruntidele on ette nähtud teha liitumispunktid krundi piiril.

Soojustorustik on ette nähtud paigaldada vastavalt plaanilisele lahendusele.

Maa-alune planeeritav soojustorustik on ette nähtud ehitada eelisoleeritud signaaltraatidega kaugkütte torudega.

Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

4.6.4 Gaasivarustus

Juhindudes Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusest nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” kuulub planeeritav ala AS Utilitas Tallinn kaugküttepiirkonda.

Gaasivarustuse kasutamine soojusvarustuse lahendamiseks on võimalik § 2 lõige 5 tingimustel, AS Utilitas Tallinn ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga koostöös.

Tehnoloogilise gaasi vajadusel tuleb tööprojekti koostamiseks taotleda AS Eesti Gaas vastavad tehnilised tingimused konkreetsele positsioonile.

4.6.5 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34484008, 17.11.2020.

Planeeritaval alal kulgeb olemasolev kuni 5-avaline sidekanalisatsioon, piirneval sõiduteel kuni 12-avaline sidekanalisatsioon. Planeeringus on esitatud võimalikud ühenduse asukohad, lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus.

Planeeritud sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid ja haruühendusi.

Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min. 1.0 m, väljaspool sõiduteed 0.7 m.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse tööprojekti mahus. Sidevarustuse tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.7 Liikluskorraldus ja parkimise korraldamise põhimõtted sh parkimiskohtade vajaduse arvutus (I etapp)

Planeeritav ala asub A. H. Tammsaare tee lähedal, Rahumäe tee ja Retke tee vahelisel alal.

Vastavalt Tallinna tänavate liigitusele on nii Rahumäe tee kui ka Retke tee magistraaltänavad ning planeeritud Tuisu tänava pikendus jääb juurdepääsuteeks (kõrvaltänav).

Rahumäe tee ja Tuisu tänava pikenduse lahendus on varem projekteeritud, ehitusloaga nr 2312271/04102 ja ehitusluba nr 2411271/09843 Keskkonnaprojekt OÜ poolt.

Vastavalt Keskkonnaprojekt OÜ tööle nr 2774 „Rahumäe tee rekonstrueerimine“ (ehitusluba nr 2312271/04102) on Rahumäe tee äärde mõlemale poole tänavat projekteeritud jalgratta- ja

kõnniteed. Kõnnitee on projekteeritud ka tööga nr 3395 Tuisu tänav ehitusluba nr 2411271/09843.

Ühistransport kulgeb kõigil planeeritavat ala ümbritsevatel magistraaltänavatel. Retke teel liigub buss Mustamäe ja kesklinna suunal ning Mustamäe ja Astangu suunal. A. H. Tammsaare teel kulgeb ühistransport Õismäe ning Lasnamäe ja Laagri ning kesklinna suunal. Rahumäe teel liiguvad bussid Kadaka ja kesklinna suunal ning Astangu ja Mustamäe suunal.

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on kavandatud Rahumäe teelt, Retke teelt ning planeeritud Tuisu tänava pikenduselt.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Planeeritav eluhoone	4000/75	53	91
2	Planeeritav ärihoone	9300/75	124	96
3	Transpordimaa	-	-	-
Planeeritaval maa-alal kokku:			177	187

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 29.07.2025 korraldusele nr 723 „Tallinna parkimismatiiv“. Planeeritud ala paikneb tsoonis kollane, kus parkimismäär on vahemikus sb/60-sb/120. Vastavalt määruse punktile 3 võib tsooni parkimiskohtade arvu vähendada vastavalt kasutatud argumentidele ja nende kaalule. Parkimiskohtade arvu vähendamist muutvad argumendid on toodud sama määruse punktis 5. Parkimiskohtade vähendamise argumendid: • Hea ühistranspordi kättesaadavus on A.H.Tammsaare teel „Retke“ ja „Tondi“ bussipeatused. • Ehitusprojekti koostamise ajal tuleb selgitada lasteaiade ja kooli kohtade olemasolu 15 minuti jalgsikäigu kaugusel mööda tänavavõrku. Sellest tulenevalt on parkimiskohtade vajadus arvutatud BR/75.

Ehitusloa taotlemise ajal peab parkimise vajadus olema tagatud ehitusloa taotlemise ajal kehtivale normatiivile.

Arvestades, et planeeritud krunt on ühistranspordiga kergesti ligipääsetav, siis kaaluda normist vähemate kohtade kavandamist ehitusloa taotlemise ajahetkel. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti.

Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritav eluhoone	korterite arv 44/1	44	44

2	Planeeritav ärihoone	Ä - 9300/100	93	93
3	Transpordimaa	-	-	-
Planeeritaval maa-alal kokku:			137	137

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028. Vajaduspõhiselt on kavandatud 137 parkimiskohta jalgratastele. Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus on esialgne, lõplik arv täpsustatakse ehitusprojektis, lähtudes ehitise liigist, kasutusotstarbest ja hoone mahust.

Strateegia kohaselt on lubatud esialgu alale planeerida vähem jalgratta parkimiskohti ning jätta võimalus vajadusel kohti juurde luua. Jalgrataste pikaajaline parkimine on ette nähtud hoonesse. Lühiajalised parkimiskohad on ette nähtud hoonete sissepääsude lähedusse tänava tasandile.

4.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted (I etapp)

Käesolevas planeeringus on avalikuks ruumiks Rahumäe tee ja Tuisu tänava pikendus.

Rahumäe tee ja Tuisu tänava pikendus Retke teeni on lahendatud Keskkonnaprojekt OÜ tööga nr 2774 „Rahumäe tee rekonstrueerimine“ ehitisluba nr 2312271/04102 ja Keskkonnaprojekt OÜ töö nr 3395 „Tuisu tänav“, millele on 31.10.2024 väljastatud ehitisluba nr 2411271/09843.

Vastavalt ehitusprojektile nihutatakse Tuisu tänava ääres Rahumäe tee 2a põhjaosas piirdeaia asukohta, mis laiendab visuaalselt tänavaruumi.

Hoonetele juurdepääs on nii Rahumäe teelt kui ka Tuisu tänavalt.

4.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused (I Etapp)

4.9.1 Kehtivad kitsendused

Kogu planeeringu ala paikneb riigikaitse ehitise piiranguvööndi alas, kehtiv õiguslik alus Ehitusseadustik §120,121 ja Riigikaitse ehitise töövõime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta §2,3

Pos 3a

- Isiklik kasutusõigus AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks.

Rahumäe tänava kinnistu (Rahumäe tee T1):

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat AS Eesti Telekom (registrikood 10234957) kasuks. Isiklik kasutusõigus telekommunikatsioonivõrgu ehitamiseks ja kasutamiseks;

- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Televõrgu Aktsiaselts (registrikood 10718810) kasuks. Isiklik kasutusõigus, tasuline, elektroonilise side võrgu rajatiste ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal;
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Isiklik kasutusõigus ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal;
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Isiklik kasutusõigus on tasuline ja seatud sademevee- ja kanalisatsioonitorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal;
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AS Gaasivõrgud (registrikood 12503841) kasuks. Isiklik kasutusõigus gaasitorustiku ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnoarajatise hooldamiseks, arendamiseks ja korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnoarajatise talituse tagamise eesmärgil;
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Tasuline asjaõigusseaduse § 158¹ järgne isiklik kasutusõigus tähtajaga viiskümmend (50) aastat veetorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal;
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Tasuline asjaõigusseaduse § 158.1 järgne isiklik kasutusõigus veetorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal;
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne isiklik kasutusõigus maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal.

4.9.1 Kavandatud kitsendused.

Detailplaneeringus on määratud Tuisu tn 30 kinnisasja omanikuga kokkuleppe sõlmimine planeeritud kõnni- või kergliiklustee avaliku kasutamise tagamiseks Tallinna linna kasuks tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmiseks. Avalikult kasutatava kõnnitee läbipääs ei tohi olla tõkestatud.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud järgmiste kruntide kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatus tehnovõrkude paigaldamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks ning juurdepääsu tagamiseks võrguvaldaja kasuks järgmistel positsioonidel ja tehnovõrkudel:

Pos 1:

SV: Rajatava alajaama kaitsevöönd 2m.

SV: Planeeritud juurdepääsuservituudi vajadusega ala planeeritud alajaama tarbeks, koridori laiusega 2m, krundi Pos 2 ja võrguvaldaja kasuks.

SV: Planeeritud juurdepääsuservituudi vajadusega ala maa-alusele parklale krundi Pos 2 kasuks 2286 m² (parkimistasanditelt).

Pos 2:

Tänavakaitsevöönd 3 m või kuni hoonestusalani.

Pos 3:

SV: Planeeritud juurdepääsuservituudi vajadusega ala alajaama tarbeks, koridori laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks.

SV: Planeeritud sidekanalisatsiooni kaitsevöönd 1 m.

SV: Planeeritud veetorustiku kaitsevöönd 2m, planeeritud reovee-ja sademeveekanalisatsiooni torustiku kaitsevöönd 2,5 m või 3 m.

Vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2005 määrusele nr.76 on ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndite ulatus torustiku teljest mõlemale poole:

- Survetorudel läbimõõt alla 250mm 2 m;
- Survetorudel läbimõõt 250mm kuni 500mm 2,5 m;
- Isevoolsel torustikul siseläbimõõt 250mm ja suurem, paigaldussügavus kuni 2m, 2.5m
- Isevoolsel torustikul siseläbimõõt 250 mm ja suurem, paigaldussügavus üle 2 m, 3m

SV: Planeeritud kaugküttetorustiku kaitsevöönd 2 m.

SV: Planeeritud gaasitorustiku kaitsevöönd 1 m torustiku välimisest mõõtmest.

SV: Planeeritud maakaabelliini kaitsevöönd 1 m äärmistest kaablitest.

5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED (I ETAPP)

- Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringu alal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtjaks täitnud.

5.1 Nõuded hoonete ehitusprojektide koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded

Planeeringuga määratakse olulisemad arhitektuurinõuded ehitusprojektile milleks on :

- Atraktiivse magistraaltänavaseina kujundamiseks projekteerida ärihoone esimestele korrustele vaateakendega äriruumid. Pääs äriruumidesse näha ette tänavalt.
- Hoonete hoovi poolset fassaadid kavandada esinduslikuks ja võrdselt läbitöötatult tänavapoolsete fassaadidega.
- Katusekalle: lamekatus (rullmaterjal, pööratud katus terrassi või katusehaljastusega).
- Välisviimistluse nõuded: klaas, metall (alumiinium, cor-ten teras, tsingitud teras, roostevaba teras), betoon, telliskivi, looduskivi, spooni või metalliga kaetud komposiitmaterjalid, tsementkiudplaat. Hoonetele klaasfassaadide rajamisel tuleb vältida suuri klaaspindu, kasutada fassaadidel ja muudel klaaspindadel linnusõbralikke klaasitüüpe, milleks on madala peegeldusteguriga või ultraviolettmustriga klaas.
- Stiil: kaasaegne, neomodernistlik, tehniksistlik, minimalistlik, ekspressionistlik.
- Piirkonna üldilme parandamiseks tuleb pöörata tähelepanu hoonete tänavapoolsetele fassaadidele ja majaesise haljastuse sobivale ja kvaliteetsele kujundamisele.

- Projekteerida maa-aluse hooneosa katusele katusehaljastus, et koos maapealse haljastusega moodustuks visuaalselt terviklik haljastatud linnaruum.

5.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Teed, parkimine ja muud liiklusrajatised: peavad vastama EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.
- Kergliiklustee planeerimisel Rahumäe tee äärde arvestada Tallinna Rattastrateegia 2018-2027 põhimõtetega, kus lahendusena kasutada rattarada kõnniteeruumis.
- Parkimine: ehitusloa taotlemise ajal peab parkimise vajadus olema tagatud ehitusloa taotlemise ajal kehtivale normatiivile. Uusi hooneid saab kavandada parkimisnormatiivi võimaldavas mahus.
- Piirdeaedade kujundustingimused: Piirete vajadus, kujunduslaad ja kõrgus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.
- Välireklaam: Hoonete projektis määrata fassaadidele kavandatavate välireklaamide konkreetsed asukohad, nii et reklaamid ei kahjustaks hoonete arhitektuurilist ilmet. Välireklaamkandja paigutamisel tuleb arvestada liiklusseaduses § 53 „Liiklusväline teabevahend“ sätestatud nõudeid. Sõidukijuhi vaatevälja ei tohi risustada juhtimiseks mittevajaliku teabe ja rajatistega.

5.3 Nõuded haljastuse projekteerimiseks, rajamiseks, hoolduseks ja kaitsmiseks

- Krundil Pos 1 tuleb tagada maaga ühendatud haljastuse osakaal vähemalt 30%, millele lisandub katusehaljastus. Haljastusest vähemalt 2/3 tuleb kavandada kompaktse kõrghaljastusega haljasalana.
- Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada haljastuse lahendus ja väikevormide lahendus või koostada projekt, mis tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga ning tehnovõrkude valdajatega.
- Täpne krundisisene haljastus tuleb lahendada konkreetse hoone või tänava projekteerimise mahus, arvestades piirkonna tervikilmet ning arvestades Rahumäe tee äärsed puud kavandatult ühtlase istutusvahega.
- Tänaväärse ala haljastuse kavandamisel tuleb tagada nähtavus.
- Ehitusprojektis kajastada, et ehitustööde käigus võimalikult palju vältida säilitavate puude juurte ja tüvede vigastamist. Katta tüvi laudadega ning kui on hädavajalik kasutada puude all mehhanisme, siis panna nende alla matid.
- Välistada sademevee valgumine naaberkinnistule

5.4 Täiendavate uuringute vajadus

- Ehitusprojekti staadiumis teostada planeeringuala kohta ajakohastatud ja täpsustav reostusuuring. Uuringu lähteülesanne kooskõlastada Tallinna Keskkonna ja Kommunaalametiga. Ülenormatiivse reostuse olemasolul koostada saneerimisprojekt ja esitada see kooskõlastamiseks Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile.
- Rahumäe tee 2/3 eluhoone osas koostada täiendav liiklusring ja võtma vastavalt uuringu tulemustele kasutusele sobivaid müra leevendavaid meetmeid. Liiklusest tulenevad müratasemed peavad Rahumäe tee 2/3 eluhoone fassaadil vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud normtasemetele.

5.5 Täiendatavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

- Uute elu- ja ärihoonete ning teede ja tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

5.6 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Planeeringu alale ehitusprojekti koostamisel tuleb Tuisu tn pikendusega piirneval kinnistul võtta ehitusprojekti mahtu Tuisu tn pikenduse projekteerimine. Arvestada kohustustega tänava väljaehitamisega TT-lepingus käsitletud mahus. Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega.

5.7 Keskkonnakaitse nõuded

Detailplaneeringus ei kavandata olulise keskkonna mõjuga tegevust. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu põhjal ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik.

- Energiatõhusus:
Planeeritavate hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel tuleb lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018. a määrust nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.
- Põhjavesi:
Ehitusprojekti staadiumis anda hüdrogeoloogiline eksperthinnang vundamendikaevistest väljapumbatava vee koguste ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavuse ja ulatuse kohta, samuti kaeviseest väljapumbatava vee ärajuhtimisvõimaluste kohta. Kirjeldada põhjavee alandusest tingitud võimalikke mõjusid naaberhoonetele ning meetmeid hoonete püsivuse tagamiseks.

5.7.1 Müra leevendamise nõuded

Planeeritava maa-ala mürauringu viis läbi detsembris 2015 müratõrje projekteerimis- ja konsultatsiooniettevõtte Akukon. Uuringu tulemustest selgub, et planeeritava alani ulatuvad 2014. aasta ja 2035. aasta liiklussageduse alusel päeval ajal A.H. Tammsaare tee äärde planeeritavate hooneteni 70-74 dB; Rahumäe tee ja Tuisu tänava äärde planeeritavate hooneteni 65-69 dB. Öisel ajal ulatub alani vastavalt 60-64 dB ja 55-59 dB.

Mürahinnangu terviktekst on Lisa nr 4.4

Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada müraleevendatavate meetmetega:

- Hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kasutada erilahendusi tagamaks liiklusrumade müra taseme nõuete täitmine siseruumides.
- Siseruumide müra tasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja

mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõudeid. Kaitse müra eest.“ toodud meetmeid. Ärihoonete välised müraallikad (prügipress, kütteseadmed, ventilatsioon jm) ei tohi häirida ümberkaudseid elamuid ega kavandatavaid elamuid.

- Tehnoseadmete müratasemed ei tohi planeeritaval elamualal ning teistel lähedusse jäävatel elamualadel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 III kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust.
- Tuisu tn 30 omanik on nõus külmasüsteemi kondensaatorite rekonstrueerimisega (väiksema müratasemega agregaadid vastu vahetamine, sagedusmuundurite paigaldamine vms) Pos 1 kulul mürataseme vähendamiseks.
- Heliisolatsiooninõuded ja liikluse müra taotlustasemed hoonetes vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelis 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ toodule, peab kirjeldatud välismürataseme korral Rahumäe ja Tuisu tänava äärde planeeritavate äriruumide puhul $R'_{tr,s,w} = 30-35$; eluruumide puhul $R'_{tr,s,w} = 40-45$ dB, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt standardi tabelile 6.4. Rahumäe tee ääres peab eluruumide puhul välispiirde ühisisolatsioon olema $R'_{tr,s,w} = 30-40$ dB, olenevalt välismüra suuruselt.
- EVS 842:2003 põhjal tuleb ehitise välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui 25 m².
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul on soovitatav rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit Ctr vastavalt standardile EVS-EN ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + Ctr$.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab enam kui 50% välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruselt välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

5.7.2 Insolatsiooni nõuded

- Insolatsioon:
Arvestada lähiümbruse ja planeeringutega ning tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.
- Rahumäe tee 2/3 tuleb tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgselt kogukestusest vaadeldavas ruumis.

5.7.3 Pinnase radoonisisaldusest tulenevad nõuded

Planeeritud maa-ala radooniuuringu viis läbi 21.08.2018 Radoonitõrjekeskus (Tulelaev OÜ). Uuringu tulemustest selgub, et Rahumäe tee 2f ja Rahumäe tee 2/2 kinnistud ja lähiala asuvad normaalse radoonitasemega alal ning kasutusele saab võtta kergemad radooni vähendamise meetmed. Radooniuuringu hinnangu aruande terviktekst on toodud lisas 4.2

- Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada kergemate radooni vähendamise meetmetega. Üldised meetmed on näiteks tavaline hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi

ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine (kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida), soovituslik maapinnast kõrgemal asuva pörandaluse tuulutus ja lisaks nõuetele vastav ventilatsioonisüsteem. Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” toodule.

5.7.4 Jäätmehoolduse põhimõtted

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Tallinna jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga.

Planeeritud kruntide jäätmehooldlate asukoht projekteerida hoonesse või hoonetest väljapoole jäävatele mahutitele projekteerida eraldiseisev jäätmemaja, katusealune või aedik. Jäätmemahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojekti.

5.7.5 Kaitstavad loomaliigid

Tuisu tänav T3 kinnistul asub III kaitsekategooria putukaliigi metsakuklaste pesakuhila. Kui kaitstava loomaliigi metsakuklaste pesakuhila jääb ehitusele ette, tuleb see sobivasse kohta ümber asustada lähtudes looduskaitseaduse § 58 lõigetest 4, 5 ja 6 ning Vabariigi Valitsuse 15.07.2004 määrusest nr 248 „Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord“ (Lisa 4.1).

5.8 Tuleohutuse tagamine

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hooned on kavandatud üksteisest enam kui 8 m kaugusele või plokistatuna. Kuna krundile Pos 1 kavandatud hoone on planeeritud ehitada vastu krundile Pos 2 kavandatud hoonet, siis tulemüüri vajadusega ala asukoht kajastub põhijoonisel.

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-1 tuleohutusklassile vastavana.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.
- Hoonete projekteerimisel arvestada Siseministri määrusega nr 17, vastu võetud 30.03.2017, ja Eesti standard EVS 812-4:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus”.
- Tuletõrje veevõtukoht peab vastama Eesti standardis EVS 812-6:2012 „Tuletõrje veevarustus” toodud nõuetele.

5.9 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

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

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed:

- Funktsionaalne mitmekesisus on ala elavuse tekitamises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu, vähendab graffiti- ja vandalismiriski. Seetõttu ongi planeeritud mitme funktsiooniga hooned.
- Maa-aluse parkimiskorruse planeerimisega on vähendatud autodega seotud kuritegude riski.
- Kvartalit läbivale jalakäijate kergliiklusteedele ja teistele tänava-aladele on planeeritud tänavavalgustus, mis paigaldatakse hoonete seintele või mastidele. Hea nähtavus ja valgustus vähendab kuritegude riski ja kuriteohirmu.
- Vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski vähendamiseks tuleb hoonetele projekteerida vastupidavad uksed ja aknad.
- Sissepääsude juures on soovitatav kasutada video- või mehitatud valvet. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu.
- Väljakutele kavandada vastupidavatest materjalidest pinke, prügikaste jne – nii väheneb vandalismiaktide ja süütamise risk. Samas peaksid need materjalid olema atraktiivsed – eesmärgiks on atraktiivsus ja ennetusstrateegia.
- Pargipingid ja muud varguse objektiks sattuda võivad esemed tuleb kindlalt kinnitada.

5.10 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Tehnovõrkude projekteerimiseks taotleda võrgu valdajatelt tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks ning kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada võrgu valdajatega.

Linna omandis olevatele kinnisasjadele planeeritud tehnovõrkude ehitamiseks peab vastava tehnovõrgu ehitamist taotlev isik sõlmima enne kasutusloa taotlemist Tallinna linnaga vastava piiratud asjaõigusliku (kas isikliku kasutusõiguse või servituudi seadmiseks) kokkuleppe. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

Veevarustus ja kanalisatsioon.

- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vkv- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused.
- Planeeritavatele vee- ja kanalisatsioonitorustikele seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires.
- Kruntide liitumispunktide asukohad kuni 1 m kaugusel krundi piirist tänavamaale, nende asukohad täpsustada ehitusprojektiga.

- Kruntide veemõõdusõlmede tehniline lahendus ja asukoht peab vastama Tallinna Linnavolikogu määrusele nr.37 15.06.2006 „Tallinna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kasutamise eeskiri“ ja AS Tallinna Vesi tehnilistele nõuetele.
- Planeeritava ala hoone mahus paiknevate parkimiskorruste põrandavesi juhtida reoveekanalisatsiooni.
- Planeeritava ala avatud parklatele langev sademevesi juhtida pärast nõuetekohast puhastamist (kohtpuhastus läbi õli- ja liivapüüduuri) sademeveekanalisatsiooni.

Elektrivarustus ja tänavavalgustus

- Tööjoonised koostööl lastada täiendavalt.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.
- Kinnistute elektrivarustus (ka 6/0,4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.
- Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.
- Tänavavalgustuse tööprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused.
- Tänavavalgustuse lahenduse tööjoonised koostööl lastada täiendavalt Elektrilevi OÜ välisvalgustuse osakonnaga.

Sidevarustus

- Projekteerimiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused
- Enne tööjooniste koostamisest vajadusel kindlaks määrata olemasoleva siderajatisse sügavus ja ümbertõstetavas lõigus sidekaablite arv, tüüp ja seisukord
- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: kaablikanaliseatsioon
- Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga
- Tööprojekti koosseisus peab olema ehitusalasse jäävate sideehitiste ümberpaigutamise/ kaablite ümberlülitamise projekt.
- Telia Eesti AS sideehitiste ümberpaigutamisest huvitatud isik kannab kõik ümberpaigutamisega seotud kulud, k.a. isiklike kasutusõiguse lepingute sõlmimisega seotud kulud.
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest”.

Soojusvarustus

- Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks on vaja taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetsed tehnilised tingimused.

Gaasivarustus

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda vajadusel AS Eesti Gaas tehnilised tingimused.
- Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojektiga.

6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LAHTEDEKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE (I ETAPP)

6.1 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmarkidele

Detailplaneeringus moodustatakse 1 elamumaa ja 1 ärimaa ning 1 transpordimaa maakasutuse sihtotstarbega krunti. Määratakse täiendav ehitusõigus ühe kuni 6 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega korterelamu, ühe kuni 7 maapealse + tehno ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone rajamiseks. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude varustamise põhimõtteline lahendus.

- Kavandatava mahu korruselisus kasvab tihedama ja mürarikkama keskkonna, A.H.Tammsaare tee ja Rahumäe tee ristmiku poole. Korruselisuse vähenedes moodustub sisehoovi vaiksem ja intiimsem poolprivaatne ala, mis suhestub lõunas paiknevate madalamate naaberhoonestusmahtude ja nende vaheliste rohealadega. Hoonestus avaneb põhifookusega lõunasse, Tuisu roheala suunas (sh sisehoov, rõdud, terrassid), põhilised vaatekoridorid on suunatud samuti kontaktvööndi rohealadele (Tuisu, Tondimõisa).
Tekkiva ruumilise lahendi liigendatus võimaldab paljude eriilmeliste privaatsete ruumide tekkimise (rõdud, lodžad, katuseterrassid). Hoonestuse sisehoovi kujunev poolprivaatne mitmerindelisel haljastatud ruum moodustab naaberkinnistul paikneva eramaja suhtes puhvertsooni. Hoonemahu perimeetrit ümbritsev valgustatud avalik ruum, tõstab linnaruumi turvalisust ning tagab hoonestuse parema sidususe ümbritsevaga.
- Rahumäe tänav on ääristatud sõidutee ning hoonete ääres kulgeva kergliiklustee vahele jääva haljasribaga, kuhu on planeeritud uued puud. Kergliiklustee ja autoliikluse haljasribaga eraldamine muudab tänavatel jalgsi liikumise meeldivamaks ning hoonete esimesel korrusel paiknevad äripinnad paremini juurdepääsetavaks. Haljastus eraldab äri- ja elamupiirkonda ruumiliselt teemaast. Sellise lahenduse kasutamine aitab muuta piirkonna tänavahaljastuse struktuuri mitmekülgsemaks ning jalakäijasõbralikumaks. Liiklusalade haljastusega liigendamine elavdab üksluiselt mõjuvaid liiklus- ja hoonestusalasid.
- Planeeritud on Kristiine üldplaneeringus kajastatud Tuisu tänava pikendus magistraaltänavate Rahumäe tee ja Retke tee vahelisele alale. Planeeritud Tuisu tänava pikendus jääb juurdepääsuteeks (kõrvaltänav) avalikult kasutatav.

6.2 Kavandatu mõju lahipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Detailplaneeringus kavandatu mõju lahipiirkonna linnakeskkonnale on positiivne, kuna tegemist on linnaruumi korrastamisega. Planeeringuala ulatuses korrastatakse tänavaruum, kavandatakse sõidu – ja kõnnitee Tuisu tänavale ning tänavahaljastus Rahumäe tee äärde.

Rahumäe tee ja Tuisu tänava pikendus Retke teeni on lahendatud Keskkonnaprojekt OÜ tööga nr 2774 „Rahumäe tee rekonstrueerimine“ (ehitusluba nr 2312271/04102). Vastavalt ehitusprojektile nihutatakse Tuisu tänava ääres Rahumäe tee 2a põhjaosas piirdeaia asukohta, mis laiendab visuaalselt tänavaruumi. Lisaks on Tuisu tänava rekonstrueerimise projekt

koostatud Keskkonnaprojekt OÜ töö nr 3395, millele on 31.10.2024 väljastatud ehitisluba nr 2411271/09843.

Rahumäe tee ja Tuisu tänavale on planeeritud kuni 3 m laiune kõnnitee, mis annab võimaluse jalakäijatel tänaval ohutumalt liigelda, lisaks eraldi jalgrattatee. Välja pakutud Rahumäe tee äärne kujunduslahendus eristub hetkel teistest naabruses asuvatest samalaadsetest aladest ning on sobivaks eeskujuks naaberplaneeringutele haljastuslahenduste väljatöötamiseks, aidates edaspidi luua ühtse tänavahaljastuse struktuuri.

A.H. Tammsaare ja Retke teel ning Rahumäe teel on hea ühistranspordi liiklus, mis loob väiksema vajaduse auto kasutamise järele. Lisaks planeeritud ala korrastatakse, mis võimaldab tulevikus meeldivamaid vaateid tänavalt ja naaberkruntidelt.

Rahumäe tee ja Tuisu tänava ristmikule jääb valgusfoor ristmiku ohutumaks läbimiseks.

Krundil Pos 1 tuleb tagada maaga ühendatud haljastuse osakaal vähemalt 30%, millele lisandub katusehaljastus. Haljastusest vähemalt 2/3 tuleb kavandada kompaktse kõrghaljastusega haljasalana.

Juhul kui ehitusprojekti koostamise käigus selgub, et kruntide Pos 1 ja Pos 2 kehtivad parkimismid normid võimaldavad vähendada parkimiskohtade arvu, tuleb eelisjärjekorras vähendada maa-aluse hoonestusala ulatust ning suurendada vastavas mahus kompaktse kõrghaljastusega roheala osakaalu, eesmärgiga parandada kavandatava elukeskkonna kvaliteeti.

Kuna planeeritud ala asub magistraaltänavate ärivööndis ja on segafunktsioonina kavandatud, siis nii elu- kui ka ärihooned võimaldavad hoida ala ööpäevaringselt küllaltki aktiivses kasutuses, mis tagab sotsiaalse kontrolli olemasolu ning see omakorda tõstab turvalisust ja vähendab kuritegevuse riske.

6.3 Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele

Detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse 12.09.2012 korraldusega nr 1238-k.

Detailplaneeringu algatamise korralduse kohaselt tuli arvestada järgnevaid lisanõudeid:

Tingimus 1

teostada detailplaneeringu staadiumis radooniuuritud. Radooni mõõtmisest esitada protokoll, mis peab sisaldama mõõtepunktide asukoha skeemi, mõõtmiste meetodikat, mõõtmiste aega, mõõtmiseks kasutatud aparatuuri nimetust, märgat kalibreerimise kohta ning mõõtja pädevust. Vajadusel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2009 „Radoonihoone hoone projekteerimine“;

On teostatud radooniuuritud 21.08.2018 Radoonitõrjekeskus (Tulelaev OÜ) poolt „Rahumäe tee 2/2 ja 2f radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest“. Uuringus on mõõtepunktide asukoha skeem, mõõtmise meetodika, mõõtmise aeg, kasutatud aparatuuri nimetus ja märgat kalibreerimise kohta. Uuring lähtub Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Uuringu tulemustest selgub, et radoonitase krundil on normaalses Rn-riski tasemel, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiridesse 10-50 kBq/m³ ning kasutusele saab võtta kergemad

radooni vähendamise meetmed. Radooniuuringu hinnangu aruande terviktekst on toodud lisas 4.2

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada kergemate radooni vähendamise meetmetega. Üldised meetmed on näiteks tavaline hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine (kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida), soovituslik maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus ja lisaks nõuetele vastav ventilatsioonisüsteem.

Tingimus 2

Detailplaneering tuleb kooskõlastada Terviseameti Põhja talitusega.

On kooskõlastatud 10.05.2018, nr 9.3-1/2754

Lisaks tuleb detailplaneeringu elluviimisel arvestada järgnevaga:

- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud normtasemeid. Rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.
- Tehnoseadmete müratasemed ei tohi planeeritaval elamualal ning teistel lähedusse jäävatel elamualadel ületada keskkonnaministri 16.02.2016 a. määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 III kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust.
- Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insulatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.
- Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

6.4 Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule

Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt on planeeritud ala juhtotstarve segahoonestusala, mille Tammsaare ja Rahumäe tee äärne osa on magistraaltänavate äärse ärivööndi funktsiooniga. Kristiine ÜP näeb ette, et segahoonestusalale võib kavandada elamuid, nende naabruse sobivaid äri- ja ühiskondlikke hooned jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Alale ei tohi rajada tööstusettevõtteid. Magistraaltänavate äärse ärivööndi funktsiooniga alale on põhjendatud juhtudel lubatud kavandada ka elamuid tingimusel, et nende alakorrustel paiknevad peatänavale avaneva sissepääsuga äriruumid ning rakendatakse ehituslikke meetmeid hoonetes magistraaltänavast tuleneva müra mõju leevendamiseks.

Detailplaneeringus kavandatud maakasutus on kooskõlas Kristiine linnaosa üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetega. Tuisu tänava pikendusel on kavandatud eluhoone, jäädes magistraaltänavate äärest piisavalt eemale ja Rahumäe tee magistraaltänavate äärde on kavandatud ärihoone.

Detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse 12.09.2012 korraldusega nr 1238-k Sel hetkel alal kehtinud Tallinna üldplaneering hoonestustihedusele piiranguid ei seadnud. Tallinna Linnavolikogu 03.11.2016 otsusega nr 172 kehtestatud Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt on magistraaltänavate ärivööndis hoonestustihedus kuni 3,0. Üldplaneeringu seletuskirja p 4.1 kohaselt tuleb hoonestustiheduse määramisel aluseks võtta kogu detailplaneeringuga hõlmatud ala, jättes välja olemasolevate tänavate maa-alad.

Seejuures on erandlikuks linnaruumilises situatsioonis põhjendatud vajaduse korral lubatud üldplaneeringus nõutavat hoonestustihedust ja haljastatud pinna osatähtsust mõningal määral suurendada või vähendada, kui seda tingib muuhulgas tänavaruumi kujundamise vajadus. Võimaluse kruntidele üldplaneeringus toodust erineva hoonestustiheduse kavandamiseks annab ka üldplaneeringu seletuskirja p 9, mille kohaselt vastuvõetud või algatatud detailplaneeringu ja üldplaneeringus sätestatud tingimuste vastuolu korral kaalub ja analüüsib amet algatatud planeeringu sobivust keskkonda igal üksikjuhul eraldi. Detailplaneeringuga hõlmatud ala hoonestustihedus I etapis on 1,51 mis vastab Kristiine üldplaneeringus toodule.

6.5 Vastavus siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

Tuleohutusnõuded ja meetmed on vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hooned on kavandatud üksteisest enam kui 8 m kaugusele või plokistatuna.

Kuna krundile Pos 1 kavandatud hoone on planeeritud ehitada vastu krundile Pos 2 kavandatud hoonet, siis tuleb tule leviku tõkestamiseks kruntide vahelisele piirile ette näha tulemüür. Tulemüüri vajadusega ala asukoht kajastub põhijoonisel.

6.6 Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 Linnatänavad

Parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud standardi soovituslike parkimiskohtade mõõtudega.

Planeeritud kõnnitee on kavandatud laiusel 3 m, mis vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ vastab tasemele „hea“.

6.7 Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 29.07.2025 korraldusele nr 723 „Tallinna parkimisnormatiiv“.

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 29.07.2025 korraldusele nr 723 „Tallinna parkimisnormatiiv“. Planeeritud ala paikneb tsoonis kollane. Ehitusloa taotlemise ajal peab parkimise vajadus olema tagatud ehitusloa taotlemise ajal kehtivale normatiivile.

6.8 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugkütte piirkonna piirid, kaugkütte võrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“

Planeeritud ala asub Tallinna kaugküttepiirkonnas. Planeeringuala olemasolevad soojusvõrgud paiknevad Retke tee 28 hoone lähedal, detailplaneeringu vahetus läheduses

soojusvõrk puudub. Detailplaneeringus nähakse hoonetele ette sõltumatu soojuskoormuse ühendusskeem läbi automatiseeritud soojussõlme.

6.9 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusega nr 2 kinnitatud „Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord“

Suur osa olemasolevaid väärtuslikke ja olulisi puid on planeeritud alal säilitatud. Pos 1 kasvav II klassi harilik mänd on säilitatud. Tuisu tänava sõidutee alla jääv II klassi harilik mänd likvideeritakse.

Puude asendusistutuse vajadus on arvutatud määrusekohaselt ja on toodud ptk 4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted sh asendusistutuse vajaduse arvutus.

6.10 Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määrusega nr 15 kinnitatud „Haljastuse inventeerimise kord“

Välitööde teostamisel ja töö vormistamisel on lähtutud Tallinna Linnavalitsuse määrusest (vt Lisa 4.1)

6.11 Vastavus Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud standardi soovituslike nõuetega ja projekteerimiseks määratud nõuded on seletuskirja ptk 5.10. Kuritegevuse riske vahendavad abinõud.

6.12 Vastavus radooniuringule

Vastavalt detailplaneeringu algatamise otsusele teostati planeeringualal radooni uuring ja koostati aruanne „Rahumäe tee 2/2 ja 2f radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest“.

Uuringu tulemustest selgub, et radoonitase krundil on normaalses Rn-riski tasemel, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiridesse 10-50 kBq/m³ ning kasutusele saab võtta kergemad radooni vähendamise meetmed. (vt lisa 4.2) ja projekteerimiseks määratud nõuded seletuskirjas ptk 5.8.3

6.13 Vastavus liiklusräürauringule

Planeeritava maa-ala räürauringu viis läbi detsembris 2015 räüatõrje projekteerimis- ja konsultatsiooniettevõtte Akukon OY Eesti filiaal ja koostati Rahumäe tee 2/2 ja 2/3, A. H. Tammsaare tee 53a, 53b ja 55 kruntide ning lähiala detailplaneering, Tallinn „Liiklusräüra põhjustatud räüratasemete hindamine“ (vt. Lisa 4.4), mille tulemuste kohaselt on hoonete ehitamiseks vaja rakendada räüraleevendusmeetmeid. Projekteerimiseks määratud nõuded on lisatud ptk 5.8.1 Räüra leevendamise nõuded

6.14 Vastavus riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded.“

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt nõuetele.

6.15 Vastavus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt nõuetele.

7. DETAILPLANEERINGUSSE SISSE VIIDUD MUUDATUSED VÕRRELDES ALGATATUD DETAILPLANEERINGUGA

Vastavalt algatamise korraldusele algatati Kristiine linnaosas, 2,66 ha suurusel maa-alal, Rahumäe tee 2/2 ja 2/3, A. H. Tammsaare tee 53a, 53b ja 55 kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamine. Algamise korralduses detailplaneeringu eesmärk on osaliselt muuta planeeritavale alale jäävate kruntide piire ning maakasutuse sihtotstarbeid nii, et moodustatakse 4 ärimaa, 1 elamumaa, 1 transpordimaa ja 1 tootmismaa maakasutuse sihtotstarbega krunti ja määratakse täiendav ehitusõigus ühe kuni 14 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu, kahe kuni 13 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ning ühe kuni 4 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone rajamiseks.

- Detailplaneeringualast on välja arvatud Rahumäe tee 2/3 kinnistu Rahumäe tee 2/3 kinnistu omaniku taotlusel
- A. H. Tammsaare tee 55 kinnistule on määratud Tallinna Linnavalitsuse 16. jaanuari 2019 korraldusega nr 54-k „A. H. Tammsaare tee 55 katastriüksuse jagamisel aadresside ja sihtotstarvete määramine Kristiine linnaosas“ uus aadress Tuisu tn 30.
- + Arhitektid koostasid Rahumäe tee 2/2 ja Rahumäe tee 2f kinnistute osas korrigeeritud lahenduse jaanuaris 2024.
- Tuisu tn 30 (ladu) on välja arvatud detailplaneeringu alast kuna kinnistute omanikud ei soovi linnaruumilist arengut ja muudatusi kavandada.
- Rahumäe tee 2/3 kinnistu väljaarvamise ja A. H. Tammsaare tee 55 kinnistu aadressi muutumise tulemusena Tuisu tn 30 ks ja välja arvamisel planeeringu alast ning kahe etapilise planeerimise tulemusena on Tammsaare tee 53a tankla ja Tammsaare tee 53b alajaama alas kaasa toonud planeeringu ala piiride muutumise, suuruse ja detailplaneeringu nimetuse muutuse. Eelkirjatud kinnistute väljaarvamise järgselt on positsioon Pos 3 omistatud Tuisu tänava pikendusele, ja muudetud A.H Tammsaare 53a positsioon Pos 4.
- Uueks detailplaneeringu nimetuseks määrata Rahumäe tee 2/2 ja Rahumäe tee 2f, A.H.Tammsaare tee 53a, 53b kinnistute ning lähiala detailplaneering, mis viiakse lõpuni kahes etapis. I etapis Rahumäe tee 2/2 ja Rahumäe tee 2f ning lähiala planeeringulahendus. II etapis A.H.Tammsaare tee 53a ja 53b ning lähiala planeeringulahendus.
- I etapis vastuvõetavas alas krundi pos 1 sihtotstarbeks on kavandatud 100 % elamumaa ning määratud 4 kuni 6 korruseline hoone. Algatatud detailplaneeringus oli kavandatud 100% elamumaa ja 14 maapealse korrusega korterelamu.
- I etapis vastuvõetavas alas krundi pos 2 sihtotstarbeks on kavandatud 100 % ärimaa, 6 kuni 7 korruseline hoone, lisaks tehnoorruse osa. Algatatud detailplaneeringus oli kavandatud 100% ärimaa 13 maapealse korrusega.

Projektijuht
Tiina Meus