

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI	1
1	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	1
2	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS..	2
3	PLANEERINGUS KAVANDATU.....	2
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	2
3.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	2
3.3	Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja katastriüksuste koormusnäitajad	3
3.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	3
3.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	4
	Asendusistutuste arvutus	4
3.6	Jäätmekäitluse põhimõtted.....	5
3.7	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	6
3.8	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	7
4	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	7
4.1.1	Vee- ja kanalisatsioonivarustus	8
	Üldosa 8	
4.1.2	Veevarustus	8
4.1.3	Kanalisatsioon	9
4.1.4	Sademevee kanalisatsioon.....	9
	Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss	10
4.1.5	Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht.....	10
4.2	Elektrivarustus	10
4.2.3	Välisvalgustus	11
4.3	Sidevarustus	11
4.4	Soojusvarustus	12
4.5	Jahutus	13
5	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	13
5.1.1	Olemasolevad kitsendused.....	13
	Krundil on servituudi vajadus olemasolevale sademeveekollektorile võrgu valdaja kasuks	5
	m teljest mõlemale poole.....	13
5.1.2	Kavandatud kitsendused.....	13
6	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	14
6.1	Olulisemad arhitektuurinõuded.....	14
6.2	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded:	14
6.3	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	15
6.3.1	Haljastuse nõuded	15
6.3.2	Keskkonnakaitselised nõuded	16
6.3.3	Tuleohutusnõuded	18
6.3.4	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	19
6.3.5	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	19
7	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE	
LÄHTE	DOKUMENTIDELE JA - SEISUKOHTADELE	21
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	21
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning	
	vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	22
7.3	Vastavus Haabersti linnaosa üldplaneeringule	22

7.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	22
7.6	Vastavus tuleohutusnõuetele.....	24
7.7	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“	25
7.8	Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusele nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“	25
7.9	Vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsiooni kestuse arvutamise juhendile	25
7.10	Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“	25
7.11	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus”	25
7.12	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 384 kinnitatud „Tallinna parkimiskohtade arvu normidele“	26
7.13	Vastavus riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“	26
7.14	Vastavus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“	26
7.15	Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga.....	26
7.16	Eskiislahenduse teavitamise ajal tehtud ettepanekute arvestamine.....	26

II JOONISED

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

I SELETUSKIRI

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Tallinna Linnavalitsuse 3.11.2021 määrus nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkiri nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“
- Tallinna Linnavalitsuse 23.08.2023 korraldus nr 743 Järveotsa tee 1c kinnistu detailplaneeringu algatamine Haabersti linnaosas
- Järveotsa tee 1c kinnistu detailplaneeringu algatamisettepanek

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Haabersti linnaosa üldplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 20.04.2017 otsusega nr 40
- Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 vastuvõetud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“
- Eesti standardid EVS 843:2016 „Linnaänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Järveotsa tee 1c kinnistu ja lähiala detailplaneeringu maa-ala asub Haabersti linnaosas, Väike-Õismäe asumis, Järveotsa piirkonnas, Järveotsa tee ja Paldiski maantee vahelisel alal.

Planeeritava ala kontaktvöönd on polüfunktsionaalne, kus paiknevad nii elamud, ärihooned, ka üksikud ühiskondlikud hooned.

Planeeritav maa-ala piirneb lõuna poolt 14-korruselise korterelamuga, ida pool asub ehitamisel olev 9korruselise korterelamu, kirde pool üldkasutatav roheala, põhja poole jääb 2-korruselise vee-ettevõtjale kuuluv reoveepumpla ja purgimissõlm ning lääne poole jääb Paldiski maantee.

Planeeritava maa-ala suurus on 0,72 ha.

Planeeritavale alal jäävad järgmised kinnistud:

- Planeeritavale alale jääb sihtotstarbeta maa sihtotstarbega Järveotsa tee 1c kinnistu, mis kinnistusraamatu andmetel on OÜ Fund Ehitus omandis.
- Ehitisregistri andmetel asub Järveotsa tee 1c kinnistul kauplus-paviljon, mis on käesolevaks ajaks lammutatud ja ala kasutatakse parkimisplatsina.
- Lisaks jäävad osaliselt planeeritavale alale Tallinna linna omandis olevad transpordimaa sihtotstarbega Järveotsa tee T1 ja Järveotsa tee T7 kinnistud ning üldkasutatava maa sihtotstarbega Järveotsa tee 1f kinnistu.

Juurdepääs planeeritavale alale on avalikult kasutatavalt transpordimaa kinnistult Järveotsa tee T7.

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Järveotsa tee 1c krundile ehitusõiguse määramine 4-7-korruselise korterelamu ehitamiseks. Lisaks on kavandatud üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Detailplaneeringu linnaehituslik eesmärk on määratleda Järveotsa tn 1c krundile uus identiteet ja arengupotentsiaal Paldiski maantee äärset konteksti arvestades, et piirkonnas kujuneks välja magistraaltänaväärne linlik elukeskkond.

Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Kavandada uus hoone, mis sobitub linnaehituslikult olemasolevasse ja arendatavasse keskkonda;
- Kavandada planeeritava hoone kõrguslikult nii, et need sobituksid Järveotsa tee 1 olemasoleva 14korruselise korterelamuga ning rajamisel oleva 9korruselise korterelamuga Järveotsa tee 1a krundil.
- Parandada ala liikluskorraldust ning tagada läbi planeeritud krundi perspektiivne juurdepääs ka Paldiski mnt 225 kinnistule.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud korterelamute ala, kus võivad paikneda kahe või enama korrusega korterelamud ning väiksemad lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused. Lubatav hoonestustihedus on kuni 1,6, lubatud korruselisus kuni 9 korrust ning haljastuse osakaal peab olema vähemalt 40% krundi pindalast.

Detailplaneeringus on muudetud Järveotsa tee 1c krundi sihtotstarve elamumaaks ning määratud ehitusõigus 4-7 maapealse ning 1 maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringus ei ole olemasolevate krundipiiride muutmist ette nähtud.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Kavandatud hoonestusala, hoone paiknemise ja suuruse aluseks on koostöös planeeringulahenduse autori Raivo Puuseppa ja Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga valminud lahendus, mille alusel on käesolev detailplaneeringu lahendus koostatud.

Kuna Paldiski maantee ääres olevatel hoonetel ühtne ehitusjoon puudub, siis on planeeritud hoone paigutatud Järveotsa tee 1a krundile rajatava hoone põhjapoolse fassaadiga nii, et uus hoone asuks ka Järveotsa tee 1 hoonest võimalikult kaugel, et hoonete vahelisele alale saaks kavandada haljastatud hooviala mis järgib Väike-Õismäe asumis olemasolevate korterelamute lahendust.

Planeeritud hoone korruselisuse määramisel on arvestatud et uus hoone jääks madalamaks naaberkruntidel olevatest hoonetest ning oleks ka astmeliselt liigendatud ning sellest lähtuvalt on hoone kavandatud 4-7-korruselisena nii, et Paldiski maantee poolt on madalam osa 4korruseline ja Järveotsa tee 1a rajatava 9korruselise korterelamu poolt 6korruseline.

3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja katastriüksuste koormusnäitajad

Krunt pos 1

Krundi sihtotstarve:	Järveotsa tee 1b elamumaa
Hoone suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala (maa-pealne/maa-alune):	570 m ² /920 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus:	22,6 m
Hoone suurim lubatud maaepalne brutopind	2990 m ²
Hoone suurim lubatud korterite arv	34 tk

Juurdepääs krundile on Järveotsa teelt.

Krundile on planeeritud 44 parkimise kohta millest 25 kohta on planeeritud hoone mahtu ning 19 kohta maaepalsetele parkimiskohtadele.

Kavandatud on üks 4-7-korruseline korterelamu.

Planeeritud ala hoonestustihedus on 1,14.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud maa-ala olemasoleva maapinna reljeef on tasane. Planeeringus ei ole kavandatud maapinna tõstmist võrreldes naaberkruntidega ja planeeritud teed ning haljasalad on ette nähtud projekteerida selliselt, et need ühilduksid olemasolevate naaberaladega.

Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda.

Sademevesi tuleb juhtida hoonest ja naaberkruntidelt eemale sademeveekanaliseerimisele.

Haljastatud krundi osadele sattunud sademeveed immutatakse osaliselt pinnasesse. Kõvakatttega krundiosal kogutakse sademeveed restkaevudesse.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Planeeritud ala haljastuse osakaaluks on kavandatud kokku 40% mille sees on ka murukivikattega vett läbilaskvad parkimiskohad. Täiendav kõrghaljastus on kavandatud rajada planeeritud ala läänepoolse piiri äärde ning ala keskossa. Krundi keskele kavandatud haljasala ümber on ette nähtud istutada hekk ning samuti on täiendav madalhaljastus planeeritud krundi põhjapoolse piiri äärde.

Täpne uushaljastuse lahendus lahendatakse ehitusprojekti staadiumis volitatud maastikuarhitekti tase 7 kutsetunnistust omav maastikuarhitekt poolt.

Järveotsa tee 1c maa-ala puittaimestiku hinnangu on koostanud Sulev Järve 19.07.2024 aastal ja see on lisatud Lisa 5.1 alla.

Asendusistutuste arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude vajalik haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

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

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

Pos nr	Jrk nr	likv. puu nr	puu liik	liigi koefitsient	rinnas-läbimõõt (läbimõõtude summa) (cm)	väärtus - klass	seisukorra koefitsient	raie-põhjuse koefitsient	haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
1	1	14	saavaher	0,5	48	IV	0,2	0,7	22	hoonestusala
	2	15	mägivaher	1	32	IV	0,2	0,7	20	hoonestusala
	3	17	mägivaher	1	77	IV	0,2	0,7	49	hoonestusala
	4	19	mägivaher	1	62	IV	0,2	0,7	39	hoonestusala
	5	21	mägivaher	1	50	IV	0,2	0,7	32	hoonestusala
	6	24	arukask	1	40	III	1	0,7	36	hoonestusala
	7	25	sookask	0,5	31	IV	0,2	0,7	14	hoonestusala

8	26	sookask	0,5	24	III	1	0,7	18	autoliiklus
9	27	sookask	0,5	22	III	1	0,7	16	kergliiklus
10	28	ungari sirel					0,7	ei arvutata	autoliiklus
Pos 1 kokku								246	

KOKKU: 246

Planeeringus kavandatud hoonete ja teede ehitamiseks tuleb likvideerida 10 objekti, nende seas 6 üksikpuud, 3 puuderühma ja 1 põõsagrupp. Neist 3 on III väärtusklassi ja 7 IV väärtusklassi objektid. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 246.

Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. kohaselt ei pea asendusistutuse arvutuses arvestama põõsaid, V väärtusklassi puid, viljapuid ja alla 8 cm rinnasläbimõõduga puid.

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

3.6 Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Detailplaneeringus on ette nähtud paigaldada krundi sissesõidu tee äärde sügavkogumismahutid kuhu on ette nähtud mahutid: biojäämetele, paber+kartong, plast+metallpakend, klaaspakend ja segaolme. Täpsed mahutite suurused valitakse ehitusprojektis vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja lisas 3 toodule.

Olmejäätmel on kavandatud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Jäätmete (liigiti) kogumise sügavmahutite võimalik asukoht on tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel, täpne asukoht täpsustakse ehitusprojektis.

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Käsitleda ehitamisel tekkivate jäätmete liigiti kogumise vajadust Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE, 08.09.2011 määrus nr 28) nõudeid arvestades (st liigiti tuleb koguda ja jäätmekäitlejale üle anda jäätmeliike võimalikult suures ulatuses). Tuua välja tekkivate jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad). Betooni, asfalt ning muud ehitus- ja lammutusjäätmed sh pakend tuleb üle anda liigiti materjalide taaskasutamiseks vastavat keskkonnakaitsete omavale ettevõttele. Väljakaevatud pinnase kasutamine väljaspool ehitusobjekti kooskõlastada riigi Keskkonnaametiga (<https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/maapou/kaevise-voi-katendi->

kasutamine#karjrist-katendi-v) või üle anda Vao ja Harku karjäärde heakorrastamiseks vastavat keskkonnakaitseluba omavale käitlejale. Kasvupinnas koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Välistada tuleb kasvupinnase reostamine ja ülemäärane tihendamine.

- Kavandada krundile järgnevad mahutid jäätmete liigiti kogumiseks: biojäätmekogumiskonteiner, paber+kartong, plast+metallpakend, klaaspakend ja segaolme. Mahutite suurused ja äraveosagedused saab JHE lisast 3.
- Mahutite paigutamisel järgida JHE § 21. Jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele esitatavad nõuded.

3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Järveotsa tee 1c kinnistu ja lähiala detailplaneeringu maa-ala asub Haabersti linnaosas, Väike-Õismäe asumis, Järveotsa piirkonnas, Järveotsa tee ja Paldiski maantee vahelisel alal. Juurdepääs planeeritavale alale on avalikult kasutatavalt transpordimaa kinnistult Järveotsa tee T7.

Parkimine on lahendatud oma krundil valdavalt maa-aluses parklas.

Lähim bussipeatus on Järveotsa teel kus peatuvad bussid nr 36 ja 61. Jalgsikäigu kaugusel asub ka Väike-Õismäe busside lõppeatu, mille peatusest väljuvad rohke arv busse millega on tagatud ühistranspordi ühendus linna eri piirkondadega.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud korterelamu	34x1,3=44,2	44	44
Planeeritaval maa-alal kokku:			44	44

• Lisaks on kavandatud avalikult kasutatavad parkimiskohad linna transpordimaale naaberelamute tarbeks: 12 kohta Järveotsa tee 3 maja ette ning 8 parkimise kohta Järveotsa tee 1 ning Järveotsa tee 3 majade vahelisele alale Järveotsa tee äärde.

Kõikidele parkimiskohtadele on ette nähtud elektriauto laadimise juhtmetaristu igale parkimiskohale.

Planeeritud 45 parkimiskohast on maa-alusele parkimiskorrusele kavandatud 25 kohta ning maapealsetele parkimiskohtadele 19 kohta.

Planeeritud ala asub väga hea ühistranspordi ühendusega piirkonnas kus lähim bussipeatus paikneb 75 m kaugusel planeeritud hoonest ning Väike-Õismäe ühistranspordi lõpp-peatus kust on tagatud ühistranspordi liiniühendused linna kõigi teiste piirkondadega asub ca 300 m kaugusel.

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt 17.09.2020 Tallinna Linnavolikogu otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“.

Liikluslahendus on koostatud vastavalt EVS 843:2016 standardile „Linnatänavad”. Korterite arv ning parkimiskohtade täpne arv täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt kehtivatele normidele, normijärgne parkimiskohtade vajadus peab olema tagatud.

Planeeritud hoonete mahtu on kavandatud ka jalgrataste hoiuruumid. Orienteeruv jalgrataste kohtade arv on planeeringualal kokku 34 rattakohta ($34 \times 1 = 34$ kohta).

Täpsed jalgrataste parkimiskohad määratakse ehitusprojekti kus peab olema tagatud, et jalgrataste parkimiskohad on kavandatud vastavalt kehtivale Tallinna Rattastrateegiale hoone mahus tänavatasapinnal, kergesti ja mugavalt juurdepääsetavatena.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Teedehituslikud lahendused peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 standardiga „Linnatänavad”.
- Hoonesse näha ette sissepääsude vahetusse lähedusse eraldi sissepääsuga mugavalt kasutatav rattaruum. Kavandatud rattaparkimise võimalused (mugav, turvaline) peavad soodustama elanike rattakasutust.
- Arenduse elluviimisel lähtuda Tallinna arengustrateegiast „Tallinn 2035”.
- Rattamaja puudumisel, kavandada rattahoidla hoones esimesele korrusele sissepääsu kõrvale.
- Parkimise kavandamisel lähtuda ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest.
- Hoonete püstitamisel tuleb näha ette Ehitusseadustiku § 65¹ alusel elektriauto laadimistaristu.

3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringuala avalikuks ruumiks on Järveotsa tee ning planeeritud krundi ja Paldiski mnt 225 kinnistu vaheline ala. Käesolevas planeeringus on kavandatud korrastada Järveotsa tee liikluskorraldus ning sellest lähtuval on kavandatud ka täiendavate parkimiskohtade rajamine Järveotsa tee 3 maja ette mis on liigendatud ja ääristatud haljastusega.

Planeeritud krundi ja Paldiski mnt 225 kinnistu vahelisele alale on ette nähtud rajada uus kergliiklustee mis ühendab Paldiski maanteeäärset kergliiklusteed planeeringuala kirdenurgas oleva avaliku haljasalaga kust pääseb ka Õismäe tee 107 krundi olevasse kauplusesse ning Väike-Õismäe bussipetusesse.

4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Kavandatud tehnovõrkude planeerimispõhimõtted:

- Mitut kinnistut teenindavad tehnovõrgud paigutatakse avalikule maale;
- Tehnovõrkude paigutamisel arvestatakse EhS § 70 toodud põhimõttega;
- Tagada tuleb planeeringuala naaberkinnistuid teenindavate tehnovõrkude toimimine;
- Planeeritud krundi liitumine tehnovõrkudega toimub tehnovõrkude omanikega sõlmitavate liitumislepingute kohaselt;
- ÜVK torustike sh sademeveekanaliseerimise torustikute kuuluvad või saavad kuuluma piirkonna vee-ettevõttele.

4.1.1 Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Üldosa

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI 09.05.2022 tehnilistele tingimustele nr PR/2217123-2 ja nende tehniliste tingimuste pikendamisele 28.06.2023 PR/2334440-1.

Üvk torude sh sademevee kanalisatsiooniga liitumine toimub vee-ettevõtjaga sõlmitava liitumislepingu tingimuste kohaselt ja liitumistasu eest.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega ning töödega:

- EVS 921 Veevarustuse välisvõrgud
- EVS 848 Väliskanaliseerimisvõrk
- EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS-EN 1610 Äravoolu- ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine
- Siseministeeriumi määrus nr 10, 18.02.2021 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Kehtestatud Järveotsa tee 1a // 1b // 1d kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (K-Projekt Aktsiaselts töö nr 17116)
- Järveotsa tee vee-, reovee ja sademeveekanalisatsiooni torustike projektiga (Altren Projekt OÜ töö nr VK21137)

Planeeritavat ala (Järveotsa tee 1c kinnistut) läbib AKTSIASELTS-ile TALLINNA VESI kuuluv DN1000mm sademevee ühiskanaliseerimine. Detailplaneeringus on arvestatud ühiskanaliseerimise torustiku kaitsevööndiga 5 m kummalegi poole torustiku teljest, kaitsevööndi ulatus on kantud põhijoonisele ja vastav kitsendus kirjeldatud kitsenduste tabelis. Ühisveevärgi ja -kanaliseerimise kaitsevööndite ulatused on kehtestatud Kliimaministri 12.09.2023.a. määrusega nr 57.

Ühisorustikud ei tohi jääda piirdeaia piiratud territooriumile. Ühisorustikele peab olema tagatud vaba ööpäevaringne juurdepääs hooldustehnikaga. Ühisorustike kaitsevööndisse mitte kavandada hooneid, kõrg- ja madalhaljastust, kohtkindlaid arhitektuurseid väikevorme jm objekte, mis takistavad torustikule kiiret ligipääsu, selle hooldust, remonti ja renoveerimist. Sellest lähtuvalt ei ole krundile piirdeaedu kavandatud.

Kinnistu põhjapoolse piiri taga paikneb piirkondliku tähtsusega reovee- ja sademeveepump. Sellest tulenevalt on detailplaneeringus lisatud tingimused ehitusprojektide koostamiseks p. 6.3 alla, et hoone ventilatsioonisüsteemi projekteerimisel tuleb sellega arvestada.

4.1.2 Veevarustus

Olemasolev ühisveevärgi toru on Järveotsa tee T7 kinnistul paiknev DN250mm ühisveetorustik. Ühisveevärgi torustike omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI.

Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhusurve 480 kPa ja tulekahju olukorras 100 kPa. Seoses sellega, et periooditi võib vabasurve ühisveevärgis tõusta üle 500 kPa on ettenähtud veemõõdusõlme paigaldada survealandusseade.

Krundi pos 1 veevarustus on tagatud Järveotsa tee T7 kinnistul paiknevast DN250 mm ühisveetorustikust. Krundile on ette nähtud De63 mm veetorud liitumispunktiga ca 1 m kaugusel krundi piirist Järveotsa tee T7 tänavamaa krundil.

Arvutuslikud vooluhulgad

Krunt pos 1 - majandus-joogivesi - 3,0 l/s.

Väline tuletõrjerveevarustus

Veevajadus ehitiseväliseks tulekustutuseks on 15 l/s 3 tunni jooksul.

Väline tulekustutusvesi võetakse olemasolevatest Järveotsa tee T7 kinnistul tänavamaa kinnistul paiknevast hüdrandist.

4.1.3 Kanalisatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab lahkvoolsena.

Olemasolevad ühiskanaliseerimise torustikud on Järveotsa tee T7 kinnistul asuv reovee ühiskanaliseerimise toru DN200 mm. Torustike omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI.

Krundi pos 1 reovee eelvooluks on Altren Projekt OÜ tööga nr VK21137 ümbertõstetav reoveetorustik. Krundile on ettenähtud De160 mm kanalisatsioonitoru liitumispunktiga ca 1 m krundi piirist, Järveotsa tee T7 kinnistul tänavamaa kinnistul.

Kanaliseeritavad arvutuslikud reovee vooluhulk on:

Krunt pos 1 – 6,8 l/s

4.1.4 Sademevee kanalisatsioon

Planeeritud ala sademevee eelvooluks on Järveotsa tee T7 kinnistul paiknev sademevee ühiskanaliseerimine DN300 mm-500 mm.

Planeeringualalt ärajuhitav sademevee vooluhulk tuleb ühtlustada planeeringuala piires. Kinnistuse sisene liitumispunkti ühendav iseoolne sademeveetoru on planeeritud läbimõõduga De110 mm ja languga, mis täistäite korral laseb sademevett läbi kuni 10 l/s. Liitumispunkt paikneb ca 1 m krundi piirist Järveotsa tee T7 tänavamaa kinnistul.

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss

Planeeritud			EVS 848:2021, korduvusperiood 3 aastat, 15 min, arvutuslik intensiivsus $q = 163.7 \text{ L}/(\text{sek} \cdot \text{ha})$				
Pos nr	Kõvakate (m ²)	Haljasala (m ²)	Arvutuslik vooluhulk (l/s)			Lubatud vooluhulk (l/s)	Vajalik keskendamise maht (m ³)
			Kõvakate	Haljasala	KOKKU		
1	1090	1529	14,3	5	19,3	10	10
Planeeritava ala piiri sisse jääv Järveotsa tee tänavamaa	1550	600	20,3	2	22,3	10	12

4.1.5 Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

Veevarustus

PE plasttoru De63mm PN10

31 m

Kanalisatsioon

PVC reovee kanalisatsioonitorud De160 mm SN8

30 m

PP sademevee kanalisatsioonitorud De110 mm SN8

7 m

4.2 Elektrivarustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 18.11.2021 välja antud tehnilised tingimused nr 392500.

Elektrikoormuse tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)	Liitumine
1	Korterelamu	140/250	Liitumiskilp kinnistu piiril

Detailplaneeringu ala tarbijate elektrivarustus on ettenähtud olemasoleva alajaama nr 938 0.4 kV seadme baasil.

Madalpinge toitevõrgud ehitatakse eraldi fiidrite ringtoiteliinidena maakaabliga.

Objekti elektrivarustuseks kinnistu piirile on ettenähtud 0.4 kV liitumis- ja jaotuskilp. Elektrikilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetse hoone elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning arvestades objekti arhitektuuriga.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Päikeseenergia: Alternatiivse energiaallikana võib kasutada päikeseenergiat. Päikesepaneel võib paigutada hoone katusele. Võib ka kasutada päikeseplatina toimivaid ehitusmaterjale: katusekattena või fassaadiviimistluses.

4.2.3 Välisvalgustus

Välisvalgustuse lahenduse aluseks on Enefit AS (endise nimega Enefit Connect OÜ) poolt 20.06.2023 välja antud tehnilised tingimused nr 72.

Pos 1 krundisisene välisvalgustus lahendatakse hoone peakilbi baasil koos hoonete arhitektuurse lahendusega.

Avalike tänavate valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid.

Planeeringus on kavandatud rajada avalikult kasutatavate teede äärde tänavavalgustust ca 240 m pikkuselt ja tänavavalgustusrajatis ehitatakse välja sõlmitava halduslepingu tingimustel. Erakrundil paiknevad avalike alade valgustuse on ette nähtud likvideerida.

Uued valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva tänavavalgustuse võrgu baasil.

Planeeritud tänavavalgustuse arvutuslik elektrikoormus on ca 3kW.

Avalike alade valgustuseks on ettenähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustite värvsustemperatuur peab olema 3000 K.

Välisvalgustite kaitseaste peab olema vähemalt IP66, vandaalikindlus vastavalt valgusti paigalduskõrgusele: 6 meetrit ja kõrgem - IK07 ja kuni 6 meetrit - IK08.

Välisvalgustid peavad olema sama tooni või ligilähedased metallmastide värvsusega.

Valgustuse hämardamisel tuleb lähtuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt väljastatud hämardamisgraafikust. Planeeritud tänavavalgustuse elektrivarustus on ettenähtud LJS 452 F4 baasil.

Tingimused ehitusprojektide koostamiseks:

- Avalikud teed lahendada vastavalt Enefit Connect OÜ välisvalgustuse osakonna poolt väljastatavate tehniliste tingimuste alusel ette antud liitumispunktist, kinnistu välisvalgustus lahendada hoone peakilbist.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Ehitusprojekti lahenduse koostamisel arvestada võrguvaldaja tehnilistes tingimustes toodud normide ja nõuetega.
- Arvestama peab tänavavalgustusvõrgu omaniku ja haldaja poolt väljastatavate tehniliste tingimustega ja kavandamise nõuetega, kehtestatud valgustusklassidega, vältima peab valgusreostust, tagatud peab olema energiasääst.

4.3 Sidevarustus

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38057761, 06.07.2023.

Planeeritud hoone sidevarustus on ettenähtud lähtuvana Telia-le kuuluvast kaablikanalisisatsioonist sidekaevust nr k1575.

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

Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1.0 m, väljaspool sõiduteed 0.7 m maapinnast.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Telia siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016.a. määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“;
- Telia dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele“;
- Telia dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
- Telia dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

4.4 Soojusvarustus

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusele nr 9 „Tallinna Kaugkütte piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ kuulub planeeritud ala kaugküttepiirkonda.

Planeeritud krundi soojusvarustuse lahenduse aluseks on ASi Utilitas Tallinn 21.04.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 22TT-01135.

Planeeritud ala soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

Ühenduskoht kaugküttevõrguga asub kambri MO10A-7-3A ja Järveotsa tee 1 hoone vahel.

Eeldusel, et olemasolev DN80 soojustorustiku lõik kuni uue hargnemiseni asendatakse soojustorustikuga DN100. Otsetarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht täpsustada projekteerimise käigus ja kooskõlastada kõigi asjasse puutuvate omanikega.

Järveotsa tee 1c liitumispunkt (sulgarmatuur) paikneb Järveotsa tee T7 kinnistul.

Planeeritud ala soojuskoormus on 0,4 MW.

Põhimõttelised soojusvarustuse tehnilised näitajad:

1. Soojuskoormuse ühendusskeem - sõltumatu.
2. Soojuskandja parameetrid:
 - maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6 MPa;
 - maksimaalne temperatuur: 130 °C.

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

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

4.5 Jahutus

Planeeritud piirkonnas kaugjahutus võrk puudub ning sellest tulenevalt lahendatakse jahutus lokaalsete tehnosüsteemidena või passiivsete lahendustega, nt varjestus, sobiv klaasivalik, ventileerimine öisel ajal, katusehaljastus.

Tingimused ehitusprojektide koostamiseks:

- Jahutuse kavandamisel eelistada passiivsed ja taastuvatel energiakandjatele põhinevad jahutussüsteemid.

5 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

5.1.1 Olemasolevad kitsendused

Krundil on servituudi vajadus olemasolevale sademeveekollektorile võrgu valdaja kasuks 5 m teljest mõlemale poole.

5.1.2 Kavandatud kitsendused

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide seadmiseks. Servituudivajadusega alad on graafiliselt tähistatud põhijoonisel ja tehnovõrkude koondplaanil ning kitsendused kirjeldatud põhijoonise kitsenduste lahtris.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndite ulatused on kehtestatud Kliimaministri 12.09.2023.a. määrusega nr 57.

Kavandatud servituutide vajadused kruntide kaupa on:

Pos 1:

Olemasoleva sademevee kollektori kaitsevöönd 5 m teljest mõlemale poole.

SV: elektrikilpide ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.

SV: perspektiivseks juurdepääsuks Paldiski mnt 225 kinnistule, koridori laius 5 m.

SV: parkimisservituudi vajadus 5 parkimiskohale Järveotsa tee 1 elanike kasuks.

Tänavamaal:

SV: Tehnovõrguservituudi vajadusega alad võrgu valdajate kasuks tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks:

- Järveotsa tee 1f ja Järveotsa tee 15a kinnistutel elektrikaablitele 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole ja sidekanalisatsioonile välisseinast 1 m mõlemale poole;
- Järveotsa tee T7 ja Järveotsa tee 1f kinnistutel kaugküttetorustikule 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole;
- Järveotsa tee T7 kinnistul veetorule ja sademevee kanalisatsioonitorule 2 m toru telgedest mõlemale poole ning reoveekanalisatsioonitorule 2-2,5 m toru teljest mõlemale poole;
- Järveotsa tee 1 kinnistul reoveekanalisatsioonitorule kuni 1,3 m toru teljest.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

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

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

- Hoonestusviis: lahtine.
- Välisviimistlus: lahendus peab olema ümbruskonda sobiv. Välisviimistluseks võib kasutada näiteks kivi, krohvi, betooni, puitu, värvi.
- Katusekalle: 0° kuni 30°.
- Katusematerjal: rullmaterjal.
- Maa-alune korrus on täiesti maa-alune, st on ümbritseva maapinnaga samas tasapinnas.
- Kavandada kõigile korteritele terrass, rõdu või veranda, mis on piisavalt suur suvemööbli paigutamiseks. 1-toalisel korteril võib olla ka prantsuse rõdu või väiksem klaasitud rõdu, alates 2-toalisest korterist on eeldatav, et üldjuhul on kõikidel korteritel rõdu või terrass, mis on klaasitud või võimalik tulevikus klaasida (klaasitud osa suurusega ligikaudu 10 m²).
- Korterite pinnast 10% kavandada klaasitud rõdudena ja/või terrassidena.
- Ehitusprojekti koosseisus koostada väliruumi, sh uushaljastuse lahendus. Kaasata projekteerimistöödesse vastavat pädevust omav maastikuarhitekt.
- Vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonetega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks.
- Hoonete projekteerimisel tuleb järgida energiasäästu põhimõtet, kasutades kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 11.12. 2018 määrust nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.
- Suuremahulised tehnoseadmed kavandada hoone mahus.
- Päikesepaneele võib paigutada hoone katusele või võib ka kasutada päikesepatareina toimivaid ehitusmaterjale: katusekattena või fassaadiviimistluses mis sobituvad hoone arhitektuuriga.

6.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded:

- Piirdeaedade kujundustingimused: piirdeaedasid ei ole kavandatud.
- Teedehituslikud, parkimislahendused ja rambi laiused ja kalded peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 standardiga „Linnatänavad“.
- Planeeritud hoonetele ette näha ehitusseadustiku § 65¹ alusel elektriauto laadimistaristu.
- Kavandada mugavaid ja turvalisi rattaparkimis- ja hoiustamiskohti. Ratastele ja lapsevankritele näha ette ruumid hoonete esimese korruse tasapinnale, mugava juurdepääsuga ning trepikojaga seotud asukohta. Jalgrataste parkimiskohtade arv määrata vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud Tallinna

rattastrateegiale 2018-2028. Planeerida lisaks hoonesisestele rattahoiukohtadele ka krundile rattahoiukoht.

- Kavandada krundile järgnevad mahutid jäätmete liigiti kogumiseks: biojäätmek, paber+kartong, plast+metallpakend, klaaspakend ja segaolme. Mahutite suurused ja äraveosagedused saab JHE lisast 3.
- Mahutite paigutamisel järgida JHE § 21. Jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele esitatavad nõuded.

6.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Hoone energiavarustusega (soojus-, jahutus- ja elektrienergia) lahendused ja seadmed peavad võimaldama tagama hoone energiatõhususe miinimumnõuete täitmise.
- Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid.
- Detailplaneeringuga kaasnevate teede, hoonete jt ehitiste projekteerimisel tuleb lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrusest 28. Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele.
- Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitismüra ja vibratsiooni piirväärtusi.
- Parklate ja platside reostusohklikud sademeveed puhastada enne ühisvõrku suunamist nõuetele vastavaks. Näha ette parklate regulaarne kuivpuhastus.
- Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud "Tallinna sademevee strateegia aastani 2030" tingimustest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse.
- Koostada väliruumi, sh haljastuse projekt ning kaasata maastikuarhitekt.
- Juhtida hoonetes paikneva parkla põrandavesi reoveekanalisatsiooni.
- Arvestada ringmajanduse põhimõtteid (sh efektiivne ruumi kasutamine, ümberplaneerimise võimalused, ehitiste energiatõhusus, ressursside säästev planeerimine).
- Kinnistu põhjapoolse piiri taga paikneb piirkondliku tähtsusega reovee- ja sademeveepumpla. Sellest tulenevalt tuleb hoone ventilatsioonisüsteemi projekteerimisel arvestada, et hoonesse ei pääseks võimalikud negatiivsed mõjud. Vastavate haisu leviku/ haisu mõju vähendamise meetmete määramiseks, peab olema ehitusprojekti koostamise staadiumis eelnevalt teostatud lõhnainete mõju uuring.

6.3.1 Haljastuse nõuded

Haljastuse rajamise põhimõtted on seletuskirja p. 3.5 „Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted“.

- Ehitusprojekti koosseisus esitada terviklik väliruumi, sh uushaljastuse lahendus ja Järveotsa tee 3 esine ala, projekteerimistöödesse kaasata volitatud maastikuarhitekti tase 7 kutsetunnistust omav maastikuarhitekt.

- Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonetusala, teid, parklat, tehnovõrke ega muid kaevetöid nõudvaid lahendusi.
- Säilitavatel puudel teha vajadust mööda hoolduslõikust, jälgida, et puudel säiliks liigiomane võra.
- Likvideerida kuivanud või peagi hääbuvad seederdännid ning teha puuderivis vahele istutused enne, kui külgnevad puud liiga suureks kasvavad.
- Säilitatavatele puudele tagada igasuguse ehituse ajaks kaitsemeetmed (juurestiku, tüve ja võraokste kaitse) ja mitte töötada juurestiku kaitsevööndis raskemehhanismidega. Puude alla ja vahele ei tohi ladustada ehitusmaterjale.
- Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale.

6.3.2 Keskkonnakaitsekselised nõuded

Müra

Liikluse müra olukorra välja selgitamiseks käsitletaval alal teostati autoliiklusest põhjustatud müratasemete arvutused ning vahetud helirõhutasemete mõõtmised auto- ja lennuliikluse kohta.

Detailplaneeringu lisa 5.2 alla on 28.10.2024 koostatud liikluse müra hinnang ja Lisa p.5.2.1 all on 01.07.2024 koostatud lennumüra mõõtmised.

Vastavalt teostatud uuringutele on Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud III kategooria piirtaseme nõuded on täidetud. Reaalsete helirõhutasemete mõõtmistulemused olid planeeringualal päevasel ajal teostatud mõõtmiste ajal $L_{A,eq} = 55...59$ dB. Mõõtmistulemuste ja modelleerimistulemuste võrdlusest selgub, et reaalsete helirõhutasemete mõõtmiste ning teoreetilise müra levikumudeli põhjal arvutatud müratasemed on olemasolevas olukorras üsna sarnased (erinevus ca 2 dB).

Antud töö raames läbi viidud mõõtmiste tulemusena selgus, et lennuliiklusest põhjustatud müratasemed on öisel ajavahemikul $L_{pA,eq} = 61-67$ dB. Maksimaalne müratase öisel ajavahemikul on $L_{AF,max} = 69-83$ dB. Tegu on lühiajaliste mürasündmustega, mis kestavad kokku 50-60 sekundit. Hoone konstruktsioonitüüpide ning avatäidete valikul tuleb arvestada lennuliikluse mõjuga.

Müranõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks:

- Rakendada planeeritaval hoone projekteerimisel müraleevendavaid meetmeid, sh näha ette rõdude klaasimine.
- Kuivõrd Paldiski mnt puhul on tegu kõrge liiklusköormusega peateega, on soovituslik planeeringuala teepoolsete hoonete ruumide jaotamisel vältida müratundlike ruumide (nt magamistubade) paigutamist tänavapoolsele küljele ning võimalusel mitte kavandada hoone tänavapoolsetele külgedele avatavaid aknaid.
- Laste mänguväljak ehk projektiga seotud müratundlik objekt on soovituslik kavandada mürarikka maantee (Paldiski mnt) suhtes teest võimalikult kaugemale, et vähendada maanteelt levivat müra mänguväljakule.

Antud ettepanekuga ka arvestatud ning mänguväljak paigutatud võrreldes mürauuringus toodud asukohast krundi idapoolsesse nurka kus see asub Paladiski maanteest võimalikult kaugel ning mänguväljak on rohkem kaitstud ka planeeritud hekiga.

- Fassaadide projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada siseruumidele kehtivate müranormide järgimine vastavalt sotsiaalministri 01.07.2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ §-ile 6 lg 1. Nimetatud määruse § 6 lg 4 järgi on nii elamutele, büroo- ja haldushoonetele kui kaubandus ja teenindusettevõtetele määrusega kehtestatud helirõhu normtasemete arvsuurused arvestatud kinniste akende ja ustega möbleeritud ruumidele, samas ruumides, kus on ventilatsiooni sissepuhke- ja väljatõmbeavad, peavad need olema mõõtmiste teostamisel avatud.
- Hoonete projekteerimisel tuleks arvestada standardi EVS 842:2003 ”Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” liiklusrumade normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes.
- Vastavalt standardile EVS 842:2003 ”Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” tuleks projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonide heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valimisel rakendada välispiirde ühisisolatsiooni indeksit $R'_{tr,s,w}$, vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele. Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul tuleb rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.
- Vastavalt standardis EVS 842:2003 ”Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” tabelis 6.3 – ”Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest” toodule tuleks projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et kõrge müratasemega tänava poole jäävate mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirete ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 35...45$ dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liiklusrumatasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liiklusrumatasemest. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Hoonestuse rajamisel tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

Insolatsiooni nõuded:

- Ehitusprojektide koosseisus peab olema insolatsiooni kestuse muutumise analüüs projekteeritavate korterite kohta mis on koostatud vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ruumi otsese päikesevalguse (insolatsioon) kestuse arvutamise juhendile. Fassaadidel, kus pole tagatud piisav insolatsioon, ei ole lubatud kavandada eluruume mille kõik aknad paikneksid antud fassaadil vaid tuleb kavandada nn läbi maja korterid kus ühe korteri aknad asuvad mitmel fassaadil, et oleks tagatud nõuetekohane insolatsioon.
- Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

Pinnase radoonisisaldusest tulenevad nõuded:

- Hoonete projekteerimise ja ehitamisel lähtuda Eesti Standardis EVS 840:2009 "Radooniohutu hoone projekteerimine" toodule.
- Ehitusprojektis koostada vajadusel täiendav radooniuuring ja lahendada meetmed vastavalt normidele.

Jäätmekäitlus:

- Juhinduda Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määruse nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ (JHE) toodud nõuetest. JHE § 21 sätestab nõuded jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele. Olmejäätmete mahutite arvu planeerimisel juhinduda JHE Lisast 3.
- Jäätmete käitlemise korraldamisel juhinduda Tallinna jäätmehoolduseeskirjast. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele;
- Jäätmete kogumiskonteinerite (süvamahutite) võimalikud asukohad on tähistatud põhijoonisel. Konteinerite asukohti võib täpsustada ehitusprojektis.
- Tagada olmejäätmete kogumiskohad kinnistu põhiselt arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet ning Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 16 nõudeid. Jäätmemahutite teisaldustee veokini peab olema maksimaalselt 10 m pikk. Tagada ligipääs teenindustranspordile ja -personalile.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.
- Vertikaalplaneerimisega vältida täiendava sademevee valgumine naaberkinnistutele.

6.3.3 Tuleohutusnõuded

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

Hoone projekteerimisel arvestada Siseministeeriumi määrusega nr 10, 18.02.2021 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti Standarditega EVS 812-7:2018; EVS 812-6:2012+A1+A2.

Tule leviku takistamiseks on planeeritud korterelamute tuleohutusklassiks määratud TP-1. Tuleohutuskujad on tagatud.

Planeeringuala välistulekustutusvesi 10 l/s kolme tunni jooksul saadakse olemasolevast hüdrandist Järveotsa teelt. Ehitusprojekti staadiumis täpsustatakse täiendava välistulekustutusvee ning sisetulekustutusvee vajadus. Veevarustuse lahendus on kirjeldatud seletuskirja p. 4.1.2 all.

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Tagada päästemeeskondade juurdepääsud hoonete peasissekäikude juurde. Vastavalt standardile 812-7:2018 tuleb tagada päästemeeskonna ja -tehnikaga juurdepääsud ka hädaväljapääsudele.
- Tule leviku takistamiseks projekteerida hoone TP1 tulepüsivusklassile vastavana.
- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti projekteerimisnormi EPN 10.1.

6.3.4 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:

- Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu, vähendab graffiti- ja vandalismiriski.
- Hoone hoovialale on planeeritud valgustus nii kõnniteedele kui ka mänguväljakule.

Kuriteo himu vähendamiseks tagada:

- Hea nähtavus ja valgustus hoonete sissepääsudel, kõnniteedel ja parkimisaladel ning mänguväljakul;
- Hoone sissepääsude juures on soovitatav kasutada fonolukustusüsteeme;
- Hoone tugevad ukse- ja aknaraamid, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdmise riski;
- Kasutada vandalismikindlaid konstruktsioone rekreatsioonialal ja laste mänguväljakutel;
- Kasutada süttimatust materjalist prügikaste;
- Tagada ala üldine korrashoid.

6.3.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Edasiseks projekteerimiseks tellida võrguvaldajalt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguvaldajatega.

Servituudivajadus väljaspoole planeeritud ala projekteeritavate tehnovõrkude jaoks selgitatakse ehitusprojektis.

Tagada tehnovõrkude ja rajataiste projekteerimine EhS § 70 toodud põhimõtte alusel, st tagada tehnovõrkude paigutamisel maa otstarbekas kasutamine ning tagada tänavaruumi kaasaegne planeerimine ja kasutamine.

Projekteerimisel lähtuda kehtivate riigi ja linna õigusaktide, standardite, ametkondlike, erialaliitude ja tehnovõrgu valdajate juhenditest ja juhustest.

Kinnistu põhjapoolse piiri taga paikneb piirkondliku tähtsusega reovee- ja sademeveepump. Sellest tulenevalt tuleb hoone ventilatsioonisüsteemi projekteerimisel arvestada, et hoonesse ei pääseks võimalikud negatiivsed mõjud. Vastavate haisu leviku/ haisu mõju vähendamise meetmete määramiseks, peab olema ehitusprojekti koostamise staadiumis eelnevalt teostatud lõhnainete mõju uuring ning ehitusprojekti arvestatud esitatud nõuetega hoone projekteerimisel.

Ehitusprojekti staadiumis koostada täiendavad uuringud järgnevad täiendavad uuringud: topo-geodeetiline mõõdistus; ehitusgeoloogiline sh selgitada välja põhjavee tase ja pinnaste filtratsiooniomadused; Paldiski mnt 225 tulenev haisuhäiring; radooni leviku uuring.

Tehnovõrkude ja rajatiste paiknemine avalikul tänavamaal kooskõlastada ehitusprojekti staadiumis Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

Sidevarustus:

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.
- Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis.

Elektrivarustus:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.

Tänavavalgustus:

- Kooskõlastatud ainult detailplaneeringu osa, tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.
- Tööprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine:

- Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Järveotsa tee 1c kinnistu kanaliseerimiseks peavad olema eelnevalt väljaehitatud kanalisatsioonitorustikud vastavalt Altren Projekt OÜ poolt koostatud tööle nr VK21137, mille mahus lahendatakse olemasolevate Järveotsa tee 1a kinnistut läbivate ühisorustike ümbertõstmine avaliku kasutusega maa-alale. Järveotsa tee 1c reovee kanaliseerimiseks peab

olema väljaehitatud reoveekanaliseerimisvõrgustik kuni Järveotsa tee DN250 mm reoveetorustikuni Järveotsa tee 15 kinnistu juures (joonisel näidatud kaevuni K-3).

- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühistorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Planeeritud ühisveevärgi ja -kanaliseerimisvõrgustikele määrata servituudi (IKÕ) vajadusega alad torustike kaitsevööndite ulatuses võrguvaldaja (AS Tallinna Vesi) kasuks. Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni rajatiste kaitsevööndite ulatused on kehtestatud Kliimaministri 12.09.2023.a. määrusega nr 57.
- Hoone mahus paikneva parkla põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimise.
- Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud "Tallinna sademevee strateegia aastani 2030" tingimustest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse.
- Näha ette parkimisala regulaarne kuivpuhastamine ja ühisvõrku juhitava reostusohhtliku sademevee eelnev puhastamine.

Soojusvarustus:

- Planeeritavale ja rekonstrueeritavale 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 soojus- ja jahutusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetsed tehnilised tingimused.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA - SEISUKOHTADELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Detailplaneeringu linnaehituslik eesmärk oli Järveotsa tee 1c krundile ehitusõiguse määramine 4-7-korruselise korterelamu ehitamiseks. Lisaks kavandada üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Kavandada on uus hoone, mis sobitub linnaehituslikult olemasolevasse ja arendatavasse keskkonda. Selleks on kavandatud hoone korruselisus määratud astmelisena 4-7-korruselisel, nii, et kõrgem osa jääb hoone keskossa ning madalamad osad külgedele. Samuti on kavandatud hoone paigutatud krundi põhjapoolse piiri äärde, et see oleks võimalikult kaugel olemasolevast 14-korruselisest Järveotsa tee 1 korterelamust ja uue hoone ning olemasoleva hoone vahelisele alale moodustuks avaram haljasala.

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

Käesolevas planeeringus on kavandatud korrastada Järveotsa tee liikluskorraldus, kavandatud on uus parkla Järveotsa tee 3 maja ette ning läbi planeeritud ala on kavandatud perspektiivne juurdepääsutee ka Paldiski mnt 225 krundile. Uus rajatav hoone muudab piirkonna kaasaegsemaks.

7.3 Vastavus Haabersti linnaosa üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud korterelamute ala, kus võivad paikneda kahe või enama korrusega korterelamud ning väiksemad lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused. Lubatav hoonestustihedus on kuni 1,6, lubatud korruselisus kuni 9 korrust ning haljastuse osakaal peab olema vähemalt 40% krundi pindalast.

Detailplaneeringu on kavandatud hoonestustiheduseks 1,14, korruselisuseks on kavandatud 4-7 korrust ning haljastuse osakaaluks on kavandatud koos murukivi parkimiskohtadega 46 %. Detailplaneeringu on kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

7.4 Kehtiv detailplaneering

Planeeritava maa-ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

7.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lähteseisukohad ja lisatingimused:

1. kavandada maapealne hoonestusala piir, sh rõdude ala, Järveotsa tee 1a kavandatud maapealse hoonestusala põhjapoolse piirini;

Tingimusega arvestatud ja planeeritud hoone on kavandatud Järveotsa tee 1a hoone põhjapoolsele ehitusjoonele.

2. pandus maa-alusele korrusele kavandada vähemalt 2/3 ulatuses hoone mahus;

Tingimusega arvestatud ja pandus kavandatud 2/3 ulatuses hoone mahtu.

3. hoonealune parkimiskorrus kavandada täielikult maa-alusena;

Tingimusega on arvestatud ja hoonealune parkla kavandatud täielikult maa-alusena.

4. kavandada lõunapoolne kompaktne maapinnale rajatud kõrghaljastusega õueala vähemalt 40% krundi pindalast;

Tingimusega on arvestatud, krundi lõunapoolsele alale kavandatud kompaktne haljasala ning haljastuse protsendiks koos murukivi parkimiskohtadega on kokku 40%.

5. kavandada planeeritava juurdesõidutee äärde olemasolevaid kõnniteid ühendav vähemalt 2 m laiune kõnnitee;

Tingimusega on arvestatud ja juurdesõidutee äärde kavandatud 2m laiune kõnnitee.

6. kavandatav Paldiski mnt 225 poolne kergliiklustee tuleb ühendada olemasolevatega;

Tingimusega on arvestatud ja Kadaka pst 225 poole kergliiklustee on ühendatud Paldiski mnt äärses ja Järveotsa tee 15a krundil oleva kergliiklusteega.

7. kavandada Järveotsa tee 3 kinnistu ees Järveotsa tee T7 kinnistule tänavaga risti parkimine osaliselt Järveotsa tee 1f üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistul koos kõnnitee ja puude riviga, Järveotsa tee kõnniteede suunas, kus asuvad bussipeatused ja ülekäigurada;

Tingimusega on arvestatud: Järveotsa tee 3 ette on kavandatud parkla koos kõrghaljastusega ning kõnnitee on ühildatud Järveotsa tee kõnniteega.

8. kavandada parkimine Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsuse nr 84 "Tallinna parkimiskohtade arvu normid" põhimõtete kohaselt. Kavandatava korterelamu parkimise vajadus tuleb tagada omal kinnistul, sh elektriauto laadimistaristu;

Tingimusega on arvestatud ning normatiivne parkimiskohtade arvutus on kajastatud seletuskirja p. 3.7 all.

9. kavandada sõidu- ja kõnniteed, parkimiskohad ning muud liiklusrajatised vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele;

Tingimusega on arvestatud, parkimiskohad ja liiklusrajatised vastavalt kavandatud ning vastav täiendav tingimus ehitusprojektide koostamiseks lisatud ka seletuskirja p. 3.7 alla.

10. kavandada mugavaid ja turvalisi rattaparkimis- ja hoiustamiskohti. Ratastele ja lapsevankritele näha ette ruumid hoonete esimese korruse tasapinnale, mugava juurdepääsuga ning trepikojaga seotud asukohta. Jalgrataste parkimiskohtade arv määrata vastavalt Tallinna Linnavalitsuse

11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud Tallinna rattastrateegiale 2018-2028;

Tingimusega on arvestatud, jalgrataste võimalikud hoiukohad tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel ja vastav lisatingimus ehitusprojektide koostamiseks on lisatud seletuskirja p. 3.7 alla.

11. kinnistut läbib sademevee ühiskollektor, millele tuleb tagada vaba ruum vähemalt kaitsevööndi ulatuses;

Tingimusega on arvestatud, servituudi vajadusega ala tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel ning vastav kitsendus kirjeldatud põhijoonise kitsenduste tabelis.

12. sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud "Tallinna sademevee strateegia aastani 2030" tingimustest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse.

Tingimusega on arvestatud, sademevee lahendus on vastavalt koostatud ning vastav lisatingimus ehitusprojektide koostamiseks lisatud ka seletuskirja p. 6.3 alla.

13. arvestada Paldiski maantee laiendusega;

Tingimust on arvestatud ja kontaktvööndi analüüsi joonisele on peale kantud Paldiski mnt rekonstrueerimise projektilahendus.

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

Tingimusega on arvestatud, mürauuring on koostatud ja lisatud Lisa 5.2 alla ning leevendusmeetmed kajastatud seletuskirja p. 6.3.2 all.

15. teostada 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. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine;

Tingimus on täidetud, koostatud haljastuse inventeerimine on lisatud Lisa 5.1 alla ning alal on säilitatud kõik II väärtusklassi puud. I väärtusklassi puid ala ei kasva.

16. säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonetusala, teid, parklat, tehnovõrke

ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada;

Tingimus on täidetud, detailplaneeringu lahendus vastavalt koostatud ning vastav täiendav lisatingimus ehitusprojektide koostamiseks lisatud ka seletuskirja p. 6.3.1 alla.

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

Tingimus täidetud ja asendusistutuse arvutus on kajastatud seletuskirja p. 3.5 all ning täiendav tingimus kajastatud ka seletuskirja p. 6.3.1 all.

18. näha ette hoonesisese parkla põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimiseks;

Tingimusega arvestatud ja vastav tingimus lisatud seletuskirja p. 6.3 alla.

19. detailplaneeringu koostamisel kirjeldada olmejäätmete kogumise lahendust. Olmejäätmete kogumiskoha suurus peab olema piisav, et korraldada liigiti kogutud jäätmete äravedu optimaalse sagedusega - kord nädalas. Jäätmemahutite teisel duse veokini peab olema maksimaalselt 10 meetrit pikk. Määrata olmejäätmete kogumiskohad kinnistu põhiselt arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet ning Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõudeid, asukohad tähistada põhijoonisel. Tagada ligipääs teenindustranspordile ja -personalile, vajadusel määrata servituudi vajadus elanike, teenindustranspordi ning -personalijuurdepääsu tagamiseks;

Tingimusega arvestatud, jäätmete kogumislahendus on kirjeldatud seletuskirja p.3.6 all ning täiendavad tingimused lisatud ka seletuskirja p. 6.3.2 alla.

20. detailplaneeringu koostamisel arvestada ringmajanduse põhimõtteid (sh hoonete mitmefunktsionaalsus, efektiivne ruumi kasutamine, ümberplaneerimise võimalused, ehitiste energiatõhusus, ressursside säästev planeerimine).

Tingimusega on arvestatud ning vastav lisatingimus lisatud ka seletuskirja p. 6.3 alla.

Detailplaneeringu algatamise korralduse p. 4 alusel on lisatud detailplaneeringu seletuskirja p. 6.1 alla järgmised lisatingimused ehitusprojektide koostamiseks:

- Ehitusprojekti koosseisus koostada väliruumi, sh uushaljastuse lahendus. Kaasata projekteerimistöödesse vastavat pädevust omav maastikuarhitekt;
- Vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonetega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks;
- Suuremahulised tehnoseadmed kavandada hoone mahus;
- Korterite pinnast 10% kavandada klaasitud rõdudena ja/või terrassidena.

7.6 Vastavus tuleohutusnõuetele

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja hoone projekteerimiseks on määratud tingimused ehitusprojektide koostamisel arvestada Siseministeeriumi määrusega nr 10, 18.02.2021 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Tuleohutusnõuded on määratud seletuskirja punktis 6.3.3. Hoone planeerimisel on arvestatud, et uus hoone paikneks naaberhoonetest vähemalt 8 meetri kaugusel ning tuleohutuskujad on täidetud. Seletuskirja p. 6.3.3 alla on lisatud, et päästemeeskondade juurdepääsud hoonete peasissekäikude juurde on tagatud. Vastavalt standardile 812-7:2018 tuleb tagada päästemeeskonna ja -tehnikajuurdepääsud ka hädaväljapääsuden. Täpsemad lahendused koostatakse ehitusprojekti staadiumis ja kooskõlastatakse täiendavalt Päästametiga.

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

Asendusistutuse arvutus on lisatud seletuskirja p. 3.5 alla.

7.8 Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusele nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“

Järveotsa tee 1c maa-ala puittaimestiku hinnangu on koostanud Sulev Järve 2023 aastal ja see on lisatud Lisa 5.1 alla.

7.9 Vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsiooni kestuse arvutamise juhendile

Kuna planeeritud hoone jääb olemasolevast Järveotsa tee 1 hoonest põhja poole 43 m kaugusele ning naaberkrundile Järveotsa tee 1c rajatavast hoonest loode suunda 25 m kaugusele, siis eeldatavasti kavandatav hoone naaberhoonete insolatsiooni ei mõjutada.

Täiendavad tingimused ehitusprojektide koostamiseks on lisatud seletuskirja p. 6.3.2 alla, et ehitusprojektis tuleb koostada täiendav insolatsioonianalüüs.

7.10 Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

Meetmed kuritegevuse ennetamiseks on kavandatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusel alusel.

Kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku. Hoonesisese parkimiskorruse planeerimisega on vähendatud autodega seotud kuritegude riski. Hoovialale planeeritud laste mänguväljakute ala on hoonest hästi jälgitav. Uue hoone suurendab ala elavust millega väheneb võimalike kuritegude oht.

Kuritegevust ennetavad abinõud on toodud seletuskirja ptk. 6.3.4 all.

7.11 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 18.mai 2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ kohasesse kaugkütte piirkonda. Soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

Kaugkütte lahendus on kirjeldatud seletuskirja ptk. 4.4 all.

7.12 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 384 kinnitatud „Tallinna parkimiskohtade arvu normidele“.

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt 17.09.2020 Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 84 vastu võetud „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ järgi, mis näeb ette korteri kohta 1,3 parkimise kohta. Normijärgne parkimine on tagatud.

Parkimiskohtade kontrollarvutus on seletuskirja ptk. 3.7 all.

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

Planeering on koostatud vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning selle koosseisus on esitatud detailplaneeringu seletuskiri, joonised ja detailplaneeringu lisad mis on koostatud vastavalt määruses esitatud nõuetele.

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

Planeering on koostatud vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“ ning selle koosseisus on esitatud detailplaneeringu seletuskiri, joonised ja detailplaneeringu lisad mis on koostatud vastavalt käskkirjas esitatud nõuetele.

7.15 Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga

Detailplaneeringu lahendust on täpsustatud ametite poolt esitatud tingimuste alusel, planeeringu põhilahendust muudetud ei ole.

7.16 Eskiislahenduse teavitamise ajal tehtud ettepanekute arvestamine.

Eskiislahendusele täiendavaid muudatusettepanekuid ei laekunud.

Projektijuht:

Jüri Mirme