

# KÖITE SISUKORD

<b>I</b>	<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PLANEERINGUS KAVANDATU.....</b>	<b>3</b>
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	3
3.2	Hoonete otstarvete, hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted .....	4
3.3	Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ja maaüksuse koormusnäitajad .....	5
3.4	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted .....	6
3.4.1	Haljastus ja heakord .....	6
3.4.2	Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus .....	6
3.4.3	Jäätmekäitluse põhimõtted .....	11
3.5	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	12
3.6	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....	13
3.7	Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	14
<b>4</b>	<b>TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....</b>	<b>15</b>
4.1	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	15
4.1.1	Üldosa.....	15
4.1.2	Veevarustus .....	15
4.1.3	Tuletõrjerveevarustus .....	15
4.1.4	Reovee kanalisatsioon .....	16
4.1.5	Sademevee kanalisatsioon.....	16
4.1.6	Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht.....	17
4.2	Elektrivarustus .....	17
4.3	Tänavavalgustus.....	18
4.4	Sidevarustus .....	18
4.5	Gaasivarustus .....	19
4.6	Soojusvarustus .....	19
4.7	Jahutus .....	19
<b>5</b>	<b>KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....</b>	<b>19</b>
5.1	Kehtivad kitsendused .....	19
5.2	Kavandatud kitsendused .....	20
5.2.1	Juurdepääsuservituutide, isikliku kasutusõiguse ja avaliku kasutamise vajadus .....	20
5.2.2	Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	21
<b>6</b>	<b>NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS .....</b>	<b>21</b>
6.1	Olulisemad arhitektuurinõuded.....	21
6.2	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks .....	23
6.2.1	Nõuded naabrite privaatsuse tagamiseks.....	23
6.2.2	Keskkonnakaitsealased nõuded.....	24
6.2.3	Tuleohutusnõuded .....	26
6.2.4	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	26
6.2.5	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas .....	27
<b>7</b>	<b>KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDEKUMENTIDELE .....</b>	<b>28</b>
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	28
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, vastavus avalikele huvidele ja väärtustele .....	29

7.3	Vastavus Pirita linnaosa üldplaneeringule .....	32
7.4	Võrdlus kehtiva detailplaneeringuga .....	33
7.5	Kehtiva detailplaneeringu muutmise põhjendus .....	34
7.6	Vastavus algatamise korralduses esitatud lisatingimustele .....	34
7.7	Insolatsioonitingimuste muutumine.....	35
7.8	Vastavus tuleohutusnõuetele.....	36
7.9	Muudatused võrreldes eskiislahendusega .....	36
7.10	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.....	37

## II JOONISED

1	Asukohaskeem	DP-1
2	Põhijoonis	DP-2
3	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3

## **I SELETUSKIRI**

### **1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS**

Planeeritud maa-ala asub Pirita linnaosas Mähe asumis Merivälja, Mähe ja Puki tee vahelisel alal. Planeeringuala suurus vastavalt algatamise korraldusele oli ca 1,64 ha, kuid planeerimisprotsessi käigus on seda vähendatud ca 1,13 ha-ni (planeeringualast on välja jäetud Puki tee 29 ja 31 kinnistud).

### **2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID**

Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Korrastada linnaruumi ning parandada piirkonna arhitektuurset üldilmet nähes ette krundi hoonestamise piirkonna keskuse funktsioone täitva ärihoonega, lisades sedasi loogilise täienduse välja kujuneva meditsiini- ja ärihoonetega piirkonda. Sel viisil saab luua piirkonna elanikele võimaluse sisseostude tegemiseks ja vaba-aja veetmiseks kodulähistel, vähendades seeläbi ka autoliiklusega pendelrännet kaugemal asuvatesse keskustesse. Kehtivas detailplaneeringus kavandati Merivälja tee 80 kinnistule monofunktsionaalne kolmekorruseline hotell, mis oleks teenindanud eelkõige kaugemaid külastajaid. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud ca 2,4 korda väiksem hoone on mõeldud piirkonna inimeste teenindamiseks.
- Kavandada Merivälja tee äärde piirkonna keskuse kaasfunktsiooniga ärihoone, mille fassaadikujundus harmoneeruks ja haakuks arhitektuurselt naaberhoonestusega ega domineeriks AS TTP büroohoone kõrval.
- Puki tee äärsetele elamutele kvaliteetse elukeskkonna tagamiseks säilitada ärihoone ja krundipiiri vaheline kõrghaljastusega puhverala.
- Piirkonnale omase haljastatud maastiku ilme säilimiseks kavandada lisaks väärtuslikemate puude säilitamisele ka uusi istutusi.
- Liiklusohutuse tagamiseks kavandada liikluslahendus, mis võimaldaks kaupluse igapäevase toimimise jaoks vajalikule teenindavale transpordile (kaubaautod) ning klientide transpordivahenditele (sõiduautod) autonoomsed juurdepääsud. Jalakäijatele turvalise liikumise tagamiseks näha ette kõnnitee Mähe tee äärde.

### **3 PLANEERINGUS KAVANDATU**

#### **3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus**

Detailplaneeringus on kavandatud Merivälja tee 80 kinnistu ümberkruntimise teel moodustada üks ärimaa, üks tootmismaa ning üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Kavandatud ärimaa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus kuni kahekorruselise piirkonna keskuse funktsiooniga ärihoone ehitamiseks. Tootmismaa krundile plaanitakse rajada trafo-alajaam ning transpordimaa sihtotstarbega krundile on kavandatud tänavarajatised ja tehnoõrgud.

### 3.2 Hoonete otstarvete, hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on leida parim võimalik lahendus kavandatava piirkonna keskuse funktsiooniga ärihoone paigutamiseks planeeringualale, arvestades seejuures 2021. aastal korraldatud Merivälja tee kaubanduskeskuse arhitektuurikonkursi võidutööga.

Konkursi eesmärgiks oli leida arhitektuurselt esinduslik ja naabruses oleva TTP hoonega (Mähe tee 1) harmoneeruv ja sellega mitte võistlev kuid samas esinduslik arhitektuurne lahendus Merivälja tee 80 kinnistule kavandatavale uuele ärihoonele, mis ühtlasi täidaks piirkonna keskuse funktsioone.

Kõige paremini vastas lähteülesandes esitatud tingimustele arhitekt Margus Paut'i (MOI OÜ) võidutöö märgusõnaga „Mere”, mille alusel valiti hoone paigutus ja liigendatus ning maa-aluse parkimise lahendus. Žürii hinnangul väärtustas võidutöö lahendus enim linnaruumi.

Hoone kujustus ja liigendatus mängib kokku naaberhoonestusega ja on sobituv TTP peahoonega. Tagamaks lähiala elanikele privaatsust on säilitatud Puki tänava elamute poole olemasoleva kõrghaljastusega pargilaadne haljastu. Planeeritav hoone ei halvenda ega vähenda piirkonna eramute vaateid. Samuti ei ole planeeritav hoone Puki teelt vaadeldav.

Võidutöös on hoonele antud mitmeid lisafunktsioone, mida on veelgi täiendatud tulenevalt Pirita Linnaosa Valitsuse ja linnaosakogu ettepanekutest käsitleda hoonet piirkonnakeskusena. Nii esimese kui teise korruse teenindus- ja vabaajaveetmise pinnad on kavandatud paindlikult nii, et neid on võimalik kokku liita või ka kasutada vastavalt vajadusele väiksemate pindadena vastamaks erinevatele tulevikuvajadustele.

Hoone funktsionaalsuse suurendamiseks pöördus arendaja avalikult nii elanike kui ka ettevõtjate poole sooviga saada teada, milliseid teenuseid antud asukohas soovitakse näha ning kes ja milliseid teenuseid on huvitatud pakkuma. Hoone funktsionaalsuse väljatöötamisel ongi arvesse võetud nii elanikkonna kui ka ettevõtjate poolt tulnud tagasisidet. Sellest lähtuvalt on hoone esimesele korrusele kavandatud kaubanduse ja teenindusega seotud funktsioonid, sh Maxima kauplus, apteek, lillepood optometrist jmt. Teise korruse äripinnad, kuhu saaksid tulla piirkonnakeskuse funktsiooni kandvad ruumid, mõjuvad linnaehituslikult hästi ja sealt avanevad kaunid vaated mere suunas.

Merivälja tee poolne hoonestusala piir on kavandatud 9,0 m kaugusele krundipiirist võimaldamaks kavandada hoone ja kõnnitee vahele kõrghaljastust. Hoonestusala lõunapoolne piir on kavandatud osaliselt 4,0 ja osaliselt 13,9 m kaugusele krundipiirist, mis võimaldab kavandatud hoone ja krundipiiri vahel säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Samal eesmärgil on kavandatud hoonestusala idapoolne piir ca 15 m kaugusele krundipiirist. Hoonestusala Mähe tee poolne piir on kavandatud 11,9 – 17,7 m kaugusele krundipiirist võimaldamaks hoone ja Mähe tee vahelisele alale kavandada maapealne parkla ning kõrghaljastust. Uue hoone kõrgem (kahekorruseline) suletud põhimaht on kavandatud Merivälja tee poole ning madalam (ühekorruseline) suletud põhimaht Puki tee poole.

Liikluskorraldus on planeeritud nii, et on võimalik tagada kauplusehoone teenindamine Merivälja teelt ning klientide juurdepääs parklasse Mähe teelt. Sellisel moel ei ristu teenindava transpordi ja kauplusekülastajate liikumisteed.

### 3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ja maaüksuse koormusnäitajad

Pos 1	Mähe tee 2a
Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1+1 (põhihoone + kaetud jalgrattaparkla)
Hoone suurim lubatud maaapealne ehitisealne pind:	4080 m <sup>2</sup> , sh hoone suletud põhimahu alune pind 3519 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud maa-alune ehitisealne pind:	3700 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus:	11,0 m (abs. 15,6 m)

Kavandatud krundi täisehituse protsent on ca 48% ning hoonestustihedus on ca 0,52.

Krundile on lubatud rajada kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga katusega jalgrattaparkla (kuulub maaapealse ehitisealuse pinna hulka) ning paigaldada kaks kuni 6 m kõrgust reklaamtulpa (üks Merivälja tee äärde ja teine Mähe tee äärde juurdepääsutee lähedusse), mille asukoht ja lahendus täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.

Kavandatud hoone põhikasutus on kaubandushoone, millele on lubatud mitmekesine kõrvalkasutus - sealhulgas, kuid mitte piirduvalt, apteegi, lillepoe, optometristi, toitlustusasutuste, sporditeenuste (nt jõusaali), laste mängutoa, raamatukogu, noortekeskuse, parkimise ning muude teenindus- ja vabaajateenuste pakkumine.

Hoone maa-alune parkla annab võimaluse sõja või hädaolukorras varjumiseks.

Juurdepääs krundile on kavandatud Merivälja teelt teenindavale transpordile ja Mähe teelt külastajatele. Kõik vajalikud parkimiskohad on kavandatud oma krundile.

#### Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	0 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus:	0 m

Krunt Pos 2 on kavandatud tänavarajatiste jaoks ning on kavandatud määrata avalikult kasutatavaks. Krunt võõrandatakse tasuta Tallinna linnale ning selle võib liita Merivälja tee T3 krundiga.

#### Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	tootmismaa (alajaam)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	15 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus:	3 m

Krunt Pos 3 on kavandatud trafo-alajaama jaoks. Juurdepääs krundile on kavandatud Merivälja tn 80 krundilt. Juurdepääsu tagamiseks on vajalik seada servituut.

### 3.4 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

#### 3.4.1 Haljastus ja heakord

Haljastuse kavandamisel on püütud säilitada võimalikult palju olemasolevat haljastust. Kuna planeeritakse piirkonna keskuse funktsiooniga kauplusehoonet, mis on tehnoloogilise skeemi tõttu enam-vähem kindlate mõõtudega, on mõningane haljastuse likvideerimine siiski vältimatu.

Hoonestusalale ja juurdepääsuteele jääb 8 II väärtusklassi puud, mida ei ole võimalik säilitada ega nende suuruse tõttu ka ümber istutada. Ülejäänud II väärtusklassi hinnatud puud on võimalik säilitada. Samuti säilitatakse ka harilike mägimändide grupp Merivälja ja Mähe tee nurgal.

Ärihoone esine parkla tuleb haljastusega liigendada. Kas parklasse kavandatakse täiendavaid puid või põdsaste gruppe otsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus antavas täpses haljastuslahenduses.

Puki tee äärsetele elamutele kvaliteetse elukeskkonna tagamiseks on säilitatud planeeritud piirkonna keskuse kaasfunktsiooniga ärihoone ja krundipiiri vaheline kõrghaljastus. Krundi maastikuarhitektuurse lahenduse koostamisel tuleb välja selgitada, kuivõrd on mõistlik säilitada olemasolevaid puid ja kuivõrd rajada uusi istutusi.

Krundi lõunaserva on kavandatud ärihoone ja krundipiiri vahelisele alale ette nähtud olemasoleva ja säiliva kõrghaljastusega töötajate võimalik puhkeala.

Uut kõrghaljastust on kavandatud ka ärimaa krundi Merivälja ja Mähe tee poolsele krundipiirile.

Dendroloog soovib täiendava haljastuse rajamisel kasutada väärtuslikke ja pikaalisi liike, mis kohanevad linnatingimustes paremini. Lehtpuudest sobivad näiteks harilik pihlakas (*Sorbus aucuparia*), harilik vaher (*Acer platanoides*) harilik hobukastan (*Aesculus hippocastanum*), arukask (*Betula pendula*) ja okaspuudest harilik kuusk (*Picea abies*), euroopa lehis (*Larix decidua*) ja siberi lehis (*Larix sibirica*), harilik mänd (*Pinus sylvestris*), mägimänd (*Pinus mugo*) ning põdsastest harilik ebajasmiiin (*Philadelphus coronarius*), siberi kontpuu erepunasevõrseline vorm (*Cornus alba* 'Sibirica').

#### 3.4.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

Planeeritud ala puittaimede dendroloogilise hinnangu koostas dipl. maastikuarhitekt Britt Mäekuusk (K-Projekt AS) 2024. aasta aprillis.

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude selgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord“.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

$D_1 \cdot (k_1 + k_2 + k_3) / 3 = HÜ$ , kus

- $D_1$  – raiutava puu rinnasläbimõõt sentimeetrites, mitme puu puhul läbimõõtude summa;
- $k_1$  – raiutava puuliigi koefitsient;
- $k_2$  – raiutava puu väärtuskoefitsient;
- $k_3$  – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses 0,5);

- HÜ – haljastusühikud.

Pos nr	Jrk nr	likv. puu nr	Puu liik	k <sub>1</sub>	D <sub>1</sub> (cm)	Väärtus-klass	k <sub>2</sub>	Haljastuse ühik (HÜ)	Likvideerimise põhjus
<b>1</b>	1	2	harilik toomingas	0,5	26	IV	0,2	<b>10</b>	Jääb juurdepääsuteele
	2	4	harilik mänd	2,5	35	III	1	<b>47</b>	Jääb juurdepääsuteele
	3	5	sookask	0,5	22	III	1	<b>15</b>	Jääb juurdepääsuteele
	4	6	harilik mänd	2,5	52	II	2	<b>87</b>	Jääb juurdepääsuteele
	5	25	sookask	0,5	0	V	0	<b>0</b>	Jääb hoonestusallas
	6	33	sookask	0,5	17	III	1	<b>11</b>	Jääb hoonestusallas
	7	34	sookask	0,5	17	III	1	<b>11</b>	Jääb hoonestusallas
	8	35	sookask	0,5	13	IV	0,2	<b>5</b>	Jääb hoonestusallas
	9	36	sookask	0,5	22	III	1	<b>15</b>	Jääb hoonestusallas
	10	37	sookask	0,5	18	III	1	<b>12</b>	Jääb hoonestusallas
	11	38	sookask	0,5	19	III	1	<b>13</b>	Jääb hoonestusallas
	12	39	sookask	0,5	21	III	1	<b>14</b>	Jääb hoonestusallas
	13	40	sookask	0,5	13	III	1	<b>9</b>	Jääb hoonestusallas
	14	41	sookask	0,5	15	III	1	<b>10</b>	Jääb hoonestusallas
	15	45	sookask	0,5	16	III	1	<b>11</b>	Jääb hoonestusallas
	16	47	harilik mänd	2,5	23	III	1	<b>31</b>	Jääb hoonestusallas
	17	48	harilik mänd	2,5	31	III	1	<b>41</b>	Jääb hoonestusallas
	18	49	harilik mänd	2,5	30	III	1	<b>40</b>	Jääb hoonestusallas
	19	50	harilik mänd	2,5	30	III	1	<b>40</b>	Jääb hoonestusallas
	20	51	harilik kuusk	2,0	19	III	1	<b>22</b>	Jääb hoonestusallas
	21	52	harilik mänd	2,5	46	II	2	<b>77</b>	Jääb hoonestusallas
	22	53	harilik mänd	2,5	37	III	1	<b>49</b>	Jääb hoonestusallas

23	54	harilik mänd	2,5	53	II	2	<b>88</b>	Jääb hoonestusalasse
24	55	harilik mänd	2,5	53	II	2	<b>88</b>	Jääb hoonestusalasse
25	56	harilik mänd	2,5	47	II	2	<b>78</b>	Jääb hoonestusalasse
26	57	hall lepp	0,5	43	III	1	<b>29</b>	Jääb hoonestusalasse
27	58	sookask	0,5	14	III	1	<b>9</b>	Jääb hoonestusalasse
28	59	sookask	0,5	22	III	1	<b>15</b>	Jääb hoonestusalasse
29	60	sookask	0,5	19	III	1	<b>13</b>	Jääb hoonestusalasse
30	61	sookask	0,5	14	III	1	<b>9</b>	Jääb hoonestusalasse
31	62	sookask	0,5	15	III	1	<b>10</b>	Jääb hoonestusalasse
32	63	sookask	0,5	15	III	1	<b>10</b>	Jääb hoonestusalasse
33	64	harilik mänd	2,5	33	III	1	<b>44</b>	Jääb hoonestusalasse
34	65	harilik mänd	2,5	17	IV	0,2	<b>18</b>	Jääb hoonestusalasse
35	66	sookask	0,5	13	III	1	<b>9</b>	Jääb hoonestusalasse
36	67	sookask	0,5	15	III	1	<b>10</b>	Jääb hoonestusalasse
37	68	sookask	0,5	15	III	1	<b>10</b>	Jääb hoonestusalasse
38	69	sookask	0,5	14	III	1	<b>9</b>	Jääb hoonestusalasse
39	70	sookask	0,5	11	III	1	<b>7</b>	Jääb hoonestusalasse
40	71	sookask	0,5	10	III	1	<b>7</b>	Jääb hoonestusalasse
41	72	sookask	0,5	16	III	1	<b>11</b>	Jääb hoonestusalasse
42	73	sookask	0,5	16	III	1	<b>11</b>	Jääb hoonestusalasse
43	74	sookask	0,5	23	III	1	<b>15</b>	Jääb hoonestusalasse
44	75	sookask	0,5	17	III	1	<b>11</b>	Jääb hoonestusalasse
45	76	sookask	0,5	15	III	1	<b>10</b>	Jääb hoonestusalasse
46	77	sookask	0,5	13	III	1	<b>9</b>	Jääb hoonestusalasse
47	78	sookask	0,5	14	III	1	<b>9</b>	Jääb



								hoonestusalasse
48	94	sookask	0,5	0	V	0	<b>0</b>	Jääb hoonestusalasse
49	95	sookask	0,5	23	III	1	<b>15</b>	Jääb hoonestusalasse
50	96	sookask	0,5	16	III	1	<b>11</b>	Jääb hoonestusalasse
51	97	sookask	0,5	20	III	1	<b>13</b>	Jääb hoonestusalasse
52	98	sookask	0,5	16	III	1	<b>11</b>	Jääb hoonestusalasse
53	99	sookask	0,5	16	III	1	<b>11</b>	Jääb hoonestusalasse
54	100	sookask	0,5	14	III	1	<b>9</b>	Jääb hoonestusalasse
55	104	sookask	0,5	16	III	1	<b>11</b>	Jääb hoonestusalasse
56	105	sookask	0,5	14	III	1	<b>9</b>	Jääb hoonestusalasse
57	128	sookask	0,5	17	III	1	<b>11</b>	Jääb hoonestusalasse
58	129	sookask	0,5	16	III	1	<b>11</b>	Jääb hoonestusalasse
59	130	sookask	0,5	12	III	1	<b>8</b>	Jääb hoonestusalasse
60	131	sookask	0,5	18	III	1	<b>12</b>	Jääb hoonestusalasse
61	132	sookask	0,5	11	III	1	<b>7</b>	Jääb hoonestusalasse
62	133	sookask	0,5	11	III	1	<b>7</b>	Jääb hoonestusalasse
63	134	sookask	0,5	20	III	1	<b>13</b>	Jääb hoonestusalasse
64	135	sookask	0,5	28	III	1	<b>19</b>	Jääb hoonestusalasse
65	136	sookask	0,5	19	III	1	<b>13</b>	Jääb hoonestusalasse
66	137	sookask	0,5	15	III	1	<b>10</b>	Jääb hoonestusalasse
67	138	sookask	0,5	15	III	1	<b>10</b>	Jääb hoonestusalasse
68	139	sookask	0,5	15	III	1	<b>10</b>	Jääb hoonestusalasse
69	140	sookask	0,5	14	III	1	<b>9</b>	Jääb hoonestusalasse
70	141	sookask	0,5	20	III	1	<b>13</b>	Jääb hoonestusalasse
71	142	sookask	0,5	19	III	1	<b>13</b>	Jääb hoonestusalasse

72	143	sookask	0,5	0	V	0	<b>0</b>	Jääb hoonestusalasse
73	144	sookask	0,5	14	III	1	<b>9</b>	Jääb hoonestusalasse
74	145	sookask	0,5	16	III	1	<b>11</b>	Jääb hoonestusalasse
75	146	sookask	0,5	15	III	1	<b>10</b>	Jääb hoonestusalasse
76	151	sookask	0,5	12	III	1	<b>8</b>	Jääb hoonestusalasse
77	152	sookask	0,5	23	III	1	<b>15</b>	Jääb hoonestusalasse
78	158	sookask	0,5	19	III	1	<b>13</b>	Jääb hoonestusalasse
79	159	sookask	0,5	18	III	1	<b>12</b>	Jääb hoonestusalasse
80	162	sookask	0,5	18	III	1	<b>12</b>	Jääb kergliikluse alale
81	164	sookask	0,5	15	III	1	<b>10</b>	Jääb autoliikluse alale
82	165	sookask	0,5	21	III	1	<b>14</b>	Jääb uue haljastuse alale
83	166	sookask	0,5	14	IV	0,2	<b>6</b>	Jääb hoonestusalasse
84	167	harilik määnd	2,5	27	III	1	<b>36</b>	Jääb hoonestusalasse
85	168	harilik määnd	2,5	29	III	1	<b>39</b>	Jääb hoonestusalasse
86	169	harilik määnd	2,5	24	III	1	<b>32</b>	Jääb hoonestusalasse
87	170	harilik määnd	2,5	77	III	1	<b>103</b>	Jääb hoonestusalasse
88	171	harilik määnd	2,5	50	II	2	<b>83</b>	Jääb hoonestusalasse
89	172	harilik määnd	2,5	23	III	1	<b>31</b>	Jääb hoonestusalasse
90	173	harilik määnd	2,5	31	III	1	<b>41</b>	Jääb hoonestusalasse
91	174	harilik määnd	2,5	36	III	1	<b>48</b>	Jääb hoonestusalasse
92	175	harilik määnd	2,5	31	III	1	<b>41</b>	Jääb hoonestusalasse
93	176	harilik määnd	2,5	35	III	1	<b>47</b>	Jääb hoonestusalasse
94	177	harilik määnd	2,5	27	III	1	<b>36</b>	Jääb hoonestusalasse
95	178	harilik määnd	2,5	29	III	1	<b>39</b>	Jääb hoonestusalasse
96	179	harilik määnd	2,5	29	III	1	<b>39</b>	Jääb

								hoonestusalasse
97	180	harilik mänd	2,5	26	III	1	<b>35</b>	Jääb hoonestusalasse
98	181	harilik mänd	2,5	28	III	1	<b>37</b>	Jääb hoonestusalasse
99	182	harilik mänd	2,5	26	III	1	<b>35</b>	Jääb hoonestusalasse
100	183	harilik mänd	2,5	32	III	1	<b>43</b>	Jääb hoonestusalasse
101	184	harilik mänd	2,5	31	III	1	<b>41</b>	Jääb hoonestusalasse
102	185	harilik mänd	2,5	26	III	1	<b>35</b>	Jääb hoonestusalasse
103	186	harilik mänd	2,5	20	III	1	<b>27</b>	Jääb kergliikluse alale
104	187	harilik mänd	2,5	29	III	1	<b>39</b>	Jääb kergliikluse alale
105	188	harilik mänd	2,5	34	III	1	<b>45</b>	Jääb autoliikluse alale
106	189	harilik mänd	2,5	32	III	1	<b>43</b>	Jääb autoliikluse alale
107	190	harilik mänd	2,5	39	II	2	<b>65</b>	Jääb autoliikluse alale
108	191	harilik mänd	2,5	49	II	2	<b>82</b>	Jääb hoonestusalasse
109	192	sookask	0,5	15	III	1	<b>10</b>	Jääb hoonestusalasse
<b>KOKKU:</b>							<b>2634</b>	

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määruse nr 2 § 15 lõikele 2 ei rakendata asendusistutuse kohustust ehitiste ehitamisel, mis antakse linna omandisse või kasutusse. Nimetatud juhtudel korraldab puude istutamise Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet.

Planeeringus kavandatud hoone ja teede ehitamiseks tuleb likvideerida 109 haljastuslikku objekti. Neist 8 kuuluvad II väärtusklassi, 94 III väärtusklassi, 4 IV väärtusklassi ja 3 V väärtusklassi. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 2634.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja võib projekteerimise käigus muutuda (väheneda). Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

Haljastuse ühikute alusel arvutatakse asendusistutuseks vajalik istikute arv.

### 3.4.3 Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas (JHE), mille järgimine on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Vastavalt Tallinna JHE-le tuleb koguda liigiti eraldi mahutitesse võimalikult palju jäätmeid, et tagada

võimalikult suures ulatuses jäätmete taaskasutamine. Jäätmete kogumiskoht tuleb määrata ja see peab vastama Tallinna JHE § 16 ja lisa 3 nõuetele.

Detailplaneeringus on jäätmete kogumiskoht planeeritud kavandatava hoone lõunaküljele kaubalaadimise alale, millele on juurdepääs tagatud mahasõiduga Merivälja teelt.

Jäätmemahutite ning pakendite jm jäätmete liigiti kogumise asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Eraldi jäätmeruumi projekteerimisel tuleb arvestada vähemalt nelja jäätmemahuti jaoks vajaliku ruumiga ning asukohavalikul lähtuda põhimõttest, et juurdepääs jäätmeruumile ei jääks jäätmeveoki võimalikust peatuskohast kaugemale kui 10 m.

Ehitustööde ja lammutustööde käigus tekkivad jäätmed käideldakse vastavalt kehtivale korrale. Kaevikust väljakaevatav pinnas veetakse ära. Pinnase ladustamiskohad kooskõlastatakse kohaliku omavalitsusega. Kasvumulla eraldi kaevamisel saab seda kasutada objekti haljastustöödel.

### 3.5 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud ala paikneb Merivälja tee, Mähe tee ja Puki tee vahelisel alal.

Merivälja tee ja Mähe tee on avalikud linnatänavad ning Puki tee on eratänav, mis on avalikuks liiklemiseks suletud. Mähe teel on liiklus hetkel korraldatud õueala reeglite järgi. Planeeringule lisatud eksperthinnangute alusel ei taga aga selline lahendus jalakäijatele ohutust, kuna kiiruspiirangutest ei peeta sageli kinni.

Planeeringuala asub mitme suurema elamukvartali vahetus läheduses, mistõttu on kohalikel elanikel mugav külastada keskust 15-minutilise teekonna korral ka säästvate kergliiklusvahenditega või jalgsi. Kuna kavandatud piirkonna keskuse kaasfunktsiooniga kauplus on mõeldud eelkõige kohalikele elanikele, siis võib oletada, et nad külastavad kavandatavat keskust ka töölt või mujalt koduteel olles ning ei too kaasa ekstra liikumist.

Kavandatud piirkonna keskuse kaasfunktsiooniga ärihoone valmimise järel võib elavneda mõningal määral liiklus Mähe teel, mis siiski piirdub Merivälja ja Andrekse tee vahelise lõiguga. Seda kaudu liiguvad ärihooneni ja sealt ära teised Pirita ja Merivälja piirkonna elanikud.

Planeeringuala liiklusskeem on koostatud nii, et keskuse külastajate juurdepääsud oleksid eraldatud teeninduspääsudest, mida kasutatakse hoone varustamiseks. Laadimisalale on juurdepääs kavandatud Merivälja teelt ning klientidele on parkimisaladele (sh maa-alusele parkimiskorrusele) tagatud juurdepääs Mähe teelt.

Merivälja tee ääres säilib olemasolev kergliiklustee. Mähe tee äärde on kavandatud 3,6 – 4,0 m laiune kõnnitee ka tänava lõunapoolsele küljele Merivälja tee ja Puki tee vahelises lõigus, mis suurendab jalakäijate ja jalgratturite ohutust. Kõnnitee rajamiseks on planeeringus kavandatud eraldiseisev transpordimaa sihtotstarbega krunt, mille võib vajadusel liita Mähe tee T3 kinnistuga. Merivälja tee kergliiklusteelt ja Mähe tee kõnniteelt tagatakse jalakäijatele juurdepääsud kavandatavale hoonele.

Planeeritud piirkonna keskuse kaasfunktsiooniga ärihoonele on hea juurdepääs ka ühistranspordiga - Merivälja teel paiknevad bussipeatused mõlemas suunas planeeringualaga kohakuti.

Jalgrataste parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel 9.3, mille kohaselt on arvutuse aluseks võetud supermarketi ja kaupluste norm väikeelamute alal.

**Jalgrataste parkimiskohtade arvutus:**

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Supermarket, kauplused	$4600/150=30,67$	31	31
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>31</b>	<b>31</b>

Valdav osa jalgrataste parkimiskohtades nähakse ette ärihoone peasissepääsu lähedusse kavandatud katusealusega jalgrattaparkla mahus, et tagada jalgrataste ilmastikukindel hoiustamine. Samas on teatav hulk jalgrataste parkimiskohti ette nähtud ka ärihoone peasissepääsu juurde, et võimaldada kiiret kauplusekülastust. Täpne parkimiskohtade vajadus ning asukoht määratakse ehitusprojektis hoonemahu selgumisel.

Sõiduautode parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Planeeritud ala asub äärelinnas. kus norm märgib vähimat vajalikku parkimiskohtade arvu. Planeeringus on kavandatud parkimiskohti rohkem, kui norm ette näeb.

**Sõiduautode parkimiskohtade arvutus:**

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Ärihoone (Asutus, büroo, kauplus, restoran/kohvik)	$4600/40=115$	115	115
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>115</b>	<b>115</b>

Parkimine on korraldatud omal krundil valdavas osas kauplushoone maa-alusel korrusel, mis võimaldab vähendada maapealset asfalteeritud pinda. Hoone maa-alune korrus on vajadusel kasutatav ka avaliku varjumiskohana. Väiksemas mahus on parkimiskohti nähtud ette maapealses hoonesiseses parklas, kuhu on kavandatud eraldi parkimiskohad invasõidukitele ja peredele.

Vähemalt 1/5 parkimiskohtadest peab olema varustatud elektriautode laadimistaristuga, mis kavandatud parkimiskohtade juures tähendab vähemalt 23 kohta.

Täpne parkimiskohtade vajadus ning asukoht määratakse ehitusprojektis hoonemahu selgumisel, sh tuleb parkimise kavandamisel lähtuda ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest.

### 3.6 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Detailplaneeringu üheks eesmärgiks on luua atraktiivne ja terviklik avalik ruum, mis suhestub ümbritseva keskkonnaga. Planeeringus on määratud nõue, et kavandatava hoone arhitektuurne kujundus peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav

ning ümbritseva miljöga arvestav. Linnaruumi peamiseks arhitektuurseks dominandiks peab jääma Mähe tee 1 kinnistul paiknev AS TTP büroohoone.

Kavandatava hoone kõrguseks on ette nähtud kuni 11 m, mis on madalam AS TTP peahoonest (kõrgus koos katusel oleva 4 roostevabast terasest tehnoarajatisega ja korstendega on 13,88 m, kõrgus räästani 11,40 m), et säilitada selle arhitektuurne domineerimine.

Kavandatava hoone värvivalik ja fassaadide arhitektuurne kujundus ning liigendatus peavad kvaliteetse ruumi esteetika tagamiseks haakuma, kuid mitte võistlema AS TTP hoonega.

Detailplaneeringu algatamise eel ja selle väljatöötamisel on arvestatud vajadusega tagada AS TTP kontorihoone vaadeldavus Merivälja teelt. Võrreldes kehtiva detailplaneeringuga suurendatakse selleks planeeringualale kavandatud hoonestusala kaugust Mähe teest, et Mähe teel tekkiks kahe hoone vahel avar avalik ruum. Kavandatava hoone arhitektuurne ilme on määratud arhitektuurikonkursi tulemusel.

Kergliiklejatele ohutuma liikumise tagamiseks on kavandatud Mähe tee lõunaküljele Merivälja tee ja Puki tee vahelises lõigus 3,6 – 4,0 m laiune kõnnitee, millelt pääseb kavandatud ärihooneni.

Hoone peasissepääsu ette on kavandatud kogunemisala, mille serva on ette nähtud katusealusega jalgrattaparkla. peasissepääsu ette on kavandatud kogunemisala, mille serva on ette nähtud katusealusega jalgrattaparkla. Kauplused ja äripinnad avatakse visuaalselt ümbritsevasse linnaruumi. Ligikaudu 50% Merivälja tee ja Mähe tee äärsete fassaadide pinnast on planeeritud läbipaistvana, mis loob visuaalse sidususe hoone sisemuse ja linnaruumis liikuva inimese vahel vastates nii kvaliteetse ruumi kriteeriumitele.

Liiklusohutuse tagamiseks on lähtutud printsiibist, et avalikult kasutatavast ärihoone parklast ei sõidaks läbi seda teenindav transport.

Puki tee äärsed elamud on planeeritavast piirkonna keskuse kaasfunktsiooniga kauplusehoonest eraldatud täna olemasoleva kõrghaljastusega. Planeeritav hoone tagab naabritele suurema privaatsuse, kui olemasoleva detailplaneeringu järgi hotell seda võimaldaks.

Planeeritud krundiga vahetult külgnevate Puki tee 29 kinnistu tänane omanik ja Puki tee 31 kinnistu ridaelamu tänased elanikud ei ole kavandatava hoone vastu. Teistest Puki tee eramutest ei ole kavandatav hoone vaadeldav.

### **3.7 Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Haljastatud krundi osadele sattunud sademevesi immutatakse pinnasesse. Kõvakattega krundiosal juhitakse vertikaalplaneerimisega sademevesi hoonetest ja naaberkruntidest eemale restkaevudesse ja sademeveekanalisatsiooni.

Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendust täpsustatakse ehitusprojekti.

## 4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja iga tehnovõrgu lõplik asukoht täpsustatakse ehitusprojekti tehnovõrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Tehnovõrkude planeerimisel avalikele aladele tuleb lähtuda EhS § 70 sätetest, sh kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Eeldatakse, et ühe kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise.

### 4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Detailplaneeringu vee- ja kanalisatsioonilahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTSI TALLINNA VESI 24.05.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr PR/2327204-1.

#### 4.1.1 Üldosa

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“
- Eesti standard EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“

#### 4.1.2 Veevarustus

Olemasolev olukord:

Olemasolev ühisveevärgi torustik on Mähe teel paiknev Ø110 mm veetorustik. Olemasolevast ühisveevõrgust (Mähe tee hüdrantist) on tagatud maksimaalselt tulekustutusvee kogus 10 l/s.

Ühisveevõrgus on normaalolukorras tagatud vabasurve 360 kPa.

Planeeritud veevarustus:

Planeeringuala veevarustuse allikaks on De Ø110 mm ühisveetorustik Mähe teel. Krundile pos 1 on planeeritud De63 mm veeühendus liitumispunktiga ca 1 m kaugusel krundipiirist avalikult kasutataval tänavamaal.

Krundi tarbevee vooluhulk on  $Q = 2,5$  l/s.

#### 4.1.3 Tuletõrjeveevarustus

Välisulekustutusvee vajadus on 30 l/s kolme tunni jooksul.

Sellest 10 l/s on tagatud ühisveevõrgust (Merivälja tee 80 kinnistu juures paiknevast hüdrantist), milles on normaalolukorras tagatud vabarõhk 360 kPa ning tulekahju olukorras 100 kPa.

Täiendav välistulekustutusvee vajadus (20 l/s) tagatakse krundile planeeritud tuletõrjevee mahuti (ca  $V = 3 \times 72 \text{ m}^3 = 216 \text{ m}^3$ ) baasil.

#### 4.1.4 Reoveekanalisatsioon

##### Olemasolev olukord:

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Olemasolev ühiskanalisatsioonivõrgu torustik on De400 mm reovee kanalisatsioonitorustik Mähe teel.

##### Planeeritud reovee kanalisatsioon:

Planeeritud ala kanalisatsiooni eelvooluks on Mähe teel olev De400 mm reovee kanalisatsiooni torustik. Krundile on planeeritud De160 mm kanalisatsiooni ühendus liitumispunktiga ca 1 m kaugusel krundipiirist avalikult kasutataval tänavamaal.

Reoveed juhitakse eelvoolu ülepumpamise teel ning selleks on krundile planeeritud reovee pumpla kujaga 10 m.

Kavandatud ala reovee kanalisatsiooni arvutuslik äravool on  $Q = 6,25 \text{ l/s}$ .

#### 4.1.5 Sademeveekanalisatsioon

##### Olemasolev olukord:

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Sademevee eelvooluks on olemasolev d800-600 mm sademeveetorustik Merivälja teel, mis suubub Tallinna lahte.

##### Planeeritud sademevee kanalisatsioon:

Tallinna Linnavolikogu määruse nr 18 Lisa 1 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ ja Infragate Eesti AS, 2023, „Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034“ järgi on ette nähtud sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses planeeringuala piires.

Selle eesmärgi saavutamiseks on planeeringualal soovituslik kasutada sademeveest vabanemiseks ka looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda maastikukujundamise kaudu ning samaaegselt vältida sademevee reostumist. Nii on võimalik ärihoone ehitusprojekti koostamisel ning sellega koos maastikuarhitektuurse lahenduse väljatöötamisel kaaluda näiteks haljastatud küvettide kasutamist, krundist teatava osa loodusliku suksessiooni meelevalda jätmist ja/või osaliselt mitteniidetavate taimekoosluste kasutamist klassikaliste muruplatside asemel. Parkimiskohtade projekteerimisel on soovitatav drenivate katendite kasutamine (nt betoonkivi või murukivi kasutamine asfaldi asemel).

Vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti nõudele on kavandatud Mähe teele sademevee ühiskanalisatsiooni torustik planeeringuala piires Merivälja tee ja Andrekse tee vahelises lõigus. Planeeritud torustiku eelvooluks on olemasolev sademevee ühiskanalisatsiooni torustik D600 Merivälja teel, mis suubub Mähe oja. Sademevee ühiskanalisatsiooni torustiku lahendus koos restkaevudega lahendatakse ehitusprojektiga.

Sademevee kanalisatsiooni arvutuslik äravool :

- krundil pos 1 - kokku 11,4 l/s, sellest sademevee ühiskanalistatsiooni 10l/s.



Krundile pos 1 on planeeritud De110 mm sademevee kanalisatsiooni ühendus planeeritud Mähe tee sademevee torustikuga, kinnistult äravoolutorule enne liitumispunkti kaevu on ette nähtud paigaldada regulaatorkaev, mis piirab sademevee vooluhulka kinnistult 10l/s. Osa kinnistu sademeveest on võimalik hajutada pinnasesse. Kinnistu sademevee kanalisatsiooni lahendus koostatakse ehitsprojektiga.

Liitumispunkt (LPK2) on kavandatud kinnistu piirist väljapoole tänavamaale.

- krundil pos 2 – 2,5 l/s  
Kõnniteelt lisanduva sademevee vooluhulga võtab vastu Merivälja teel olev restkaev.
- krundil pos 3 – 0,4 l/s  
Sademevesi on võimalik hajutada pinnasesse.

Arvutustel on kasutatud arvutusvihma korduvust  $p=3$  ja intensiivsust  $q=224$  l/sek/ha.

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss							
Pos nr	Planeeritud kõvakattega pindala, m <sup>2</sup>	Haljasala pindala, m <sup>2</sup>	EVS 848:2021, korduvus 3a, 10 min, arvutuslik intensiivsus $q=224$ L/(sek*ha)				
			Kõvakate, arvutuslik vooluhulk l/s	Haljasala, arvutuslik vooluhulk l/s	Kokku, arvutuslik vooluhulk l/s	Lubatud vooluhulk l/s	Vajalik kesken-damise maht m <sup>3</sup>
1	5500,00	2900,00	98,4	13,0	111,4	10,0	68,00
2	139,00	-	2,5		2,5	10,0	0,00
3	15,00	20,00	0,3	0,1	0,4	10,0	0,00
Kokku:	5654,00	2920,00	101,2	13,1	114,3	10,0	68,00

Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 “Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused” (Lisa 1 “Saastenäitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed”).

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

Olemasolevast trassist kuni liitumispunktini:

- Veevarustus
  - PE plasttoru De63mm PN10 - 13 m
- Kanalisatsioon
  - PE reovee kanalisatsioonitoru De160 mm SN8 - 25 m
  - PE sademevee kanalisatsioonitoru De110-315 mm SN8 - 136m

#### 4.2 Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 19.05.2023 välja antud tehnilised tingimused nr 449266.

Planeeritud hoone arvutuslik elektri koormus on 300kW ( $I_a=2 \times (3 \times 250A)$ ). Planeeritud hoone elektrivarustus on ette nähtud planeeringuala piires ümbertõstetava 10/0.4kV komplektalajaama nr 1666 baasil. Olemasolevad kesk- ja madalpinge toiteliinid ühendatakse ümber alajaama seadmetesse uute kaabelliini lõikude abil.

Planeeritud kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Jaotus- ja liitumiskilp kahetariifse arvestussüsteemiga paigaldatakse alajaama välisseina äärde.

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele tuleb elektripaigaldise rajamise võimaldamiseks sõlmida kinnistu valdajal/õigustatud isikul maakasutamise ja liitumisleping.

### 4.3 Tänavavalgustus

Detailplaneeringu tänavavalgustuse osa lahenduse aluseks on Enefit Connect OÜ poolt 27.05.2024 välja antud tehnilised tingimused nr 83.

Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva tänavavalgustuse lülituskilbi LJS 684 toitevõrgu baasil.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustite värvustemperatuur peab olema 3000 K, ülekäiguradadel peab olema min. 5000 K. Tänavavalgustite kaitseaste peab olema vähemalt IP66, vandaalikindlus vastavalt valgusti paigalduskõrgusele: 6 meetrit ja kõrgem - IK07 ja kuni 6 meetrit - IK08. Valgustite esteetiline disain ja sobivus linnaruumi tuleb kooskõlastada eelnevalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti esindajaga.

Planeeritud valgustus ei tohi häirida ümbruskonna majade elanikke ega pimestada tänaval liiklejaid. Vähendamaks häirivat valgust ja pimestamist, peab kõikide valgustite ülespoole suunatud valguse osatähtsus RULO (ULOR) olema 0,0%.

Valgustid peavad olema eelhämardatud vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti käskkirjaga 07.08.2023 nr T-9-1/23/27 kinnitatud Tallinna linna hämardamise režiimidele.

Krundisisene välisterritooriumi valgustus lahendatakse hoone ehitusprojekti mahus.

### 4.4 Sidevarustus

Detailplaneeringu sidevarustuse planeerimise aluseks on võetud AS Telia Eesti 22.05.2023 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37938925.

Planeeritud sidekanalisatsioon on ette nähtud ehitada lähtuvana olemasoleva Merivälja tee ääres paikneva sidekanalisatsiooni sidekaevust nr 6347. Uus sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest, kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus.

Kaablitorude paigaldussügavus sõidutee all peab olema min 1,0 m, ning väljaspool sõiduteed min 0,7 m maapinnast allpool.

#### 4.5 Gaasivarustus

Detailplaneeringuala gaasivarustuse lahenduse aluseks on aktsiaseltsi Gaasivõrk 26.05.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 3-6/99-23.

AS-le Gaasivõrk kuuluvad B-kategooria gaasitorustikud: PE100 De90x8,2 mm ning PE80 De32x3 mm (gaasitorustiku nimetus: Pirita B3, EHR kood: 220591696; MOP 3,0 bar)

Kavandatud piirkonna keskuse kaasfunktsiooniga ärihoone soojus- ja soojaveevarustuseks ning tehnoloogilisteks vajadusteks (köögiseadmed) on kavandatud maagaasivõrguga liitumine Mähe tee B-kategooria De90 x8,2 mm gaasitorustikult. Orienteeruv soojusvajadus on 0,5 -1 MW.

Planeeritud ärihoonele on kavandatud maa-alune gaasitoru liitumispunktiga ca 1 m kaugusel krundipiirist avalikult kasutataval tänavamaal. Planeeritud torustiku koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamisel vastavalt tegelikule olukorrale ja reaalsele tarbimismahule.

#### 4.6 Soojusvarustus

Vastavalt 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” ei jää planeeritud ala kaugküttepiirkonda. Sellest tulenevalt on hoone soojavarustuse liigiks on lokaalküte.

Hoone soojusallika liik täpsustub hoone ehitusprojekti koostamisel. Võimalik on kasutada kas katelt, soojuspumpa(sid), päikesekollektoreid või elektriotseküte.

Samuti täpsustub hoone ehitusprojekti koostamisel energiaallika liik. Hoone soojusvarustus on võimalik küttegaasi võrgu (ptk 4.5), elektri, õhusoojuse ja elektri, päikeseenergia või nende kombineerimise baasil.

#### 4.7 Jahutus

Piirkonda ei ole lähitulevikus kavandatud kaugjahutusvõrgu rajamist.

Alternatiivselt võib jahutust kavandada lokaalsete tehnosüsteemidena või passiivsete lahendustega, nt varjestus, sobiv klaasivalik, ventileerimine öisel ajal, katusehaljastus.

Jahutuse lahendus peab olema kooskõlas Euroopa Liidu direktiivides, Eesti Vabariigi energiamajanduse arengukavas ja Tallinn 2035 arengustrateegias kirjeldatud põhimõtete ja nõuetega.

### 5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

#### 5.1 Kehtivad kitsendused

Planeeritud maa-alale ulatub Mähe oja piiranguvöönd (50 m).

Mähe tee T4 kinnistu kohta on kinnistusraamatusse kantud kitsendus:

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat AS Gaasivõrgud (registrikood 12503841) kasuks. Isiklik kasutusõigus on seatud gaasitorustiku ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnorajatise hooldamiseks, arendamiseks ja korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks vastavalt 07.07.2016 a sõlmitud lepingule.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks vee- ja kanalisatsioonitorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks vastavalt 01.04.2020 sõlmitud lepingule.

Kitsendatud ala ulatub planeeringualale osaliselt ning on tähistatud tugiplaanil (Lisa 8.2) ning põhijoonisel (DP-2).

Merivälja tee T3 kinnistu kohta on kinnistusraamatusse kantud kitsendused:

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat AS Gaasivõrgud (registrikood 12503841) kasuks. Isiklik kasutusõigus on seatud gaasitorustiku ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnorajatise hooldamiseks, arendamiseks ja korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks vastavalt 07.07.2016 a sõlmitud lepingule.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ kasuks maakaabelliini omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal vastavalt 21.08.2017 kinnistamisavaldusele. Kitsendatud ala ulatub planeeringualale osaliselt ning on tähistatud tugiplaanil (Lisa 8.2) ning põhijoonisel (DP-2).
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks kanalisatsioonitoru omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks, 28.06.2016 kinnistamisavalduse alusel. Kitsendusi põhjustav objekt ei ulatu planeeritud alale.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks vee- ja kanalisatsioonitorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks vastavalt 27.11.2020 sõlmitud lepingule.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ kasuks maakaabelliini omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal vastavalt 01.12.2022 sõlmitud lepingule.

## 5.2 Kavandatud kitsendused

### 5.2.1 Juurdepääsuservituutide, isikliku kasutusõiguse ja avaliku kasutamise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud järgmiste kruntide kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks:

- Krundile pos 1 juurdepääsuks planeeritud alajaamale (krunt pos 3) võrgu valdaja kasuks koridor laiusega 3,5 m;
- Krunt pos 2 on määratud avalikuks kasutamiseks.

Kavandatud kitsendusi on lubatud ehitusprojekti täpsustada.

### 5.2.2 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Servituudid tuleb seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud järgmiste kruntide kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks:

#### Pos 1:

- Olemasolevatele madal- ja keskpinge kaablitele 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- Olemasolevatele tänavavalgustuse- ja foorikaablitele 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole võrgu valdaja kasuks;
- Olemasolevale sidekanalisatsioonile 1 m teljest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- Olemasolevatele gaasitorudele koridor laiusega 1,4 m, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud alajaamale kaitsevöönd 2 m, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud sademevee kanalisatsioonitorule koridor laiusega kuni 1,3 m, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud liitumiskilbile kaitsetsoon 2 m, võrgu valdaja kasuks;

#### Pos 2:

- Planeeritud gaasitorustikule 1 m välistest mõõtmetest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud sademevee kanalisatsioonitorule koridor laiusega 4 m, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorudele koridor laiusega 4 m, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud madal- ja keskpinge kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

#### Pos 3:

- Planeeritud alajaama kaitsevöönd 2 m, võrgu valdaja kasuks.

Tänavamaal paiknevate ning sinna kavandatud tehnovõrkude kehtivate ning kavandatud kitsenduste ulatus on kantud põhijoonisele (DP-2).

## 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 tähtjaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

### 6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Hoone arhitektuurne kujundus peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav ning ümbritseva miljööga arvestav. Hoone projekteerimisel tuleb aluseks võtta 2021. aastal korraldatud arhitektuurikonkursi võidutöö „Mere”.

#### **Hoone mahuline lahendus ja funktsionaalsus:**

- Hoone peab olema mahuliselt liigendatud ning kõrgus vähenema Puki tänava elamute poole.

- Hoone esimese korruse ruumidele tuleb näha sissepääsud nii siseruumidest kui ka väliruumist, seejuures väliruumist näha need ette võimalikult tihedalt.
- Kauplused ja äripinnad avada visuaalselt ümbritsevase linnaruumi. Vastavalt arhitektuurivõistluse võidutööle „Mere“ peab ligikaudu 50% Merivälja tee ja Mähe tee äärsete fassaadide pinnast olema läbipaistev, luues nii visuaalse sidususe hoone sisemuse ja linnaruumis liikuva inimese vahel.
- Rajatavad äripinnad on võimalikult multifunktsionaalsed, sisaldades lisaks selvekauplusele erinevaid vaba aja veetmise ja teenuste osutamise funktsioone - sealhulgas, kuid mitte piirduvalt, apteegi, lillepoe, optometristi, toitlustusasutuste, sporditeenuste (nt jõusaali), laste mängutoa, raamatukogu, noortekeskuse ning muid teenindus- ja vabaajateenuseid. Eesmärk on, et rajatav hoone pakuks ettevõtetele äripinna rendi võimalusi ja elanikele võimalikult palju ristikasutatavaid teenuseid.
- Kavandada ruumid paindlikult nii, et neid on võimalik kokku liita või ka kasutada vastavalt vajadusele väiksemate pindadena vastamaks erinevatele tulevikuvajadustele.
- Juhul, kui koostöös Päästeametiga on selgitatud välja avaliku varjumiskoha nõue, arvestada hoone ehitusprojekti koostamisel projekteerimise ajal varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega. Varjendi varuväljapääs võib ulatuda üle detailplaneeringus määratud hoonestusala ning võib ületada maa-aluse hooneosa ehitusalust pindala. Ruum võib olla ristikasutuses ehk vajadusel saab ruumi kasutada varjendina.
- Hoone maa-alusesse parklasse viiv pandus tuleb kavandada hoone mahus.

#### **Kõrgus:**

- Hoone kõrguseks on lubatud kuni 11,0 m (abs. 15,5 m).
- Hoone kõrguseks on arvestatud hoone kõrgemate hooneosade kõrgus koos katusel asuvate piirete, tehnoseadmetega vms. Tehnoseadmed paigaldada hoone mahtu, katusele võib viia ainult õhuvõtu torud ja päikesepaneelid.

#### **Välisviimistlus:**

- Hoone nähtavate fassaadide välisviimistluse materjalid peavad olema soliidsed ja ajatud ning ilmastikule vastupidavad ja lihtsasti hooldatavad nt klaas, betoon, roostevaba teras, puit (sh naturaalse puiduspooniga kaetud kõrgsurvelaminaattahvlid) ja kivi (sh tsementkiudplaadid).
- Hoone varjuliste fassaadide välisviimistluseks on lubatud kasutada plekki või roostevaba profiilplekki (sh *sandwich*-paneeli). Värvilahenduses kasutada tumedamat tooni (nt matthall).
- Värvilahenduses kasutada põhiosas tumedamat tooni (pruun), millele oleks kontrastiks ja samas harmoneeruks heledam toon (valge).
- Kuna planeeringuala paikneb lindude rände seisukohast kõrgendatud ohuga asukohas, kus on suur oht lindude kokkupõrkeks klaaspindadega, tuleb selle vältimiseks kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks.

#### **Katusekalle ja -materjal:**

- Katusekaldeks 0-10°.
- Katusematerjaliks rullmaterjal.
- Kuumasaare vältimiseks eelistada heledat tooni katusekattematerjali.

#### **Valgustus:**

- Näha ette olemasolevasse linnaruumi sobivad ühevärvilised reklaamid. Valgustatud fassaadireklaamid võib paigaldada ainult hoone Merivälja tee ja Mähe tee poolsetele külgedele.

- Edasisel projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kaitsta Puki tee äärseid elamuid valgusreostuse eest, mistõttu ei ole lubatud intensiivselt valgustata uue ärihoone Puki tee poolset fassaadi.
- Hoone akendest võib kumada siseruumide valgustus ning fassaadile suunatud fassaadivalgustus peab olema lahendatud alt üles või ülalt alla suunatud hajuva valgustusega mahus, mis aitab ära hoida kuritegevuse riske.

#### **Reklaamtulbad:**

- Krundile pos 1 on lubatud kavandada kaks kuni 6 m kõrgust reklaamtulpa, millest üks asub Merivälja tee ja teine Mähe tee ääres juurdepääsutee läheduses
- Reklaamtulpade asukoht ja lahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamisel lähtudes nähtavuse tagamise nõuetest.

#### **Hooneline parkla:**

- Parkimise lahendamisel tuleb võimaldada sellega piirneva kergliiklustee kasutamine takistades autode esiosa kergliiklusteedele parkimist nt ratta takisti vms meetodiga.

#### **Piirded:**

- Merivälja tee ning Mähe tee äärde ei ole lubatud piirdeid rajada.
- Võrkpiirdega on lubatud piirata laadimisala krundi lõunaosas. Piirde kõrgus ei tohi ületada 1,80 m.
- Piirdeaed on lubatud rajada ärimaa krundi lõuna- ja idapiirile kavandatud töötajate puhkeala serva, et tagada naaberkinnistutele privaatsus. Piirde kujundus määratakse ehitusprojekti.

#### **Jalgrattaparkla:**

- Hoone peasissepääsu juurde kavandada kaetud rattaparkla. Jalgrattaparkla varikatus võib olla hoonest eraldi või sellega ühendatud.
- Väljaspool hoonetusala võib paikneda üks arhitektuurselt sobiv jalgrataste varjualune ehitisealuse pindalaga kuni 20 m<sup>2</sup>.
- Jalgrattaparkla varikatus ja kinnistule kavandatud muud väikevormid peavad moodustama kauplusehoonega ühtse arhitektuurse terviku.

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

### **6.2.1 Nõuded naabrite privaatsuse tagamiseks**

Vältimaks naaberkinnistutele ulatuvat oluliselt häirivat müra või valgusefekte, on vajalik:

- hoone turvavalgustus projekteerida Puki tee ja Merivälja tee 76 kinnistu poolt suunatuna hoone fassaadile, et see ei häiriks Puki tee äärseid elanikke;
- parkla valgustuspostid projekteerida maksimaalse kõrgusega 6 m;
- valgustatud fassaadireklaamid paigaldada ainult hoone Merivälja tee ja Mähe tee poolsele küljele;
- valgusreostuse vältimiseks Merivälja tee 76 ja Puki tee 27 kruntidel tuleb välistada kaubaauto tulede valguse suunamine naaber elamute (sh rajatava naaberhoone) akende suunas, mille tagamiseks on ette nähtud ärihoone lõunaküljele rajatav ühekordne hoonestusmaht;
- vältida kaubavedu ja muud teenitavat transporti ajavahemikul 22.00-06.00.

## 6.2.2 Keskkonnakaitsealased nõuded

### Haljastuse projekteerimiseks, rajamiseks ja hooldamiseks:

- Võimalusel mitte kahjustada II ja III väärtusklassi hinnatud puude seisundit või kasvukohatingimusi.. Ennekõike tuleb säilitada väljapoole hoonestusala jäävad II väärtusklassi puud.
- Merivälja tee äärne mägimändide grupp tuleb säilitada täies ulatuses, kaevetöid ja kõvakattega platse mändide juurestiku kaitseks vajalikule alale mitte kavandada.
- Parkla liigendamisel kõrghaljastusega tuleb tagada leht- ja okaspuudele vähemalt 2x2 m suurune kasvuala.
- Ehitusprojektis käsitleda säilitatavate leht- ja okaspuude kasvutingimuste tagamise meetmeid ning lisada kohtlõiked.
- Hoone ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada terviklik väliruumi ja uushaljastuse lahendus, mille koostamisse tuleb kaasata volitatud maastikuarhitekti tase 7 kutsetunnistust omav maastikuarhitekt.
- Piirkonna keskuse funktsiooniga ärihoone ehitusprojekt koos haljastusprojektiga kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.
- Säilivatel puudel teha hoolduslõikust ning jälgida, et puudel säiliks liigiomane võra. Puude kärpimised ja kujunduslõikused peab läbi viima kogemustega ja kutsetunnistusega arborist. Koheselt tuleb likvideerida täiesti kuivanud ja ohtlikud puud..
- Säilitatavatel puudel tuleb sõidu- ja kõnniteede ääres eemaldada alumised oksad, et tagada vaba läbipääs ja nähtavusala vastavalt normidele.
- Raie- ja hoolduslõikuse luba taotleda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, lõikuse peab teostama arborist.
- Säilivate puude võrade all tuleb kaevetöödel ja mehhanismidega sõites võimalikult vältida puude maapinnalähedaste juurte kahjustamist. Soovitav on kasutada juurestiku kaitseks ajutistel sõiduteedel kas kilpe või rajada ajutised killustikteed.
- Võimalikult tuleb säilitada puude jämedamaid kui 25 mm läbimõõduga juuri, sest jämedamate juurte läbikaevamisel võivad puud muutuda tormihellaks ja nakkuda suure lõikehaava kaudu kergesti juuremädanikest. Kaevetööd säilitatavate puude juurte piirkonnas tuleb teostada võimalusel kombineeritult kopaga ja käsitsi labidaga, et võimalikult vähe vigastada juuri.
- Kaevetööde ajal tuleb vältida säilitatavate puude tüvede vigastamist, selleks tuleb lehtpuude tüved katta vähemalt 2 meetri kõrguste kaitselaudadega. Kaevetööde teostamisel tuleb arvestada juurekaitsevööndiga.
- Soovitav on dekoratiivseks haljastuseks eelistada puu- ja põõsaliike, mis taluvad paremini transpordist tingitud õhusaastet. Soovitavad liigid on kõrghaljastusest: rumeelia mänd, sanglepp ja tema vorm 'Pyramidalis', jalaka püramiidne vorm, pihlaka liigid ja sordid, mis taluvad linnasaastet. Põõsastest sobiksid lodjap-põisenelas ning teised enela liigid ja sordid.
- Asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, teostada linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonnaameti poolt määratud kohta. Tänavamaale ja avalikele haljasaladele istutatavad istikud ja istutustööd peavad vastama standardile EVS 843 „Linnatänavad” ning Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord” nõuetele.
- Pärast piirkonna keskuse kaasfunktsiooniga ärihoone valmimist tuleb krunt heakorrastada ja rajada haljastus nii, et see arvestaks olemasoleva haljastuse eripäraga ja haakuks sellega.



**Jäätmekäitlus:**

- Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada, et olmejäätmete kogumiskoht peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 21 nõuetele. Planeerida tuleb ruum segaolmejäätmete, biojäätmete, paberi- ja kartongijäätmete, klaaspakendid ning plast- ja metallpakendi mahutitele.
- Prügivedu tuleb korraldada tööpäevadel päevasel ajal ning välistada prügivedu ajavahemikul 22:00-06:00.
- Prügipressi kasutamiseks tuleb määrata kindel ajavahemik, keelatud on prügipressi kasutamine ajavahemikus 22:00-06:00.

**Nõuded müraleevendavate meetmete kasutamiseks:**

Elamualal on juba praegu tagatud Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud sihtväärtusele vastav müratase. Pärast piirkonna keskuse kaasfunktsiooniga ärihoone ehitamist langeb Puki tee äärsete elamukruntidele jõudev müratase veelgi, sest piirkonna peamine müra allikas on Merivälja tee liiklusrüü.

Et säilitada elamualal Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud sihtväärtusele vastav müratase, on vajalik piirkonna keskuse kaasfunktsiooniga ärihoone tegevusest tuleneva müra leevendamiseks kasutada järgmisi meetmeid:

- Tehnoseadmed tuleb paigaldada hoone mahtu, katusele võib viia ainult õhuvõtu torud, mis paigutada kauplusehoone läänepoolse osa katusele, võimalikult kaugemale Puki tee äärsetest elamutest;
- hoone projekteerimisel tuleb esitada meetmed tehnoloogiliste seadmete mürareostuse vähendamiseks;
- müranõuetest kinni pidamist naabruses oleval elamualal tuleb järgida ehitusperioodil ja keelatud on välisterritooriumil müra põhjustavad ehitustööd ajavahemikus 22:00-06:00;
- laadimisala kavandada hoone Merivälja tee poolsesse külge ja piirata Puki tee suunas madalama hoonestusmahuga (ühekorruseline hoonestusmaht, vt põhijoonis).

Kavandatud hoone siseruumides tuleb tagada müratase vastavalt Eesti standardis EVS 842 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ sätestatud tingimustele.

**Pinnase radoonisisaldusest tulenevad nõuded:**

- Enne detailplaneeringu realiseerimist tuleb viia läbi radoonitaseme mõõdistus pinnaseõhust;
- Kuna tegemist on kõrge radooniriski alaga, tuleb hoonete projekteerimisel arvestada radoonihuga ning rakendada Eesti standardis EVS 840 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" esitatud radoonileevendusmeetmeid;
- Soovitav on kasutada komplekslahendust, so vundamendi tuulutussüsteemi ning radoonikilet. Vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks tagada hea ventilatsioon.

**Õhusaaste:**

- Kuna prognoositav soojavajadus on orienteeruvalt 0,5 - 1 MW, tuleb ehitusprojektile lisada lokaalkatlamaja välisõhu saasteluba.

**Nõuded vertikaalplaneerimiseks:**

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida täiendavat sademevett naaberkinnistutele;
- Parklaalalt sademeveekanaliseerimisele juhitav sademevesi tuleb eelnevalt puhastada I klassi liiva-õlipüüduris;
- Arvestada tuleb puude kasvutingimuste säilitamisega.

**Muud nõuded:**

- Sissesõidu- ja kergliiklustee ristumise koht ehitada muust liikluspinnast selgelt eristuvana. Ehitusprojekti koostamisel tuleb täpsustada katenditüüp, nt sillutiskivi ei ole mõistlik kergliiklusteel kasutada.

**6.2.3 Tuleohutusnõuded**

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt tuleohutuse seadusele, siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti standarditele EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus“.

Tule leviku tõkestamiseks on hooned planeeritud olevatest hoonetest enam kui 8 m kaugusele. Tuleohutuse tagamine krundi territooriumil on omaniku ülesanne.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hoone TP-1 tuleohutusklassile vastav.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7.
- Tuleohu vältimiseks tuleb alal kasutada mittesüttivaid üldkasutatavaid prügikaste.

**6.2.4 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:

- Kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku;
- Planeeringus käsitletud hoonestus ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu.

**Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed:**

- Kavandatud on valgustatud parkla ja kõnniteed, mis võimaldavad inimestel end pimedal ajal krundil viibides turvaliselt tunda;
- Vandalismiaktide vältimiseks on hoone laadimisala ja töötajate puhkeala ümber kavandatud piirded. Lisaks on kavandatud fassaadivalgustus, mille kujundamiseks on määratud nõue suunata valgustus nii, et see ei põhjustaks häiringuid naabruses asuvate elanike jaoks.

**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Vandalismiaktide ja sissemurdumiste riski vähendamiseks tuleb hoonele projekteerida vastupidavad ukSED ja aknad.
- Kavandada krundile välisvalgustus ja hoonesse sissepääsudele valgustus.
- Hoonesse näha ette turvasüsteemid.
- Sissepääsude ja parkla (sh jalgrattaparkla) juures on soovitatav kasutada videoalvet, kuna jälgitavus vähendab kuritegevuse riske.

**6.2.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas****Üldnõue:**

- Tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb taotleda võrgu valdajalt tehnilised tingimused.

**Nõuded projekteerimiseks:****Elektrivarustus:**

- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrgu valdajaga.
- Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.

**Tänavavalgustus:**

- Tänavavalgustuse ümberprojekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused tänavavalgustuse võrgu haldajalt.

**Veevarustus ja kanalisatsioon:**

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTS-ilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- ÜVK torustikega liitumiseks, sh sademevee kanalisatsiooniga liitumiseks, tuleb taotleda liitumistingimused vee-ettevõtjalt ning liitumine toimub vee-ettevõtjaga sõlmitava liitumislepingu tingimustel ja kohaselt.
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.

**Gaasivarustus:**

- Seisukoha andmisega ei kinnitata esitatud planeeringulahenduses märgitud olemasolevate AS-ile Gaasivõrk või kolmandatele isikutele kuuluvate (sh kinnistusiseste) gaasipaigaldiste ja nendega seotud rajatiste asukohta õigsust ega võeta endale mingit vastutust selles osas. Majandus- ja taristuministri 14.04.2016.a määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ § 1 lg 3 kohaselt tuleb ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks vajalike lähteandmete saamiseks teostada topo-geodeetiline uuring. Viidatud määruse § 28 lg 1 kohaselt tuleb maa-alune tehnovõrk kanda maa-ala plaanile, kusjuures esimene andmeallikas, millest lähtuda tuleb, on välimöödistamine. Geodeetiline alusplaan esitada e-posti aadressile: [geoprojekt@gaas.ee](mailto:geoprojekt@gaas.ee).
- AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde planeerimiseks ja projektlahenduste koostamiseks taotleda tehnilised tingimused aadressil: [geoprojekt@gaas.ee](mailto:geoprojekt@gaas.ee). Kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb samuti enne töödega alustamist esitada AS-le Gaasivõrk eposti aadressile [geoprojekt@gaas.ee](mailto:geoprojekt@gaas.ee). Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik AS-l Gaasivõrk hinnata planeeritava tegevuse

ohutust ning AS Gaasivõrk ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks.

- Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt kahe aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.
- Gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad AS Gaasivõrk seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis täiendavate tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: [geoprojekt@gaas.ee](mailto:geoprojekt@gaas.ee)
- Pärast ehitustööde teostamist peavad AS Gaasivõrk gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. AS Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus.
- Gaasivõrguga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt.

#### **Tänavavalgustus:**

- Tööjoonised tuleb kooskõlastada võrgu valdajaga täiendavalt.

#### **Nõuded ehitamiseks:**

##### **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.
- 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.

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

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

- Hea arhitektuurse ilme tagamiseks piirkonnas on määratud olulisemad arhitektuurinõuded seletuskirja punktis 6.1. Nõudeid täites ehitatakse Merivälja tee äärde linnaehituslikku konteksti sobiv, väärrika arhitektuurse kujundusega piirkonna keskuse funktsiooni kandev ärihoone, mis on arhitektuurselt kooskõlas naaberhoonestusega ja ei domineeri AS TTP büroohoone kõrval. Samuti kavandatakse kvaliteetse avaliku ruumi loomist keskuse ümber.
- Kavandatud tegevuse realiseerimisel luuakse piirkonna elanikele võimalused sisseostude tegemiseks kodulähedases kaupluses ja apteegis ning vaba aja veetmiseks, vähendades seeläbi pendelrännet kaugemal asuvatesse keskustesse. Mitme elamupiirkonna vahetus läheduses asuv keskus on hea näide 15-minuti linna kontseptsioonist. Keskusele on tagatud hea juurdepääs ühistranspordiga. Merivälja teelt on pääs ärihoonesse hõlbus nii kergliiklustee kasutajatele kui ka autoga liiklejatele. Eelkõige lähipiirkonna elanikele mõeldud multifunktsionaalne keskus

vastab paremini ruumilise arengu eesmärkidele kui kehtiva detailplaneeringukohane monofunktsionaalne hotell, mille külastajad oleksid pärit kaugemalt.

- Puki tee äärsete kinnistute ja planeeritava piirkonna keskuse kaasfunktsiooniga ärihoone vahelisel alal säilitatakse võimalikult suures mahus olemasolev kõrghaljastus, mis saab olema puhvertsooniks Puki tee äärsete üksikelanute ja ärihoone vahel ning võimaldab tagada piirkonna rohelisema üldilme võrreldes seni kehtiva detailplaneeringuga. Piirkonnale omase haljastatud maastiku ilme säilimiseks on lisaks avalikule haljastule säilitatud ärimaa krundil võimalikult palju väärtuslikemaid puid ning kavandatud uusi istutusi.
- Jalakäijatele turvalise liikumise tagamiseks ehitatakse kõnnitee Mähe tee äärde Merivälja tee ja Puki tee vahelises lõigus.
- Piirkonna keskuse kaasfunktsiooniga ärihoone külastajate liiklusohutuse tagamiseks on kavandatud eraldi juurdepääsud klientidele ja kauplust teenindavale transpordile ning jalakäijatele ja jalgratturitele, sh on kauba laadimine viidud võimalikult kaugele elamutest ja eraldatud neist madalama hoonestusmahuga nii, et kaubaautode tulede valgusvihud ja müra ei liiguks elamuteni.

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

Kavandatu elluviimisel korrastatakse linnaruumi ja moodustub senisest terviklikum tänavafont Merivälja tee äärde ja väheneb müra levik Merivälja teelt olemasolevate elamute suunas. Samuti laieneb piirkonna funktsionaalsus vastavalt Pirita linnaosa üldplaneeringule. Detailplaneeringus on määratud tingimused ärihoonele väärrika fassaadilahenduse kujundamiseks, mis loob loogilise täienduse juba olemasolevasse väljakujunenud infrastruktuuriga piirkonda.

Uue hoone suletud põhimaht on kaugemal Puki teest kui seni kehtinud detailplaneeringu järgne hotelli hoonestusmaht. Ka on uus hoone suletud põhimaht varasema detailplaneeringu alusel lubatud väiksema üldkubatuuri ja 3 korruselise mahu asemel 2 korruselise ehitusõigusega, mis kõrguse poolest haakub paremini piirkonna muu hoonestusega. Hoone kavandamisel on positiivne mõju Pirita linnaosa elanike kaubanduslikule ja muule esmateenindamisele, sest piirkonna keskuse kaasfunktsiooniga ärihoone rajamine vähendab vajadust autosõitude järgi ja võimaldab lähipiirkonna elanikel kauplust külastada kas jalgsi või jalgrattaga, mille soodustamiseks on kavandatud jalgrattaparkla. Keskuse maa-alune parkla aitab vähendada asfalteeritud maapealse parkla pinna mahtu ning on kasutatav avalikes huvides kui avalik varjumiskoht.

Tallinna Linnavalitsus on töötanud välja järgmised strateegiadokumendid, mille põhimõtete ja arengusuundadega peavad koostamisel olevad planeeringud olema kooskõlas:

- Tallinn 2035 Arengustrateegia
- Kliimanetraalne Tallinn: Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030 (edaspidi: Kliimanetraalse Tallinna kohanemise kava);
- Tallinna Rattastrateegia 2018-2028 ;
- Tallinna Liikuvuskava.

Nende dokumentide alusel on linn kujundanud detailplaneeringute kontekstis järgnevad põhimõtted:

- 15-minuti linn - arendatakse tasakaalustatult teenuseid;
- arendusmahtude kavandamisel lähtutakse ühistranspordivõrgu kvaliteedist;
- eelisarendatakse säästvaid liikumisviise. Kohanetakse kliimamuutustega ja leevendatakse nende mõju;

- kavandatakse kvaliteetset ruumilist keskkonda ning inimhõõtmelist ja ligipääsetavat avalikku ruumi.

Tallinna Arengustrateegia 2035 kohaselt on Tallinn paljukeskuseline linn. Linnaregiooni keskust toetab väiksemate kodulähedaste keskuste võrgustik. Vältida püütakse monofunktsionaalseid piirkondi. See põhimõte on kajastatud ka Pirita linnaosa üldplaneeringus, mis näeb antud piirkonda elamualade kõrvale ette segahoonestusala juhtfunktsiooni. Sellised arengud hoiavad inimesi rohkem kohapeal kuna puudub vajadus sõita kaugemale kauplusesse või muu teenuse järele. Kvaliteetse ruumilise keskkonna kavandamiseks ei soovita rajada tavapärasest kastikujulist selvekauplust, vaid läbi arhitektuurikonkursi on leitud ümbritseva ruumiga haakuv ja visuaalselt ümbritsevasse ruumi avanev keskus. Hoonesse kavandatakse mitu sissepääsu ja hoone ette kavandatakse selge ja avar hajumisala või miniplats, millest osa on kaitstud sademete eest ja kuhu saab vajadusel rajada näiteks ka ajutised müügiletid.<sup>1</sup>

Kliimaneutraalses Tallinna kohanemiskavas on seatud eesmärgid kasvuhoonegaaside heitkoguste vähendamises ja kliimanutraalsuse saavutamiseks. Kliimaeesmärkide saavutamiseks kavandatakse A-energiaklassiga hoone, kus on kasutusel päikesepaneelid, mis olid soovitatud ka arhitektuurivõistluse lõpp-protokollis. Kliimaeesmärkide saavutamiseks on kavas kasutada 0-süsinikuheitega külmutusseadmeid.

Pirita linnaosa seni kehtiva arengukava<sup>2</sup> arengueelduste kokkuvõttes on toodud: “Pirita linnaosa praeguse olukorra peamised nõrgad küljed tulenevad elanike arvu kiirest kasvust, mille tulemusena elanike vajadused ei ole tasakaalus pakutavate võimalustega. Kasvav rahvaarv on tekitanud probleeme lisaks looduskoormusele ka tehnilises taristuses. Lisaks napib koolides ja lasteaiades kohti ning ebapiisavaks on muutunud kultuuriobjektide mahutavus. Samuti on jäänud nõudlusest maha kohalik kaubandus-teenindussfäär.” Kuigi Pirita linnaosa on elanike arvu poolest väikseim Tallinna linnaosa, on selle elanikkonna suurus 19 636 elanikku (seisuga 01.06.2024) täiesti võrreldav näiteks Rakvere või Viljandi linnaga. Enim uusi elamuid on rajatud Merivälja ja Pirita vahelise alale (sh Padriku elamupiirkond). Samuti on Mähe piirkonnas paljud suvilad muudetud aastaringseteks elamuteks. Kuigi rahvaarv on linnaosas kasvanud viimase 7 aastaga ligikaudu 50%, pole samas tempos lisandunud toidukaupluste müügipindade koondmaht ja kasvanud toidukaupade valiku sortiment. Sisuliselt on linnaosas üks suure ja üks piisava suuruse ning sortimendiga toidukauplus, milleks on vastavalt 2002. aastal tegevust alustanud Pirita Selver ja 2016. aastal avatud Pirita Rimi. Meriväljal lisandub neile 2014. aastal avatud Coop kauplus, mis aga pigem teenindab kitsalt vaid Merivälja ja Miiduranna piirkondi, kui Pirita piirkonda. Neile kolmele lisanduvad üksikud väiksema tootevalikuga poed, mille hulgast suurim on Mähe Ecolandi hotelli majas asuv nn Randvere Grossi pood. Sellele lisanduvad 2021. aastal taasavatud Merivälja pood ja väikepood Ararat. 2008. aastal toimunud Selveri laiendamise järgselt on selle kauplusehoone külastajate arv suur ja arvatavasti mängib selles olulist rolli just piisav sortiment igapäevaostudeks. Seega on elanikud oma ostukäitumisega üles näidanud, et hea sortimendi ja juurdepääsuga piirkondlikud kauplused on nende jaoks sisseostukohana atraktiivsemad, kui piiratud sortimendiga väikepood, mida pigem kasutatakse esmasteks väiksemahulisteks ostudeks.

Planeeringualale on hea juurdepääs tagatud nii autoga, bussiga, jalgsi kui ka jalgrattaga. Jalakäijatele turvalisemate liiklustingimuste loomiseks on kavandatud kõnnitee Mähe tee lõunaküljele Merivälja tee ja Puki tee vahelisele lõigule. Piirkonna keskuse kaasfunktsiooniga ärihooneni tagatakse pääsud nii olemasolevalt kergliiklusteelt kui ka uuel Mähe tee äärselt kõnniteelt kaupluse poolses küljes.

<sup>1</sup> Tallinna linna juhis: Kaasaegne selvekauplus või kaubanduskeskus linnaruumis

<sup>2</sup> [https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=122398&fd=1&leht=1&q\\_sort=elex\\_akt.akt\\_vkp](https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=122398&fd=1&leht=1&q_sort=elex_akt.akt_vkp)

Vältimaks hoonet teenindava transpordi ja külastajate autode vahelist konflikti on kavandatud eraldi juurdepääsud teenindavale transpordile ja külastajate autodele. Kuna kaubaautode liikumiste arv on väike ja Merivälja tee poolt ei rajata muid uusi juurdepääse planeeringualale, säilib nii Merivälja tee kergliiklustee hea kasutatavus.

Igapäevaostudega seotud liikluse vähendamiseks on oluline rõhutada ka asjaolu, et märkimisväärsim kasv elanike arvu osas on toimunud just Mähe asumis, kus paikneb ka planeeringuala. Pirita linnaosa arengukava aastateks 2012-2016 sõnastas Mähe asumis olulise arengueeldusena piirkonna elanike teenindamiseks kaubandus- ja teenindusettevõtete rajamise peateede äärde. Piirkonna keskuse kaasfunktsiooniga ärihoone rajamiseks detailplaneeringu koostamine ja selle alusel keskuse rajamine just seda eesmärki täidabki. Kavandatava hoone maa-alust parklat saab vajadusel kasutada ka piirkonna avaliku varjumiskohana.

Konkreetses ärimaas kinnistu ümberplaneerimine ei muuda oluliselt olemasoleva krundi suurust. Seni hoonestamata ärimaas maaüksuse piire väikeses mahus korrigeerides saab luua krundile eelduse üle 3500 m<sup>2</sup> pindalaga piirkondliku laia sortimendiga toidu- ja esmatarbekaupade kaupluse ja piirkonna keskuse rajamiseks.

Detailplaneeringu elluviimisega lisandub Pirita linnaosa elanikele võimalus lisaks Pirita alguses paiknevale Selverile ja Pirita keskel asuvale Rimile külastada ka uue detailplaneeringu alusel ehitatavat keskust ja selles asuvat kauplust, mis asetseb logistiliselt väga sobivas asukohas eelkõige Merivälja ja Mähe piirkonna elanike suhtes. Osaühingu Faktum & Ariko poolt on varasemalt läbi viidud uuring, mis käsitleb Pirita linnaosa elanike suhtumist uue kaubanduskeskuse rajamisse. Sellest selgus, et 62% Merivälja ja Mähe piirkonnas elavatest inimestest arvas, et pigem või kindlasti hakkaks nad planeeritavat keskust külastama. Osaühingu Faktum & Ariko poolt läbi viidud uuringu terviktekst koos lisamaterjaliga asub seletuskirja lisas 5.

18.06 - 28.06.2024 tutvustati rahvaküsitluse käigus planeeringuga kavandatavat lahendust Viimsi, Pirita ja Merivälja piirkonna elanikele. Rahvaküsitluse tulemusena selgus, et üle poole küsitletutest (täpsemalt 313 vastanut) toetas Merivälja tee 80 kinnistule kaubanduskeskuse rajamist. Küsitletavad leidsid, et uues keskuses võiks muuhulgas olla näiteks kohvik, spordisaal, mängutuba, restoran. Planeeritavasse keskuses on võimalik sellise funktsiooniga pindasid kavandada. Southwestern Ventures OÜ poolt läbiviidud küsitluse raporti terviktekst asub seletuskirja lisas 5.

Kavandatu elluviimisel luuakse piirkonna elanikele alternatiivne võimalus nii sisseostude tegemiseks kui ka teiste keskuse teenuste kasutamiseks, vähendades seeläbi pendelrännet kaugemal asuvatesse keskustesse. Piirkonna keskuse kaasfunktsiooniga ärihoonesse kavandatud kaupluses on võimalik pakkuda piisavat kaubavalikut lähipiirkonna inimeste teenindamiseks.

Puki tee äärsete kinnistute ja planeeritava ärihoone vahelisel alal säilitatakse võimalikult suures mahus olemasolev kõrghaljastus, mis saab olema puhvertsooniks Puki tee äärsete üksikelamute ja hoone vahel ning võimaldab tagada piirkonna rohelisema üldilme võrreldes seni kehtiva detailplaneeringuga. Kohalikele elanikele vaated ei halvene, ette nähakse ka meetmed valgusreostuse ja mürahäiringute vältimiseks.

Piirkonnale omase roheline ilme säilitamiseks on kavandatud lisaks väärtuslikemate puude säilitamisele ka uusi istutusi. Määratud on tingimused haljastuse säilitamiseks ja uue haljastuse rajamiseks.

### 7.3 Vastavus Pirita linnaosa üldplaneeringule

Üldplaneeringu eesmärk on kogu valla või linna territooriumi või selle osa ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Detailplaneeringu üks planeerimisseaduse kohaseid eesmärke on omakorda üldplaneeringu elluviimine. Detailplaneering vastab Pirita linnaosa üldplaneeringule ning on sellega kooskõlas linnaosa ruumilise arengu põhimõtete ja suundumustega.

Merivälja tee 80 kinnistu osas on maakasutuse juhtotstarve<sup>3</sup> Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179 kehtestatud „Pirita linnaosa üldplaneeringu” kohaselt segafunktsiooniline ala, kuhu võib kavandada kaubandus-, teenindus- ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, ühiskondlikke hooneid, alakorrusel paiknevate kaubandus- teenindusruumidega elamuid, tehnoarajatisi, parklaid, parke, haljasalasid, mängu- ja spordiväljakuid jms. Selles loetelus on selgelt olemas viide kaubandus- ja teenindushoonetele ning valdav osa kavandatava piirkonna keskuse kaasfunktsiooniga ärihoone mahust jääbki sellele alale.

Väike osa senisest Merivälja tee 80 kinnistust asub Pirita üldplaneeringu järgi väikeelamute juhtotstarbega alal, kuhu võib kavandada pereelamuid, kaksik (paaris) elamuid, ridaelamuid ja 2-korruselisi kuni 6 korteriga korterelamuid ning lähipiirkonda teenindavaid kaubandus-, teenindus-, haridus-, tervishoiu- ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, tehnoehitisi, parke, haljasalasid, mängu- ja spordiväljakuid jms, kui see ei too kaasa olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu) ning parkimine on võimalik paigutada oma krundile olemasolevat kõrghaljastust kahjustamata. Antud loetelus on selgelt välja toodud kaubandus- ja teenindushoonete rajamise võimalikkus ja lubatavus väikeelamute juhtotstarbega alal. Detailplaneeringus ei kavandata väikeelamumaa juhtotstarbe piires Merivälja tee 80 krundile (krundi kagunurgas) elukeskkonnale olulist negatiivset mõju avaldavaid müra, lõhna, tolmu ega vibratsiooni allikaid.

Hoone (v.a väikeelamu) kõrguseks on Pirita linnaosa üldplaneeringus lubatud kuni 11 m. Kavandatud asumikeskuse kaasfunktsiooniga ärihoone suletud põhimaht jääb lubatud kõrguse piiresse ja ei ületa seda.

Eeltoodust lähtuvalt:

- Detailplaneeringu lahendus ja kruntide sihtotstarbed vastavad Pirita linnaosa üldplaneeringus juhtfunktsioonide kirjeldustes lubatule. Piirkonna keskuse kaasfunktsiooniga ärihoone suletud põhimaht jääb segahoonestusalale. Detailplaneering algatati üldplaneeringu kohasena ja sellega ühtegi muudatust kehtivas üldplaneeringus ei taotleta;
- Ärihoone kõrgus jääb üldplaneeringuga antud kõrguspiirangu (11 m ja kaks korrust) raamesse ja ei ületa seda;
- Ärihoone asukoht konkreetsel olemasoleval ärimaa krundil on sobilik, sest Pirita üldplaneeringus nähakse ette äri- ja teenindusettevõtete võrgu edasiarendamist põhitänavate äärde üldplaneeringu *Maakasutusplaanil* toodud segafunktsioonilise juhtfunktsiooniga alale piki Pirita ja Merivälja teed, kuhu kaubandusettevõtete rajamine on selgelt lubatud;

<sup>3</sup> Vastavalt eelmisele planeerimisseaduse § 8 p 3<sup>1</sup> (mis kehtis kuni 30.06.2015 ja on käesoleva planeeringu koostamise aluseks) on “Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Alates 01.07.2015 kehtiva planeerimisseaduse § 75 lg 4 selgitab, et: “Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad” Detailplaneering määrab maakasutuse sihtotstarbe, kuid üldplaneeringu ülesandeks on erinevalt detailplaneeringust just maakasutuse üldise juhtotstarbe määramine. Detailplaneeringu sihtotstarve ja juhtotstarbe ei ole kattuvad mõisted ja üldplaneeringu täpsusaste ei käsitle juhtotstarvete piire, tänavaid jms Pirita üldplaneeringus katastriüksuste või kõlvikupiiride täpsusega vaid üldistatuna.



- Ärihoone kaguserv ja kaguosa haljastus asuvad üldplaneeringu järgsel väikeelamu juhtfunktsiooniga alal (vt väljavõtte tekst eelpool). Krundi haljastatava osa ja hoone kagunurga paiknemine väikses mahus väikeelamute juhtfunktsiooniga alal ei too kaasa täiendavat müra ega muid mõjusid. Piirkonna keskuse kaasfunktsiooniga ärihoone ja Puki tee kinnistute vahel säilitatav kõrghaljastus suurendab ärihoone eraldatust olemasolevatest elamutest ja haljastud on väikeelamute maal lubatud. Lisaks on detailplaneeringus ka nõue, et hoone mürapõhjustavad seadmed paigutataks olemasolevatest elamutest võimalikult kaugele, Merivälja tee äärde. Lõhna, tolmu ja vibratsiooni kaoplusehoone eksploatatsiooniga ei kaasne. Põhiline osa parkimiskohtadest on paigutatud kavandatud hoone maa-alusele korrusele ja hoone esisele alale jääb vaid väiksem parkla. Lahendus on ka väikeelamuala osas vastav kehtivas Pirita linnaosa üldplaneeringus toodud juhtotstarbe kirjeldusele ja arvestab ka selles toodud piiravaid asjaolusid häiringute piiramise osas;
- Kavandatud ärimaa krundi haljastuse osakaal on 30%, mis on oluliselt rohkem, kui Pirita linnaosa üldplaneeringus nõutud 15% haljastuse osakaal.

Detailplaneering ei sisalda ühegi kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut ja lähtub üldplaneeringuga antud maakasutuse juhtotstarbest ja muudest juhistest.

#### 7.4 Võrdlus kehtiva detailplaneeringuga

Merivälja tee 80 kinnistu, kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 6. aprilli 2000 otsusega nr 125 kehtestatud „Merivälja tee 66 kinnistu detailplaneering”. Krundile on kavandatud ehitusõigus kolmekorruselise hotelli koos 100-kohalise restoraniga ehitamiseks, ehitisealuse pinnaga kuni 3504 m<sup>2</sup> ja maksimaalse suletud brutopinnaga 10557 m<sup>2</sup> ning täisehitusega kuni 40%. Detailplaneeringut ei ole ellu viidud.

Koostatud detailplaneeringus on kavandatud ümberkruntida Merivälja tee 80 kinnistu, sh on moodustatud ka Tallinna linnale üleantav transpordimaa sihtotstarbega krunt Mähe tee äärse kõnnitee ning tootmismaa krunt alajaama rajamiseks. Võrreldes kehtiva detailplaneeringuga suureneb uue ärihoone ehitusalune pind küll tervikuna 576 m<sup>2</sup> võrra, kuid hoone põhimahu (3519 m<sup>2</sup>) ehitisealuse pinna suurenemine on kõigest 15 m<sup>2</sup>. Samas väheneb hoone suletud brutopind 5957 m<sup>2</sup> võrra.

Eeltoodust lähtuvalt:

- Uue detailplaneeringu realiseerimisel avatakse planeeritud kinnistu avalikuks kasutamiseks - kavandatud on lähipiirkonna keskuse kaasfunktsiooniga ärihoone. Kehtiva detailplaneeringu lahendus ei võimaldanud krundi avalikku kasutust sellisel määral;
- Võrreldes kehtiva detailplaneeringuga on täpsustatud hoonestamiseks lubatud ala, arvestades olemasoleva haljastuse säilitamise ning naabrusõiguste tagamisega;
- Võrreldes kehtiva detailplaneeringuga on vähendatud ehitusmahtu. Kui kehtivas detailplaneeringus on Merivälja tee 80 krundile kavandatud hoonestustihedus 1,2, siis koostatud detailplaneeringus on kavandatud hoonestustihedus 0,52;
- Kehtivas detailplaneeringus on Merivälja tee 80 krundile lubatud ehitada kolmekorruselise hoone, mille suletud brutopind oli lubatud kokku maksimaalselt 10557 m<sup>2</sup>. Praegu on kavandatud ehitusõigus kuni 2-korruselise piirkonna keskuse kaasfunktsiooniga kaoplusehoone ehitamiseks suletud maapealse brutopinnaga 4400 m<sup>2</sup> (maapealse brutopinna vähenemine 2,4 korda);
- Hoonestusala on määratud nii, et võrreldes kehtiva detailplaneeringuga suureneb arhitekt Meelis Press'i poolt kavandatud ja arhitektuuriauhindadega pärjatud AS TTP kontorihoone ja

kauplusehoone vaheline kaugus, mis tagab väärtusliku arhitektuuriga hoone domineerima jäämise linnapildis ja tänavaruumis. Merivälja tee 80 hoonestusala on valitud nii, et sellele ei avane kaugvaateid Merivälja teelt ega Mähe teelt.

## 7.5 Kehtiva detailplaneeringu muutmise põhjendus

- Kehtivas detailplaneeringus on väga täpselt määratud krundi kasutamise otstarve (ärihoonena on lubatud hotell). Kuna kruntide omaniku MAXIMA Eesti OÜ (ja sellega seotud OÜ RE Tegevus) põhitegevusalaks on kaubandus ning kehtiv Pirita linnaosa üldplaneeringu lubab alale rajada kaubandusettevõtteid ja peab kauplusehoone asukohta Merivälja tee ääres seletuskirjas selleks ka sobilikus, soovib omanik ehitada krundile üldplaneeringu eesmärkidega kooskõlas oleva piirkonna keskuse kaasfunktsiooniga ärihoone, mida kehtivas detailplaneeringus määratud ärimaa juhtotstarbe kitsendamine ei võimalda;
- Uus detailplaneering oli vaja koostada lähtuvalt alal olevast detailplaneeringu kohustusest varasemast planeeringust erineva ehitusõiguse andmiseks, hoone kõrguse vähendamiseks ning ärimaa kasutusotstarbe alaliigi täpsustamiseks;
- Hoonete ja väikevormidele parima võimaliku lahenduse leidmiseks korraldati arhitektuurikonkurss. Võidutööks valiti arhitekt Margus Paut'i (MOI OÜ) töö märgusõnaga „Mere”, mille alusel valiti hoone paigutus ja liigendatus ning maa-aluse parkimise lahendus.
- Kavandatud piirkonna keskuse kaasfunktsiooniga kauplusehoone ja Puki tee poolse krundipiiri vahel säilitatav ja kavandatud uus kõrghaljastus eraldab Puki tee äärsed elamud Merivälja tee liiklusrästasest seni kehtivast detailplaneeringust paremini;
- Uus lahendus võimaldab säilitada Merivälja tee ja Mähe tee nurgas oleva mägimändide grupi ja säilitada piirkonnale omase suure haljastuse osakaalu (30%);
- Merivälja tee 80 kinnistu detailplaneeringu lahendus arvestab paremini Pirita linnaosa elanike vajadusega, kuna uus kauplus on eelkõige ette nähtud Pirita linnaosa elanike teenindamiseks;
- Detailplaneeringus kavandatu suurendab piirkonna elanike võimalusi külastada kodulähedast keskust jalgsi või jalgrattaga, kuna kavandatud on Mähe tee äärde kõnnitee Merivälja tee ja Puki tee vahelises lõigus;
- Detailplaneeringu elluviimisega lisandub Pirita linnaosa elanikele võimalus lisaks Pirita linnaosa alguses paiknevale Selveri ja Rimi kauplustele külastada ka uue detailplaneeringu alusel ehitatavas piirkonna keskuse kaasfunktsiooniga ärihoones asuvat kauplust, mis asetseb eelkõige Merivälja ja Mähe piirkonna elanike jaoks logistiliselt sobivas asukohas;
- Kuna planeeringualast merepoole jääv Merivälja tee 33 on samuti lubatud kehtiva detailplaneeringu alusel hoonestada saab Merivälja tee äär ühtlasema hoonestusfrondi. Võrreldes Merivälja tee 33 hoonega ei jää planeeringualale kavandatud kauplusehoone Merivälja teelt kaugvaadetes nähtavaks.

Planeerimisseaduse § 140 lg 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering. Seega käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub Merivälja tee 66 kinnistu detailplaneering (DP 002230; kehtestatud 06.04.2000 Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 125) Merivälja tee 80 krundi osas kehtetuks.

## 7.6 Vastavus algatamise korralduses esitatud lisatingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisatingimused:

1.1 säilitada Merivälja tee äärne mägimändide grupp täies ulatuses, kaevetöid ja kõvakattega platse mändide juurestiku kaitsealale mitte kavandada;

*Mägimändide grupp on kavandatud säilitada (joonis DP2), tingimused tööks mändide lähialal on seletuskirja punktis 6.2.2.*

1.2 tagada parkla liigendamisel kõrghaljastusega leht- ja okaspuudele vähemalt 2x2 meetrine kasvuala;

*Tingimus on lisatud seletuskirja punkti 6.2.2.*

1.3 esitada ärihoone soojavajadus ja soojavarustuse põhimõtteline lahendus ning meetmed tehnoloogiliste seadmete mürareostuse vähendamiseks;

*Ärihoone soojavarustus lahendatakse ehitusprojekti. Võimalik on soojusvarustus gaasiküttena, või mõnel alternatiivsel viisil, näiteks maaküte või õhk-maa küte. Tingimused tehnoloogiliste seadmete paigutamiseks on seletuskirja punktis 6.2.2.*

1.4 käidelda sademevesi maksimaalselt omal kinnistul (puhas vesi immutada pinnasesse, rajada katusehaljastus, sademevesi koguda äravoolu ühtlustusmahutisse ja vahemahutisse, kasutada olmeks ja kastmisveena);

*Sademevesi immutatakse osaliselt pinnasesse, osaliselt suunatakse sademeveekanaliseerimisele.*

*Ühtlustusmahutite vajadus ja dimensioneerimine lahendatakse ehitusprojekti.*

1.5 detailplaneeringu koostamise käigus selgitada välja Merivälja tee 80e ja Puki tee 31 kinnistute omanike kirjalik seisukoht krundi positsioon 2 moodustamiseks vajaliku maa võõrandamise või krundile planeeritud kergliiklustee avaliku kasutuse tagamiseks isikliku kasutusõiguse seadmise tingimuste kohta;

*Detailplaneeringumaterjalidele on lisatud Merivälja tee 80 ja Puki tee 31 kinnistu omanike kinnitus, et nad on nõus pos 2 krundi moodustamiseks vajaliku maa tasuta Tallinna linnale üle andma (vt Lisa 2), punkt 2.10.*

1.6 teha koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lõikes 2 loetletud isikutega, Tallinna Keskkonnaameti, Pirita Linnaosa Valitsuse, Tallinna Transpordiameti, Tallinna Linnavaraameti ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

*Koostööd on tehtud kõigi nõutud osapooltega ja lisaks on läbi viidud detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu, kus piirkonna elanike soove tagada kaupluse eraldatus elamutest on arvesse võetud.*

## 7.7 Insolatsioonitingimuste muutumine

Detailplaneeringu koostamisel on eraldi tööna ConArte OÜ poolt koostatud insolatsiooni analüüs (lisatud detailplaneeringu kausta), milles on vaadeldud krundile pos 1 kavandatud 2-korruselise piirkonna keskuse kaasfunktsiooniga ärihoone mõju olemasoleva Puki tee 31 ridaelamu korterite eluruumide otsese päikesevalguse ehk insolatsiooni kestvusele.

Vastavalt MKM'i juhendile „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“ on insolatsioon eluruumides piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsiooni või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toalistes korterites vähemalt ühes toas ja nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Seejuures ei tohi insolatsiooni vähenemine ületada 50% esialgsest kogukestusest.

Insolatsiooni kestust on arvatud graafilise meetodikaga kasutades nomogrammi, mis on koostatud 21. aprilli Tallinna laiuskraadile. Päikese asimuut ja tõusunurk 6° on mõõdetud arvestades päikese kiirte reflektatsiooniga atmosfääris.

Puki tee 31 ridaelamus on neli 4-toalist korterit, millest igapähele on määratud üks vaatluspunkt kavandatava hoone pool esimesel korrusel põrandast 0,9 m kõrgusel akna keskel. Insolatsiooni kestust on analüüsitud esimesel elukorrusel arvestades, et need on loomuliku päikesevalguse seisukohast kõige halvemas olukorras. Kõrgematel korrustel insolatsiooni kestus suureneb

Analüüsi tulemusel selgus, et krundile pos 1 kavandatud hoone ei too kaasa olulisi muudatusi Puki tee 31 ridaelamu korterite insolatsiooni kestuses. Krundile pos 1 kavandatud hoone rajamise järgselt on vaatluspunktides tagatud insolatsiooni kestvus vahemikus 4h 34 min – 5 h 41 min ning maksimaalne insolatsiooni vähenemine on kuni 13%.

## 7.8 Vastavus tuleohutusnõuetele

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt tuleohutuse seadusele, siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti standarditele EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus“.

Lahenduse koostamisel on arvestatud nõudega, et hoonetevahelised kujud peavad olema vähemalt 8 meetrit. Päästeautode juurdepääs on tagatud – krundi piiridele piirdeid ei ole ette nähtud.

Tingimused hoonete projekteerimises on määratud seletuskirja punktis 6.2.3.

## 7.9 Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Võrreldes 2015. aastal esitatud eskiislahendusega on muudetud planeeringuala ulatust ja piiri ning planeeringualast on välja jäetud Puki tee 29 ja 31 kinnistud. Planeeringuala pindala on seeläbi vähenenud ca 1,64 ha-lt ca 1,13 ha-ni. Muutunud on ka krundijaotus – Merivälja tee 80 kinnistu kaasomandi lõpetamise eesmärgil on kavandatud eraldi krunt (pos 3) trafo-alajaama jaoks.

Samuti on muutunud kavandatud hoone funktsionaalsus. Kui algselt kavandati üksnes kauplusehoonet, siis tänaseks on suund võetud piirkonna keskuse funktsioone täitva ärihoone kavandamisele. See annab võimaluse ühte hoonesse paigutada nii Maxima kaupluse ja muud esmatarbeteenused, aga ka piirkonna elanike jaoks olulised sotsiaalsed teenused.

Planeeringuala suuruse vähendamise tõttu on muudetud ka kavandatud hoone paiknemist. Kui varasemalt oli kavandatud hoone paigutatud risti Merivälja teega ning see hõlmas nii Merivälja tee 80, Puki tee 29 kui ka Puki tee 31 kinnistuid, siis käesoleva lahenduse kohaselt on hoone paigutatud paralleelselt Merivälja teega ning hõlmab üksnes Merivälja tee 80 kinnistut. Seetõttu on oluliselt vähendatud ka hoonesist maaapealset parkimisala ning nähtud valdav osa parkimiskohtadest ette hoone maa-alusele korrusele, mida on võimalik kasutada ka avaliku varjumiskohana. Samuti on vähendatud hoone ehitusalust pinda 4110 m<sup>2</sup> pealt 4080 m<sup>2</sup> (hoone suletud põhimahu alune pind 3519 m<sup>2</sup> ning 561 m<sup>2</sup> varikatused).

Planeeringuala suuruse vähendamise tõttu on loobutud avaliku haljaku ja mänguväljaku kavandamisest. Küll aga on kavandatud hoonemahu ümberpaigutamisega Merivälja tee 80

kinnistul loodud tingimused Puki tee äärsetele elamutele kvaliteetse elukeskkonna tagamiseks. Selleks on säilitatud ärihoone ja krundipiiri vaheline kõrghaljastusega puhverala.

Võrreldes eskiislahendusega on täpsustatud keskkonnatingimusi ning nõudeid projekteerimiseks, ehitamiseks ja kaupluse töökorralduseks, arvestades eelkõige eskiisi tutvustusel väljendatud naabrite muret nende elukvaliteedi muutuse osas.

## 7.10 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

21.04.2015.a Pirita Sotsiaalkeskuses toimunud eskiislahenduse arutelul osales 29 inimest. Tulenevalt koosolekul selgunud murekohtadest on detailplaneeringusse lisatud järgmised nõuded või tingimused:

- Näha ette väärikas hoonestus, mis sobib ümbritsevasse keskkonda ning arvestab AS TTP kontorihoone (Mähe tee 1) kujundusega. Olulisemad arhitektuurinõuded on seletuskirja punktis 6.1;
- Mitte korraldada kaupluse kaubaga varustamist ajavahemikus 23.00-06.00 (p 6.2.1);
- Prügivedu korraldada tööpäevadel päevasel ajal (p 6.2.2);
- Turvalisuse tagamiseks vajalik hoone valgustus projekteerida Puki tee ja Merivälja tee 76 kinnistu poolt suunatuna hoone fassaadile, et see ei häiriks Puki tee äärseid elanikke;
- Parklasse kavandavate valgustuspostide maksimaalne kõrgus 6 m, et vältida valgusreostust ümbruskonnas;
- Täiendatud on mürauuringut: toodud välja kavandatud hoone positiivne mõju selle taha jääva hoonestuse müraolukorrale ning täpsustatud nõudeid uuest hoonest tuleneva müra mõju vähendamiseks;
- Töötajate võimalikku puhkeala on vähendatud Pirita tee 76 krundiga piirneva ala naabruses võrreldes algsega ja kaotatud on töötajate autode parkla, mis oli Pirita tee 76 krundi piiril. Kaubaautode tulede valgusvihi ulatuse piiramiseks on ette nähtud ühe kordne hoonestusmaht, mis piirab valguse levikut Merivälja teelt kauba auto sissesõidul laadimisalani;

Pirita Linnaosavalitsus soovitas oma 17.08.2015 kirjas nr 2-1.1/342 arvestada veel mõningaid ettepanekuid:

- Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus ja mägimändide grupp.  
*Kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise sh mägimändide grupi säilitamise põhimõte on läbivalt planeeringus olnud. Seda polnud vaja enam kaaluda.*
- Moodustada väike pargiala ka Merivälja tee 76 kinnistu poole, töötajate autode parkimine viia krundi piirist kaugemale.  
*Töötajate autode parklast on loobutud ning Pirita tee 76 krundiga piirneva ala ulatuses on laiendatud kauplushoone töötajatele mõeldud puhkeala.*
- Vähendada kauplusehoone mahtu ja hoone projekteerimisel arvestada vastas asuva AS TTP büroohoonega ning tagada kaupluse arhitektuurne välisilme (lahendada individuaalprojektiga) sobivus ümbruskonda, soovitavalt heledates toonides.  
*Kavandatud hoone ehitusaluseks pinnaks on kavandatud 4080 m<sup>2</sup> (sellest hoone põhimahu alune pind on 3519 m<sup>2</sup>) ning selle edasine vähendamine ei võimaldaks enam ehitada piirkonna keskuseks toimivat ärihoonet, milles saaks tagada piisava teenuste kvaliteedi. Hoone projekteerimiseks on seatud tingimused, et hoone arhitektuurne kujundus peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav ning ümbritseva miljööga arvestav. Välisfassaadile paigutatavad reklaamid tuleb paigutada hoone arhitektuurse välisilmega sobivalt.*
- Täpsustada kaupluse hoone ja parkla valgustus.

*On täpsustatud , vt seletuskiri p 6.2.1.*

- Liikluse suurenemise tõttu ehitada välja kergliiklustee lõigus Merivälja tee kuni Lauri tee.  
*Kergliiklustee Andrekse teest kuni Lauri teeni ehitati välja 2016.a novembris.*  
*Detailplaneeringus on kavandatud kõnnitee laiendus Merivälja teest Puki teeni. Teist kõnniteed Mähe tee äärde ehitada ei ole võimalik, kuna tee maa-ala on liiga kitsas ning osaliselt on teega piirnevate kinnistute omanikud ehitanud oma piirdeaiad tee maa-alale.*
- Kaaluda teise sissesõidutee rajamist parklasse Merivälja teelt.  
*Seda on juba varem kaalutud. Teise juurdepääsuga Merivälja teelt ei nõustunud Tallinna Transpordiamet.*
- Enne ehitustööde algust lammutada Puki tee 31 hoone.  
*Hoone lammutamise tingimust ei ole planeeringusse lisatud. Planeeringu koostamise käigus on loobutud olemasoleva ridaelamu lammutamisest, kuna Puki tee 31 kinnistu on arvatud planeeringuala koosseisust välja.*

Projektijuht

Veiko Rakaselg