

## **Lepiku tee 18 kinnistu detailplaneeringu kehtestamise põhimotiivid ja kaalutlused**

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega kehtestatakse Pirita linnaosas asuva 2,15 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Lepiku tee 18 kinnistu detailplaneering (edaspidi ka *detailplaneering*). Detailplaneeringu eesmärk on ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Lepiku tee 18 kinnistule kuni 3 maapealse (sh katusekorrus) ja 1 maa-aluse korrusega koolieelse lasteasutuse (lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-alkool) ning kahe abihoone ehitamine. Lisaks moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega Sirptiiva tänav T2 kinnistust ja elamumaa sihtotstarbega Lepiku tee 20 kinnistu osast üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Detailplaneeringus on antud heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

### **1. Olemasolev olukord**

1.1 Planeeritav maa-ala asub Tallinnas, Pirita linnaosas, Lepiku asumis, Lepiku tee, Sirptiiva ja Udeselja tänavate vahelisel alal, läheduses on Kloostrimetsa tee. Hoonestuses on valdavad üksikelmud, Kloostrimetsa tee ja Sirptiiva tänava ääres on ridaelamuid, Kloostrimetsa tee ääres ka äripindadega korterelamuid ja püstitamisel on üks büroohoone.

1.2 Planeeritavale maa-alale jäävad järgmised kinnistud:

1.2.1 ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Lepiku tee 18 kinnistu. Kinnistu omanik on Eesti Vabariik, riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ja valitsema volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet;

1.2.2 osaliselt (juurdepääsutee ja tehnovõrkude osas) elamumaa sihtotstarbega Lepiku tee 20 kinnistu, mille omanik on Eesti Vabariik, riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ja valitsema volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet;

1.2.3 transpordimaa sihtotstarbega Sirptiiva tänav T2 kinnistu, mis on Tallinna linna omandis.

1.3 Planeeritav ala piirneb elamumaa sihtotstarbega kinnistutega. Lisaks piirneb Lepiku tee 18 kinnistu maatulundusmaa sihtotstarbega Lepiku tee 14 kinnistuga, mis on Eesti Vabariigi omandis.

1.4 Lepiku tee 18 kinnistul hooneid ei ole, kinnistu lääneosas ja keskosas on kraavid. Kinnistu haljastus on eriilmeline. Tihedamalt kasvab okaspuid (harilik mänd) kinnistu idaosas, mille tõttu kasvab rohkem männimetsale omast alustaimestikku. Ala keskosa on tihedam, võsastunud ja ülekaalus on rohkem lehtpuid. Kinnistu läänepoolne ala piirneb kraaviga, mida on korrastatud, gruppidega kasvavad siin mitmed lehtpuud (nt hall lepp, harilik haab jt).

1.5 Juurdepääs alale on Lepiku teelt. Tallinna linna omandis oleval Sirptiiva tänav T2 kinnistul asuvad tehnovõrgud ja pinnastee, mis osaliselt ulatuvad Lepiku tee 20 kinnistule. Sirptiiva tänava kinnistu on eraomandis, kehtivas [Kloostrimetsa tee 69, 69a, 75 ja 77 kinnistute detailplaneeringus](#) on märgitud, et kinnistul tuleb tagada avalik kasutus.

### **2. Pirita linnaosa üldplaneering**

2.1 Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179 kehtestatud [Pirita linnaosa üldplaneeringu](#) kohaselt asub Lepiku tee 18 kinnistu osaliselt perspektiivsel üldkasutatavate ehitiste alal, kuhu võib kavandada üldkasutatavaid haridus-, teadus-, kultuuri-, sakraal-, tervishoiu-, sotsiaaltoetust, spordi- ja vabaaja harrastusega jm taolise seadusega seonduvaid asutusi ja ettevõtteid, ning osaliselt hoiu- ja kaitsemetsa alal, kus maakasutus on reguleeritud metsaseadusega (hoiu- ja kaitsemetsa alal reguleerib nüüd looduskaitse seadus ja metsaga seonduvaid tegevusi metsaseadus). Lepiku tee ja Sirptiiva tänava vahelisest tänavaliigusest põhja pool on haljaskoridor koos liikumisteedega.

2.2 Detailplaneering on kooskõlas Pirita linnaosa üldplaneeringuga.

### **3. Kehtiv detailplaneering**

3.1 Planeeritava alal puudub kehtiv detailplaneering.

### **4. Detailplaneeringus kavandatu**

4.1 Detailplaneeringuga kavandatakse Lepiku asumisse 8-rühmaline koolieelne lasteasutus (lasteaed). Rahvastikuprognoozi kohaselt suureneb Pirita linnaosas 0–7 aastaste laste vanusegrupis laste arv 2050. aastaks 2024. aastaga võrreldes 363 lapse võrra, 2040. aastaks 185 lapse võrra. Lepiku tee 18 kinnistule kavandatava 8-rühmalise lasteaia laste arv on kuni 160 arvestusega, et rühmas on keskmiselt kuni 20 last. [Koolieelse lasteasutuse seaduse](#) § 7 lg 1 kohaselt on rühma registreeritud laste arv lasteasutuse sõimerühmas kuni 14 last; lasteaiarühmas kuni 20 last; liitrühmas kuni 18 last. Tallinna Linnaplaneerimise Amet peab linnaehituslikku situatsiooni arvestades antud asukohas sobivaks kuni 8-rühmalise lasteaia ehitamist.

4.2 Hoonestusala on määratud vaid üldkasutatavate ehitiste alale, hoiu- ja kaitsemetsa ala säilib.

4.3 Pos 1 (Lepiku tee 18) kinnistu piire ei muudeta. Kavandatava hoone maksimaalne kõrgus on 11 m, mis on kavandatud kuni 3 maapealse korrusega (sh katusekorrus) ning 1 maa-aluse korrusega. Katusekorrusele on võimalik planeerida näiteks tehnoruumid vms. Hoone paigutamiseks on määratud võimalikult suur hoonestusala krundi hõredama haljastusega põhjaosas, et oleks erinevaid võimalusi hoone paigutamiseks. Hoone maht liigendatakse, et sobituda looduslikku keskkonda.

4.4 Planeeritud hoonesse kavandada maa-alune varjend, mille ruum võib olla ristkasutuses. Hoone ehitusprojekti koostamisel arvestada koostamise ajal varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega. Varjendi varuväljapääs võib ulatuda üle detailplaneeringus määratud hoonestusala ning võib ületada maa-aluse hooneosa ehitusalust pindala.

4.5 Hoone on detailplaneeringu lahenduses kavandatud kinnistu põhjapoolsesse ossa, kavandatava Lepiku tee pikenduse äärde. Hoonesse kavandatakse rühmade teenindavad ruumid, mh laste ujumisbassein. Lõuna poole saab kavandada rühmaruumid koos sissepääsudega ja hooviala. Hoonete ja rajatiste lahendus on detailplaneeringus põhimõtteline, täpsem asukoht ja konfiguratsioon lahendatakse projekteerimisel, vajadusel korraldatakse enne projekteerimist arhitektuurivõistlus.

4.6 Krundile on lubatud lisaks lasteaia hoonetele kaks abihoonet, mis peavad mahtuma lubatud ehitisealuse pinna ja suletud brutopinna sisse. Alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pindalaga ja avatud külgedega väikeehitisi nagu näiteks paviljon või varjualune võib rajada väljapoole hoonestusala, v.a hoiu- ja kaitsemetsa ala, arvestades arhitektuurse sobivuse, väärtusliku kõrghaljastusega ning kujadega.

4.7 Krundi pos 1 lõunaossa, Kuldtiiva tänava äärse hoonestuse äärde moodustub vähemalt 34 m laiune haljastatud puhverala, mis jääb heakorrastatud parkmetsaks, kuhu ei kavandata lastele mõeldud mänguvahendeid, ala kasutatakse loodusõppeks. Lepiku tee 16a kinnistu poole on samuti ette nähtud üle 20 m puhverala, kus saavad liikuda ulukid.

4.8 Hoonete ja rajatiste kavandamisel säilitada maksimaalselt olemasolevat II ja III väärtusklassi kõrghaljastust suuremate gruppidega. Haljastuse osakaal hoonestataval krundil on ca 80%. Detailplaneeringu lahendus ei näe ette täiendavat kõrghaljastust. Edasisel projekteerimisel on täiendava haljastuse rajamisel soovitatav kasutada piirkonda sobivaid, eelkõige looduslikke liike, marjapõõsaid vms. Täiendada haljastust nii kõrg- kui madalhaljastusega, et luua mitmerindelisust. Tänaava haljastuse kavandamisel tuleb arvestada liiklusohutusega, sh asjaoluga, et laste vaateväli ei oleks piiratud.

4.9 Pos 2 (transpordimaa sihtotstarbega) nähakse ette moodustada Sirptiiva tänav T2 kinnistust ja Lepiku tee 20 kinnistu osast. Krundile planeeritud sõidu- ja kõnniteed ning parkimiskohad on määratud avalikuks kasutamiseks. Lasteaiaga piirnevale planeeringuga laiendatavale tänavamaale kavandatakse sõidutee koos kõnnitee ning parkimiskohtadega.

4.10 Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84 kinnitatud „[Tallinna parkimiskohtade arvu normid](#)“ (kehtetu alates 21. juuli 2025) äärelinna koolieelse lasteasutuse normi kohaselt on planeeritud alale vajalik ette näha 30 parkimiskohta. Kokku on alale kavandatud 34 parkimiskohta, neist Lepiku tee 18 krundile 8. Ülejäänud parkimiskohad on kavandatud optimaalse ruumilahendusena Sirptiiva tänav T2 äärde. Tänavale rajatavad parkimiskohad on lasteaia lahtioleku ajal kellaajaliselt piiratud lühiajalised parkimiskohad. Kuna lasteaed on mõeldud eelkõige lähipiirkonna elanike teenindamiseks, on mõistlik lasteaeda liikuda eelkõige jalgsi või jalgrattaga, mis hoiab Lepiku tee liikluskooormust madalamana. Selleks peab lasteaia juures olema lahendatud mugav jalgratta ja käru parkimine. Lasteaia krunt on olemasoleva kõrghaljastusega ning hoone külastajate parkimine on lühiajaline, st ei ole mõistlik kavandada selleks suurt parklat, mis suurema osa päevast on tühi. Hoone püstitamisel tuleb näha ette ehitusseadustiku § 65<sup>1</sup> kohane elektriautode laadimistaristu. Detailplaneeringus on ehitusprojekti koostamiseks määratud nõue lähtuda parkimise kavandamisel ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest.

4.11 Jalgratta parkimiskohti on planeeringu lahenduses kavandatud 20 tänavamaale ning 5 krundile, kuid edasisel projekteerimisel rajada eelistatult rohkem jalgratade parkimiskohti ning arvestada võimalusega suurendada kohtade arvu kasutuse kasvu korral. Jalgratade parkimiskohtade arvu ja asukoha kavandamisel on lähtutud standardist EVS 843: 2016 „[Linnatänavad](#)“ ja Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heaks kiidetud „[Tallinna rattastrateegia 2018–2028](#)“ põhimõtetest.

4.12 Detailplaneeringule lisatud uuringud ja analüüsid:

4.12.1 Dendroloogilise uuringu on koostanud K-Projekt AS (töö nr 23093). Planeeritava ala puittaimestik on saanud segamatult kujuneda ning moodustunud on paiguti väga tihe, erilmeline segamets. Alal kasvavad paiguti piirkonnale omased harilikud männid, mis on enamjaolt suure tüve läbimõõduga ja dekoratiivsed. Lähimübruse elamute ligidusse jäävad puud on samuti saanud kasvada heades valgustingimustes ning moodustanud ühtlased võrad.

Dendroloogilisele plaanile on kantud ja hinnatud kokku 507 haljastuslikku objekti (nii puud kui puudegrupid), millest väärtuslikud 55, olulised 313, väheväärtuslikud 107 ning likvideeritavad 32 puittaimet. Vastavalt Tallinna Linnavalikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „[Raie- ja hooldusloikuse andmise kord](#)” § 15 lg-le 2 asendusistutuskohustust ei määrata mh Tallinna linna omandisse antava või Tallinna linna omandis oleva ehitise ehitamisega seotud ehitusraie korral.

4.12.2 Taimkatte hinnangu on koostanud OÜ Aktiniidia (töö nr 8/24). Lepiku tee 18 kinnistu taimkate on suhteliselt ühtlane, kuna asub tasase reljeefiga alal. Kinnistu edelapoolses osas, kus maapind on perioodiliselt liigniiske, on mets pisut hõredam. Siinne kuivendusest mõjutatud segamets kuulub kõdusoometsade tüübirühma, täpsemalt jänese kapsa-kõdusoo kasvukohatüüpi. Siinsed taimekooslused ei oma looduskaitsest väärtust.

4.12.3 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ruumiloome osakond koostas 2025. a liikuvusanalüüsi, mille eesmärk oli analüüsida lasteaia suurust ja juurdepääsu mööda olemasolevat ja perspektiivset tänavavõrku. Lepiku ja Mähe asumis on praegu vaid eralasteaiad. Analüüsi tulemusena on Lepiku tee 18 lasteaia 1,2 km teenindusalal vajadus 6-rühmalise lasteaia järele, kuid mõistlik on planeerida 8-rühmaline lasteaed arvestusega, et piirkonnas on veel üksikuid hoonestamata kinnistuid ning lasteaed saaks teenindada osaliselt ka kuni 3 km teekonna kaugusel alade elanikke, kus on vajadus 10-rühmalise lasteaia järele.

4.12.4 Enne hoonete ja rajatiste projekteerimist tuleb koostada elustiku eksperdi eksperthinnang, täpsem dendroloogiline hinnang ning hüdrogeoloogiline ja sademevee eelvoolu uuring.

## 5. Detailplaneeringu menetlus

### 5.1 Detailplaneeringu algatamine

5.1.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 20. septembril 2023 registreeritud algatamisettepanekuga Tallinna Haridusamet eesmärgiga planeerida Lepiku tee 18 kinnistule vähemalt 10 rühmaga lasteaia hoone, milles on ka basseini.

5.1.2 Detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse 14. veebruari 2024 korraldusega nr 124 „[Lepiku tee 18 kinnistu detailplaneeringu algatamine Pirita linnaosas](#)” eesmärgiga ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Lepiku tee 18 kinnistule ehitusõiguse määramine kuni 3 maapealse korrusega (sh 1 katusekorrus) lasteaia ehitamiseks ning elamumaa sihtotstarbega Lepiku tee 20 kinnistu osast Sirptiiva tänava laienduseks transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

5.1.3 Detailplaneeringu algatamise teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 20. veebruaril 2024, ajalehes Pealinn 13. märtsil 2024 ja Tallinna veebilehel 14. veebruaril 2024. Detailplaneeringu algatamisest teavitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi TLPA) 4. märtsil 2024 kirjaga 2-1.2/96-1.

5.1.4 A. Saks esitas 24. veebruaril 2024 arvamuse, milles märkis et Lepiku tee 16a kinnistul toimub eramu ehitus ning palus arvestades naabrite võrdse kohtlemise põhimõtet rohevööndi moodustamist ka Lepiku tee 16a poolsele küljele. Lepiku tee 16a krundi vastu rajatav rohevöönd annab võimaluse liikuda põtradel ja kitsedel. Leiti, et väga oluline on, et tehnosüsteemide müra oleks minimaalne ja ka seadusega sätestatud normidest oluliselt madalam. Lisaks tehti ettepanek arvestades Lepiku tee kitsust ja läbilaskevõimet, liiklus tuua sisse Sirptiiva tänava poolt või siis muuta Lepiku tee ja Sirptiiva vaheline lõik ühesuunaliseks, sissesõit Lepiku tee poolt ja väljasõit Sirptiiva poolt. Sirptiiva tänava otsa võiks tõsta ka bussipeatuse, sealt poolt on kergliiklustee juba suures ulatuses olemas.

5.1.5 A. Purje esitas 1. märtsil 2024 ettepaneku kaasata planeeringu alasse Lepiku tee 20, Leediku tee 5, Leediku tänav T2 ja Pärnamäe tee 35 kinnistud, läbi mille luua võimalus lasteaeda teenindavate autode suunamiseks otse Pärnamäe teele. Samuti tegi A. Purje ettepaneku kavandada lasteaed 6-rühmalisena ja viia läbi liiklusuuring, mis hindaks Lepiku asumis teede vastuvõtlikkust kavandatava lasteaia rajamisel tekkivale täiendavale liikluskoozumusele.

5.1.6 TLPA vastas 5. märtsil 2024 A. Saksale, et TLPA kaalub ettepanekuid detailplaneeringu koostamisel ning teavitas eskiislahenduse avaliku arutelu ajast ja kohast.

5.1.7 TLPA vastas 6. märtsil 2024 A. Purjele, et TLPA kaalub ettepanekuid detailplaneeringu koostamisel ning teavitas eskiislahenduse avaliku arutelu ajast ja kohast.

### 5.2 Detailplaneeringu eskiislahenduse väljapanek

5.2.1 Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtadega sai tutvuda 18. märtsist kuni 2. aprillini 2024 Pirita Linnaosa Valitsuses. Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade avalik arutelu toimus 2. aprillil 2024 Tallinna Teletornis. Vastav teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 5. märtsil 2024, ajalehes Pealinn 5. märtsil 2024 ja Tallinna veebilehel 29. veebruaril 2024. Arutelul osalesid Pirita Linnaosa Valitsuse, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti, Tallinna Haridusameti esindajad ning mitmed teised isikud.

5.2.2 Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade avaliku väljapaneku kestel 18. märtsil 2024 esitas P. Dahl ettepanekud, mis puudutasid lasteaia ligipääsetavust (sh bussiga), Lepiku tee kõnnitee vajadust ja autode võimalikku vales kohas parkimist, planeeritava hoone asukohta. Arvamuses märgiti, et Lepiku tee 16 kinnistul ja Lepiku tee 16a kinnistul pole seni võimaldatud ühineda ühiskanalisatsiooniga ning paluti pakkuda kanalisatsioonivõimalust ka Lepiku tee 16 ja 16a elanikele.

5.2.3 TLPA vastas 1. juulil 2024 P. Dahlile, et detailplaneeringu lahendus on väljatöötamisel. Lepiku tee rekonstrueerimine (ja kõnnitee rajamine) on lasteaia kasutusloa saamise eelduseks. TLPA on Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil palunud alustada Lepiku tee rekonstrueerimise projekteerimise ettevalmistamisega. Samuti soovib linn omandada Sirptiiva tänava. Lasteaia hoone asukohta on praeguseks korrigeeritud, Lepiku tee 16a kinnistu poolt on kavandatud hoonestuseta puhverala 20 meetrit. Tehnovõrkude lahendus on väljatöötamisel.

5.2.4 M.-L. Männisalu esitas palve kavandada planeeringualast ida poole minimaalselt paarikümne meetrine rohevöönd. Samuti märgiti, et oluline leida alternatiivseid ligipääsu võimalusi Lepiku teele. TLPA on ettepanekuga arvestanud.

5.3 Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga:

5.3.1 eskiislahenduses oli kavandatud 12 rühmale sobivas suurusel lasteaed, detailplaneeringus on lahendus täpsustunud ning kavandatakse 8-rühmaline lasteaed, lisatud on maa-alune korrus;

5.3.2 täpsustatud on hoiu- ja kaitsemetsa ala paiknemist, hoone on kavandatud välja poole seda ala. Hoone on nihutatud kaugemale Lepiku tee 16a kinnistust;

5.3.3 kavandatud on naaberelamute kinnistutest piisavad puhveralad;

5.3.4 tänava lahenduse täpsustamise tõttu on suurendatud planeeritava maa-ala suurus 2,12 hektarilt 2,15 hektarini;

5.3.5 hoonete suurimat lubatud ehitisealust pinda maa peal on suurendatud 1800 m<sup>2</sup> -lt 1900 m<sup>2</sup> -ni, et võimaldada kaetud rattaparklaid hoone varikatuse all. Määratud on tingimus, et lasteaia rajamise eelduseks on Lepiku teele puuduvate jalgteede rajamine, tänavatele liikluse rahustamise meetmete kavandamine.

5.4 Detailplaneeringu koostas Tallinna Linnaplaneerimise Amet lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 14. veebruari 2024 korraldusest nr 124 „[Lepiku tee 18 kinnistu detailplaneeringu algatamine Pirita linnaosas](#)“. Detailplaneering on vormistatud vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „[Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend](#)“ ja riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“.

5.5 Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute koostöölastamise alused](#)“ § 3 punktides 10 , 10<sup>1</sup>, 11 ja 12 nimetatud asutustega ning Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 25 lõikes 1 loetletud isikutega ja teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi planeeringulahendus puudutab ning arvamust on küsitud sama määruse § 27 lõikes 1 loetletud isikutelt ja detailplaneering on koostöölastatud § 25 lõikes 2 loetletud asutustega.

5.6 Kaitseministeerium ja Päästeameti Põhja Päästekeskus koostöölastasid detailplaneeringu märkusteta.

5.7 Tallinna Strateegiakeskus, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Linnavaaramet, Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuamet, Tallinna Haridusamet esitasid detailplaneeringu koostamise käigus tehtava koostöö ajal märkused, millega on detailplaneeringus arvestatud.

5.8 Tallinna Linnavaaramet märkis, et pärast detailplaneeringu kehtestamist taotletakse Lepiku tn 18 kinnistu riigivaraseaduse alusel tasuta Tallinna linnale tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku maana. Samuti taotletakse riigivaraseaduse alusel linnale Sirptiiva tänava laiendamiseks vajalik maa-ala Lepiku tee 20 kinnistust.

5.9 Pirita Linnaosa Valitsus märkis, et nõustub Lepiku tee 18 kinnistu detailplaneeringu lahendusega vastavalt töö nr DP046990 põhijoonisele nr DP-2, tingimusega, et arvestatakse [Pirita Linnaosakogu 25. novembri 2024 protokollis nr 13](#) esitatud ettepanekutega. Võimalusel ka punktides 1 ja 6 esitatud ettepanekutega.

5.10 Pirita Linnaosakogu nõustus arvamuse avaldamiseks esitatud detailplaneeringu lahendusega, tehes detailplaneeringu täiendamiseks alljärgnevad ettepanekud:

5.10.1 detailplaneeringuga moodustada Lepiku tee 20 ja Pärnamäe tee 35 kinnistutele Lepiku teed Pärnamäe teega ühendav transpordimaa sihtotstarbega krunt ning lisada nimetatud teelõik Pirita linnaosa üldplaneeringu ülevaatamisel üldplaneeringusse;

5.10.2 näidata detailplaneeringus ära lasteaia rattahoiumajade võimalikud asukohad;

5.10.3 suurendada lasteaia personali jaoks mõeldud parkimiskohtade arvu lasteaia krundil;

5.10.4 viia lasteaia esise sõidutee ja planeeritud parkimiskohtade lahendus vastavusse teedele esitatavate standarditega;

5.10.5 analüüsida laste / lastevanemate teekonda ja ohutust kodust lasteaeda;

5.10.6 lisada detailplaneeringuga planeeritava lasteaia maa-alusele korrusele pommivarjendi rajamise nõue;

5.10.7 näha detailplaneeringuga ja/või hoone projekteerimisel ette piisav lasteaia välisvalgustuse lahendus.

5.11 Detailplaneeringus on arvestatud Pirita Linnaosakogu ettepanekutega järgmiselt:

5.11.1 ettepanekutega 2–4 ja 6 on arvestatud;

5.11.2 ettepanekuga 1 on arvestatud osaliselt. Viidatud ala, sh riigi omandis olev elamumaa sihtotstarbega Lepiku tee 20 kinnistu asub väljaspool Lepiku tee 18 kinnistu detailplaneeringu ala. Krunte saab kavandada eelkõige detailplaneeringuga või maakorralduskavaga. Lepiku tee 20 kinnistu suurusel, kujust, üldplaneeringu juhtotstarvetest jne piirangutest tulenevalt vajab ala lahendamine, sh erinevate sihtotstarvetega kruntide moodustamine täpsemat analüüsi, mida saab teha vaid detailplaneeringu koostamisel. Mõistlik ei ole Lepiku tee 18 kinnistu detailplaneeringut siduda uue detailplaneeringu koostamisega. Pirita linnaosa üldplaneering ei välista sellele alale juurdepääsutänaava kavandamist, kuid siiski on linnaosakogu ettepanek tänaava kavandamiseks esitatud üldplaneeringute ülevaatamise aruande koostajale ja kirjeldatud vajadust detailplaneeringu lisade seletuskirjas ptk 7.1.2 (ruumilise analüüsi peatükk). See annab kindlama toe, et tänaava vajadusega arvestatakse tulevikus Lepiku tee 20 kinnistu detailplaneeringu koostamisel;

5.11.3 ettepanekuga 2 on arvestatud selliselt, et hoone ääres on näidatud võimalik varikatuse alune rattaparkla ning suurendatud hoone ehitisealust pinda. Täiendavad rattahoiumajad lahendatakse edasisel projekteerimisel, vastav tingimus on detailplaneeringus määratud;

5.11.4 ettepanekuga nr 3 on arvestatud järgmiselt, et kinnistule juurdepääsutee lähedusse näeb lahendus ette lasteaia teenindushoovi 8 parkimiskohaga. Hoonet teenindav parkimine, töötajate parkimine tuleb tagada kinnistul. Laadimisalal saab lahendada täiendava parkimise ajal, kui selle kaudu ei toimu hoone teenindamist;

5.11.5 ettepanek 4 on esitatud ehitusprojekti koostamise tingimusena;

5.11.6 ettepaneku 5 osas märgib TLPA, et Lepiku tee kõnnitee valmisenhitamise ja sõidutee liikluse rahustamise järgselt (rajamine on lasteaia kasutusloa eeltingimus) on juurdepääs kõnnitee kaudu ohutu;

5.11.7 ettepanek 6 on esitatud ehitusprojekti koostamise tingimusena;

5.11.8 ettepanek 7 on tavapärane nõue ja lahendatakse edasisel projekteerimisel.

5.12 Maa-amet (1. jaanuarist 2025 Maa- ja Ruumiamet) kooskõlastas detailplaneeringu tingimused, et lahendus on vastavuses kehtiva Pirita linnaosa üldplaneeringuga. Lisaks paluti teavitada Maa-ametit planeeringu vastuvõtmisest ja avalikustamisest. Lahendus on kooskõlas Pirita linnaosa üldplaneeringuga.

5.13 Terviseamet kooskõlastas detailplaneeringu järgnevatel tingimustel:

5.13.1 planeeritava ala välisõhus levivad liiklusrõhke tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 3. oktoobri 2016 määruse nr 32 „[Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded](#)“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud liiklusrõhke normtasemeid;

5.13.2 arvestada, et impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00–19.00;

5.13.3 tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleks detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised. Siseringkonnas tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“ toodule.

5.13.4 Terviseameti esitatud tingimustega on arvestatud ja vastavad nõuded on esitatud ehitusprojekti koostamiseks.

5.14 Esmar Vesi OÜ, Telia Eesti AS, Enefit Connect OÜ, Elektrilevi OÜ ja AS Gaasivõrk kooskõlastasid detailplaneeringu lisatingimustel. Tingimused ehitus- ja tööprojektide koostamiseks on määratud detailplaneeringus nõuetena.

5.15 Detailplaneeringu vastuvõtmine

5.15.1 Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 3. juuni 2025 korraldusega nr 557 „[Lepiku tee 18 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine Pirita linnaosas](#)“ eesmärgiga ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Lepiku tee 18 kinnistule kuni 3 maapealse (sh katusekorruse) ja 1 maa-aluse korrusega koolieelse lasteasutuse (lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-alkool) ning kahe abihoone ehitamine. Lisaks moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega Sirptiiva tänav T2 kinnistust ja elamumaa sihtotstarbega Lepiku tee 20 kinnistu osast üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Detailplaneeringus on antud heakorralduse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

5.15.2 Teade detailplaneeringu vastuvõtmise kohta ilmus ajalehes Õhtuleht 3. juulil 2025 ja [Tallinna linna veebilehel](#).

5.15.3 Detailplaneering oli avalikul väljapanekul Pirita Linnaosa Valitsuses ja Tallinna planeeringute registris 21. juulist 2025 kuni 5. augustini 2025. Sellekohane teade ilmus ajalehes Pirita 3. juulil 2025. Pirita Linnaosa Valitsus

teavitas kirjalikult detailplaneeringu avalikust väljapanekust detailplaneeringust huvitatud ja puudutatud isikuid 19. juunil 2025 kirjaga nr 2-1.2/288-1.

5.15.4 Avaliku väljapaneku ajal 25. juunil 2025 esitas A. Kivioja küsimuse, et miks ei ole Sinitiiva kinnistu äärde kavandatud haljastusala puhverala. Pirita Linnaosa Valitsus vastas samal päeval, et edastavad põhijoonise, millelt on näha, kui kaugele ulatub Sinitiiva tänavaääres haljasala puhverala.

5.16 Planeerimisseaduse § 139 lõike 1 kohaselt kehtestab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ §-ga 1 delegeeriti planeerimisseaduses nimetatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete täitjate määramine Tallinna Linnavalitsusele. Seega on detailplaneeringu kehtestamise otsustuspädevus Tallinna Linnavalitsusel.

5.17 Planeerimisseaduse § 139 lõike 6 punktide 2 ja 4 alusel teavitab kohalik omavalitsus 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates Lepiku tee 14, Lepiku tee 16, Lepiku tee 16a, Kuldtiiva tn 19, Kuldtiiva tn 21, Sinitiiva tn 11, Sinitiiva tn 13, Sinitiiva tn 15, Sinitiiva tn 17 // 19, Sirptiiva tn 5, Sirptiiva tn 7, Sirptiiva tn 9, Sirptiiva tn 14 kinnistute omanikke, A. Kivioja, A. Saksi, A. Purje, P. Dahli, M.-L. Männisalu ning Maa- ja Ruumiametit.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Jevgeni Ossinovski  
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Priit Lello  
Linnasekretär