

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI	3
1	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	3
2	LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	3
2.1	Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused	3
2.2	Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid	3
3	PLANEERINGUS KAVANDATU	4
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	4
3.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad	4
3.3	Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad	5
3.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	11
3.5	Haljastuse kavandamise põhimõtted.....	11
3.5.1	Jäätmehoolduse põhimõtted	12
4	TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	12
4.1	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	12
4.2	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	13
5	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	16
5.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	17
5.1.1	Veevarustus	17
5.1.2	Tuletõrjerveevarustus	17
5.2	Kanalisatsioon.....	18
5.3	Elektrivarustus	20
5.4	Välisvalgustus	22
5.5	Sidevarustus	23
5.6	Soojusvarustus	23
5.7	Jahutusvarustus	24
5.8	Gaasivarustus	24
6	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	25
6.1	Kehtivad kitsendused:	25
6.2	Kavandatud kitsendused	25
6.2.1	Avalik kasutus	25
6.2.2	Juurdepääsu- ja parkimisservituutide vajadus.....	25
6.2.3	Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	26
7	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	29
7.1	Täiendavate kooskõlastuste vajadus	30
7.2	Olulisemad arhitektuurinõuded.....	30
7.3	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	31
7.3.1	Keskkonnavalasid nõuded	31
7.3.2	Liikluskorralduse alased nõuded.....	33
7.3.3	Tingimused töötamiseks raudtee kaitsevööndis	33
7.3.4	Tuleohutusnõuded	34
7.3.5	Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks:.....	34
7.3.6	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	37
	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:.....	37
8	KAVANDATU VASTAVUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDEKUMENTIDELE	37
8.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	37

8.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	38
8.3	Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	38
8.4	Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule	39
8.5	Vastavus Tallinna Rattastrateegia 2018-2028 põhivõrgu ja tervisevõrgu kavale	40
8.6	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	40
8.7	Vastavus lähtedokumentidele	41
8.7.1	Vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile	41
8.7.2	Vastavus siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“	42
8.7.3	Vastavus Eesti Standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“	42
8.7.4	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus	42
8.7.5	Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“	43
8.8	Muudatused võrreldes algatamisettepanekuga	43
8.9	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine	43
8.10	Muudatused pärast avalikku väljapanekut	43

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, suurusega 8,93 ha asub Kristiine linnaosas, Tervise tänava ja Keila-Tallinn raudtee vahelisel alal.

2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused

Alale kasutuse kavandamisel analüüsiti asukohast tulenevaid plusse ja miinuseid. Juba praegu on siin palju eeliseid:

- 5-6 minutilise jalutuskäigu kaugusel on Tallinna üks suuremaid: Järve kaubanduskeskus.
- 10-12 minutilise jalutuskäigu kaugusel on A.H. Tammsaare tee äärne äripiirkond ja Tondi Selver.
- Lähipiirkonnas paikneb suur hulk eritüübilisi töökohti: haiglad, politseijaoskond, kohtuekspertsi büroo, erinevad bürood, kaubandus- ja teenindusasutused.
- Hinnanguliselt on 10-12 minutilise jalutuskäigu kaugusel ligikaudu 10000 töökohta.
- Lähipiirkonnas paiknevad mitmed lasteaiad ja koolid.
- Piirkonnal on hea seotus rekreatsioonialadega: 10 minutilise jalutuskäigu kaugusel on Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala terviseradadega, Järve mets ja perspektiivne Ülemiste järve äärne puhkeala.

Arvestada võib ka juba eeldatavaid lähiaja arenguid piirkonnas:

- On asutud koostama detailplaneeringut Järve kõrghoonete piirkonna arendamiseks. Planeeringu realiseerimisel luuakse piirkonda täiendavaid töökohti.
- Kavandamisel on perspektiivne ühistranspordi terminal Järve keskuse piirkonda, kuhu pikendatakse trammiliini ning kavandatakse busside terminal.
- Kavandatakse täiendava rongipeatuse rajamist ühistranspordi terminali lähedusse.
- Kavandatakse Viljandi maantee ja Tervise tänava ühendusteed, mis võimaldab parema juurdepääsu piirkonda ka autodega ja jalgsi.

Tuginedes analüüsile osutub piirkond sobivaks uue kompaktse ning ühtses arhitektuurses võtmes rajatava elamu-ärirajooni ehitamiseks üsna kesklinna lähedal. Tervise tänava äärses magistraaltänaval äriööndis on otstarbekas kavandada esimesele korrusele äriruumid. Osaliselt on mõistlik äriotstarbelisi ruume kavandada ka mujale planeeritud alale, näiteks lastehoiu kavandamiseks või nn kodukaupluse jaoks, kui selleks tekib vajadus.

2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- tihendada linnaruumi ning kavandada piirkonda inimsõbralik elukeskkond;
- kavandada hooned perimeetralselt, mis võimaldab hoonetevahelisele alale rajada ühiskasutuses oleva autovaba pargiala;
- planeeritud ala piires tagada piisav maa-ala perspektiivse Viljandi maantee ja Tervise tänava ühendustee jaoks;
- kahesuunalise liikluse kavandamiseks ning kõnniteede rajamiseks laiendada Tervise tänava maa-ala;
- kavandada hoonestus, mida on võimalik etapiviisil ehitada.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on koostada Tervise tn 5 kinnistule linnaehituslikult sobiv hoonestuslahendus ning määrata selle alusel moodustatavatele kruntidele ehitusõigus äriruumidega korterelamute ehitamiseks ning esitada piirkonna liikluskorralduse ettepanek, lisaks anda heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringus on kavandatud kogu planeeringuala ümber kruntida.

Planeeritud on transpordimaa sihtotstarbega krundid tänavate jaoks:

- Kavandatud on moodustada krunt Viljandi maantee-Tervise tänava ühendustee (pos 17) jaoks planeeritud ala piires. Krunt on moodustatud Järve tänav T4, Tervise tn 5, 5a ja 9 ning Rahumäe tee T3 kruntide osadest.
- Planeeritud on korrastada Tervise tänava maa-ala (pos 16) ning tagada piiride muutmise teel tänava jaoks piisava laiusega krunt; krunt on moodustatud Rahumäe tee T3, tervise tn 5 ja 5a kruntide osadest.
- Kavandatud on krunt Järve tänava pikenduse ja Elektroni tänava trajektoori muutmise jaoks (pos 15). Krunt on kavandatud moodustada Järve tänav T3 krundi osast, Tervise tn 5 krundi osast, Tervise tn 5a krundi osast ning Järve tänav T4 krundi osast.

Transpordimaa krunte pos 15, 16, 17 võib omavahel liita ehk moodustada nt kolme transpordimaa asemel kaks krunti (täna Järve tänav T3 ja Rahumäe tee T3 kinnistud).

Ülejäänud osa Tervise tn 5, 5a, 5b, 5c ja 5d kruntidest on ette nähtud jagada hoonestatavateks kruntideks ja pargialaks. Pos 1...9 ja pos 12 on kavandatud osaliselt elamumaa ja osaliselt ärimaa sihtotstarbega; pos 4 on lisaks määratud ühiskondlike hoonete sihtotstarve. Kavandatud on üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt pos 14 pargi rajamiseks.

Tervise tn 5, 5a, Järve tänav T4 ja Tervise tn 9 kruntide osadest on kavandatud moodustada äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundid pos 10 ja 11 ning üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt pos 19. Järve tänav T4 krundist on kavandatud ärilõige (pos 18), mille võib liita Järve tn 37 krundiga, pos 18 ja Viljandi maantee läbimurde vahele jäävast Tervise tänav T4 krundiosast on kavandatud moodustada krunt (pos 13), mille sihtotstarbeks võib määrata kas üldkasutatava maa või transpordimaa, olenevalt tulevase kasutusviisist.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Hoonestusalad on paigutatud perimeetralselt piki tänavaid võimaldades rajada planeeritud ala keskossa pargiala. Ka hoonestatavad kvartalid on kavandatud nii, et hoonestus paigutuks perimeetralselt ning hoonestuse keskele tekiks privaatsem hooviala.

Planeeritud ala idaserva on Järve kõrghoonete piirkonnaga haakuvalt kavandatud kõrgemad, kuni 12-korruselised hooned, Tervise tänava äärde madalamad, kuni 6-korruselised hooned.

Planeeringus on kavandatud kruntidele ehitusõigus äriruumidega korterelamute ehitamiseks.

Äriruumidesse on võimalik kavandada bürooruume, majutusteenust pakkuvaid ruume, sh hotell, hostel, ühiselamu, teenindusruume, vaba-aja tegevusega seotud ruume, kauplusi. Pos 4 on planeeritud ruumid koolieelsele lasteasutusele.

3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Hoonestatavate kruntide keskmine hoonestustihedus on arvatud Tervise tn 5, 5b, 5c ja Tervise tn 5a praeguste krundisuuruste järgi ning on 1,9.

Pos 1

[aadressiettepanek](#)

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Elamumaa $\geq 60\%$ Ärimaa $\leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4
Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala:	1600 m ² (maapealne) 2250 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	24 m (abs 63 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kuue maapealse ja kuni kahe maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoonete ehitamiseks. Teise maa-aluse korruse ehitamise vajadus selgub ehitusprojekti koostamisel. Pos 1 ja pos 2 maa-aluste korruste ühendamiseks võib rajada kuni 7 m laiuse ühenduskoridori, mille asukoht määratakse ehitusprojekti.

Hoonete kasutamise otstarbed: eluruumid, kaubandus, teenindus, bürood, vaba aja veetmine jms, vajadusel alajaam.

Hoonestustihedus krundil on 1,9.

Pos 2

[aadressiettepanek](#)

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Elamumaa $\geq 60\%$ Ärimaa $\leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4
Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala:	2000 m ² (maapealne) 3200 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	24 m (abs 62,5)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kuue maapealse ja kuni kahe maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoonete ehitamiseks. Teise maa-aluse korruse ehitamise vajadus selgub ehitusprojekti koostamisel. Pos 1 ja pos 2 maa-aluste korruste ühendamiseks võib rajada kuni 7 m laiuse ühenduskoridori, mille asukoht määratakse ehitusprojekti.

Hoonete kasutamise otstarbed: eluruumid, kaubandus, teenindus, bürood, vaba aja veetmine jms, vajadusel alajaam.

Hoonestustihedus krundil on 1,7.

Pos 3*aadressiettepanek*

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Elamumaa $\geq 60\%$ Ärimaa $\leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4
Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala:	1300 m ² (maapealne) 1850 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	24 m (abs 60)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kuue maapealse ja kuni kahe maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoonete ehitamiseks. Teise maa-aluse korruse ehitamise vajadus selgub ehitusprojekti koostamisel. Pos 3 ja pos 4 maa-aluste korruste ühendamiseks võib rajada kuni 7 m laiuse ühenduskoridori, mille asukoht määratakse ehitusprojekti.

Hoonete kasutamise otstarbed: eluruumid, kaubandus, teenindus, bürood, vaba aja veetmine jms, vajadusel alajaam.

Hoonestustihedus krundil on 1,7.

Pos 4*aadressiettepanek*

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa $\leq 5\%$ Elamumaa $\geq 75\%$ Ühiskondlike hoonete maa $\leq 20\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4
Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala:	1400 m ² (maapealne) 1800 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	24 m (abs 58)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kuue maapealse ja kuni kahe maa-aluse korrusega äriruumide ning ühiskondliku kasutusega ruumidega eluhoonete ehitamiseks. Teise maa-aluse korruse ehitamise vajadus selgub ehitusprojekti koostamisel. Pos 3 ja pos 4 maa-aluste korruste ühendamiseks võib rajada kuni 7 m laiuse ühenduskoridori, mille asukoht määratakse ehitusprojekti.

Hoonete kasutamise otstarbed: eluruumid, lasteasutus, teenindus, bürood, vaba aja veetmine jms, vajadusel alajaam.

Hoonestustihedus krundil on 2,3.

Pos 5*aadressiettepanek*

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Elamumaa $\geq 60\%$ Ärimaa $\leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4
Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala:	1600 m ² (maapealne) 2250 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	28 m (abs 62,5)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni seitsme maa-pealse ja kuni kahe maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoonete ehitamiseks. Teise maa-aluse korruse ehitamise vajadus selgub ehitusprojekti koostamisel.

Hoonete kasutamise otstarbed: eluruumid, kaubandus, teenindus, bürood, vaba aja veetmine jms, vajadusel alajaam.

Hoonestustihedus krundil on 2,4.

Pos 6

[aadressiettepanek](#)

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa $\leq 40\%$
Elamumaa $\geq 60\%$

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4

Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 2000 m² (maa-pealne)
2600 m² (maa-alune)

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 28 m (abs 64,5)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni seitsme maa-pealse ja kuni kahe maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoonete ehitamiseks. Teise maa-aluse korruse ehitamise vajadus selgub ehitusprojekti koostamisel.

Hoonete kasutamise otstarbed: eluruumid, kaubandus, teenindus, bürood, vaba aja veetmine jms, vajadusel alajaam.

Hoonestustihedus krundil on 2,1.

Pos 7

[aadressiettepanek](#)

Krundi kasutamise sihtotstarve: Elamumaa $\geq 60\%$
Ärimaa $\leq 40\%$

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4

Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 1800 m² (maa-pealne)
2900 m² (maa-alune)

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 32,0 m (abs 69,0)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kaheksa maa-pealse ja kuni kahe maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoonete ehitamiseks. Teise maa-aluse korruse ehitamise vajadus selgub ehitusprojekti koostamisel.

Hoonete kasutamise otstarbed: eluruumid, kaubandus, teenindus, bürood, vaba aja veetmine jms, vajadusel alajaam.

Hoonestustihedus krundil on 2,0.

Pos 8

[aadressiettepanek](#)

Krundi kasutamise sihtotstarve: Elamumaa $\geq 60\%$
Ärimaa $\leq 40\%$

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4

Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 2100 m² (maa-pealne)
2850 m² (maa-alune)

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 32,0 m (abs 69,5)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kaheksa maapealse ja kuni kahe maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoonete ehitamiseks. Teise maa-aluse korruse ehitamise vajadus selgub ehitusprojekti koostamisel. Pos 8 ja pos 9 maa-aluste korruste ühendamiseks võib rajada kuni 7 m laiuse ühenduskoridori, mille asukoht määratakse ehitusprojekti.

Hoonete kasutamise otstarbed: eluruumid, kaubandus, teenindus, bürood, vaba aja veetmine jms, vajadusel alajaam.

Hoonestustihedus krundil on 2,7.

Pos 9

[aadressiettepanek](#)

Krundil kasutamise sihtotstarve: Elamumaa $\geq 60\%$
Ärimaa $\leq 40\%$

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2

Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 1800 m² (maapealne)
1980 m² (maa-alune)

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 42,0 m (abs 81,0)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni üheteistkümne maapealse ja kuni kahe maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoonete ehitamiseks. Teise maa-aluse korruse ehitamise vajadus selgub ehitusprojekti koostamisel. Pos 8 ja pos 9 maa-aluste korruste ühendamiseks võib rajada kuni 7 m laiuse ühenduskoridori, mille asukoht määratakse ehitusprojekti.

Hoonete kasutamise otstarbed: eluruumid, kaubandus, teenindus, bürood, vaba aja veetmine jms, vajadusel alajaam.

Hoonestustihedus krundil on 3,7.

Pos 10

[aadressiettepanek](#)

Krundil kasutamise sihtotstarve: Elamumaa $\leq 50\%$
Ärimaa $\geq 50\%$

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2

Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 1400 m² (maapealne)
1900 m² (maa-alune)

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 42,0 m (abs 80,5)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni üheteistkümne maapealse ja kuni kahe maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoonete ehitamiseks. Teise maa-aluse korruse ehitamise vajadus selgub ehitusprojekti koostamisel.

Hoonete kasutamise otstarbed: eluruumid, kaubandus, teenindus, bürood, vaba aja veetmine jms.

Hoonestustihedus krundil on 3,4.

Pos 11

.....

*aadressiettepanek*Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa $\leq 40\%$ / Elamumaa $\geq 60\%$

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2

Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 1800 m² (maapealne)
2800 m² (maa-alune)

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 38 m (abs 78,5)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kümne maapealse ja kuni kahe maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoonete ehitamiseks. Teise maa-aluse korruse ehitamise vajadus selgub ehitusprojekti koostamisel.

Hoonete kasutamise otstarbed: eluruumid, kaubandus, teenindus, bürood, vaba aja veetmine jms.

Hoonestustihedus krundil on 2,1.

Pos 12

.....

*aadressiettepanek*Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa $\leq 50\%$ / Elamumaa $\geq 50\%$ või Th

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2

Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 1300 m² (maapealne)
1550 m² (maa-alune)

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 45 m (abs 84,5)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kaheteistkümne maapealse ja kuni kahe maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoonete ehitamiseks. Teise maa-aluse korruse ehitamise vajadus selgub ehitusprojekti koostamisel.

Hoonete kasutamise otstarbed: eluruumid, kaubandus, teenindus, bürood, vaba aja veetmine jms, vajadusel alajaam.

Hoonestustihedus krundil on 5,3.

Pos 13*aadressiettepanek*

Krundi kasutamise sihtotstarve: Üldkasutatav maa või transpordimaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: -

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Pos 14*aadressiettepanek*

Krundi kasutamise sihtotstarve: Üldkasutatav maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: -

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Krunt on moodustatud pargi rajamiseks. Krundile võib paigutada pargi teenindamiseks vajalikke väikeehitisi (kuni 20 m² põhjapinnaga), paviljonid, tualetid jms.

Pos 15[*aadressiettepanek*](#)

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: -

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Krunn on moodustatud Järve tänava pikenduse ja Elektroni tänava trajektoori muutmise jaoks.

Pos 16[*aadressiettepanek*](#)

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: -

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Krunn on moodustatud Tervise tänava rajatiste jaoks

Pos 17[*aadressiettepanek*](#)

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: -

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Krunn on moodustatud Viljandi maantee-Tervise tänava ühendustee rajatiste jaoks.

Pos 18[*aadressiettepanek*](#)

Krundi kasutamise sihtotstarve: Transpordimaa või tootmismaa või üldkasutatav maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: -

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Krunn on moodustatud liitmiseks Järve tn 37 krundiga arvestades praeguse maakasutuse ulatust.

Pos 19[*aadressiettepanek*](#)

Krundi kasutamise sihtotstarve: Üldkasutatav maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: -

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademeveett naaberkinnistutele. Võimalikult palju sademeveett tuleb immutada haljastatud pindadele ning kasutada muid innovatiivseid sademevee immutamise lahendusi: katusehaljastuse rajamine, kasutamine kastmiseks, olmes jne), mis kujundatakse täpsemalt ehitusprojektis.

Kuna planeeritud ala puhul on tegemist küllalt suure languga põhja suunas, on hoonestuskõrguse määramisel aluseks lubatud absoluutkõrgus, mis on igale krundile määratud eraldi, lähtudes reljeefi omapärast

3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Tervise 5 krundil, ei kasva väärtuslikku haljastust, seetõttu rajatakse hoonestatavatel kruntidel täielikult uus haljastus.

Tervise tn 5a krunt, kus paikneb lillemüügi hulgemüügi kauplus/ladu, on haljastatud.

Planeeringuala lõunaosas, Tervise tn 9 kasvab looduslik haljastus, mis on hinnatud peamiselt III väärtusklassi, aga esineb ka II väärtusklassi hinnatud puid.

Detailplaneeringus on kavandatud hoonetevahelisele alale krunt avaliku pargi rajamiseks.

Hoonestatavatele kruntidele on hoonestusala keskele jäetud maa-ala hoovidesse kõrghaljastuse rajamiseks. Sõltuvalt ehitusprojekti lahendusest võib kõrghaljastava ala asukohta krundi piires muuta.

Tänavate äärde on kavandatud tänavahaljastus vaheldumisi parkimiskohtadega lühiajaliseks parkimiseks.

Kuna Järve tänava pikenduse äärde on kavandatud ka laiem kergliiklustee, selgub projekteerimisel kas ja kuivõrd on võimalik säilitada seal olemasolevat haljastust.

Viljandi maantee-Tervise tänava ühendustee kohta kajastatud tänavalahendus on illustratiivne. Tänava projekteerimiseks korraldatakse avalik hange, mille tingimustes tuleb ette näha ka nõuded olemasoleva haljastuse võimalikult maksimaalseks säilitamiseks ning uue haljastuse rajamiseks.

Valdav osa praegusest Tervise tn 9 (planeeringus pos 19) krundist säilib looduslikus seisus.

Planeeritud alal kasvab kaitstavaid taimeliike (nõmmnelk, tumepunane neiuvaip), mille ümberistutamiseks on määratud tingimused seletuskirja punktis 6.2.1.

Planeeritud hoonestuse rajamiseks tuleb hinnanguliselt likvideerida 2 II väärtusklassi puud ja 2 põõsast, 40 III väärtusklassi, 42 IV väärtusklassi ning 90 V väärtusklassi hinnatud puud või põõsast ligikaudu 1356+170 haljastusliku ühiku ulatuses. Vajalik asendusistutus on võimalik teha planeeritud alal nii hoonestatavatel kruntidel kui kavandatud pargi territooriumil. Tegelik asendusistutuseks vajalik istikute arv arvutatakse ehitusprojektis Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määruse nr 2 „Raie- ja hooldusloikuse andmise kord“ 3. peatükis sisalduva asendusistutuskohustuse rakendamise metoodika järgi.

Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määruse nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“ § 15 lõige 2 sätestab, et asendusistutuse kohustust ei määrata Tallinna linna omandisse antava või Tallinna linna omandis oleva ehitise ehitamisega seotud ehitusraie korral; avalikul alal tehtava kujundusraie korral; kahjustatud puu raie korral. Nimetatud juhtudel korraldab puude istutamise Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet.

Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus on esitatud tabelina lisas 5.5.

3.5.1 Jäätmehoolduse põhimõtted

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

Jäätmehoiulad on kavandatud kruntide tänavaäärsesse külge ning nende kujundus lahendatakse kogu ala piires ühtselt. Jäätmehoiulale on vaja tagada juurdepääs.

Avaliku pakendipunkti jaoks on määratud asukoht kavandatud uue tänava äärde (pos 15). Koht, kus mahutid (kuni 4 tk mahutavusega 5 m³) paiknevad, peab olema valgustatud kõva kattega pinnal (betoon, asfalt, kiviparkett vms) ja asuma tänavapoolisel küljel sõidutee või juurdepääsu tee kõrval.

Jäätmemahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojektis.

4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Suurima avaliku huviga objekt planeeritaval alal on perspektiivne Viljandi maantee-Tervise tänava ühendustee. Detailplaneeringus on kavandatud piisava suurusega krunt tänavarajatiste jaoks.

Kavandatava elamurajooni toimimiseks on vajalik tagada toimiv tänavavõrk.

Detailplaneeringus on kavandatud laiendada Tervise tänavat olemasoleval trassil nii, et oleks võimalik korraldada liiklus 2-suunalisena, sh tagada ka ruum ühissõidukite liikluseks mõlemas suunas. Elektroni tänav on kavandatud uuele trassile olemasolevast ristmikust Järve tänavani. Endisele raudteetrassile on kavandatud Järve tänava pikendus kuni Viljandi maantee-Tervise tänava ühendusteeni.

Kõikide uute tänavate puhul on arvestatud 2-suunalise liiklusega ning ühissõidukite liikumistingimuste tagamisega, reserveeritud on ruum peatuste rajamiseks.

Tänavate äärde on kavandatud piisava laiusega kõnniteed ning tänavahaljastus. Vaheldumisi tänavahaljastusega on kavandatud avalikult kasutatavaid parkimiskohti.

Pos 15 raudteepoolsele küljele on kavandatud kergliiklustee, mis perspektiivselt ühendatakse olemasolevate kergliiklusteede süsteemiga. See võimaldab kergliiklejatele ühenduse piirkonna suuremate rekreatsioonialadega, eelkõige Sütiste parkmetsa, sealt edasi aga ka Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala kergliiklusteede võrguga.

Hoonestatava piirkonna keskele on kavandatud avalikult kasutatav pargiala, mille suurus on ca 8600 m².

4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala asub Tervise tänava, Elektroni tänava pikenduse ja raudtee vahelisel alal. Juurdepääs planeeringualale on Tervise, Energia ja Elektroni tänavalt.

Tervise tänaval, mis Tallinna tänavate liigituse järgi on kõrvaltänav, on praegu liiklus Rahumäe teest kuni Energia tänavani korraldatud ühesuunalisena. Tänav on kitsas ja kõnniteid ei ole.

Suurema hoonetusala kavandamine eeldab ka liikluskorralduse lahendamist. Eelkõige vajab lahendamist juurdepääs planeeritud alale.

Kristiine linnaosa üldplaneeringus on kavandatud perspektiivne magistraaltänav: Tervise tänava-Viljandi maantee ühendustee. Planeeringuala ulatuses on esitatud ettepanek Tervise tänava ja Viljandi maantee ühendustee ehitamiseks koos ühistranspordi koridoriga ning kõnni- ja jalgrattateedega.

Detailplaneeringus on kavandatud laiendada Tervise tänavat Rahumäe kalmistust Elektroni tänavani nii, et siin oleks võimalik liiklus korraldada kahe-suunalisena ning ühtlasi rajada kõnnitee mõlemale poole tänavat. Tervise tn 5 kinnistu poole on kavandatud mõned avalikult kasutatavad parkimiskohad.

Endise raudteeharu maa-alale on kavandatud Järve tänava pikendus kuni Viljandi maantee-Tervise tänava ühendusteeni. Tänav hoonetepoolsele küljele on kavandatud kõnnitee, raudteepoolsesse külge laiem kergliiklustee, mis perspektiivselt liitub Mustamäe maastikukaitseala kergliiklusteede võrgustikuga. Tänaväärsed parkimiskohad on avalikuks kasutamiseks.

Elektroni tänav on viidud uude koridori olemasolevast Elektroni tänava-Tervise tänava ristmikust kuni Järve tänavani.

Ühistransport on piirkonnas korraldatud bussidega.

Tervise tänavat läbib bussiliin nr 61, Järve haigla peatus on vahetult planeeritud ala kõrval. Mõningase jalutuskäigu ulatuses on võimalik avaram valik sõiduvõimalusi: Energia bussipeatuseni Rahumäe tee ääres on planeeritud alalt ca 330 m, Sõjakooli peatuseni A.H. Tammsaare teel ca 600 m, Risti peatuseni Pärnu maanteel on ca 500 m.

Pärast Viljandi maantee-Tervise tänava ühendustee ja kavandatud tänavavõrgu väljaehitamist luuakse tõenäoliselt ka mõni uus bussiliin, mis laiendab ühistranspordi kasutamise võimalusi. Detailplaneeringus on reserveeritud alad ühissõidukite peatuste jaoks. Viljandi maantee-Tervise tänava ühendusteele on kavandatud ühistranspordi koridor.

Ühistranspordiliikidest on võimalik kasutada ka rongi. Praegu on lähimad peatused Järve (ca 600 m) ja Rahumäe (ca 1,1 km).

Kristiine linnaosa üldplaneeringus on kavandatud võimalik uus rongipeatus Järve Keskuse lähiste. Kui lähialale lisandub rongipeatus, paraneb oluliselt rongiliikluse kasutamise võimalus

igapäevaseks liikumiseks. Uue rongipeatuse juurde on mõistlik rajada ka eritasapinnaline kergliiklustunnel, mis tagab turvalise liikumise nii rongipeatusteni kui ka Järve keskuse suunas. Tunneli rajamine leevendab tunduvalt konflikti rongi- ja kergliikluse vahel, kuna ka praegu kasutatakse suhteliselt aktiivselt otseteed üle raudtee Järve keskusse. Raudteepeatuse rajamise tehniline võimalikkus ja tingimused selgitatakse välja Viljandi maantee-Tervise tänava ühendustee projekteerimise etapis

Kõik normikohased parkimiskohad on kavandatud hoonete maa-alustele korrustele. Autodega juurdepääs parklatesse on kavandatud Tervise tänavalt, Elektroni tänavalt ja Järve tänava pikendusest pos 15. Valdavalt on kahe krundi kohta kavandatud üks juurdepääs.

Õuealale parkimiskohti reeglina kavandatud ei ole. Kui pos 4 rajatakse lähipiirkonda teenindav kauplus, on võimalik kaupluse ette rajada mõned parkimiskohad.

Pos 12 toimub senise tegevuse jätkumisel ka parkimine senise korra järgi kinnistu territooriumil. Kuna tegemist on hulgimüügi laoga, ei ole siin intensiivset külastajate voogu. Kui pos 12 viiakse ellu planeeringus kavandatud lahendus, projekteeritakse parkimiskohad maa-alustele korrustele.

Tallinna Rattastrateegias 2018-2028 on kavandatud jalgrattateede võrgustik. Paralleelselt Keila-Tallinn raudteega on rattastrateegias kavandatud tervisevõrgu jalgrattatee, mille asukoht on kantud Ruumilise keskkonna analüüsi joonisele lisa 9.2.

Kinnistutele planeeritakse normikohane hulk jalgrataste parkimiskohti. Vajalikud jalgrataste parkimiskohad/ruumid on planeeritud maa-alustele parkimiskorrustele. Kuna hoonetevaheline õueala on põhiliselt kavandatud hoonete elanike jaoks, ei ole siia suuremaid jalgrattaparklaid planeeritud. Pargi projektis siiski ilmselt mõned jalgrataste parkimiskohad mänguväljakute lähedale projekteeritakse. Kaupluste projekteerimisel pos 4 ja/või pos 12 krundile projekteeritakse ka normikohase parkimiskohtade arvuga jalgrattaparklad.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Ärimaa 40% Elamumaa 60%	$5700:60=95$	95	95
2	Ärimaa 40% Elamumaa 60%	$6900:60=115$	115	115
3	Ärimaa 40% Elamumaa 60%	$4600:60=76,7$	77	77
4	Korterid 75% Äri 5% Lasteasutus 20%	$4640:60=77,3$ $1160:300=3,9$	78 }82 4	82
5	Ärimaa 40% Elamumaa 60%	$6700:60=111,7$	112	112
6	Ärimaa 40% Elamumaa 60%	$8200:60=136,7$	137	137
7	Ärimaa 40% Elamumaa 60%	$7800:60=130$	130	130
8	Ärimaa 40%	$9300:60=155$	155	155

	Elamumaa 60%			
9	Ärimaa 40% Elamumaa 60%	10800:60=180	180	214
10	Korterid 50% Äri 50%	10000:75=133,3	134	100
11	Ärimaa 40% Elamumaa 60%	10000:60=166,7	167	167
12	Korterid 50% Äri 50%	8500:75= 113,3	114	114
13	Transpordimaa või üldkasutatav maa	-	-	-
14	Üldkasutatav maa	-	-	-
15	Transpordimaa	-	-	22*
16	Transpordimaa	-	-	6*
17	Transpordimaa	-	-	-
18	Transpordimaa	-	-	-
19	Üldkasutatav maa	-	-	-
Planeeritud maa-alal kokku:			1498	1498+28*=1526

*Tänavate äärde kavandatud parkimiskohad on avalikult kasutatavad.

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 29.07.2025 korraldusega nr 723 kinnitatud „Tallinna parkimishnormatiivile“. Parkimishnormatiivi vahemik on 120-60. Kruntidel, kus on äri- ja elamuotstarve pooleks, on kasutatud leevendukoefitsienti 25%. Korralduse lisas 3 loetletud argumentide, sh ühistranspordi kättesaadavus, teenuste kättesaadavus ja sotsiaalne infrastruktuur, täiendav arvestamise võimalus selgitatakse ehitusprojekti koostamise ajal.

Tegelik parkimiskohtade vajadus selgub ehitusprojekti koostamisel arvestades sel ajal kehtiva parkimishnormiga.

Maksimaalse parkimiskohtade arvu tagamiseks on vajalik ehitada kuni 2 maa-alust parkimiskorrust.

Hoonete projekteerimisel selgub, olenevalt projekteeritud hoonete kasutusotstarbest ja sellele vastavast parkimishnormatiivist, kas on vajalik välja ehitada 2 maa-alust parkimiskorrust või piisab ühest. Tegelikult vajalik parkimiskohtade arv arvutatakse projekteerimise ajal kehtiva normdokumendi alusel.

Vastavalt ehitusseadustiku § 65¹ tuleb elamus paigaldada elektriautode juhtmetaristu igale parkimiskohale, mitteamute puhul vähemalt igale viiendale parkimiskohale.

Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Kortere lamu	67x1=67	67	67
2	Kortere lamu	81x1=81	81	81
3	Kortere lamu	54x1=54	54	54

4	Korterid 75% Äri 5% Lasteasutus 20%	51x1=51 290:100=2,9 6x24:3=	51 3 48	102	102
5	Korterelamu	78x1=78	78		78
6	Korterid	96x1=96	96		96
7	Korterelamu	91x1=91	91		91
8	Korterelamu	109x1=109	109		109
9	Korterelamu	127x1=127	127		127
10	Korterid 50% Äri 50%	59x1=59 5000:100=50	59 } 109 50	109	109
11	Korterid 50% Äri 50%	118x1=118 5000:100=50	118 } 168 50	168	168
12	Korterid Äri 15%	50x1=50 4250:100=42,5	50 } 93 43	93	93
13	Transpordimaa	-	-		
14	Üldkasutatav maa	-	-		-
15	Transpordimaa	-	-		
16	Tänav	-	-		
17	Tänav	-	-		
18	Transpordimaa	-	-		-
19	Üldkasutatav maa	-	-		-
Planeeritud maa-alal kokku:			1175		1175

Jalgrataste parkimiskohtade vajadus on arvutatud Tallinna Rattastrateegias sisalduva parkimismormatiivi alusel. Tallinna Rattastrateegias 2018-2028 määratud normi järgi oleks vaja parkimiskohti *ca* 1100 jalgrattale. Soovitav on alustada väiksemast kohtade arvust ja tagada võimalus kohti lisada. Parkimiskohtade rajamisel tuleb arvestada asukohast ja hoone funktsioonist tuleneva soovitava kohtade arvuga, vähese rattakasutuse korral luua ainult osa kohti ning suurendada nende arvu kasutuse kasvust lähtudes.

5 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

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. (EhS § 70 lg 6)

Planeeringuala ehitusõiguse rakendamiseks vajalike tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda linna õigusaktidest, võrguettevõtete ja vee-ettevõtja tehnovõrkude arendamise kavadest.

5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 15.10.2024 tehnilistele tingimustele nr PR/2449355-1

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti Standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti Standard EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Siseministri 18.08.2010 määrus nr 37 „Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Tallinna sademevee strateegia aastani 2030

5.1.1 Veevarustus

Olemasolev olukord

Olemasolevad ühisveevärgi torustikud on:

- Elektroni tänaval paiknev DN150 mm,
- Tervise tänaval DN150 mm ühisveetorustik ja De63 mm ühisveetorustik,
- Energia tänaval DN150 mm ühisveetorustik.

Piirkonnas on normaalolukorras vabasurve 201 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Planeeritud veevarustuse üldpõhimõtted

Planeeritud hoonetele vajaliku vooluhulga tagamiseks projekteeritakse veetoru De160 mm Tervise tänavale, Elektroni tänavale ja Järve tänav T4 ja ringistatakse olemasolevate Energia tänav ja Elektroni tänav veetorudega.

Planeeringuala läbiv veetoru DN150mm likvideeritakse ja uus veetoru De160 paigaldatakse planeeritud tee alla.

Kõik olemasolevad säilitatavad veeühendused ühendatakse planeeritud veetoruga.

Kasutusest välja jäävad veetorustikud likvideeritakse peatorust hargnemise kohast.

Liitumispunktiks ühisveevarustusega on iga hoonestatud kinnistu (sh pos 14 – pargiala) jaoks eraldi ette nähtud sulgarmatuur, mis paikneb tarnetorul tänavamaa-alal.

Kogu ala veevajadus $q=56,4 \text{ l/s}$; $q=423,8 \text{ m}^3/\text{d}$

Planeeringuala majandus-joogivee vooluhulk täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Kinnistute sisene veevarustuse välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

Ehitisesisese tuletõrjevee vajadus on 35 l/s

Kõrghoone ehitisesisese tuletõrjeveevajadus:

Voolikusüsteem	2,5 l/s
Automaatne tulekustutussüsteem (sprinkler)	42,5 l/s
Märgetõusutoru	15 l/s

Sisetulekustutusvesi lahendatakse lokaalselt tulekustutusvee mahutitega, kas igal kinnistul või mitme kinnistu kohta ühiselt.

5.1.2 Tuletõrjeveevarustus

Veevajadus ehitiseväliseks tulekustutuseks on 25 l/s 3 tunni jooksul.
Väline tulekustutusvesi võetakse olemasolevatest ja planeeritud hüdrantidest.
Planeeritud hüdrandina kasutada maa-aluseid komplekteeritud hüdrante koos PE kaevuga De1000 mm.

5.2 Kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab lahkvoolsena.

Elektroni tänaval paikneb DN300 reovee ühiskanaliseerimisitoru ja Energia tänaval paikneb De250 reovee ühiskanaliseerimisitoru.
Tervise ja Elektroni tänaval paikneb De600 mm sademevee kanalisatsioonitoru.

Planeeritud reovee kanalisatsioon

Planeeringuala reovesi juhitakse Elektroni tänava DN300 mm ja Energia tänava De250 mm ühiskanaliseerimisele. Planeeritavad reovee kanalisatsioonitorud De200-315 paigaldatakse tänava maa-alale.

Olemasolev d200 mm reovee kanalisatsiooni torustik Tervise tänaval rekonstrueerida töömahtude piirini.

Planeeritud liitumispunktid (vaatluskaevud) ühiskanaliseerimisega paiknevad tänava maa-alal.

Planeeringuala arvutuslik reoveekanaliseerimise vooluhulk $q=423,8 \text{ m}^3/\text{d}$. Reovee arvutusaravool täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Hoonesisese parkla põrandalt kogutav vesi tuleb enne reoveekanaliseerimise juhtimist puhastada lokaalselt (õlipüüdja+ liivapüüdja). Krundisise reoveekanaliseerimise välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti.

Planeeritud sademevee kanalisatsioon

Tallinna Linnavolikogu määruse nr 18 Lisa 1 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ järgi on ette nähtud sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses planeeringuala piires, kasutades immutamist pinnasesse ja/või taaskasutades seda näiteks kastmiseks või WC-de loputussüsteemis. Sademeveekanaliseerimise eelvooluks on Tervise tänaval ja Elektroni tänaval paiknev sademevee kanalisatsioonitoru De600 mm.

Sademevesi käideldakse maksimaalselt igal kinnistul eraldi. Planeeringualal sadevee käitlemisel kasutada looduslähedasi sademeveesüsteeme näiteks rohekatused, roheseinad, imbväljak, imbkaev vihmapeenar, rakendatakse sademevee kogumist ja taaskasutamist.

Maksimaalne lubatud sademevee arvutuslik vooluhulk ühiskanaliseerimise juhtimiseks igalt kinnistult on $q=10 \text{ l/s}$. Piirnormati ületav sademevee vooluhulk tuleb krundi piires ühtlustada, kasutades selleks ühtlustusmahuteid.

Sademevesi käideldakse maksimaalselt igal kinnistul eraldi. Liitumiskaevu ühendatava kinnistuse isevoolse sademeveetoru läbimõõt on maksimaalselt De110 mm.

Liitumispunktiks sademevee kanalisatsiooniga on kinnistu piiri taha paigaldatav vaatluskaev.

Lisaks on planeeringualal soovitatav kasutada looduslähedasi lahendusi, mis toetavad sademevee immutamist ning vähendavad reostusohu. Hoonete ehitusprojekti ja maastikuarhitektuurse lahenduse koostamisel võib kaaluda haljastatud küvettide rajamist, loodusliku suksessiooni võimaldamist teatud krundipiirkondades ning mitteniidetavate taimekoosluste kasutamist klassikaliste murualade asemel.

Parkimiskohtade projekteerimisel on soovitatav eelistada vett läbilaskvaid katendilahendusi, näiteks betoonkivi või murukivi asfaldi asemel.

Sademevee koormuse vähendamise konkreetsete lahendused täpsustatakse ehitusprojekti. Tänavatelt ja kõnniteedelt kogutakse sademevesi restkaevudega kokku ning juhitakse olemasolevasse või kavandatud sademeveetorustikku. Sademevee kogumise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti vastavalt väljakujunenud olukorrale.

Krundil pos 17 (Viljandi maantee-Tervise tänava ühendustee) olemasoleva sademevee kanalisatsioonitoru ümbertõstmise ja rekonstrueerimise vajadus täpsustub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Hoone pos 12 ehitamise käigus tuleb ümber tõsta DN600 sademeveetorustik, mis jääb ehitusele ette.

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").

Kanaliseeritav arvutuslik sademevee vooluhulk kinnistutelt ja tänavalt kokku (v.a krundid pos 13, 18 ja 19) on $Q \approx 614,8$ l/s

Kruntidele pos 13, 18 ja 19 ei ole ette nähtud sademevee liitumispunkti; sademevesi tuleb immutada krundi piires.

Arvutuslikud vooluhulgad:

Planeeringuala arvutuslik kanaliseeritav sademevee vooluhulk on arvutatud vastavalt Eesti standardile EVS 848:2021.

Planeeritud			EVS 848:2021, korduvusperiood 3 aastat, 10 min, arvutuslik intensiivsus $q=223,7$ L/(sek*ha)				
Pos nr	Katus+ kõvakate (m ²)	Muru+ haljaskatus (m ²)	Arvutuslik vooluhulk (L/s)			Lubatud vooluhulk (L/s)	Vajalik keskendamise maht (m ³)
			Kõvakate	Haljasala	KOKK U		
1	1764	1256	38,7	8,6	47,3	10,0	22
2	2023	2133	45,2	14,9	60,1	10,0	31
3	1384	1518	30,6	10	40,6	10,0	18
4	1550	1081	34,0	7,3	41,3	10,0	19
5	1600	1216	35,8	8,8	44,6	10,0	21
6	2099	1830	46,5	11,6	58,1	10,0	29

7	1900	1933	42,1	13,5	55,6	10	28
8	2100	1520	47,0	10,9	57,9	10	29
9	2020	866	44,2	4,5	48,7	10	23
10	1733	1168	37,3	7,8	45,1	10	21
11	2164	2535	46,8	15,8	62,6	10	32
12	1300	336	29,1	2,8	31,9	10	13
13	432	506	7,7	2,3	10	10	
14	2679	5930	47,9	26,6	74,5	74,5	
15	7808	3972	139,7	17,8	157,5	157,5	
16	6127	1596	109,7	7,1	116,8	116,8	
17	7573	2458	135,5	11	146,5	146,5	
18	-	601	-	2,7	2,7	2,7	
19		11184		37,5	37,5	37,5	
KOKKU						665,5	

Ehitusprojektis täpsustatakse planeeringuala sademeveelahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise ja puhastamise lahendus.

Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

Veevarustus

PE plasttoru De32 PN10	6m
PE plasttoru De75 PN10	27m
PE plasttoru De90 PN10	62 m
PE plasttoru De110 PN10	17 m
PE plasttoru De160 PN10	884 m

Reoveekanaliseatsioon

PVC või PP plasttoru De160 SN8	5 m
PVC või PP plasttoru De200 SN8	516 m

Rekonstrueeritav d200mm reoveetoru Tervise tänaval

PVC või PP plasttoru De250 SN8	ca 33 m
PP või PE plasttoru De315 SN8	207 m
	116 m

Sademevee kanalisatsioon

PP või PE plasttorud De200 SN8	76 m
PP või PE plasttorud De315 SN8	336m
PP või PE plasttorud De400 SN8	328 m
PP või PE plasttorud De630 SN8 (ümbertõstetav)	30 m

5.3 Elektrivarustus

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 14.10.2025 välja antud tehnilised tingimused nr 483713.

Planeeringualal asuvad Elektrilevi OÜ alajaamad nr 563 ja nr 6338. Alajaamad nr 563 ja 6338 jäävad planeeritud ehitiste alla ja kuuluvad lammutamisele ning asendamisele uute sisseehitatud alajaamadega.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)				Liitumine
		Planeeritud alajaama nr 1 baasil	Planeeritud alajaama nr 2 baasil	Planeeritud alajaama nr 3 baasil	Planeeritud alajaama nr 4 baasil	
1	Ärihoone- korterelamu			300/500		Alajaama 0.4kV seade
2	Ärihoone-korterelamu			400/630		Liitumiskilp
3	Ärihoone-korterelamu	250/400				
4	Ärihoone-korterelamu	250/400				
5	Ärihoone-korterelamu	350/320+320				Alajaama 0.4kV seade
6	Ärihoone-korterelamu	400/320+320				Liitumiskilp
7	Ärihoone-korterelamu		400/320+320			Alajaama 0.4kV seade
8	Ärihoone-korterelamu		450/400+400			Liitumiskilp
9	Ärihoone-korterelamu			450/400+400		
10	Ärihoone-korterelamu				450/400+400	
11	Ärihoone-korterelamu				450/400+400	
12	Ärihoone-korterelamu				400/320	Alajaama 0.4kV seade
-	Tänavavalgustus				25/40	Liitumiskilp
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega, alajaamade kaupa)		1000/1630	900/1500	1000/1630	1200/2000	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		3500/6000				

Planeeringuala objektide elektrivarustuseks on ette nähtud sisseehitatud trafoalajaamad (6/0,4 kV trafod kuni 2x1000 kVA).

Uute alajaamade 6 kV elektrivarustus on ette nähtud ringtoite skeemina maakaabelliinidega alates sisselõigetega paralleelkaablitesse nr 2114/23424 ja 23423/10511.

Vastavalt perspektiivsele võrgu tööpingele tuleb alajaamade trafod valida tööpingele 6-10/0,4 kV.

Jaotusalajaama nr 563 likvideerimiseks on ette nähtud ehitada Järve 110/35/6 alajaamast uued paralleelkaabelliinid alajaamani nr 1096 (Järve tn 35), alajaamas nr 1096 asendada 6 kV jaotusseadmed ning alajaama nr 1096 toitele viia alajaamad, mis hetkel saavad toidet läbi jaotusalajaama nr 563. Selleks on ette nähtud ehitada alajaamast nr 1096 6 kV kaabelliin kuni alajaamani nr 351 (Tuisu tn 19) ning ühendada kaabelliinidega nr 23425, 23501 ja 11113. Järve tn ja Tervise tn ristmikul tuleb kokku ühendada 6 kV kaabelliinid nr 9614, 9615, 10512 ja 10513 ning 2114, 10511, 23423 ja 23424.

Kõik kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Madalpinge toiteliinid hoonete peakilpideni ehitatakse kinnistu siseselt või maa-aluse parkla kaudu.

Kinnistuid läbivate Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste ümberpaigutamisega seotud kulud kannab kinnisasja omanik.

Hoonesisese alajaama ruumide kohal asuval korrusel ei tohi olla eluruumi. Sisseehitatud alajaamade tööjooniste koostamisel tuleb arvestada EE JV OÜ Kvaliteedi käsiraamatu normdokumendiga VJ63 30.06.2010 "Nõuded alajaama ruumile ehitises (ehitatavas hoones)". Elektrilevi OÜ elektripaigaldise rajamise võimaldamiseks tuleb valdajal/õigustatud isikul sõlmida alajaama ruumide kasutamist võimaldav notariaalne leping.

Alajaamad võib paigutada ka muule krundile sõltuvalt ehitusjärjekordadest ning nende paigutus otsustatakse konkreetse ehitusprojekti koostamisel koostöös võrguvaldajaga.

5.4 Välisvalgustus

Tänavavalgustus:

Detailplaneeringu projekti tänavavalgustuse osa lahenduse aluseks on Enefit AS poolt 07.10.2024 välja antud tehnilised tingimused nr 142.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustite värvsustemperatuur 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.

Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Elektrivarustus on ette nähtud planeeritud tänavavalgustuse lülituskilbi baasil.

Kõik valgustid (va. ÜKR valgustid ja ristmikud) peavad olema eelhämardatud vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt väljastatud hämardamisgraafikule.

Valgusallikad peavad olema läbinud fotobioloogilise ohutuse testi ja vastama Eesti standardi EVS 62471 nõuetele.

Tänavavalgustuse ehitamise vajadus liinimeetrina:

Järve tn

AXPK 4x35 kaabliga plasttorus

ca 1100 m

Tervise tn
AXPK 4x35 kaabliga plasttorus ca 600 m

Viljandi maantee-Tervise tänava perspektiivne ühendustee
AXPK 4x35 kaabliga plasttorus ca 600 m

Tänavavalgustuse lahendus ning ehitusmahud täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel juhindudes energiasäästu ja valgusreostuse vältimise põhimõtetest.

5.5 Sidevarustus

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS 01.11.2024 välja antud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39254298.

Hoonestusala sidevarustus on ette nähtud lähtuvana sidekaevust m1621.

Uus sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest 100 mm läbimõõduga, igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid ja haruühendusi.

Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

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

Siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja võrgu valdaja poolt väljastatud tööloa alusel.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

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

5.6 Soojusvarustus

Käesoleva tööga lahendatakse Tervise tn 5 ja 5a kinnistute soojusvarustus detailplaneeringu mahus.

Planeeritud ala kuulub kaugkütte piirkonda. Soojusvarustus on lahendatud AS Utilitas Tallinna Soojus 08.10.2024 väljastatud tehniliste tingimuste nr 24TT-10895 alusel.

Planeeritud ala on ette nähtud liita kaugküttevõrguga. Liitumispunktiks on projekteeritud (HeatConsult töö nr 23027) hargnemissõlm Tervise ja Elektroni tänavale projekteeritaval soojustorustikul 2xDN400 mm. HeatConsult töö nr 23027 raames on projekteeritud liitumistoru planeeritava ala kinnistu piirile Elektroni tänava pool.

Planeeritava ala sees on kavandatud ehitada maa-alune kaugkütte jaotustorustik. Iga planeeritav krunt saab eraldi liitumise. Maa-alune soojustorustik on ette nähtud II ja III soojusisolatsiooni klassiga signaaltraatidega eelisoleeritud terastorudest.

Detailplaneeringus nähakse ette sõltumatu soojuskoormuse ühendusskeem läbi automatiseeritud soojussõlme. Planeeritava ala eeldatav soojatarbimine kokku on 8,2 MW, mis täpsustatakse ehitusprojektiis.

Planeeritud torustiku soojuskoormused ja läbimõõdud täpsustada ehitusprojektiis.

Soojustorude ristumisel perspektiivse trammiteega tuleb soojustorude kaitsmiseks rakendada vastavaid meetmeid, mis täpsustatakse ehitusprojektiis.

5.7 Jahutusvarustus

Planeeritud hoonete jahutust on võimalik lahendada lokaalsete tehnosüsteemidena või passiivsete lahendustega, nt varjestus, sobiv klaasivalik, ventileerimine öisel ajal, katusehaljastus.

Jahutuslahendus peab võimaldama tagada hoone energiatõhususe miinimumnõuete täitmise. Jahutuse lahendus peab olema kooskõlas Euroopa Liidu direktiivides, Eesti Vabariigi energiamajanduse arengukavas ja Tallinn 2035 arengustrateegias kirjeldatud põhimõtete ja nõuetele.

5.8 Gaasivarustus

Kruntide gaasivarustuse lahenduse aluseks on ASi Gaasivõrk 15.10.2024 tehnilised tingimused nr 3-6/262-24.

Planeeritaval alal on olemasolev A-kategooria maagaasi jaotustorustik Energia-Seebi A20, mille EHR-i kood on 220591700. Gaasitorustik on ehitatud terastorudest DN200 mm (jaotusmagistraal) ja plastikust torudest PE80 Ø90x8,2 mm (tarnetoru, mis varustab maagaasiga Tervise tn 5a kinnistul olevaid hooned). Tervise tn 5 kinnistu loodepoolset nurka läbib olemasolev gaasitorustik Ø219x7,0 mm. Seoses sellega, et olemasolev torustik jääb planeeritud hoonestusalale, on gaasitoru jaoks kavandatud uus asukoht tänava maale.

Uus gaasitorustik on planeeritud algusega Elektroni tänaval asuvast olemasolevast gaasitorustikust Ø219x7,0 mm ning kulgeb väljaspool kinnistupiiri mööda Elektroni ja Tervise tänavat ja ühendatakse olemasoleva gaasitorustikuga Ø219x7,0 mm Tervise tänaval.

Krundil Tervise tn 5a säilib olemasolev gaasivarustus olemasoleva hoonestuse kasutuse lõppemiseni. Uue hoonestuse projekteerimisel lahendatakse küte kaugküttevõrgu baasil. Uuele krundile gaasivõrguga liitumist ei ole kavandatud.

Uus gaasitorustik planeeritakse maa-alusena plastikust gaasitorudest PE100 Ø315x28,6 mm paigaldussügavusega vähemalt 1,0 m maapinnast toru peale. Ristumisel sõiduteega on gaasitoru planeeritud paigaldada kaitsehülssi, mille vajaduse täpsustada ehitusprojektiiga.

Planeeritud torustiku asukoht ja läbimõõt täpsustatakse tööprojektiis.

Viljandi maantee-Tervise tänava ühendustee tehnovõrgud, sh gaasivarustus, lahendatakse ehitusprojekti terve tänava ulatuses komplekselt.

6 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

6.1 Kehtivad kitsendused:

Planeeritud alale ulatub raudtee kaitsevöönd (30 m äärmise rööpa teljest).

6.2 Kavandatud kitsendused

6.2.1 Avalik kasutus

Detailplaneeringus on moodustatud krunt Viljandi maantee-Tervise tänava ühendustee jaoks. Krunt määratakse avalikult kasutatavaks ja antakse üle Tallinna linnale.

Detailplaneeringus on moodustatud krunt (pos 14) avalikult kasutatava pargi jaoks. Krunt antakse üle Tallinna linnale.

Planeeritud kergliiklustee, mis on kavandatud Energia tänavast kuni perspektiivse raudteepeatuseni, määratakse avalikult kasutatavaks. Kergliiklustee ja avaliku kasutuse ala ulatus selgub projekteerimisel. Eelduslikult kulgeb tee läbi kruntide pos 1 ja pos 9.

6.2.2 Juurdepääsu- ja parkimisservituutide vajadus

Juurdepääsu- ja parkimisservituutide ning hoonesiseste alajaamade paiknemise servituudimäärangud on põhimõttelised. Juurdepääsude, parkimiskohtade ja alajaamade paigutus selgub planeeringu realiseerimisel. Sõltuvalt ehitusjärjekordadest võib alajaamadele leida asukoha ka mõnel teisel krundil. Servituudid tuleb seada enne vastavate kinnistute võõrandamist.

Pos 1:

- Juurdepääsuservituut maa-alusesse parklasse pos 2 ja pos 12 igakordse omaniku kasuks.
- Vajadusel parkimisservituut pos 2 normatiivse parkimiskohtade arvu tagamiseks.
- Juurdepääsuservituut kavandatud hoonesisesele alajaamale võrgu valdaja kasuks. Servituudi ulatus määratakse ehitusprojekti mahus, kui selgub alajaama täpne asukoht hoones.

Pos 2:

- Vajadusel parkimisservituut pos 1 normatiivse parkimiskohtade arvu tagamiseks.

Pos 3:

- Vajadusel parkimisservituut pos 4 normatiivse parkimiskohtade arvu tagamiseks.

Pos 4:

- Juurdepääsuservituut maa-alusesse parklasse pos 3 igakordse omaniku kasuks.
- Vajadusel parkimisservituut pos 3 normatiivse parkimiskohtade arvu tagamiseks.

Pos5:

- Vajadusel parkimisservituut pos 6 normatiivse parkimiskohtade arvu tagamiseks.
- Parkimisservituut pos 4 kaupluse jaoks vajalike parkimiskohtade tagamiseks (juhul, kui krundile kavandatud hoonesse ehitatakse kaupluseruumid).
- Juurdepääsuservituut kavandatud hoonesisesele alajaamale võrgu valdaja kasuks. Servituudi ulatus määratakse ehitusprojekti mahus, kui selgub alajaama täpne asukoht hoones.

Pos 6:

- Juurdepääsuservituut maa-alusesse parklasse pos 5 igakordse omaniku kasuks.
- Vajadusel parkimisservituut pos 5 normatiivse parkimiskohtade arvu tagamiseks.

Pos 7:

- Juurdepääsuservituut maa-alusesse parklasse pos 8 igakordse omaniku kasuks.
- Vajadusel parkimisservituut pos 8 normatiivse parkimiskohtade arvu tagamiseks.
- Juurdepääsuservituut kavandatud hoonesisesele alajaamale võrgu valdaja kasuks. Servituudi ulatus määratakse ehitusprojekti mahus, kui selgub alajaama täpne asukoht hoones.

Pos 8:

- Juurdepääsuservituut pos 9 maa-alusesse parklasse pos 9 igakordse omaniku kasuks.
- Vajadusel parkimisservituut pos 7 ja/või pos 9 normatiivse parkimiskohtade arvu tagamiseks.

Pos 10:

- Juurdepääsuservituut pos 11 maa-alusesse parklasse juurdepääsuks.
- Vajadusel parkimisservituut pos 9 normatiivse parkimiskohtade arvu tagamiseks.

Pos 11:

- Juurdepääsuservituut pos 10 maa-alusesse parklasse juurdepääsu tagamiseks.

Pos 12:

- Juurdepääsuservituut hoonesisesele alajaamale juurdepääsu tagamiseks.

Alajaamade asukohavalik selgub ehitusprojektide koostamisel vastavalt tehnilisele vajadusele. Kui alajaamad paigutatakse mõnele teisele krundile, kui planeeringus on näidatud, tuleb tagada vajalikud servituudid selle krundi piires, kuhu alajaam paigutatakse.

6.2.3 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud järgmiste kruntide kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks.

Servituudivajadus kruntide kaupa:

Pos 1:

- Planeeritud hoonesisesele alajaama paigaldamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks ca 60 m² suurusel alal, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud alajaama kaitsevöönd 2 m seinast või seadmest;

- Planeeritud elektriikaablite jaoks, võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

Pos 2:

- Planeeritud soojustorustik hoone soojussõlmeni võrgu valdaja kasuks 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole. Torustiku asukoht määratakse ehitusprojektis.
- Planeeritud elektrikilpide jaoks 2 m kaitsetsooni ulatuses võrgu valdaja kasuks.

Pos 3:

- Planeeritud soojustorustik võrgu valdaja kasuks 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole. Torustiku asukoht määratakse ehitusprojektis.

Pos 4:

- Planeeritud soojustorustik hoone soojussõlmeni võrgu valdaja kasuks 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole. Torustiku asukoht määratakse ehitusprojektis.
- Planeeritud elektrikilpide jaoks 2 m kaitsetsooni ulatuses võrgu valdaja kasuks.

Pos 5:

- Planeeritud soojustorustik võrgu valdaja kasuks 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole. Torustiku asukoht määratakse ehitusprojektis.
- Planeeritud keskpinge ja madalpinge kaablikoridor, võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Planeeritud hoonesisese alajaama paigaldamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks ca 20 m² suurusel alal, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud alajaama kaitsevöönd 2 m seinast või seadmest.

Pos 6:

- Planeeritud soojustorustik võrgu valdaja kasuks 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole. Torustiku asukoht määratakse ehitusprojektis.
- Planeeritud keskpinge ja madalpinge kaablikoridor, võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Planeeritud elektrikilpide jaoks 2 m kaitsetsooni ulatuses võrgu valdaja kasuks.

Pos 7:

- Planeeritud soojustorustik hoone soojussõlmeni võrgu valdaja kasuks 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole. Torustiku asukoht määratakse ehitusprojektis.
- Planeeritud keskpinge ja madalpinge kaablikoridor, võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Servituudivajadus planeeritud hoonesisese alajaama paigaldamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks ca 60 m² suurusel alal, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud alajaama kaitsevöönd 2 m seinast või seadmest.

Pos 8:

- Planeeritud soojustorustik hoone soojussõlmeni võrgu valdaja kasuks 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole. Torustiku asukoht määratakse ehitusprojektis.
- Planeeritud keskpinge ja madalpinge kaablikoridor, võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

- Planeeritud elektrikilpide jaoks 2 m kaitsetsooni ulatuses võrgu valdaja kasuks.

Pos 9:

- Planeeritud soojustorustik hoone soojussõlmeni võrgu valdaja kasuks 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole. Torustiku asukoht määratakse ehitusprojektis.
- Planeeritud madalpinge kaablikoridor, võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Planeeritud elektrikilpide jaoks 2 m kaitsetsooni ulatuses võrgu valdaja kasuks.

Pos 10:

- Planeeritud soojustorustik hoone soojussõlmeni võrgu valdaja kasuks 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole. Torustiku asukoht määratakse ehitusprojektis.
- Planeeritud elektrikilpide jaoks 2 m kaitsetsooni ulatuses võrgu valdaja kasuks.

Pos 11:

- Planeeritud soojustorustik hoone soojussõlmeni võrgu valdaja kasuks 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole. Torustiku asukoht määratakse ehitusprojektis.
- Planeeritud keskpinge ja madalpinge kaablikoridor, võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Planeeritud liitumiskilp, kaitsevööndi ulatus 2 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos 12:

- Planeeritud keskpinge ja madalpinge kaablikoridor, võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Servituudivajadus planeeritud hoonesisese alajaama paigaldamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks ca 60 m² suurusel alal, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud alajaama kaitsevöönd 2 m seinast või seadmest.

Pos 14:

- Planeeritud soojustorustik võrgu valdaja kasuks 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole. Torustiku asukoht määratakse ehitusprojektis.
- Planeeritud keskpinge ja madalpinge kaablikoridor, võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridor, võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

Pos 15:

- Planeeritud soojustorustik, võrgu valdaja kasuks, isolatsiooni välispinnast 2-3 m mõlemale poole.
- Planeeritud gaasitoru, võrgu valdaja kasuks, 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole.
- Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorud, võrgu valdaja kasuks, 2-3 m toru teljest mõlemale poole.
- Planeeritud sidekanalisatsioon, võrgu valdaja kasuks, 1 m teljest mõlemale poole.
- Planeeritud keskpinge kaablikoridor, võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridor, võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

Pos 16:

- Planeeritud soojustorustik, võrgu valdaja kasuks, isolatsiooni välispinnast 2-3 m mõlemale poole.
- Planeeritud gaasitoru, võrgu valdaja kasuks, 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole.
- Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorud, võrgu valdaja kasuks, 2-3 m toru teljest mõlemale poole.
- Planeeritud sidekanalisatsioon, võrgu valdaja kasuks, 1 m teljest mõlemale poole.
- Planeeritud keskpinge kaablikoridor, võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridor, võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

Pos 17:

- Planeeritud soojustorustik, võrgu valdaja kasuks, isolatsiooni välispinnast 2 m mõlemale poole.
- Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorud, võrgu valdaja kasuks, 2-3 m toru teljest mõlemale poole.
- Planeeritud sidekanalisatsioon, võrgu valdaja kasuks, 1 m teljest mõlemale poole.
- Planeeritud keskpinge kaablikoridor, võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridor, võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

Pos 19:

- Planeeritud sademeveekanalisatsioon, võrgu valdaja kasuks, 3 m toru teljest mõlemale poole.

7 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

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

Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude ehitusload/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu realiseerimise etapi kohaste hoonete ehituslubadega.

7.1 Täiendavate kooskõlastuste vajadus

- Koolieelse lasteasutuse projekt esitada Terviseametile kooskõlastamiseks.
- Kõrghaljastuse rajamine avalike tänavate ääres ja avalikel haljasaladel kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti Hooldusosakonnaga.
- Planeeringus määratud kasutusotstarvete osakaalude muutmine rohkem kui 15% on võimalik Tallinna Linnaplaneerimise Ameti nõusolekul.
- Ehitustööd Raudtee kaitsevööndis kooskõlastada AS Eesti Raudteega ja Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiga

7.2 Olulisemad arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine. Hoonestus kavandada etapiviisiliselt terviklikult mõjuva ansamblina, kasutades erinevatel hoonetel sarnase tüpoloogiaga lahendust. Hooneid liigendada mahuliselt ja/või materjalidega. Soovitavalt kavandada kõikidele korteritele rõdud.

Katusekalle: lamekatusele vajalik kalle vastavalt hoone tehnilistele lahendustele

Katusematerjal: rullmaterjal, katustele võib paigaldada päikesepaneele.

Välisviimistlus: kasutada materjale, mis võimaldavad ehitada kaasaegseid ja energiatõhusaid hooned. Täpsem arhitektoonika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektis. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja ajas kestvad, nt betoon, kivi, krohv, klaas, puit, plekk vm piirkonda arhitektuuriselt sobilik materjal. Vältida tehisklikke imiteerivaid materjale.

Piirdeaia: Piirdeaedu üldjuhul mitte kavandada, kuna hoonete vahele jääv keskne pargiala jääb ühiskasutusse ja seda läbivad avalikult kasutatavad kergliiklusteed. Esimese korruse korteritele võib kavandada kuni 30 m² suurused terrassid ja need ümbritseda piiretega (hekk vms). Mänguväljakute erinevate rühmade alad tsoneerida ja eraldada haljastusega. Piirdeaia võib projekteerida väikelaste mänguväljakule.

Muud arhitektuursed või tehnilised nõuded ja soovitused: Projekteerida osale hoonetest tänavale avanevad äripinnad, nt Tervise tänava äärde raudteejaamale lähimasse hoonesse, Elektroni- või Energia tänava nurgale planeeritud hoonesse, sobivasse asukohta keskse haljasala poole avanevana haljasala suunas. Äripinnad siduda kergliiklusteede ja ühistranspordi peatustega. Ärihoonete valgusreklamade projekteerimisel vältida naabruses paiknevatele korterelamute eluruumidele ja haiglale valgusreostusest tingitud häiringute põhjustamist. Hoonetesse projekteerida jalgrataste ja lapsevankrite hoiuruumid hästi ühendatuna sissepääsudega. Tagada elektrirataste laadimisvõimalus

Hoonete projekteerimisel on soovitatav järgida energiasäästu põhimõtet, kasutades kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist.

Hoonestus projekteerida kvartaalselt terviklikult mõjuva ansamblina, kasutades erinevatel hoonetel sarnase tüpoloogiaga lahendust.

7.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

7.3.1 Keskkonnaalased nõuded

Haljastus:

- Väliruumi jaoks tuleb koostada maastikuarhitektuurne projekt, mille koostamisse tuleb kaasata maastikuarhitekt. Et soodustada elanike viibimist- ja aktiivset tegevust väljas, tuleb hoonete vahele jäävale pargialale projekteerida erinevatele vanuserühmadele mõeldud rajatisi.
- Lisaks kõrghaljastusele projekteerida pargialale madalhaljastust. Näha ette madalhaljastuse rajamise võimalus ka parklapealsele alale, et kujundada võimalikult sujuv üleminek kõrghaljastusega pargialalt parklapealse haljastusega alale.
- Tänavapoolse haljastuse projekteerimisel koostada terviklahendus hoonete tänavapoolsete fassaadide ja sõidutee vahelise ala jaoks.
- Väliruumi projektis näha ette täiendavad meetmed sademevee sidumiseks ja pinnasesse immutamiseks.
- Eelistada looduslikult reguleeruvaid ruumilahendusi suurt hooldust nõudvatele, pargialale projekteerida minimaalselt vett mitteläbilaskvaid pindasid.
- Raudteeäärsel maa-alal ning Viljandi maantee-Tervise tänava ühendusteel säilitada võimalikult palju looduslikku haljastust
- Viljandi maantee-Tervise tänava ühendustee äärne haljastus lahendada ehitusprojektis.
- Planeeritud hoonestuse rajamiseks likvideeritava haljastuse asendamiseks vajalik asendusistutus tuleb ette näha planeeringualal vastavalt ehitusprojekti koosseisus koostatavale väliruumi projektile.
- Ehitusprojekti koostamisel arvutada tegelik asendusistutuseks vajalik istikute arv Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määruse nr 2 „Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord“ 3. peatükis sisalduva asendusistutuskohustuse rakendamise metoodika järgi.
- Enne ehitustegevuse alustamist tuleb istutada ümber ehitusest mõjutatud alale jäävad II ja III kategooria kaitsealused taimed. Kaitsealuste taimede ümberistutamiseks tuleb taotleda luba Keskkonnaameti Harju-Rapla-Pärnu regioonilt.
- Taimed tuleb istutada ümber suve keskel (juulis, augustis), kui taimed on hästi märgatavad ning jõuavad uuel kasvupaigal juurduda. Ümberistutamisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 15.07.2004 määrusest nr 248 „Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord“. Ümberistutuse asukoht valitakse projekteerimise käigus.
- Ümberistutamisel tuleb taimed kaevata välja mätkaga, et võimalikult vähe vigastada maa-aluseid risoome, või mugulaid.
- Ümberistutamisel on soovitatav kasutada professionaalset abi.
- Nõmmnelgi alamliigi *arenarius* populatsiooni alalt ja selle vahetust ümbrusest tuleb likvideerida lehtpuud ja nende järelkasvu (eriti aga juurevõsude) isendid ning samuti osa mände arvestusega, et säilivate puude võrad ei kataks populatsiooni pindalast rohkem kui 1/10. Hõredalt paiknevad puud reguleerivad liivikul inimeste liikumist, jättes vahetu puude ümbruse tallamisest puutumata ja võimaldades ekstreemsetel põuaastatel osadel nõmmnelgi taimedel puude võrade all poolvarjus läbida oma arengutsükli.
- Arvestades planeeritud piirkonnas valitsevaid liivmuldi ja liivapinnaseid, mis on põuaõrnat ja reaktsioonilt happelised, tuleb juurde istutavad puittaimed valida nii, et ei peaks välja ehitama ulatuslikke kastmissüsteeme ja tegema suuremahulisi mullaparendustöid.

- Okaspuudest sobivad olemasolevate muldade ja pinnastega näiteks harilik mänd, keerdmäänd, hall mänd, mäginäänd ja tema sordid, torkav kuusk ja tema sordid, hall nulg, mäginulg 'Compacta', harilik kadakas ja tema sordid, roomav kadakas ja tema sordid. Okaspuud on valgusnõudlikud.
- Lehtpuudest on sobilikud näiteks arukask ja tema sordid, hõbepärn, harilik tamm, harilik haab ja tema sort 'Erecta', hõbehaab, Bolle haab, lõhnav kirsipuu, hilistoomingas, valge pihlakas.
- Lehtpõõsastest sobivad näiteks harilik sarapuu ja tema sordid, harilik sirel ja tema valgeõieline vorm *alba*, harilik ebajasmii, harilik põisenelas ja tema sordid, jaapani enelas ja tema sordid, magesõstar, kurdlehine kibuvits ja tema sordid, näärelehine kibuvits ja tema sordid, läikiv tuhkpuu, värvi-leetpõõsas, hõbe-piisonipõõsas, läikiv hõbepuu.
- Tervise tn 9 (pos 19) kinnistul kasvav keskealine männik on tihe ja seda on vajalik valgustustingimuste parandamiseks harvendada. Hooldusraie tegemisel tuleb jälgida, et ei kahjustataks puistu territooriumil paiknevaid kuklase pesakuhilaid.

Müra hinnangust tulenevad nõuded:

- Enamikul planeeritud alast on tagatud head tingimused elu- ja äriruumidega hoonete ehitamiseks.
- Tervise tänava-Viljandi maantee ühendustee vahetus läheduses on soovitatav eluruumide müratundlikumad ruumid projekteerida hoonete hoovipoolsesse külge.
- Hoonete siseruumides heade tingimuste tagamiseks tuleb müra suhtes tundliku funktsiooniga hoonete ja ruumide rajamisel järgida asjakohast heliisolatsiooninõudeid käsitlevat standardit (hetkeseisuga on standardiks *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*), mille kohaselt:
 - Kavandades eluruumi (elu- ja magamisruumid korteris) L_d 66-70 dB müratsooni on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 45 dB, hoonete vaiksematel külgedel võib rakendada 5 dB võrra madalamaid nõudeid;
 - Kavandades eluruumi (elu ja magamisruumid korteris) L_d 61-65 dB müratsooni on standardi kohane välispiirde ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w} + C_{tr}$) 40 dB.
 - Bürooruumide ja nendega võrdsustatud tööruumide (äripinnad) rajamisel on soovituslik välispiirde ühisisolatsiooni väärtus ($R'_{tr,s,w}$) 35 dB;
 - Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsioonisuuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need ei oleks suunatud teiste elamute poole. Tehnoseadmete müratasemed peavad vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud tööstusmüra sihtväärtusele.
- Alajaama asukoha valikul tagada, et alajaamast lähtuvad müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04. märtsi 2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid.
- Hoovialale kavandatava rekreatiivse tegevuse planeerimisel arvestada mürauuringu tulemustega ning kavandada puhkenurgad ja mänguväljakud alale, kus on võimalik tagada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud sihtväärtusele vastav müratase.

Pinnase radoonisisaldusest tulenevad nõuded

- Hoonete projekteerimisel täpsustada pinnaseõhu radoonisisaldust ja vajadusel rakendada Eesti standardis *EVS 840:2017 „Juhised radoonikitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“* sätestatud meetmeid.

Naaberhoonete insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded:

- Hooned projekteerida nii, et Elektroni tn 10 ja Energia tn 13 asuvate hoonete lõunapoolle avanevate akendega korterites/tubades säiliks piisav insolatsioonikestus.
- Tagada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendi kohane insolatsiooni kestus olemasolevates eluruumides.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademeveett naaberkinnistutele.
- Võimalikult suures ulatuses immutada sademeveett haljastatud pinnasesse;
- Kasutada sademevee viibeks innovatiivseid lahendusi.

Muud nõuded:

- Arvestada sotsiaalministri 21.02.2002 määruses nr 38 „Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ja ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirguse tasemete mõõtmine“ tooduga.
- anda projekteerimisstaadiumis hüdrokeoloogiline eksperthinnang vundamendikaevisest väljapumbatava vee koguste ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavuse ja ulatuse kohta, samuti kaevisest väljapumbatava vee ärajuhtimisvõimaluste kohta. Kirjeldada põhjavee alandusest tingitud võimalikke mõjusid naaberhoonetele ning meetmeid hoonete püsivuse ja kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamiseks.

Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks:

- Enne ehitustööde alustamist fikseerida lähimate naaberhoonete tehniline seisukord.
- Hooned, mille seiskorda kavandatav ehitustegevus võib mõjutada, tuleb enne ehitustööde algust võtta geotehnilise kontrolli alla.
- Eeldatavate puurkaevude asukoha läheduses teostada kaevetöid ettevaatlikult, et hoiduda puurkaevu tamponeeritud osa vigastamast.
- Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodis“ §3 toodud piirväärtusi.
- Ehitusmüra tase ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21:00-07:00 ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtaset.

7.3.2 Liikluskorralduse alased nõuded

- Kinnistute juurdepääsudel tuleb tagada nähtavus
- bussiootepaviljonidele projekteerida valgustus
- ehitusprojekti koostamisel lahendada tänavatel liikluse rahustamise meetmed

7.3.3 Tingimused töötamiseks raudtee kaitsevööndis

- Juhul, kui ilmneb vajadus raudteerajatiste kavandamiseks, siis tuleb vastavalt ehitusseadustiku §-dele 88-90 taotleda TTJA-lt selleks projekteerimistingimused ning ehitus- ja kasutusluba.

- Detailplaneeringu realiseerimise korral tuleb hoonete projekteerimisel arvestada (vundamendid, seinad, aknad jms) raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Arendajal tuleb hinnata olemasolevat olukorda ja vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel leevendavate meetmete rakendamine. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud tuleb kanda arendajal. Leevendavate meetmete rakendamata jätmise korral ei võta AS Eesti Raudtee endale kohustusi raudteeveeremist tulenevate mõjude (müra, vibratsioon) leevendamiseks.
- Detailplaneeringu lahenduse realiseerimise korral arvestada, et raudteemaale ja/või raudtee tehnovõrkude kaitsevööndisse kavandatud ehitiste ehitusprojekti koostamiseks (sealhulgas loakohustuseta ehitiste rajamiseks) tuleb taotleda täiendavalt AS-ilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused. 19. Kõrghaljastuse kavandamisel raudteemaaga piirnevale alale arvestada, et täiskasvanud puude võrad ei ulatuks raudteemaale, eelistada väiksemakasvulisi ja püramiidja võraga liike.
- Planeeringualal kogunevat sademeveett raudteemaale mitte suunata.
- Detailplaneeringu realiseerimise korral ehitustööde (s.h lammutustööde) käigus planeeringualal tagada masinate ning muude mehhanismide raudteemaale mittesattumine.
- Planeeringuala välisvalgustuse lahenduste kavandamisel ja/või järgmistes projekteerimise etappides arvestada, et välisvalgustus ei tohi halvendada vedurijuhile rongiliikluse signaaltulede nähtavust raudteel.
- Raudtee kaitsevööndis tehtavate tööde käigus ei tohi rikkuda majandus- ja taristuministri 09.11.2020 määruses nr 71 „Raudtee tehnokasutuseeskiri“ viidatud raudtee ehitusgabariidi nõudeid. Ehitusgabariit on rööbastee teljega risti oleval tasandil kujutatud piirjoon, millest sissepoole ei tohi ulatuda ükski ehitise või seadme osa (erandiks võivad olla seadmed, mis on ette nähtud vahetuks koostööks raudteeveeremiga). Raudtee kaitsevööndis ehitise ehitamisel tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooniga. Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel.
-

7.3.4 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-1 tuleohutusklassile vastavaks;
- hooned projekteerida üksteisest vähemalt 8 m kaugusele;
- päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

7.3.5 Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks:

Tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrgu valdajatelt taotleda tehnilised tingimused.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Uue veetorustiku projekteerimisel projekteerida vajadusel olemasolevate tarbijate ümberühendamine.
- Maa-alusel parkimiskorraldusel formeeruv vesi juhtida pärast lokaalset puhastamist reoveekanalisatsiooni.
- Hoonete projekteerimisel arvestada sademevee ühtlustusrajatistele vajaliku maaga.
- näha ette haljastatud aladel sademevee maksimaalne immutamine pinnasesse.
- Rakendada sademevee käitlemiseks lisaks vertikaalplaneerimise võtetele ja immutamisele täiendavaid innovatiivseid lahendusi, nt katustele langeva sademevee kasutamine kastmisveeks ning tualettides vm.

Elektrivarustus:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega
- Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida võrgu valdajaga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.

Sidevarustus:

- Ehitusprojekti koostaja peab leidma lahenduse ja koostama projekti selliselt, et tagada töötavate ühenduste toimimine ehitustööde käigus.
- Ümberehitatavale Telia sideehitisele taotleda täiendavad tehnilised tingimused, mille taotlusega koos esitada uue sidekanalisatsiooni skeem ja mahud.
- Side tööjoonised ja olemasoleva kaablivõrgu ja ümberlülitustööde projekt kooskõlastada võrgu valdajaga.
- Ümberehitatavale sideehitisele vormistada ehitusteatis ja kasutusteatis.
- Lõplik sidevarustuse lahendus määratakse tehnovõrkude põhiprojekti mahus.
- 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 ja sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

Välisvalgustus:

- Põhi- või tööprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.

Soojusvarustus:

- Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda AS Utilitas Tallinna Soojus kaugküttega liitumise tehnilised tingimused, mille põhjal täpsustatakse punktis 2 viidatud torustiku ehitamise aeg ja tingimused.

- Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.
- Planeeritavale kaugküttevõrgule on vaja seada AS Utilitas Tallinna Soojus kasuks tähtjatu tasuta isiklik kasutusõigus.

Gaasivarustus:

- Tervise tänaval tõsta ümber pos 12 kinnistul asuv liitumispunkt tänavamaale.
- Ehitusprojekt kooskõlastada võrgu valdajaga.
- Viljandi maantee-Tervise tänav tehnovõrgud, sh gaasitorustik, lahendatakse ehitusprojekti koostamisel terve tänav ulatuses korraga.
- 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.
- AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde planeerimiseks ja projektlahenduste koostamiseks taotleda tehnilised tingimused aadressil: geoprojekt@gaas.ee. Kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb samuti enne töödega alustamist esitada AS-le Gaasivõrk e-posti aadressile 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. Terasest gaasipaigaldise kaitsevööndis kaevetööde teostamise korral tuleb gaasitorustik ümber isoleerida, isoleerimistööde täpne maht selgub projekteerimise ja ehitustööde käigus.
- 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.

Nõuded ehitamiseks:**Sidevarustus:**

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast (praegu Telia dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis).
- Tööde teostamine sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult võrgu valdaja (praegu Telia Eesti AS) kaablijärelvalve allüksusega.

Kanaliseatsioon:

- Pärast tööde teostamist Elektroni tn 10 kinnistul tuleb taastada majaesine heakord.

7.3.6 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:

- Läbimõeldud, esteetiliselt nauditav ning hästitoimiv linnaruum vähendab oluliselt kuritegevusega seotud riske.
- Kavandatud linnaehituslikud muudatused korrastavad piirkonna hoonestuse ning selle arenduse tulemusena likvideeritakse suur kasutusest välja olev võsastunud jäätmaa, mille tagajärjel muutub piirkond üldiselt turvalisemaks.
- Kavandatud on mitmekesine maakasutus, et toetada piirkonna ööpäevaringset kasutust.
- Kuritegevust vähendab hoonete sidumine ümbritseva linnaruumiga (vaated, ligipääsud, hoonetevaheliste tupikute vältimine), atraktiivne maastikukujundus hoonete vahelisel alal.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Vältida akendeta fassaade esimese korruse tasandil.
- Suured üldkasutatavad alad jaotada väiksemateks eri sihtrühmadele määratud osadeks;
- Pargiteedele kavandada valgustus, mis tagaks liikujatele ohutuse, samal ajal aga ei mõjuks valgusreostusena korterite akendesse.
- Pargimööbel on soovitatav kinnitada statsionaarselt maapinnale
- Vandalismiaktide ja sissebustumiste riski vähendamiseks tuleb hoonetele projekteerida vastupidavad uksed ja aknad;
- Kavandada hoonesse sissepääsudele valgustus.

8 KAVANDATU VASTAVUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE**8.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele**

- Linnaruumi tihendamiseks ning piirkonda inimsõbraliku elukeskkonna rajamiseks on hoonestus kavandatud perimeetralselt, mis võimaldab hoonetevahelisele alale rajada ligi 0,9 hektari suuruse ühiskasutuses oleva pargiala ning kruntidele hoonetevahelisele alale privaatsema õueala;
- turvalise ning ohutu autoliiklusest eraldatud pargiala rajamiseks on juurdepääsud hoonesisestesse parklatesse kavandatud ümbritsevatelt tänavatelt;

- planeeritud ala piires on kavandatud piisav maa-ala perspektiivse Viljandi maantee ja Tervise tänava ühendustee rajamiseks;
- kahesuunalise liikluse korraldamiseks ning kõnniteede ning tänavahaljastuse rajamiseks on kavandatud laiendada Tervise tänava maa-ala;
- kavandatud on hoonestus, mida on võimalik etapiviisil ehitada.

8.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Kristiine linnaosa üldplaneeringus määratud arengualale on kavandatud ehitusõigus uue elamu-ärrajooni ehitamiseks, sealhulgas on kavandatud laiendada olemasolevate tänavate maa-ala, rajada uus tänav endisele raudtee maa-alale ning Tervise tänava-Viljandi maantee ühendustee trass planeeringuala ulatuses.

Tervise tänav ning Elektroni tänava osa kuni Järve tänavani on praegu kitsad ning ei ole heas seisukorras. Planeeringu realiseerimisel laiendatakse Tervise tänava maa-ala nii, et seal on võimalik korraldada kahesuunaline liiklus. Mõlemale poole tänavat rajatakse kõnniteed. Elektroni tänav ehitatakse valmis kuni Järve tänavani.

Detailplaneeringus on kavandatud krunt Tervise tänava - Viljandi maantee ühendustee jaoks planeeringuala ulatuses. Kui ühendustee/läbimurre täies mahus realiseeritakse, on loodud uus ühendus Pärnu maanteega ning Viljandi maanteega, mis muudab oluliselt paremaks autoliikluse võimalused mitte ainult lähialal, vaid laiemas piirkonnas.

Kui realiseerub uus raudteepeatus Järve keskuse juures, lisandub kiire võimalus kesklinna jõudmiseks. Koos raudteepeatusega rajatakse jalakäijatele turvaline ühendus raudtee alt, mis loob piirkonna elanikele ohutu liikumise võimaluse Järve keskusesse ning Pärnu maanteel liikuvate ühissõidukite peatusse jõudmiseks. See on juba praegu populaarne liikumissuund,

Ehitatavad kergliiklusteed võimaldavad ühendada planeeritud piirkonna olemasolevate rekreatsioonialadega: Nõmme-Mustamäe maastikukaitsealal ja Järve metsas.

Kavandatu realiseerimisel luuakse mõningal määral uusi töökohti, eelkõige aga luuakse võimalus juba olemasolevatel töökohtadel töötavatele inimestele ning piirkonda teiste arenduste kaudu rajatavatele töökohtadele asuvatele inimestele leida kvaliteetne elukoht töökohale lähedal.

8.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Olemasoleva linna tagahoovis asuva tühermaa asemele rajatakse kaasaegne heakorrastatud elu- ja ärrajoon.

Liikluskorralduse parendamiseks on kavandatud korrastada olulisel määral Tervise tänava maa-ala, nähtud ette krunt Viljandi maantee-Tervise tänava ühendustee jaoks ning kavandatud rajada uus tänav Järve tänava pikendusena.

Tervise tänava ja uute tänavate äärde on kavandatud rajada jalakäijatele ohutu liikumise tagamiseks kõnniteed.

Järve tänava pikenduse raudtee poolsele küljele on kavandatud kergliiklustee, mis perspektiivselt ühendatakse olemasolevate kergliiklusteede süsteemiga.

Piirkonda lisandub avalikku ruumi ning olemasolev korrastatakse. Rajatakse uus avalikult kasutatav park.

8.4 Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule

Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritud maa-ala segahoonestusala juhtotstarbega alal, kuhu võib kavandada elamuid, nende naabrusesse sobivaid äri- ja ühiskondlikke hooneid jm linnalikku keskkonda teenindavaid funktsioone. Ühtlasi jääb Tervise tn 5 kinnistu ka arenguala juhtotstarbega alale, kuhu võib kavandada suuremad terviklikult planeeritud ja tulevikus väljaehitatavad hoonestuspiirkonnad. Tervise tänava ääres jääb planeeritud ala ka magistraaltänavaaäärse äriööndi juhtotstarbega alale, kuhu võib kavandada põhiliselt äriotstarbelisi hooneid nagu kaubandus-, teenindus-, toidlustusettevõtteid, mitmeotstarbelisi büroohooneid jm magistraaltänavate äärde linnaehituslikult kohaseid hooneid. Põhjendatud juhtudel võib kavandada ka elamuid tingimusel, et nende alakorrustel paiknevad peatänavale avaneva sissepääsuga äriruumid ning rakendatakse ehituslikke meetmeid hoonetes magistraaltänavast tuleneva müra mõju leevendamiseks.

Võrdlus Kristiine linnaosa üldplaneeringuga

	Kristiine linnaosa üldplaneering	Detailplaneering
Lubatud kasutusotstarbed	Kavandada ja rajada uusi elamuid ja muid elamute naabruses sobivaid äri- või ühiskondlikke hooneid, tehnohitisi jt, kui nendest tulenev häiring ei kahjusta märkimisväärselt naabruses paiknevaid elamuid.	Äriruumidega elamud, ärihooned, tehnorajatised, lähiala teenindav kaubandus, lasteasutus.
Korrukselisus ja kõrgus	Arengualal määratakse detailplaneeringus.	Kuni 12 korrust, kuni 45 m.
Hoonestustihedus	Arengualadena tähistatud segahoonestusaladel kuni 2,0, teemaplaneeringuga „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” määratud aladel vastavalt teemaplaneeringule.	1,9
Haljastatud pinna osakaal krundist	Üldjuhul 20%. Selle hulka ei kuulu katuse- ja garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.	Kuna planeeringus on kavandatud hoonete vahelisele alale 8600 m ² suurune avalikult kasutatav park, ei ole igale krundile kavandatud 20% maaga seotud haljastust. Pargi (pos14) ja hoonestatavate kruntide pos 1-9 ja 12 alal kokku on haljastuse osakaal 35%, kogu planeeritud alal 41%. Arvestatud ei ole parkla- ja garaažipealset haljastust.
Tänavahaljastuse vajadus	Vajalik.	Kavandatud.

Detailplaneeringu lahendus vastab Kristiine linnaosa üldplaneeringule.

8.5 Vastavus Tallinna Rattastrateegia 2018-2028 põhivõrgu ja tervisevõrgu kavale.

Tallinna Rattastrateegias on Kristiine linnaosas planeeringuala ümbruses kavandatud rattateede põhivõrgu tee perspektiivse Tervise tänava ja Viljandi maantee ühendustee äärde, Rahumäe tee äärde ning Tuisu tänava äärde.



Detailplaneeringus on kavandatud Tervise tänava-Viljandi maantee ühendustee äärde planeeringuala ulatuses 4 m laiune kergliiklustee piki ühendustee serva läbi tunneli kuni Viljandi maanteeni, kust saab edasi Järve metsa terviseradadele, teine teeharu suundub piki raudteed kavandatud tervisevõrgu teeni. Lisaks on planeeritud uue tänava äärde ühele poole kavandatud 4 m laiune kergliiklustee, mis võimaldab eraldada jalgrattaraja eraldamist jalakäijatele ettenähtud teeosast. Kavandatud kergliiklustee algab raudteeäärse tervisevõrguteelt ning kulgeb kuni Tervise tänava pikenduseni. Tervise tänava pikenduse äärde kavandatakse samuti kergliiklustee kuni ühenduseni Tuisu tänava äärse põhivõrgu rattateeni.

Detailplaneeringu lahendus on arvestanud rattastrateegia põhivõrgu ja tervisevõrgu kavaga.

8.6 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisatingimused:

1. hoonestuse kavandamisel tagada sujuv üleminek Elektroni tn ja Elektri tn vahelises kvartalis olevale hoonestusele. Kõrgem hoonestus paigutada raudtee ja perspektiivse Viljandi maantee – Tervise tänava ühendustee äärde, kuhu kavandada põhiliselt ärifunktsioonidega hooned;
Täidetud: kõrgem hoonestus on kavandatud planeeritud ala raudteepoolsesse serva, madalam Tervise tänava äärde. Valdavalt on kavandatud elamud, osa hoonetest on äriruumidega elamud.

2. kavandada planeeritavale alale lasteaed või laste päevahoid;

Täidetud: planeeritud alale on kavandatud asukoht laste päevahoiu jaoks.

3. esitada planeeringu elluviimise kava nii, et iga ehitusetapp moodustaks omaette toimiva linnaruumilise terviku;

Planeeringu elluviimise kava on esitatud lisas 6.

4. näidata planeeringu elluviimise kavas Tervise, Elektroni ja Järve tänavate rekonstrueerimise ulatus ja ajakava. Ala täismahus väljaehitamise eelduseks on Viljandi maantee ja Tervise tänav ühendustee väljaehitamine;

Elluviimise kavas on esitatud tänavate rekonstrueerimise skeem koos etapilisusega.

5. haljastuse osakaal krundi pinnast peab olema vähemalt 20%, mille hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus;

Kuna planeeringus on kavandatud hoonete-vahelisele alale 8600 m² suurune avalikult kasutatav park, ei ole igale krundile kavandatud 20% maaga seotud haljastust. Pargi (pos14) ja hoonestatavate kruntide pos 1-9 ja 12 alal kokku on haljastuse osakaal 35%, kogu planeeritud alal 40%. Arvestatud ei ole parkla- ja garaažipealset haljastust.

6. näha ette maksimaalne sademevee kinnistusisene käitlemine (immutamine pinnasesse, kasutamine kastmiseks vms). Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele;

Detailplaneeringus on kavandatud ühtlustusmahutid kanalisatsiooni juhitava sademeveehulga ühtlustamiseks. Planeeringusse on lisatud nõue, et vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida täiendavat sademevett naaberkinnistutele. Planeeritud ala keskel on suur haljasala, kuhu on võimalik osa sademeveest immutada.

7. esitada territooriumi keskkonnaseisundi hinnang vastavat pädevust omava ettevõtte poolt. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada planeeritaval alal varem toimunud tegevusi ja anda hinnang jääkreostuse esinemisele pinnases;

Täidetud. Detailplaneeringule on lisatud aktsiaseltsi MAVES koostatud keskkonnaseisundi hinnang koos reostusuuringuga (Lisa 5.3 ja 5.4.). Pinnasereostust ei tuvastatud.

8. esitada tänavaliiklusest tuleneva müra modelleerimine päevase ja öise ajavahemiku kohta, kuna Tallinna strateegilise mürakaardi järgi jääb planeeritav ala kõrge müratasemega piirkonda. Esitada müraleevendusmeetmed;

Täidetud. Planeeringu lisas 5.2 on OÜ Hendrikson & Ko koostatud mürahinnang, soovitatud müraleevendusmeetmed on loetletud seletuskirja punktis 6.2.1.

9. arvestada võimaliku kõrgema radoonisisaldusega pinnases. Esitada rakendatavad radoonileevendusmeetmed.

Detailplaneeringus on määratud nõue kasutada ehitamisel radoonileevendusmeetmeid.

8.7 Vastavus lähtedokumentidele

8.7.1 Vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile

Detailplaneeringu koostamisel kontrolliti kavandatud hoonestuse võimalikku mõju naaberhoonete insolatsioonikestusele. Kontrolliti Elektroni tn 10, Energia tn 13a ja Energia tn 13 hoonete kortereid. Ülejäänud hooned jäävad planeeritud alast piisavalt kaugel mõjutamaks insolatsioonikestust eluruumides.

Elektroni tn 10 koridorsüsteemis organiseeritud hoones avanevad korteriaknad ainult ühte ilmakaarde. Põhjakaarde avanevate akendega korterites on juba praegu insolatsioonikestus alla normi (1:45). Kavandatud hoonestus insolatsioonikestust ei mõjuta. Lõunakaarde avanevate korterite insolatsioonikestust planeeritud hoonestus mõningal määral mõjutab, aga kõikide korterite kõigis tubades säilib piisav insolatsioonikestus.

Energia tn 13a hoones avanevad korterite aknad mõlemasse ilmakaarde ning kõigis korterites on tagatud piisav insolatsioonikestus.

Energia tn 13 hoones paikneb hoolekandearstus, kus vähemalt 60% tubadest peaks olema tagatud insolatsioonikestus 3 tundi. Kuna hoones avanevad enamiku tubade aknad kas põhjakaarde või lõunakaarde (ainult ühe toa aken korrusel avaneb idasuunas), on praegu tagatud normikohane insolatsioonikestus vaid 58% tubades. Lõunakaarde ja itta avanevate akendega tubades säilib piisav insolatsioonikestus, põhjakaarde avanevate akendega tubades on insolatsioonikestus alla normi (1:35). Kavandatud hoonestuse mõjul insolatsioonikestus põhjapoolsetes tubades ei muutu.

Kavandatud hoonestuse ehitamisel säilib naaberhoonete eluruumides, mida hoonestus võib mõjutada, piisav insolatsioonikestus vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile.

8.7.2 Vastavus siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tule tõrje veevarustusele“

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tule tõrje veevarustusele“.

Tingimused hoonete projekteerimises on määratud seletuskirja punktis 6.2.2.

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

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

- Kavandatud linnaehituslikud muudatused haakuvad lähialale kavandatud sotsiaalse keskkonna ja võrgustikuga;
- Planeeringus käsitletud hoonestus ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu;
- Uue tänava rajamine raudtee äärde muudab keskkonna turvalisemaks, kuna kaob pime organiseerimata ruum ja paraneb oluliselt juurdepääs alale.

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

Planeeritud ala jääb vastavalt määrusele kaugküttepiirkonda. Soojusvarustus on planeeritud kaugkütte baasil.

8.7.5 Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“

- Detailplaneeringusse on lisatud nõue, et parkimise ja liikluskorralduse rajatiste parameetrid peavad vastama Eesti standardi EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetele.

8.8 Muudatused võrreldes algatamisettepanekuga

Algatamisettepanekule oli lisatud KOKO arhitektuuribüroos koostatud eskiislahendus, kus erineva kõrgusega hoonestus oli kavandatud perimetraalselt tänavate äärde ning kvartali keskele jäi suurem haljasala. Parkimiskohad olid ette nähtud maa-alusele parkimiskorrusele. Kasutatud oli erineva kõrgusega keskele pargialale ulatuvaid hoonetüüpe.

Perimetraalse hoonestuse põhimõte on jäänud samaks – planeeritud ala kagu- ja lõunaossa on Järve kõrghoonete piirkonnaga haakuvalt paigutatud kõrgemad, kuni 12-korruselised hooned, korruselisis langeb Elektroni tänava suunas. Vähendatud on hoonestustihedust ning korterite arvu.

Täpsustatud on Viljandi maantee-Tervise tänava ühenduskoridori kulgemise trassi. Kavandatud on täiendav hoonestus ühenduskoridorist lõuna poole.

Täpsustatud on krundijaotust: pargiala on krunditud välja ja kavandatud avalikuks pargiks.

8.9 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Detailplaneeringusse on lisatud nõue, et enne ehitustööde alustamist tuleb fikseerida naaberhoonete tehniline seisukord ning ehitustööde ajaks võtta vahetult planeeringuala ümbritsevad hooned geotehnilise kontrolli alla.

8.10 Muudatused pärast avalikku väljapanekut

Konsultant

Ülle Kadak