

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	4
1. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	4
2. LINNAEHITUSLIKUD SEOSD JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	4
2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused	4
2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid	4
3. PLANEERINGUS KAVANDATU	4
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	5
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	5
3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	5
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	6
3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.....	6
3.5.1 Asendusistutuse vajaduse arvutus	7
3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted	8
3.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	8
3.8 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	8
4. TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	10
4.1 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	10
4.1.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	10
4.1.2 Elektrivarustus	14
4.1.3 Tänavavalgustus.....	15
4.1.4 Välisvalgustus	15
4.1.5 Sidevarustus	15
4.1.6 Soojusvarustus.....	16
5. KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	17
5.1 Kehtivad kitsendused	17
5.2 Planeeritud kitsendused	17
5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	17
6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS	18
6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	18
6.2 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded	19
6.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	19
6.3.1 Liikluskorralduse alased nõuded.....	19

6.3.2	Keskkonnaalased nõuded.....	20
6.3.3	Tuleohutusnõuded	22
6.3.4	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	22
6.3.5	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...	22

7. KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE 25

7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	25
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele	26
7.3	Vastavus Mustamäe linnaosa üldplaneeringule	26
7.4	Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutumine.....	26
7.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele.....	26
7.6	Vastavus lähtedokumenditele.....	29
7.6.1	Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.....	29
7.6.2	Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“	29
7.6.3	Vastavus Eesti standardile EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“	29
7.6.4	Vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2020. a veebruari „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile“	29
7.6.5	Vastavus siseministri 01.03.2021 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“	29
7.6.6	Vastavus Eesti Standardile EVS 809-1 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“	29
7.6.7	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“	30
7.6.8	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“	30
7.6.9	Vastavus Eesti standardile EVS 843 „Linnatänavad“	30
7.6.10	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“	30
7.6.11	Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 otsusega nr 41 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028“	30
7.6.12	Vastavus Tallinn Linnavalitsuse 10.06.2020 määrusele nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“	31
7.6.13	Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja mürauuringus antud soovitudele	31
7.7	Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine	31

II JOONISED

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

I SELETUSKIRI

1. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Tallinnas, Mustamäe linnaosas, Akadeemia tee ja Kadaka tee vahelises sisekvartalis.

Planeeritud ala hõlmab Pilvetee tn 5 kinnistut ja Pilvetee tänav T1 kinnistut, osaliselt ulatub planeeritud ala Pöörise tn T2 JA Kadaka tee T4 kinnistud.

Pilvetee tn 5 kinnistul paikneb 3-korruseline laohoone ja kaarhall. Kinnistu on osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Kinnistu sihtotstarve on 100% ärimaa.

Planeeritud maa-ala suurus on 1,38 ha.

2. LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused

Planeeritud ala vahetus naabruses paiknev Pöörise kvartal koosneb välimisel ringil 14-korruselistest hoonetest ja 12-korruselistest hoonetest nn väikesel ringil. Hooned on ühetaolise arhitektuuriga.

Pöörise ja Pilvetee tänava vahel paiknev Pilvetee tn 5 kinnistu piirneb Pöörise elamukvartaliga ja moodustades omamoodi kompaktse territooriumi. Olemasoleva Pöörise elukvartali avalik ruum on kujundatud ringi keskele. Kadaka tee 74, 74a, 74c, 74d, 74g, 74l, 74m, 74n ja 72c kruntide detailplaneering ei käsitlenud Pilvetee tänava ja Pöörise tn 6 vahelist ala, jättes nn Pöörise ringi lõpetamata. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud 14-korruseline hoone täidab Pöörise ringi tühimiku ja moodustab olemasolevate hoonetega ühtse kompleksi.

Planeeritud alast ida poole jäävad madalama hoonestusega äri- ja tootmismaad. Pilvetee tn 5 kinnistu sisehoovi on planeeritud madalam, kuni 5-korruseline korterelamu.

Planeeritud ala kirdeosas säilitatav väärtuslik kõrghaljastus loob puhverala elamute ja äri- ning tootmishoonete vahele.

2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

- Kavandada piirkonda sobiv uushoonestus;
- kavandada elamute vahele rekreatsiooni- ning õuealad;
- säilitada võimalikult suures ulatuses oluline ja väärtuslik haljastus;
- Planeerida täiendav kergliiklustee Pöörise tänavast kuni Kadaka teeni.

3. PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada ärimaa sihtotstarbega Pilvetee tn 5 kinnistust äri- ja elumumaa sihtotstarbega krunt ning määrata krundile ehitusõigus ühe kuni 14-korruselise äripindadega korterelamu ning ühe kuni 5-korruselise korterelamu ehitamiseks.

Planeeringualale on kavandatud kaks hoonet. 14-korruseline äripindadega korterelamu on paigutatud Pöörise tänava äärde, nn Pöörise ringile ning nii selle arhitektuur kui ka hoone fassaad on sarnased Pöörise kvartalis ehitatud hoonetega. 5-korruseline korterelamu on kavandatud hoovialale, säilitades krundi ida- ja lõunaosas ning perimeetril kõrghaljastusega rohealad.

Planeeringualasse on hõlmatud ka Pilvetee tänav kogu pikkuses.

14-korruselise hoone maa-alusel korrusel paiknevad panipaigad ja tehnoruumid. Krundi sisemusse kavandatud 5-korruselise hoone maa-alustele korrustele on planeeritud elanikele mõeldud parkimiskohad ja panipaigad. Maa-alune osa on osaliselt 2-korruselise, et tagada normikohane parkimiskohtade arv. 14-korruselise hoone maa-alune korrus on jalakäijate tunneli kaudu ühendatud 5-korruselise hoone esimese maa-aluse korrusega, et võimaldada 5-korruselise hoone all parkivatel 14-korruselise hoone elanikel otse oma hoonesse pääseda.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringus on kavandatud muuta Pilvetee tn 5 kinnistu ja Pöörise tänav T2 kinnistu ühist piiri. Pilvetee tänav T1 kinnistu piirid jäävad samaks.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Mustamäe linnaosa üldplaneeringu maakasutuskaardi järgi paikneb kinnistu linnaosakeskuse/äriehitiste/elamute arengualal, kus on võimalik keskuse ja elufunktsioonide integreerimine.

Planeeringualale on kavandatud kaks hoonet. 14-korruselise äripindadega korterelamu on paigutatud nn Pöörise ringile ning nii selle arhitektuur kui ka hoone fassaad on kavandatud sarnaselt Pöörise kvartalis ehitatud elamuhoonetega. Pöörise tänava äärde planeeritud hoone täidab Pöörise ringi tühimiku ja moodustab olemasolevate hoonetega ühtse kompleksi.

5-korruselise korterelamu on kavandatud hoovialale. Hoonestusala on valitud nii, et säilitada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust ja jättes krundi lõunaossa ruumi täiendava haljastuse, rekreatsioonialade ja mänguväljakute kavandamiseks.

Planeeringualast ida poole jäävad ärimaad, seetõttu on planeeringuala idaosale planeeritud haljastatud puhverala.

14-korruselise hoone maa-alusel korrusel paiknevad panipaigad ja tehnoruumid. Krundi sisemusse kavandatud 5-korruselise hoone Maa-alune osa on osaliselt 2-korruselise, et tagada normikohane parkimiskohtade arv. 14-korruselise hoone maa-alune korrus on jalakäijate tunneli kaudu ühendatud 5-korruselise hoone esimese maa-aluse korrusega, et võimaldada 5-korruselise hoone all parkivatel 14-korruselise hoone elanikel otse oma hoonesse pääseda.

3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Krunt Pos 1

Pilvetee tn 5

Krundi kasutamise sihtotstarve:	≥5% ärimaa, ≤95% elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	1200 m ² (maapealne) 4000 m ² (maa-alune)
Max korterite arv kokku:	112
Suletud brutopind kokku:	10 640 m ² (maapealne) 6270 m ² (maa-alune)

14-korruseline hoone:

Suurim lubatud kõrgus:	44,2 m (abs 57,0 m)
Suurim lubatud korruselisus:	14
Max korterite arv:	80
Suletud brutopind:	7450 m ² (maapealne)

5-korruseline hoone:

Suurim lubatud kõrgus:	17,1 m (abs 29.10 m)
Suurim lubatud korruselisus:	5
Max korterite arv:	32
Suletud brutopind:	3190 m ² (maapealne)

Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 14 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äripindadega korterelamu ja ühe kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks. Juurdepääs krundile on Pilvetee tänavalt.

Hoonestustihedus on 1,1.

Krunt Pos 2

Pilvetee tänav T1

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa 100%

Kinnistule on kavandatud sõidutee, parkimiskohad, jalg- ja jalgrattatee ning tänavahaljastus.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapind Pilvetee tn 5 kinnistul on suhteliselt tasane. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 12.03 m – 13.90 m.

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest eemale. Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse. Võimalikult palju sademevett on ette nähtud immutada haljastatud pindadele.

Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendamiseks ehitusprojektis on antud nõuded ja soovituselised peatükis 6.3.2 Keskkonnavalused nõuded.

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Haljastusliku hinnangu tegemiseks vajalik „haljastuse hinnang Pilvetee tn 5 ja Pilvetee tänav T1“ (lisa 4.2) teostati oktoobris 2023. Haljastusliku hinnangu koostas ja välitööd teostas Sulev Järve (Dendro SJ OÜ), mille tulemused ja soovituselised olid planeeringu haljastuse lahenduse aluseks.

Hinnangu kohaselt kasvab planeeritud alal piirkonnale iseloomulik puittaimestik: erivanuselised männid, dekoratiivne arukaskede grupp ning hiljem hoonete vahel kasvama hakanud erinevat liiki lehtpuud. Enamus puittaimestikust on haljastuslikult väärtuslik või oluline.

Planeeritud ala lahenduse koostamisel on püütud olemasolevat väärtuslikku haljastust võimalikult palju säilitada, kujundades hoov olemasolevate kõrgema väärtusklassi puittaimede vahele. Hoovialale on planeeritud olemasolevate puude vahele täiendavalt nii madal- kui kõrghaljastust. Ehitusprojekti koosseisus tuleb koostada terviklik väliruumi sh

uushaljastuse, mänguväljaku ja puhkeala lahendus. Projekteerimistöösse tuleb kaasata diplomeeritud maastikuarhitekt.

Krundile pos 1 on planeeritud 59% maaga seotud haljastust. Planeeritud alal kokku on haljastuse osakaal 44%, mis vastab Mustamäe linnaosa üldplaneeringule.

Pilvetee tn 5 kinnistu piiril kasvab kaks invasiivse võõrliigi rühma voolja pargitatra (*Fallopia japonica*). Voolja pargitatra leiukohad on kantud põhijoonisele DP-2 ja tähistatud eksplikatsiooninumbriga 5 ja 6. Vooljas ja sahhalini pargi(konna)tatar ning nende hübriid on Eestis kantud Looduslikku tasakaalu ohustavate võõrliikide nimekirja (RTL 2004, 134, 2076).

Looduslikku tasakaalu ohustava võõrliigi pargitatra kasvukohad likvideeritakse väljakaevamise teel kuivõrd selle säilitamine hakkaks püsivalt ohustama nii haljastuslahendust kui ka rajatise. Kaevesügavus peab olema selline, et kogu juurestik saadakse kätte. Juurtega pinnas teisaldada.

3.5.1 Asendusistutuse vajaduse arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude välja selgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. Puude likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2.

Kõrghaljastuse likvideerimise korral näha ette uus kõrghaljastus ja tagada puudele vajalikud liigiomased kasvutingimused vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusele nr 112 „Avalikule alale istutamise kord“.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

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

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

k1 – raiutava puuliigi koefitsient;

k2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;

k3 – raiepõhjuse koefitsient.

likv. puu nr	puuliik	liigi koefitsient	rinnasläbimõõt (läbimõõtude summa) (cm)	väärtus-klass	seisukorra koefitsient	haljastuse ühik
7	arukast	1	44	III	1	37
9	Arukask	1	27	IV	1	20
21	raagremmelgas	1	21	III	1	18
28	Harilik mänd	2,5	14-18	V	-	Ei arvutata
36	Harilik mänd	2,5	26	V	-	Ei arvutata
52	Harilik vaher	1	8	V	-	ei arvutata
56	Harilik vaher	1	31	V	-	ei arvutata

62	harilik mänd	2,5	23	IV	0,2	21
75	Harilik toomingas	1	18	V	-	Ei arvutata
85	Harilik mänd	2,5	30	V	-	Ei arvutata
86	Harilik mänd	2,5	18	V	-	Ei arvutata
88	Harilik mänd	2,5	34	V	-	Ei arvutata
93	Harilik mänd	2,5	32	III	1	43
97	Harilik mänd	2,5	40	III	1	53

Kokku 192

Planeeringus kavandatud hoone, teede ja haljasalade rajamiseks tuleb likvideerida 13 puud ja puude rühma, millest 4 on III väärtusklassi, 2 on IV väärtusklassi ning 8 on V väärtusklassi objekti. Likvideeritakse 15 haljastuse objekti ning maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 192.

Asendusistutuseks vajalik haljastuse ühikute arv täpsustatakse ehitusprojektis. Haljastuse ühikud arvutada ümber istutatavate istikute arvuks Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määruse nr 2 „Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord“ järgi enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse.

3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted

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

Planeeritud elamute jäätmehooldlate asukoht on ette nähtud krundile väljaspool hooneid. Hoonetest väljapoole jäävatele mahutitele võib projekteerida eraldiseisva jäätmemaja, katusealuse või aediku. Sorteeritud jäätmete kogumise koht on kavandatud kinnistu sissepääsutee äärde ja Pöörise tänava äärde.

Jäätmemahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojektiga.

3.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala avaliku ruumi moodustavad Pilvetee tänav ja Pöörise tänav. Pilvetee tänavale on kavandatud valgustatud kergliiklustee Pöörise tänavalt kuni Kadaka puiesteeni. Lisaks on Pilvetee tänava äärde planeeritud parkimiskohad ja haljasribad. Liikluse rahustamiseks on Pilvetee tänavale planeeritud tõstetud ristmik ülekäigurajaga.

Pöörise tänavale on planeeritud ühendada olemasolevad kergliiklusteed ja täiendavalt kaks avalikku parkimiskohta.

3.8 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud kinnistu piirneb kirde poolt Pilvetee tänavaga, kuhu on kavandatud jalg- ja jalgrattatee, tänavahaljastus ja avalikud parkimiskohad. Pilvetee tänaval sõiduteed ei muudeta.

Pilvetee tänav 5 kinnistule on juurdepääs nii Pilvetee tänavalt ja jalakäijatele Pöörise tänavalt. Normatiivsed parkimiskohad on kavandatud planeeritud krundile valdavalt maa-alustele parkimiskorrustele, üksikud kohad on kavandatud maa-pealsetele parkimiskohtadele. Maa-alustele korrustele viiv pandus on kavandatud hoone mahtu.

Ühistransport on korraldatud liinibussidega. Lähimad bussipeatused asuvad 400 m kaugusel Kadaka teel (Kadaka ja Pilvetee) ja 250 m kaugusel Akadeemia teel (Pöörise).

Parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud korterelamud ja äripinnad	10 640/75	142	124 (maa-alusel korrusel) 18 (hoovis)
2	Tänav	-	-	5**
Pöörise tänav T2	Tänav	-	-	2**
Planeeritud maa-alal kokku:			142	142+7**=149

**Tänavate äärde kavandatud parkimiskohad on avalikult kasutatavad

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 29.07.2025 korraldusele nr 723 „Tallinna parkimismatiiv“. Planeeritud ala paikneb tsoonis kollane, kus parkimismat on vahemikus sb/60-sb/120. Kollases ja rohelises tsoonis on kinnistut teenindavad ja külastajate lühiajalised parkimiskohad vabalt juurdepääsetavad ning tõkestamata. Vastavalt määruse punktile 3 võib tsooni parkimiskohtade arvu vähendada vastavalt kasutatud argumentidele ja nende kaalule. Parkimiskohtade arvu vähendamist muutvad argumendid on toodud sama määruse punktile 5.

Parkimiskohtade vähendamise argumendid:

- Ehitusprojekti koostamise ajal tuleb selgitada lasteaia ja kooli kohtade olemasolu 15 minuti jalgsikäigu kaugusel mööda tänavavõrku.

Sellest tulenevalt on parkimiskohtade vajadus arvutatud BR/75.

Parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojekti vastavalt kehtivale parkimismatule.

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Elamu	1 koht/korter=80	80	80
	äripinnad	532/100=5	5	5
	elamu	1 koht/korter=32	32	32
KOKKU			117	117

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028.

Rattastrateegia kohaselt on lubatud esialgu alale planeerida vähem jalgratta parkimiskohti ning jätta võimalus vajadusel kohti juurde luua. Jalgrataste pikaajaline parkimine on ette nähtud maa-alusele korrusele panipaikadesse ja jalgrataste hoiukohta.

Eelistatud on jalgrataste hoiustamine panduse vahetus läheduses nii, et jalgrattaga saab mööda pandust sisse-välja sõita. Täiendavad jalgrataste parkimiskohad on ette nähtud mugavalt ligi pääsetavatesse rattamajadesse. Lühiajalised parkimiskohad on ette nähtud hoonete sissepääsude lähedusse tänava tasandile. Rattaparklate asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojektiis.

Elektriautode laadimistaristu kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne laadimistaristu arv	Planeeringus ettenähtud laadimistaristu arv krundil
1	Elamu	1 koht/PK=104	104	104
	mitteelamu	9/5=2	2	2
	elamu	1 koht/PK=42	42	42
KOKKU			148	148

Elektriautode laadimistaristu vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Ehitusseadustiku § 65¹. Laadimispunktid rajatakse normatiivsetele parkimiskohtadele. Elektriauto laadimistaristu rajamise vajadus täpsustatakse ehitusprojektiis arvestades Ehitusseadustiku § 65¹.

4. TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

4.1 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektiis tehnovõrkude valdajatelt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Kui kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumust võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist võimalikult vähimal viisil (Ehitusseadustik § 70 lg 6).

4.1.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti Standard EVS 921 Veevarustuse välisvõrk;
- Eesti Standard EVS 848 Väliskanaliseerimisvõrk;
- Eesti standard EVS 812-6 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Eesti Standard EVS 843 Linnatänavad.

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI 13.10.2023 tehnilistele tingimustele nr PR/2355580-1. Ühisveevärgi ja -kanaliseerimise (sh sademeveekanaliseerimise) ehitamine toimub vee-ettevõtjaga sõlmitava liitumislepingu tingimuste kohaselt. Vastavalt Ühisveevärgi ja -kanaliseerimise seadusele läheb ehitatav torustik kuni liitumispunktini vee-ettevõtja omandisse.

Veevarustus

Olemasolev olukord

Pilvetee tänaval paikneb DN150 ühisveetoru ja Pöörise tänaval paikneb De225 ühisveetoru. Piirkonnas on normaalolukorras vabarõhk 450 kPa.

Planeeritud veevarustuse üldpõhimõtted

Arvutuslik vooluhulk $q=2,1$ l/s; $q=24,0$ m³/d

Planeeringuala majandus-joogivee vooluhulk täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Planeeritud kinnistule võetakse veeühendus olemasolevast Pöörise tänava De225 veetorust.

Liitumispunktiks ühisveevarustusega on sulgarmatuur, mis paikneb kuni 1 m kaugusel kinnistu piirist.

Välistulekustutusvesi 25 l/s on tagatud Pöörise tn T2 kinnistu kohal paiknevast hüdrantist (veevõtukohast).

Sisemine tuletõrjeveevarustus

Korterelamule projekteeritakse ehitisesisene A-klassi ja B-klassi tuletõrjeveevärk.

Päästemeeskonna tööde hõlbustamiseks paigaldatakse suitsuvabasse trepikotta A-klassi püstik DN80 ja iga korruse tasandile liitumiskoht+sulgur+kork (DN80 mm Bogdanov tüüpi). Liitumiskoha sulgur on kergesti liigutatav pöördklapiga sulgur. Päästemeeskonna tööliin saab toite tuletõrjekraanide magistraaltorustikust läbi sulgventiili ja tagasilöögiklapi. Päästemeeskonna liinile tuleb vett anda päästeauto kaudu ja selleks ehitada hoone välisseinale ühendusotsad (2 tk) suurusega 80 mm (Bogdanov tüüpi).

A-klassi tuletõrjeveevärgi kustutusvee normvooluhulk 7,5 l/s kolme tundi jooksul.

B-klassi tuletõrjeveevärgi kustutusvee normvooluhulk 2,5 l/s ühe tundi jooksul.

Iga maapealse korruse koridori paigutada üks tuletõrjevoolikukapp ja keldrikorrusele näha ette kolm tuletõrjeveekappi, kokku 19 kappi. Kappidesse tuletõrjekraan, voolik 20 m ning joatoru. Vajalik tuletõrje-vee vooluhulk ja rõhk tagada elektriliste survetõstepumpadega.

Vibroisoleerivale alusele paigaldatud tuletõrjevee pumbad paigutada veemõõdusõlmega ühte ruumi. Tuletõrjepumpade vooluhulgaks 2,5 l/s ja tõstekõrguseks 7,5 bar.

Kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab lahkvoolsena. Pöörise tänaval paikneb De200 reovee ühiskanalisatsioonitoru ja De250 sademevee ühiskanalisatsioonitoru. Pilvetee tänaval paikneb De200 reovee kanalisatsioonitoru.

Pilvetee tänaval T2 paikneb sademevee kanalisatsioonitoru DN300-600. Pilvetee tänaval T1 paikneb sademevee kanalisatsioonitoru DN200-300.

Planeeritud reovee kanalisatsioon

Planeeringuala reovesi juhitakse Pöörise tänava De200 reovee kanalisatsioonitorusse. Planeeritud liitumispunkt (vaatluskaev) ühiskanalisatsiooniga planeeritakse tänava maa-alale kuni 1 m kinnistu piirist väljaspoole.

Arvutuslik vooluhulk $q=4,1$ l/s; $q=24,0$ m³/d

Reovee arvutusäravool täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

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

Sademevee kanalisatsioon

Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 määruse nr 18 Lisa 1 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ järgi on ette nähtud sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses planeeringuala piires, kasutades looduslähedasi sademeveesüsteeme ja/või kasutades seda näiteks kastmiseks või WC-de loputussüsteemis.

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 „Saasteainete piirväärtused ja reovee puhastusastmed“).

Pos 1 sademeveekanaliseerimise eelvooluks on olemasolev Pöörise tn De250 sademevee kanalisatsioonitoru.

Pilvetee tänavale T1 planeeritakse uus sademevee kanalisatsioonitoru De110-ID800 mille eelvooluks on olemasolev Pöörise tänav sademevee kanalisatsioonitoru De250-630.

Kõik Pilvetee tänav olemasolevad restkaevud ja alles jäävad torustikud ühendatakse planeeritava toruga. Pilvetee tänav sademevee keskendatakse enne ärajuhtimist olemasolevasse Pöörise tn torustikku. Otse torusse juhitakse piiratud vooluhulk $q \sim 10-15$ l/s. Vooluhulk otse torusse täpsustatakse ehitusprojekti. Keskendamiseks kasutatakse suuremõdulisi sademeveetorusid ID800. Pöörise tn sademevee vooluhulk piiratakse De160 sademevee kanalisatsioonitoru languga $i=0.005$ vooluhulgaga $q \sim 12$ l/s.

Kadaka tee 70c kinnistu sademevesi läheb praegu Pilvetee tänav T2 eelvoolu DN300. See säilitatakse kuni uue toruühendus valmimiseni Pilvetee tänav planeeritava toruga.

Kinnistul on kaks ühenduskohta tänav sademevee kanalisatsioonitorusse. Kinnistu Kadaka tee 70c Pilvetee tänav sademeveekanaliseerimisega ühinemisel on lubatud kaks liitumispunkti kinnistult, mõlemast liitumispunktist juhtida sademeveet 10 l/s, ülejäänud tuleb kinnistul keskendada. Lahendus täpsustatakse ehitusprojekti. Kadaka tee 72a kinnistult ja Pilvetee tänav 3 kinnistult puudub praegu sademevee ühendus Pilvetee tänavale, lubatud sademevee vooluhulk Pilvetee tänavale on igalt kinnistult 10 l/s, ülejäänud keskendatakse kinnistul või immutatakse pinnasesse. Kinnistutelt on äravoolutoru läbimõõt kuni liitumispunktini De110.

Pilvetee tänavale T2 planeeritakse sademeveetoru ühendus De200, $i=0.005$, vooluhulk $q=22$ l/s.

Pilvetee tänav sademevee keskendamise kogumaht enne Pöörise tänavale juhtimist on $V=65 \text{ m}^3$

Seoses lisanduvate vooluhulkadega Pöörise tänav kanalisatsioonitorusse tuleb olemasolevat Pöörise tänav torustikku rekonstrueerida kuni toru eelvooluni De400. Toru läbimõõtu suurendatakse ühe läbimõõdu võrra.

Täpsed rekonstrueeritavad toru läbimõõdud ja pikkus lahendatakse ehitusprojekti.

Krundi pos 1 vooluhulkade bilanss, eelvool on Pöörise tn De250 sademeveetoru.

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss, eelvool Pöörise tn:										
Ala	Planeeritud kõvakattega pindala, m ²		Haljas-katuse pindala m ²	EVS 848:2021, korduvus 3a, 10 min, arvutuslik intensiivsus q=224 L/(sek*ha)						Haljas-ala, m ²
	Katus	Asfalt		Katus, arvutuslik vooluhulk l/s	Asfalt, arvutuslik vooluhulk l/s	Haljas-katus, arvutuslik vooluhulk l/s	Kokku, arvutuslik vooluhulk l/s	Lubatud vooluhulk l/s	Vajalik keskenda-mise maht m ³	
1	1075	766	1013	24,0	13,9	9,1	47,0	10	22	5433
Pöörise tn sademeveekanaliseerimise juhitud maksimaalne vooluhulk pos 1 kinnistult on q=10 l/s.										

Pilvetee tänav T1 vooluhulkade bilanss, eelvool on Pöörise tänav De250-630 sademeveetoru.

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss, eelvool Pöörise tänav:										
Ala	Planeeritud kõvakattega pindala, m ²		Haljas-katuse pindala m ²	EVS 848:2021, korduvus 3a, 10 min, arvutuslik intensiivsus q=224 L/(sek*ha)						Haljas-ala, m ²
	Katus	Asfalt		Katus, arvutuslik vooluhulk l/s	Asfalt, arvutuslik vooluhulk l/s	Haljas-katus, arvutuslik vooluhulk l/s	Kokku, arvutuslik vooluhulk l/s	Lubatud vooluhulk l/s	Vajalik keskenda-mise maht m ³	
Pilvetee tn T1	0	2920					52,3			575
Kadaka tee 70 c							20			
Kadaka tee 72 a							10			
Pilvetee tn 3							10			
Pilvetee tn T2							22			
Kokku							114,3	12	65	

Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

Veevarustus (planeeringualal)

PE plasttoru De110 PN10- 10 m

Veevarustus (väljaspool planeeringuala)

PE plasttoru De110 PN10- 10 m

Reoveekanaliseatsioon (planeeringualal)

PVC või PP plasttoru De200 SN8- 5 m

Reoveekanaliseatsioon (väljaspool planeeringuala)

PVC või PP plasttoru De200 SN8- 25 m

Sademevee kanalisatsioon (planeeringualal)

PP või PE plasttorud De110-250 SN8 - 140 m

PP plasttorud ID800 SN8 - 125 m

PP sademeveetoru De315-400 (Pöörise tn rekonstrueeritav toru) ~170

4.1.2 Elektrivarustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks Aktsiaseltsi TTP juhised. Pöörise tänaval asuv alajaam Aktsiaseltsile kuulub TTP.

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)	Liitumine
1	Korterelamud	300/250+250	Liitumiskilp kinnistu piiril

Detailplaneeringu ala tarbija elektrivarustus on ettenähtud olemasoleva tarbijale kuuluva komplektalajaama baasil (10/0.4kV trafod kuni 2x1000kVA). Alajaam ja madal- ning keskpinge kaabelliinid perspektiivselt antakse üle Elektrilevi OÜ-le.

Planeeritud madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

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

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud liitumiskilbi asukoht täpsustatakse ehitusprojekti mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetse objekti elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb võrguvaldajale esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

4.1.3 Tänavavalgustus

Detailplaneeringu projekti tänavavalgustuse osa lahenduse aluseks on Enefit Connect OÜ poolt 25.09.2023 välja antud tehnilised tingimused nr 115.

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 olemasoleva tänavavalgustuse lülituskilbi LJS796 toitevõrgu 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:

Pilvetee tn

AXPK 4x16 kaabliga plasttorus

ca 330 m

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

4.1.4 Välisvalgustus

Välisvalgustus on ettenähtud lahendada ehitusprojekti käigus. Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

4.1.5 Sidevarustus

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS 04.10.2023 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38298753 ja Telset OÜ 12.12.2023 väljatatud tehnilised tingimused nr 16-23.

Planeeritud objekti sideliitumine on ettenähtud Telset AS kaablikanaliseerimise baasil kaablikaevust KLNT-2639.

Alternatiivne sideliitumine on ettenähtud Telia-le kuuluvast põhitrassi kaablikaevust k1206A olemasoleva sisesisestuse baasil.

Uus sidekanaliseerimine ehitatakse plasttorudest 100 mm läbimõõduga, kinnistule on ettenähtud individuaalne sidekanaliseerimise sisestus.

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

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

Siderajatistega ühendamise on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja võrguvaldaja poolt väljastatud tööloa alusel.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

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

4.1.6 Soojusvarustus

Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 kinnitatud lisa „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ järgi jääb planeeritud ala kaugkütte piirkonda.

Kaugküte

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ kohasesse kaugküttepiirkonda.

Planeeritud krundi soojusvarustuse lahenduse aluseks on AS-i Utilitas Tallinn 16.11.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 23TT-08990.

Planeeritud ala soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Soojuskoormus on ca 0,75 MW.

Planeeritud ala on ettenähtud ühendada kaugküttevõrguga Pöörise tn 10 kinnistul, kus paikneb AS Utilitas Tallinn kuuluv soojustorustik läbimõõduga DN100 mm. Tehniliselt võimalik ühenduskoht täpsustada ehitusprojekti käigus. Planeeritud kinnistu kaugkütte liitumispunkt on kavandatud krundi piirile. Planeeritava liitumistorustiku läbimõõt on DN80 mm.

Kaugküttevõrgu soojuskandja parameetrid on:

- maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6 MPa;
- maksimaalne temperatuur: 130 °C.

Soojussõlm planeerida soojuskoormuse sõltumatu ühendusskeemiga.

Soojustorustik planeeritud maa-alusena, projekteerimisel tuleb kasutada eelisoleeritud lekkeotsimissüsteemi kontrolltraatidega torud (vastavalt standardile EVS-EN 253, 448, 488 ja 489).

Planeeritud kaugküttetorustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja reaalselt rajatavatele mahtudele. Kuna detailplaneeringu staadiumis on teadmata soojussõlmede asukohad, täpsustada hoonete (kruntide) soojuse ühendustorustiku asukohad ehitusprojekti.

Kaugjahutus

Detailplaneeringu koostamise hetkel ei planeeri AS Utilitas Tallinn Mustamäe piirkonda kaugjahutust. Ehitusprojekti koostamisel küsida AS Utilitas Tallinna käest, kas antud

ajahetkeks on piirkonnas kaugjahutuse võimekus ja kui on, siis küsida kaugjahutuse tehnilised tingimused.

Hoone jahutust saab lahendada ehitusprojekti koostamisel ehituslike ja arhitektuursete võtetega.

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

5. KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

Olemasolevate tehnovõrkude- ja rajatiste teenindamiseks on isiklike kasutusõiguste või servituutidega koormatud järgmised kinnistud:

Pos 1:

- Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 04.05.2016 sõlmitud lepingu punktidele 2, 3, 4 ja lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile.

Pos 2:

- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne isiklik kasutusõigus maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 10.04.2019 lepingu lisaks nr 8 oleval skeemil, 10.04.2019 lepingu punktides 3, 4.8 ja 5 kokku lepitud tingimustel.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne isiklik kasutusõigus veetorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 03.05.2021 lepingu lisaks nr 4 oleval skeemil, 03.05.2021 lepingu punktides 3 ja 4.4 kokku lepitud tingimustel.

Pöörise tänav T2:

- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 17.09.2013 lepingu punktile 3 ja lepingu lisaks olevale plaanile.
- Isiklik kasutusõigus AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni majandamiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuses vastavalt 27.05.2015 lepingu punktile 3. ja lepingu lisaks olevale plaanile.

5.2 Planeeritud kitsendused

5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

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

Olemasolevate ja kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste, mille ehitamiseks ja kasutamiseks on vaja servituudid seada võrgu valdaja kasuks kui loetelus ei ole märgitud teisiti:

Pos 1:

- Olemasolev vee- ja kanalisatsioonitoru, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole;
- Planeeritud tänavavalgustuse, madalpinge ja keskpinge kaablikoridor 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole;

Pos 2:

- Planeeritud tänavavalgustuse ja keskpinge kaablikoridor 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole;
- Planeeritud sademevee kanalisatsioonitoru, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole;

Pöörise tänav T2:

- Planeeritud kaugküttetorustikule võrguvaldaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole;
- Planeeritud liitumiskilbile võrguvaldaja kasuks, kaitsevööndi ulatuses 2 m.
- Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitoru, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole;
- Planeeritud sidekanalisatsioon, koridori laiusega 1 m teljest mõlemale poole;
- Planeeritud tänavavalgustuse ja keskpinge kaablikoridor 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

Pöörise tn 10:

- Planeeritud kaugküttetorustikule võrguvaldaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

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

6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Pos 1:

- 14-korruseline hoone projekteerida olemasolevate Pöörise kvartali hoonetele sarnaselt, nii arhitektuuriliselt kui ka hoone fassaadi väline toon, et uus hoone moodustaks olemasolevate hoonetega ühtse kompleksi.
- 14-korruseline hoone kavandada sarnase kõrgusega nagu Pöörise tänava 14-korruselised hooned.
- Katusekalle 0, katusekatte materjaliks rullmaterjal
- Hoone välisviimistluses kasutada krohvitud pinda ja klaasist rõdupiirdeid.

- Hooviala väiksem hoone peab olema Pöörise kvartali hoonestusest eristuv, kuid terviklikku elukeskkonda loov. Õhuline ja pargialasse sulanduv. Välisviimistluse materjalidest sobivad betoon, puit, krohv või klaas.

6.2 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded

Planeeringualale on koostatud haljastuse hinnang Pilvetee tn 5 ja Pilvetee tänav T1 (vt Lisa 4.2), mida on arvestatud haljastuse lahenduse välja töötamisel. Haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks on antud järgnevad soovitusel:

- Säilitada võimalikult palju väärtuslikku ja olulist haljastust.
- Täiendavat kõrghaljastust kavandada ala lõunaossa tekitades säilitatavate puudega pargiala.
- Madalhaljastust kavandada parkimisalade serva ja maa-aluse korruse katusele.
- Istikud ja istutustööd peavad vastama standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 939:2020 „Puittaimed haljastuses.“ osa 1-4 ja Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetele.
- Pöörise tänav T2 äärde näha ette puude rida.
- Ehitusprojekti koosseisus koostada terviklik väliruumi sh uushaljastuse, mänguväljaku ja puhkeala lahendus. Projekteerimistöödesse kaasata diplomeeritud maastikuarhitekt.
- Ehituse käigus tuleb tagada säilitatavatele puudele igakülgne kaitse.
- Tehnovõrkude kaitsevööndite läheduse tõttu tuleb puude istutamisel arvestada juurte tõkestamise meetmetega (juuretõkkekanas).
- Puudel ja põõsastel tuleb teostada hoolduslõikus, eemaldades kuivanud oksad ja oksatüükad.
- Jälgida IV klassi hinnatud puude tervislikku seisukorda. Kui võras hakkab kuivamist juurde tekkima, siis kaaluda puude likvideerimist.
- Asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, rajatakse linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt määratud kohta.
- Ehitusprojekti koostamise käigus teostada Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane rohttaimede inventeerimine. Rohttaimede inventuuri välitööd teostada ajal, kui kaitsealustele liikidele iseloomulikud määramistunnused on nähtaval. Inventuuri peab teostama kaitstavaid taimeliike tundev ekspert.
- Pilvetee tänav äärse haljasala äärde kavandada tõstetud äärekivi või muud ehituslikud võtted, et takistada autode parkimist haljasalale.
- Ehitustööde kavandamisel tuleb väärtuslikumad puud säilitada suuremate, looduslikult väljakujunenud gruppidega
- Looduslikku tasakaalu ohustava võõrliigi pargitatra kasvukohad tuleb likvideerida väljakaevamise teel kuivõrd selle säilitamine hakkaks püsivalt ohustama nii haljastuslahendust kui ka rajatist. Kaevesügavus peab olema selline, et kogu juurestik saadakse kätte. Juurtega pinnas tuleb teiselada.

6.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

6.3.1 Liikluskorralduse alased nõuded

- Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama Eesti Standardi EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetele.
- Panduste pikikalle soovituslikult kuni 10-12%.
- Parklast väljasõitude ja kergliiklusteede ristumiskohtades tagada hea nähtavus ning jalakäijate turvalisus.

- Sisehoovi kavandatud parklad ja nende juurdepääsud kavandada õuealana, rakendades liikluse rahustamise meetmeid ning projekteerides näiteks haljastusega liigendatud ja vett läbilaskva katendiga parkimiskohti.
- Projekteerida kõnniteede katend jätkuvana ristumistel krundile või parklasse sissesõiduga. Ristmikel projekteerida ratta- ja kõnniteele 0 cm kõrgused äärekivid või äärekivideta lahendus.

6.3.2 Keskkonnaalased nõuded

Keskkonnaseisundi hinnangust ja reostusuuringust tulevad nõuded:

Pilvetee tn 5 keskkonnaseisundi hindamine koostati oktoobris 2023 (Maves OÜ töö nr 23104), mille käigus leiti arvestades kinnistu senist kasutusotstarvet ei saa pinnasereostuse esinemist täielikult välistada. 2023 detsembris koostati Pilvetee tn 5 reostusuuring (Maves töö nr 23119). Pinnas oli visuaalselt ja lõhnapoolest puhas. Analüüsitud pinnaseproovide põhjal uuringualal reostust ei esine. Kuna uuritava alal reostust ei tuvastatud, ei ole vaja täiendavaid uuringuid ega saneerimistööde teostamist.

- Juhul kui ehitustööde käigus tuvastatakse visuaalset (nt vedela õli tilku) või olfaktoorse (tugev kütusehais) pinnasereostust, tuleb kaevetööd peatada ja konsulteerida keskkonnaspetsialistiga sellise pinnase edasise käitlemise osas

Radooniriski uuringust tulenevad nõuded:

Radoonisisalduse mõõtmine pinnasest koostati oktoobris 2023 (Tulelaev OÜ). Pilvetee tn 5 kinnistu liigitub kõrge radoonisisaldusega pinnasega alaks.

- Soovitav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile, tarindite radoonikindlad lahendused so hermeetilised esimese korruse tarindid (radoonitõkkekile) ja alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon (radoonikaevud).

Müra:

Keskkonnamüra hinnang ja lennumüra mõõtmised teostati veebruaris 2024 (Kajaja Acoustics OÜ töö nr 24033 ja töö nr 24033-2). 5-korruselise hoone juures on täidetud Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud III kategooria sihtväärtuse nõuded ning 14-korruselise hoone juures on täidetud III kategooria piirtaseme nõuded. Mänguväljaku ja rekreatsiooniala puhul II kategooria sihtväärtuse nõuded.

Mõõtmistulemused näitasid, et lennumüra tasemed jäävad vastuvõetavatesse piiridesse, kuid mõõdetud helirõhutase sõltus lennuki tüübist ja kellaajast.

- Hoonete eluruumide projekteerimisel tuleb arvestada müra normtasemetega.
- Projekteeritavate hoonete välispiirete konstruktsioonid tuleb valida minimaalselt selliselt, et tänava poole jäävate mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirete ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w+Ctr} \geq 35...40$ dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liiklusemüratasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liiklusemüratasemest.
- Hoone konstruktsioonitüüpide ning avatäidete valikul tuleb arvestada lennuliikluse mõjuga.
- Hoone rajamisel tuleb eluhoonete välispiirete üksikud elemendid valida selliselt, et välispiirete ühisisolatsioon ei oleks väiksem Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded“.

- Tagada hoonetes müra vastavus sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" kehtestatud normtasemetele.
- Vastavalt Eesti standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 – "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleb projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonidele rakendada välispiirde ühisisolatsiooni indeksit $R'_{tr,s,w}$, vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele.
- Äripindadelt levivad müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ välja toodud normtasemeid.
- Hoonete tehnoeadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada, et tehnoeadmete müra ei ületaks keskkonnaministri KeM määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid.
- Detailplaneeringuga kavandatava 14-korruselise hoone kõrval asub olemasolev alajaam. Amet soovib hinnata ka alajaamast tulenevat mürataset, et olla kindel mürataseme vastavuses KeM määruses nr 71 tooduga. Vajadusel tuleb võtta kasutusele müra leevendavad meetmed ning hinnata nende tõhusust läbi mõõtmiste.
- Jälgida, et ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ alusel peab õhumüra isolatsiooni indeks korteri elu- ja magamistoas olema $R'_{tr,s,w} \geq 35\text{dB}$.
- Vastavalt Eesti standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 – "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleks projekteeritavate hoonete välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 30\text{ dB}$, olenevalt planeeritava hoone otstarbest ja paiknemisest kinnistul. Välispiirete nõutava heliisolatsiooni tagamiseks arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid) välisseinas ei vähenda välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida täiendavat sademevett naaberkinnistutele.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada osaliselt pinnasesse.
- Kõvakattega krundiosal koguda sademevesi restkaevudesse.
- Maa-aluste parklate heitvesi puhastada lokaalselt ja juhtida reoveekanaliseerimisele.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojektis.

Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks:

- Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude (sh ümbertõstetavad tehnoajatised) ehitusloa/ehitusteatise peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega.

Hoone ehitustöödega saab alustada peale ehitusalast ümber tõstetavate tehnovõrkude ümber ehitamist.

6.3.3 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 01.03.2021 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

- Tule leviku takistamiseks projekteerida uus hoone TP-1 tuleohutusklassile vastavalt.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Seal, kus ligipääsu rasketehnikale ei ole võimalik, tuleb tagada hädaväljapääsud hoonest (näiteks rõduluukide kaudu). Täpne lahendus antakse ehitusprojekti.
- Ümber kõrghoone tuleb kavandada kõnnitee kõrvale tugevdatud pinnas raske päästetehnika juurdepääsuks. Tugevdatud pinnase orienteeruvad asukohad on kantud vastava tingmargiga põhijoonisele DP-2.
- Hoones kasutada tulekahjusignalisatsioonisüsteemi.
- Korterelemule projekteerida ehitisesisene A-klassi ja B-klassi tuletõrjeveevärk.
- Päästemeeskonna tööde hõlbustamiseks paigaldada suitsuvabasse trepikotta A-klassi püstik DN80 ja iga korruse tasandile liitumiskoht+sulgur+kork (DN80 mm Bogdanov tüüpi). Liitumiskoha sulgur ehitada kergestiliigutatav pöördklapiga sulgur. Päästemeeskonna tööliinile projekteerida toide tuletõrjekraanide magistraaltorustikust läbi sulgventiili ja tagasilöögiklapi. Päästemeeskonna liinile anda vett päästeauto kaudu ja selleks ehitada hoone välisseinale ühendusotsad (2 tk) suurusega 80 mm (Bogdanov tüüpi).
- Iga maapealse korruse koridori paigutada üks tuletõrjevoolikukapp ja keldrikorrusele näha ette kolm tuletõrjeveekappi, kokku 19 kappi. Kappidesse tuletõrjekraan, voolik 20 m ning joatoru. Vajalik tuletõrje-vee vooluhulk ja rõhk tagada elektriliste survetõstepumpadega.
- Vibroisoleerivale alusele paigaldatud tuletõrjevee pumbad paigutada veemöödusõlmega ühte ruumi. Tuletõrjepumpade vooluhulgaks 2,5 l/s ja tõstekõrguseks 7,5 bar.
-

6.3.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

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

- Planeeritud alal hea nähtavus ja valgustus
- Ala korrashoid
- Tugevad ukSED, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdmise riski

6.3.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused. Eelistada tehnovõrkude rajamist avalikule maale, lähtuda Ehitusseadustiku § 70 toodud põhimõtetest ning linna reguleerivatest õigusaktidest.

Alad, mille ulatuses on vaja seada servituut tehnovõrkude rajamiseks ja kasutamiseks on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Notariaalsed lepingud servituutide seadmiseks tuleb sõlmida enne tehnovõrkude ehitamist.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Parkla põrandale kogunev vesi tuleb suunata reoveekanalisatsiooni.
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee- ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud, torustike kõrgusmärgid ühendus- ja ümberühendussõlmedes, liitumispunktide asukohad) tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamisel.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Ehitusprojekti koostamisel arvestada Tallinna linna ühisveevärgi arendamise kava kehtiva redaktsiooniga ja koostatud sadevee lahkvoolse ärajuhtimise skeemiga.

Elektrivarustus:

- Olemasolevad madalpinge kaablid tuleb likvideerida.
- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

•

Tänavavalgustus:

- Valgustite värvustemperatuur peab olema 3000K, ülekäiguradadel peab olema min. 5000K. Tänavavalgustite kaitseaste peab olema vähemalt IP66, vandaalikindlus vastavalt valgusti paigalduskõrgusele: 6 meetrit ja kõrgem - IK07 ja kuni 6 meetrit - IK08.
- Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.
- Tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.
- Põhi- või tööprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.

Välisvalgustus:

- Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.
- Välisvalgustus lahendada ehitusprojektiga.

Sidevarustus (Telia Eesti AS):

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

Sidevarustus (Aktsiaselts Telset):

- Ehitustööd teostada vastavalt seletuskirja Töö nr. 23099, p.4.3.3 *Sidevarustus*, Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 16-23 , 18.12.2023.a.
- Ühendamine Telseti sidevõrguga näha ette sidekaevust nr. KLNT-2639 (kaev asub kinnistu trafoalajaama juures). Sisendid objektini/hooneni näha ette ühetorulisena (TEL OPTO, Ø100 mm x 4,8; A tugevusklassiga). Lubatud kasutada kaartorusid. Hoone sisend lõppeb hoone tehnilises ruumis. Ka hoonetesse sisenemisel võimalusel mitte kasutada painduvtorud. Ühinemine Telseti sidevõrguga ettenähtud alates olemasolevast sidekanalisatsioonist kinnistu.
- Olemasolevate torude paiknevuse tuvastamine teostada surfimisega. Sidekanalisatsiooni kaitsevööndis (1 m trassist mõlemale poole) tuleb kaevetööd teostada käsitsi.
- Nimetatud piirkonna kaevetöödele tuleb taotleda tööloa. Enne Aktsiaselts Telset sidekanalisatsiooni kaitsevööndis kaevetöödega alustamist, kutsuda kohale Aktsiaselts Telset esindaja.
- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise/liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise nõuetest. Tagada Aktsiaselts Telset olemasolevatele sideehitistele nõuetekohane kaitsmine /säilimine.
- Olemasoleva sidetrassi jäämisel projektalasse, tuleb kindlaks teha koos võrguvaldaja esindajaga nende paiknemissügavus projekteeritud katte suhtes ja

normile mitte vastava sügavuse korral ette näha kaitsemeetmed või alla laskmine sh sidekaevude kõrguse reguleerimise.

- Sidekanalisatsiooni ümbertõstmisega/rajamisega koos tuleb projekteerida sidekaablite ümbertõstmised ja ühenduste ümberlülitamised.
- Aktsiaseltsi Telset sidekanalisatsiooni kaitsevööndis töötamisel järelevalve teostamise eest tasub ehitaja. Pärast tööde lõpetamist kontrollida Aktsiaseltsile Telset kuuluva sidekanalisatsiooni torude läbitavust. Kanalisatsiooni mitteläbitavuse korral tuleb rikked kõrvaldada. Tööde eest tasub ehitaja.
- Paigaldatud sidekanalisatsiooni täitedokumentatsioon esitada Aktsiaseltsile Telset digitaalselt e-mail teel projekt@telset.ee või telset@telset.ee ühe nädala jooksul peale tööde lõpetamist.
- Kui ehitustööde käigus tekkivad tööprojektist kõrvalekaldumised, tuleb need eelnevalt kooskõlastada Aktsiaseltsi Telset volitatud esindajaga, kes otsustab projekteerija kaasamise ja projekti dokumentide muutmise vajadust. Kõik lisatööd (ettenägematud tööd), mis on seotud tööprojektist kõrvalekaldumisega (sidetorude ja kaevude ümbertõõtmine, süvendamine ning ümberehitamine), toimub tööde teostamisest huvitatud isiku kulul.
- Küsimused, mis on seotud Aktsiaseltsi Telseti siderajatiste- ja uue trassi ristumistega, lahendada koha peal Aktsiaseltsi Telset esindaja juuresolekul. Pinnase külmumise korral üle 30 cm on sidekanalisatsiooni kaitsevööndis kaevetööd keelatud.

Soojusvarustus:

- Soojusvarustus tuleb lahendada kaugkütte baasil.
- Hoone soojusvarustus tuleb lahendada sõltumatu soojuskoormuse ühendusskeemiga.
- Planeering on koostatud vastavalt AS Utilitas Tallinn poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.
- Planeeritavale ja rekonstrueeritavale torustikule on vaja seada Aktsiaselts Tallinna Soojus kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus.
- Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja -pikkused.
- Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda AS-ilt Utilitas Tallinn konkreetsed tehnilised tingimused.

7. KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

- Kavandatud on piirkonda sobiv uushoonestus, mis moodustab Pöörise elamukvartaliga ühtse terviku.
- Elamute vahele on kavandatud rekreatsiooni- ning õuealad.
- Arvestatud on võimalikult suures ulatuses olulise ja väärtusliku haljastuse säilimisega, mis annab lisaväärtust hoovialadele.
- Jalakäijate ja jalgratturitele on kavandatud avalikult kasutatav kergliiklustee Pöörise tänavalt kuni Kadaka tee jalg- ja jalgrattateeni.

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

Amortiseerunud ärihoonete asemele rajatakse kaasaegsed eluhooned ja mänguväljakutega haljasalad, mis tõstavad piirkonna väärtust, elukvaliteeti ja parandavad linnaruumi.

Tänavaruumide korrastamine toob kaasa liiklusohutuse parendamise ja kõnniteede kvaliteedi tõstmise, mis loob turvalisemad ja meeldivamad jalakäijate liikumisvõimalused.

7.3 Vastavus Mustamäe linnaosa üldplaneeringule

Mustamäe linnaosa üldplaneeringu maakasutuskaardi järgi paikneb kinnistu KADAKA II kvartalis linnaosakeskuse/äriehitiste/elamute arengualal (A-7), kus on võimalik keskuse ja elufunktsioonide integreerimine. Parkimine tuleb lahendada oma krundil, tuleb tagada üldkasutatava avaliku ruumi olemasolu ja ala sisese kergliiklusteede võrgustiku olemasolu.

Detailplaneeringuga on kavandatud kaks elamut: üks kuni 14-korruseline ning üks kuni 5-korruseline korterelamu. Parkimine on lahendatud omal kinnistul maa-alustel parkimiskorrustel ja osaliselt maapealsel korrusel. Haljastuse osakaal planeeritud kinnistul on 59%.

Detailplaneeringu lahendus vastab Mustamäe linnaosa üldplaneeringu tingimustele.

7.4 Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutumine

Planeeritud alal kehtib Tallinna Linnavalitsuse 16.08.2006 korraldusega nr 1633-k kehtestatud Kadaka tee 72B kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP010820), millega määrati ehitusõigus ühe 4- korruseline äri- ja tootmishoone ning kahe 2-korruselise laohoone ehitamiseks. Detailplaneeringu lahendus on ellu viimata.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist muutub vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõikele 8 sama planeeringuala kohta Tallinna Linnavalitsuse 16.08.2006 korraldusega nr 1633-k kehtestatud Kadaka tee 72B kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP010820) kehtetuks.

7.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse 27.09.2023 korraldusega nr 862 ja koostamisel arvestati järgnevaid lähteseisukohti ja tingimusi:

1. hoone kavandada 14-korruseline olemasolevate Pöörise kvartali hoonetele sarnaselt, nii arhitektuuriliselt kui ka hoone fassaadi väline toon, et uus hoone moodustaks olemasolevate hoonetega ühtse kompleksi. Hoone kavandada sarnase kõrgusega nagu Pöörise tänava 14- korruselised hooned;
 - *Täidetud. Planeeritud on uus 14-korruseline eluhoone Pöörise tänava äärde. Uus hoone tuleb projekteerida Pöörise tänava ääres olevate hoonetega ühtses stiilis. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded on toodud seletuskirja punktis 6.1.*
2. krundile kavandatav teine hoone näha ette tunduvalt väiksem ja kavandada Pilvetee 3 poole jättes krundi sügavusse pargiala;
 - *Täidetud. Teine eluhoone on kavandatud kuni 5 maapealse korrusega. Madalam eluhoone on kavandatud Pilvetee tn 3 kinnistu poolsesse külge. Kinnistu lõunapoolsesse külge on kavandatud pargiala.*
3. kinnistu Pöörise tänav T2 ette näha puude rida;

- *Tehtud. Pöörise tänav T2 äärde on kavandatud puude rida. Vastav tingimus on lisatud seletuskirja p 6.2.*
- 4. teha insolatsiooni analüüs arvestades olemasoleva parkimismaja mõju planeeritavale 14-korruselisele korterelamule;
 - *Tehtud. Kõik uuritud korterid saavutavad kõrge insolatsioonitaseme. Uuritud ruumide hulgas ei leidunud selliseid, kus insolatsiooninõue on täitmata. Insolatsioonianalüüsi tulemus on lisa 4.4.*
- 5. autode ja jalgrattaparkimine näha ette omal krundil ning maksimaalselt hoonete mahus nähes ette krundil võimalikult suure kõrghaljastusega ala koos avaliku ruumi lahendusega. Parkimise puhul eelistada maa-alust parkimist, vältida suurt ja domineerivat parkimishoonet;
 - *Tehtud. Enamus parkimiskohti on kavandatud kahele maa-alusele korrusele. Hoovialale maa peale on kavandatud 18 parkimiskohta.*
- 6. kavandada Pilvetee tänava lahendus alates Pöörise tänavast kuni Kadaka tee rekonstrueerimise mahus välja ehitatava ristmikuni, nähes ette kõnni- ja/või kergliiklusteed (vähemalt ühel pool teed) Pöörise tänavast kuni Kadaka teeni;
 - *Tehtud. Pilvetee tänav Pöörise tänavast kuni Kadaka teeni on ette nähtud rekonstrueerida, ühele poole teed on kavandatud 3 m laiune jalg- ja jalgrattatee.*
- 7. parkimiskohtade vajadus tagada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ vahevööndi normatiivi alusel;
 - *Tehtud. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt kehtivale parkimisnormatiivile. Tabel on toodud seletuskirjas ptk 3.8.*
- 8. teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele;
 - *Tehtud. Liikluskorralduse ja parkimise lahendus on seletuskirjas p 3.8 ja nõue tagada ehitusprojekti koostamisel teede, parklate jm rajatiste vastavus standardile on lisatud seletuskirja ptk 6.3.1.*
- 9. tagada jalgrataste parkimiskohad, lahendus ja taristu vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018–2028“ nõuetele ning esitada jalgrataste parkimiskohtade arvutus;
 - *Tehtud. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt „Tallinna rattastrateegia 2018-2028“. Tabel on toodud seletuskirjas ptk 3.8.*
- 10. näha ette ehitusseadustiku § 65¹ alusel elektriauto laadimistaristu;
 - *Tehtud. Laadimistaristu vajadus on arvutatud vastavalt ehitusseadustikule. Tabel on toodud seletuskirjas ptk 3.8.*
- 11. tagada krundil maapinnaga ühendatud haljastatud pinna osakaal vähemalt 50%;
 - *Tehtud. Maapinnaga ühendatud haljastatud pinna osakaal planeeritud krundil on 59%.*
- 12. teostada Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine. Kaitstavate taimeliikide inventuuri välitööd teostada ajal, kui neile iseloomulikud määramistunnused on nähtaval. Inventuuri peab teostama kaitstavaid taimeliike tundev ekspert;
 - *Tehtud. Planeeringualale on koostatud haljastuse hinnang 2023 aastal (vt lisa 4.2). Hinnangu koostaja on Sulev Järve (Dendro SJ OÜ).*

13. tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“;
- *Täidetud. Likvideeritava haljastuse tabel on toodud planeeringu seletuskirjas ptk 3.5.1. Planeeringualale on ette nähtud tänaväärsed puuderead ja täiendav haljastus hoovialadele, mille täpne maht lahendatakse ehitusprojekti käigus koostöös maastikuarhitektiga. Nõuded haljastuse rajamisele on toodud seletuskirjas ptk 6.2.*
 -
14. säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada;
- *Täidetud. Teed ja tehnovõrgud on planeeritud maksimaalselt säilitatavat kõrghaljastust säästvalt. Rajatistele vältimatult liiga lähedale jäävad puittaimed on märgitud likvideeritavaks.*
15. detailplaneeringu koostamisel arvestada ringmajanduse põhimõtteid (sh hoonete mitmekutsionaalsus, efektiivne ruumi kasutamine, ümberplaneerimise võimalused, ehitiste energiatõhusus, ressursside säästev planeerimine);
- *Planeeringus on kavandatud kaks korterelamut ja krundile on ette nähtud jäätmete kogumise kohad mõlema elamu juures.*
16. määrata olmejäätmete kogumiskohad krundi põhiselt arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet. Olmejäätmete kogumiskoht peab vastama Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ § 21 nõuetele, kogumismahutite teisel dusee jäätmeveokini peab olema maksimaalselt 10 m pikk. Tagada ligipääs teenindustranspordile ja -personalile, vajadusel määrata servituudi vajadus igakordselt teenindustranspordi ning -personalile kasuks. Arvestada olmejäätmete kogumiskoha ruumi vajadusega ning vaba ruumiga suurjäätmete vaheladustamiseks ja mahutite teisel dusee;
- *Täidetud. Arvestatud on uue Tallinna Linnavolikogu 09.02.2023 vastu võetud määrusega nr 3. Mõlema kavandatud hoone juurde on näidatud võimalik jäätmete kogumise tänav aärde või parkla juurde, et oleks tagatud teenindustranspordiga ligipääs.*
17. koostada keskkonnaseisundi ülevaade ning viia läbi pinnase ja põhjavee reostusuuring selleks pädevust omava isiku poolt arvestades piirkonnas tehtud geoloogilisi ja keskkonnauuringuid. Reostusuuringu lähteülesande koostamisse kaasata Tallinna Strateegiakeskus;
- *Täidetud. Keskkonnaseisundi hinnang on lisa 4.3. Planeeritud ala vaatlusel reostust ei tuvastatud aga alale ei ole varem koostatud reostusuuringut. Planeeringu koostamise käigus teostati Pilvetee tn 5 kinnistule reostusuuring (lisa 4.5). Pilvetee tn 5 kinnistul reostust ei fikseeritud ja seega võib pinnase seisundi analüüsitud ühendite osas lugeda keskkonnale ja inimese tervisele ohutuks. Uuringualal ei ole vaja teha saneerimistöid ega täiendavaid uuringuid.*
18. teha pinnase radoonitaseme mõõtmised vastavalt Keskkonnaministeeriumi juhendmaterjalile „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“. Määrata vajadusel hoone ehitamiseks radoonikaitse meetmed;
- *Täidetud. Planeeringualale on teostatud radoonisisalduse mõõtmine pinnasest 2023 aastal. Mõõdetud territoorium liigitub kõrge radoonisisaldusega pinnasega*

alaks. Radoonimõõtmise raport on lisatud LISA 4.1 alla. Soovitused ehitusprojekti koostamiseks on toodud seletuskirja p 6.3.2.

19. määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:

- 19.1 ehitusprojekti koosseisus koostada terviklik väliruumi, sh uushaljastuse, mänguväljaku ja puhkeala lahendus ning projekteerimistöödesse kaasata maastikuarhitekt;
 - 19.2 näha ette hoone mahus paikneva põrandavee suunamine reoveekanalisatsiooni.
- Täidetud. Vastavad nõuded on lisatud seletuskirja p 6.2 ja p 6.3.2 alla

7.6 Vastavus lähtedokumenditele

7.6.1 Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt määrusele.

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

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt käskkirjale.

7.6.3 Vastavus Eesti standardile EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”

Hooned on kavandatud nii, et kõikides korterites on võimalik tagada piisav insolatsioonikestus.

Planeeringulahendus vastab Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”.

7.6.4 Vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2020. a veebruari „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile”

Lähialal ei paikne elamuid ega lasteasutusi, mille insolatsioonitingimusi kavandatud hoonestus võiks mõjutada. Hoonestus on kavandatud nii, et on võimalik tagada piisav insolatsiooni kestus eluruumides. Insolatsioonianalüüs on lisatud LISA 4.4 alla.

7.6.5 Vastavus siseministri 01.03.2021 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 01.03.2021 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Detailplaneering on koostatud vastavalt määrusele.

Hooned on kavandatud enam kui 8 m kaugusele külgnevatel kinnistutel asuvatest hoonetest. Tingimused hoonete projekteerimiseks on määratud seletuskirja peatükis 6.1, tuletõrje veevarustust on käsitletud seletuskirja peatükis 4.1.1.

7.6.6 Vastavus Eesti Standardile EVS 809-1 „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.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Eesti Standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on peatükis 6.3.4. Nõuete täitmisel tagatakse läbimõeldud, esteetiliselt nauditav ja hästitoimiv linnaruum ning lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku säilimine.

7.6.7 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“

Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 kinnitatud lisa „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ järgi jääb planeeritud ala kaugkütte piirkonda.

Uute hoonete soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

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

Likvideeritavate puude asemele istutatava haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 116.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja lõplik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

7.6.9 Vastavus Eesti standardile EVS 843 „Linnatänavad“

Planeering on kooskõlas Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Tänavääärsed kergliiklusteed on planeeritud 3 meetri laiused. Maa-alusele korrusele viiva panduse kalle on planeeritud 10-12%.

7.6.10 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“

Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on lähtutud Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusest nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Kruut asub vahevööndi piirkonnas. Vahevööndis on arvutuslik parkimiskohtade arv minimaalne võimalik.

7.6.11 Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 otsusega nr 41 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028“

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028.

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus on toodud seletuskirjas ptk 3.8. Strateegia kohaselt on lubatud esialgu alale planeerida vähem jalgratta parkimiskohti ning jätta võimalus vajadusel kohti juurde luua. Jalgrataste pikaajaline parkimine on ette nähtud maa-alusele korrusele panipaikadesse ja jalgrataste hoiukohta. Eelistatud on jalgrataste hoiustamine panduse vahetus läheduses nii, et jalgrattaga saab mööda pandust sisse-

välja sõita. Täiendavad jalgrataste parkimiskohad on ette nähtud mugavalt ligi pääsetavatesse rattamajadesse.
Lühiajaliste parkimiskohtade võimalikud asukohad on ette nähtud hoonete sissepääsude lähedusse tänava tasandile.

7.6.12 Vastavus Tallinn Linnavalitsuse 10.06.2020 määrusele nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“

Detailplaneering ja haljastuslik hinnang on koostatud vastavalt Tallinn Linnavalitsuse 10.06.2020 määrusele nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“. Planeeringualale on koostatud 2023. aastal haljastuslik hinnang (vt Lisa 4.2), milles antud soovitusel haljastuse säilitamiseks ja hoolduseks on kajastatud seletuskirjas ptk 6.2. Invasiivse võõrliigi likvideerimise soovitusel on toodud seletuskirja ptk 3.5

7.6.13 Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja mürauringus antud soovitudele

Planeeritud ala puhul on tegemist Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ mõistes III kategooria ehk keskuse maa-alaga.

Planeeringualale on koostatud 2024 aastal keskkonnamüra hinnang (lisa 4.6).

Müratasemete arvutused teostati olemasolevas olukorras vastavalt 2022. aasta liikluskoormuste andmetele ning perspektiivses olukorras vastavalt 2045. aasta liiklusprognoosile. Planeeringuala müratundlikule osale (eelkõige mänguväljakule) mõjub 2022. aasta kui ka 2045. aasta liikluskoormuse olukorras päevasel ajal müratsoon $L_d = 50...54$ dB ning öisel ajal müratsoon $L_n = 40...45$ dB. 2022. aasta liiklusolukorras mõjuvad 14-korruselise hoone Pöörise tänava poolsele fassaadile päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 60$ dB ning öisel ajal $L_n \leq 51$ dB ning 5-korruselise hoone Kadaka tee poolsele fassaadile päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 57$ dB ning öisel ajal $L_n \leq 49$ dB. 2045 aasta liiklusolukorras mõjuvad 14-korruselise hoone Pöörise tänava poolsele fassaadile päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 61$ dB ning öisel ajal $L_n \leq 51$ dB ning 5-korruselise hoone Kadaka tee poolsele fassaadile päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 57$ dB ning öisel ajal $L_n \leq 49$ dB. 5-korruselise hoone juures on täidetud Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud III kategooria sihtväärtuse nõuded ning 14-korruselise hoone juures on täidetud III kategooria piirtaseme nõuded. Mänguväljaku ja rekreatsiooniala puhul II kategooria sihtväärtuse nõuded.

Mürahinnangu raames viidi läbi lennumüra mõõtmised. Mõõtmiste tulemusena selgus, et lennuliiklusest põhjustatud maksimaalne müratase päevasel ajavahemikul on $L_{AF,max} = 64-72$ dB ja öisel ajavahemikul $L_{AF,max} = 66-68$ dB. Tegu on lühiajaliste mürasündmustega, mis kestavad kokku 50-80 sekundit. Planeeringualal ei toimu lennuliiklusest tingitud maksimaalse kriitilise helirõhutaseme ületamist.

Mürauringust tulevad nõuded ja soovitusel on toodud seletuskirja punktis 6.3.2.

7.7 Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine

Projekti juht

Irene Mustkivi