

## SISUKORD

SELETUSKIRI .....	1
1. DETAILPLANEERIMISE PROJEKTI KOOSTAMISE ALUSED .....	1
2. LÄHTEMATERJALID .....	1
3. PLANEERINGUS KAVANDATU .....	1
3.1 Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus .....	1
3.2 Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid .....	2
3.3 Detailplaneeringuga kavandatu .....	2
3.3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	2
3.3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted .....	2
3.4 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad .....	2
3.5 Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	3
4. HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED .....	3
4.1 Haljastus .....	3
4.2 Jäätmehoolduse korraldus .....	3
4.3 Õhu ja mürasaaste .....	4
5. AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	4
6. LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE PÕHIMÕTTED .....	4
7. KOKKUVÕTE KESKKONNAUURINGUSTEST .....	4
8. TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	5
8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine .....	5
8.2 Elektri- side ja tänavavalgustuse lahendamise põhimõtted .....	6
8.3 Küttevõrk .....	6
9. KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....	7
10. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS .....	7
10.1 Arhitektuurinõuded .....	7
10.2 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude projekteerimiseks .....	8
10.3 Muud nõuded .....	8
10.4 Tuleohutuse tagamise nõuded .....	10
10.5 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	10
11. KAVANDATU MÕJU LÄHIPÍIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE NING VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE .....	10
11.1 Planeeringus kavandatu vastavus ruumilise arengu eesmärkidele .....	10
11.2 planeeringuga kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele .....	10
11.3 kavandatu vastavus avalikele huvidele: .....	11
12. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA – SEISUKOHTADELE .....	11
12.1 Vastavus algatamise korralduses toodud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele .....	11
12.2 Vastavus Tallinna üldplaneeringule .....	12
12.3 Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ .....	12
12.4 Vastavus siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ .....	12
12.5 Vastavus Tallinna Linnavalikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus .....	12
12.6 Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine“ .....	12
12.7 Vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi juhendmaterjalile ja insulatsiooni analüüsile .....	<b>Error!</b>
13. MUUDATUSED VÕRRELVES ESKIISLAHENDUSEGA .....	12

**Bookmark not defined.**

**JOONISED**

Situatsiooni skeem	DP-1
Detailplaneeringu põhijoonis	DP-2
Koondvõrkude plaan	DP-3



## SELETUSKIRI

Kadaka tee 185D kinnistu detailplaneering on koostatud huvitatud isiku Wacholder OÜ tellimusel.

### 1. DETAILPLANEERIMISE PROJEKTI KOOSTAMISE ALUSED

- [Tallinna linna ehitusmäärus](#)
- [Planeerimisseadus](#)
- Wacholder OÜ algatamise taotlus
- Tallinna Linnavalitsuse korraldus 01.04.2024 nr 307 „[Kadaka tee 185d kinnistu detailplaneeringu algatamine Mustamäe linnaosas](#)“

### 2. LÄHTEMATERJALID

- [Ehitusseadustik](#)
- Tallinna Linnavalikogu 22.06.2006 otsusega nr 230 kehtestatud [Mustamäe linnaosa üldplaneering](#)
- Tallinna Linnavalitsuse 03. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“
- Tallinna Linnavalitsuse määrus 10.06.2020 nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“
- Tallinna Linnavalikogu 16.06.2011 otsus nr 107 [Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030](#)
- Tallinna Linnavalikogu 09.03.2023 määrus nr 3 „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#)“
- Tallinna Linnavalikogu 18.05.2017 määrus nr 9 „[Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus](#)“
- Tallinna Linnavalikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)“
- [Atmosfääriõhu kaitse seadus](#) vastu võetud Riigikogu poolt 15.06.2016
- Riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“
- Keskkonnaministri 16.12.2016 a määrus nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise alused](#)“
- Majandus ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „[Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused](#)“
- [Siseministri](#) määrus 30.03.2017 nr 17 „[Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded](#)“
- Tallinna Linnavalikogu 17.09. 2020 otsus nr 84 [Tallinna Parkimiskohtade arvu normid 2020](#)
- Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokoll number 41/26 „[Tallinna rattastrateegia 2018-2028 heakskiitmine](#)“
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkiri nr T-11-1/21/26 „[Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend](#)“.
- Eesti Standard EVS 843:2016 [Linnatänavad](#).
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 [Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine](#).
- Eesti Standard EVS 842:2003 [Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest](#)
- Eesti Standard EVS 840:2023 [Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)
- Eesti Standard EVS-EN 17037:2019/AC:2021 „[Päevavalgus hoonetes](#)“
- Märkus: Kõik standardid on välja andud Eesti Standardikeskus.

### 3. PLANEERINGUS KAVANDATU

#### 3.1 Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeringuala suurusega 0,19 ha asub Mustamäe linnaosas. Juurdepääs planeeritavale alale on Kadaka teelt. Lähedal paiknevad erinevad ärihooned, mitmed auto teenindusega seotud hooned, amortiseerunud Kannu kõrts jne. Piirkond on hästi varustatud ühistranspordiga. Lähedusse jäävad Hõbemetsa elamukvartal ja veidi eemal Kadaka tee äärde jäävad korterelamud.

Planeeritaval alal paikneb 3-korruseline ärihoone.

### 3.2 Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata ärimaa sihtotstarbega Kadaka tee 185d kinnistule ehitusõigus kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid on järgmised:

- Mitmekesise äri-, teenindus ja vaba aja veetmisega seotud keskkonna kujundamine ja täiendamine.
- Varem planeeritud perspektiivsete naaberhoonetega sidusa ruumilise lahenduse kavandamine
- Ohutu jalakäijate ja kergliiklejate liikumisruumi kujundamine ja selle võimalikult hea ruumiline seostamine kavandatava ärihoonega.
- Toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine ning

Detailplaneeringu lahendus vastab Mustamäe linnosa üldplaneeringule, mis planeeritaval alal näeb ette segahoonestusala.

### 3.3 Detailplaneeringuga kavandatu

Planeerimislahenduse koostamise aluseks on Mustamäe linnaosa üldplaneering.

#### 3.3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringus on kavandatud 1 krunt.

Krunt pos. 1 suurusega 1515 m<sup>2</sup> on olemasolev Kadaka tee 185 D kinnistu (katastritunnus 78405:502:1570, sihtotstarbega ärimaa 100%).

#### 3.3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Kadaka tee 185 D kinnistule on kavandatud kuni 5 korruselise äri, teenindus, büroo või vaba aja veetmisega seotud hoone. Hoonestusettepanekuga kavandatav hoone on 5 maapealse ja kahe maa-aluse korrusega. Varem planeeritud hoonega Kadaka tee 183 b kinnistul on ette nähtud kahe maapealse korruse ulatuses kavandatud hoonemaht tulemüüriga blokeerida, mis on kooskõlas Kadaka tee 183b menetluses oleva detailplaneeringus kajastatud lahendusega.

Haljastuse osakaaluks planeeritaval Kadaka tee 185D kinnistul on 20 %,

### 3.4 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

#### Krunt pos. 1 Kadaka tee 185D

- Krunt on suurusega 1515 m<sup>2</sup>.
- Krundi maksimaalne ehitistealune pind võib olla kuni 750 m<sup>2</sup> maapealset pinda ja kuni 900 m<sup>2</sup> maa-alust pinda. Suurim lubatud hoonete arv krundil 1 ärihoone.
- Ärihoonele võib rajada ka 2 maa-alust korrust.
- Hoone on 2 korruse maapealses osa ulatuses ette nähtud blokeerida tulemüüriga varem planeeritud Kadaka tee 183B hoonemahuga.
- Kõrgus ja korruselisis 5/-2 H= kuni 22 abs +38.00
- Maksimaalset suletud brutopinda võib rajada maa peale kuni 2280m<sup>2</sup> ja kuni 1800 m<sup>2</sup> maa-alust suletud brutopinda.

Parkimine on kavandatud kuni 40 autole hoones ja kuni 2 autole väljapool hoonet (lühiajaline parkimine).

Hoonesse ei ole lubatud kavandada majutusfunktsiooni.

### 3.5 Hoonestustihedus

Planeeritud hoonestustihedus planeeritaval alal on kavandatud 1,50 (2575/1280= 1,5).

### 3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Välistada tuleb naaberkinnistute niiskusrežiimi halvendamine ning sademevee ja liigvee valgumine naaberkinnistutele. Haljasaladel, mis külgneb naaberkinnistutega ja olemasoleva teega on maapinna kõrgust ette nähtud muuta minimaalselt.

Sademevesi on kinnistuseselt kõvakattega platsilt ette nähtud juhtida haljasalale.

Vertikaalplaneerimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

## 4. HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

### 4.1 Haljastus

Detailplaneeringus kavandatud maa sihtotstarbed planeeritaval alal on ärimaa. Maakasutus on kooskõlas koostamisel oleva Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga. Haljastuse osakaaluna Kadaka tee 185D kinnistul on planeeritud 20 %, maapinnaga ühendatud pinnast.

Planeeritaval alal kasvavad puud peamiselt Kadaka tee äärsel haljakul. Dendroloogiline hinnang on koostatud Peep Moorasti poolt.

Vastavalt dendroloogilisele hinnangule Vt DP lisa 4.5 on Kadaka tee 185 D kinnistu alal kasvavad puud juhuslikud. Suurem puudeala on Kadaka tee ääres, hoovis puid ei ole. Liigiliselt on enamused harilikud männid kuhu alla on istutatud elupuid. Enamuses oma täiskasvu saavutanud harilikud männid, kuid mändide olukord on halvenev, paljud puud on kuivamise tunnustega ning naaberalal on puid eemaldatud. Alal ei ole looduskaitse aluseid taimi ja täiendavaid looduskaitseid väärtusi, samuti ei ole kinnistul ja tänavalal looduslikke kooslusi.

Haljastuse lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel maastikuarhitektuurse projektiga.

Detailplaneeringus on ette nähtud likvideerida kõik dendroloogilises hinnangus V klassiga puud ja 4 III klassi puud nr 24, 26, 27 ja 1 IV klassi puu nr 25, lisaks likvideeritakse 1 III klassi väärtusega harilik elupuu.

#### HALJASTUSE ÜHIKUTE ARVUTUS

D	rajutava puu rinnasläbimõõt [cm]
k1	rajutava puuliigi koefitsient
k2	rajutava puu seisukorra koefitsient
k3	raiepõhjuse koefitsient

Jrk nr	Puu nr	Puu liik	Väärtus-klass	Arv	Koefitsiendid				Haljastuse ühikud
					D	K1	K2	K3	
1	23	Saarvaher	III	1	59	0,5	1	0,7	43,3
	24	Mänd harilik	III	1	35	2,5	1	0,7	49,0
	25	Mänd harilik	IV	1	49	1	1	0,7	44,1
	26	Mänd harilik	III	1	37	2,5	1	0,7	51,8
	27	Mänd harilik	III	1	49	2,5	1	0,7	68,6
Likvideeritavaid puid kokku:				5	Haljastuse ühikuid kokku:				256,8

Likvideeritavad (V väärtusklass) puittaimed on mägimänd nr 20; harilik jalakas nr 21, mille puhul on tegemist noorkasvudega, mis kasvavad piki aeda ja läbi aia, kahjustatud harilik vaher nr 23, millel kasvades betooniaia ääres puudub vajalik kasvuruum.

Projekteerimisel ja ehitamisel jälgida dendroloogilises hinnangus esitatud soovitusi.

### 4.2 Jäätmehoolduse korraldus

Prügikonteinerid paigutatakse kavandatud asukohta lahtiselt, soovitavalt kasutada süvistatud konteinereid ja/või

lahendada prügikonteinerid haljastusega varjestatult. Prügikonteinerite asukoht on ette nähtud Kadaka tee poolt sissesõidu lähedusse. Ehituse käigus rajatakse betoonalus prügikonteineritele, kuhu kogutakse korterelamute ekspuaterimisel kogunevad olmejäätmed.

Konteinerite asukohta võib täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetega (JHE), Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28. Jäätmeid koguda liigiti, st korterelamule näha ette nii olmeprügi, paberi ja papi kui ka biojäätmete kogumise konteiner. Tallinna jäätmehoolduseeskiri on kohustuslik kõikidele asutustele, juriidilistele ning füüsilistele isikutele. Jäätmete kogumine lahendatakse kooskõlas kehtivate normidega. Kinnistu valdajal on kohustus sõlmida jäätmete äraveoks leping jäätmete äravedu korraldava ettevõttega.

Ehitusprojektiga esitada ka ehitusaegne jäätmekava.

#### 4.3 Õhu ja mürasaaste

Ärihoone ehitamisega ei kaasne piirkonda olulist täiendavat õhu- ega mürasaastet.

Detailplaneeringuga kavandatud ärihoone rajamine olemasolevate ärihoonete lähedusse ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

Hoone projekteerimisel lähtuda Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

Ärihoone tehnoseadmete müra ei või ületada lähedalasuvate hoonete väli territooriumil sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 § 7 punktis 1.2 sätestatud ekvivalentseid müratasemeid. Ajutisi häiringuid võib põhjustada ehitamine ise, kuid ehitustegevuse mõju on siiski ajutise iseloomuga.

#### 5. AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Koostatavas detailplaneeringus on ette nähtud rajada juurdepääsutee. Perspektiivne jalakäijate ja kergliiklustee rajamine Kadaka tee 185d ja Kadaka tee vahele on samuti võimalik.

#### 6. LIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE PÕHIMÕTTED

Juurdepääs planeeritava alale jääb harjumispärasesse kohta Kadaka teelt.

Teede parameetrite kavandamisel on võetud aluseks Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad.

Planeeritaval alal on kavandatud õueala, kus kehtivad õuealal liiklemise reeglid.

Vastavalt Tallinna Volikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“.

Sihtotstarve/ maht	Parkimiskohtade kontrollarvutus – ärimaa
Suletud brutopind ärimaa /funktsioonid: büroo, teenindus, vaba aeg jmt/	2280/60
Kokku Normatiivne	38
Kokku planeeritud parkimiskohtade arv	42

Kokku on planeeritud 42 parkimiskohta, millest 40 kohta on kavandatud hoonesse ning 2 kohta hoonest välja, et tagada ka lühiajalise parkimise võimalus.

Suurendamaks lühiajalise parkimiskohtade arvu tuleb ehitusprojekti kavandada vaba juurdepääs ka osaliselt hoone sees olevatele parkimiskohtadele.

Ärihoone jalgrattaid on ette nähtud hoida ka hoone ees katusealuste all.

Vastavalt Tallinna rattastrateegiale on ette nähtud kavandada vähemalt 1 rattaparkla koht /100 sb m<sup>2</sup>, min 1/8 kohta /töötaja. Detailplaneerimise lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

#### 7. KOKKUVÕTE KESKKONNAUURINGUSTEST

- Ehitusgeoloogia

Ehitusprojekti mahus tellida projekteerimiseks ehitusgeoloogiline aruanne, et hinnata hoone võimaliku vundamendi konstruktiivset lahendust. Vajalik on määrata pinnaseveetase ja pinnaste filtratsioonimoodulid.

## 8. TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajal kehtivatest standarditest ja vajadusel rakendada tehnovõrkude kaitsemeetmeid.

### 8.1 Veevarustus, reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AS Tallinna Vesi 31.01.2024 PR/2402521-1 tehnilised tingimused (vt Lisa 4.3). AS Tallinna Veelt tuleb ehitusprojekti koostamiseks tellida uued tehnilised tingimused. Kinnistu veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktide asukohad jäävad endiseks ning nende servituudi alasid ja ulatust ei ole vajalik muuta.

#### Veevarustus.

Kokku on planeeringualale kavandatud 1 ärihoone, krundile pos.1.

Summaarne arvutuslik veetarbimine:

- Keskmine ööpäevane  $7,5\text{m}^3/\text{d}$
- Maksimaalne tunnine  $4,5\text{m}^3/\text{h}$
- Sekundiline  $1,5\text{ l/s}$

Kinnistule Kadaka tee 185D kavandatava hoone veevarustuse veeallikaks on Kadaka tee DN200 veetorustik. Kinnistul on olemasolev liitumispunkt V1LP-1, mille asukoht jääb endiseks. Projekti koostamisel on vajalik kontrollida ühendustoru de 150 (L= ca 40m) ja liitumispunkti sulgarmatuuri mõõdusid ja vajadusel teha sobiv asendus. Kontrollarvutuste tegemisel arvestada automaatse tulekustutuse vee vajadusega.

Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhk 360 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Ärihoonele on lubatud rajada kuni 2 maa-alust korrust. Mitmekorruseliste keldrite puhul kehtib nõue rajada automaatne tulekustutussüsteem. AS Tallinna Vesi veevõrgust on võimalik võtta seesmiseks tulekustutuseks 17l/s vett ja suurem veevajadus tuleb katta mahutiga/ mahutitega.

Väliseks tulekustutuseks on vajalik 15 l/s vett kolme tunni jooksul. Vett on võimalik võtta olemasolevast tuletõrjehüdrandist nr. 6329, mis paikneb Kadaka tee ja Kassi tn ristmikul orienteeruvalt 85m kaugusel.

#### Reoveekanaliseerimine

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Reoveekanaliseerimise eelvooluks on Kadaka tee reoveekanaliseerimise kollektor de1000 millega on kinnistu liitumispunktil K1LP-1 ca 17m pikkune ühendus de315. Olemasolev liitumispunkt paikneb kinnistu piirist 0,8m kaugusel. Ehitusprojekti koostamisel on vajalik kontrollida kinnistu liitumistorustiku läbilaskevõimet ja vajadusel teha sobiv asendus. Keldrikorruse reoveed kanaliseerida üle pumpamise teel.

Summaarne prognoositav äravool :

- Keskmine ööpäevane  $7,5\text{m}^3/\text{d}$
- Maksimaalne tunnine  $4,5\text{m}^3/\text{h}$
- Sekundiline  $3,0\text{ l/s}$

#### Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž

Kinnistu sademeveekanaliseerimise eelvooluks on Kadaka tee sademeveetorustik de600, millega on kinnistu olemasoleval liitumispunktil K2LP-1 on 20m pikkune ühendus de315. Liitumispunkt paikneb kinnistu piirist 0,4m kaugusel.

Sademeveekanaliseerimise projekti koostamiseks on vajalik teha ehitusgeoloogilised uuringud, mis peavad sisaldama andmeid pinnaste, pinnasevee tasemete ja filtratsioonimoodulite kohta. Sademevee imutamiseks on sobiv Kadaka tee poolse haljasala piirkond, mis on hoonest vähemalt 5..10m kaugusel. Seega on sobilik kergliiklusteede, teede ja haljasalade sademeveed imutada nende vahetus läheduses suunates veed teedelt haljasaladele.

Hoone katuste veed koguda kokku ja kanaliseerida kasutades sademevee reguleerimise tehnilisi lahendusi. Reguleeriv maht määrata vastavalt standardile EVS 848:2021 ja koostada bilanss (v.t. lisa B1). Hoone katuste



sademevete immutamise lahendust on võimalik projekteerida juhul kui ehitusgeoloogiliste uuringute tulemused on selleks sobivad ning teha koostööd hoone ehitusprojekti konstruktiivse lahenduse koostajaga. Kinnistul sademete vete immutamisel tuleb hoone drenaaži kavandamisel arvestada võimaliku intensiivse vee juurdevooluga immutusaladelt.

Sademevee arvutuslik äravool on määratud vastavalt standardile EVS 848:2021 "Väliskanaliseerimisvõrk" tingimustel P=5 aastat ja vihma kestvus T=10min.

Tabel nr. 8.1.3 Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss

KÜ	Näitaja	katus KΨ=1,0	tee		muru KΨ=0,3	katteta maapind KΨ=0,1	Kokku	Juhitakse ära l/s	immuta- takse %	Akumu- leeritakse ja kasuta- takse l/s
			asfalt KΨ=1,0	silltis liivvuuk KΨ=0,7						
Kadaka tee 185d	pind ha	0,086	0,020	0,001	0,028	0,020	0,155			
	arvutuslik l/s	22,94	5,28	0,11	2,25	0,54	31,1	10	8	18,5

Märkus: Tabelis esitatud immutuse 8% ei arvesta hoone katuste sademevee immutamist.

Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ ja ehitusgeoloogilistest tingimustest.

Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkiinnistutele. Sademevett naaberkiinnistule ja tänavamaale mitte suunata.

## 8.2 Elektri- side ja tänavavalgustuse lahendamise põhimõtted

### Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise alus on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused DP Lisa 4.2 05.01.2024 nr 465969. Detailplaneeringu alal nähakse ette toide perspektiivse alajaama baasil, mis asub Kadaka tee 183c kinnistu piiril. Planeeritud alajaamast on ette nähtud uutele objektidele eraldi fiidri 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piirile 0,4 kV liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga, mis lahendatakse ehitusprojektiga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

Ehitusprojektis näha ette elektriautode laadimistaristuga varustatavate parkimiskohtade arv tulenevalt Ehs § 651 sätetest.

Lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

### Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise alus on Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 38596646 (DP Lisa 4.1.)

Planeeritaval alal paiknev Teliale kuuluv sidekanalisatsioon. Sideühenduseks säilitatakse olemasolev sidekanalisatsioon Telia-le kuuluvast sidekanalisatsiooni sidekaevust k1874. Lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

### Tänavavalgustus

Tänavavalgustuse lahendust olemasoleval tänav maa-alal ei muudeta.

## 8.3 Küttevarustus

Küttevarustuse lahendus on koostatud vastavalt AS Utilitas Tallinn 26.01.2024) tehnilistele tingimustele nr 23TT-09436. (Vt Lisa 4.4)

Olemasolevad soojusvõrgud võimaldavad lahendada detailplaneeringu perspektiivse hoonestuse soojusvarustuse kaugkütte baasil.

Ühenduskoht kaugküttevõrguga: olemasoleva soojusvõrgu DN350 kamber MO3-5. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada Kadaka tee 185, 185a, 185c, 187a/1, 187d/1 ja 187e/1 kinnistute detailplaneeringu soojusvarustuse lahendusega (koostaja Sirkel & Mall OÜ töö nr 55-09). Otstarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht täpsustada projekteerimise käigus ja kooskõlastada kõigi asjassepuutuvate omanikega.

## 9. KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

Servituudid on seatud järgmiste tehovõrkude hooldamiseks järgmises ulatuses võrguvaldaja kasuks.

Krunt pos.1:

1. Olemasolevale madalpingekaablile - koridor laius 2 m ehk 1 m kaabli teljest mõlemale poole.
2. Olemasolevale sidekaablile - koridor laius 2 m ehk 1 m kaabli teljest mõlemale poole.
3. Olemasolevale elektri jaotus- ja liitumiskilp, ala suurus 2m ümber olemasoleva kilbi.
4. Olemasolevale veetorule – 2m teljest mõlemale poole
5. Olemasolevale reoveekanalisatsiooni torule – 2m teljest mõlemale poole
6. Olemasolevale sademeveekanalisatsiooni torule – 2m teljest mõlemale poole

Planeeritud servituudi vajadused võrgu valdaja kasuks

Planeeritud kaugküttetorustikule laius 4m ehk 2m torustiku teljest.

Planeeritud elektrikaablile laius 2m ehk 1m kaabli teljest.

Planeeritud elektrikilbile, ala suurus 2 m<sup>2</sup> ümber kilbi.

## 10. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

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.

### 10.1 Arhitektuurinõuded

#### Pos. 1

Hoonestuslaad	Lahtine
Viimistlusmaterjalid	Kivi, puit, metall, klaas, betoon
Katusekalle	0-10°
Korruselisus / H	5/ -2= 22m / abs 38 m
Piirded	Täna poolt piirdeta, Naabrite vahel haljaspiire vajadusel koos võrkpiirdega

- Uushoonetus peab väärtustama nii oma mahult kui arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda.
- Kavandatav uushoonetus peaks arhitektuurilt ja mahult olemasolevat elukeskkonda täiendama.
- Kavandatavad ärihoone on planeeritud 5-korruseline. Osaliselt on hoone kavandatud 2-korruseline,
- Ehitusprojekti mahus esitada haljastuse lahendus. Haljastuse lahenduse koostamisel kaasata maastikuarhitekt.
- Ärihoone projekteerimisel ja ehitamisel rakendada Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded „Kaitse müra eest“
- Keskkonnaministri 16.12.2016 a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise alused“.
- Ärihoone projekteerimisel ja ehitamisel rakendada:
  - Eesti standardi EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõudeid.
  - Atmosfääriõhu kaitse seadus vastu võetud Riigikogu poolt 15.06.2016
- Ärihoone ehitusprojekt koos haljastuse lahendusega kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga,
- Ehitusprojekti koostamisel täpsustada prügikonteinerite asukohta.

## 10.2 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude projekteerimiseks

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektides. Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajalt tehnilised tingimused ja ehitusprojektidele võtta võrguvaldajate arvamused. Vastavalt detailplaneeringu koostamise käigus tehtud koostöö alusel on võrguvaldajatel järgmised tingimused ehitusprojektide koostamiseks:

Vastavalt DP lisa nr 3.4 Tallinna Välisvalgustuse kooskõlastusele Enefit AS -ga

- Põhi- või tööprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Vastavalt DP lisa nr 3.2 Telia Eesti AS tingimused (täpsustatakse pärast koostööd võrguvaldajaga)

Vastavalt DP lisa nr 3.8 AS Tallina Vesi tingimused (täpsustatakse pärast koostööd võrguvaldajaga)

- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee- ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused

Vastavalt DP lisa 3.9 AS Utilitas Tallinn tingimused (täpsustatakse pärast koostööd võrguvaldajaga)

- Planeeritavale ja rekonstrueeritavale torustikule on vaja seada AS Tallinna Soojus kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus.
- Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja -pikkused.
- Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda UTL konkreetset tehnilised tingimused.

## 10.3 Muud nõuded

- Ehitusprojekti koostamiseks tellida ehitusgeoloogiline aruanne, et hinnata hoone vundamendi võimalikku konstruktiivset lahendust.
- Piirete projekteerimisel ja ehitamisel teha koostööd naaberkinnistu omanikuga.
- Ehitusprojekti koostamisel arvestada Tallinna jäätmehoolduseeskirja. Jäätmete liigiti kogumiseks näha ette nii olmeprügi, paberi ja papi kui ka biojäätmete kogumise konteiner. Prügikonteineritele projekteerida betoonalus. Ehitusprojektis esitada ka ehitusaegne jäätmekava.
- Ehitusprojektis esitada haljastuse lahendus, haljastusprojekti koostamisse kaasata maastikuarhitekt.
- Ventilatsioonisüsteemi projekteerimisel järgida keskkonnaministri 16.12.2016 a määrust nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise alused“. Elamute tehnoseadmete müra ei või ületada lähedalasuvate elamute välisterritooriumil müranorme. Kinnistu asub II müra kategooria alal, kus kehtib päeval tööstusmüra sihtväärtus 50 dB ja öösel 40 dB.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja sotsiaalministri 04.03.2002 määrusest nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid".
- Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.
- Mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks.
- Projekteerida jalgrataste hoiuruumid hoone esimesele korrusele või kaetud parklana, määrata rataste hoiukohtade arv ja lahendus vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoober 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2027 põhimõtetele.
- Arvestada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid. Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

- Arvestada, et ka maksimaalsed helirõhutasemed müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada KeM määrus nr 71 § 6 lg 2 ja lg 3 välja toodud normtasemeid.
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha päevadel kella 07.00-19.00.
- Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühikasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päeva valgus hoonetes“ nõuetega.
- Siseruumides tuleb tagada radooniohtu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Vajadusel teostada radoonitaseme mõõtmised.
- Pinnasetööde teostamisel jälgida pinnase omadusi organoleptiliselt (hinnata lõhna ja visuaalsuse alusel). Kui väljakaevatavas pinnases on tunda kütusele iseloomuliku lõhna või näha pinnasekihtides selgesti eristuvat naftasaaduste reostust, teavitada sellest koheselt Tallinna Strateegiakeskuse spetsialisti (tel 640 4137). Reostuskolde likvideerimiseni muu reostuse levikut soodustav tegevus peatada. Kasutusloa taotlusele lisada dokumendid, mis tõendavad ehitamisel tekkinud jäätmete ja pinnase nõuetekohast üleandmist taaskasutamiseks või ladestamiseks;
- Majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ § 25 lg 5 alusel esitada olemasolevate lammutatavate hoonete andmed: lammutamisel tekkivate jäätmete ligikaudsed kogused jäätmeliikide kaupa ning jäätmeliikide kogumise ja edasise käitlemise korraldus;
- Kuna kinnistul ei ole radoonimõõtmisi teostatud ja naabruses on teada kõrge radooni sisaldusega piirkonnad, on soovituslik hoone projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2023 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" või tellida pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases, et veenduda pinnase ohutuses (mõõtmiste tellimine on samuti soovituslik).

#### Ehitusprojekti arvestada nõuetega säilitatava haljastuse kaitsmiseks

- Kaevetöö tegemisel võra projektsioonialal paigaldada puudele tüvekaitsed. Ehitustöödel väärtuslike ja eriti väärtuslike puude- või taimerühma kaitsmiseks kasutada tarastamist 1,5 m kõrguse taraga nii, et puude võrad jäävad tara sisse. Kui kaitstavad taimed asuvad ehitusplatsi ääres, võib tarastada ümber haljastu, või ehitada tara ainult ehitusplatsi poolsele küljele. Tarastatud ala ei tohi kasutada materjali laoplatsina.
- Puutüve ümber teha püstplankudest kinnitatud kaitse. Tüve ja plankude vahele asetada pehme polster.
- Kui töötingimused puu all ei ole tööd võimaldavad, võib enne töö alustamist kokkuleppel haljastusspetsialistiga kärpida puu alumisi oksa. Lõige tuleb teha kas tüve või lähima jämedama oksa vastast, jätmata tüügast ja kahjustamata oksakraed.
- Töö lõppedes eemaldada tööaegsed kaitseehitised.
- Puujuurte kaitsmine
- Juurestiku kaitseala ulatuses teha kaevetööd käsitsi, täpsustada igakordselt hinnatud puude juurestiku kaitseala ulatus vastavalt Tallinna linna kaevetööde eeskirjale;
- Suurte puude juuri võib lõigata võimalikult vähe. Üle 25 mm läbimõõduga juurte läbilõikamine kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga. Peenemad juured lõigata läbi sirge, terava lõikevahendiga.
- Puujuurte kuivamise vältimiseks kasta lahtises süvendis paljandunud puujuuri ning katta seejärel savika mulla ja geotekstiiliga (aurumise vältimiseks). Hiljem tuleb puid kasta põhjalikult vähemalt 1x nädalas.
- Pikemalt lahti olevas süvendis kaitsta juuri juurevõrguga (puupostidele toetatud jäik võrk), millele toetub geotekstiil. Vajadusel asetada juurestiku ja piirde vahele kastmistoru.
- Puujuurte külmumise vältimiseks tuleb paljandunud murdunud juuri katta temperatuuri langemisel alates -10 C. Paljandunud juured katta juurevõrgu, geotekstiili ja kuivast poorsest materjalist külmaisolatsiooniga, (penoplast, kivivill vms ehitussoojusmaterjal).
- Kergesti variseva pinnase puhul, kus puujuured võivad kahjustuda pinnase nihkumise tagajärjel, rajada tugiseinad puujuurte kaitsmiseks.
- Töötamisel säilitatavate puude all kaitsta juurestiku ala maapinnale laotatud õhulise liivakihi, mille peale panna killustik. Liivakihi võib asendada geotekstiiliga.
- Sademevee ärajuhtimise lahenduses lähtuda järgmistest tingimustest:  
Kõigi parklate ja teede sademevesi juhtida haljasaladele ja/või tänavamaale). Sobivuse korral kasutada vett

läbilaskvaid katendeid. Sademevesi hoonete katuselt juhtida maapinnale, suunates hoonest kaugemale ja immutada. Kasutada vihmapeenraid, immutustunneleid või teisi sobivaid immutusviise. Kõnniteelt lahendada vertikaalplaneerimine nii, et sademevesi oleks suunatud sõiduteele, kus on olemasolevad sademevee restkaevud. Hoonevälised parkimiskohad tuleb lahendada nii, et sademevesi valguks haljasalale.

#### 10.4 Tuleohutuse tagamise nõuded

Rajatavad hooned võivad kuuluda minimaalselt tulepüsivusklassi TP1. Tuletõrje vesi saadakse planeeritud tuletõrjehüdrantidest. Arvestuslik tuletõrjevee vajadus on 10l/sek ja see on ette nähtud olemasolevast veetorustikust Kadaka teel. Projekteerimise aluseks on Vabariigi Valitsuse määrus 30.03.2017 nr 17 "[Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded](#)".

Kadaka tee 183b ja Kadaka tee 185D piirile on ette nähtud kahekorruse ulatuses tulemüür. Lisaks tuleb ehitusprojekti kavandada panduse maa-pealse osa külgseinana tulekindel sein.

Ärihoonele on lubatud rajada kuni 2 maa-alust korrust. Mitmekorruseliste keldrite puhul kehtib nõue rajada automaatne tulekustutussüsteem. AS Tallinna Vesi veevõrgust on võimalik võtta seesmiseks tulekustutuseks 17l/s vett ja suurem veevajadus tuleb katta mahutiga/ mahutitega.

Väliseks tulekustutuseks on vajalik 15 l/s vett kolme tunni jooksul. Vett on võimalik võtta olemasolevast tuletõrjehüdrandist nr. 6329, mis paikneb Kadaka tee ja Kassi tn ristmikul orienteeruvalt 85m kaugusel.

Ehitusprojektiga tuleb tagada, et päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse.

Lähtuvalt naaberkruntide kehtivatest ja koostamisel olevatest detailplaneeringutest on juurdepääs Päästeameti autoga lisaks oma krundi juurdepääsutele planeeritud hoonele hädavajadusel võimalik ka kõrvalkinnistutelt.

#### 10.5 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

- Kuritegevuse riske vähendavad abinõud on valitud standardist EVS 809-1:2002 [Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine](#) soovitude hulgast.
- Projekteeritava hoone esimesele korrusele paigaldada sissemurdmisele vastupidavad ukse- ja aknaraamid.
- Pos. 1 krunt valgustada ja tagada nähtavus
- Hoonele näha ette peasissepääsu ees valgustus.
- Hoonele näha ette valve-ja signalisatsiooni süsteemid.

### 11. KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE NING VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE.

#### 11.1 Planeeringus kavandatu vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

- Detailplaneeringuga antakse ehitusõigus ühe kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks.
- Tänav- ja linnaruumi korrastamine sh rohelise võrgustiku välja-arendamine
- Detailplaneeringus on kavandatud head juurdepääsu võimalused jalakäiatele ja jalgratturitele. Kavandatud on katusealune rattaparkla koos rohealaga Kadaka tee pool.
- Toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine.
- Kavandatava hoone tarbeks rajatakse nõuetekohased tehnovõrkude ühendused

#### 11.2 Planeeringus kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele. /kavandatava sobivuse põhjendused/

Kadaka tee 185D kinnistu detailplaneeringus kavandatakse 1 kuni 5 korruselise ärihoone. Olemasolev hoone - ei vasta pikemas perspektiivis kaasaegsete büroo- ja ärihoonete turuvajadusele ja ootustele. Kavandatud ehitusmahud on kooskõlas lähiümbruse varem planeeritud ja ka olemasoleva hoonestusega.

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt ei ole tegemist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg-s 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusega, ning lähtuvalt seaduse § 6 lg 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määrusest nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu”, ei ole käesoleva detailplaneeringu puhul vaja

kaaluda keskkonnamõju hindamise vajalikkust ega koostada eelhindangut;  
Planeeringulahenduse realiseerumine ei mõjuta piirkonna mürafooni. Ajutist häiringut võib põhjustada ehitustegevusega kaasnev müra. Peale ehitustegevuse lõppu lisandub olemasolevale liikluskoormusele olemasoleva ärihoone kasutajatega seotud sõiduautode liikluskoormus, mis arvestades olemasolevat liikluskoormust on tagasihoidliku mõjuga.

Kavandatud lahendus ei oma negatiivset mõju linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele.

### 11.3 kavandatu vastavus avalikele huvidele:

Kadaka tee 185D kinnistu detailplaneeringu realiseerimisega korrastatakse hoonet ümbritsev tänavaruum.

## 12. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA – SEISUKOHTADELE

### 12.1 Vastavus algatamise korralduses toodud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele

3.1 hoonestatava krundi hoonestustihedus kavandada kuni 1,5;

Detailplaneeringu lahendus arvestab esitatud nõudega.

3.2 kinnistu piirini hoonestamisel teha koostööd piirinaabritega ja leida mõlemale sobiv lahendus piirile ehitamisel;

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd piirinaabritega ning detailplaneeringu lahendus on kooskõlastatud

3.3 elamu- ja majutuse kasutusotstarbeid kavandada ei ole lubatud;

Detailplaneeringu lahendus arvestab esitatud nõudega

3.4 juurdepääs kavandada Kadaka teelt eelistatult läbi kõrvalkinnistute;

Juurdepääs on kavandatud Kadaka tee 185d krundile Kadaka teelt, kuna Kada tee 183b kinnistu omanik ei olnud ühisest juurdepääsust läbi tema kinnistu huvitatud.

3.5 Kadaka tee äärde arvestada kergliiklustee (eraldatud jalg- ja jalgrattatee) rajamise vajadusega;

Detailplaneeringulahendus arvestab, et perspektiivselt oleks võimalik kergliiklustee rajada.

3.6 tagada prügiveoki ja muu teeninduse ümberpööramise võimalus kinnistul;

Prügiauto ja muu teeninduse auto ümberkeeramine oma kinnistul on tagatud.

3.7 parkimise vajadus lahendada vastavalt hetkel kehtivale parkimise normatiivile;

Parkimine on lahendatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17.09. 2020 otsus nr 84 [Tallinna Parkimiskohtade arvu normid 2020](#) nõuetele.

3.8 näha ette krundil lühiajalised peatumiskohad kulleritele ja taksodele;

Detailplaneeringu lahendus arvestab esitatud nõudega vt p. 6

3.9 jalgrattaste parkimiskohtade arv ja taristu määrata Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heaks kiidetud „Tallinna rattastrateegia 2018- 2028“ põhimõtetele;

Detailplaneeringulahendus arvestab esitatud nõudega vt p. 6

3.10 teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele;

Detailplaneeringu lahendus arvestab esitatud nõudega.

3.11 tagada krundil maapinnaga ühendatud haljastatud pinna osakaal vähemalt 20% kompaktsel haljasalal;

Detailplaneeringu lahendus arvestab esitatud nõudega.

3.12 näha ette olmejäätmete võimalikud kogumiskohad ja juurdepääs selleni arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet ja Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ nõudeid;

Detailplaneeringu lahendus arvestab esitatud nõudega.

3.13 sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku.

Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele. Sademevett naaberkinnistule ja tänavamaale mitte suunata. Vajadusel tuleb sademevee kogumiseks ning võimalikult suures osas kohapeal immutamiseks rajada immutusalasid (nt impeenraid, murualade alla kavandada immutusplakkidega alad, mis toimivad vahemahutina ning samas lasevad veel maapinda imbuda);

Detailplaneeringulahendus arvestab esitatud nõudega vt p. 8.1.

3.14 viia läbi planeeritava ala keskkonnaseisundi hinnang, milles prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edasisteks tegevusteks;

DP mahus tellitud vt Lisa p. 4.6

3.15 teostada ehitussüvendite rajamiseks ja veealanduseks detailplaneeringu staadiumis geotehnilised ja

hüdrotehnilised uuringud maa-ala hüdrotehniliste tingimuste ning pinnaseomaduste täpsustamiseks ja

*põhjavee alanemisest tingitud negatiivse mõju leevendamiseks.  
DP mahus tellitud vt Lisa p. 4.6*

*4. Määrata järgmised tingimused ehitusprojekti koostamiseks:*

*4.1 pinnasetööde teostamisel jälgida pinnase omadusi organoleptiliselt (hinnata lõhna ja visuaalsuse alusel). Kui väljakaevatavas pinnases on tunda kütusele iseloomuliku lõhna või näha pinnasekihtides selgesti eristuvat naftasaaduste reostust, teavitada sellest koheselt Tallinna Strateegiakeskuse spetsialisti (tel 640 4137). Reostuskolde likvideerimiseni muu reostuse levikut soodustav tegevus peatada. Kasutusloa taotlusele lisada dokumendid, mis tõendavad ehitamisel tekkinud jäätmete ja pinnase nõuetekohast üleandmist taaskasutamiseks või ladestamiseks;*

*4.2 majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ § 25 lg 5 alusel esitada olemasolevate lammutatavate hoonete andmed: lammutamisel tekkivate jäätmete ligikaudsed kogused jäätmeliikide kaupa ning jäätmeliikide kogumise ja edasise käitlemise korraldus;*

*4.3 kuna kinnistul ei ole radoonimõõtmisi teostatud ja naabruses on teada kõrge radooni sisaldusega piirkonnad, on soovituslik hoone projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2023 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" või tellida pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases, et veenduda pinnase ohutuses (mõõtmiste tellimine on samuti soovituslik).*

*Detailplaneeringulahendus arvestab esitatud nõuetega vt p. 10.3.*

**12.2 Vastavus Musamäe linnaosa üldplaneeringulke**

Planeeringus kavandatud kasutusotstarve ärimaa on kooskõlas Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga, mis näeb planeeritaval alal ette segahoonestusala.

**12.3 Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“**

Planeeringulahendus vastab Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

**12.4 Vastavus siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“**

Uute hoone planeerimisel on arvestatud hoonete vaheliste kujadega. Hoonete vaheline kaugus on enam kui 8m. Tuleohutuse nõudeid on käsitletud seletuskirja ptk.9.4

**12.5 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 asub Tallinna kaugküttepiirkonnas. Planeeringus on ette nähtud võimalus hoonete kütmiseks kaugkütte baasil. Lahendus on kavandatud vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele. Kaugkütttega liitumine täpsustatakse otstarbekuse alusel kokkuleppel võrguvaldajaga.

**12.6 Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine“**

Meetmed kuritegevuse ennetamiseks on määratud ptk 10.5

**13. MUUDATUSED VÕRRELDES ESKIISLAHENDUSEGA**

Põhimõttelisi muudatusi võrreldes detailplaneeringu eskiislahendusega ei ole. Lahendust on täpsustatud.

Arhitekt: Kätlin Mänd