

S E L E T U S K I R I .....	3
1. KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID .....	3
1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	3
1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID .....	3
2. PLANEERITUD MAA-ALA AUKOHA JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS .....	4
2.1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS JA ÜLDANDMED .....	4
2.2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS .....	4
3. PLANEERINGUS KAVANDATU .....	4
3.1 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS .....	4
3.2 PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNDIJAOTUS .....	5
3.3 HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED .....	6
3.4 EHITUSÕIGUS .....	7
3.5 HOONETE KASUTUSOTSTARBED NING HOONETE JA MAAÜKSUSTE KOORMUSNÄITAJAD .....	8
3.6 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	8
3.7 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD .....	9
3.8 JÄÄTMEKÄITLUSE PÕHIMÕTTED .....	11
3.9 HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED .....	11
3.10 TÄNAVATE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	15
3.11 LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUSE PÕHIMÕTTED .....	16
3.12 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	17
3.13 TULEOHUTUS .....	22
3.14 INSOLATSIOONITINGIMUSTE MUUTMINE .....	23
3.15 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	23
3.16 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....	23
3.17 AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	24
3.18 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE .....	24
3.19 KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE NING VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE .....	25
4. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHITAMISE NÕUDED .....	26
4.1 HOONETE OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED .....	26
4.2 RAJATISTE EHITUS- JA KUJUNDUSNÕUDED .....	27
4.3 OLEMASOLEVATE HOONETE LAMMUTAMISE NÕUDED .....	27
4.4 MUUD NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS .....	27
4.5 KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS .....	28
4.6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS .....	29
4.7 TÄIENDAVATE UURINGUTE VAJADUS .....	30
4.8 TÄIENDAVATE KOOSKÕLASTUSTE HANKIMISE JA KOOSTÖÖ VAJADUS .....	30
5. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTE-DOKUMENTIDELE JA SEISUKOHTADELE .....	31
5.1 VASTAVUS ALGATAMISOTSUSES MÄÄRATUD LÄHTESEISUKOHTADELE .....	31
5.2 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGUTELE .....	32
5.3 PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED-KEHTIVA DETAILPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUSED .....	33
5.4 MUUDATUSED VÕRRELDES ESKIISLAHENDUSEGA .....	33
5.5 ESKIISLAHENDUSE STAADIUMIS TEHTUD ETTEPANEKUTE ARVESTAMINE NING MUUDATUSED VÕRRELDES ESKIISLAHENDUSEGA .....	34
5.6 PÄRAST PLANEERINGULAHENDUSE AVALIKUSTAMIST TEHTUD MUUDATUSED .....	35
J O O N I S E D .....	36
ASUKOHA SKEEM .....	37
PÕHIJONIS 1:500 .....	38
TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN 1:500 .....	39
TTV skeem 1:500 .....	40

I

# SELETUSKIRI

## 1. KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

### 1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Riigihalduse ministri 17.oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Tallinna Linnavalitsuse 3.novembri 2021 määrus nr 36 „Tallinna linna töökorraldus planeerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas”;
- Männiku tee 96g kinnistu detailplaneeringu algatamisettepanek;
- Tallinna Linnavolikogu Otsus 21.veebruar 2019 nr 36 „Männiku tee 96g kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Nõmme linnaosas”

### 1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID

- Nõmme linnaosa üldplaneering, (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 23.septembri 2021 otsus nr 106);
- „Kinnistule Männiku tee 96g äri- ja elamuhoonete arendamise planeeringuga kaasneda võivate keskkonnamõjude ekspertiis” KESKKONNAAGENTUUR VIRIDIS OÜ töö nr 3-75/2020;
- „Männiku tee 96g kinnistu haljastuse inventuuriaruanne” LinnArt OÜ töö nr 102020-48;
- „Männiku tee 96g kinnistu detailplaneeringu mürahinnang” Lemma OÜ töö oktoober 2024
- Jalaka tn, Pihlaka tn ja Männiku tee vahelise maa-ala detailplaneering. Osaliselt kehtetuks tunnistatud Pihlaka tn 1b kinnistu osas.
- Siseministri 30. märts 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid"
- "Tallinna linna kaevetööde eeskiri" (Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määrus nr.32)
- „Tallinna kaugküttepiirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus" (Linnavolikogu 18. mai 2017 määrust nr 9)
- „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord"(Tallinna Linnavolikogu 11. veebruar 2021 määrus nr 2)
- EVS 843:2016
- Tallinna Linnavolikogu 13. juuni 2013 määrus nr 40 „Tallinna Haljastu tegevuskava aastateks 2013-2025“
- Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2011 otsus nr 107 kinnitatud „Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030“
- Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030
- Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määrusega nr 3 kehtestatud “Tallinna Jäätmehoolduseeskiri”
- Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusega nr.84 “Tallinna parkimiskohtade arvu normid”
- Tallinna rattastrateegia 2018-2028

- Eesti Standardid
- Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

## 2. PLANEERITUD MAA-ALA AUKOHA JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

### 2.1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS JA ÜLDANDMED

Detailplaneeringu ala paikneb Nõmme linnaosas Männiku asumis. Planeeritud alal asub Ärimaa sihtotstarbega Männiku tee 96g kinnistu (katastritunnus 78404:405:0065, suurus 6908m<sup>2</sup>) ja väike osa Jalaka tn ja Pihlaka tn ristumiskohast. Kinnistul paiknevad eraomanduses olevad ühe- ja kahekorruselised ärihooned. Planeeritava ala piirinaabrid on Männiku tee T6, Männiku tee 96, Männiku tee 96a ja 96b, Männiku tee 98b, Kauge tn 10, Jalaka tn 5, Jalaka tänav, Pihlaka tänav, Pihlaka tn 1a ja Pihlaka tn 1b. Planeeritud ala suurus on 0,74ha.

### 2.2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Kahe planeeritava Jalaka tänava äärselise hoone parameetrid peavad lähtuma kõrvalkrundil Jalaka tn 5 oleva korterelamu mahust.
- Planeering näeb ette kahele Jalaka tänava poolsele hoonele kohustusliku ehitusjoone, mis lähtub olemasolevate elamute Jalaka tn 5, 7 ja 9 ehitusjoonest.
- Planeering näeb nõukogude ajal ehitatud väheväärtuslike hoonete lammutamise. Jalaka tänava poolses tänavaruumis kaob massivne krundipiiril asuv kahekorruseline hoone.
- Planeeritud alal suureneb haljastuse osakaal ja likvideeritakse massiivne asfaltplind.
- Planeeritud alal luuakse kvaliteetne linnaruum. Planeeringuga laiendatakse Jalaka tänavat ja rajatakse kõnnitee.
- Tagatakse jalakäijate liikumine läbi planeeritava ala Jalaka tänavalt Männiku teele. Põhjapoolsete hoonete esimese korruse äripinnad on tänavatasapinnalt juurdepääsetavad.
- Autode parkimine ca 2/3 osas lahendatakse maa-alusel parkimiskorrusel ja ca 1/3 osas maapealsetes parklates. Jalgrattaparklad kavandatakse hoonete sissepääsude lähedusse ning hoonete mahtu vastavalt projektile.
- Määrata arhitektuurinõuded piirkonda sobivate hoonete kavandamiseks: välisviimistlusmaterjalile, katusekaldele, hoone korruselisusele ja tagasiastete nõuetele.

## 3. PLANEERINGUS KAVANDATU

### 3.1 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide täitmine:

- Vastavalt detailplaneeringu avaliku arutelu käigus tehtud ettepanekutele ja protokollis fikseeritule on planeeringus ette nähtud, et kolmanda korruse tagasiaste ei tooks kaasa terrasse, mis vähendavad teisel pool Jalaka tänavat asuvate üksikelamute aedade privaatsust. Kolmas korrus katusekorrusena

tagab teisel pool Jalaka tänavat asuvate üksikelamute aedade privaatsuse ja Jalaka tänava pool kahekorruselise hooneseina.

- Vastavat detailplaneeringu algatamise otsuse (Tallinna Linnavolikogu otsus 21.02.2019 nr 36) p.1 kohaselt on planeeringuga määratud heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.
- Planeeringu koostamisel on arvestatud enne algatamist Tallinna ruumiloome osakonna arvamusel: Kahe planeeritava Jalaka tänava äärselise hoone parameetrid lähtuvad kõrvalkrundil Jalaka tn 5 oleva korterelamu mahust ja kaugusest Jalaka tänavast. Planeeringuga on määratud uute hoonete Jalaka tänava poolne ehitusjoon, mis lähtub olemasolevatest elamutest Jalaka tn 5, 7 ja 9
- Planeeringuga on hoonetele antud piirkonda sobivad arhitektuurinõuded.
- Vastavat detailplaneeringu algatamise otsuse (Tallinna Linnavolikogu otsus 21.02.2019 nr 36) p.4.2 kohaselt on hoonete suurimaks kõrguseks planeeritud 13m.
- Vastavat detailplaneeringu algatamise otsuse (Tallinna Linnavolikogu otsus 21.02.2019 nr 36) p.4.3 kohaselt on planeeritud hoonete alumistele korrustele kavandatud äriruumid.
- Vastavat detailplaneeringu algatamise otsuse (Tallinna Linnavolikogu otsus 21.02.2019 nr 36) p.4.4 kohaselt on planeeringuga laiendatud Jalaka tänavat ja rajatud kõnnitee mis tagab parema tänavaruumi.
- Vastavat detailplaneeringu algatamise otsuse (Tallinna Linnavolikogu otsus 21.02.2019 nr 36) p.4.5 kohaselt on parkimine lahendatud EVS 843:2016 alusel. Autode parkimiskohtade määramisel on lähtutud Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusest nr.84 "Tallinna parkimiskohtade arvu normid" ja rattaparklate määramisel „Tallinna rattastrateegia 2018-2027 “
- Vastavat detailplaneeringu algatamise otsuse (Tallinna Linnavolikogu otsus 21.02.2019 nr 36) p.4.6 kohaselt on Äri- ja Elamukrundile K-1 kaks planeeritud kompaktset, terviklikku, ilmakaarte ja naaberaladega arvestavat rekreatsiooniala. Üks privaatsem hoonete vahele ja teine avalikum krundi K-1 põhjapoolsele alale ning Jalaka tänava ja Pihlaka tänava nurka. Planeeritaval kinnistul on ette nähtud haljastuse osakaal vähemalt 30% ja kõrghaljastus on kavandatud vähemalt 5m kaugusele hoonete välisseintest. Haljastuse osakaal tagatakse uute puude ja põsate istutamisega ning murupinna rajamisega. Planeeritud ehitustegevusega likvideeritakse massiivne asfaltpind Männiku tee 96g kinnistul.
- Planeeringuga on kavandatud jalakäijate tee jalakäijatele liikumise võimaldamiseks läbi planeeritud krundi K-1 Jalaka tänavalt Männiku teele.
- Planeeringuga on ette nähtud olemasolevate väheväärtuslike hoonete lammutamine, sh. Männiku tee 96g ja Jalaka tänava kinnistute piiril oleva hoone lammutamine, mille tulemusena langeb Jalaka tänava vastaspoole üksikelamute kruntidele rohkem päikesevalgust.

## 3.2 PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Planeeritav kinnistu Männiku tee 96g (katastritunnus 78404:405:0065), pindalaga 6908m<sup>2</sup>; katastrisihtotstarbega Ärimaa jagatakse kaheks krundiks.

1. Moodustatav krunt K-1, pindalaga 6547m<sup>2</sup> ning katastrisihtotstarbega Ärimaa (Ä) 10-20% ja Elamumaa (EK) 90-80%
2. Moodustatav krunt K-2, pindalaga 361m<sup>2</sup> ja katastrisihtotstarbega Transpordimaa (L) 100%

Krunt K-1 moodustatakse nelja äriruumidega korterelamu ehitamiseks.

Krunt K-2 moodustatakse Jalaka tn laienduseks jalakäijate tee rajamiseks.

### 3.3 HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Nõmme Linnaosa üldplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 23.septembri 2021 otsus nr 106) kohaselt asub planeeringuala Männiku keskuses segahoonestusalal.

Nõmme Linnaosa üldplaneeringu maakasutustingimused lubavad Männiku keskuse segahoonestusalal kavandada elamuid, ameti- ja valitsusasutusi, kaubandus- ja teenindusasutusi, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm. linnalikku keskkonda teenindavaid funktsioone.

Korruselisus, kõrgus - hoonete suurim lubatud kõrgus on 13m, suurim korruste arv 3. Abihoonete suurim lubatud kõrgus katuseharjal on 5m, räästal või parapetil 4m. Abihooned on ühekorruselised. Hoonete sobiv kõrgus täpsustatakse projektiga Katusekorrus on kas kaldkatusealune või lamekatuse korral hoone välisperimeetrist üldjuhul selgelt tagasi astuv viimane korrus, mis on põhikorrusest oluliselt väiksema pindalaga (ca 1/3 alumisest korrusest) ning põhikorrusest arhitektuuriselt selgelt eristuv. Kõrge kaldkatuse korral võib olla mitu katusekorrust.

Krundi K-1 suurim lubatud täisehitusprotsent –30%. Nõmme Linnaosa üldplaneeringu aluselt arvutatakse täisehituse % maapealse hoonestusala järgi (vt. Lisad lisa 2.13) Haljastatud pinna osakaal äripindadega korterelamu krundil on tagatud vähemalt 30% ulatuses.

Suurim lubatud korterite arv – Korterelamukruntide koormusindeks ja korterite arv ei ole Männiku keskuse segahoonestusalal määratud. Suurim korterite arv kahel äripindadega kortermajal on 12 ja kahel äripindadega kortermajal 6.

Haljastus, heakord, tänavaäärsed piirde – Säilitatud on kinnistul paiknevad 2. väärtusklassi ja ka 3. väärtusklassi puud. Krundil K-1 on Jalaka tänava poolsele piirile kavandatud madalakasvulistest põõsastest heki puhul soovitatav vältida igihaljaid liike, elupuid ei ole lubatud. Eelistada tuleb vabakujulisi hekke või grupiti põõsasistutusi. Heki suurim lubatud kõrgus on 1,0m.

Kõrghaljastuse säilitamisel või taastamisel tuleb piirkonnas eelistada traditsioonilisi puittaimi.

Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest, lubatud suurim kõrgus on 1,5m. Piirdeaed on üldjuhul hõre läbipaistev puitlippaed või hekiga kombineeritud võrkaed, kruntidevaheline aed võib olla ka võrkaed. Krundisiseseid piirdeaedu ei ole lubatud rajada.

Linnaehituslikud lisasuunised Männiku keskuses – Jalaka tänava äärsete hoonete Jalaka tänava poolsesse fassaadi tänavalt avanevaid kaubandus- ja teeninduspindu ei ole soovitatav paigutada. Tänavalt avanevaid kaubandus- ja teeninduspindu on soovitatav paigutada hoonetesse 1 ja 4 sissepääsudega hoonete põhjapoolsesest fassaadist. Keskkonda mittehäiriv väiketootmine on lubatud, tanklad ja autopesulad ei ole lubatud.

Keskkonna- ja tervisekaitsenõuded – **Sademevesi**—on välditud maapinna tõstmist ja naaberkinnistutele valguva sademevee hulga suurendamist. Eelistatud on sademevee immutamine pinnasesse. **Välisõhk** – küttekollete (sh. kaminat) kavandamisel vältida ohtu, et neist tõusev suits satub naaberelamute eluruumidesse. **Radoon** –2014 aastal valminud Tallinna radooniriski kaardiga kohaselt asub Männiku tee 96g kinnistu madala radooniriskiga alal Rn - riski väärtus 30-50kBq/m<sup>3</sup>. **Insolatsioon** – uute hoonete kavandamisel olemasolevate elamute naabrusesse on tagatud olemasolevates elamutes strandardile vastavate valgustingimuste säilimine.

Männiku tee 96g detailplaneeringu algatamise otsus (Tallinna Linnavolikogu otsus 21. 02.2019 nr.36) andis tingimused korterite arvule ning hoonete kõrgusele ja korruste arvule.

Nõmme Linnaosa üldplaneeringus antud tingimustest lähtuvalt on planeeringus kavandatud:

- Planeeritava ala kõrval oleva hoonestuse mahu ning kõrguse analüüsist tulenevalt on planeeritud Männiku tee poolsele kahele hoonele 3 korrust ning Jalaka tänava äärsele kahele hoonele 3 korrust, millest kolmas korrus

lahendatakse katusekorrusena või tagasiastuvana, kus kolmas korrus on põhikorrusest oluliselt väiksema pindalaga (ca 1/3 alumise korruse pindalast) Kõikide elamute suurim lubatud katuseharja kõrgus on 13m.

- Äri- ja elamukrundi hoonestusalade planeerimisel tuli arvestada Jalaka tn äärsete korterelamute kaugusega Jalaka tänavast, kinnistul paiknevate tehnovõrkudega ja oluliste puudega. Hoonestusalade arvu ja suuruse määras ära detailplaneeringu algatamise otsuses määratud elamute ja korterite arv ja sellest tulenevad hoonete gabariidid.

- Maapealsete hoonestusalade arv on põhihoonetel 2 ja nende paiknemine tuleneb tuleohutusnõuete kohase kaugusega naaberhoonetest ja ka omavahelisest kaugusest krundil, et tagada piisavalt privaatsed ruumi hoonete vahel. Hooned on planeeritud Jalaka tänava äärde (kaks 6-korteriga elamut) ja krundi sisemusse, Männiku tee poole (kaks 12-korteriga elamut).

- Planeeritud äripinnad on soovitatav paigutada kahte krundi K-1 põhjapoolsemasse hoonesse (hooned 1 ja 4) sissepääsuga põhja poolt kus asuvad ka äripindade küllastajate parklad. Jalaka tänava poole ei ole soovitatav tänavalt avanevaid äripindu (kauplus, teenindus) rajada.

- Jalaka tänava poolsete hoonestusalade kauguse Jalaka tänavast määras naaberelamute Jalaka tn 5, 7 ja 9 kaugus tänavast, et oleval ja planeeritud hooned oleksid samal ehitusjoonel

- Maa-alune hoonestusala ühendab omavahel kaks maapealset hoonestusala ning lisaks veel osa nende vahele jäävat õuealast ja sinna on planeeritud maa-alune parkimiskorrus sisse ja väljasõiduga krundi Männiku tee poolt osalt.

- Arvestades planeeritud hoonestusalade paiknemist on krundile sissepääsud kavandatud Männiku teelt ning Jalaka tänavalt nii autodele kui ka jalakäijatele.

-Hoonestusalade määramisel on lähtutud krundi haljastuse osakaalu tagamise nõudest ja see peab olema vähemalt 30% krundi pinnast ja selle hulka ei arvestata katusehaljastust ning maapinnaga ühendamata haljastust. Hoonete vahele kavandatud haljasala maapinnaga ühendatud haljastuse % on 19,1%.

Kavandatud uued hooned arvestavad oma mahult ja arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat väljakujunenud keskkonda.

Kehtestatud Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt ei asu Männiku tee 96g detailplaneeringu ala kavandataval miljöölal ega ka miljööala mõjutsoonis.

### 3.4 EHTUSÕIGUS

Detailplaneeringus on ette nähtud ehitusõigus kahe kolmekorruselise äriruumidega 12 korteriga elamu ja kahe kolmekorruselise äriruumidega 6 korteriga elamu, mille kolmas korrus lahendada katusekorrusena või tagasiastuvana, ehitamiseks. Lisaks elamute maapealsetele korrustele on antud ehitusõigus ühe maa-aluse korruse ehitamiseks ning kahe ühekorruselise rajatise (prügimaja, rataste hoiukoht, lehtla, jne. ) ehitamiseks.

**Krunt K-1 ---- Ehitusõigus-** Krundi kasutamise sihtotstarve– Ä- ärimaa-10-20% ja Elamumaa 80-90% äripindadega korruselamu; hoonete suurim lubatud arv krundil – 6 (4 põhihoonet + 2 abihoonet); hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala 1600m<sup>2</sup> (maapealne) ja 3200m<sup>2</sup> (maa-alune); hoonete suurim lubatud kõrgus– põhihoonetel harja kõrgus 13,0m ümbritsevast maapinnast (ABS 53,0–54,0) ja rajatise harja kõrgus 5m.

**Muud näitajad** - krundi pind 6547m<sup>2</sup>; krundi maapealne täisehituse % 25%; max. maapealne brutopind 4400m<sup>2</sup> (maapealne) ja 2920m<sup>2</sup> (maa-alune); haljastuslik%-30%; parkimiskohtade arv krundil 76 sellest 51 maa-aluse parklas ja 25 maapealsetes parklates. Lubatud on ehitada prügimajad, lehtlad jne. ka väljaspoole põhihoonete hoonestusala, lahendus täpsustatakse ehitusprojektis. Kavandatud korterite arv on 36.

### Näitajad põhihoonete kaupa:

1. Jalaka tn ääres põhjapoolne hoone 1  
3 korrust, mille kolmas korrus lahendada katusekorrusena või tagasiastuvana (ca 1/3 alumise korruse pindalast)  
hoonete suurim lubatud kõrgus 13m (ABS 53,5)  
maapealne suletud brutopind ca 920m<sup>2</sup>, 6 korterit
2. Jalaka tn ääres lõunapoolne hoone 2  
3 korrust, mille kolmas korrus lahendada katusekorrusena või tagasiastuvana (ca 1/3 alumise korruse pindalast)  
hoonete suurim lubatud kõrgus 13m (ABS 53,0)  
maapealne suletud brutopind ca 880m<sup>2</sup>, 6 korterit
3. Männiku tee pool lõunapoolne hoone 3  
3 korrust  
hoonete suurim lubatud kõrgus 13m (ABS 53,5)  
maapealne suletud brutopind ca 1260m<sup>2</sup>, 12 korterit
4. Männiku tee pool põhjapoolne hoone 4  
3 korrust  
hoonete suurim lubatud kõrgus 13m (ABS 54,0)  
maapealne suletud brutopind ca 1300m<sup>2</sup>, 12 korterit

Hoonete projektis täpsustatakse vajadusel maapinna lõplikke kõrgusmärke ja sellest tulenevalt täpsustuvad siis ka hoonete kõrguste ABS väärtused (13m maapinnast) .

Maapealse suletud brutopinnad näitajad põhihoonetel on ligikaudsed ja neid võib muuta. Arvestada tuleb, et kogu krundi suurim suletud brutopind on lubatud 4400 m<sup>2</sup> (põhihooned ja abihooned). Soovitav on paigutada tänavalt avanevad äriruumid põhjapoolsetesse hoonetesse (1 ja 4), kuna sealse sisetee ääres on kavandatud külalisparklad ning on ka lähemal sisse- ja väljasõidud krundilt.

**Krunt K-2 ---- Ehitusõigus-** Krundi kasutamise sihtotstarve – T - transpordimaa 100% - tänava maa; ehitised puuduvad; Muud näitajad - krundi pind 361m<sup>2</sup>; liidetakse Remmelga tänava (78404:405:0126) krundiga.

## 3.5 HOONETE KASUTUSOTSTARBED NING HOONETE JA MAAÜKSUSTE KOORMUSNÄITAJAD

Hoonete kasutusotstarve – äripindadega kolme või enama korteriga elamu (vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrus nr 51 (hetkel kehtiv redaktsioon 01.03.2021) „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” kood-id 12200 (büroohooned), 12300 (kaubandushooned), 11220 (kolme või enama korteriga elamu). Kavandatud hoonestustihedus - 0,68 hoonestataval krundil K-1.

## 3.6 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Planeeritava ala (Männiku tee 96g) kohta on koostatud Maa-ala plaan tehovõrkude ja kinnistupiiridega, TOP geodeesia töö nr. GD-21-480. Mõõdistamine tugineb koordinaatidega L-EST97 süsteemis ja kõrgusega EH2000 süsteemis OÜ Hades Invest poolt opereeritaval GNSS püsijaamade võrgul.

Detailplaneeringuga haaratud kinnistu on suhteliselt tasane kerge lõunasuunalise langusega. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad lõuna pool 39.7m ja põhja pool 41.3 vahele. Männiku tee, Jalaka tänav ja planeeritav kinnistu on kõrguslikult sarnased.

Olemasolevad ja võimalikud planeeritavad kõrgusmärgid hoonestusaladel (ABS):

Hoone 1 - olev maapinna kõrgus 40,2 ja planeeritav kõrgus 40,5

Hoone 2 - olev maapinna kõrgus 39,6 ja planeeritav kõrgus 40,0

Hoone 3 - olev maapinna kõrgus 39,8 ja planeeritav kõrgus 40,5

Hoone 4 - olev maapinna kõrgus 40,5 ja planeeritav kõrgus 41,0

Planeeritavad maapinna kõrgused täpsustatakse hoonete projekteerimisel

Krundi K-2 olemasolevat maapinda kõrguslikult ei muudeta enne kui hakatakse rekonstrueerima Jalaka tänavat, mille vertikaalplaneerimine tehakse tänava projektiga. Krundi K-1 põhjaosas kasvavat kõrghaljastust arvestades ei ole planeeritud maapinna kõrguslikke parameetreid muuta. Krundi K-1 teedelt ja katustelt lähtuvad sademeveed juhitakse Männiku tee T6 kinnistul paiknevasse sademevee ühiskanalisatsiooni, vajadusel nähakse ette meetmed vähendamaks kruntidelt ühiskanalisatsiooni juhitava sademevee hulka (katuselt tulev vihmavesi kogutakse ja kasutatakse krundi haljastuse kastmisel või immutatakse krundil). Sademevee ärajuhitamine parklatest näidatakse hoone projekti staadiumis. Vältida tuleb sademevete kaldumist naaberkinnistutele. Lahendus täpsustatakse järgmises projekti staadiumis. Krunt K-2 liidetakse Jalaka tänavaga ja sademevete võimalikuks eelvooluks on Kauge tn d1000 sademeveekanaliseerimine. Jalaka tn olev sõidutee ja planeeritud kõnnitee on kaldega Kauge tänava suunas ning sademevesi suunatakse eelvooluni vertikaalplaneerimisega (lahendatakse järgmises projekti staadiumis)

### 3.7 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

-Nõmme linnaosas Männiku tee ja Jalaka tänava vahel asuval planeeringualal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid ning looduslikke iseärasusi, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

-Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumine, sh vee, pinnase, õhu saastatuse, olulise jäätmetekke ja müratasemete suurenemine.

-Detailplaneeringu elluviimisel (äripindadega korterelamute ehitamisel) ei kaasne eeldatavasti olulisi keskkonnaprobleeme.

-Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, sest hoonestusala on valitud väärtuslikust kõrghaljastusest vabale alale ning tagatakse säilivate puude kasvutingimused ja nõutav haljastuse osakaal kruntidel.

-Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta äripindadega korterelamute rajamine ning ekspluateerimine antud asukohas olulist keskkonnamõju Jalaka tänava vastasküljel olevatele üksikelamutele ja planeeritava ala kõrval olevatele korterelamutele.

-Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeringu elluviimine mõjutab vähesel määral piirkonna liikluskoormust. Suurenev sõiduautode arv võib kaasa tuua mürataseme ja õhusaaste vähest suurenemist. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ala jääb tiheda liiklusega Männiku tee lähedusse ning tuleb tagada mürataseme vastavus normidele.

-Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, vähest valgusreostust tekib valgustusest, vibratsiooni võib esineda hoone ehitamisel. Samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele.

-Detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ning hetkel teadaolevalt varasem pinnasereostus puudub. Kui lammutus- või ehitustegevuse käigus peaks ilmnenema mõni varasem pinnasereostuskolle ning sellest tulenev oht põhjaveele, siis tuleb lammutus- või ehitustegevus koheselt peatada ning pinnasereostuskolle likvideerida jäätmeseadusega sätestatud korras.

- Planeeritava ala kohta on koostatud Keskkonnaagentuur VIRIDIS OÜ poolt töö nr. 3-75/2020 "Kinnistule Männiku tee 96g äri- ja elamuhoonete arendamise planeeringuga kaasneva võivate keskkonnamõjude ekspertiis" (vt. Lisa 5.4)

-Planeeritava ala kohta on koostatud Lemma OÜ poolt oktoobris 2024 töö „Männiku tee 96g kinnistu detailplaneeringu mürahinnang“ (vt. Lisa 5.2)

### **Männiku tee (Tallinn-Saku kõrvalmaantee 11340) liiklusest tulenevad häiringud ja leevendavad meetmed**

Müraallikana käsitletakse Lemma OÜ poolt koostatud mürahinnangus planeeringualast ida suunas paiknevat Tallinna-Saku kõrvalmaanteed nr 11340. Muud olulised müraallikad nagu raudtee, tööstus või tehnoseadmed piirkonnas puuduvad.

Olemasoleva liiklusemüra modelleerimise tulemusest selgus, et planeeringuga kavandatava hoone teepoolsel hoone fassaadil võib päevaajal teeliikluse müratase (esimesel korrusel, 2 m kõrgusel maapinnast) ulatuda kuni 38,5 dB ja öösel kuni 28,7 dB. Hoone sisehoovipoolsel küljel, mis ei piirne teega, jäävad müratasemed väiksemaks, sest hooned ise toimivad müratõkkena – müratase päeval (esimesel korrusel, 2 m kõrgusel maapinnast) kuni 32,5 dB ja öösel (esimesel korrusel, 2 m kõrgusel maapinnast) kuni 22,7 dB. Rajatava mänguväljaku juures ulatub müratase päeval (1 m kõrgusel maapinnast) kuni 33,1 dB ja öösel (1 m kõrgusel maapinnast) kuni 23,4 dB.

Perspektiivse liiklusemüra modelleerimise tulemusest selgus, et planeeringuga kavandatava hoone teepoolsel hoone fassaadil võib päevaajal teeliikluse müratase (esimesel korrusel, 2 m kõrgusel maapinnast) ulatuda kuni 38,6 dB ja öösel kuni 28,9 dB. Hoone sisehoovipoolsel küljel, mis ei piirne teega, jäävad müratasemed väiksemaks, sest hooned ise toimivad müratõkkena – müratase päeval (esimesel korrusel, 2 m kõrgusel maapinnast) kuni 32,7 dB ja öösel (esimesel korrusel, 2 m kõrgusel maapinnast) kuni 22,9 dB. Rajatava mänguväljaku juures ulatub müratase päeval (1 m kõrgusel maapinnast) kuni 33,3 dB ja öösel (1 m kõrgusel maapinnast) kuni 23,5 dB.

Seega hoone teepoolsel küljel tekivad müratasemed, mis on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud liiklusemüra sihtväärtused. **Liiklusemüra piirväärtuseid ei ületata.** Samuti on mänguväljak valitud müra seisukohast sobilik asukoht – seal on tagatud II kategooria aladele (elamumaa-alad) kehtestatud liiklusemüra piirväärtused.

#### **Edasisel projekteerimisel tuleb rakendada järgmisi leevendavaid meetmeid:**

Hoone välispiirete valikul tuleb lähtuda Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabelis 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodud väärtustest.

1. Arvestades planeeringualal tekkivaid müratasemeid on ehituslike võtetega võimalik tagada elamu sees kehtestatud müra normtasemed. Standardi EVS 842:2003 kohaselt tuleb planeeritava ala hoone välispiirded projekteerida eluruumide puhul minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisiisolatsioon oleks vähemalt  $R'w+Ctr \geq 30$  dB. Vastava ruumi välispiirde heliisolatsiooni indeksi leidmiseks tuleb arvestada ka EVS 842:2003 tabel 6.4 kohast parandustegurit.

$R'w$  (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks - arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloomustab heli ülekannet läbi vaadeldava piirdekonstruktsiooni ja sellega külgnevate konstruktsioonide).  $Ctr$  on transpordimüra spektri lähendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717, mida kasutatakse ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikelementide valikul.

2. Akende valikul eeskätt hoone teepoolsel küljel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks

välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50%, siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse  $10lgS/Sa$  võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja Sa on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

3. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset.

4. Soovitav on hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid teepoolisel küljel ja kavandada vaiksemat siseruumi nõudvad ruumid ning eluruumid hoonete sisehoovi poolsetele külgedele.

5. Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

### 3.8 JÄÄTMEKÄITLUSE PÕHIMÕTTED

Tallinna haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele Tallinna Linnavalikogu 9. märtsi 2023 määrusega nr 3 kehtestatud “Tallinna Jäätmehoolduseeskiri” ja Jäätmeseadus (vastu võetud 28.01.2004, hetkel kehtiv redaktsioon 01.11.2021

Olmejäätmete taaskasutamiseks võimalikult suures ulatuses tuleb olmejäätmed koguda liikide kaupa eraldi.

Olmejäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult. Olmejäätmete ja sorteeritud jäätmete (sh. biolagunevate jäätmete) konteinerid on ette nähtud paigutada krundile eraldiseisvatena kõvakattega alusele, eraldi prügimajadesse või põhihoone (hoonete) mahtu. Olmejäätmete konteinerid peavad paiknema naaberkinnistu eluhoonest vähemalt 5,0 meetri kaugusel.

Olmes tekkivate jäätmete vedu ja käitlemine peab olema korraldatud selleks luba omava ettevõtte poolt. Jäätmete mahuteid tuleb tüjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

### 3.9 HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

Männiku tee 96g kinnistu hoonetest vaba maapind on suuremas osas kaetud asfaltiga, kõrghaljastust kasvab krundi piiridel ja madalhaljastust hoone juures.

Planeeritaval alal on teostatud Tallinna Linnavalitsuse 10.juuni 2020 määruse nr 15 “Haljastuse inventeerimise kord” kohane dendroloogiline puittaimestiku hinnang ja haljastuse inventeerimine. (vt. Lisa 5.1)

Hinnatud puittaimed kasvavad kinnistu piiridel või ärihoone sissepääsu juures.

Hinnatud alal kasvab kokku 19 erinevat liiki puittaimi, kokku 35 haljastuslikku objekti. Enamus puid kuuluvad II ja III väärtusklassi. Hinnatud alal on kokku: II väärtusklassi puid – 12 tk (34%); III väärtusklassi puid – 14 tk (40%); IV väärtusklassi puid – 8 tk (23%); V väärtusklassi puid – 1 tk (3 %).

KASVUKOHATÜÜP: Õuede ja teeservade taimestu kasvukohatüüp (J.Paal, Eesti taimkatte kasvukohatüüpide klassifikatsioon, 1999).

ROHTTAIMED: Lähtuvalt Tallinna Linnavalitsuse määrusest 10. juuni 2020 nr 15 “Haljastuse inventeerimise kord” §4, ei ole käesolevas töös inventeeritud rohttaimestikku, kuna kaitsealuste taimeliikide esinemise tõenäosus on väga väike. Tegemist on õuealaga, kus haljasalad on intensiivselt hooldatud. Kinnistu piiridel hoonete vahetus läheduses ala lõunaosas ning Pihlaka tänava ja Jalaka tänava ristmiku lähedale jäävad väga väikesed haljasribad, kus kasvavad teeservadele iseloomulikud taimed.

### 3.9.1 Ettepanekud olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks

Säilitada II väärtusklassi puud. Juhul kui II väärtusklassi põõsad jäävad ehitustöödele, siis võib kaaluda nende ümberistutamist. Kokku 12 tk.

- Võimalusel säilitada III väärtusklassi elujõulised puud ning põõsad. Kokku 14 tk.
- IV väärtusklassi kuuluvad puud on vigastustega ja/või allasurutud tingimustes. Võib likvideerida. Kokku IV väärtusklassi haljastuslikke objekte 8 tk.
- V väärtusklassi kuuluv puu on oma eluea lõpul. Likvideerida. Kokku 1 tk.
- Puudele teha regulaarselt hoolduslõikust, mille käigus tuleb: eemaldada võradest kuivanud oksad ja oksatükkad; maha lõigata lumekoorma või tormituulte tõttu murdunud okste tükkad oksakrae pealt; eemaldada murdumisohtlikud oksad. Hoolduslõikust peab teostama vastava ala spetsialist (arborist).
- Raietööd teostada lindude pesitsusvälisel ajal, 1.august – 31.märts.
- Tee serva jäävate puude puhul tuleb jälgida, et oluliselt ei väheneks nende toitumispind ning puude juured ja tüved ei saaks ehituse ajal olulisi kahjustusi.
- Kasuks tuleb puude ümbruse mulla õhuvahetuse tõhustamine, milleks tuleks puude ümber mulla pealispinda umbes 10-15 cm sügavuselt ning katta muld koorepurumultšiga. Koorepuru võib asendada ka killustikuga. Kindlasti tuleb pos nr 10 kase juurekaela ümber ettevaatlikult likvideerida osa asfaltkattest.
- Hea oleks puude juurekava riivavate kaevete täitmisel kasutada viljakat mulda.
- Võimalusel võiks kaevetööd toimuda puude puhkeperioodil novembrist märtsini.
- Häiritud puud tuleb kindlasti kasta nii ehitustööde ajal kui ka aasta pärast ehitustöid.
- Enne ehitustööde algust tuleb määratleda haljastuse kaitsetsoon, et kaitsta taimi ehitustööde käigus tekkida võivate vigastuste ja kahjustuste või otsese hävimise eest. Puude puhul on kaitsetsoon minimaalselt puu võra ristprojektsioon maapinnal. Tsoon tuleb piiritleda kas (latt- või plast-)tara või mitmekordse märgistuskilega. Tsooni märgistus tuleb säilitada kogu ehitustegevuse aja. Nendes kohtades, kus ei ole võimalik tarastusega haljastust piirata, tuleb puudele paigaldada tüvekaitsmed. Tüve ümber siduda püstised laudad, laudade ja tüve vahele panna pehmendus (kivivill, autokummid, vms). Laudadest kaitse peab ulatuma kogu tüve ulatuses võrani. Jälgida tuleb, et ehitustööde käigus ei vigastataks puude oksid. Vajadusel võib Keskkonna- ja Kommunaalameti spetsialisti nõusolekul kärpida puu alumisi oksid nii, et see ei tekita puule jäävaid kahjustusi ja puu võrakuju säilib. Lõikust peab teostama vastava ala spetsialist (arborist).
- Puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümberkukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele. Kui sellise läbimõõduga juured jäävad kaevetööde alasse, siis tuleb seal kaevata labidaga käsitsi ja seda ka vaid puu ühelt küljelt. Kui see on siiski vältimatu, tuleb juured läbi lõigata teravalt (järsult) – lõikekoht ei tohi jääda narmendav või ebaühtlane. Paljastunud juured tuleb katta nii ruttu kui võimalik mulla, multši või niiske kangaga.
- Maapinna kõrguse muutmisel vältida pinnase tõstmist või langetamist puu kaitsetsoonis. Ümbritseva maapinna taseme alandamisel tuleb moodustada puu kaitsetsooni (võimalusel kaugemale) ümber tugisein mulla paigal hoidmiseks. Krundil teostatavate ehitus- ja lammutustööde käigus kaitsta olemasolevaid säilitatavaid puittaimi vastavate ettevaatusmeetmetega lähtudes Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määrus nr.32 "Tallinna linna kaevetööde eeskiri" (Hekel kehtiv redaktsioon 05.06.2020) §24 Haljastuse kaitse.

Ehitustööde ajaks on ette nähtud järgmised puude pos.9, 10, 28-35 säilitamise meetmed:

1. Kaevetöö tegemisel säilitatavate puude läheduses, kus võib olla tegemist kergesti variseva pinnasega, rajatakse tugiseinad, mis väldivad juurestiku kahjustumist pinnase nihkumise tagajärjel.
2. Kaevetööga seotud alal piiratakse üksikpuud või puude ja põõsaste grupid piki juurestiku kaitseala piiri ajutise piirdeaiaga.

3. Kaevetöö tegemisel juurestiku kaitsealal paigaldatakse puudele tüvekaitse ning kaevetöö tehakse kas käsitsi või kinnisel viisil sügavamal kui 1m.
4. Tehnovõrkude paigaldamist segavate üle 4cm läbimõõduga puujuurte läbilõikamine kooskõlastatakse keskkonna- ja kommunaalametiga. Peenemad juured lõigatakse läbi sirgelt terava lõikevahendiga. (RT IV,02.06.2020,29 - jõust.05.06.2020)
5. Kuivaperioodil kastetakse kahjustatud juurtega puid ning paljastunud juured kaetakse kuivamise vältimiseks.
6. Liiklemise või materjalide ladustamise vajadusel juurestiku kaitsealal kaetakse maapind viisil, mis välistab pinnase tihenemise.
7. Kaevetööd segavate puude raie ning okste kärpimine on lubatud vaid keskkonna- ja kommunaalameti poolt väljastatud kirjaliku loa alusel. (RT IV,02.06.2020,29 - jõust.05.06.2020)

Ehitusaegse (raske)transpordi juurdepääsuks krundile hoonete ehitamiseks kasutada Männiku teelt planeeritud sissesõitu. Jalaka tänavalt planeeritud sissesõite kasutada ehitustranspordi juurdepääsuks vaid äärmisevajaduse korral.

Vastavalt standardile EVS 843:2016 on puutüve minimaalne nõutav kaugus hoone välisseinast juurestiku kaitseala, mis arvutatakse järgmiselt: tüve rinnaläbimõõt  $cm \times 0,12 =$  kaitseala raadius meetrites; sõidutee servast ja parkimiskohtadest 3m, kõnnitee servast 2m ning tehnovõrkudest 2 meetrit. Detailplaneeringus on sellega arvestatud. Kui detailplaneeringus säilitatavaks määratud puud kasvutingimuste halvenemise tõttu kaotavad kasvujõu või hukkuvad, tuleb need kompenseerida uusistutusega Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 alusel.

Planeeritud torustikud on paigutatud väljapoole puude juurestiku kasvuala (vt. Tehnovõrkude koondplaan)

#### Krundil K-1

- säilitatakse kõik II väärtusklassi puud - pos. 1 - pos.6 ning ümberistutatavad II väärtusklassi puud pos.11- pos.13 ja pos.15 - pos.16.
- III väärtusklassi puud säilitatakse va. hoonestusalasse jääv puu pos.14 - Tuhkurenelas, mis istutatakse võimalusel ümber.
- V väärtusklassi puu pos.8 likvideeritakse.

#### Krundil K-2

olemasolev haljastus puudub.

Alljärgnevalt on esitatud asendusistutuse kohustusega likvideeritavad puud ning selle likvideerimisel nõutav haljastusühikute arv vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruar 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord”. Asendusistutuse tegemisel tuleb lähtuda avalikule alale puude istutamise korras, mille kehtestab Tallinna Linnavalitsus.

**Asendusistutuse maht arvutatakse järgmise valemi alusel:**  
 **$D_1 * (k_1 + k_2 + k_3) : 3 = HÜ$**   
(haljastusühikud vt. Tallinna Linnavolikogu 11. 02. 2021 määrus nr 2 §16)

Detailplaneeringuga ettenähtud likvideeritavad või võimalusel ümberistutatavad puud:

Jrk nr	Puu nr haljastuse inventuuri aruandes	Puu liik	Väär - tus- klas s	Likvideerimise põhjendus	D	k-1	k-2	k-3	Haljas- tus- ühikud
1	8	Harilik vaher	V	võras kuivanud oksti, kasvab väga väikesel haljasalal, mis on kolmest küljest piiratud asfaltkatte ja äärekividega ning neljandast küljest hoone seinaga, keerdjuur, vigastused tüvel, millest üks vigastus on ca 2 m pikune ning mädanikuga, pikilõhe tüvel	41	1	-	0,5 -	21
2	11	Sabina kadakas, harilik jugapuu, harilik jalakas	II	tihedad põõsad, isekülvne alla 8 cm tüveläbimõõduga jalakas likvideerida põõsaste seest, (sabina kadakas ja harilik jugapuu istutada ümber)	-	-	-	-	-
3	12	Harilik elupuu	II	istutatud, tiheda ja ühtlase võraga (võimalusel istutada ümber)	-	-	-	-	-
4	13	Sabina kadakas	II	Istutatud põõsas (võimalusel istutada ümber)	-	-	-	-	-
5	14	Tuhkur- enelas	III	Istutatud põõsas (võimalusel istutada ümber)	-	-	-	-	-
6	15	Harilik elupuu	II	istutatud, tiheda ja ühtlase võraga (võimalusel istutada ümber)	-	-	-	-	-
7	16	Harilik pihlakas leinavorm "Pendula"	II	Istutatud üksikpuu (võimalusel istutada ümber)	-	-	-	-	-
8	29	Harilik pihlakas	IV	Pos 28 männi võra all, palju vigastusi tüvel, kuid vigastuste kohal pehkinud	13	0,5	0,2	0,5	6

KOKKU:

27 haljastusühikut

Saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ning lõplik asendusistutuse maht selgub raieloa menetlemisel. Asendusistutusele, mis kinnistule ei mahu, leitakse asukoht koostöös Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

Tabelis esitatud puude numbrid on esitatud Männiku tee 96g kinnistu haljastuse inventuuriaruande joonisel (vt. Lisa 5.1b), tugiplaani ja põhijoonisel. Likvideeritav ning ümberistutatav puittaimestik on esitatud detailplaneeringu põhijoonisel ja tehnoorkude koondplaani.

### 3.9.2 Planeeritav haljastus

- Krundi aiakujunduse ja täiendava kõrghaljastuse lisamise lahendus antakse hoonete projektiga, arvestades projekteeritavate eluhoonete täpset suurust ja konfiguratsiooni. Hoonete vahelise õueala kohta koostada aiakujunduse projekt.

#### Haljastuse rajamise põhimõtted:

- Elamute vahele jääval õuealal rajatakse murupinnad, istutatatakse uusi väärtuslikke puid, mis täiendavad planeeritava ala vähest kõrghaljastust.
- Puid istutada hoonestusaladest vabale alale ning madal- ja konteinerhaljastust ka maa-aluse hoonestusala peale hoonestusest vabale alale. Samuti istutada ilutaimi ja ilupõõsaid (lahendatakse ehitusprojekti koosseisus tehtava haljastusprojektiga).
- Puid istutada ka piki lõunapoolset krundipiiri. Üksikuid puid ka põhjapoolsele rohealale täiendamaks seal olevat kõrghaljastust (lahendatakse ehitusprojekti koosseisus tehtava haljastusprojektiga).
- Õuehaljastuses istutada piirkonnale sobivaid traditsioonilisi põõsa- ja puuliike
- Krundil K-1 on Jalaka tn poolsele piirile lubatud rajada heitleheline madalakasvuline (suurim kõrgus 1m) vabakujuline hekk või põõsaste rida.
- Puudest sobivad alale väiksemakasvulised – viljapuud ja dekoratiivviljapuud ning pihlakas, jalakas ja mägivaher, põõsastest näiteks sarapuud, sirelid, ebajasmiin, jugapuud ja enelad. Elupuud ei ole lubatud.
- Planeeritav kõrghaljastus on kavandatud vähemalt 5m kaugusele hoone seinast (vt. Põhijoonis)

-Planeeritav haljastuslik protsent krundil on 30% krundi K-1 pindalast.

-Istikud ja istutustööd peavad vastama standardile EVS 843:2016. Linnatänavad ning Tallinna Linnavalitsuse määrusele nr 112 "Avalikule alale puude istutamise kord"( viimane redaktsioon: RT IV, 29.05.2019, 54)

## 3.10 TÄNAVATE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Planeeringuala kõrval olev Männiku tee on oluline jaotustänav mis ühendab Nõmme linnaosaga Tallinna ümbritsevaid piirkondi. Liiklus on tihe eriti tipptundidel. Tänaval liigub ka ühistransport (bussid nr.5, 32 ja 33). Planeeritava ala lääneküljel asuv Jalaka tänav on kitsas (krundipiiride vahe 6,1m) kõrvaltänav. Planeeritavast kinnistust on moodustatud krunt K-2 Jalaka tn äärde jalakäijate tee rajamiseks. Planeeringu koostamisel kaaluti ka Jalaka tn muutmist jalakäijate alaks planeeritava ala piires, mida soovisid Jalaka tn elanikud detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamisel. Transpordiamet selle ettepanekuga ei nõustunud. Transpordiameti arvamusest ning detailplaneeringu algatamise otsusest 21.02.2019 nr 36 p.4.4 lähtuvalt on kavandatud Jalaka tn äärde kõnnitee (laiusega 2m) planeeritava ala piires.

Männiku tee 96 kinnistu parkla sissesõiduga ristuv jalakäijate tee tuleb turvalise liikluse tagamiseks märgistada. (vt. PÕHIJONIS) Jalaka tänav on Tallinna tänavate liigituse alusel kõrvaltänav (kiirus - 30km/h), tänava sõidutee laius on kavandatud 5m. Kõnnitee on kavandatud laiusega 2m. (vt.kaust "Lisad" Lisa 2.3)

### 3.11 LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

#### LIIKLUSKORRALDUS

Autodega juurdepääs krundile K-1 on nii Jalaka tänavalt kui ka Männiku teelt elanikele ja äripindade külastajatele. Väljasõit krundilt K-1 põhjapoolsetest parklatest soovitatavalt Männiku tee poole. Männiku teelt Jalaka tänavale läbisõidu vältimiseks läbi krundi K-1 on vajadusel võimalik paigaldada väljasõidule Jalaka tänavale tõkkepuu või reguleerida liiklust liiklusmärkidega (täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis).

Autode sissesõiduteed asfalteeritakse, parklate sõidutee osa on lubatud asfalteerida, parklate parkimiskohtadel kasutada murukivi.

Maa-alusele parkimiskorrusele on planeeritud üks sissesõit. Sissesõit (pandus hoone mahus) on kavandatud põhjapoolset krundi K-1 läbivalt teelt Männiku tee poolt. Panduse algus rajada hoone piirist min.5m kauguselt, panduse kalle hoone mahus max 12%.

Eraldi überpööramise kohta krundile K-1 ei ole planeeritud, väljasõidu võimalus on nii Jalaka tänava kui ka Männiku tee poole. (maa-aluse parkimiskorruse sisse väljasõitude asukohad täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis)

Jalakäijate teedega (laius ca 1,5 - 2m) läbi krundi K-1 põhjapoolse osa tagatakse jalakäijatele läbipääs Männiku teelt Jalaka tänavale. Jalakäijate teed on planeeritud ka juurdepääsuks elamute ning äride sissepääsudele ja elamute vahele kavandatud laste mänguplatsile. Jalakäijate teede ja mänguplatsi täpne asukoht täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis. Jalakäijate teed kaetakse betoon- või graniitkiviga.

Vastavalt Ehitusseadustiku §71 (vastu võetud 11.veebruaril 2015.a Riigikogu poolt) on tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 meetrit ja seda võib suurendada 50m-ni. Arvestades planeeritud hoonestusala piiri on teekaitsevöönd määratud Jalaka tänaval 10m.

#### PARKIMINE

Krundi K-1 autode parkimine on lahendatud oma krundi piires. Parkimise arvutus Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusega nr.84 "Tallinna parkimiskohtade arvu normid" äärelinna normi aluseks võttes. Asutus, büroo, kauplus, restoran/kohvik normatiivist lähtudes on parkimiskohtade vajadus 880m<sup>2</sup> brutopinnale 22 kohta (1 parkimiskoht 40m<sup>2</sup> brutopinna kohta, arvutuskäik - 880: 40=22) ja korterelamu 36-le korterile 54 parkimiskohta (1,5 parkimiskohta korterile, arvutuskäik - 36x1,5=54). Normatiivne parkimiskohtade arv on: arvutuskäik 22+54=76 kohta. Planeeritud on 77 parkimiskohta, 64 parkimiskohta maa-alusel korrusel ja 13 parkimiskohta krundil õues neljas eraldi parklas. Elektriautode laadimistaristuga varustatavate parkimiskohtade arv lähtuvalt EhS §65<sub>1</sub> nõuetest on 55 kohta korteritele ja 5 kohta äripindadele (kokku 60 kohta) Parklate lahendus täpsustub ehitusprojektis.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

POS. NR.	EHITISE OTSTARVE	NORMATIIV	PARKIMISKOHTADE ARV PLANEERINGUS
Äripindadega korterelamu			
<b>K1</b>	ärihooned, asutus, büroo, kauplus, restoran/kohvik 880m <sup>2</sup>	1/40 – 1 auto parkimiskoht 880m <sup>2</sup> -le = autodele 22 kohta 1/100 – 1 jalgratta parkimiskoht 880m <sup>2</sup> -le = jalgratastele 9 kohta	22 auto kohta 10 jalgratta kohta
	Korterelamu korterid 36 korterit	1,5 auto parkimiskohta korterile = 54 kohta 1 jalgratta parkimiskoht korterile = 36 kohta	55 auto kohta 40 jalgratta kohta
	<b>KOKKU</b>	Autod - 76 kohta Jalgrattad - 45 kohta	Autod - 77 kohta Jalgrattad - 50 kohta

Parkimiskohtade kontrollarvutuse tabel vt. ka "PÕHIJONIS".

Käesolevas planeeringus ei ole planeeritud uusi rattateid. Vastavalt Tallinna rattastrateegia 2018-2028 määratule asub planeeritava ala kõrval (ca 30m kaugusel) Männiku teel jalgrattateede põhivõrku kuuluv rattatee (nr434) ja veidi kaugemal (ca 150m) Kauge tänava ja Männiku tee ristumiskohast alguse saav jalgrattateede tervisevõrku kuuluv rattatee (nr1055).

Jalgrataste parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt Tallinna rattastrateegiale 2018-2028, milles korteri kohta on ette nähtud minimaalselt 1 parkimiskoht ja äripindade tarvis 1 koht 100m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta. Planeeritud on 36 korterit, mis vajavad minimaalselt 36 parkimiskohta ja 880m<sup>2</sup> äride suletud brutopinda vajavad: arvutuskäik-880:100=8,8 kohta. Planeeritud on minimaalselt 45 jalgrataste parkimiskohta. (arvutuskäik – 36+9=45). Rataste parkimiskohad elanikele ja külalistele on kavandatud maa-alusele parkimiskorrusele ja elamute sissepääsude lähedusse. Äripindade parkimiskohad ratastele krundi K-1 põhjapoolsesse ossa äripindade sissepääsude lähedusse. Parklate asukohad täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

Pandused, teed, parklad ja liiklusrajatised peavad vastama Eesti standardile EVS 843:2016. Parkimise kavandamisel hoonete projekteerimisel lähtuda ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest.

### 3.12 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu ala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas. Planeeritaval alal või selle vahetus läheduses paiknevad:

- veetorustik;
- reovee kanalisatsioonitorustik;
- madalpingekaablid;
- keskpingekaablid
- sidekanalisatsioon ja -kaablid;
- madalpinge õhuliin tänavavalgustuspostidega
- gaasitorustik

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga esitatud lahendus on põhimõtteline, ehitusprojekti koostamiseks on vaja tellida tehnovõrgu valdajalt uued tehnilised tingimused.

#### Arvestatavad põhimõtted

-Kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimail võimalikul viisil. Eeldatakse, et ühe kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise (EhS§70 lg6)

-Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni, sh. sademeveekanaliseerimise, torustike ehitamine toimub vee-ettevõtjaga sõlmitava liitumislepingu kohaselt ja tingimustel.

- detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja ei määra ära tegelikku väljaehitamise mahtu. Tehnovõrkude ehitamise projektlahendus koostatakse vastavalt võrguvaldajatega sõlmitavatele liitumislepingutele ja projekteerimiseke väljas tatavatele tehnilistele tingimustele.

#### 3.12.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

##### Olemasolev olukord.

##### **Ühisveetorustikud**

Olemasolevad lähimad ühisveevarustuse torustikud (üvk) ja veevõtukohad paiknevad

- Jalaka tn dn100mm

- veevõtukohad ühisveetorustikul Pihlaka, Jalaka tänaval, Männiku teel ja Jalaka tn 5 kinnistul

### **Reovee ühiskanalisatsiooni torustikud (üvk)**

Olemasolevad reoveekanalisatsiooni torustikud paiknevad

- Jalaka tn de315mm

### **Sademeveekanalisatsiooni torustikud (üsk)**

Olemasolevad sademeveekanalisatsiooni torustikud paiknevad

- Männiku tee T6 kinnistul de200mm-315mm

### Planeeritud torustikud

Vee- ja kanalisatsioonitorustike planeerimisel on lähtutud AS Tallinna Vesi tehnilistest tingimustest 05.02.2021 PR/2102784-2 (Lisa 4.2)

*Planeeritud VK vooluhulgad  $Q_d = 11 \text{ m}^3/\text{d}$ ;  $Q_h = 2,4 \text{ m}^3/\text{h}$ ;  $q_s = 2,2 \text{ l/s}$*

### **Veetorustikud**

Veevarustus on planeeritud Jalaka tn olemasolevast veetorustikust dn100, kaevust 54. Krundi K1 veega varustamiseks on krundile K2 (kavandatud jalakäijate tee) planeeritud maakraan (liitumispunkt) kuni 1m kaugusele krundi K1 piirist. Kaevus 54 paikneb ka olemasolev veevõtukoht.

Planeeritud veetorustiku (üvk) pikkus on 3m.

### **Reoveekanalisatsiooni torustikud**

Krundile K1 on planeeritud üks reoveekanalisatsiooni liitumine (KK-1) olemasoleva Jalaka tn torustikuga de315PL olemasolevatest kontrollkaevust 9. Liitumispunktina on soovitatav ette näha kontrollkaev vähemalt D400/315. Liitumispunkt (kontrollkaev) on planeeritud kuni 1m kaugusele krundi K1 piirist jalakäijate teele.

Planeeritud kanalisatsioonitorustiku (üvk) pikkus on 7m.

### **Sademeveekanalisatsiooni torustikud (üsk)**

Krundi K1 sademeveed juhitakse Männiku tee Di1000mm sademevee ühiskanalisatsiooni kasutades ära olemasolevat kvartali ühendust De315. Antud ühenduse kaudu on hetkel ära juhitud Pihlaka 1a, Pihlaka 1 ja Männiku tee 98 kinnistute katuste ja asfaltkatete sademeveed. Antud kinnistute äravool vastavalt kehtivale standardile 82 l/s. Läbilaskevõime torul De315 on 75 l/s. Seega olemasolev süsteem ei taga valingvihma puhul äravoolu.

Tagamaks olemasolevate kinnistute ja liidetava krundi K1 sademevee äravoolu tuleb rekonstrueerida Männiku tee T6 kinnistul olev sademeveetorustik (üsk) rajades sinna äravoolu ühtlustamiseks Di500 mm toru, Ühtlustustorust suunatakse sademevesi olemasoleva De315 torustiku kaudu Männiku tee Di1000 sademevee ühiskanalisatsiooni. Rekonstrueeritava sademevee torustiku pikkus on ca45m.

Krundi K1 liitumispunkt (piirikaev) on planeeritud krundi K1 piirist kuni 1m kaugusele Männiku tee T6 kinnistule. Piirikaevust on planeeritud sademeveetorustik kuni rekonstrueeritava sademevee torustikuni. Planeeritud sademeveetorustiku (üsk) pikkus krundi piirist kuni olemasoleva sademevee kontrollkaevuni 34 on ca12m.

Lähtuvalt Tallinna Vesi tehnilistest tingimustest 05.02.2021 PR/2102784-2 peab krundi K1 liitumiskaevu ühendatava krundisisese isevoolse toru suurim läbimõõt olema de110mm ja läbilaskevõime toru täite  $h/d=0,95$  korral on maksimaalselt 10l/sek.

Lähtuvalt Tallinna Vesi tehnilistest tingimustest 05.02.2021 PR/2102784-2 on vaja Männiku tee T6 kinnistul paiknevale sademevee ühistorustikule de200mm-315mm (kuni ühenduseni DN 1000 torustikuga) teostada kontrollarvutus arvestades lisanduva sademevee kogusega ja vajadusel planeerida torustiku asendamine suurema läbimõõduga torustiku vastu. Krundilt K-1 Männiku teele juhitud sademevee hulk 10 min 2 aastase korduvusega on 45l/sek. Lisaks Männiku tee T6 kinnistule rajatava piirkonna ühtlustustorule (üsk) on vaja ühtlustada täiendavalt krunt K-1

sisemise jämedama sademeveetoruga (DN600 ca 100m) (sk). Kontrollarvutus teha ja lahendus täpsustada üsk projekteerimisel ja ehitamisel.

Lõunapoolse ala sademevesi vajab 180min sademete jaoks immutusmahtu 22m<sup>3</sup>. Olemasolev olukord: Jalaka tänavavale valgub vesi olemasoleva hoone katustelt (pinnaga 1290m<sup>2</sup>) 20min 2 aastase korduvusega 25l/sek. Planeeritud lahenduse kohaselt Jalaka tn äärne hoone lammutatakse ja planeeritud elamute (2 hoonet) katustelt tulev sademevesi immutatakse krundil. Planeeritud jalgteelt (krunt K-2 pinnaga 375m<sup>2</sup>) lähtuva vihmavee kogus 20min 2 aastase korduvusega on 7l/sek. Planeeritavalt alalt Jalaka tänavale valguva sademevee kogus väheneb 3,5 korda.

Krunt K-2 liidetakse Jalaka tänavaga ja sademevete võimalikuks eelvooluks on Kauge tn d1000 sademevee ühiskanalisatsioon. Olemasolev olukord: Jalaka tn olev sõidutee on kaldega Kauge tn suunas ning sademevesi valgub eelvooluni. Planeeringus on planeeritud sademeveetorustik (üsk) Jalaka tänavale. Planeeritud sademeveetorustiku (üsk) pikkus Jalaka tänaval Pihlaka tänavast kuni Kauge tänaval paikneva sademeveetorustikuni ca 250m.

Sademevee käitlemisel krundil K-1 on soovitatav rakendada ka sademevee kohapeal käitlemist (immutamine haljaspindadel ja kasutamine haljasalade kastmiseks). Immutuslahenduse korral on vajalik teha uuringud selgitamiseks välja immutuslahenduse võimalused ja tingimused. Vajalik on välja selgitada põhjavee tase ja pinna se filtratsiooniomadused.

Mitte suunata sademevett naaberkruntidele.

*Tabel : Vee ja olmereovee ja sademevee (VKS) planeeritud kogused kruntide lõikes.*

Krundi pos nr	Vee kogus (m <sup>3</sup> /kuus)	Vee kogus max (m <sup>3</sup> /d)	Olmereovee kogus (m <sup>3</sup> /kuus)	Olmereovee max kogus (m <sup>3</sup> /d)	Sademevee max kogus (l/s)
1	330	11	330	11	82
2	-	-	-	-	7
<b>Kokku</b>	<b>330</b>	<b>11</b>	<b>330</b>	<b>11</b>	<b>89</b>

### **Tuletõrjeveevarustus**

Tuletõrje veevarustus vastavalt standardile EVS812-6:2012/A1:2013. Olemasolevad tuletõrje veevõtukohtad paiknevad Jalaka tänaval (sõlm 54; planeeritava kinnistu kõrval), Pihlaka tänaval (sõlm 52; 30m kaugusel planeeritavast kinnistust) ning Männiku teel (60m kaugusel planeeritavast kinnistust) tagavad välistulekustutusvee 10l/sek.

### **Olemasolevate torustike likvideerimine**

Planeeritaval kinnistul Männiku tee 96g paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud koos kontrollkaevudega, gaasitorustik ja kaugküttetorustik tuleb likvideerida kuni töösse jääva tänavatorustikuni. Säilivad planeeritaval alal paiknevad Pihlaka tn 1a sademevee- ja kaugkütte torustikud.

## **3.12.2 Elektrivarustus, teevalgustus ja sidevarustus**

### Üldist

Männiku tee 96g kinnistu detailplaneering Tallinnas, Nõmme linnaosas, Männiku asumis, krundib ümber olemasoleva kinnistu, ning annab ehitusõiguse nelja äripinnaga korterelamu, ning neid teenindavate teede- ja tehnovõrkude ehituseks.

Elektrivarustuse osas, on määratud planeeritava ala arvutuslik elektri koormus, ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades Enefit Connect tehniliste tingimustega nr 368132; 02.02.2021. (Lisa 4.1)

Sidevarustuse (telekommunikatsiooni) osas on määratud telekommunikatsiooni abonenti-de arv, ning antud sidevarustuse (telekommunikatsiooni) põhimõtteline

lahendus, arves-tades Telia Eesti aktsiaseltsi tehniliste tingimustega nr 34850987;18.02.2021. (Lisad 4.4a ja 4.4b)

Tee-ja territooriumi valgustuse osas, on seoses Jalaka tänava laiendusega ja sellele kergliiklustee ehitusega, reserveeritud maa-ala kergliiklusteele teevalgustuse ehitamiseks. Antud on planeeritava ala territooriumi valgustamise põhimõtteline lahendus. Tehnilisi tingimusi Jalaka tänava valgustuse rekonstrueerimiseks võrgu hooldajalt, kelleks on Enefit Connect, pole taotletud.

#### Arvutuslik elektri koormus.

Arvutusliku elektri koormuse määramisel, on kavandatud korterelamutes arvestatud järgmise elektrifitseerimise tasemega:

- elektripliit võimsusega kuni 8,5 kW igas korteris
- elektrikeris võimsusega kuni 3 kW 20% korteritest

Elektrienergia tarbijateks, on ka kavandatud äripinnad, territooriumi valgustus, maa-aluse parkla valgustus ja ventilatsioon, ning elektriautode laadimispunktid.

Arvutustulemused, on toodud tabelis ET-1

Tabel ET-1. Elektri koormused

Jrk nr	Nimetus	Uhik	Suurus	Elektri koormus kW	Märkusi
1.	korterelemud	m <sup>2</sup>	3740	120	85% brutopinnast
2.	äripinnad	m <sup>2</sup>	660	36	15% brutopinnast
3.	maa-alune parkla	m <sup>2</sup>	3200	10	
4.	elektriautode laadimispunkt	tk	4	12	
5.	territooriumi valgustus	objekt	1	1	
6.	kokku, koos eriaegsusega			170	

Võrgust tarbitav võimsus, on seega 170 kW, so 3x280 A. Elektritoitesüsteemi täieliku reserveerimise korral, tuleb võrgu valdajalt taotleda kaks korda suuremat võimsust (amprites), so 2x3x300 A. Võrgust tarbitav võimsus kW-des, aga võrgu reserveerimisest ei sõltu, olles ikka 170 kW.

#### Elektrivarustuse süsteem

Planeeritava ala elektrivarustuseks ehitatakse kaks 0,4 kV kaabelliini trafoalajaamast nr 4795 ja lõpetakse krundi piirile paigaldatava sektioneeritud jaotus-ja kahese liitumiskilbi-ga. Iga ehitatava korruselamu ja maa-aluse parkla juurde paigaldatakse jaotuskilp kaitsmega. Liitumiskilpidest ehitatakse Tarbija(korteriühistu) 0,4 kV kaabelliinid läbi paigaldatavate jaotuskilpide. Tarbija 0,4 kV kaabelliinid, paigaldatakse nii maasse, kui ka maa-alusesse parklasse. Ehitusprojekti, tuleb täpsustada elektri koormust, ning taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Enefit Connectilt.

#### Sidevarustus.

Planeeritavale alale, ehitatakse äripinnaga korterelamud. Äripindade osakaal kogupinnast, on 10-20% ja elamispindade osakaal vastavalt 90-80%.

Keskmiselt, on arvestatud 40 telekommunikatsiooni abonendiga, neist 4 äripindade osas ja 36 elamupindade osas.

Telekommunikatsiooni abonendi all, on moeldud, kas telefoni-, andmeside, TV vastuvõtu, või nende ühisliini. Sageli ongi otstarbekam kasutada paljude teenusepakkujate nn kolmik-paketti, mis haarab nii telefoni-, andmeside-, kui ka TV teenust. Üheks telekommunikatsiooni võrgu omanikuks ja haldajaks ja väljaehitajaks, võib olla ka Enefit Connect.

Sidevarustuseks(telekommunikatsiooniks), tulevad kavandatud hooned ühendada Telia Eesti telekommunikatsiooni võrguga. Ühenduspunktiks, on sidekaev nr 13163 Jalaka tn-l. Alates ühenduspunktist, ehitatakse 1-2 avaline sidekanalisatsioon iga kavandatud objektini. Sidekanalisatsioon planeeritaval maa-alal, kuulub krundi omanikule ja see ehitatakse välja krundi omaniku vahenditega. Operaatori(teenuse pakkuja) valik on vaba ja selle määravad omanikud vastavalt oma vajadustele ja eelistustele.

Ehitusprojektis, tuleb täpsustada sidevajadust, ning taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Telia Eestilt. Peale operaatori, või operaatorite valikut, tulevad taotleda tehnilised tingimused ka operaatorilt, või esitada liitumistaotlus.

#### Tee- ja territooriumi valgustus.

Territooriumi valgustamiseks kasutatakse LED lambi, või LED mooduliga valgusteid, millised paigaldatakse 4-6m kõrgustele terasmastidele. Valgustusliinid ehitatakse maakaabelliinidena, toitega kas hoone, või maaaluse parkla elektrikilbist. Territooriumi valgustust juhitakse vastavalt loomuliku valgustustugevuse suurusle. Jalaka tänav on käesoleval ajal valgustatud, valgustid asuvad elektri õhuliini mastidel. Kuna detailplaneeringuga, on kavandatud Jalaka tänava laiendamine ja sellele kergliiklustee ehitamine, on detailplaneeringus reserveeritud maaala kergliiklusteele . valgustusmastide ja valgustuse toitekaabli paigaldamiseks. Ehitusprojektis tuleb kaaluda nii kergliiklusteele eraldi teevalgustuse ehitamist, kui ka Jalaka tänavale uue tervikliku teevalgustuse ehitamist, likvideerides osaliselt puude võrades asuvad valgustid ja valgustusliinid. Konkreetse lahenduse Jalaka tn teevalgustuse rekonstrueerimiseks, annab Enefit Connect, kellelt tulevad tee rekonstrueerimisprojekti koostamisel taotleda konkreetsed tehnilised tingimused.

### **3.12.3 Soojusvarustus**

Lähtuvalt Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusest nr 9 „Tallinna kaugküttepiirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” asub planeeritav ala kaugkütte piirkonnas.

Küttevarevarustuse lahendus on koostatud vastavalt AS Utilitas Tallinn tehnilistele tingimustele 09.02.2021 nr 21TT-00492. (Lisad 4.3 ja 4.3a) Planeeritavate elamute soojavajadus kütte, ventilatsiooni ja soojaveevajaduste rahuldamiseks on ~0,45MW. Alates olemasolevast kaugküttetorustikust Männiku tee T6 (78404:405:4940) kinnistul kuni planeeritud korruselamuteni prundil K1 on planeeritud maa-alune eelisolatsiooniga kaugküttetorustik. Sisendused on planeeritud kahte Männiku tee poolsesse elamusse, mis võimaldab paigaldada kaks soojasõlme. Hargnemisele olemasolevast kaugküttetorustikust Männiku tee T6 kinnistul on planeeritud sulgeseadmed. Sisenemisel elamutesse on planeeritud sulgeseadmed (liitumispunktid). Planeeritud kaugküttetorustiku pikkus on ca 110m.

Hoonete energiatõhusust oluliselt mõjutavad tehnosüsteemid tuleb projekteerida selliselt, et võimaldavad tagada hoonete energiatõhususe miinimumnõuete täitmise. Soojusvarustuse projekteerimisel kaaluda madalatemperatuurilise soojusvõrgu ja seotud tehnosüsteemide (soojussõlm) kavandamist.

Hoonete jahutamise põhimõtted: Soovitavad on passiivesed jahutussüsteemid, mis peegeldavad päikesekiirgust ja hajutavad soojust ning mis võimaldavad hoonete temperatuuri alandada ilma elektrienergiat kasutamata. Näiteks hoone katustele paigaldatud helkurpaneelid, mis hajutavad soojust seest väljaspoole. Selline passiivne kiirgusjahutus võimaldab sisetemperatuuri alandamist kuni 5 kraadi ja vähendab kliimaseadmete energiatarbimist.

### 3.12.4 Gaasivarustus

Olevad planeeritava ala hooned on gaasikütel kuid detailplaneering näeb ette gaasikütte asendamise kaugküttega kuna planeeritav kinnistu asub Tallinna kaugkütte piirkonnas. AS-le Gaasivõrk kuuluv torustik paikneb planeeritava ala kõrval Pihlaka tänaval kuni Männiku tee 96g kinnistu piirini. Planeeritud on likvideerida kõik olemasolevad kinnistusesised gaasitorustikud. Tehnovõrkude koondplaani on näidatud AS-le Gaasivõrk kuuluva gaasitorustiku läbilõikekoht Pihlaka tänava äärsel krundipiiril. (vt. Lisa 2.9)

## 3.13 TULEOHUTUS

### 3.13.1 Tulekustutusvesi

Tuletõrje veevarustus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/A1:2013 10l/sek tagavad Männiku teel Jalaka tänaval ja Pihlaka tänaval ühisveetorustikul paiknevad veevõtukohtad. Planeeritud neli äripindadega elamut on I kasutusviisiga, tuleohutusklass TP-2, kõrgusega kuni 14m ja kokku maapealse brutopinnaga 4400m<sup>2</sup> ja maa-aluse brutopinnaga 2900m<sup>2</sup> (parkla 43 parkimiskohta). Kõikide samal krundil olevate elamute kaugus üksteisest on suurem kui 8m.

Hoonete projekteerimisel lähtuda tuletõrje veevarustuse standardist EVS812-6:2012. Tulekustutuseks on juurdepääs Männiku teelt ja Jalaka tänavalt. Krundisisese sõidutee laius 5.6m.

### 3.13.2 Tuleohutuse üldnõuded

Tuleohutuse seadus, jõustunud 01.09.2010 (hetkel kehtiv redaktsioon 01.04.2021); Päästeseadus, jõustunud 01.09.2010 (hetkel kehtiv redaktsioon 01.03.2021); EVS812-7:2018- Ehitiste tuleohutus. Osa7: "Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded"

Ehitiste vahelised kujud vastavalt Siseministri 30.03.2017.a. määrusele nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (hetkel kehtiv redaktsioon 01.03.2021)

#### **§ 22 Tule leviku takistamine:**

- (1) Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. (2) Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. (3) Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvasid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. (4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. (5) Naaberkinnistul paikneva I kasutusviisiga ühe ja kahe korteriga elamu ning abihoonete puhul, kui ei ületata lõikes 4 esitatud piirväärtusi, peab:

- 1) tulelevik olema takistatud vähemalt 60 minuti jooksul, kui kuja on alla nelja meetri;
- 2) tulelevik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

Planeeringus on naaberkruuntide hoonetusala piiride vaheline kaugus vähim kaugus 6-8m. Hoonete minimaalne tulepüsimusklass detailplaneeringus on TP2. Hoonete tuleohutusklass täpsustatakse hoonete projektides sõltuvalt tegelikust tulekaitsetasemest, hoone kõrgusest, pindalast ja kasutusotstarbest.

### 3.14 INSOLATSIOONITINGIMUSTE MUUTMINE

Planeeritud korterelamud krundil K-1 paiknevad Jalaka tn vastasküljel asuvatest üksikelamutest ida pool ca 23m kaugusel ning naaberkrundidel Jalaka tn 5 ja Rimmelga tn 10 asuvatest korterelamutest ca 12m kaugusel põhja pool. Sellest tulenevalt puudub käesolevas planeeringus vajadus insolatsioonianalüüsi koostamiseks.

Planeeritavad 3 korruselised hooned on ca 68m kaugusel Männiku tee sõiduteest ning Jalaka tänaval uuel ehitusjoonel ( sama mis Jalaka tn 5 elamu) ja seega ei hakka piirama väljakujunenud vaatekoridori tänavatel.

### 3.15 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine."

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:

PLANEERINGUS:

- Kruntidevahelise piirdena võib kasutatada Jalaka tn pool madalat hekki tagamaks naabrite ja tänaval liiklejate poolset visuaalset kontrolli krundil toimuva üle.

EHITUSPROJEKTIGA JA EKSPLUATATSIOONIS:

- Tagatakse juurdepääsude valgustus tänavavalgustuse abil.
- Tagatakse välisuste lukustamine takistamaks murdvarguse eesmärgil hoonesse tungimist.
- Hoone sissepääsudele ja autohoiukohtadele rajada korralik valgustus,
- (kas pidevalt põlevad või liikumisanduritega lambid)

### 3.16 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

KRUNT K-1

- Ehitusõiguse näitajad hoonestamiseks on piiratud Nõmme linnaosa üldplaneeringus määratud nõuetega.
- Olemasolev kitsendus olemasolevale sademevee torustikule koridori laiusega mõlemale poole toru 2m Pihlaka tn 1a kinnistu omaniku kasuks.
- Olemasolev kitsendus olemasolevatele elektri maakaabelliinile 26577JK koridori laiusega mõlemale poole kaablit 1m võrguvaldaja kasuks.
- Olemasolev kitsendus olemasolevale maa-alusele soojatorustikule koridori laiusega mõlemale poole toru 2m võrguvaldaja kasuks.
- Planeeritud servituudi vajadus planeeritud soojatorustikule koridori laiusega mõlemale poole toru 2m võrguvaldaja kasuks.
- Jalaka tänava kaitsevöönd 10m ( Ehitusseadustik §71 (3))

KRUNT K-2

- Planeeritud servituudi vajadus veetorustikule koridori laiusega mõlemale poole toru 2m AS Tallinna Vesi kasuks.
- Planeeritud servituudi vajadus kanalisatsioonitorustikule koridori laiusega mõlemale poole toru 2m AS Tallinna Vesi kasuks.
- Jalaka tänava kaitsevöönd 10m ( Ehitusseadustik §71 (3))

MÄNNIKU TEE T6

- Planeeritud servituudi vajadus sademeveetorustikule koridori laiusega mõlemale poole toru 2m AS Tallinna Vesi kasuks.
- Planeeritud servituudi vajadus elektri kaablitele koridori laiusega mõlemale poole kaablit 1m võrguvaldaja kasuks.

- Planeeritud servituudi vajadus alajaamale 1m ümber ehitise perimeetri võrguvaldaja kasuks.
- Planeeritud servituudi vajadus soojatorustikule koridori laiusega mõlemale poole toru 2m võrguvaldaja kasuks.

Olemasolev kitsendus: planeeritav ala asub täies ulatuses riigikaitse objekti Harju maleva staabi- ja tagalakeskuse (Kitsenduste infosüsteemi id 3714777) piiranguvööndis. (vt Ehitusseadustik §120). Piiranguvöönd on 300m linnades ehitise osas mis võib mõjutada riigikaitse ehitise töövõimet.

Julgeolekuasutuse ehitise piirdeaiast või selle puudumisel hoone välisseinast või rajatise välispiirjoonest 50meetri ulatuses ehitamine tuleb kooskõlastada julgeolekuasutusega. Julgeoleku asutus võib keelata hoone või rajatise ehitamise, kui hoone või rajatise ehitamine võib takistada julgeolekuasutuse ülesannete täitmist või avaldada mõju julgeolekuasutuse turvakeskkonnale. (Ehitusseadustik §121).

Männiku tee 96g kinnistu detailplaneeringu ala kavandatud hooned paiknevad riigikaitse objekti piirdeaiast 130m kaugusel.

### 3.17 AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

- Enne planeeringu koostamist avalik ruum planeeritaval alal puudus, ala oli kasutatav vaid äriettevõtetes töötavatele või ettevõtteid külastavatele inimestele. Side ümbritsevate kruntidega puudus kinnistu piiridele ehitatud hooneseinade tõttu. Planeeringuga muudetakse kogu planeeritav ala visuaalselt läbipastvaks, liites selle ümbritseva linnaruumiga igas suunas kulgevate jalakäijate teedega. Tagatakse jalakäijate liikumine avalikus ruumis ümber hoonestatava ala ning parem juurdepääs Jalaka tänavalt Männiku teel asuvasse ühistranspordi peatusesse. Avalik ruum on planeeritud krundil K-1 põhjapoolsele alale ja Jalaka tänava ning Pihlaka tänava nurgale, kuhu on kavandatud murupinnad, jalakäijate teed, väikevormid (lahendatakse ehitusprojekti koosseisus tehtava haljastusprojektiga).
- Privaatsem avalik ruum ehk rekreatsiooniala on planeeritud uute hoonete vahele (eemale sõiduteedest), kuhu on kavandatud mänguplats lastele, jalakäijate tee, kõrghaljastus, murupinnad, istepingid (lahendatakse ehitusprojekti koosseisus tehtava haljastusprojektiga).

Planeeritud rekreatsiooniala ja laste mänguplats elamute vahel on kavandatud ümberkaudsete elamute elanikele. Jalakäijate läbiliikumine läbi elamutevahelise ruumi on tagatud, kuna hooneid ei piirestata.

Jalakäijate liikumisele lisaks tagatakse planeeritaval alal ka sõidukitega juurdepääs Männiku teelt ja Jalaka tänavalt ning juurdepääs külalisparklatele (jalgrattad, tõukerattad, mootorsõidukid). Avalikuks ruumiks ja Tallinna linnale üleandmiseks on moodustatud Transpordimaa sihtotstarbega krunt K-2 Jalaka tänavale jalakäijate tee rajamiseks.

### 3.18 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE

Männiku tee 96g kinnistu muudetakse Ärimaa maakasutuse sihtotstarbega kinnistust üheks Elamu- ja Ärimaa maakasutuse sihtotstarbega krundiks (K-1) ja üheks Transpordimaa sihtotstarbega krundiks (K-2). Detailplaneeringuga määratakse krundile K-1 ehitusõigus kahe kolmekorruselise äriruumidega 12 korteriga elamu ja kahe kolmekorruselise äriruumidega 6 korteriga elamu, mille kolmas korrus lahendatakse katusekorrusena või tagasiastuvana (ca 1/3 alumise korruse pindalast), ehitamiseks ning kahe 1 maapealse korrusega abihoone (prügimaja, lehtla jne.) püstitamiseks. Krunt K-2 on planeeritud Jalaka tänava laiendamiseks. Lahendatakse planeeritud krundi tehnovõrkudega varustamine, autode parkimine, heakorrastus, haljastus. Krundile K-1 planeeritud uusehituste mahud arvestavad ümbritsevat

linnaruumi- kõrgemad hoonemahud on planeeritud Männiku tee poole ja madalamad Jalaka tänava poole luues sujuvama ülemineku Jalaka tänava vastasküljel asuvate üksikelanuteni. Planeeringulahendus vastab seatud eesmärgile ning äripindadega elamute planeerimine krundile K-1 arvestab ka Nõmme Linnaosa Üldplaneeringus määratud tingimustega ja haljastuse protsendiga 30%.

#### Planeeringus kavandatu on vastavuses ruumilise arengu eesmärkidega.

- Kavandatud on uute hoonete Jalaka tänava poolne ehitusjoon mis lähtub olemasolevatest elamutest Jalaka tn 5, 7 ja 9
- Kavandatud on olemasolevate väheväärtuslike hoonete lammutamine
- Laiendatakse on Jalaka tänavat ja rajatakse kõnnitee
- Männiku tee 96g ja Jalaka tänava kinnistute piiril oleva hoone on kavandatud lammutada mis tagab Jalaka tänava vastaspoole üksikelanute kruntidele rohkem päikesevalgust
- Suurendatud on haljastuse osakaalu ja likvideeritakse massiivne asfaltpind Männiku tee 96g kinnistul
- Kavandatud on piirkonda sobivad arhitektuurinõuded hoonetele
- Tagatakse jalakäijate liikumine avalikus ruumis Jalaka tänavalt Männiku teele ja ümber hoonestatava ala Jalaka tänavale.
- Ühe variandina kavandatakse Jalaka tn poolsete kahe uue hoone kolmas korrus (ca 1/3 alumise korruse pindalast) tagasiastega, mis ei tohi kaasa tuua terrasse mis vähendaksid teisel pool Jalaka tänavat asuvate üksikelanute aedade privaatsust või teise variandina lahendatakse kolmas korrus katusekorrusena (tagab privaatsuse ja Jalaka tänava pool kahekorruselise hooneseina). Täpsustatakse hoonete projekteerimisel.

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

Elamis- ja ärifunktsiooni toomine planeeritavale alale mõjub toetavalt ümbritseva linnakeskkonna arengu suundumustele. Positiivne on planeeritava ala lõuna ja läänepiiril olevate ühekorruseliste hoonete lammutamine ning sellega seni suletud ala avamine Jalaka tänava poole ja integreerimine ümbritseva linnaruumiga. Kinnistu kasutusele võtmine äri- ja elamualana ning Jalaka tänava laiendamine tõstab piirkonna atraktiivsust ja kvaliteeti.

- Elamise ja äri kombineerimine seni suletud alal suurendab sotsiaalset kontrolli mis omakorda tõstab turvalisust ja vähendab kuritegevuse riske.
  - Planeeritava ala arendamisega rajatakse Jalaka tänava äärde kõnnitee, samuti luuakse ühendus jalakäijatele Männiku teelt Jalaka tänavale.
  - Tagatakse üldine heakord: rajatakse kõrghaljastust (30% maapinnaga seotud haljastust), istutatakse puid.
  - Kavandatud on maa-aluse parkla pealse haljastamine madalhaljastuse või konteinerhaljastusega
  - Kavandatud on mänguväljaku rajamine
- Planeeritud väljast avanevad äripinnad on soovitatav paigutada kahte krundi K-1 põhjapoolsemasse hoonesse (hooned 1 ja 4) sissepääsuga põhja poolt kus asuvad ka äripindade küllastajate parklad. Jalaka tänava poole ei ole soovitatav tänavalt avanevaid äripindu (kauplus, teenindus) rajada.
- Planeeringu elluviimine tõstab lähipiirkonna linnakeskkonna kvaliteeti.

## 4. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHITAMISE NÕUDED

### 4.1 HOONETE OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Planeeritud hooned peavad arvestama olemasolevat keskkonda. Hoonete välisviimistluseks on eelistatud looduslikud, kvaliteetsed materjalid- kasutada puitu, fassaadivineeri, tellist, looduskivi, krohvi, betooni jne. Lubatud ei ole kasutada järgnevat materjale: plastist välisvoodrit ning plastaknaid ja ümarpalki või seda imiteerivat puitlaudist. Välisviimistluses mitte kasutada materjale mis imiteerivad traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale.

Värvivalikul on soovitatav lähtuda looduslähedasest ja mittedomineerivast värvigammast, eelistada miljöösse sobivaid naturaalseid värvitoone.

Katusekalded 0-30 kraadi,

Katusekate valtsplekk, profiilplekk, kivi, lamekatuse materjal on vaba.

Katuse harjajoon risti või paralleelne Jalaka tänava poolse krundipiiriga.

Hoonestusviis – lahtine. (Arhitektuurinõuded vt ka PÕHIJONIS)

Olulisimad nõuded:

- Maa-alune korrus on lubatud (vastavalt hoonestusalale)
- Näha ette esimesele- või keldrikorrusele tänavatasapinnalt mugavalt ligipääsetavad eraldiseisvad ruumid jalgratsete ja kärude hoiustamiseks.
- Kaks hoonet Jalaka tänava pool: kolmekorruselised elamud, mille kolmas korrus lahendada katusekorrusena või tagasiastuvana (ca 1/3 alumise korruse pindalast). Hoonete kolmanda korruse tagasiaste ei tohi kaasa tuua terrasse mis vähendavad teisel pool Jalaka tänavat asuvate üksikelamute aegade privaatsust, kolmas korrus katusekorrusena tagab naabritele suurema privaatsuse ja Jalaka tänava pool kahekorruselise hooneseina. Jalaka tänava poolsed hooned peavad olema sarnase arhitektuurikeelega (katusekalded, viimistlus, värvitoon jne.) ja peavad sobima Jalaka tänava teisel pool asuvate üksikelamutega. Põhjapoolne hoone võib olla suurem, kuna sellesse on soovitatav planeerida väljast avanevad äripinnad. Täpne lahendus antakse hoonete projekteerimisel.

Suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast 13m, abs. 53,5 (põhjapoolne hoone) ja 53,0 (lõunapoolne hoone)

Planeeritud kaks hoonet on kavandatud samale ehitusjoonele Jalaka tn 5, 7 ja 9 hoonetega

- Kaks hoonet Männiku tee pool: kolmekorruselised elamud, suurema kaldega katuse puhul on kolmanda korruse korteritel katusealuse väljaehitamise võimalus (korterisisese trepiga täiendav tuba, ateljeekorrus, siserõdu jne.)

Männiku tee poole planeeritud kaks hoonet peaksid olema sarnase arhitektuurikeelega (katusekalded, viimistlus, värvitoon) kuid võivad ka vähesel määral eristuda detailide ja suuruse osas. Oluline on nende omavaheline sobivus ning samuti ka sobivus ning harmoneerumine Jalaka tänava poolse kahe hoonega, et hoonetevahelises ruumis siseõues tekiks õdus privaatne atmosfäär. Põhjapoolne hoone võib olla suurem, kuna sellesse on soovitatav planeerida äripinnad. Täpne lahendus antakse hoonete projekteerimisel.

Hoonete suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast 13m, abs. 54,0 (põhjapoolne hoone) ja 53,5 (lõunapoolne hoone).

Planeeritud kahe hoonestusala Männiku tee poolne piir on kavandatud ühele joonele, Männiku tee poolsest krundipiirist 6 - 8m kaugusele. See võimaldab krundile planeeritud hoonete vahele suurema privaatse õueala tekkimise.

Segregatsiooni vältimiseks ja hea tava kohaselt tuleb kavandada erineva suurusega korterid: pooled 2-3 toalised ja pooled suuremad sh. 5 või 6 toalised korterid.

## 4.2 RAJATISTE EHITUS- JA KUJUNDUSNÕUDED

**Parklad ja teed:** Krundisistest teede katetena on kasutatud jalgteed betoonkivist ja autode parkimiskohad betoonkivist või graniitsõelmetest (peavad olema vett läbilaskva kattega) Krundisistene asfaltkate on lubatud autode sõiduteedel ja parklate manööverdusalal.

**Piirded:** Kohtades kus piirdeaiad on lubatud tuleb need rajada vastavalt Nõmme Linnaosa üldplaneeringus seadatud tingimustele (vt. Seletuskiri 3.3).

Jalaka tn ja kinnistu Jalaka tn 5 pool puuduvad, on lubatud kuni 1m kõrgune hekk. Vörkpiire vajadusel Rimmelga tn 10, Männiku tee 96a ja 98b poolisel piiril kus olemasolevad hooned puuduvad, soovitavalt koos hekiga.

Pihlaka tn 1, 1a ja 1b kinnistute piiridel säilivad olemasolevad piirded.

**Prügimaja, lehtla, jne.:** 1 korrus, suurim kõrgus ümbritsevast maapinnast 5m, puit- või metallkarkassil laudvooder, värvitoon sobiv elamutega, katusekalle 15-30°, katusekate plekk, eterniit, laud, jms. Võimalik katus katta päikesepaneelidega või teha päikesekatus.

Esitadab terviklik väliruumi sh. uushaljastuse lahendus ja mänguväljak, mille koostamisse tuleb kaasata diplomeeritud maastikuarhitekt.

## 4.3 OLEMASOLEVATE HOONETE LAMMUTAMISE NÕUDED

Lammutus- ja ehitusprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga; Ehitusloa taotlemisel ehitise lammutamiseks esitatakse Tallinna Linnaplaneerimise Ametile ehitusprojekt, milles sisalduvad vähemalt:

- lammutatavad konstruktsioonid
- lammutustööde kirjeldus, kasutatav tehnoloogia ja järjekord, et minimeerida tolmu ja müra mõju naaberkinnistutele.
- konstruktsioonide ajutise toetamise viisid
- lammutatavate ehitusmaterjalide- ja toodete ligikaudsed kogused ja käitlemiskohad

## 4.4 MUUD 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;
- Ehitusprojekti koosseisus esitada haljastusprojekt. Haljastusprojektis määrata krundi välisruumi lahendus ja istutavate taimede liigiline koosseis ja istutusala. Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid;
- Lammutus- ja ehitusehitusprojektid kooskõlastada enne ehitusloa *taotlemist Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga*

- Tuleb tagada normidele vastavad tingimused siseruumides. Selleks tuleb rakendada ehituslikke võtteid. Vähendamaks müratasemeid siseruumides tuleb rakendada edasisel projekteerimisel ja ehitamisel Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Järgida tuleb, et kavandatava hoone teepoolsete välispiirete ühisisolatsioon oleks vähemalt  $R_w + C_{tr} \geq 35$  dB;
- Hoonestuse rajamisel tagatakse, et liikluse müra tasemed siseruumides ei ületa sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (SoM määrus nr 42) kehtestatud normtasemeid. Müravastaste meetmete rakendamisel tuleb arvestada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tooduga;
- Tehnoseadmete (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel peab arvestama, et tehnoseadmete müratase ei ületaks SoM määruses nr 42 § 7 lg 3 tabelis 2 toodud normtasemeid hoones. Hoonest väljaspool tuleb arvestada keskkonnaministri 16.12.2016.a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid;
- Akende valikul hoonete teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50%, siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse  $10 \lg S/S_a$  võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja  $S_a$  on ruumi akende pind. Kasutada tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemeid;
- Hoone ruumide paigutamisel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja võimalusel kavandada vaiksemat siseruumi nõudvad ruumid sisehoovi poolsele küljele;
- Vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimishoone sisse- ja väljasõidud ei tohi paikneda naaberkrundi hoonete akendele lähemal kui 10 m. Ventilatsiooni heitõhu ava ei tohi paikneda akendele lähemal kui 15 meetrit;
- Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades meetmeid vastavalt EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ toodule;
- Planeeritud eluruumides tuleb tagada piisav insolatsioon. Järgida EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“ nõudeid;
- Teed, parkimine ja muud liiklusrajatised peavad vastama Eesti standard EVS 843:2016;
- Normatiivne parkimisvajadus arvutada vastavalt 17.09.2020.a Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 80 muudetud „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ äärelinna normi aluseks võttes.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda kehtivatest tuleohutusnõuetest ja normidest.
- Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahendite kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete konseptsioonist.
- Paigaldada lokaalsed elektritootmisrajatised

#### 4.5 KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

- Likvideeritava asendusistutuse kohustusega puittaimestiku kompenseerimine tuleb ette näha asendusistutusega (vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruar 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikuse andmise kord“)

- Ehitusprojekti koostamisel näha ette ettevaatusabinõud ja meetmed, et planeeritud uue hoone ehitamisega ei halvendata ja kahjustata olukorda naaberkinnistutel.
- Ehitusaluse kasvupinnase käitlemine tuleb läbi viia vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele;
- Olmejäätmete kogumiskoht kavandada hoovi abihoonesse või hoone esimesele korrusele Tallinna jäätmehoolduseeskirja §16 nõudeid arvestades.
- Planeeritav ala asub Harjumaa pinnas radooniriski kaardi põhjal normaalse radoonisisalduseda pinnase piirkonnas (10-30 kBq/m<sup>3</sup>).
- Haljastuse kavandamisel, istutamisel ja hooldusel arvestada Männiku tee 96g kinnistu haljastuse inventuuriaruandes esitatud soovitustega (vt. Kaust Lisad, Lisa 5.1a p.4 ja käesolev seletuskiri p 3.9.1

#### 4.6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

- Projektide koostamisel tuleb taotleda tehnovõrkude valdajatelt täiendavad tehnilised tingimused ning ehitusprojekt tehnovõrkude valdajatega kooskõlastada;
- Telia Eesti AS tingimused:
  1. Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast
  2. Tööde teostamisel planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised
  3. Tegevuse jätkamiseks on vaja tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused
  4. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv Kaablikanaliseerimisvõrk.
  5. Telia sideehitise kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt Ehs §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda Ehs pt 8 ja pt 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) #Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded# kohaldatakse standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Elektrilevi OÜ tingimused:
  1. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
- ENEFIT CONNEKT OÜ tingimused:
  1. Põhi- või tööprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused
  2. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
  3. Kooskõlasatus kehtib 1 aasta
- AS UTILITAS TALLINN tingimused:
  1. Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda AS UtilitasTallinn tehnilised tingimused. Järgmises projekteerimisetapis vajadusel täiendada planeeritud soojusvarustuse kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jääva torustiku paigalduspinged ja –pikkused.
- AS GAASIVÕRK tingimused:
  1. Gaasitorustiku läbilõikekoht realiseerida vastavalt tehnovõrkude koondplaani näidatule
- AS TALLINNA VESI tingimused:
  1. Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuvälise vee, reovee ja sademevee ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
  2. Jalaka tn võimalikuks sademevee eelvooluks on Kauge tn Ø1000mm sademeveekanaliseerimisvõrk, Männiku tee sademeveekanaliseerimisvõrki saab

piiratud koguses suunata ainult krundi K-1 sademevet. Moodustatavalt krundilt K-2 (planeeritud tee alalt) sademeveett krundile K-1 mitte suunata.

3. Ühisveevõrgu hüdrantidest on tagatud välistulekustutusvesi 10l/s.
4. Planeeritud ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustikele (k.a. liitumispunktid) määrata servituudi vajadusega alad võrguvaldaja kasuks
5. planeeritud torustike kaitsevööndite ulatuses (ühisveevärgi ja kanalisatsiooni rajatiste kaitsevööndite ulatus on kehtestatud Kliimaministri 12.septembri 2023.a. määrusele nr.57).
6. Ehitusprojektide koostamiseks taodelda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.
7. AS Tallinna Vesi arvamus kehtib 2 aastat.

• **TALLINNA KESKKONNA- JA KOMMUNAALAMETI tingimused:**

1. Moodustatav krunt K-2 kinnistu (Jalaka tänava jalakäijate tee) tuleb LVA nõudmisel tasuta võõrandada linnale ja sõlmida LVA-ga sellekohane VÕL leping ning eelmärke kinnistusraamatusse.
2. Järgnevas projekteerimisstaadiumis tuleb enne immutusplokkide projekteerimist näha ette ehitusgeoloogilised uuringud fikseerimaks pinnasevee (ülemine surveta põhjaveekiht) taseme maapinnast.
3. Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19.juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud "Tallinna sademevee strateegia aastani 2032" seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumine naaberkinnistutele. Hoone mahus olevate parklate põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimisele.
4. Ehitusprojekti koosseisus tuleb koostada kaasatud maastikuarhitekti poolt välisruumi lahendus, sh. haljastusprojekt.

## 4.7 TÄIENDAVATE UURINGUTE VAJADUS

Ehitusprojekti staadiumis on vaja koostada täiendavad uuringud.

1. ehitusgeoloogiline uuring selgitamaks välja põhjavee taseme ja pinnaste filtratsiooniomadused
2. ühiskanalisatsiooni sademeveetorustike läbilaskevõime kontrollarvutus vee ettevõtjaga eelnevalt kokkulepitud tingimustel.

## 4.8 TÄIENDAVATE KOOSKÕLASTUSTE HANKIMISE JA KOOSTÖÖ VAJADUS

Ehitusprojekti staadiumis ei ole vaja hankida täiendavaid kooskõlastusi. Koostööd soovitav teha Jalaka tn 5 ja Kauge tn 10 kinnistutega piirdeaedade ühtse kujunduse osas pärast krundil K-1 krundipiiril asuva hoone lammutamist.

Ehitusprojekti koostamisel on vaja teha koostööd tehnovõrkude valdajatega, piiri kokkupuudet omavate kinnistute omanikega ja ametkondadega.

## 5. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTE- DOKUMENTIDELE JA SEISUKOHTADELE

### 5.1 VASTAVUS ALGATAMISOTSUSES MÄÄRATUD LÄHTESEISUKOHTADELE

Vastavalt algatamise korraldusele on:

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Männiku tee 96g ärimaa maakasutuse sihtotstarve äri- ja elamumaaks ning määrata ehitusõigus kahe kolmekorruselise äriruumidega 12 korteriga elamu ja kahe kolmekorruselise äriruumidega 6 korteriga elamu ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. Algatatavas detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu“ kohane ettevõtluse segahoonestusala maakasutuse juhtotstarve planeeritava maa-ala piirides korruselamute alaks.

Tallinna Linnavolikogu 23.septembri 2021 otsusega nr 106 kehtestatud Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub käesolev detailplaneering Männiku keskuse segahoonestusalal. Alale võib kavandada elamuid, ühiskondlikke ehitisi, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Hoonete esimesele korrusele tänavaga külgnevasse ossa tuleb kavandada kaubandus ja teeninduspinnad. Keskkonda mittehäiriv väiketootmine on lubatud, tanklad ja autopesuad ei ole lubatud.

3. Detailplaneering koostada vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“.

Detailplaneering on koostatud Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“

4. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgmisi lähteseisukohti ja lisatingimusi:  
4.1 kavandada kaks kolmekorruselist 12 korteriga elamut ja kaks kolmekorruselist 6 korteriga elamut, mille kolmas korrus lahendada katusekorrusena või tagasiastuvana;

Planeeringus on tingimusega arvestatud ja kavandatud kaks kolmekorruselist 12 korteriga elamut ja kaks kolmekorruselist 6 korteriga elamut, mille kolmas korrus lahendada katusekorrusena või tagasiastuvana. (vt. seletuskiri 3.1, 3.4 ja 4.1)

4.2 määrata hoonete suurimaks lubatud kõrguseks kuni 13m.

Planeeringus on tingimusega arvestatud ja määratud hoonete suurimaks lubatud kõrguseks 13m (vt. seletuskiri 3.4)

4.3 kavandada hoonete alumistele korrustele äriruumid

Planeeringus on tingimusega arvestatud. Äriruumid on kavandatud hoonete alumistele korrustele. Väljast avanevad äriruumid on soovitatav paigutada koonetesse 1 ja 4. (vt. seletuskiri 3.4, 3.19 ja 4.1)

4.4 moodustada transpordimaa krunt Jalaka tänava laiendamiseks ning kavandada Jalaka ja Pihlaka tänava äärde kõnnitee;

Planeeringus on tingimusega arvestatud. Kavandatud on 3m laiune krunt Jalaka tänava laiendamiseks ja kõnnitee rajajamiseks (vt. seletuskiri 3.2)

4.5 lahendada parkimine EVS 843:2016 alusel;

Planeeringus on tingimusega arvestatud. Parkimine on lahendatud Tallinna Linnavolikogu 17.september 2020 otsusega nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. (vt. seletuskiri 3.11)

4.6 planeerida elamukrundile kompaktne, terviklik, ilmakaarte ja naaberaladega arvestav rekreatsiooniala. Tagada kinnistul vähemalt 30% haljastuse osakaal. Kõrghaljastus rajada vähemalt 5 meetri kaugusele hoone välisseinast; Planeeringus on tingimusega arvestatud. Planeeritud on kompaktne hoonete vahele jääv ja Jalaka tänava poole avatud rekreatsiooniala. Haljastuse osakaal on 30%. Planeeritud kõrghaljastus on kavandatud vähemalt 5m kaugusele hoonete välisseintest. (vt. seletuskiri 3.9.2)

4.7. koostada planeeritava ala keskkonnaseisundi hinnang, milles käsitletakse territooriumil varem toimunud tegevusi, keskkonnaohtlike objektide olemasolu ja nende hinnangulisi mahte maa-alal. Vajadusel viia läbi reostusuuring, mille lähteülesanne kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga. Keskkonnaseisundi hinnang tellida pädevust omavalt ettevõttelt;

Planeeringus on tingimusega arvestatud. Koostatud on hinnang: „Kinnistule Männiku tee 96g äri- ja elamuhoonete arendamise planeeringuga kaasnedavad keskkonnamõjude ekspertiis” KESKKONNAAGENTUUR VIRIDIS OÜ töö nr 3-75/2020; Hinnang ei tuvastatud varem toimunud tegevustest tulenevate võimalike keskkonnaohtlike objektide ja jääkreostuse olemasolu. (vt kaust ”Lisad” lisa 5.2)

4.8. Kavandada soojavarustus kaugküttena

Planeeringus on tingimusega arvestatud. Hoonete soojavarustus on kavandatud kaugküttele (vt. seletuskiri 3.12.3)

5. Tallinna Kommunaalametil sõlmida enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga planeerimisest § 131 ja Tallinna linna ehitismääruse § 16 lõike 1 kohane haldusleping.

Leping sõlmitakse enne detailplaneeringu vastuvõtmist (vt. seletuskiri 4.6)

6. Kaasata detailplaneeringu koostamisse Nõmme Linnaosa Valitsus, Tallinna Kommunaalamet (alates 01.06.2019 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet), Tallinna Keskkonnaamet (alates 01.06.2019 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) Tallinna Transpordiamet ning Tallinna linna ehitismääruse §14 lõikes 2 nimetatud isikud ning teised isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

(vt kaust “Lisad” Koostöö ja kooskõlastused Lisa 2.1)

8.3 detailplaneeringu lahendus on kooskõlas vastuvõetud Nõmme linnaosa üldplaneeringu juhtotstarbega (korterelamute ala, ettevõtlusalala kõrvalotstarbega). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta planeeringualal Tallinna üldplaneeringu kohane ettevõtluse segahoonestusala maakasutuse juhtotstarve planeeritava maa-ala piirides korruselamute alaks. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud asjaoluga, et planeeringuala ümbritsevas piirkonnas on valdavalt levinud elamud (korterelamud, väikeelamud) ning väiksemahuliste korterelamute kavandamine piirkonda on põhjendatud ja sobilik;

Tallinna Linnavolikogu 23.septembri 2021 otsusega nr 106 kehtestatud Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub käesolev detailplaneering Männiku keskuse segahoonestusala. Alale võib kavandada elamuid, ühiskondlikke ehitisi, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, kaubandus- ja teenindustegevõtteid, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone. (vt. seletuskiri 5.2)

## 5.2 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGUTELE

Käesolev detailplaneering algatati 21.veebruar 2019 Tallinna Linna volikogu otsusega nr 36, kui Nõmme linnaosa üldplaneering oli veel kehtestamata ja ülenevaks planeeringuks tuli aluseks võtta Tallinna üldplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu määrus 11.01.2001 nr.3). Tallinna üldplaneeringu kohaselt asub Männiku tee 96g kinnistu detailplaneeringu ala kohas, mille juhtfunktsiooniks ettevõtluse segahoonestusala – alal võib paikneda igasugune ettevõtlus, v.a. ulatuskikku sanitaartsooni vajav tootmine; alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi.

Tänaseks on Nõmme Linnaosa üldplaneering kehtestatud ja Männiku tee 96g kinnistu detailplaneeringu ülenevaks planeeringuks on linnaosa üldplaneering mille kohaselt asub käesolev planeering segahoonestusalal. Alale võib kavandada elamuid, ühiskondlikke ehitisi, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, kaubandus- ja teenindustevõtteid, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Männiku keskus-hoonete esimesele korrusele tänavaga külgnevasse ossa tuleb kavandada kaubandus ja teeninduspinnad. Keskkonda mittehäiriv väiketootmine on lubatud, tanklad ja autopesulad ei ole lubatud.

Nõmme miljööväärtuslike hoonestusalade kaardi kohaselt ei asu planeeritav ala miljööväärtuslikul hoonestusalal ega ka miljööväärtusliku hoonestusala mõjuvööndis. Männiku tee 96g kinnistu detailplaneering vastab kehtestatud Nõmme Linnaosa üldplaneeringule.

### 5.3 PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED-KEHTIVA DETAILPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUSED

Planeeritaval alal on kehtiv detailplaneering: Jalaka tn, Pihlaka tn ja Männiku tee vahelise maa-ala detailplaneering (kehtestatud 13.06.2002 Tallinna Linnavalikogu otsusega nr 266, osaliselt kehtetuks tunnistatud Pihlaka tn 1b kinnistu osas 27.05.2009 Tallinna Linnavalitsuse korraldus nr.866-k). Planeering on kehtestatud 20 aastat tagasi ja siis kavandatud monofunktsionaalne äri sihtotstarve Männiku tee 96g kinnistul ei ole enam sobiv. Ümbritsev piirkond on arenenud valdavalt elamute alaks. Sellest tulenevalt muudetakse kehtivat detailplaneeringut, nähes ette kaks kolmekorruselist äriruumidega 12 korteriga elamut ja kaks kolmekorruselist äriruumidega 6 korteriga elamut. Äripinnad on planeeritud elamute esimestele korrustele.

### 5.4 MUUDATUSED VÕRRELDES ESKIISLAHENDUSEGA

Männiku tee 96g detailplaneering (DP043270) on algatatud 21.02.2019 Tallinna Linnavalikogu otsusega nr 36. Võrreldes eskiislahendusega, mille põhjal detailplaneering algatati, ei ole planeeringu lahenduses muutunud hoonete korruselisus ja korterite arv.

Planeeringu lahenduses on muutunud:

1. planeeritud kruntide arv. Eskiislahenduses oli planeeritud üks äri- ja elamumaa sihtotstarbega krunt (K-1) ja kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti: üks Jalaka tänava kõnnitee krunt (K-3) ja teine krunt pääsuks Männiku teelt ja Jalaka tänavale (K-2).

Planeeringus on viimase krundi moodustamisest loobutud ning on moodustatud vaid üks transpordimaa sihtotstarbega krunt Jalaka tänava kõnnitee jaoks (K-2).

2. suurim ehitise alune pindala. Eskiislahenduses oli suurim ehitise alune pind 1400m<sup>2</sup>. Planeeringu lahenduses on suurim ehitise alune pind 1600 m<sup>2</sup>, hoonete suurus on täpsustatud, võimaldades suuremat esimest korrust äripindade jaoks hoonetes 1 ja 4 ja täiendavalt on lubatud ehitada kaks rajatist (prügimaja, lehtla jne.)

3. planeeritud maapealsete parklate asukohad: Muudetud on Jalaka tänavalt juurdepääsetava parkla asukohta (5 parkimiskohta) - sissesõitu krundile on nihutatud lõuna poole. Planeeritava ala põhjaosas asunud parkla (10 kohta) asemele on kavandatud pikiparkimine (13 kohta) Männiku tee ja Jalaka tänavat ühendava sõidutee äärde. Männiku tee poolsete hoonete vahele eskiisis kavandatud parkla (10 kohta) kohtade arvu on vähendatud – planeeringus on 6 parkimiskohta. Eskiislahenduses oli maapealsete parkimiskohtade arv 25, planeeringus on kavandatud 24 parkimiskohta .

4. Eskiislahenduses puudus avalik linnaruum ümber hoonestatava ala. Eskiislahenduses oli avalik ruum planeeritava ala põhjaosas kahel pool sõiduteed

ja Jalaka tänava avalik kõnnitee. Planeeringus on kavandatud täiendavalt veel jalakäijate liikumine avalikus ruumis piki hoonestatava ala idapoolset külge ja piki lõunapoolset külge Jalaka tänavale.

5. Võrreldes esiislahendusega on muudetud maa-aluse korruse konfiguratsiooni.

6. Eskiislahenduses oli määratud maapealsele ja maa-alusele hoonestusele ühine hoonestusala. Planeeringus on määratud eraldi hoonestusalad maa-alusele ja maapealsele hoonestusele.

7. Eskiislahenduses ei olnud määratud suletud brutopinna suurust numbriliselt, planeeringulahenduses on suletud brutopind määratud 4400m<sup>2</sup>.

## 5.5 ESKIISLAHENDUSE STAADIUMIS TEHTUD ETTEPANEKUTE ARVESTAMINE NING MUUDATUSED VÕRRELDES ESKIISLAHENDUSEGA

Eskiislahenduse vastavus Tallinna Linnavolikogu otsuses toodud tingimustele on seletuskirjas p.5.1

### Eskiislahendusele tehtud ettepanekud ja nendega arvestamine:

1. Jalaka tn 5 krundi prügikastid ja autode parkimine on planeeringuala haljasala kõrval, loodetavasti see jääb ka edaspidi nii (vt.Lisa 1.15 ja Lisa 1.17) – arvestatud ja jääb nii. Planeeringus on Jalaka tn 5 prügikastide paiknemise koha kõrvale planeeritud Männiku tee 96g prügimaja või plats konteineritele.

2. Palve mitte aiaga piirata kõiki maju (vt.Lisa 1.15 ja Lisa 1.17) – arvestatud, piirdeid korterelamute vahele ei ole planeeritud. Lubatud on kuni 1m kõrgused hekid Jalaka tn 5 piirile ja Jalaka tänavapoolsele piirile

3. Kindlasti soov, et tuleks kiirusepiirang 30km/h või mänguala (vt.Lisa 1.15 ja Lisa 1.17) - kiirusepiirangu soovitus on lisatud seletuskirja (3.10), mänguala tegemisega Jalaka tänavale Transpordiamet ei nõustunud (vt. Lisa 2.3)

4.Majade ümber võiks olla aed selliselt, et läbikäik oleks vaid neil kortermajade omanikel endil (vt.Lisa 1.16) – arvestatakse osaliselt, on lubatud kuni 1m kõrgune hekk Jalaka tänavapoolsele piirile.

5. Hetkel ei ole kindel, et minu poolehoid kuuluks plaanile muuta Jalaka tänav autodele kinniseks, st. kergliiklusteeks (vt.Lisa 1.16) – arvestatud, Jalaka tänavat ei suleta autodele.

6. Ma ei ole kindlasti huvitatud, et kortermajad tuleksid minu krundile lähemale (vt.Lisa 1.16) – arvestatud, majade asukohta Jalaka tn pool ei muudeta, on planeeritud samale ehitusjoonele Jalaka tn 5 hoonega.

7. Hetkel teeb suurt müra Jalaka tn poolse oleva hoone seina küljes olev kütte korsten, mis on öises vaikus väga häiriv. Seega ei ole huvitatud mitte millestki, mis lisab müra (vt.Lisa 1.16) – arvestatud, olevad hooned koos müratekitava korstnaga lammutatakse planeeringulahenduse realiseerimisel ja uued hooned hakkavad paiknema uuel ehitusjoonel 3m kaugemal tänavast. Uute hoonete küte on planeeritud kaugküttena, mis müra ei tekita

8.Teha Jalaka tn äärde planeeritud 6 korteriga elamutel kolmas korrus tagasiastuvana selliselt, et on tagatud kõrvalasuvate aedade privaatsus ja et tagasiaste ei tooks kaasa terasse, mis vähendavad kõrvalasuvate aedade privaatsust läbi terrassilt loodava vaatelisuse. Pigem eelistada 3. korruse lahendamist katusekorrusena, kuna see võimaldab tagada nii 2-korruselise tänavaäärse hooneseina kui ka privaatsuse (vt.Lisa 1.20) – arvestatud, mõlemad variandid on võimalikud, täpne lahendus antakse hoonete projektiga

9. Oluline, et juurdepääs uutele hoonetele ning parklatele toimuks Männiku teelt ning ei kavandata liiklust Jalaka tänavale, et mitte suurendada pereelamuala liikluskoormust. Ühe võimaliku lahendusvariandina sooviti planeeringus näha Jalaka tänava kavandamist jalgteeks planeeritava ala

ulatuses, kuna Jalaka tänava äärsetele elamutele on sissesõidud kinnistutele tagatud Kraavi tänavalt. See võimaldaks Jalaka tänavast kujundada puhverala pereelamute ning korterelamute vahel (vt.Lisa 1.20) – on arvestatud osaliselt. Põhiline juurdepääs maapealsetesse ja maa-alusesse parklasse on planeeritud Männiku teelt. Maa-aluse parklal teine sissepääs on Jalaka tänavalt Jalaka tn 5 kinnistu kõrvalt. Planeeritud on ka teine väljapääs kinnistult Jalaka tänavale Pihlaka tänava lähedal. Männiku teelt Jalaka tänavale läbisõidu vältimiseks soovitav paigaldada Jalaka tn väljasõidule tõkkepuu või reguleerida läbisõitvaid autosid liiklusmärkidega. Jalaka tänava jalakäijate alaks planeerimist ei pooldanud Transpordiamet. (vt.Lisa 1.17)

## 5.6 PÄRAST PLANEERINGULAHENDUSE AVALIKUSTAMIST TEHTUD MUUDATUSED

Lisatakse pärast planeeringulahenduse avalikku väljapanekut.

Seletuskirja koostas Siiri Koot, arhitekt