

DP046240

Töö nr: 03/22

Huvitatud isik: Priisle 22 arendus OÜ

reg. number: 16446198

Kontaktisik: Mark Grititliht

mark@krausskinnisvara.ee

+372 5628 5128

Tellija: Tallinna Linnaplaneerimise Amet

reg kood 75023823

Vabaduse väljak 7, Tallinn 15198

Priisle tee 22 kinnistu detailplaneering

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 8

10129 Tallinn

www.ruumjamaastik.ee

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

maarja@ruumjamaastik.ee

maastikuarhitekt (EMÜ 001438)

ruumilise keskkonna planeerija (167451)

muinsuskaitseameti tegevusluba (VS 607/2012)

kestliku ja sidusa tulevikulinna kujundaja (TÜ 01119-25)

Arhitektuurne kontseptsioon

Viiskümmend üks miljonit üheksasada üheksateist tuhat

kakssada kaks arhitektuuribüroo OÜ

Mark Grititliht

arhitekt

Tallinn

2025

Sisukord

SISUKORD	1
I SELETUSKIRI	2
1. Koostamise alused ja lähtedokumendid	2
2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus	2
Maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	2
3. Planeeringus kavandatu kirjeldus	3
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	3
3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	4
3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad	4
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	5
3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	6
3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	17
3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	18
3.7.1 Elektrivarustus	18
3.7.2 Tänavavalgustus	18
3.7.3 Veevarustus	18
3.7.4 Kanalisatsioonivarustus	19
3.7.5 Sademevesi	19
3.7.6 Sidevarustus	19
3.7.7 Soojusvarustus	20
3.8 Kehtivad ja planeeritud kitsendused	20
3.9 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	21
3.10 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	21
4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	22
4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded	22
4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	23
4.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	24
4.2.2 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	26
4.2.3 Tuleohutuse tagamine	27
4.2.4 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks	28
5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele	29
5.1 Lasnamäe elamualade üldplaneering	29
5.2 Vastavus lähtedokumentidele	31
6. Muudatused võrreldes eskiislahendusega	34
II JOONISED	35

I Seletuskiri

1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

- Planeerimisseadus
- Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määrus nr 36 Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas
- Tallinna Linnavalitsuse korraldus 29.11.2023 nr 1083 „Priisle tee 22 kinnistu detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Lasnamäe linnaosas“
- 25.04.2022 taotlus nr DP046240 detailplaneeringu koostamise algatamiseks

Detailplaneering on koostatud vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitamisele esitatud nõuded“ ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“.

2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeringuala asub Tallinnas Lasnamäe linnaosa Priisle asumis. Planeeritud ala piirneb Priisle tee, Laagna tee, Ussimäe tee ja perspektiivse Rahu tee pikendusega. Ala paikneb idast 3-korruseliste korterelamutega hoonestatud elumumaa ning läänest 2-korruselise ärihoonega hoonestatud tootmis- ja ärimaa vahelisel alal. Planeeringuala vahetus läheduses asub Pirita jõeoru maastikukaitseala, ühiskondlikest hoonetest Tallinna Priisle Lasteaed, Seli Lasteaed ja Lasnamäe Põhikool.

Planeeringuala hõlmab Priisle tee 22 kinnistut suurusega 22801 m² sihtotstarbeta maad. Kinnistu on ehitusregistri andmetel hoonestamata. Planeeringuala hõlmab lisaks Priisle tee 22 kinnistule ka osa transpordimaa sihtotstarbega Priisle tee T2 kinnistust.

Planeeringuala suuruseks on määratud 2,44ha.

Maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Eesmärk on:

- tervikliku ja tasakaalustatud lahenduse koostamine;
- Priisle tee 22 kinnistu jagamine kruntideks;
- kruntidele maakasutuse sihtotstarbe määramine elamu- ja ärimaaks ning üldkasutatavaks maaks ja transpordimaaks;
- positsioon nr 1 krundile ehitusõiguse määramine äriruumidega korterelamu ja alajaama ehitamiseks;
- positsioon nr 2 transpordimaa krundi moodustamine ühtlase laiusega Priisle tänavamaa kavandamiseks;
- positsioon nr 3 moodustatakse rohekoridori alale;
- tagada jalakäijate ja kergliiklejate mugav läbipääs ja ühendus bussipeatuste vahel;
- kavandada hoonestusest vaba ala loodusliku puistuga alale rohekoridori loomiseks;
- kavandatud hoonestus peab olema kõrguslikult liigendatud;
- määrata pos nr 1 krundile ehitusõigus kahe kuni 4- korruselise äriruumidega korterelamu ja ühe 1-korruselise alajaama ehitamiseks;

- normatiivsete parkimiskohtade kavandamine krundile;
- tagada kaitsealuse Iru Kuuskivi säilimine ja vaadeldavus;
- positsioon nr 2 transpordimaa krundi võõrandamine Tallinna linnale;
- positsioon nr 3 üldkasutava maa krunt võõrandatakse Tallinna linnale;
- viia ellu linnaosa üldplaneeringu põhimõtted ala väljaarendamisel.

3. Planeeringus kavandatu kirjeldus

Arhitektuurne kontseptsioon näeb ette inimhõõtmelise linnaruumi loomise. Planeeringuala hoonestus ei ole monofunktsionaalne nagu see Lasnamäe elumupiirkondades on senini valdav. Äriruumidega korterelamu kavandamine vajab ka piisavat tihedust, et soodustada mitmekesisemat tegevust, elavdada tänavaruumi ning soodustab sotsiaalset suhtlust ja loob kogukonna tunnet. Ette on nähtud, et korterite arvust vähemalt pooled korterid on 3- või enamatoalised ja ülejäänud korterid võib kavandada 1-2 toalised.

Planeeritud on ühe elamu- ja ärimaa krundi ning ühe transpordimaa krundi moodustamine. Kavandatud positsioon nr 1 krundile on määratud ehitusõigus kahe äriruumidega korterelamu hoone ja alajaama ehitamiseks. Kortereelamu esimesele korrusele on võimalik kavandada äriruumid. Kortereelamute korruselisus on 2-4- maapealset korrust ning kaks maa-alust korrust.

Praeguses olukorras ei ole äripindade kavandamine perspektiivse Rahu tee koridori poole mõistlik. Äripinnad on planeeritud Priisle tee poole, kuna see on peamine pääs krundile ning sinna kujuneb aktiivsem inimeste ja autode liiklus, mis võimaldab äripinnal olla konkurentsivõimeline. Priisle tee poolne äripind moodustaks loomuliku jätku Priisle olemasolevatele äripindadele. Siin on ka äride vajalikud parkimiskohad. Suuremaks hajumis ja sotsiaalse suhtluse alaks väljaspool õueala on kaitsealuse Iru kivi ümbritsev ala (ca 320m²).

Detailplaneeringus on täpsustatud rohekoridori asukoht- koridor seob omavahel Pirita maastikukaitseala ning perspektiivse Rahu tee piirkonna, ala säilib looduslikuna.

Väliruumi kavandamisel on ette nähtud erinevad asukohad puhke- ja virgestusalade rajamiseks.

Detailplaneeringu lahendus lähtub Lasnamäe elamualade üldplaneeringu tingimustest.

Juurdepääs planeeringualale on Priisle teelt, osaliselt on alale kavandatud maapealsed parkimiskohad Priisle teega piirnevas krundiosas, jalakäijatele ning kergliiklejatele on loodud ühendused Priisle tee ning perspektiivse Rahu tee vahelises alas, samuti juurdepääs olemasolevasse bussipeatusse.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringuala hõlmab Priisle tee 22 kinnistut suurusega 22801 m², lisaks jääb planeeritud alale osa Tallinna linnale kuuluv Priisle T2 kinnistu osa.

Planeeringulahendusest lähtuvalt on ette nähtud Priisle tee 22 kinnistust kolme krundi moodustamine:

- kavandatud krunt pos nr 1 suurus 17 438 m², maa sihtotstarve detailplaneeringu liikide alusel on korterelamu (EK)* kuni 95%, ärimaa (Ä)* vähemalt 5% . Pos nr 1 krundile on kavandatud ka alajaam (hoone mahus);
- kavandatud krunt pos nr 2 suurus 316 m², maa sihtotstarve detailplaneeringu liikide alusel on 100% transpordimaa (L);
- kavandatud krunt pos nr 3 suurus 5049 m², maa sihtotstarve detailplaneeringu liikide alusel on 100% üldkasutatav maa (Üm).

Positsioon nr 2 krundi on võimalik liita Priisle tee T2 kinnistuga (78403:308:0048).

*Märkus: EK-vähemalt kolmekorruseline mitme korteriga elamu; Ä- jae- ja hulgikaubandusehitised, teenindusehitised, toitlustusehitised, äriotstarbelised meelelahutus-, haridus-, teadus ja tervishoiuasutused; L- tee ja tänava maa, Üm- üldkasutatav maa.

3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamisel on arvestatud:

- kavandatud on hoonestusala, mis lähtuvad rohekoridori paiknemisest, kaitsealuse kivi kaitsevööndi ulatusest, lõunapoolses osas naaberhoone ehitusjoonest, paiknemisest teede suhtes ning väärtusliku haljastuse säilitamise võimalustest, samuti tehnovõrkude koridoride kaitsevööndite ulatusest;
- kavandatud on kaks hoonestusala äriruumidega korterelamu ehitamiseks;
- elamu- ja ärihoone hoonestusmahud on liigendatud. Hoonestuse korruselisus on 2-4 maapealset korrust ning kuni kaks maa-alust korrust;
- hoonestusmahud moodustavad kaks perimetraalset ala, mille keskel on avatud õueala;
- trepikojad on kavandatud hoone mahus, juurdepääsud õuealale ning trepikodadele on lahendatud konsoolsete läbipääsudega. Täiendavalt on kavandatud sissepääsud hoonete lõunakülgedel. Hoonete läbipääsude asukohad ja ulatused lahendatakse edasisel projekteerimisel;
- õuealale on lubatud rõdude ja mitmekesiste ja poolprivaatsete ruumide jaoks hoovialast üleminevate galeriide ehitamine (2-4 korruste ühendamiseks);
- avatud rõdude ja esimese korruse terrasside ehitamise alad paiknevad kavandatud hoonestusalas. Soovitav on igal korteril kavandada eluruumi laiendusena klaasitud või klaasimise võimalusega rõdu;
- hoone maa-aluse osa ulatus maa-aluse hoonestusala piires täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Positsioon nr 1

Aadress Priisle tee 22//24

Krundi maakasutuse sihtotstarve elamu- ja ärimaa: E kuni 95%, Ä vähemalt 5% (E80-95%, Ä 5-20%)

Krundi suurus 17 438 m²

Detailplaneeringus on määratud ehitise kasutamise otstarbeks elamud- muu kolme või enam korteriga elamu (11222) EK; mitteeluruumid- toitlustushoone (12130), teenindushoone (12330), büroohoone (12201); kaubandus, kauplus v.a alkoholikauplus (12300); alajaam, varjend

Äripindade võimalikud kasutusfunktsioonid: kohvik, restoran, lastehoid, büroo ja stuudio jms

Äripindadele ei ole lubatud külaliskortereid

Korterite arv 176, millest vähemalt 50% on 3- või enamatoalised

Hoonete arv: kuni neli põhihoonet

Lubatud on ehitada jalgrattaparklate varikatuseid, prügimajad jms

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind maapealsel osal kuni 5840 m² ja maa-alusel osal kuni 7350 m²

Krundile on kavandatud asukoht sorteeritud jäätmete kogumiskonteinerite paigutamiseks (võimalik asukoht). Ehitusprojekti koostamisel täpsustatakse kas konteinerid paiknevad varjualuses või

paigaldatakse maa-alused süvamahutid. Hoonestusõigust jäätmete kogumiskonteineritele asukohale ei ole detailplaneeringus kavandatud

Kavandatud hoonete maapealne suletud brutopind kuni 15 740 m² (sh alajaam kuni 40m²)

Kavandatud maa-alune brutopind kuni 14 700 m²

Suurim lubatud hoone kõrgus: põhihoone kuni 15 m

Suurim lubatud põhihoone korruselisus kuni 4 korrust ja kaks maa-alust korrust

Kavandatud on liigendatud korrustega põhihooned, korruselisus 2-4

Maa-alusel korrusele kavandada varjend.

Krundi hoonestustihedus kuni 0,90

Krundi täisehitusprotsent 33%.

Positsioon nr 2

Aadress Priisle tee T9

Krundi maakasutuse sihtotstarve transpordimaa (L)

Krundi suurus 316 m²

Ehitusõigust ei määrata.

Krunt võõrandatakse tasuta Tallinna linnale.

Positsioon nr 3

Krundi maakasutuse sihtotstarve üldkasutatav maa (Üm)

Krundi suurus 5 049 m²

Ehitusõigust ei määrata.

Krunt võõrandatakse Tallinna linnale.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Alal ei kavandata mahukaid pinnasetöid. Ligikaudu 50% ulatuses säilib ala looduslikuna. Pinnasetöid teostatakse hoonestusalal ning maapealsel parkimisalal.

Planeeringus kavandatud kruntide liigveed juhitakse olemasolevasse kraavi krundi idapiiril, võimalus on ka liigvete suunamine olemasolevasse krunti läbivasse sademevee kanalisatsiooni.

Eesmärk on võimalikult suures ulatuses sademevee kasutamine olemasoleval krundil- sademevee on võimalik suunata krundi looduslikuna säilivatele haljasaladele. Sademevee lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Sademevee suunamine naaberkinnistutele ei ole lubatud. Vertikaalplaneerimise lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Parkimisala Priisle teest ca ühel kõrgusel. Hoonest väike kalle eemale ca 0.2-0.5m. Jalg- ja rattatee ümbritsevast maastikust ca 0.5m kõrgemal. Kogu loodusliku ala kõrgusjoon jääb samaks.

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Arhitektuurne kontseptsioon võimaldab säilitada ca 50% alal looduslikuna, rohekoridor on kavandatud krundi idapiirile. Rohekoridor on ühenduslüliks Pirita jõeoru maastikukaitsealaga.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet ning Keskkonna ja Kommunaalamet on lahenduse koostamiseks määranud tingimuse, milles tuleb rohekoridori asukoht muuta ning näha see ette Priisle tee 22 kinnistu idaosasse, kus see hakkaks perspektiivse Rahu tee haru väljaehitamise järgselt piirkonda sattuvaid suur- ja väikeimetajaid tupikutest ning lõksudest mööda juhtima ja vähendaks võimalikke kokkupõrkeid. Otsuse aluseks oli koostatud dendroloogiline inventuur, kus ei tulnud välja, et mõni ala oleks teistest väärtuslikum. Eesmärk on säilitada kõrghaljastus kompaktselt suuremate aladena, haljastuse osakaal planeeringualal on vähemalt 40%.

Ala väliruumi on võimalik käsitleda kahe eriilmelise alana- looduslikuna säilivad alad ning uued urbanistlikud hoonetevahelised siseõued. Siseõuel paiknevad konteinerhaljastud, laste mänguväljakud ja istumis- ja kogunemisalad. Kavandatud hoonete sisehoovis on planeeritud läänepoolses hoovis 100 m² ja idapoolses hoovis 125 m² maaga ühendatud haljastust, millega on võimalik säilitada III ja IV väärtusklassi puid. Lõplik lahenduse selgub projekteerimisel.

Alal on koostatud dendroloogiline inventariseerimine 5. juunil 2022.a. inventariseerimise koostas Keskkonnabüroo Grün-E osaühing, töö nr 050622-10.

Alal läbi viidud dendroloogilise inventariseerimise alusel (vt. lisa 3.1) ei täheldatud märgatavaid saastekahjusid ega juurepaljandeid; esines juurekaelatõusuid; silmapaistavalt suurte mõõtmetega ürgse välimusega põlispuid alal ei kasva; samuti ei esinenud suurte lindude (nt kodukakk, toonekurg) pesapuusid, nahkhiirte kolooniaid jt. ohualdiste liikidega asustatud puid; alal ei esinenud kaitsealuste sammaldage või samblikega puid.

Uuringu kokkuvõttena on tegemist linnapiirkonnale omase loodusega, kus puude seisukord on rahuldav. Ettepanek on võimalusel säilitada rohetaimestik, tagamaks ökoloogiliselt parim linnakeskkond.

Välisruumi kujundusprojekt töötakse välja ehitusprojekti staadiumis. Haljastusprojekti koostamisse tuleb kaasata diplomeeritud maastikuarhitekt. Hoonestuse, tehnoõrkude ja teede kavandamisel on vajalik likvideerida puid. Likvideeritavate puude täpne arv esitatakse raieloa taotluses Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, detailplaneeringus on välja toodud likvideeritavad puud kavandatud hoonestusalas. Likvideeritavate puude kompenseerimiseks on võimalik puude istutamine ka planeeritud krundile.

Välisruumi kujunduses tuleb pöörata tähelepanu puu-, põõsa- ja rohttaimede valikul, et tagada tiivuliste liblikate, kimalaste, lindude jt toitumis- ja pesitsuse võimalused. Kevad-suvisel vegetatsiooniperioodil tagavad õitsvad taimed ning osaliselt ka vähese hooldusega õuealad tiivulistele piisava elukeskkonna.

Projekti koostamisel tuleb lähtuda elukeskkonda rikastavatest lahendustest ning luua alad, kus on minimaalne hoolduse vajadus. Taimestiku valikul luua tihedamaid mitmerindelisi puu- ja põõsagruppe ning niidualasid. Puu – ja põõsaliikidest istutada alale kodumaiseid marju ja seemneid kandvaid liike.

Uushaljastuse kavandamisel tuleb kasutada kohalikke ja piirkonnas kasutatavaid taimeliike. Hoonete õueala haljastuse lahendus näha ette mitmerindelisena-sh luua võimalused ka puude istutamiseks.

Asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrus 11. veebruar 2021 nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“ tingimustele. Planeeringulahenduse alusel on likvideeritavaid puid kokku 221 ja haljastusühikute arv kokku 3438,1. Haljastusühikute arv on esialgne ning täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel raieloa menetluses. V väärtusklassi puid, viljapuid ja puude tüve rinna kõrgusel diameetriga alal 8cm ja põõsaid ei asendata.

Likvideeritavad puud:

Puude likvideerimise põhjused: planeeritud hoonestusallas ning planeeritud juurdepääsutee ja parkimise alas.

Haljastusliku objekti nr.	Puu liik	Objekti nimetus	Diameeter cm	Liigi koefitsient K1	Seisukorra ja dekoratiivsete omaduste koefitsient K2	Kasvukoefitsient K3	Haljastuslik väärtus klass	Haljastusühik (HÜ)
4	Harilik elupuu (Thuja occidentalis)	üksikpuu	28	2,0	1,0	0,5	III	32,7
6	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	18	0,5	0,0	0,5	IV	6,0
8	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	üksikpuu	18&15&13	0,5	0,0	0,5	IV	37,3
9	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	üksikpuu	21	0,5	0,0	0,5	IV	7,0
51	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	12	0,0	0,0	0,0	V	0,0
52	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	11	0,5	0,2	0,5	IV	4,4
54	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	19&18	0,5	0,2	0,5	IV	26,2
55	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	12	0,5	0,2	0,5	IV	4,8
56	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	21	0,5	1,0	0,5	III	14,0
57	Pappel / Populus	üksikpuu	25	0,5	0,2	0,5	IV	10,0
58	Pappel / Populus	üksikpuu	35	0,5	0,2	0,5	IV	14,0
62	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	14	0,5	0,2	0,5	IV	5,6
64	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	17	0,5	0,2	0,5	IV	6,8
66	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	15	0,5	0,2	0,5	IV	6,0
67	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	38	0,5	0,2	0,5	IV	15,2
68	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	14	0,5	0,2	0,5	IV	5,6
69	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	17&16&15	0,5	0,2	0,5	IV	39,0
70	Pappel / Populus	üksikpuu	42&41	0,5	1,0	0,5	III	69,3
71	Pappel / Populus	üksikpuu	28	0,5	0,2	0,5	IV	11,2
72	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	28&28&21&21	0,5	0,2	0,5	IV	85,4

73	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpu u	28	0,5	0,2	0,5	IV	11,2
74	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpu u	22&21	0,5	0,2	0,5	IV	30,4
75	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpu u	29&24	0,5	0,2	0,5	IV	38,6
77	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpu u	26&18	0,5	0,2	0,5	IV	33,2
92	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpu u	28	0,5	0,2	0,5	IV	11,2
93	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpu u	21	0,5	1,0	0,5	III	14,0
94	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpu u	18	0,5	1,0	0,5	III	12,0
95	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpu u	24	0,5	1,0	0,5	III	16,0
96	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpu u	23	0,5	1,0	0,5	III	15,3
97	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpu u	15	0,5	0,2	0,5	IV	6,0
98	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpu u	30	0,5	1,0	0,5	III	20,0
99	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpu u	22&17&13	0,5	1,0	0,5	III	47,7
100	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpu u	22	0,5	1,0	0,5	III	14,7
101	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpu u	20	0,5	1,0	0,5	III	13,3
102	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpu u	19	0,5	1,0	0,5	III	12,7
103	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpu u	22	0,5	1,0	0,5	III	14,7
105	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpu u	24	0,5	1,0	0,5	III	16,0
106	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpu u	21	0,5	1,0	0,5	III	14,0
107	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpu u	18	0,5	0,2	0,5	IV	7,2
109	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpu u	18	0,5	1,0	0,5	III	12,0
110	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpu u	27	0,5	1,0	0,5	III	18,0
113	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpu u	27	0,5	1,0	0,5	III	18,0

114	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	26	0,5	0,2	0,5	IV	10,4
115	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	22	0,0	0,0	0,0	V	0,0
116	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	22	0,5	1,0	0,5	III	14,7
117	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	23	0,5	1,0	0,5	III	15,3
118	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	19&15	0,5	0,2	0,5	IV	25,0
119	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	24	0,5	1,0	0,5	III	16,0
120	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	26	0,5	1,0	0,5	III	17,3
122	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	17	0,5	1,0	0,5	III	11,3
123	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	19	0,5	1,0	0,5	III	12,7
124	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	21	0,5	1,0	0,5	III	14,0
125	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	18	0,5	1,0	0,5	III	12,0
126	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	22	0,5	1,0	0,5	III	14,7
127	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	22	0,5	1,0	0,5	III	14,7
128	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	26&16	0,5	1,0	0,5	III	36,7
129	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	26	0,5	1,0	0,5	III	17,3
130	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	16	0,5	0,2	0,5	IV	6,4
131	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	21	0,5	0,2	0,5	IV	8,4
132	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	20	0,5	1,0	0,5	III	13,3
133	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	20	0,5	1,0	0,5	III	13,3
134	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	20	0,5	1,0	0,5	III	13,3
135	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	18	0,5	0,2	0,5	IV	7,2

136	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	18	0,5	1,0	0,5	III	12,0
137	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	24	0,5	1,0	0,5	III	16,0
138	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	18	0,5	1,0	0,5	III	12,0
139	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	19	0,5	0,2	0,5	IV	7,6
140	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	18&16	0,5	1,0	0,5	III	28,7
141	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	22	0,5	1,0	0,5	III	14,7
142	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	24	0,5	0,2	0,5	IV	9,6
143	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	28	0,5	1,0	0,5	III	18,7
144	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	26	0,5	1,0	0,5	III	17,3
145	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	21	0,5	1,0	0,5	III	14,0
146	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	17	0,5	1,0	0,5	III	11,3
147	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	22	0,5	0,2	0,5	IV	8,8
148	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	16	0,5	1,0	0,5	III	10,7
149	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	26	0,5	1,0	0,5	III	17,3
151	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	13	0,5	0,2	0,5	IV	5,2
152	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	20	0,0	0,0	0,0	V	0,0
153	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	22	0,0	0,0	0,0	V	0,0
154	Rabe remmelgas (Salix fragilis)	üksikpuu	23	0,0	0,0	0,0	V	0,0
155	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	9	0,5	0,2	0,5	IV	3,6
156	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	30	0,5	0,2	0,5	IV	12,0
157	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	19	0,0	0,0	0,0	V	0,0
158	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	33	0,5	1,0	0,5	III	22,0

159	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	30	0,5	1,0	0,5	III	20,0
160	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	13	0,5	0,2	0,5	IV	5,2
161	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	16	0,5	0,2	0,5	IV	6,4
162	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	17	0,5	1,0	0,5	III	11,3
163	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	26&23	0,5	1,0	0,5	III	41,3
164	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	26	0,0	0,0	0,0	V	0,0
165	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	10	0,5	0,2	0,5	IV	4,0
166	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	26	0,5	1,0	0,5	III	17,3
168	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	18	0,0	0,0	0,0	V	0,0
169	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	29	0,5	0,2	0,5	IV	11,6
170	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	17	0,0	0,0	0,0	V	0,0
171	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	35	0,5	0,2	0,5	IV	14,0
172	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	25	0,5	0,2	0,5	IV	10,0
173	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	10	0,5	0,2	0,5	IV	4,0
174	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	15	0,5	0,2	0,5	IV	6,0
175	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	10	0,5	0,2	0,5	IV	4,0
179	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	18	0,5	0,2	0,5	IV	7,2
180	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	20	0,5	0,2	0,5	IV	8,0
181	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	14	0,5	0,2	0,5	IV	5,6
182	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	17	0,5	0,2	0,5	IV	6,8
186	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	22	0,5	1,0	0,5	III	14,7
187	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	20	0,5	0,2	0,5	IV	8,0
188	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	25	0,5	0,2	0,5	IV	10,0

189	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	22	0,5	1,0	0,5	III	14,7
190	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	15	0,5	0,2	0,5	IV	6,0
191	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	18	0,5	0,2	0,5	IV	7,2
192	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	22	0,5	1,0	0,5	III	14,7
193	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	21&16	0,5	0,2	0,5	IV	32,4
194	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	34	0,5	0,2	0,5	IV	13,6
195	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	18	0,5	0,2	0,5	IV	7,2
196	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	15	0,5	0,2	0,5	IV	6,0
197	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	14	0,5	0,2	0,5	IV	5,6
198	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	24	0,5	0,2	0,5	IV	9,6
199	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	25&20	0,5	0,2	0,5	IV	33,0
200	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	17	0,5	1,0	0,5	III	11,3
201	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	üksikpuu	21&19&19	0,0	0,0	0,0	V	40,0
202	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	20&18&14	0,5	0,2	0,5	IV	43,6
203	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	24	0,5	1,0	0,5	III	16,0
204	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	18	0,5	1,0	0,5	III	12,0
205	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	17	0,5	0,2	0,5	IV	6,8
206	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	13	0,0	0,0	0,0	V	0,0
207	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	14	0,5	1,0	0,5	III	9,3
208	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	14	0,5	0,2	0,5	IV	5,6
209	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	18	0,5	1,0	0,5	III	12,0
211	Rabe remmelgas (Salix fragilis)	üksikpuu	22	1,0	1,0	0,5	III	18,3
212	Hall ehk valge lepp (Alnus incana) (Lv)	puuder ühm	Lv- kesk. diam. 19-4tk.	0,5	0,2	0,5	IV	30,4
232	Hall ehk valge lepp (Alnus incana) (Lv)	üksikpuu	15	0,5	0,2	0,5	IV	6,0
233	Hall ehk valge lepp (Alnus incana) (Lv)	üksikpuu	12	0,0	0,0	0,0	V	0,0

234	Hall ehk valge lepp (Alnus incana) (Lv)	üksikpuu	18	0,5	0,2	0,5	IV	7,2
235	Hall ehk valge lepp (Alnus incana) (Lv)	üksikpuu	16	0,5	0,2	0,5	IV	6,0
238	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	41&28&17	0,5	0,2	0,5	IV	75,8
524	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	14	0,5	0,2	0,5	IV	5,6
525	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	14	0,5	0,2	0,5	IV	5,6
526	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	17	0,5	0,2	0,5	IV	6,8
527	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	21	0,5	0,2	0,5	IV	8,4
529	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	üksikpuu	19	0,5	0,2	0,5	IV	7,6
530	Harilik haab (Populus tremula) (Hb); Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus) (Tm)	puuder ühm	Hb- kesk. diam. 15-5tk.; Tm- kesk. diam. 14-2tk.	0,5	0,2	0,5	IV	86,2
531	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	20	0,5	1,0	0,5	III	13,3
532	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	26	0,5	1,0	0,5	III	17,3
533	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	18	0,5	1,0	0,5	III	12,0
535	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	17	0,5	1,0	0,5	III	11,3
536	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	18	0,5	1,0	0,5	III	12,0
538	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	22	0,5	0,2	0,5	IV	8,8
540	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	17	0,0	0,0	0,0	V	0,0
541	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	20		1,0	0,5	III	10,0
542	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	üksikpuu	18	0,5	0,2	0,5	IV	7,2
543	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	üksikpuu	13	0,5	0,2	0,5	IV	5,2
544	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	28	0,5	0,2	0,5	IV	11,2
545	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	37	0,5	1,0	0,5	III	24,7
546	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	24	0,5	0,2	0,5	IV	9,6

547	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	üksikpu u	19&18&18	0,5	0,2	0,5	IV	44,2
574	Sookask (Betula pubescens)	üksikpu u	23	0,5	0,2	0,5	IV	9,2
587	Sookask (Betula pubescens)	üksikpu u	14	0,5	0,2	0,5	IV	5,6
588	Sookask (Betula pubescens)	üksikpu u	20	0,5	0,2	0,5	IV	8,0
618	Sookask (Betula pubescens)	üksikpu u	32	0,5	0,2	0,5	IV	12,8
619	Sookask (Betula pubescens)	üksikpu u	32	0,5	0,2	0,5	IV	12,8
622	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	üksikpu u	21	0,5	0,2	0,5	IV	8,4
627	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus) (Tm); Sookask (Betula pubescens) (KsS)	puuder ühm	Tm- kesk. diam. 12- 2tk.; KsS- kesk. diam. 15-1tk.	0,0	0,0	0,0	V	24,0
629	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpu u	28	0,0	0,0	0,0	V	0,0
632	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	üksikpu u	23	0,5	0,2	0,5	IV	9,2
633	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpu u	13	0,5	0,2	0,5	IV	5,2
634	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpu u	20	0,5	1,0	0,5	III	13,3
635	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	üksikpu u	14	0,5	0,2	0,5	IV	5,6
636	Sookask (Betula pubescens)	üksikpu u	14	0,5	1,0	0,5	III	9,3
638	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpu u	18&10	0,5	0,2	0,5	IV	22,0
640	Sookask (Betula pubescens)	üksikpu u	15	0,5	0,2	0,5	IV	6,0
641	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpu u	19&17	0,5	1,0	0,5	III	30,3
642	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpu u	19	0,5	0,2	0,5	IV	7,6
643	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpu u	15	0,5	0,2	0,5	IV	6,0
644	Sookask (Betula pubescens)	üksikpu u	18&14	0,5	0,2	0,5	IV	23,6
645	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpu u	26&16	0,0	0,0	0,0	V	26,0
646	Sookask (Betula pubescens) (KsS)	puuder ühm	KsS- kesk. diam. 17-5tk.	0,5	0,2	0,5	IV	34,0

647	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	26&25&24&21&17	0,5	0,2	0,5	IV	102,8
649	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	27&25	0,5	0,2	0,5	IV	37,0
650	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	24	0,5	1,0	0,5	III	43,7
651	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	24&23	0,5	0,2	0,5	IV	33,2
652	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	28&24&22	0,5	1,0	0,5	III	66,7
653	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	25&22	0,5	1,0	0,5	III	39,7
654	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	35&23&19	0,5	1,0	0,5	III	70,7
655	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	22	0,0	0,0	0,0	V	0,0
656	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	25	0,5	1,0	0,5	III	16,7
657	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	18	0,0	0,0	0,0	V	0,0
658	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	19	0,0	0,0	0,0	V	0,0
659	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	21&17	0,0	0,0	0,0	V	21,0
660	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	27	0,0	0,0	0,0	V	0,0
661	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	22	0,5	1,0	0,5	III	14,7
662	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	25&24	0,5	0,2	0,5	IV	34,6
663	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	30	0,5	1,0	0,5	III	20,0
666	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	22&22&20	0,5	0,2	0,5	IV	52,0
668	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	27&26	0,5	1,0	0,5	III	44,3
680	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	33	0,0	0,0	0,0	V	0,0
681	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	22	0,5	0,2	0,5	IV	8,8
682	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	22	0,5	0,2	0,5	IV	8,8
683	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	24&12	0,0	0,0	0,0	V	24,0
684	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	19	0,5	0,2	0,5	IV	7,6

686	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	24	0,5	0,2	0,5	IV	9,6
690	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	27	0,5	0,2	0,5	IV	10,8
691	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	19	0,5	0,2	0,5	IV	7,6
712	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	üksikpuu	13	0,5	0,2	0,5	IV	5,2
713	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	30	0,0	0,0	0,0	V	0,0
714	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	üksikpuu	17	0,5	0,2	0,5	IV	6,8
715	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	31	0,5	1,0	0,5	III	20,7
716	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	28	0,5	0,2	0,5	IV	11,2
717	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	31	0,5	1,0	0,5	III	20,7
718	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	üksikpuu	17	0,5	0,2	0,5	IV	6,8
719	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	30	0,5	1,0	0,5	III	20,0
720	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	27	0,5	0,2	0,5	IV	10,8
722	Hall ehk valge lepp (Alnus incana)	üksikpuu	28	0,5	0,2	0,5	IV	11,2
724	Hall ehk valge lepp (Alnus incana) (Lv)	puuder ühm	Lv- kesk. diam. 15-7tk.	0,5	0,2	0,5	IV	42,0
221	Sookask (Betula pubescens)	üksikpuu	16	0,5	0,2	0,5	IV	6,4

Haljastusühikuid kokku 3420,0

Olmejäätmete võimalik kogumiskoht on kavandatud krundile pos nr 1. Olmejäätmed kogutakse liikide kaupa sorteeritult eraldi jäätmekonteineritesse. Soovitatava on paigaldada süvakogumismahutid. Lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel, tagatud peab olema prügimasinate juurdepääs.

3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- planeeritud on sõidukite juurdepääs olemasolevalt avalikult linnatänavalt Priisle tee;
- tagatud on jalakäijate liikumine alal. Kergliiklusteede kavandamisel on võimalusel lähtutud mh olemasolevatest käiguteedest;
- kavandatud on positsioon nr 1 krundi läbiv avaliku kastutusega kõnnitee ja jalgrattatee Priisle ja Rahu tee vahelises osas;
- planeeritud sõidutee juurdepääs ristumisel kõnniteega toimub üle tõstetud ristumisala;
- tagatud on jalakäijate ühendus ühistranspordi peatuste vahel;
- kavandatud on sõiduautode peatumine (kullerid, taksod) ja parkimine õuealal;
- kavandatud on autode parkimine maa-alusel parkimiskorruksel;
- kavandatud on jalgrataste parkimine õuealal ja hoone mahus;
- kavandatud on võimalikud teenindavale transpordi peatumise kohad;
- tagatud on parkimine omal krundil lähtuvalt „Tallinna parkimisnormatiiv“ kollane tsoon;
- tänavavalgustuse jm postid ei või paikneda kergliiklusteede vabas liikumisruumis;

elektriautode laadimistaristu peab vastama Ehitusseadustiku §651 lg 5 kui mitme kasutusotstarbega hoonel on vähemalt üks elamu või vähemalt üks mitteamu kasutusotstarve, rakendatakse elektriautode laadimistaristu paigaldamisel kas elamule või mitteamule kohalduvaid nõudeid vastavalt sellele, milline on hoone ehitusregistrisse kantud peamine kasutusotstarve. Ehitusseadustiku §65 lg 4 rakendatakse sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, sellisel juhul paigaldatakse: (1) juhtmetaristu igale parkimiskohale, kui tegemist on elamuga; (2) juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteamuga;

Parkimisnorm*:

pos. nr.	ehitise otstarve	parkimis-normatiiv sb/60	normatiivsete parkimiskohtade arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeritud parkimiskohti
1	korterelamu	1/60	14950/60	250	250
	ärihoone	sb/60	790/60	14	14
	alajaam	-	-	0	0
KOKKU				264	264

* - vastavalt „Tallinna parkimisnormatiiv“ kollane tsoon

Pos nr 1 parkimine on kavandatud väliparklas (45 kohta) ja hoonete maa-alustele korrustele (219 kohta).

Parkimise lahendus ning kohtade arv täpsustatakse ehitusprojektis hoone kasutusotstarbest ning kehtivast parkimise normatiivist lähtuvalt.

Kavandatud jalgrataste parkimine 1/korteri kohta- 176 jalgratta kohta ja äriruumide külastajatele 10 jalgratta kohta .

Jalgrataste parkimiskohtade arv ja taristu peab vastama Tallinna Rattastrateegia 2018-2028 põhimõtetele. Elanike rataste parkimiskohad kavandada hoone mahus ja õuealal, osaliselt ka kaetud varjualuses.

3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeringuala varustatus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, vt. Joonis nr 3 „Tehnovõrkude koondplaan“. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti. Tehnovõrgud planeerida vastavalt EHS § 70 lg 6 esitatud põhimõttele.

3.7.1 Elektrivarustus

Planeeritud kruntide elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 28.07.2025 tehnilistele tingimustele nr 500938.

Planeeringualale on pos nr 1 krundile kavandatud uus komplektalajaam. Alajaama toide on planeeritud sisselõikena keskpinge maakaablisse KPL86406 (alajaama 7697 toitekaabel).

Alajaamast on ette nähtud toide planeeritud äriruumidega korterelamule, liitumiskilp paikneb alajaama kõrval. Ühenduse on planeeritud maakaablina.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

3.7.2 Välisvalgustus

Planeeringualale ei kavandata uut tänavavõrku. Olemasolev tänavavalgustuse lahendus Priisle teel säilib, kõnnitee laiendamisel on vajalik osade valgustipostide nihutamine. Planeering näeb ette tänavavalgustuse kaabli uue kõnnitee valgustamiseks. Ühendused luuaks olemasolevate tänavavalgustuse postide vahel (liini pikkus ca 112m).

Planeeritud pos nr 1 välisvalgustuslahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

3.7.3 Veevarustus

Planeeritud kruntide veevarustus on lahendatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI 09.06.2023 tehnilistele tingimustele PR/2329987-1.

Planeeringuala läbivad AKTSIASELTS TALLINNA VESI de160 veetoru, DN500 kanalisatsioonitoru ja DN1200 sademeveetoru. Planeeringu koostamisel on arvestatud torustike kaitsevöönditega ja et tagatud on horisontaalsuunaline puhas vahekaugus ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorude ning planeeritud hoonestusala vahel vähemalt 5 meetrit.

Kinnistu Priisle tee 22 planeeritakse varustada veega kinnistu läbiva De160 ühisveetorustikust.

Kinnistule planeeritakse veeühendus De110 koos liitumispunkti-maasiibriga DN100 mis asub kinnistul. AS Tallina Vesi poolt tagatav minimaalne rõhk ühisveevärgiga liitumispunktis on 1 bar.

Kinnistu korterelamute veetarbimine

Maksimaalne ööpäevane veetarbimine – 80 m³/d

Maksimaalne tunnine veetarbimine – 15,2 m³/h

Sekundiline veekulu – 6,7 l/s

Välisuletõrjevesi (10 l/s) planeeritakse lahendada olemasolevate tuletõrjehüdrantide baasil.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

3.7.4 Kanalisatsioonivarustus

Planeeritud kruntide kanaliseerimine on lahendatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI 09.06.2023 tehnilistele tingimustele PR/2329987-1.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem planeeritakse lahkvooleks.

Kinnistu reovesi (20 l/s) planeeritakse juhtida olemasoleva kinnistu läbiva D500 ühiskanalisatsiooni.

Kinnistute jaoks planeeritakse iseoolne ühendustoru De200mm ja liitumispunktiks on olemasolev ühiskanalisatsioonitorustiku betoonkaev d1000mm.

Maksimaalne ööpäevane reovee vooluhulk – 80 m³/d

Maksimaalne tunnine reovee vooluhulk – 15,2 m³/h

Sekundiline reovee vooluhulk – 20 l/s

Sekundiline sademevee vooluhulk – 107,5 l/s

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

3.7.5 Sademevesi

Planeeritud kruntide sademe- ja drenaažvete ärajuhtimine on lahendatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI 09.06.2023 tehnilistele tingimustele PR/2329987-1.

Kinnistu sademevesi maksimaalselt hajutatakse kinnistu piires haljasalal. Kinnistu sademevee kanaliseerimine (107,5 l/s) planeeritakse lahendada kinnistu läbiva olemasoleva d1200 sademeveetorustiku baasil, kasutades planeeritud sademevee kanalisatsiooniühendust De110. Liitumispunktina on sademevee ühiskanalisatsioonitorustiku olemasolev betoonkaev d2000mm.

Katustel planeeritakse sisemised veeäravoolud. Kinnistu sademevesi on lubatud juhtida sademeveekanalisatsiooni liitumispunkti läbi iseoolse sademeveetoru läbimõõduga De110, mille läbilaskevõime peab toru täite h/d=0,95 korral olema maksimaalselt 10l/s. Kinnistule sademevee ühiskanalisatsiooniga liitumist planeeritakse vooluhulga regulaatorkaev millega piiratakse ja hoitakse automaatselt (mitte statsionaarses asendis sulgelemendiga) maksimaalset vooluhulka 10 l/s ka siis kui kinnistu torustik läheb valingvihmade korral surve alla. Regulaatorkaev on kinnistuses sademeveesüsteemi osa ning kinnistu omaniku hallata. Regulaatorkaev ei saa olla liitumispunktiks. Kinnistu sademevee vooluhulga ühtlustamiseks planeeritakse kasutada ühtlustusmahuti De630 plast muhvtorudest mahuga ca 41 m³ (ca 163 m).

Kanalisatsiooni välisvõrkude paigaldusnõuded on vastavalt RIL 77-2013 „Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend.“

Sademevee juhtimine kanalisatsioonitorusse on keelatud.

Ehitustööde mahud (ühistorustikud)

- Veetorustik	6 m
- Reoveekanalisatsioonitorustik iseoolne torustik	12 m
- Sademeveekanalisatsioonitorustik, drenaažitorustik iseoolne torustik	10 m

3.7.6 Sidevarustus

Planeeringu sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS 25.07.2025 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39778725. Planeeritud on sidevarustuse tagamiseks liitumine sidekaevu nr 17501.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

3.7.7 Soojusvarustus

Planeeringuala soojavarustuse lahenduse koostamisel on aluseks AS Utilitas Tallinn 14.04.2023 tehnilistele tingimustele nr 23TT-08042.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusele „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ asub planeeritud ala kaugküttepiirkonnas.

Planeeritud hoonete kaugküttele soojavarustuseks on ette nähtud teha hargnemine olemasolevast soojustorustikust, mis paikneb planeeritud alal kambrite 2I10A ja 2I10A-1 vahel. Ala läbib AS Tallinna Soojus'le kuuluvad maa-alused eelisoleeritud soojustorustikud DN200.

Korterelamu liitumine soojusvõrguga on ette nähtud teha maa-alusena ja lahendatakse tööprojekti, sõltuvalt maa-aluse korruse konstruktsioonist ja soojusõlmede asukohtadest.

Planeeritud torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

3.8 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Kehtivad kitsendused

- kaitstav loodusobjekt (KLO4000055) Iru Kuuskivi ning piiranguvöönd (raadius 10m);
- ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga seotud kitsendused. Kaitsevööndite ulatus 2m, 3m, ja 5m torustiku keskteljest mõlemale poole;
- elektri maakaabelliiniga seotud kitsendused. Kaitsevööndi ulatus 1m kaabli keskteljest mõlemale poole;
- kaugküttetorustikuga seotud kitsendused. Kaitsevööndi ulatus 3m torustiku keskteljest mõlemale poole.

Kehtivate kitsenduste suurus planeeringualal kokku on ca 2737 m².

Ehitisregistri andmetel on Priisle tee 22 kinnistul kaugküttetorustik (ehitisregistri kood 220830957).

Planeeritud kitsendused:

Planeeritud kitsenduste aluseks on võetud Kliimaministri 12.09.2023.a. kehtestatud määrus nr 57 - Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndite ulatused.

Planeeringualal moodustatud kruntidele on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustikule kaitsevöönd 2 -3 m torustiku telgjoonest mõlemale poole. Kaitsevööndi ulatus sõltub toru paigaldussügavusest ja läbimõõdust;
- planeeritud reoveekanalisatsioonitorustikule kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole. Kaitsevööndi ulatus sõltub toru paigaldussügavusest ja läbimõõdust;
- planeeritud veetorustikule kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole. Kaitsevööndi ulatus sõltub toru paigaldussügavusest ja läbimõõdust;
- planeeritud soojustorule kaitsevöönd torust 2m mõlemale poole;
- planeeritud elektrimaakaablitele kaitsevöönd 1 m kaabli keskteljest mõlemale poole;
- planeeritud elektri liitumiskilbile kaitsevöönd 2m mõlemale poole;
- tagada ööpäevaringne juurdepääs planeeritud alajaamale, juurdepääsu servituudi vajadus ca 420m²;
Positsiooni nr 1 tehnovõrkude servituutala suurus kokku on ca 1246 m².
- Pos nr 1 krundil paiknev avaliku kasutusega kõnniteele ja jalgratta teele on vajalik seada tähtajatu isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks, ala suurus orienteeruvalt 710 m².

- Pos nr 2 krunt on määratud avaliku kasutusega krundiks ja sinna kavandatud kõnnitee avaliku kasutusega kõnniteeks. Krunt võõrandatakse Tallinna linnale tasuta, krundi suurus 316 m².

3.9 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Kvaliteetse linnaruumi loovad:

- hoonete sobivad proportsioonid ja paiknemine krundil;
- piirkonnale sobiv täisehitusprotsent ja hoonestustihedus;
- mitmekesine hoonestus- äriruumid esimesel korrusel ja kõrgematel eluruumid;
- rohekoridori kavandamine looduslikule puistualale;
- krundi suur haljastuse osakaal;
- ala üldine korrastamine ja sihipärane kasutus.

Planeeringus kavandatu on vastavuses ruumilise arengu eesmärkidega.

3.10 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Lähipiirkonna linnakeskkonnale mõjub positiivselt olemasoleva kasutusest välja jäänud krundi kasutusele võtmine ning ala üldine korrastamine.

Planeeringu ellu viimisel:

- moodustatakse üks elamu- ja ärimaa krunt ja transpordimaa krunt Priisle teele kõnnitee kavandamiseks;
- äriruumid on kavandatud hoone esimesele korrusele luues mugavad juurdepääsud ja külastajate viibimise alal ka päevasel ajal;
- planeeringu põhimõtted lähtuvad linnaosa üldplaneeringus sätestatud tingimustest;
- detailplaneering võimaldab realiseerida linnaosa üldplaneeringu põhimõtteid;
- seatud arhitektuurinõuded loovad võimaluse kõrge arhitektuurse väärtusega hoonete ehitamiseks, mis sobib arenevasse piirkonda;
- kõik parkimiskohad on kavandatud krundile;
- juurdepääsud kruntidele on kavandatud olemasolevalt avalikult linnatänavalt;
- kavandatud on sõiduteede kõrvale kõnnitee ja kõnnitee laiendus;
- tagatud on jalakäijate läbipääs ning ühendus bussipeatuste vahel.

Planeeringu elluviimine tõstab lähipiirkonna linnakeskkonna kvaliteeti ja atraktiivsust avalikke huve arvestavalt.

4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Arhitektuurse kontseptsiooni on koostanud arhitekt Mark Grititliht.

Nõuded on määratud eesmärgil korrastada ja vääristada antud asukoha linnaruumi. Mitmekülgne, inimhõõtmeline, eklektiline hubane arhitektuur sobitub hästi olemasolevasse eklektilisse keskkonda. Ärihoonete ja kolmekorruselise kortermaja vahele on moodustatud kahe kuni nelja korruselised vertikaalselt jaotatud väiksemahulised märglevad hoone mahud. Arhitektuurne lahendus jätab palju kõrghaljastust suurte gruppide puutumatusena, mistõttu tekib erisugused ruumid. Kvartalite ümber tihe lehtmets, kvartali sees urbanistlik mängu ja olemis ruum. Lisaks luuakse Priisle tänaval aktiivne äripindadega tänavaruum.

Kavandatav hoonestus seob ümbruskonna hoonestuse: maa-alast kirdes olevate Iru hooldekodu uuemate hoonetega - maastikus voolavad 3-korruselised piklikud mahud, Priisle tee 30 ja 32 piklikute avatud sisehooviga hoonetega, ja ärihoonetega, mis jäävad alast lääne poole. Järgides erinevaid looduslike kui ka linnaehituslike piiranguid, sulatab kaks kvartaalse lahendusega hoonestust ümbruskonna terviklikuks ruumiks.

Planeeritud äriruumidega korterelamud hoiavad piirkonnas terve päeva jooksul elu sees, elavdades, hoides ja muutes ala turvalisemaks. Arhitektuur on mitmekülgne ja liigendatud luues põneva ja erinevate iseloomudega inimhõõtmelist tänavahooneid. Esimese korruse korterid ja äripinnad suhestuvad ja on seotud pargialadega sidudes avalikud alad poolprivaatsete ruumidega, muutes need turvalisemaks ja mitmekülgsemaks. Rohked rõdud lisavad täiendavaid silmside võimalusi naabrite ja tänaval liiklevate inimestega, tõstes sedasi sotsiaalset ühendatust ja aktiivsust. Soovitav on igal korteril kavandada eluruumi laiendusena klaasitud või klaasimise võimalusega rõdu.

Korterite arvust vähemalt pooled korterid projekteerida 3- või enamatoalised ja ülejäänud korterid võib kavandada 1- ja 2- toalised. Tubaköök tüüpi kortereid ei ole lubatud projekteerida. Ühetoalised korterid kavandada ainult eraldi magamistoaga.

Kaupluse kavandamisel avada see visuaalselt ümbritsevasse linnaruumi luues nii visuaalse sidususe hoone sisemuse ja linnaruumis liikuva inimese vahele. Äriruumidesse, sh. kauplusesse sissepääse näha ette võimalikult tihedalt. Hajumisalade lahendus täpsustatakse vajadusel hoone kasutusfunktsioonist lähtuvalt. Näha ette äripindade juurdepääsude kohale varikatused.

Hoone kõrguses ei ole arvestatud katusel asuvate piirete, tehnoeadmetega. Hoone lubatud kõrgusest võivad välja ulatuda katusel olevad lifti šahtid või hoone visuaalset terviklikust vähe mõjutavad tehnoeadmed.

Hoonete välisviimistlus: erineva kõrgusega mahtudel kasutada erinevaid fassaadimaterjale. Vahelduva materjalikasutusega lõhkuda hoone mahud visuaalselt väiksemateks osadeks. Imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud.

Katusekalle: 0-10°. Hoonete ehitusprojekti koostamisel kaalutakse võimalust funktsionaalsete katusepindade ehitamiseks, vähendamaks kuumasaarte tekkimist. Katusepindadele on võimalik paigaldada päikesepaneeli ja/või rajada haljaskatused.

Hoovialade ja läbipääsude lahendused (asukoht ja ulatus) täpsustada ehitusprojekti koostamisel.

Avaliku linnaruumi poole kavandatud äripinnad peavad olema vähemalt 10 m pikkuselt fassaadiulatuses olema klaasitud (mõlemal hoonel).

Hoone põhimahu juurde on esimese korruse korteri privaatsete alade eraldamiseks lubatud haljaspiirded. Keelatud on elupuude ridaistutused. Haljastuse valimisel eelistada madalamakasvulisi lehtpõõsaid.

Näha ette esimesele või keldrikorrusele tänavatasapinnalt mugavalt ligipääsetavad eraldiseisvad piisava suurusega ruumid jalgrataste ja kärude hoiustamiseks ning panipaigad, lähtuda rattastrateegiast. Õuealale jalgrattaparklate varikatuste kavandamisel arvestada arhitektuurse sobivusega, katused võivad olla teise katusekaldega kui arhitektuuritingimustes määratud.

Hoone ehitusprojekti koostamisel tagada kõrguslikult liigendatud hoonemahud ja vältida ala hoonestamisel monotoonsust. Lubatud on kavandada galeriisid (arvestatakse suletud brutopinnana).

Hoonete ehitusprojekti koostamisel arvestada projekteerimise ajal varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega. Varjendi varuväljapääs võib ulatuda üle detailplaneeringus määratud hoonestusala ning võib ületada maa-aluse hooneosa ehitusalust pindala.

4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Planeeringuala välisõhus levivad liiklusrünnakute tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud liiklusrünnakute normtasemeid;
- tagada hoonetes müra vastavus sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" kehtestatud normtasemetele. Projekteerimisel ja materjalide valikul lähtuda standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest";
- tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega ületada keskkonnaministri 16. detsember 2016 nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtusi;
- liiklusrünnakute maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3);
- ehitusrünnakute tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtaseme. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;
- Rahu tee pikenduse projekti koostamisel tuleb tagada Priisle tee 22 kinnistul normatiivsed müratasemed;
- Tagada normatiivsed vibratsioonitasemed lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid ning siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid;
- insolatsioon peab vastama MKM juhendile „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend, koostatud 02.2020;
- jälgida, et ehitusaegsed (ja kasutusaegsed) vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid;

- 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;
- ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist mh Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga;
- parkimiskohtadel kasutada sillutist – murukivi või vett läbilaskvat sillutist (v.a invakohad), et liigendada ja ilmestada tänavaruumi;
- parkimise kavandamisel lähtuda ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest;
- elektriautode laadimistaristu peab vastama Ehitusseadustiku §65¹: lg 5 kui mitme kasutusotstarbega hoonel on vähemalt üks elamu või vähemalt üks mitteelamu kasutusotstarve, rakendatakse elektriauto laadimistaristu paigaldamisel kas elamule või mitteelamule kohalduvaid nõudeid vastavalt sellele, milline on hoone ehitusregistrisse kantud peamine kasutusotstarve; lg 4 sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldatakse: (1) juhtmetaristu igale parkimiskohale, kui tegemist on elamuga; (2) juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteelamuga;
- kavandada juurdepääs kinnistule üle tõstetud kergliiklustee;
- jalgrataste parkimis- ja hoiukohad projekteerida vastavalt Tallinna rattastrateegia 2018-2028 nõuetele. Kaaluda eraldi rattahoiuruumide planeerimist krundil;
- kergliiklusteede lahendus täpsustub ehitusprojekti;
- detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude ehitusload/ehitusteatised peavad olema väljastatud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega;
- ehitusprojekti koostamisel arvestada olemasolevatest käiguteedest kergliiklustee projekteerimisel;
- kasutada ajas kestvaid viimistlusmaterjale. Näiteks tellis, kivi, metall, plekk, puit. Materjalide kasutus peab vahelduma, minimaalselt iga jooksva 15 meetri tagant;
- parkimise projekteerimise ajal vähenevate parkimiskohtade arvelt suurendada maapealset kompaktset haljasala.

4.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- välisruumi kujundus (haljastus, parkimine jm) täpsustada ehitusprojekti. Haljastusprojekti koostamisse kaasata diplomeeritud maastikuarhitekt. Ehitusprojekti lahendatakse õueala parkimise lahendus, juurdepääsu asukohad hoonete ning katendite materjal, samuti õueala madal-, kõrg- ning rohttaimestiku asukohad ja liigiline koosseis- ehitusprojekti koosseisus esitatakse terviklik haljastuse lahendus;
- tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused;
- haljastus kavandada mitmerindeline, et toetada elurikkust;
- välisruumi projekti koostamisel tuleb arvestada tingimusega, et rohekoridor säiliks võimalikult looduslikuna;

- täpsustada asendusistutuse vajadust ning uushaljastuse asukohta. Likvideeritavate puude asendusistutuse arvutamise vajadus arvutada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruar 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord“ tingimustele;
- asendusistutus kavandada maksimaalselt oma kinnistule;
- põhijoonisel on hoonestusala näidatud suuremana kui hoonete alune pind. Hoonestusalassee jäävad puud on näidatud likvideeritavana, likvideerida ainult need puud, mis jäävad projekteeritavate hoonete ja neid teenindavate rajatiste alla;
- Vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tuleb rajatis paigutada väljapoole puude juurestiku kaitseala. Erimeetmete rakendamisel, kokkuleppel kohaliku omavalitsusega ning muude võimaluste puudumisel on võimalik paigaldada rajatis puude juurestiku kaitsealale, kuid mitte lähemale kui 2,0 m puutüve teljest;
- Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada. Asendusistutus kavandada maksimaalselt oma kinnistule.
- Ehitustööde aegsed kõrghaljastuse kaitsemeetmed vastavalt Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määrusele nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“:
 - puid tuleb ehitustööde ajal kaitsta ja puude juures tuleb kaevamised teostada käsitsi;
 - puu tüve ümber siduda püstised prussid, prusside ja tüve vahele panna pehmendus (kivivill, autokummid vms, prussidest kaitse peab ulatuma kogu tüve kõrguseni) ning jälgida, et ehitustööde käigus ei vigastataks puude oksid. Sillutisriba ehitamisel paljastuvad juured, mis on läbimõeldult jämedamad kui 2 cm, tuleb risti läbi saagida;
 - tuleb rangelt jälgida, et ehitusseadmetega ei sõidetaks puude juurtel ega ladustataks sinna ehitusmaterjale (tallamise eest kaitset vajav juurestik ulatub vähemalt puu võra välisjooneni);
 - kui ruumipuudus sunnib ehitusmaterjali ladustama puude alla, siis kaetakse koht kõigepealt 20 cm. paksuse liiva- või kerg-kruusakihiga ja selle peale asetatakse puidust vms materjalist restid ehitusmaterjalide ladustamiseks. Ehituse lõppedes koristatakse kaitsekihid. Viide: Kadi Tuul, 2006 „Linnahaljastus“.
- tagada erinevas vanuses elanike vajadused puhke- ja virgestusalade kasutamisel, mänguväljakud peavad arvestama erinevas vanuses laste vajadustega;
- ehitusprojekti staadiumis koostada objekti ehitusjätmete käitlemise kava (jätmekava), st esitada jätmete prognoositavad tekkekogused liikide kaupa koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jätmete võimalikud käitluskohad). Jätmekava koostamisel lähtuda Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE) 3. peatüki nõuetest;
- ehitusprojekti viidata Tallinna jäätmehoolduseeskirjale (Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrus nr 3);
- põhiprojekti jätmekonteinerite planeerimisel võtta arvesse Tallinna jäätmehoolduseeskirja §16 ja LISA 3 nõudeid (asukohad on tähistatud põhijoonisel). Kortermajade juurde peab LISA3 järgi ära mahtuma vähemalt miinimumarv kogumismahuteid jätmete liigiti kogumiseks (biojätmed, segapakend, paber ja papp, segaolmejäätmed). Lisaks peab jätmete kogumiskohas olema vaba ruum suurjätmete vaheladustamiseks ja mahutite teisaldamiseks;
- olmejäätmete kogumiskoht on kavandatud elumumaa krundile kõvale aluspinnale juurdepääsutee lähedale, tagatud on prügimasinale juurdepääs. Jätmete kogumine on võimalik lahendada ka hoones või prügimajas. Jätmed koguda vastavalt Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ ja keskkonnaministri 16.01.2007

määrus nr 4 „Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“. Soovitav on jäätmed koguda süvamahutitesse. Lahendus täpsustada ehitusprojekti;

- ehitusaluse kasvupinnase käitlemine tuleb läbi viia vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Võtta aluseks Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ ja keskkonnaministri 16.01.2007 määrus nr 4 „Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“;
- vajadusel on vajalik ehitusprojekti koostamisel tellida keskkonnaseisundi hindamine kui pinnase väljakaevamisel ilmneb jääkreostust (varasem AKTSIASELTS TALLINNA VESI purgimiskoht);
- juhendada Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- soovitatav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile, tarindite radoonikindlad lahendused so hermeetilised esimese korruse tarindid (radoonitõkketile) ja alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon (radoonikaevud);
- tagada alal paikneva loodusobjekti rändrahn Iru Kuuskivi KLO4000055 säilimine ja selle piiranguvöönd;
- tagada kuklaste pesade kaitse (võimalusel säilitamine või ümberpaigutamine), lubatud on vajadusel pesade teisaldamine. Teisaldamiseks on vajalik taotleda Keskkonnaameti luba (looduskaitseseadus §58 lg 5);
- vajadusel rakendada meetmeid kaitsmata põhjaveega ala käisteks. Planeeringu lahendus ei näe ette keskkonnoahtlikke tegevusi, mis võiksid põhjaveet kahjustada.

4.2.2 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

- projektide koostamisel tuleb taotleda tehnovõrkude valdajatelt täiendavad tehnilised tingimused ning ehitusprojekt tehnovõrkude valdajatega kooskõlastada;
 - Elektrilevi OÜ tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
 - Elektrilevi OÜ Tallinna välisvalgustuse tingimus: Tööprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused; tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
 - AS Utilitas Tallinn tingimus: Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetset tehnilist tingimust;
 - Telia Eesti AS tingimused: tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast; tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada joonised; tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused; ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga; Tööprojekti koostamisel arvestada sellega, et projekteeritavad side kaablikanaliseerimise lõigud sidekaevude vahel ei oleks pikemad kui 60m. Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitiste ohutus ja säilimine vastavalt Ehs§70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda Ehs ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatud nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest;
 - AKTSIASELTS TALLINNA VESI tingimused: veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuvälise vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise ja rekonstrueerimise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel;
- ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

- ÜVK taristu sh. sademeveekanalisatsiooni ja nende liitumispunktide väljaehitamine toimub vee-ettevõtjaga sõlmitava liitumislepingu tingimuste kohaselt liitumistasu eest;
- sademevesi käidelda maksimaalselt moodustatavate kruntide piires;
- lähtuda sademevee käitlemisel Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030” tingimustest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Vajadusel kasutada sademevee käitlemise innovaatilisi lahendusi (katusehaljastuse rajamine, kasutamine kastmiseks, olmes jne).
- lubatud on paigaldada päikesepaneelid. Päikesepaneelid paigutatakse 30-45° nurga all kuni 75% katuse pindalast;
- tehnoseadmed kavandada hoone mahtu või katusele varjatult;
- tehnoseadmed (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valida ja paigutada selliselt, et müratasemed vastaksid nii planeeritava alal kui lähedusse jäävatel elamualadel normile;
- tehnoseadmed peavad olema integreeritud hoone arhitektuuriga ja paigutatud hoone mahtu. St ventilatsiooniseadmed, jahutusseadmed, ventilaatorid jms. peavad olema hoone mahus ja planeeringuga määratud hoone kuju määravates piirangutes (hoone ümbrik);
- Enefit AS tingimused tänavavalgustuse osas:
 - Põhi- või tööprojekti jaoks taodelda uued tehnilised tingimused.
 - Tööjoonised koostööstada täiendavalt.

4.2.3 Tuleohutuse tagamine

Planeeringuala välistulekustutusvee vajadus on 10 l/sek. Planeeringuala välistulekustutusvesi on ette nähtud lahendada olemasolevate tuletõrjehüdrantide baasil, vt. joonis nr 3 „Tehnovõrkude koondplaan”.

Olemasolevad tuletõrje veehüdrandid paiknevad Priisle 30//32 kinnistu juures ning Hooldekodu tee ja Priisle tee ristmiku juures.

- Hoone tulepüsivusklass määrata Eesti Projekteerimismäärade ET-1 0109-0235 Ehitiste tuleohutusjärgi ja Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” kooskõlas. Kavandatud hoonete tule levikut takistavate meetmete vajadus ja määramine täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Planeeritud hoonete välise tuletõrje kustutusvee vajadus määrata hoonete projekteerimise staadiumis vastavalt nende tuletõkkesektiooni pindaladele;
- Tuleohutusnõuded ja meetmed määrata vastavalt Siseministri 02.09.2010 määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded”;
- Siseministri määrus nr 10 21.01.2021 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord;
- EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus Osa 7_ Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kavandatud hoonete juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiad, lisaks tuleb arvestada päästetehnika raskusega (min 25 t) ja pöörderaadiusega (min 12 m);
- Ehitise kustutamiseks vajalik veevarustuse informatsioon peab olema tulekahju korral kergesti kättesaadav. Teave veejaotussüsteemi kohta koos veevõtkohtadega peab olema kergesti leitav;

- Ehitusprojekti koostamisel tagada päästeredeli ligipääs kõikidele korrustele ja tulekindlatele sektsioonidele. Alal kus on kõrghaljastus ja redelauto ligipääs raskendatud lisada statsionaarsed redelid hoonele.

4.2.4 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks

Projekteerimisel ja edaspidisel rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada järgnevate kuritegevusriske vähendavate nõuete ja tingimustega:

- atraktiivsete materjalid kasutamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur;
- alade hea vaadeldavus;
- juurdepääsu teede valgustamine;
- efektiivne naabrivalve;
- autode parkimine omal krundil;
- ala korrashoid.

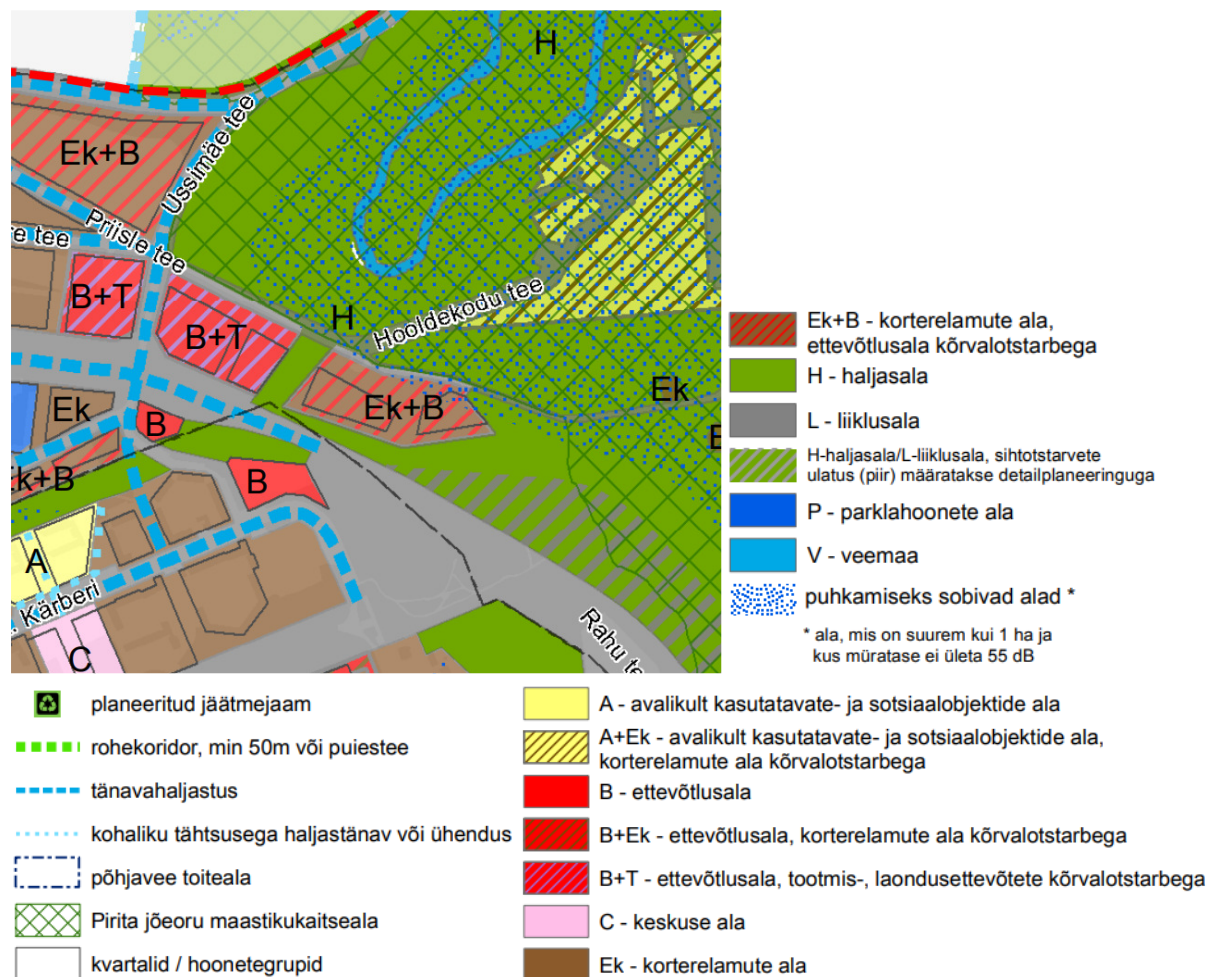
5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja – seisukohtadele

5.1 Lasnamäe elamualade üldplaneering

Lasnamäe elamualade üldplaneering on kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 21.10.2010 otsusega nr 238. Linnaosa elamualade üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala korterelamute ala ettevõtlusala kõrvalotstarbega (Ek+B) ja haljasala (H). Üldplaneeringus on määratud maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab maakasutuse põhisuunad.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud Lasnamäe elamualade üldplaneeringu maakasutus- ja ehitustingimustega ning eesmärgiga tagada erineva hoonestustüpoloogiaga elamispindasid linnaosas. Detailplaneeringu lahendus näeb ette 50m laiuse rohekoridori kavandamise, aga selle asukohta on üldplaneeringuga võrreldes muudetud. Rohekoridori asukoha täpsustamine ei ole üldplaneeringu põhilahenduse muutmise, tagatud on parem sidusus Pirita jõeoru maastikukaitseala ja Lasnamäe keskse rohekoridori vahelisel lõigul. Kavandatud on terviklik ja tasakaalustatud lahendus ja elluviimisel selle toimimine.

MAAKASUTUS



Skeem nr 2. Väljavõte Lasnamäe elamualade üldplaneeringu maakasutuse plaanist. <http://www.tallinn.ee>

Ek+B – korterelamute ala, ettevõtlusala kõrvalotstarbega

Alal võivad paiknevad kolme või enama korrusega korruselamud ning elanikele vajalikud üldkasutatavad haljas- ja rekreatsioonialad, kõrvalotstarbena väikesed elanikke teenindavad kaubandus-, äri-,

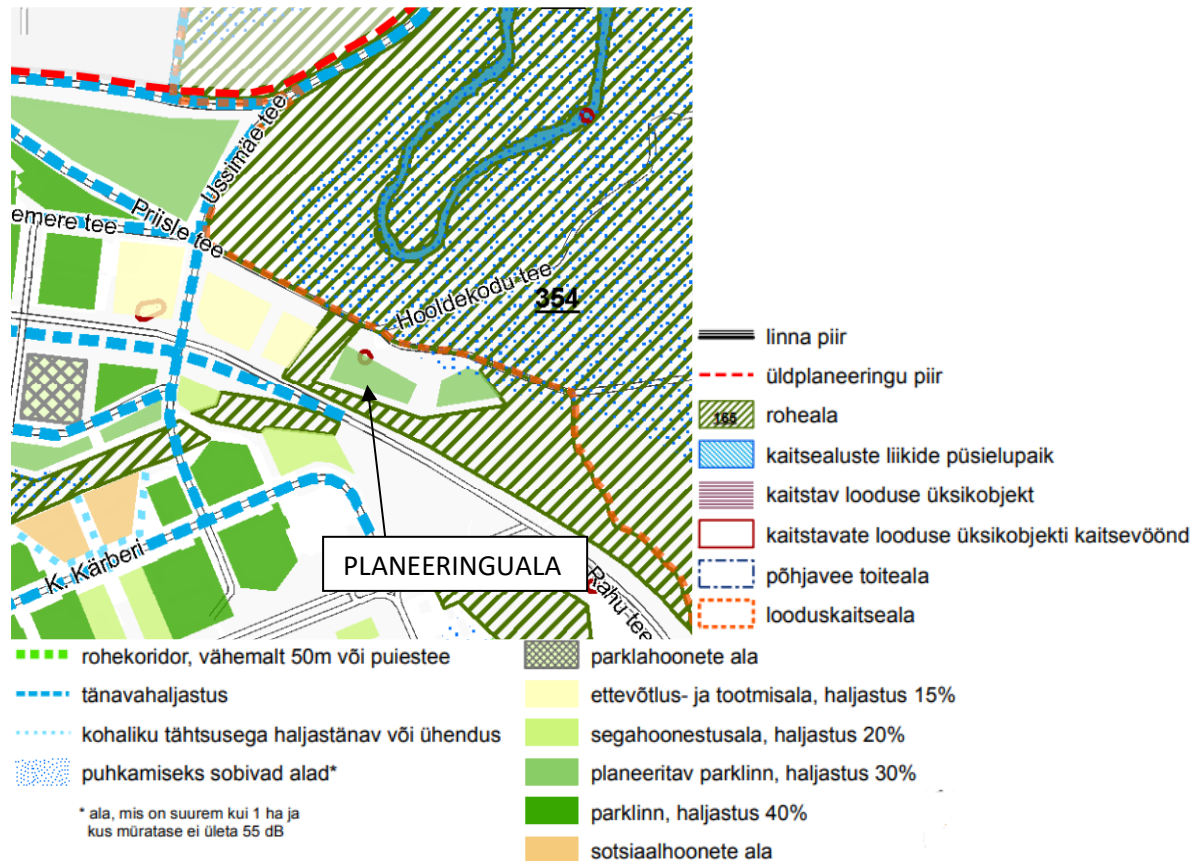
teenindus-, tootlustus- ja büroohooned ning vaba aja veetmisega seonduvad ettevõtted.

Haljastusega alade osakaal kavandada kvartalis 30% (tagada parklinna tase kvartaalselt). Kinnistul tagada haljastusega alade osakaal 20%, mille hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.

H - haljasala

Puhkeotstarbelised alad, nagu metsad, avalikud pargid, looduslikud haljasalad, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks. Alal võivad paikneda mänguväljakud ja lemmikloomade jalutusplatsid ning üksikud väiksemad puhke- ja spordiehitised.

ROHELINE VÕRGUSTIK



Skeem nr 3. Väljavõte Lasnamäe elamualade üldplaneeringu roheline võrgustik plaanist.
<http://www.tallinn.ee>

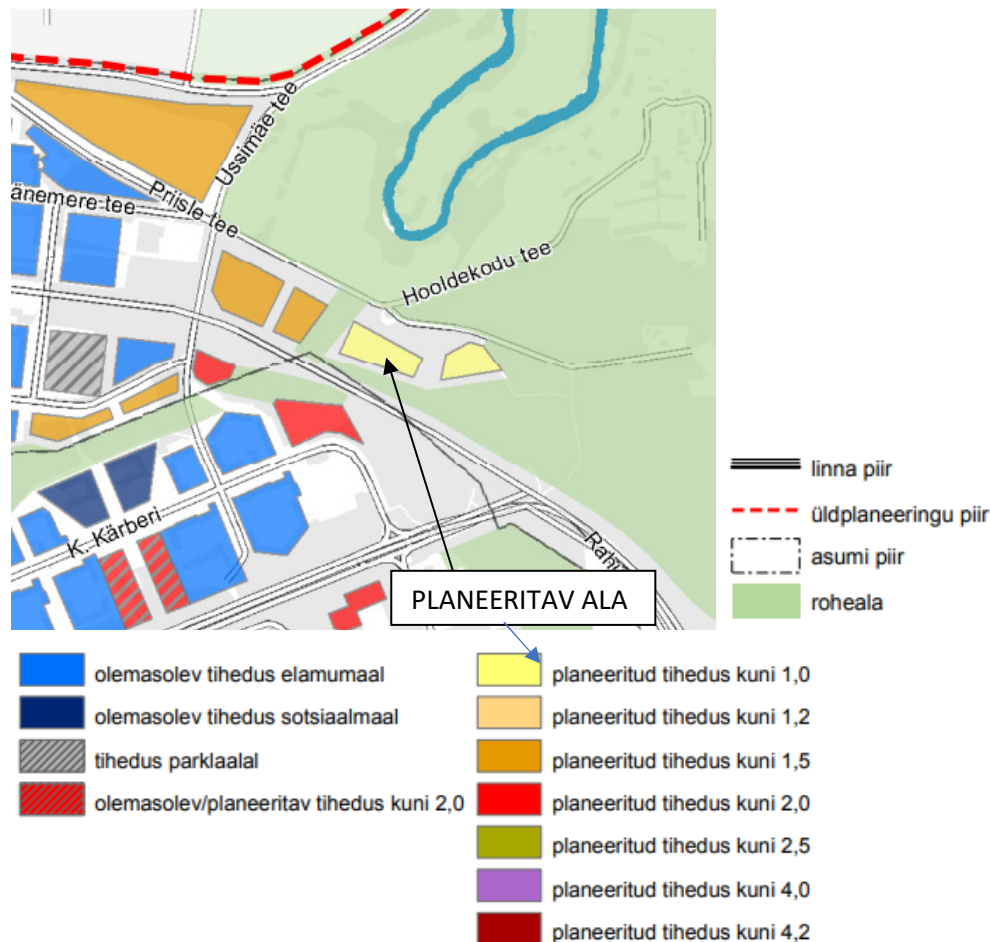
Planeeringuala jääb parklinna alale ning osaliselt rohealale. Planeeringuala jääb parklinna alale ning osaliselt rohealale. Planeeritud parklinna aladel peab krundi haljastusega kaetud alade osakaal olema vähemalt 30%.

Parklinn on valdavalt ilupuude ja põõsastega haljastatud asum, milles haljastus on kavandatud asumis või linnaosas tervikuna ja hoonestamisel kruntide kaupa. Parklinna juurde kuuluvad nii haljastatud õuealad kergliiklusteede võrguga kui ka läbiv kõrghaljastusega tänavaruum puiesteede ja alleedega.

Uutes planeeritavates kvartalites kavandada haljastusega alade osakaal kvartalis 30% (tagada parklinna tase kvartaalselt). Kinnistul tagada haljastusega alade osakaal 20% (tagada segaasustusala tase kinnistul), mille hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.

Haljasalad on puhkeotstarbelised alad, nagu metsad, avalikud pargid, looduslikud haljasalad, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks. Alal võivad paikneda mänguväljakud ja lemmikloomade jalutusplatsid ning üksikud väiksemad puhke- ja spordiehitised.

KVARTAALSE TIHEDUSE TSONEERING



Skeem nr 3. Väljavõtte Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kvartaalse tiheduse tsoneering plaanist.
<http://www.tallinn.ee>

Lasnamäe elamualade üldplaneeringus on planeeringuala tiheduseks märgitud kuni 1,0.

Planeeringulahendus arvestab üldplaneeringus seatud tingimustega.

Planeeringuala asub Lasnamäe paneelelamutega piirneva elamuala põhjapiiril. Ala piirneb puhkepiirkonnaga, mis on rikas nii loodus- kui muinsuskaitse objektide poolest - Pirita ürgoru võimas reljefivorm, looklev looduslik jõesäng ning Iru linnamägi. Alale on välja ehitatud Iru hooldekodu.

Lasnamäe servaala hoonestus on multifunktsionaalsem, alal tegutsevad erinevad ettevõtted ning teenuse pakkujad, samuti kauplused ja sotsiaalobjektid ning puhkepiirkond.

5.2 Vastavus lähtedokumentidele

A. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Teekatte laiused ja liikluskorralduse põhimõtted lähtuvad Eesti standard EVS 843:2016 soovitustest. Planeeritud kruntide parkimiskohtade normatiivi määramiseks on aluseks Tallinna linna määrus;

B. Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja soojusettevõtja arenduskohustus“

Planeeringuala paikneb Tallinna kaugküttepiirkonnas, planeeritud korterelamud on ette nähtud ühendada Tallinna kaugküttevõrguga, paaris- ja üksikelamute soojusvarustuseks on kavandatud kasutada

taastuvatest allikatest muundatud soojusenergiat (vt. seletuskiri p. 2.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted).

- C. Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegiale aastani 2030”

Võimalik on osaline sademevee käitlemine planeeritud kruntidel (immutada pinnasesse, koguda vahemahutitesse haljasala kastmiseks), lahendus täpsustada ehitusprojekti.

- D. Siseminister 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”

Hoonestusala on määratud naaberkruntide ja kinnistute piirist vähemalt poole (4m) tule leviku takistamiseks vajaliku kuja kaugusele.

- E. Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine

Hoonestusala on määratud nii, et krundil toimuv oleks hoone akendest hästi jälgitav. Parkimiskohad on kavandatud krundile. Heakorrastatud krunt tõstab ala üldist korrastatust ning piirkonnas liikujate turvatunnet.

- F. Tallinna jäätmehoolduseeskiri

Tallinna linna haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse üldise korra „Tallinna Jäätmehoolduseeskiri“, mis on kohustuslik kõikidele asutustele, juriidilistele ning füüsilistele isikutele. Jäätmete liigiti kogumist ja äravedu korraldab kohalik omavalitsus.

Olmejäätmete kogumiskoht on kavandatud elamumaa krundile kõvale aluspinnale juurdepääsutee lähedale, tagatud on prügimasinale juurdepääs. Täpsemad asukohad esitatakse ehitusprojekti. Olmejäätmed kogutakse liikide kaupa sorteeritult eraldi jäätmekonteineritesse.

Tallinna Linnavalitsuse 29.11.2023 korraldusega nr 1083 „Priisle tee 22 kinnistu detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Lasnamäe linnaosas” määratud lähteseisukohad ja lisatingimused.

Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

- *Kavandada Priisle tee 18 kinnistu poolne hoonete rühm Rahu tee kinnistu piirist samale kaugusele (11m) Priisle tee 18 hoonega;*

Planeeringulahendus arvestab lähtetingimusega ja määratud on hoonestusala kaugused Rahu tee poolsest krundipiirist lähtudes Priisle tee 18 hoonest.

- *Liigendada hoonemahud kõrguslikult, vältida ala hoonestamisel monotoonsust;*

Planeeringulahendus arvestab lähtetingimusega ja hoonestusmahud on kõrguslikult liigendatud (2-4 korrust). Hoonestusala kujund loovad eeldused et vältida ka hoonestuse monotoonsust.

- *Analüüsida äripindade paiknemist arvestades mh perspektiivse Rahu teega, lahendada jalakäijate ning teenindava transpordi juurdepääs;*

Planeeringu koostamisel on analüüsitud äripindade paiknemist ja jõutud järeldusele, et äripindade teenindamiseks on vajalik juurdepääs ka teenindavale transpordile, mis välistab Rahu tee lahenduse. Varajasemas projekt lahenduses ei ole kavandatud ühtegi juurdepääsu Priisle tee 22 krundile. Eraldi teenindava transporditee kavandamine krundile ei ole mõistlik- kahjustada saaks looduslikuna säilitatav keskkond, reljeef ning puudub ka ratsionaalne selgitus kellele see vajalik on. Detailplaneeringu lahendus näeb ette äriruumide asukohad pigem Priisle tee poolses hoonestuses. Teenindav transport saab peatumiseks kasutada õueala parkimiskohtasid. Suuremahulist kaubavedu ei toimu ja kasutama peab käsikarusid. Planeeringulahendus ei kajasta perspektiivset Rahu tee lahendust.

- *Kavandada läbipääsud hoovialadele ja hoonete sissepääsude juurde hajumisalad;*

Hoovialade ja läbipääsude lahendused täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel, vastav nõue on seatud seletuskiri ptk 4.1.

- *Näha ette Priisle tee äärde võimalusel kogu ulatuses tänavahaljastusega eraldatud minimaalselt 3 meetri laiune avalikult kasutatav kergliiklustee, lahenduse väljatöötamisel teha koostööd võrguvaldajatega. Moodustada ajutine krunt tänavamaa laiendamiseks;*

Priisle tee äärde on võimalik tänavahaljastuse kavandamine väljaspoole trasside kaitsevööndit. Tänavamaa laiendamiseks on moodustatud pos nr 2 transpordimaa maakasutuse sihtotstarbega krunt, mis on võimalik liita Priisle tee kinnistuga (78403:308:0048).

- *Kavandada sujuv ja loogiline avalikult kasutatav kergliiklustee 2- suunalise rattateega, mis ühendab Hooldekodu tee Rahu teega, sh. bussipeatustega ning on juurdepääs Iru Kuuskivile;*

Planeeringus on kavandatud 2.5 m laiune kõnnitee, mis on mõeldud ka liikumiseks jalgratastega. Jalgrataste liikumiskiirus ei tohi olla oluliselt kiirem jalakäijate liikumisest. Tagatud peab olema eelkõige jalakäijate turvalisus.

- *Kergliiklustee kavandamisel lähtuda mh olemasolevatest käiguteedest;*

Lahenduse väljatöötamisel on arvestatud olemasolevate käiguteedega.

- *Arvestada esinevas vanuses elanike vajadustega, lisaks mänguväljakutele näidata puhke- ja/või virgestusalade põhimõttelised asukohad;*

Kuna suur osa alast säilib looduslikuna, siis valdavalt on mänguväljakud ja puhke- virgestusalad kavandatud hoonete hoovialale. Väli ruumi projekti koostamisel tuleb kaaluda võimalusi üksikute puhke- virgestusala elementide paigaldamiseks ka puistualale.

- *Säilitada rohekoridor maksimaalselt looduslikuna;*

Detailplaneeringus on seatud tingimus väli ruumi projekti koostamisele, et rohekoridor säiliks võimalikult looduslikuna, seletuskiri p. 3.2.1.

- *Säilitada maksimaalselt olemasolevat looduslikku kõrghaljastust suuremate gruppidega. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte planeerida;*

Detailplaneeringu lahendus lähtub seatud tingimustest.

- *Tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikuse andmise kord“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale;*

Detailplaneeringus on käsitletud säilitatavat ning likvideeritavat haljastust, seletuskiri p 2.5.

- *Soovitav on kavandada hoovialale maaga seotud haljastust. Uushaljastuse planeerimisel kasutada kohalikke ja piirkonnas kasutatavaid liike;*

Tegemist on urbanistliku hoovialaga ning parkimiskorruse lahendus täpsustatakse ehitusprojekti. Ette on nähtud ka maapinnaga seotud haljastuse kavandamine.

- *Parkimise kavandamisel lähtuda planeeringu koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest;*

Detailplaneeringu lahendus on koostatud tingimusest lähtuvalt.

- *Kavandada jalgrataste parkimiskohtade arv vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kavandada jalgrattateed, parkimiskohad ja hoiukohad vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heaks kiidetud „Tallinna rattastrateegia 2018-2028“. Äripindade külastajate jalgrataste parkimiskohad võivad olla väli ruumis, soovitatavalt äripindade sissepääsude lähedal;*

Detailplaneeringu lahendus näeb ette jalgrataste parkimise nii õuealal kui maa-alusel korrusel. Maapealseid jalgrataste parkimiskohtasid on piisavalt kogu Priisle tänava hoonestuse poolses osas juurdepääsuga kõnniteelt.

- Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ §4 koguda liigiti võimalikult palju jäätmeid. Jäätmemahutite asukoha planeerimise arvestada, et lähitulevikus lisandub segaolmejäätmete mahutitele ja teisi mahuteid (nt plast-metallpakend, klaaspakend vms). eelistada süvakogumismahuteid. Jäätmemahutite asukohad peavad vastama „Tallinna jäätmehoolduseeskirja“ §-le 21;

Detailplaneeringus on kujutatud joonisel „Põhijoonis“ võimalik jäätmekonteinerite asukoht idapoolse hoone ja alajaama kõrval sõiduteega piirnevas alas. Ala on piisavalt suur, et vajadusel konteinereid lisada.

- Lähtuda sademevee käitlemisel Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnistatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ tingimustega. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Vajadusel kasutada sademevee käitlemise innovaatilisi lahendusi (katusehaljastuse rajamine, kasutamine kastmiseks, olmes jne). Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumine naaberkinnistutele;

Detailplaneering on arvestanud linna strateegiliste eesmärkidega, seda ka sademevee lahenduse koostamises, mis töötakse välja ehitusprojekti koostamisel.

Vastavus koostatud uuringutele

Radooniuuring

Alale on koostatud radooniuuring 12.04.2023. Uuringu koostas Tulelaev OÜ. Mõõtmised teostati Priisle tee 22, Lasnamäe LO, Tallinn kuues mõõtepunktis paralleelselt kahel viisil: pinnaseõhus otsemõõtmine (emanomeetriga) ning pinnase eU (Ra226 -ga tasakaalus olev U238) sisalduse (gammasppektromeetriga) järgi arvutamine. Kõrgeim radoonisisalduse tulemus, 171 kBq/m³, saadi arvutusliku meetodiga mõõtepunktis nr 1. Tuginedes mõõtmistulemustele ja pinnase radooniohtlikkuse jaotusele liigitub mõõdetud territoorium kõrge radoonisisaldusega pinnasega alaks.

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

Helirõhutaseme mõõtmine

Alale on koostatud mürauuring 25.09.2025 KAJAJA acoustics poolt, töö nr 2525-01, vt. Lisa 3.3.

6. Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Planeeringulahendust on võrreldes eskiislahendusega muudetud järgnevalt:

- täpsustatud on maa-alust parkimise korraldust;
- täpsustatud on maa-alust korruselisust;
- kavandatud on alajaam;
- esitatud on tehnovõrkude varustuse põhimõtteline lahendus;
- moodustatud on pos nr 3 krunt rohekoridori alale.

II Joonised

- Joonis nr 1. Asukohaskeem
Joonis nr 2. Põhijoonis
Joonis nr 3. Tehnovõrkude koondplaan

Planeeringu koostaja

Maarja Zingel