

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu lahendus ei kuulu kehtestamisele krundi pos 3 osas, millega muudetakse üldplaneeringut.

1.1 Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

Haldusmenetluse seaduse § 5 lg 5 sätestab põhimõtte, et kui haldusmenetlust reguleerivad õigusnormid muutuvad menetluse ajal, kohaldatakse menetluse alguses kehtinud õigusnorme. Arusaamatuste ärahoidmiseks on alljärgnevalt nimetatud esmalt detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud õigusnorme ning seejärel, kui vastav õigusnorm on muutunud, hetkel kehtivat õigusnormi.

Detailplaneeringu koostamisel aluseks on:

- Planeerimisseadus;
- Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määrus nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“;
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri 25.01.2007 nr 2-1/326;
- Taotlus planeeringu koostamise algatamiseks;
- Tallinna Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta 19.03.2008 nr 472-k.

Käesolev detailplaneering on vormistatud vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. november 2021 käskkirjale number T-11-1/21/26.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Tallinna linna üldplaneering;
- Mustamäe linnaosa üldplaneering;
- Nõmme linnaosa üldplaneering;
- Nõmme linnaosa ehitusmäärus (redaktsioon kehtis kuni 8. juunini 2019);
- Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 (alates 17.09.2020 reguleerib parkimiskorraldust Tallinna linnavolikogu otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“);
- Tallinna jäätmehoolduseeskiri;
- Sotsiaalministri 24.09.2010 määrusega nr 61 vastu võetud „Tervisekaitsenõuded koolieelses lasteasutuses tervise edendamisele ja päevakavale“;
- Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006 määrusega nr 34 vastu võetud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“ (redaktsioon kehtis kuni 19.06.2020, alates 20.06.2020 reguleerib haljastuse inventeerimist Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määrus nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“);
- Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusega nr 17 vastu võetud „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“ (redaktsioon kehtis kuni 04.06.2020, alates 16.02.2021 reguleerib haljastuse inventeerimist Tallinna Linnavalitsuse 11.02.2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“);
- Surveseadme ohutuse seadus (redaktsioon kehtis kuni 30.06.2015, alates 01.07.2015 reguleerib surveseadmete ja nendega seotud protsesside ohutust seadme ohutuse seadus)

- Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määrusega nr 213 vastu võetud „Surveseadme kaitsevööndi ulatus“ (redaktsioon kehtis kuni 30.06.2015, alates 01.07.2015 reguleerib surveseadme kaitsevööndi ulatust majandus- ja taristuministri 25.06.2015 vastu võetud määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“);
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadus;
- Keskkonnaministri 16.12.2005 määrusega nr 76 vastu võetud „Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ (redaktsioon kehtis kuni 30. juunini 2023);
- Kaugkütteseadus;
- Tallinna Linnavolikogu 2004 määrusega nr 19 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“ (redaktsioon kehtis 26.05.2017, alates 27.05.2017 reguleerib Tallinna kaugküttepiirkonda Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 vastu võetud määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“);
- Elektriõhutuseseadus (redaktsioon kehtis kuni 30.06.2015, alates 01.07.2015 reguleerib elektriseadmete ja nendega seotud protsesside ohutust seadme ohutuse seadus);
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrusega nr 19 vastu võetud „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ (redaktsioon kehtis kuni 30.06.2015, alates 01.07.2015 reguleerib elektripaigaldise kaitsevööndi ulatust majandus- ja taristuministri 25.06.2015 vastu võetud määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“);;
- Elektroonilise side seadus;
- Vabariigi Valitsuse 22.06.2006 määrusega nr 140 vastu võetud „Nõuded sideteenuse osutamisele ja sidevõrkude tehnilised nõuded“;
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusega nr 54 vastu võetud „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (redaktsioon kehtis kuni 06.04.2017, alates 07.04.2017 reguleerib ehitisele esitatavaid tuleohutusnõudeid siseministri 30.03.2017 vastu võetud määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“);
- Eesti standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“ (redaktsioon kehtis 03.04.2016, alates 04.04.2016 kehtib Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“)
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- Eesti standard EVS 894:2008+A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ (redaktsioon kehtis 31.12.2021, alates 31.12.2021 reguleerib loomuliku valgustust Eesti standard EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“);
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- AS Eesti Telekom (praegune nimi Telia Eesti AS) 18.09.2014 „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 23240998“;
- AKTSIASELTS TALLINNA VESI 23.09.2014 Tehnilised tingimused, PR/1442587-1;
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 26.09.2014 Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 223900;
- AS Tallinna Küte 30.09.2014 Tehnilised tingimused Mäepealse tn 9 ja Mäepealse tn 2a kinnistute detailplaneeringu koostamiseks, nr 21300-01-14/44;

- OÜ Amaate AKM/ Osaühing Geomap „Maa-ala plaan tehnovõrkudega“, töö nr T-132-09, 2009; täpsustatud REIB OÜ tööga „Mäepealse tn 11, 13, 15 geoalus“, töö nr TT-3662, koostatud 10.2014;
- OÜ FORMAKS 2007/2009 „Puistu haljastusliku väärtuse hinnang. Mäepealse tn 2a, Mäepealse tn 9, Tallinn“;
- Sulev Nurme ekspertarvamus Mäepealse 9 põhjaosa puistu eraldise 1 puude haljastusliku väärtuse kohta;
- OÜ Moodul Projekt 03.2010 töö nr 1008 „Puittaimestiku inventeerimine. Mäepealse tn 2, 2a ja 4 kinnistute lähiala, Tallinn“;
- Sulev Nurme arvamus haljastuse rajamise kohta maa-aluse parkla katusele;
- Aktsiaselts Geotehnika Inseneribüroo G.I.B 31.07.2009 nr 102 „Mäepealse tn 9. Hüdrogeoloogilised uuringud kolme 8-korruseliste majade maa-alal. Hinnang“;
- Osaühing Eesti Geoloogiakeskus 10.06.2005 „Mäepealse tn 10, 11 ja 13 kinnistute pinnase radooniohtlikkuse hinnangu aruanne“

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu algatamise korralduse kohaselt oli detailplaneeringu koostamise eesmärk jagada Mäepealse tn 9 kinnistu neljaks - kahe sotsiaalmaa ja kahe elumumaa sihtotstarbega, krundiks; Mäepealse tn 2a senisele sihtotstarbega kinnistule transpordimaa sihtotstarbe määramine; ehitusõiguse andmine kolme 8-korruselise ning ühe 2-korruselise korterelamu, 2-korruselise lasteaia ja 2-tasndilise parkimisplatvormi rajamiseks. Lisaks üldiste maakasutuse tingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Detailplaneeringu koostamise käigus on algatamise järgset eesmärki täpsustatud: jagada Mäepealse tn 9 kinnistu kuueks – kaheks sotsiaalmaa, kaheks elumumaa, üheks transpordimaa ja üheks tootmismaa sihtotstarbega krundiks. Detailplaneeringus kajastatav liikluslahendus on põhimõtteline ja eelkõige vajalik teemaa piiride määramiseks selleks, et oleks tagatud vajalik maksimaalne ruum perspektiivis liikluse korraldamiseks. Liikluslahendust täpsustatakse tervikliku tänavaehitusprojekti koostamisel. Ehitusprojektis projekteeritakse ristmikud, täpsustatakse ülekäiguradade asukohad, nähakse ette ohutussaared ja kinnistutele juurdepääsuks vajalikud pöördarjad.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1.Asukoht

Planeeritud ala asub Tallinna linnas Mäepealse II asumis Mäepealse tänava ääres. Ala asub kahe linnaosa piiril. Suurem osa alast jääb Mustamäe linnaossa ja väike osa jääb Nõmme linnaossa. Planeeritud ala läbib Mäepealse tänav ning planeeritud kinnistu lahused asuvad kahel pool Mäepealse tänavat.

3.2.Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritud maa-ala suurus on 3,08 ha. Planeeritud ala asub suuremalt osalt Mustamäe linnaosas, Nõmme linnaossa jääb väike osa idas u 0,2 ha. Planeeritud kinnistu paikneb lahusesadana kahel aadressil Mäepealse tn 9 katastritunnusega 78404:409:0004 ja Mäepealse tn 2a katastritunnusega 78405:502:2630. Mõlema kinnistu sihtotstarbeks on määratud sihtotstarbega maa (vt. osa C Lisad- kinnisturaamatu väljavõte).

Ala on suuremalt osalt kaetud väheväärtusliku kõrghaljastusega, mis enamjaolt on lepa-arukase võsa, osa kinnistust on ehitusprahiga risustatud kuhjatud pinnasega tühermaa. Maapind on suhteliselt tasane, langeb ida suunas mõne meetri võrra. Kinnistut piiravad kohati lagununud kiviaiad, mis on märgid kunagisest põlluharimisest. Planeeritud ala olemasolev haljastus kui tervik on dendroloogilise hinnangu järgi linnahaljastuse seisukohast väheväärtuslik. Väärtuslikumad on mõned puudegrupid üldise biomassi osakaalu poolest. Esineb nii okas- kui lehtpuid. Kinnistu Mäepealse tn 9 lõunaosas paikneb väärtuslikum puistu mändide, kuuskede, kaskede ja sangleppadega. Mäepealse tänavast põhjapoolse jääva kinnistu lahuseosa aadressiga Mäepealse tn 2a reljeef on suure kõrguste erinevusega (kohati üle 3m), ala keskel on nõlv, mida läbib soojustrass. Ala on kaetud võsaga, kus esinevad ka mõned väärtuslikud puud. Põhjalikum olemasoleva haljastuse kirjeldus ja hinnang on toodud planeeringu osas C Lisad- Haljastuse hinnang.

Mäepealse tn 9 kinnistul asub III kategooria kaitsealuste liikide tähnikesiliku (*Triturus vulgaris*) inventeeritud elupaik (keskkonnaregistri kood KLO9115079) ja rohukonna (*Rana temporaria*) inventeeritud elupaik (keskkonnaregistri kood KLO9115080). Mäepealse tn 9 kinnistu lõunaosa jääb Tallinna rohestruktuuri tuumiklasse, mis peab jääma enamjaolt rohealaks (vt joonis 2-Kontaktvööndiplaan).

Planeeritud alasse on kaasatud ka u 0,9 ha ulatuses lõik Mäepealse tänava alast ning 0,1 ha suurune osa Mäealuse tänava alast. Mäepealse tänav on Mustamäe üldplaneeringu järgi kõrvaltänav, mis ristub läänes Kadaka pst magistraal-jaotustänavaga.

Planeeritud ala läbib kolmes kohas keskkütte magistraalsoojustrass. Kinnistu lõunaosas on soojustrassi asukoht visuaalselt märgatav haljastuseta vallina. Soojustrassiga paralleelselt kulgeb ka drenaazitrass. Trassid kulgevad osaliselt ka mööda Mäepealse tänava maa-ala. Trassidele on määratud servituudi ulatus. Planeeritud ala läbivad veel elektriliinid, sadeveekanalisatsiooni-, kanalisatsiooni- ja veetrass. Kõik nimetatud trassid kuuluvad likvideerimisele kuna ei ole enam praegusel kujul vajalikud ning on märgitud likvideeritavatena kehtestatud Mäepealse tn 10, 11, 13 kinnistute detailplaneeringus.

Hoonestust planeeritud kinnistutel ei paikne. Ehitisregistri järgi on antud ehitusluba Mäepealse tn 9 kinnistule (78404:409:0004) Innovatsioonikeskuse I järgu hoone, ehitusaluse pinnaga 1688 m², püstitamiseks.

Kinnistu asub Tallinna linna kaugkütte piirkonnas ning planeeritud hooned saab ühendada soojustrassiga.

Planeeritud ala piirkonnas on koostatud hüdrogeoloogiline uuring (Aktσιαselts Geotehnika Inseneribüroo G.I.B hinnang, 31.07.2009 nr 102). Uuringu järgi paikneb pidev pinnasevee horisont tõenäoliselt uuringusügavusest (1...7 m) sügavamal lubjakivis ja seda mõjutab karjääri lähedus. Sellest tulenevalt ei mõjuta ehitustegevus pinnaveetaset ning ümbritsevat taimestikku, ega sea ka lisanõudeid ehitusele.



Vaade Mäepealse 9 kinnistult ida suunas Mäepealse tänavale



Vaade idast Mäepealse 9 kinnistu planeeritud korterelamu alale.



Vaade Mäepealse tn 9 vastu teisele poole tänavat kerkivatele elamutele



Vaade edelast Mäepealse 2a kinnistule



Vaade Mäepealse tn 9 lääneosa väärtuslikumale metsaosale

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Kontaktvööndi kirjeldus ning linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

4.1.1 Kontaktvööndi ulatus

Planeeritud ala kontaktvööndi moodustab Mäepealse tänavast põhjapoole jääv tootmis- ja ärihoonetega piirkond hõlmates ka suurema osa Mäealuse tänavast ja selle ümbrusest ning lõunapoole jääv korrastamata roheala Nõmme ja Mustamäe linnaosa piiril. Lõunapool asuv roheala on osa rajatavast ühenduslingist alast idapool asuva Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala ning TTÜ arenguala haljasalade ja TTÜ parkmetsa vahel.

4.1.2 Kontaktvööndi hoonestus

Planeeritud ala asub piirkonnas, kus arhitektuur on üldiselt kaootiline. Leidub nii tööstushooneid kui eramuid, ka haridusasutuste hooneid (TTÜ). Ühtset joont ja arhitektuurseid seoseid on raske leida. Mäepealse tänavale on kujunemas uus korterelamute piirkond, mille arhitektuur ei väljenda tüüpilist Mustamäe korterelamutele omast, vaid on kaasaegselt mitmekülgne ja elanikega arvestav. Võtme piirkonna arhitektuurile annab olemasolev kortermaja-ärihoone, mille 3-mahuline struktuur on eeskujuks juba kerkivatele astmelisetele 2-mahulistele korterelamutele. Uus hoonestus järgib ka piirkonnale omast vabaplaneeringut. Piirkonnale on iseloomulik ka maa-aluste parklate rajamine elamute alumistele tasapindadele, et vähendada asfalteeritud sõidukitele mõeldud pinda ja suurendada elanikele vabaks liikumiseks ruumi hoovialal.

Elamud paiknevad kontaktvööndis Nõmme linnaosas planeeritud alast lõuna suunas, kus on Nõmmele iseloomulikud 1-2-korruselised eramud. Korruselamuid on hetkel kontaktvööndi ala piires vähe, kuna Mäepealse tänavast lõuna poole jääb juba nõmmeliku miljööga eramupiirkond ja põhjapoole tööstushooned. Kõrgemaid 5-9-korruselisi korterelamuid ja ridaelamuid leidub Trummi tänaval kontaktvööndialast veidi lõunapool. Lääne poole jääb Eesti Riikliku Autoregistriskuse Harju büroo. Hoonete korruselisus on antud kontaktvööndi plaanil (joonis nr 2 Kontaktvööndiplaan).

Mäepealse tn ääres olemasolevast hoonestusest jääb planeeringualast põhjapoole kahest plokist koosnev 4-ja 5-korruseline korterelamu (Eesti Vabariigi Kaitseministeeriumi korterid), mille esimesel korrusel paiknevad äripinnad. Kontaktvööndi põhjaosa on tööstushoonete piirkond. Kontaktvööndi piirkonnale on valdavalt iseloomulik vabaplaneering.

Lähipiirkonna uued arengusuunad, naaberalade arendusprojektid näevad ette tiheda ja kvaliteetse elukeskkonna rajamist linna piiresse.

Mäepealse tn piirkonnas on rajatud hoonestus vahelduva korruselisusega: Kadaka pst äärsetel elamutel on 7- ja 9-korruselised mahud (AS Fine Kinnisvara), Mäepealse tänava ääres põhjapool on üheksa 4-6 korruselist korterelamut ja lõunapool käesoleva planeeringu ala kõrval kolm 8-korruselist korterelamut (AS YIT Ehitus). Parkimine on kavandatud kõigil elamutel osaliselt maa-aluste parklatena hoonete alumistel tasanditel, millega suurendatakse autovaba pinda.

Käesoleva planeeringu ettepaneku kontseptsioon näeb ette Mustamäele kui park-linnale omast rohelist elamute vahel, mis saavutatakse parkimise paigutamisega maa alla. See jätab jalakäijatele mugava ohutu ruumi liikumiseks ning loob tugevama ühenduse ümbritsevate haljasalade ja

elamutega. Planeeritud hoonestus püüab järgida ka olemasolevat hoonestust ning Mustamäele omast kontrastsust ja rütmilisust.

4.1.3 Ehitusjoon

Kindlat ehitusjoont ei ole piirkonnas välja kujunenud, üksikud hooned on tänavaga/krundi piiriga paralleelsed. Planeeritud kinnistul kulgeb hoonestusala paralleelselt Mäepealse tänavajoone ja kinnistu piiriga. Võttes arvesse ehitusjoont kõrvalolevas Mäepealse tn 10, 11 ja 13 kinnistute detailplaneeringus, kehtestatud 01.06.2006. a., on planeeringus Mäepealse tn 11 ja 13 kinnistutele Mäepealse tänava äärde kavandatud 8-korruselised korterelamud, mille ehitusjoon on krundi piirist vahemikus 6,5-6,7 m kaugusel ning Mäepealse tänavast ca 12 m kaugusel. Tänavavastaspoolel asuvad korterelamud ei ole tänavajoonega paralleelsed ja asuvad ca 20 m kaugusel.

4.1.4 Naaberkiinnistute detailplaneering

Kehtestatud Mäepealse tn 10, 11 ja 13 kinnistute detailplaneeringuga on kavandatud planeeritud ala kõrvalolevale alale 3 elamumaakrunti ja 1 sotsiaalmaakrunt (vt. Joonis 3, Tugiplaan). Planeeringu järgi on elamukruntidele kavandatud kolm 8-korruselist korterelamut, hoonealuse pinnaga 800 m², mille nn tornelamud on omavahel ühendatud parkimistasandiga. Seega moodustab suurema osa kinnistust maa-alune parkla, mille peale on kavandatud esimese korruse terrassid ning mänguväljakud, istepingid, valgustus ja konteinerhaljastus. Sotsiaalmaakrundile, mis ühendab planeeritud maa-ala ümbruskonna rohealadega, saab rajada spordi- ja mänguväljakuid. Sotsiaalmaa jääb käesoleva planeeringuga kavandatavate haljasalade kõrvale (korterelamute tagune hooviala ja park), mis tagab ühenduse teiste rohealadega. Detailplaneeringuga antud ehitusõigus on realiseeritud.

Mäepealse tänavast põhjapool on kavandatud üheksa 4-6-korruselist korterelamut, hoonealuse pinnaga 670 m². Hooned on astmelise mahuga, mis on kujunemas iseloomulikuks sellele piirkonnale. Parkimine on lahendatud hoonealuse parklana soklitasandil ja õuealas. Detailplaneeringuga antud ehitusõigus on realiseeritud.

4.1.5 Järeldused

Piirkonna arendamisel tuleks järgida Mustamäe piirkonnale iseloomuliku parklinna ilme säilitamist ning jätkata hoonestuse vabaplaneeringut, mis loob piirkonnas loodusliku ja loomuliku kujunemise (sundimatu, mitte kammitsetud) tunde. Haljastuse ja autovaba ruumi suurendamiseks tuleb võimalikult palju autosid planeerida maa-alustesse parklatesse. Uues arenevas piirkonnas roheline kõrval on hea võimalus katuse- ja konteinerhaljastuse kasutuselevõtuks, kuna tihedat hoonestust tasakaalustab Mäepealse tänava arendusalast lõunapoole jääv haljasmass maastikukaitsealal ja teised rohealad. Katuse- ja konteinerhaljastust on meil vähe praktiseeritud, kuid mujal maailmas on need linnakeskkonnas väga populaarsed ja asendamatud.

4.1.6 Kontaktvööndi menetletavad ja kehtestatud detailplaneeringud

DP029410 Mäepealse tn 4 kinnistu detailplaneering, kehtestatud 28.06.12
Eesmärk: kuni 6-korruselise korterelamu rajamine;

DP017220 Tallinna tehnoloogiapargi detailplaneering, kehtestatud 29.05.08

Eesmärk: Tallinna Tehnoloogiapargi infrastruktuuri renoveerimine ja uute hoonete ehitamine; planeeritud maa-alale jäävate kruntide piiride ja ehitusõiguse määramine.

DP012340 Mäepealse tn, Raja tn ja Lossi tn vahelise ala detailplaneering, kehtestatud 17.06.10
Eesmärk: planeeringualal paikneva Tallinna Tehnikaülikooli hoonetekompleksi laiendamine ja planeeringualale korterelamute ehitamine, seoses sellega planeeringualal uute kruntide moodustamine vastavalt vajadusele ja kõigile planeeringuala kruntidele ehitusõiguse ulatuse määramine.

DP020300 Mäepealse tn 10, 11 ja 13 kinnistute detailplaneering, kehtestatud: 01.06.06
Eesmärk: kavandada 12 elamumaakrunti üheksa 4-6-korruselise korterelamu ja kolme 8-korruselise korterelamu ehitamiseks, 1 ärimaakrunt 4-korruselise kaupluse ehitamiseks, 1 sotsiaalmaakrunt spordi- ja mänguväljakute rajamiseks ning 1 tootmismaa krunt alajaama rajamiseks.

DP012670 Mäepealse tn 21 ja 25 kinnistute detailplaneering, kehtestatud 14.06.2018
Eesmärk: Sihtotstarbe muutmine, üksikelamu osaline rekonstrueerimine, korterelamute ehitamine.

DP004520 Lossi tn 15 ja 15a kinnistute detailplaneering, algatatud 27.12.2000
Eesmärk: Lossi tn 15 kinnistu jagamine, riigimaa tükide liitmine kruntidele ning ehitusõiguse määramine

DP006060 Lossi tn 11, 13 ja Trummi tn 12 kruntide detailplaneering, kehtestatud 19.10.04
Eesmärk: kavandatakse 2 sotsiaalmaakrunti mälestisena kaitse all oleva Nikolai von Glehni perekonna matmispaiga juurde avaliku pargi rajamiseks ja hooldamiseks ning 2 elamumaakrunti ühe 2-korruselise üksikelamu ehitamiseks ja kahe olemasoleva üksikelamu teenindamiseks. Kavandatav 2-korruselise üksikelamu ehitatakse hoonestatud krundile aadressil Lossi tn 11/Trummi tn 10.

DP002620 Mäealuse tn 30 kinnistu detailplaneering, kehtestatud: 22.06.99
Eesmärk: kinnistu jagamine

DP012760 Trummi tn 20a krundi detailplaneering, kehtestatud: 1.02.06
Eesmärk: planeeringualale kavandatakse 2 väikeelamumaa krundi. Trummi tn 20a krundi jagamisel moodustuvale uuele Lohu tn 6 krundile on kavandatud uusehitise ühe 2-korruselise üksikelamu ja ühe abihoone rajamine.

DP019280 Trummi tn 20 kinnistu detailplaneering, kehtestatud 01.02.06
Eesmärk: kinnistu jagamine kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks.

DP031400 Mäepealse tn 21a kinnistu detailplaneering, kehtestatud: 18.08.10
Eesmärk: kavandatavale ärimaale planeeritakse uushoonestus – automüügisalong ja -teenindus ning büroohoone.

4.2. Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

Planeeritud alast Mustamäe linnaosa piiresse jääv Mäepealse tn 9 põhjaosa paikneb **Mustamäe üldplaneeringu** järgi Mäepealse II kvartalis korterelamute ja üldkasutatavate ehitiste arengualas A-2 ning kinnistu lõunaosa parkide ja üldkasutatavate rohealade piirkonnas. Mäepealse tänavast põhjapoole jääv Mäepealse tn 2a asub Mäepealse I kvartalis korterelamute ja äriehitiste arengualas A-3.

29.05.2014 Tallinna Linnavolikogu määruse nr 90 „Tallinna üldplaneeringute ülevaatamise aruande kinnitamine ning informatsioon üld- ja teemaplaneeringute muutmissetepanekutest” järgi on kaalutud linnaosa üldplaneeringu muutmist Mäepealse tn 9 kinnistu osas. **Mäepealse tn 9 kinnistu osas maakasutuse juhtotstarbe - pargid ja üldkasutatavad rohealad (H) - osaline muutmine üldkasutatavate ehitiste maaks.** Eraomanikule kuuluvale rohealale soovitakse planeerida piirkonda teenindav lasteaed. Lasteaia puhul säilib kinnistul väärtuslik haljastus ning maa-ala on avalikkust teenindava funktsiooniga. Mäepealse tn 9 kinnistu maa sihtotstarve on sihtotstarbeta maa.

Detailplaneeringut soovitakse kehtestada osaliselt, selle kehtestatav osa on Mustamäe ja Nõmme linnaosade üldplaneeringute kohane. Kehtestamata osal, mis on Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga vastuolus, jätkub menetlus, selgitamaks välja üldplaneeringu muutmise vajadus, viis ja põhjendatus. Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse Mustamäe linnaosa üldplaneeringut kavandades parkide ja üldkasutatavate rohealade piirkonda eralasteaia krunt sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa. (Detailplaneeringu lahendus ei kuulu kehtestamisele krundi pos 3 osas, millega muudetakse üldplaneeringut)

Nõmme linnaossa jääv Mäepealse tn 9 kinnistu idaosa on **Tallinna linna üldplaneeringu** järgi väikeelamute ala, so põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3-4 korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid; olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega ei ole soovitatav.

Samal ala paikneb alal kehtiva **Nõmme linnaosa ehitismääruse** (redaktsioon kehtis kuni 8. juunini 2019) alusel II-2 ehituspiirkonnas, mis on määratud elamuala funktsiooniga alaks.

Käesolev detailplaneering algatati 19.03.2008, kus detailplaneeringu koostamise lähtealuseks ei olnud veel Nõmme linnaosa üldplaneering, vaid kehtiv Tallinna üldplaneering ja Nõmme linnaosa ehitismäärus (redaktsioon kehtis kuni 8. juunini 2019). Detailplaneeringus kavandatud krunt positsioon 4, mis jääb Nõmme linnaosa territooriumile, asub Tallinna Linnavolikogu 04.05.2017 otsusega nr 47 vastuvõetud Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohasel roheala juhtotstarbega alal H. Tallinna Linaplaneerimise Amet on edastanud detailplaneeringust huvitatud isikule kirja, milles on märkinud järgnevalt:

1. planeeringust huvitatud isikul on võimalus Nõmme linnaosa üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal (29. mai 2017 kuni 31. juuli 2017) teha ettepanek Mäepealse tn 9 kinnistu Nõmme linnaossa jääva pos 4 kavandatava krundi osas määrata nimetatud alale kas pereelamute ala Ep või väikeelamute ala Ev juhtotstarve praeguse haljasmaa H asemele.
2. detailplaneering tuleb vastavusse viia üldplaneeringuga juhul, kui ettepanekut ei esitata või vastavalt ettepanekuga arvestamise tulemusele.

Detailplaneeringust huvitatud isik esitas 02.06.2017 Nõmme linnaosa üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal (29. maist kuni 31. juulini 2017) muudatusettepaneku detailplaneeringus kavandatud krundi pos 4 osas ning soovib määrata nimetatud alale väikeelamute ala Ev juhtotstarbe haljasmaa H asemele.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet vastas 22.06.2017 kirjas nr 3-1/1885 – 6, et nõustub vastu võetud linnaosa üldplaneeringu lahendust muutma. Mäepealse tn 9 ja 2a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamisel on lähtealuseks kehtiv Tallinna üldplaneering ja Nõmme ehitusmäärus (redaktsioon kehtis kuni 8. juunini 2019). Lahendus vastab mõlemale dokumendile, lisaks oli linnaosa üldplaneeringu 2014. aasta versiooni põhijoonisel fikseeritud ala maakasutuseks väikeelamute ala kõrghaljastuse säilitamisega (Ev+B). Kuna kõrvalaladele on üldplaneeringus maakasutuse juhtotstarbeks määratud pereelamute ala siis määratakse sama juhtotstarve ka detailplaneeringu pos 4 alale. Pereelamute ala ja väikeelamute ala maakasutustingimused on põhiosas samad, erisus on vaid korterite arvu määramisel. Pereelamute alal maksimaalselt kuni 2 korterit krundil ning väikeelamute alal vastavalt koormusindeksile. Antud alal võib erandina lähtuda korterite arvu määramisel Nõmme ehitusmäärusest (redaktsioon kehtis kuni 8. juunini 2019) ja üldplaneeringu väikeelamute ala tingimustest.

Kokkuvõtvalt detailplaneeringu lahendus vastas Tallinna üldplaneeringule ja Nõmme linnaosa ehitusmäärusele ning vastab täna Nõmme linnaosa üldplaneeringule ja detailplaneeringu menetlusprotsessi vältel on lahenduse korrigeerimisel järjepidevalt sellega arvestatud.

4.3. Planeeringuala kontseptsioon

Planeeringu koostamise eelduseks on juba piirkonnas toimuv tihe arendustegevus. Ümbruskond loob hea võimaluse rajada antud alale rekreatiivse iseloomuga elukeskkonna. Eesmärgiks on jätkata naaberkinnistute arendusega samas laadis mitmekülgse, kuid tiheda elukeskkonna loomist.

Planeeritud hoonestuse moodustavad kolmest 8-korruselisest korterelamust koosnev kompleks, väiksem 2-korruseline korterelamu ning lasteaed. Hooneid eraldavad haljastuse puhveralad ja ühendavad juurdepääsuteed.

Planeeringu põhiidee on õuealade tsoneerimine nii, et hoonete sisehoov/tagahoov jääks autovabaks õuealaks ja puhkealaks. Idee on kruntide otseühendus rohealadega, mis võimaldaks jalutajatel, tervisejooksjatel, jalgratturitel jmt autoliiklusest segamata hoovist otse parki pääseda. Seetõttu on parkimine ja liiklus suunatud hoonete alla, maa alla ja elamutest tänava poole. 8-korruseliste elamute maapealses tasapinnas esimesel korrusel on parkimise esimene tasand, mida on võimalik eraldada visuaalselt autovabast sisehoovist. Planeeritud alal hoonete kompaktnel paiknemine tänava või tee ääres eraldab hästi tänava ala hoovi privaatsest tsoonist. Selline planeering annab võimaluse suurema hooviala moodustamiseks ja sellega suurendatakse ka planeeringuala haljastuse osakaalu. Hooviala liitub avalikuks kujuneva haljasalaga planeeritud ala lõunaosas, mis samuti suurendab elamute juurde kuuluvat puhkeala. Hooned paiknevad ka valguse suhtes soodsalt (lõuna-läänepoolne hoov). Maa-aluse parkimiskorruse katusele (so kortermajade tagune hoov, hoonetevahelised alad ja sopid) rajatakse konteiner- ja katusehaljastus, et kompenseerida asfaltpindade osakaalu ja suurendada maksimaalselt roheline osakaalu. Parkla katusele on planeeritud ka mänguväljakud, palliplatsid, istumiskohad. Hoonete tagahoov lahendatakse mitmetasandiliste soppidena, mis erinevad üksteisest haljastuse iseloomu ja ilme ning kujunduse poolest. Parkla katusele rajatavasse hoovi on haljastuses planeeritud taimed alates muru ja kukeharjaga pindadest kuni mägimändide, suurte põõsaste ja vastupidavate lehtpuude

väikevormideni (nt. harilik pihlakas, arukask), mis tasapinnalt tõstetult liigendavad samaväärselt kõrghaljastusega ruumi. Parklapealne platvorm on haljastatud pinnasvalli ja treppidega kohati ühenduses kõrvalolevate haljasaladega. Säilitatakse olulise väärtusega kase puistu, mis on linnahaljastuse seisukohast korterelamute alal ainuke puudegrupp, mis väärib tervikuna säilitamist.

Korterelamute asetus krundil, korruselisus ja ilme (ehitusstiil) järgib naaberkinnistu planeeringuga kavandatud. Piirkonda ehitatavad korterelamud ei ole tüüpilised Mustamäe linnaosale iseloomulikud hooned. Pigem on tänapäevased ja rohkem inimeste vajadusi arvestavad. Kuna arendustegevus toimub haljastuslikult väheväärtuslikul jäätmaal, mida ei kasutata aktiivselt, siis tihedaks kujunevas elukeskkonnas ala korrastamine ja avaliku rekreatsiooniala väljaehitamine alale elama asuvatele ja ka kohalikele elanikele muudab linnamaastiku inimsõbralikumaks ja ohutumaks. Planeeritud elamutel on otsene ühendustee lähipuhkealale ning kaugele ei jää ka suuremad rekreatsioonialad. Selline arhitektuurne kontseptsioon rikastab korruselamute piirkondadele tüüpilist monotoonsust. Piirkonna polüfunktsionaalsuse ja elukeskkonna väärtuse suurendamiseks on alale võimalus ehitada kuni 80 kohaga lasteaed. Planeeringuala külgnemine jaotustänavaga võimaldab tagada piisava juurdepääsuvajaduse arendusalale nii autodega kui ka ühistransporti kasutades. Planeeringu elluviimine toimub erinevates etappides vastavalt arendusvõimalustele.

4.4. Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeritud ala suurus on 3,08 ha, millest osale määratakse hoonestusõigus ning osa jääb avalikuks haljasalaks. Mäepealse tn 9 kinnistust moodustatakse 6 krunti: 2 elamumaa sihtotstarbega krunti korterelamute ja 1 ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt eralasteaia ehitamiseks, 1 sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt avaliku haljasala moodustamiseks, 1 tootmismaa sihtotstarbega alajaama rajamiseks ning 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt. Kinnistu lahusosa Mäepealse tn 2a krundile on planeeritud parkla. (Detailplaneeringu lahendus ei kuulu kehtestamisele krundi pos 3 osas, millega muudetakse üldplaneeringut)

Kruntide moodustamisel on aluseks võetud Mustamäe linnaosa üldplaneeringust tulenevad ala kasutusfunktsioonid, mille kohaselt kinnistu lõunaosa paikneb parkide ja üldkasutatavate rohealade piirkonnas ning põhjaosa korterelamute arengualas. Moodustatakse eraldi sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt, millele ehitamine ei ole lubatud ning ala kujundatakse avalikuks haljasalaks erinevate sportimisvõimaluste ja mänguväljakutega. Kolmele korterelamule on kavandatud 1 krunt, kuna eesmärk on moodustada ühtne funktsioneeriv elamukompleks, millel on ühine autovaba sisehoov/tagahoov ning parkla. Krundile on juurdepääs tagatud Mäepealse tänavalt kui ka Pos 7 krundilt. Eemal asuv lisaparkla Mäepealse tn 2a krundile on antud eraldi positsiooniga nr 2. Lasteaia krunt pos 3 külgnub haljasala krundiga pos 5, et tagada otse ligipääs lasteaia mänguhoovist pargialale. Pos 7 krunt on planeeritud teenindama pos 1 ja pos 4 elamumaa, pos 3 ühiskondlike ehitiste maa ning pos 6 tootmismaa krunti. Planeeritud pos 5 kergliiklustee on määratud avalikult kasutatavana ja pos 7 koos sõidu- ja kergliiklusteega võõrandatakse Tallinna linnale. (Detailplaneeringu lahendus ei kuulu kehtestamisele krundi pos 3 osas, millega muudetakse üldplaneeringut)

Andmed kruntide moodustamiseks ja näitajad planeeritava ala kohta on toodud põhijoonisel, vt tabelid põhijoonisel.

4.5.Kruntide ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse planeeritud alale kolm 8-korruselist ja üks 2-korruseline korterelamu, lasteaed, avalik park ja lisaparkla. Kruntide ehitusõigus on näidatud alljärgnevas tabelis. (Detailplaneeringu lahendus ei kuulu kehtestamisele krundi pos 3 osas, millega muudetakse üldplaneeringut)

Pos nr	maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	hoonete arv krundil	maks. ehitistealune pind m ²	maks. korruselisus, hoone kõrgus (m)
1	EK 100%	E 100 %	3	1800 m ² , maa-aluse korruse pind 4500 m ² , osaliselt avatud sokkel 1800 m ²	8/-1 30 m
2	L 100%	L 100%	---	---	---
3	Üh 100 %	Ü 100 %	1	600	2 / 11 m
4	EEk 100 %	E 100 %	1	300	2 / 11 m
5	Üm 100 %	Ü 100 %	---	---	---
6	The 100 %	T 100 %	1	16 m ²	4 m
7	L 100%	L 100%	---	---	---

4.6. Nõuded planeeritud kruntidele

Pos 1

- Mustamäe linnaosa üldplaneeringu järgi asub ala korterelamute arengualas.
- Hoonete kuju peab järgima Mäepealse tänaval kujunevat iseloomulikku arhitektuuri.
- Juurdepääs hoonetele on ette nähtud krundi tänavapoolsest küljest ja krundilt pos 7.
- Hoonestada krundi tänavapoolne osa, et jääks võimalikult suur ja tükeldamata hoov maja taha.
- Jalakäijate turvalisemaks liiklemiseks on Mäepealse tänava äärne kergliiklustee eraldatud haljasribaga.
- Kõik planeeritud hooned kujundada ühtse ansamblina.
- Ühe korterelamu maapealse ehitisealune pinna suuruse 600 m² määramisel võeti aluseks kõrvaloleva ala kehtestatud planeeringuga kavandatud (670 ja 800 m²).
- Tänava lookleva iseloomu rõhutamiseks peavad pos 1 krundile planeeritud korterelamud järgima selle kaarjat joont.
- Krundile pos1 parema sissesõiduvõimaluse loomiseks on planeeritud 3 sissesõitu. Üks neist jääb teenindama hoonete esimese korruse parklat, teiste juurdepääsuteede kaudu pääseb maa-alusesse parklasse.
- Suurim lubatud korterite arv on 138.
- Valgustingimuste paremaks ärakasutamiseks asetsevad planeeritud korterelamud pos 1 krundil lõuna ja lääne suunas pikema küljega. Nii on tagatud hoovipoolne pära- ja lõunapoolne päike.
- Hoonete õueala eraldamiseks ei ole lubatud rajada pidevaid piirdeid. Lubatud on haljastusega markerimine vastavalt koostatavale haljastusprojektile.
- Hoonete esimestele korrusele ja maa alla on planeeritud parkimiskohad. Esimesele korrusele on lisaks parkimiskohtadele kavandatud ka panipaigad. Teisele kuni kaheksandale korrusele on planeeritud korterid.
- Maa-alune parkimine on kavandatud kahel põhjapoolisel korterelamul ühine, juurdepääs pos 7 krundilt hoonete vahelt. Lõunapoolisel korterelamul on kavandatud eraldi maa-alune korrus juurdepääsuga pos 7 krundilt.
- Põhjapoolse korterelamu esimese korruse parkimiskohtadele on kavandatud juurdepääs Mäepealse tänavalt ning kahele lõunapoolsele korterile pos 7 krundilt hoonete vahelt.
- Hooned peavad olema ehitatud kvaliteetselt ja väärivatest materjalidest.

Pos 2

- Krundile on lubatud rajada vajadusel korterelamute lisaparkla või muid piirkonna hooneid kokkuleppe alusel teenindav parkla vms. Rajatav parkla arvestab olemasolevat reljeefi ja krundi keskelt läbivat soojatrassi. Astangu nõlv fikseeritakse tugiseinaga, tugiseinale võib rajada piirde.
- Juurdepääs parklasse on Mäealuse tänavalt.
- Vajadusel võib rajada Mäealuse tn 1 maaüksuse poolsele piirile piirde, kujunduses kasutada võrkaeda koos hekiga.

Pos 3 (Detailplaneeringu lahendus ei kuulu kehtestamisele krundi pos 3 osas, millega muudetakse üldplaneeringut)

- Ehitusõigus on määratud **eralasteaia** ehitamiseks.

- Krundile on määratud sihtotstarbeks Üh 100%.
- Planeeritud lasteaia mahutavus on kuni 80 last.
- Hoone arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel lähtuda piirkonnale iseloomulikest elementidest ja ehitusstiilist ning arvestada planeeritud hoonetega ühtse ansambli kujunemisega.
- Kruunt eraldada piirdega ümbritsevast alast: läbipaistev puitlippaed või võrkaed. Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest, lubatud suurim kõrgus on 1,5 m.
- Mänguväljakute erinevate rühmade alad tsoneerida ja eraldada haljastusega.
- Lasteaia hoovi alale koostada eraldi haljastuse osa projekt.
- Krundile on kavandatud juurdepääsuservituudi vajadusega ala Lossi tn 15b kasuks tagamaks jalakäijatele vaba ligipääsu Lossi tn 15b kinnistule (kõnnitee asukoht täpsustatakse pos 3 krundi ehitusprojekti).
- Krundile on määratud juurdepääsuservituudi vajadusega ala sõidukitele juurdepääsuks pos 4 krundile (manööverdusala krundile planeeritud parkimiskohtadele).

Pos 4

- Koostamisel oleva Nõmme linnaosa üldplaneeringu järgi on maakasutuse juhtotstarbeks määratud pereelamute ala. Erandina võib lähtuda korterite arvu määramisel Nõmme ehitusmäärusest ja üldplaneeringu väikeelamute ala tingimustest, sest detailplaneeringu koostamise lähtealuseks on kehtiv Tallinna üldplaneering ja Nõmme ehitusmäärus (redaktsioon kehtis kuni 8. juunini 2019).
- Kortritele tagada otsepääs tagahoovi.
- 2. korrus soovitatav projekteerida tagasiastega tänavapoolses osas õhtupäikesepoolse terrassiga.
- Krundile võib vajadusel rajada piirde: läbipaistev puitlippaed või võrkaed. Parimaks kombinatsiooniks on võrkaed koos haljaspiirdega, et ala sulanduks paremini kokku kõrvaloleva rohealaga. Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest, lubatud suurim kõrgus on 1,5 m.
- Planeeritud maja on sektsioonkorterelamu, kus igal korteril on eraldi sissepääs hoonesse.
- Suurim lubatud korterite arv on 3.
- Kortrid on planeeritud 3-5-toalised läbi kahe korruse.

Pos 5

- Krundile on kavandatud rajada avatud pargiala ja kergliiklustee, mis on määratud avalikult kasutatavaks. Kuigi kruunt jääb eraomandisse, ei ole selle kasutus piiratud ainult detailplaneeringus ette nähtud korterelamute elanikega.
- Pargiala ei ole kavandatud eraldada piirdeaiaga.
- Krundile on juurdepääs Mäepealse tänavalt.

Pos 6

- Kavandatud tootmismaale tuleb alajaam, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 16 m² ja kõrgusega 4,0m. Tootmismaa hakkab kuuluma Elektrilevi OÜle.
- Tootmismaad ei ole kavandatud eraldada piirdeaiaga.

- Alajaama hoone arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel lähtuda piirkonnale iseloomulikest elementidest, materjalidest ja arvestada planeeritud hoonetega ühtse ansambli kujunemisega.

Pos 7

- Kruunt on määratud avalikult kasutatavaks ja tagab juurdepääsud pos 1, pos 3, pos 4 ja pos 6 kruntidele.
- Kruunt võõrandatakse Tallinna linnale.
- Planeeritud teemaa on kavandatud tupikteena ja tuleb tähistada peatumist keelava liiklusmärgiga. Kruundile on planeeritud kahe-suunaline sõidutee koos ühe-suunalise ümberpööramise alaga ja kergliiklustee, mis tagab läbi krundi pos 3 kavandatud avaliku kasutusega läbipääsuteega ühenduse planeeringu alast lõunasse jääva haljasalaga.
- Kruundile teede projekteerimisel arvestada olemasoleva kõrghaljastuse võimalikult maksimaalselt säilitamise vajadusega (vt joonisel 4 puistu nr I).

Arhitektuurinõuded:

pos nr	hoones-tusviis	katuse-kalle	välisviimistluse nõuded	piirdeaedade kujundus tingimused	müra tõkestamise abinõud	hoonete-vahelised kujud
1	lahtine	0-15	betoon, krohv, vineer, kivi	---	tänavapool kolmekordsed aknad	min. 8 m maapealne osa
2	---	---	---	võrkaed	---	---
3	lahtine	0-45	betoon, krohv, vineer, kivi	lähipaistev puitlippaed või võrkaed	---	---
4	lahtine	0-45	betoon, krohv, vineer, kivi	lähipaistev puitlippaed või võrkaed	---	---
5	---	---	---	---	---	---
6	---	---	betoon, krohv, vineer, kivi	---	---	---
7	---	---	---	---	---	---

4.7. Teed, liiklus ja parkimiskorraldus

Tänav, teede ja liikluskorralduse planeerimisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad. Parkimine on arvatud Tallinna Linnavalikogu 16.11.2006 otsuse nr 329 vastuvõetud 25.02.2010 redaktsiooniga nr 50 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“ ning Nõmme linnaosa ehitusmääruse (redaktsioon kehtis kuni 8. juunini 2019) järgi. Viidatud normatiivsete parkimiskohtade arvutuse aluseks olnud otsusest nähtub (p 4.2.5, Tabel 2), et iga elamutüüp parkimisnorm arvestab juba nii elanike endi kui ka külaliste parkimisvajadusega. Lisaks nähtub viidatud otsuse punktist 4.1.7, et ühtse liikluskorralduskava olemasolul võib lubada vahevööndi ja äärelinna alal elamu(te) külaliste parkimiskohad kavandada tänav maa-alale. Detailplaneeringus on sellega arvestatud (vt

alljärgnevad selgitused) ning lisaks elamukruntide sisestele parkimiskohtadele, mis hõlmavad nii elanikele kui ka külalistele mõeldud parkimiskohti, on kavandatud lühiajaliseks kasutuseks mõeldud parkimiskohti ka tänavamaale.

Projekteerimisel tuleb lähtuda hetkel kehtivast parkimisnormist.

Planeeritud ala läbib Mäepealse tänav. Mustamäe üldplaneeringu järgi on see tänav kõrvaltänav, kus ei toimu raskete veoste liikumist ega ole suur liikluskoormus. Tänav on asfaltkattega, valgustatud ning mõlemal pool teed puudub jalakäijate tee. Mäepealse tänav ristub läänes Kadaka pst magistraaltänavaga. Mustamäe üldplaneeringuga on Mäepealse tänav äärde kavandatud kergliiklustee, mis on osa linnaosasisesest kvartaleid ühendavast kergliiklusteede võrgustikust, et tagada ohutu liiklemine.

Planeeringuga lahendatakse juurdepääs kinnistutele ja hooneteni, parkimine kinnistutel ning liikluskorraldus Mäepealse tänavas osas, mis jääb planeeringualasse. Mäepealse tänav liikluskorralduse lahendamisel on lähtutud naaberkinnistutele kehtestatud detailplaneeringu lahendusest ning on kooskõlla viidud AS K-Projekti koostatud tööga nr. 06030-GE. Teeprojekti joonis on põhijoonisel ja liikluskorralduse joonisel märgitud sinisega (vt. Osa D Joonised, lehed 4 ja 5).

Planeeringu liiklusahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tervikliku tänavaehtusprojekti koostamisel. Ehitusprojekti projekteeritakse ristmikud, täpsustatakse ülekäiguradade asukohad, nähakse ette ohutussaadred ja kinnistutele juurdepääsuks vajalikud pöördarjad.

Mäepealse ja Mäealuse tänavate ristmiku lahenduse on koostanud OÜ CASA PROJEKT Tallinna Tehnoloogiapargi detailplaneeringuga, reg.nr. DP017220.

Moodustatud Pos 7 krunt on määratud avalikult kasutatavana ja see võõrandatakse tasuta Tallinna linnale. Krundile on kavandatud kahesuunaline sõidutee krundi pos 1 ja pos 6 teenindamiseks ning ühesuunaline sõidutee pos 3 ja pos 4 teenindamiseks. Planeeritud tee on kavandatud tupikteena, mille lõpus on ümberpööramis ala. Krundile Pos 7 on kavandatud ka kergliiklustee, mis muuhulgas tagab läbi krundi pos 3 kavandatud avaliku kasutusega läbipääsuteega ühenduse planeeringu alast lõunasse jääva haljasalaga. Pos 3 krundile on kavandatud jalakäijatele avalikult kasutatav läbipääsutee, mis ühendab krundi pos 7 ja Lossi tn 15b roheala ning sõidukitele juurdepääs krundile pos 4 (manööverdusala krundile planeeritud parkimiskohtadele).

Mäepealse tänaval on ühistranspordi liin 24b ja lähim peatus on „Kivinuka“. Planeeritud ala asub lähimast peatusest 5 min. jalgsi tee kaugusel. Vaegliiklejatel on planeeritud kergliiklusteedel võimalik liikuda, sest tasapindade kõrguste vahed on lahendatud kaldteedega.

Sõiduteedel on antud planeeringuga põhimõtteline vertikaalplaneerimise lahendus. Planeeringu põhijoonisel on antud 3 erineva värviga kõrgusarvud: helesinised- maapealsed kõrgused, tumesinised- hoone esimese korruse parkla ja roosad – maa-aluse parkla põranda kõrgus. Vastavalt detailplaneeringule on vaja koostada teeprojekt, mis kajastab vertikaalplaneerimist täpsemalt. Hooneprojektide raames projekteerida juurdepääsuteede täpne vertikaalplaneerimise lahendus ja sadevete hoonetest eemale juhtimine. Asfaltkattega sõiduteede minimaalne pikikalle on 1% ning vee äravool peab olema tagatud põikkaldega 2%. Kergliiklusteedel on pikikalded vastavalt maapinna kalletele ja peab olema tagatud külgakalle 2%.

Parkimine on pos 1 krundil planeeritud hoonete esimestel korrustel, kuhu sissesõit toimub Mäepealse tänava poolsest küljelt ja pos 7 krundilt ning kahte maa-alusesse parklasse, kuhu pääseb pos 7 krundilt. Korterelamute parkimiskohad on arvutatud vastavalt kehtivale normile „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“. Planeeritud on 70% 1-2-toalised korterid, mille parkimise koefitsient on 1,0 ning 30% 3- ja enama toalised parkimise koefitsient on 1,2. Pos 1 krundile on planeeritud maapealne parkimine: 31 kohta, millest 28 parkimiskohta on kavandatud osaliselt lahtise hoonealuse esimese korruse parklana ning 3 parkimiskohta on kavandatud pos 7 krundile planeeritud sõidutee äärde. Parkimise korraldus täpsustub ehitusprojekti koostamisel vastavalt ehitusprojekti koostamise ajal kehtivatele nõuetele. Parkimiskohad tänava ääres on soovitatav lahendada muruvuuk-kivi kattega, et vähendada asfaltkatte osakaalu. Lasteaia krundile on planeeritud 7 parkimiskohta (arvestades tänast suurt autode arvu linnas, on planeeritud normist 2 kohta rohkem) ning väiksele korterelamule vastavalt Nõmme linnaosa ehitusmäärusele (redaktsioon kehtis kuni 8. juunini 2019) 8 kohta. (Detailplaneeringu lahendus ei kuulu kehtestamisele krundi pos 3 osas, millega muudetakse üldplaneeringut)

Parkimise arvutamisel pos 1 krundile planeeritud 8-korruseliste korterelamute puhul on elamupiirkondades parkimisprobleemi arvestades planeeritud rohkem kohti kui normi järgi on nõutud (Tallinna linna parkimise arengukava järgi asub planeeritud ala vahevööndi piirkonnas).

Iga hoone parkimisalal on määratud vähemalt 1 invaparkimiskoht.

PARKIMISE KONTROLLARVUTUS:

pos nr	ehitise otstarve	korterite arv/ brutopind	norm. arvutus (vahevöönd)	normatiivne parkimiskohade arv	planeeringuga ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	korterelamu	138	(1-2 tuba) 1,0x 96	96	155
			(3-.. tuba) 1,2x 42	51	
2	teenindav krunt	---	---	---	13
3	lasteaed	1200	1200/270	5	7
4	korterelamu	3	1,6 x 3	5	8
summa:				157	183

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

4.8.1 Haljastuse üldised põhimõtted

Planeeritud ala on kaetud enamjaolt linnahaljastuslikust seisukohast väheväärtusliku kõrghaljastusega, millest suurem osa on võsa. Kinnistule on koostatud haljastuse hinnang (vt. osa C LISAD).

Kuna ehitusalune pind moodustab ulatusliku osa jagatava kinnistu põhjaosas, säilitatakse ökoloogilise tasakaalu vähemaks häirimiseks võimalikult suurel määral kinnistu lõunaosa haljastus, mis on hinnangu järgi piirkonnas oluline ning on ühenduslink elamute vaheliste

haljaskoridoride ja piirkonna suuremate rohealade vahel. Planeeritud ala hetkel puhkealana ei ole võimalik kasutada.

Planeeritud alal moodustataval pos 1 krundil paikneb üks 2. väärtusklassi harilik tamm, mis istutatakse ümber (seda soovitas ka haljastuse eksperthinnang, vt osa C Lisad, Haljastuse hinnang) planeeritud ala lõunaossa u 40 m kaugusele praegusest kasvukohast.

Käesolevas planeeringus on kavandatud nii pargialale kui korterelamute juurde mänguväljakud ja spordiplatsid. Lisaks haljastuse ökoloogilisele väärtusele on ka atraktiivne väärtus, mis muudab linnakeskkonna põnevamaks. Rohealade ühtseks lahenduseks ja õuealade organiseerimiseks on vajalik koostada järgmistes projekteerimisstaadiumites käesoleva planeeringu haljastuse joonise järgi haljastusprojekt. Kavandatav haljastus peab olema omanäoline ja piirkonnale iseloomuliku taimeestikuga.

Planeeritud ala haljastuse analüüsi ja võrdluse tabel:

pos nr.	plan. krundi sihtots-tarve	nõuded haljastusele			plan. krundi pindala m ²	plan. haljastuse %
		Tallinna rohealade teemaplaneering	Mustamäe LO ÜP	Nõmme LO ÜP		
1	E	Välisruumitüüp: metsalinn (50% haljasala) Tänavahaljastuse vajadus Mäepealse tänava äärde	Arenguala: A-2 (15% haljasala)	-	6 225	15%
2	L	Välisruumitüüp: parklinn (40% haljasala) Tänavahaljastuse vajadus Mäealuse tänava äärde	Arenguala: A-3 (10% haljasala)	-	1 383	45%
3	Ü või Ä	Roheala ja kaitseala piiriettepanek	OI.ol. parkide ja üldkasutatavate haljasalade säilitamine	-	3 767	60%
4	E		-	Ehituspiirkond: II-2 (50% haljasala)	1 870	50%
5	Ü		OI.ol. parkide ja üldkasutatavate haljasalade säilitamine	-	6 555	100%

6	T	Välisruumitüüp: metsalinn (50% haljasala)	Arenguala: A-2 (15% haljasala)	-	36	75%
7	L	Välisruumitüüp: metsalinn (50% haljasala) Tänavahaljastuse vajadus Mäepealse tänavaaärde	Arenguala: A-2 (15% haljasala)	-	1 363	40%

4.8.2 Planeeritud haljastuse lahendus ja põhimõtted

Eelnevalt lähtuvalt on planeerimislahenduse üheks eesmärgiks tihedalt hoonestatud kompaktses kujunevas asumis tagada ühest küljest võimalikult suur haljastuse osakaal ja samas tagada ka linnahaljastuslikult kõrge väärtusega haljasalad/ puhekalad, kus uus elanikkond saaks ka oma vaba aega mitmekülgselt veeta elukoha läheduses. Kuna haljastuse hinnangu järgi omavad planeeritud alal suuremat väärtust pigem puudegrupid kui üksikud isendid, siis on planeerimislahenduse üheks lähtekohaks mitte olemasolevat haljastust hoonetega tükeldada, vaid säilitada võimalikult palju väärtuslikumaid puudegrupe. Seega moodustavad hooned kompaktses ansambli, millest väljapoole jääb tsoneeritud haljasala.

Käesolevas planeeringus on kasutatud erinevaid haljastuse tsoone:

- Pos1 8-korruseliste korterelamute maa-alune parkla, mis ulatub maapeale platvormina, on kaetud haljastusega (nn katusehaljastus, tõstetud haljasala on ühendatud jalgteede kaudu ümbritseva ala, istumiskohtade ja mänguväljakutega. Haljasala väikese pinna liigendamine erinevate tasandite lisab ruumilisust ja muudab ruumi suuremaks ning tegevusi, sopes tuleb juurde. Haljasalale pääseb hoonetest otse või siis väljastpoolt kaldteede ja treppide kaudu. On üks suurem läbiv tee, mis liitub pargiala ringteega. Et muuta piirkonna elanike liikumine mugavamaks, ei ole kortermajade hoov suletud, vaid kõigil on võimalik hoovist läbi jalutada vajalikus suunas. Soojatrassi kaitsevöönd, mis jääb kanalina haljasalast ja hoonetest läbipääsuks. Hoovi keskele alale on planeeritud mänguplatsid erinevateks tegevusteks. Istumiskohad ja mänguväljak jäävad hoonete äärde. Ehitusprojekti koostamise käigus täpsustatakse mänguplatside ja -väljakute arv, funktsioon ja asukohad, samuti täpsustatakse vertikaalplaneerimine;
- Pos 5 krundi väärtuslik metsaala kujundatakse piirkonnale ühiseks rekreatsioonialaks mitmesuguste tegevusvõimalustega: murumängud, turnimine, jooksmine, jalutamine, uisutamine, grillimine, avastamine jpm. Rajatava pargiga saaks liita ka kõrvaloleva planeeringuga kavandatud sotsiaalmaa pargist põhjapool, ühendades nii rajatavate korterelamute vahele jääva roheala ühtseks suuremaks puhkealaks. Kavandataval pargialal säilitatakse maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastuse massi. Alale on planeeritud üks suurem läbiv ringtee, mis on kõva kattega ja võimaldab kasutada liikumiseks erinevaid vahendeid ning viise. Ala kõige niiskemas ja madalamasse piirkonda on planeeritud vabakujuline loodusliku põhjaga veekogu, mille kaldale rajatakse paviljon varjuliseks istumiskohaks. Parki on võimalik rajada veel mitmeid erinevaid atraksioone ja mänguväljakuid, varjulisemaid ja avatumaid istumiskohti, väiksemaid privaatsemaid liikumisradasid, mis pakuvad erinevatele külastajate vanusegruppidele tegevusi. Loodavas tihedas elamupiirkonnas on vaheldusrikkus ja mitmekesisus suureks väärtuseks;

- Pos 3 lasteaia hoovi looduslik mängualade kujundus ja haljastuse suur osakaal on seotud kõrvaloleva pargiga. Erinevate vanuserühmade mänguplatsid tsoneerida haljastusega (Detailplaneeringu lahendus ei kuulu kehtestamisele krundi pos 3 osas, millega muudetakse üldplaneeringut);
- 2-korruselise korterelamul pos 4 on majatagune privaatne hoov istumiskoha ja mänguplatsiga olemasoleva kõrghaljastuse keskel;

Pos 7 teeäärne haljastus eraldab kergliiklus- ja sõiduteid tekitades hubase ja turvalise tänavaruumi. Võimalik on istutada valdavalt keskmist kasvu ja väiksemaid põõsaid, kohati ka suuremaid puid, kus puuduvad trassid.

4.8.3 Likvideeritav haljastus

Suurem osa likvideeritavast haljastusest moodustab võsa, mida pole võimalik üksikpuude arvuna välja tuua. Lisaks 5 väärtusklassi võsale likvideeritakse ka üksikuid puid, mis ei vääri võra kuju ja mõõtmete suhtes säilitamist. Tabelis 1 on antud ligikaudne likvideeritava võsa pindala.

Pos 1 krundil likvideeritakse hoonete ja teede rajamisega suurem osa olemasolevast haljastusest, kuna krundil moodustavad hoonestusala ja juurdepääsutee suure osa krundi pindalast.

Pos 7 krundil tuleb säilitada võimalikult maksimaalselt 3. väärtusklassi kasesalu.

Pos 4 krundil tuleb säilitada kõik 2. ja 3. ning võimalusel 4. väärtusklassi puud.

Pos 2 krundil tuleb säilitada krundi kõige tähelepanuväärsem 3. väärtusklassi harilik mänd ning enamik 4. väärtusklassi puid. Krundile juurdepääsuteed rajatakse maksimaalselt kõrghaljastust säilitades.

Pos 3 lasteaia krundil säilitada kõik 3. väärtusklassi puud ja osa 4. väärtusklassi suuremate mõõtmetega tervematest puudest. Hoonestusalassee jäävate puudega tuleb arvestada hoone projekteerimisel (sõltub hoone paiknemisest hoonestusosal ja hoone plaanilahendusest). (Detailplaneeringu lahendus ei kuulu kehtestamisele krundi pos 3 osas, millega muudetakse üldplaneeringut)

TABEL 1. Likvideeritavad puud:

väärtusklass	Puu nr (kinnistu)	liik	hulk	üksikpuud kokku
3 oluline	2 (Mp.9)	h. vaher	1	7
	3 (Mp.9)	hall lepp	1	
	6;12 (Mp.9)	h. saar	2	
	Eraldis I (Mp.9)	arukask	~100 m ²	
	Eraldis III (Mp.9)	arukask	3	
	Eraldis VI (Mp.9)	likvideeritav võsa	~100 m ²	
4 väheväärtuslik	16;18 (Mp.2a)	h. haab	2	18
	4;7;8 (Mp.9)	raagremmelgas	3	
	10;11 (Mp.9)	remmelgas	7	
	12 (Mp.2a)	h. toomingas	6	
	Eraldis II;III;V; VII (Mp.9)	likvideeritav võsa	~4050 m ²	
5 soovitav likvideerida	14;15;29 (Mp.2a)	raagremmelgas	3	6
	5 (Mp.9)	raagremmelgas	1	
	43 (Mp.2a)	pappel	1	
	9 (Mp.9)	saarvaher	1	
	Eraldis IV;2;5; 7;8;1a (Mp.9)	likvideeritav võsa	~7200 m ²	
kokku üksikpuid:			31	31

Asendusistutuse arvutus on koostatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 kehtestatud tingimustele ja korrale. Lõpliku likvideeritava haljastuse asendusistutuse vajaduse ja hulga määrab Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet.

TABEL 2. Asendusistutuse arvutus:

jrk. nr	puu nr	liik	halj. objekt	tüve D	halj. väärt.kl	asendusistutuse arvutus	hü arv
Mäepealse tn 2a							
1	16	harilik haab	üksik-puu	14	4	$14 \cdot (0,5 + 0,3 + 0,7) / 3$	7
2	18	harilik haab	üksik-puu	7	4	$7 \cdot (0,5 + 0,3 + 0,7) / 3$	4
3	12	h. toomingas	grupp	$16 + 10 + 8 + 18 + 12 + 11 = 75$	4	$75 \cdot (0,5 + 0,3 + 0,7) / 3$	38
Mäepealse tn 9 põhjaosa							
4	2	harilik vaher	üksik-puu	$20 + 13 + 16 + 20 = 69$	3	$69 \cdot (1 + 1 + 0,7) / 3$	62
5	3	hall lepp	üksik-puu	$6 + 8 + 14 = 28$	3	$28 \cdot (0,5 + 1 + 0,7) / 3$	21
6	4	raag-remmelgas	üksik-puu	$12 + 13 + 8 + 8 = 41$	4	$41 \cdot (0,5 + 0,3 + 0,7) / 3$	21
7	6	harilik saar	üksik-puu	17	3	$17 \cdot (1 + 1 + 0,7) / 3$	15
8	7	raag-remmelgas	üksik-puu	$17 + 13 + 15 + 15 = 60$	4	$60 \cdot (0,5 + 0,3 + 0,7) / 3$	30
9	8	raag-remmelgas	üksik-puu	$21 + 27 = 48$	4	$48 \cdot (0,5 + 0,3 + 0,7) / 3$	24
10	10	remmelgas	üksik-puu	30	4	$30 \cdot (1 + 0,3 + 0,7) / 3$	20
11	11	remmelgas	grupp	$20 + 17 + 14 + 14 + 20 + 18 + 11 + 11 = 125$	4	$125 \cdot (1 + 0,3 + 0,7) / 3$	83
12	er.l	arukask	üksik-puu	24	3	$24 \cdot (1 + 1 + 0,7) / 3$	22
13	er.l	arukask	üksik-puu	24	3	$24 \cdot (1 + 1 + 0,7) / 3$	22
14	er.l	arukask	üksik-puu	24	3	$24 \cdot (1 + 1 + 0,7) / 3$	22

Kokku: 389

TABEL 3. Pos 1 (Mäepealse tn 9 kinnistu põhjaosa) krundil likvideeritavate eraldiste hinnanguline asendusistutus:

jrk. nr	er. nr	Domineeriv liik	halj. objekt	Eraldise suurus, m ²	tüve D	halj. väärt.kl	asendusistutuse arvutus ühe puu kohta	hü arv
1	2	Hall lepp (Raagremmelgas)	eraldis	1170	4...6	4	Diameeter alla 8 cm, raieluba ei ole vaja taotleda	0
2	3	Harilik saar	eraldis	135	4	4	Diameeter alla 8 cm, raieluba ei ole vaja taotleda	0
3	5	Hall lepp, raagremmelgas	eraldis	1558	4...7	4	Diameeter alla 8 cm, raieluba ei ole vaja taotleda	0
4	6	Arukask	eraldis	106	6...12	3	$12 \cdot (1 + 1 + 0,7) / 3 = 10,8$	30
5	7	Hall lepp (Raagremmelgas)	eraldis	953	4...12	4	$12 \cdot (0,5 + 0,3 + 0,7) / 3 = 6$	30

KOKKU: 60 hü

Likvideeritava haljastuse asendusistutus lahendatakse maksimaalsel määral planeeritud ala piires tänavaäärse haljasvööndina ja hoonetevahelistel haljasaladel vastavalt haljastusprojektile.

4.9. Tehnovõrgud

4.9.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vastavalt Aktsiaselts Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele 07.04.11 PR/1117146-1 lahendatakse kinnistute veega varustamine piirkonna olemasoleva veetorustiku baasil.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Teedeprojekt OÜ tööst nr T01114 (Mäepealse tn 11, 13, 15 korterelamud kinnistuväline osa), koostatud 19.01.2015.

Planeeringualal moodustatavate kruntide veega varustamine (75 m³/d) on lahendatud eelpool nimetatud tööga ette nähtud Mäepealse tänava d250mm veetorustikust. Olemasolev Mäepealse tn 9 kinnistut läbiv d250mm veetorustik likvideeritakse ja asendatakse mööda tänava maa-ala kulgeva d250mm veetorustikuga. Olemasolevates säilitatavates kaevudes likvideeritavate torude otsad tuleb sulgeda. Piirkonna veesüsteemis tagab Aktsiaselts Tallinna Vesi vabasurve 5x hoonestusele. Planeeritud kruntidele on ette nähtud uued liitumispunktid. Liitumispunktideks tuleb paigaldada krundi piirist 0,5-1,0m kaugusele peakraanid, mis varustatakse spindlipikenduse ja kapega. Liitumispunktid kooskõlastatakse torustiku omanikega. Planeeritud veetorustik paigaldatakse PE, PN10 plasttorudest ~1,8m sügavusele (toru peale) planeeritud maapinnast tihendatud ja kuivale alusele. Pos 1, pos 3 ja pos 4 kruntide liitumispunktid on planeeritud pos 7 krundile.

Hoonete täpne sisemine tulekustutusvee vajadus lahendatakse hoonete VK-projekti(de) mahus. Hoonetesse on ette nähtud märgtõustorud.

Välimiseks tulekustutuseks on vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ vaja tagada vooluhulk 20 l/s (elamu kuni 8 korrust +

maa-alune parkla 1 korrust, kubatuuriga ca 23 300 m³). Välistulekustutusvesi 20 l/s on tagatud Mäepealse 5a kinnistu kohal paiknevast hüdrandist.

Planeeritud ala kanalisatsioonilahendus on ette nähtud lahkvoolsena. Reovee eelvooluks on Mäepealse tänava d300mm ühiskanalisatsiooni reoveetorustik ja sademeveel d500mm sademevee ühiskanalisatsioonitorustik. Olemasolev Mäepealse tn 9 kinnistut läbiv d300mm reovee kanalisatsioon tuleb likvideerida ja asendada mööda tänava maa-ala kulgeva d300mm reovee kanalisatsiooni torustikuga. Olemasolevates säilitatavates kaevudes likvideeritavate torude otsad tuleb sulgeda. Ühisveevarustuse ja – kanalisatsioonitorustikud on planeeritud transpordimaa-alale.

Tehnovõrguservituudi vajadusega alad on määratud vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Liitumispunktid on ette nähtud kuni 1m kaugusele väljapoole kinnistu tänavapoolset piiri.

Sadevee ärajuhtimine teedelt ja haljasaladelt lahendatakse edasistes projekteerimisstaadiumites. pos 5 sadevesi immutatakse pinnases. Käesoleva planeeringulahendusega on antud põhimõtteline sõiduteede vertikaalplaneering. Parklatest kogutav sademevesi tuleb puhastada lokaalselt kinnistutel. Lahendus antakse ehitusprojekti mahus. Olemasolev Mäepealse tn 9 kinnistut läbiv d500mm sajuvee kanalisatsioon tuleb likvideerida ja asendada mööda tänava maa-ala kulgeva d500mm sajuvee kanalisatsiooni torustikuga. Olemasolevates säilitatavates kaevudes likvideeritavate torude otsad tuleb sulgeda.

4.9.2. Soojavarustus

Soojusvarustus on lahendatud tsentraalse kaugkütte baasil vastavalt AS Tallinna Küte väljastatud tehnilistele tingimustele 30.09.2014 nr 21300-01-14/44.

Olemasolevad soojusvõrgud võimaldavad lahendada detailplaneeringu perspektiivse hoonestuse soojusvarustuse kaugkütte baasil. Detailplaneeringuga haaratud maa-alal ja selle vahetus läheduses paiknevad kaugküttetorustikud (vt Lisad AS Tallinna Küte tehniliste tingimuste lisa: Soojusvõrkude skeem):

- maa-alune raudbetoonist kanalis paiknev soojustorustik DN200 kambrite MS7-3 ja MS7-6 vahel (omanik aktsiaselts Tallinna Soojus),
- eelisoleeritud maa-alune DN250 kambri MS7-4 ja teenindussõlmede MS7-4-1A vahel (omanik AS Tallinna Küte),
- maa-alune raudbetoonist kanalis paiknev soojustorustik DN80 kambrite MS7-3 ja MS 7-3-1 vahel (omanik OÜ Mäealuse Maja),
- eelisoleeritud maa-alune DN80 kambri MS7-4-1 ja Mäepealse tn 2 hoone vahel (omanik Kaitseväge Logistikeskus).

Ühendatav arvutuslik soojakoormus on 1,700 MW. Ühenduskoht kaugküttevõrguga: planeeritud hargnemissõlmed soojustorustikul DN200 kambrite MS7-4 ja MS 7-5 vahel ja soojustorustikul DN250 kambri MS7-4 ja teenindussõlmede MS7-4-1A vahel. Ühenduskoht tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus ja vajadusel kooskõlastada kõigi asjassepuutuvate maaomanikega. Soojuskoormuse ühendusskeem – sõltumatu.

Soojuskandja parameetrid:

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

Uute kaugküttetorustike planeerimisel on eelistatud säästlikke (ratsionaalseid/ lühikesi) kulgemisjooni. Vältitud on olemasolevatega pikalt rööbiti („vastuvoolu“) kulgevaid harutorustikke. Võimalusel tuleb lühendada olemasolevaid kaugküttetorustikke. Planeeritud hoonete

soojussõlmede paiknemiskohad tuleb edasises projekteerimisstaadiumis kujundada võimalikult olemasolevate torustike poole. Täpsemaid nõudeid edasiseks projekteerimiseks vt p 4.11.

4.9.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse koostamisel on lähtutud Elektrilevi OÜ tehnilistest tingimustest. Planeeritud ala elektrivarustus teostatakse uuest ehitatavast alajaamast. Alajaam nähakse ette hoonestuse koormuskeskmesse, selleks planeeritud omaette kinnistule. Planeeritud ala elektriga varustav 10/0,4kV alajaama toide nähakse ette sisselõikega kaabelliini nr 10607. Nimetatud, kui ka muud planeeritud ala, sh. hoonestuse ja sõidutee all kulgevad kaablid tõstetakse ringi (10kV kaablid 10607 ja 13807(10720), ~100m tellija kulul). Detailplaneeringu koostamisel on ette nähtud servituudi vajadusega alad (kaablikoridorid).

Kõik projekteeritud kaablid paigaldatakse maakaablina.

Asfaltkatte renoveerimisel paigaldatakse keskpinge kaablid torudesse.

Igale kinnistule ja igale hoonele nähakse ette omaette liitumiskilp. Liitumiskilp tuleb ette näha planeeritud kinnistule, mitte tänava maa-alale. Liitumiskilpidena kasutatakse transiit-sisestuskilpe kahetariifsete arvestitega. Tänavavalgustuse liitumiskilp nähakse ette projekteeritud alajaama kõrvale. Kilpide asukohad tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamisel.

4.9.4. Sidevarustus

Planeeritud ala sidevarustus on lahendatud vastavalt AS Eesti Telekom (praegune nimi Telia Eesti AS) telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 23240998. Mäepealse tn 9 ja 2A ASi Telia Eesti AS sideliinirajatised puuduvad. Telia Eesti AS-le kuuluv sidekanalisatsioon paikneb Mäepealse tänava ääres, planeeritud kergliiklustee alal. Sidevarustuse on lahendatud olemasolevate piirkonda teenindavate jaotlate kaudu. Planeeringuala sidevarustus tagatakse olemasolevast Mäepealse tänava ääres paiknevast sidekanalisatsioonist, sidekaevust nr 11952. Kavandatud hoonetele pos 1, pos 3 ja pos 4 kruntidel tuleb edasistes staadiumites kavandada individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid krundile pos 7 planeeritud põhitrassist. Pos 4 krundil tuleb igale elamu boksile ette näha individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritud sidekaevud ei tohi jääda planeeritud sõidutee alale. Ehitustööde käigus tuleb tagada kõikide meetmetega olemasolevate Telia Eesti AS liinirajatiste kaitse ja nende säilivus. Sidekanalisatsioonide rajamisel kasutada UPOTEL tüüpi PVC torusid Ø50 ja Ø100mm. Hargnemistel ja kanalisatsiooni suuna muutmisel kasutada suurt tüüpi karpkaevusid ja kaartorusid. Sõidutee all on sidekanalisatsiooni paigaldamissügavus toru pealispinnani 1,0m, väljaspool sõiduteed 0,7m.'

4.9.5. Tänavavalgustus

Planeeritud alal olemasolev tänavavalgustus rekonstrueeritakse. Planeeritud alale teostatakse nõuetekohane tänavavalgustus sõiduteedele, jalakäijatele, parkimisplatsidele, spordi- ja mänguväljakute ja hoonete esistele aladele.

Tänavavalgustuse liitumiskilp nähakse ette planeeritud alajaama kõrvale. Tänavavalgustus on planeeritud ehitada kooniliste metalltorumastidega LED-lampidega valgustitega.

4.10.Nõuded ehitusprojektile

1. Ehitustööde ettevalmistuse käigus ilmnevate reostusnähtude ilmnemisel hinnata reostuse ulatust ja suurust ning vastavalt sellele reostus lokaliseerida või likvideerida. Reostuse avastamisest teavitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametit.
2. Ehitusprojekti koostamisel on vajalik arvestada hüdrogeoloogilise eksperthinnangu seisukohaga.
3. Hoonestusalale tuleb ehitusprojekti staadiumis teostada pinnase radooniohtlikkuse uuring ning vastavalt tulemusele võtta kasutusele meetmed radooniohu vältimiseks. Vajadusel rakendada EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid (redaktsioon kehtis kuni 16.10.2023, alates 16.10.2023 kehtib EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“).
4. Ehitusprojekti staadiumis lahendada hoonete, teede ja hoovialade sadevee ärajuhtimine nii, et need ei valguks naaberkruntidele.
5. Ehitusprojektide koosseisus koostada haljastusprojektid. Ehitusprojektid koos haljastuskavaga esitatakse enne ehitusloa taotlemist kooskõlastamiseks Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile.
6. Ehitusprojektid koos haljastuskavaga esitatakse enne ehitusloa taotlemist kooskõlastamiseks Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile.
7. Ehitusprojekti staadiumis koostada täpsem vertikaalplaneerimise lahendus kogu krundi ulatuses nii teedele kui haljasaladele.
8. Elamute ja koolieelse lasteasutuse projekteerimisel ja ehitamisel rakendada Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid ning tagada Sotsiaalministri 4.märts 2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normeeritud müratasemed.
9. Planeeritava alani ulatuvad müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrmuses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrmus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid.
10. Arvestada, et maksimaalsed helirõhutase müratundliku hoonetega aladel ei tohi ületada KeM määrmus nr 71 § 6 lg 2 ja lg 3 välja toodud normtasemeid.
11. Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määrmuse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
12. Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrmus nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
13. Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määrmuses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
14. Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
15. Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.
16. Ehitusprojektis tuua meetmed valgusreostuse vähendamiseks.
17. Pos 1 krundi maa-aluste parklate ventilatsioon tuleb lahendada mehaaniliste ventilatsioonisüsteemidega.
18. Ehitusprojektis Mäealuse ja Mäepealse ristmikul ülekäigurajad projekteerida risti liikumissuunaga.

19. Kavandatud tööd III kategooria kaitsealuste liikide tähnikesiliku (*Triturus vulgaris*) inventeeritud elupaigas (keskkonnaregistri kood KLO9115079) ja rohukonna (*Rana temporaria*) inventeeritud elupaigas (keskkonnaregistri kood KLO9115080) peavad olema kooskõlas looduskaitseseaduse §55 lg 6.
20. Ehitustöödega ei või mõjutada piirkonna veerežiimi selliselt, et see mõjutaks planeeringualast lõuna suunda jääva tiigi, lisaku soone ja lähiümbruse kraavide ning ojade looduslikku veetaset.
21. Parkimise kavandamisel lähtuda ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest.
22. Pos 1 krundi parkimisnormatiiv on täidetud omal krundil, kui ehitusprojektiga selgub vajadus täiendavate parkimiskohtade järele, siis tuleb arendajal välja ehitada lisaparkla pos 2 krundil ja kergliiklustee pos 1 ja pos 2 krundi vahel.
23. Pos 7 krundi sõidutee tuleb tähistada peatumist keelava liiklusemärgiga.
24. Parkimise vajadus ja manööverdamisruum tuleb tagada oma kinnistutel.
25. Avalikul tänaval näha ette peatumise keeldu tähistav liikluskorraldus.
26. Teed (sh sõidutee ja kõnniteede ja kergliiklusteede laiused), parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele (redaktsioon kehtis 03.04.2016, alates 04.04.2016 kehtib Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“).
27. Tänavamaale nähtavust piiravaid pöösaid jm mitte kavandada.
28. Avalikel tänavatel tuleb tagada nõuetele vastav ohutu liikluslahendus.
29. Teede, parkimiskohtade lahendus tuleb täpsustada ehitusprojektis.
30. Arvestada Mäealuse ja Teaduspargi ristmiku ehitusprojektiga (AS Infragate Eesti töö nr AE3B).
31. Aktualiseerida topo-alus ja arvestada rekonstrueeritud Mäepealse tänava lahendusega lõigus Raja tänav kuni Teaduspargi tänav.
32. Esitada meetmed tähnikesiliku ja rohukonna elupaikade kaitseks ja ehituslikud meetmed planeeringualast lõuna suunda jääva tiigi, lisaku soone ja lähiümbruse kraavide ning ojade loodusliku veetaseme säilitamiseks. Esitada meetmed keskkonnaministri 15.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ nõuete täitmiseks sademevee immutamisel või ärajuhtimisel.
33. Aktualiseerida dendroloogilise inventeerimise materjalid ja korrigeerida vastavalt uuendatud andmetele asendusistutuse arvutust. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine.
34. Ehitusprojekti koosseisus esitatava haljastusprojekti ja väliruumi lahenduse koostamisse kaasata maastikuarhitekt.
35. Teostada Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine. Kaitstavate taimeliikide inventuuri välitööd teostada ajal, kui neile iseloomulikud määramistunnused on nähtaval. Inventuuri peab teostama kaitstavaid taimeliike tundev ekspert.
36. Esitada herpetoloogi poolt koostatud eksperthinnang, mis sisaldab täpseid juhiseid ehitustööde korraldamiseks selliselt, et oleks välditud kahepaiksete hukkumine ning oleks tagatud kahepaiksete ohutud elu- ja liikumistingimused ning soodne seisund ehitustööde ajal ja järgselt. Samuti peab eksperthinnang sisaldama juhiseid uue tiigi ja suunavate tõkete rajamise kohta.
37. Krundile pos 7 ümberpööramisala asukoht tuleb ehitusprojektis täpsustada, kui on eelnevalt uuendatud piirkonna dendroloogilist hinnangut ning on teostatud looduskaitseliste väärtuste ja kahepaiksete elupaikade inventuur.

4.11.Nõuded ehitusprojektile tehnovõrkude osas

Ehitusprojekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused kommunikatsioonide haldaja(te)lt. Projekteeritavate torustike asukohavalik tuleb kooskõlastada lisaks võrgu haldajale ka kõikide paralleelselt kulgevate ja ristuvate kommunikatsioonide haldajatega. Ehitusprojekti kooskõlastamiseks on vajalik liitumislepingute sõlmimine võrguhaldaja(te)ga.

ELEKTRIVARUSTUS

1. Ehitusprojekti tööjoonised tuleb kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Lisaks võetakse kooskõlastused kõikide teiste trasside haldajatelt, kelle trassid planeeringusse jäävad.
2. Asfaltkatte renoveerimisel paigaldatakse keskpingeakaablid kaitsetorudesse.

VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

1. Tänavavalgustusmastide asukoha valikul arvestada üvk-torustike kaitsevööndiga.
2. Kvartalisisesed planeeritud reo- ja sademeveetorud ühendada võimalusel Mäepealse tänava eelvoolutorude olemasolevatesse kaevudesse.
3. Mäepealse tänava de250mm veetorust on tagatud vabasurve 280 kPa.
4. Igalt planeeringualal moodustatavalt krundilt saab sademevee ühiskanalisatsiooni juhtida sademevett kuni 10 l/s. Vajadusel esitada järgmistes projekteerimisstaadiumites kruntidesisesed sademeveeühtlustamise lahendused.
5. Planeeritavale vk torustikule seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires.
6. Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk-ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

SIDEVARUSTUS

1. Kavandatud hoonetele pos 1, pos 3 ja pos 4 kruntidel tuleb edasistes staadiumites kavandada individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid krundile pos 7 planeeritud põhitrassist.
2. Pos 4 krundil tuleb igale elamu boksile ette näha individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.
3. Planeeritud sidekaevud ei tohi jääda planeeritud sõidutee alale.
4. Ehitustööde käigus tuleb tagada kõikide meetmetega olemasolevate Telia Eesti AS liinirajatiste kaitse ja nende säilivus.

SOOJAVARUSTUS

Objekti soojusvarustuse projekteerimiseks tuleb tellijal taotleda AS Tallinna Küte konkreetsed tehnilised tingimused.

Ühenduskoht tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus ja vajadusel kooskõlastada kõigi asjassepuutuvate maaomanikega.

Edasises projekteerimisstaadiumis tuleb arvestada:

1. vajadusega torustikule ligi pääseda ja võimalusega kasutada tööde teostamisel tavapärasest kaeve- ja ehitustehnikat. Tagada nõuetekohased kujad ja vahekaugused ning kaugküttetorustiku tavapärane paigaldussügavus (ca 1 m). Rajatise ja kõrghaljastust torustiku peale ja sellele hooldamist/ paigaldamist takistavalt lähedale mitte kavandada.
2. vajadusega tagada planeeritud ja olemasoleva torustikuosa koostoimimine. Eelistada tehniliselt lihtsamaid paigaldusviise, kujundamisel vältida erilahendusi ja arvestada torutehaste nn kataloogitoodetega, mitte ületada toruterasele ja isolatsioonisüsteemile lubatud pingeid, arvestada lubatavate paigalduspikkustega, tagada soojusliikumiste kompenseerimine.

- Keevisõmbluste kvaliteet peab vastama EVS-EN ISO 5817 klass C nõuetele. Keevisõmbluste NDT-kontroll teostada vastavalt EVS-EN 13941 määrangutele.
3. et torustiku nõutav plaaniline eluiga on 30 aastat. Maa-alune torustikuosa peab olema lekkeotsimissüsteemi kontrolltraatidega eelisoleeritud torumaterjalist (EVS-EN 253, 448, 488 ja 489). Projekteerimis- ja paigaldustöö vastavalt standardile EVS-EN 13941.
 4. et torustiku nn primaarkontuuri osa peab olema terasest P235 vastavalt EN-10216-2, EN 10217-2 ja EN10217-5 määrangutele. Kasutatavate torude ja toruelementide (põlved, hargnemised, üleminekud jms) seinapaksus ei tohi olla väiksem standardiga EVS-EN 253 määratust.

TÄNAVAVALGUSTUS

1. Mäepealse tänavale planeeritud tänavavalgustusmastide asukohad vajavad järgmistes projekteerimisstaadiumites täpsustamist.
2. Mäepealse tänava valgustid projekteerida samale kaugusele sõiduteest.
3. Projekteeritavatele ülekäiguradadele tuleb ette näha ülekäiguraja erivalgustus.
4. Kaabeldus lahendada kaitsetorudes maakaabliga, tagatud peab olema kaitsevöönd, LED-valgustite kasutamine, valgustite töö grupi või individuaalne seadistamine.

4.12. Servituutide ja naabrusõiguse seadmise vajadus

Planeeritud ala läbib kolmest kohast soojustrass, millele on määratud servituut torustiku välisservast 3+3 m tehnovõrgu valdaja kasuks.

Pos 3 krundile on määratud servituudivajadusega ala jalakäijatele avalikult kasutatava läbipääsu tagamiseks Tallinna linna kasuks, kõnnitee laiusega 2,0 m ühendab krundi pos 7 ja Lossi tn 15b roheala (kõnnitee asukoht täpsustatakse krundi pos 3 ehitusprojektis). Pos 3 krundile on määratud servituudivajadusega ala sõidukitele juurdepääsuks pos 4 parkimiskohtadele, pindala ~157m².

Kinnistuid läbivatele uutele kommunikatsioonidele nähakse ette nõuetekohased servituudid võrguhaldaja(te) kasuks.

Servituutide paiknemise vajadus ja ulatus kajastub tabelina põhijoonisel ja numbriliselt märgituna tehnovõrkude koondplaanil (vt. Põhijoonis ja Tehnovõrkude koondplaan).

4.13. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritud kinnistul säilitatakse OÜ FORMAKS (vt. osa C Lisad) koostatud puistu haljastusliku väärtuse hinnangu järgi lõunapoolse osa väärtuslikumaks hinnatud kõrghaljastus.

Hoonete kütmisel kasutatakse olemasolevat tsentraalset kaugkütet, millega hoitakse kokku energiatarbimist ning ei pea moodustama uutele hoonetele eraldi katlamaja või muud küttesüsteemi.

Reovesi juhitakse Mäepealse tänava äärsesse kanalisatsioonitrassi. Sadevesi juhitakse olemasolevasse sadeveekanalisatsiooni. Parklate ja platside reostunud sademeveed tuleb puhastada enne ühisvõrku juhtimist lokaalses puhastusseadmes.

Vältimaks liigset tolmu linnakeskkonnas kaetakse juurdepääsuteed tolmuva kattega (asfalt ja kivisillutis).

Olmejäätmed kogutakse konteineritesse ning vastavalt jäätmeseadusele ja Tallinna linna jäätmekavale organiseeritakse ära vedu kehtivat jäätmeluba omavalt firmalt. Jäätmete kogumiskoht on planeeritud sillutise või asfaltiga kaetud alusele hoonete lähedusse või korterelamute puhul ka hoone mahtu.

Planeeritud ala läheduses koostatud uuringu järgi on piirkonnas vastavalt Eestis kehtivatele piirnormidele normaalse radoonisisaldusega pinnas (Mäepealse tn 10, 11 ja 13 kinnistute pinnase radooniohtlikkuse hinnangu aruanne, Eesti Geoloogiakeskus, 2004). Hoonestusalale tuleb arhitektuurse projekteerimise staadiumis teostada pinnase radooniohtlikkuse uuring ning vastavalt tulemusele võtta kasutusele meetmed radooniohu vältimiseks.

4.14. Tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonetele on tagatud vastavalt tulepüsivusklassile tuleohutuskujad. Ehitiste tulepüsivusklassid on pos 1 krundil TP1, pos 3 krundil TP2, pos 4 krundil TP3 ja pos 6 krundil TP1. Kõik hooned tuleb ehitada vastavalt siseministri 30.03.2017 vastu võetud määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;

Välimiseks tulekustutuseks on vaja tagada vooluhulk 20 l/s

(elamu kuni 8 korrust + maa-alune parkla 2 korrust, kubatuuriga ca 23 300 m³).

Välimine tulekustutus lahendatakse kahe olemasoleva hüdrandi baasil (Mäepealse 9 kinnistust vastavalt 30 ja 18 meetri kaugusel).

Hoonete tulekustutusvesi lahendatakse kahe olemasoleva hüdrandi baasil (Mäepealse 9 kinnistust vastavalt 30 ja 18 meetri kaugusel, vt. joonis 6). Piirkonna veesüsteemis tagab AKTSIASELTS TALLINNA VESI vabasurve 5x hoonestusele. Hoonete sisemine tulekustutusvee vajaduse lahendatakse hoonete VK-projekti(de) mahus. Sisemine tulekustutusvesi saadakse planeeritud veevarustuse torustikust.

Planeeritud hoonete ümber tuleb kavandada kõvakattega teed ja platsid nii, et päästeautode juurdepääs oleks tagatud igasugustes ilmastikutingimustes. Päästemeeskonnal peab olema tagatud ehitistele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud vahenditega. Päästemeeskonna juurdepääsuteede kavandamisel tuleb lähtuda standardist EVS 812-7:2018.

Pos 1 krundile kavandatakse kustutustööde ja päästetööde tegemiseks vähemalt 3,5 meetri laiused kõvakatendiga juurdepääsuteed, mis võimaldavad pääste- ning kustutustöid ka sisehoovist. Üks juurdepääsutee on kavandatud kahe hoonemahu vahele ning teine põhjapoolsema hoonemahu põhjaküljele. Ehituskonstruksioonide projekteerimisel tuleb arvestada päästetehnika juurdepääsuga hoone parkla katuslael. Juurdepääsuteede projekteerimisel ja pöörderaadiuste arvestamisel tuleb ehitusprojekti koostamisel võtta aluseks EVS 812-7:2018 punktis 14.1 esitatud andmed ning nõuded.

4.15. Kuritegevust ennetavad abinõud

Planeeringu elluviimisel leiab kasutust seni jäätmaana seisev ja korrastamata ala, mis tõstab piirkonna turvalisust. Ümbrus hoonestatakse ja korrastatakse. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja kuriteohirm seega väheneb. Avaliku ruumi (pargi) jagamine

erineva kasutusotstarbe järgi osadeks ja ala kujundamine ja sisustamine vastavalt nende osade vajadusele lihtsustab pargi järelevalvet ja suurendab külastajate omavahelist suhtlust.

Atraktiivne planeering, materjalid ja värvid vähendavad vandalismohtu - atraktiivsus on ennetusstrateegia ja elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

Korterelamute õuealad on valgustatud ja ühiskasutatavatele aladele on tagatud vaade korterelamute akendest.

Autode ja jalakäijate teed on omavahel visuaalselt ühendatud. Atraktiivne tänavate planeering, kõnniteed, haljasalad ja tänavamööbel suurendavad heaolutunnet, luues mulje tugevast järelevalvest ja vähendavad seega hirmu.

Piirkonnas on soovitatav teostada naabrivalvet. Kruntide piiridele ega õuealadele ei ehitata piirdeid, v.a. lasteaia krunt. (Detailplaneeringu lahendus ei kuulu kehtestamisele krundi pos 3 osas, millega muudetakse üldplaneeringut) Hoonete juurde kuuluvate õuealade turvalisust tõstab ka see, et need ei ole tänavale otse avatud.

4.16. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualale rajatavate hoonete ja rajatiste ehitusprojektide koostamiseks. Kõik planeeringualale rajatavate ehitiste ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja valdkonna õigusaktidele.

Tallinna linnaga 28. novembril 2016 aastal sõlmitud halduslepingu nr TKA172 (edaspidi „**TT leping**“) kohaselt tagab huvitatud isik oma kuludega TT lepingu ja väljastatud ehituslubade alusel Tallinnas detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede, (st sõidu-, kõnni- ja kergliiklustee), üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise ehitamise detailplaneeringu teede ja tehnovõrkude väljaehitamise skeemil märgitud alal ja ulatuses.

Teede ja tehnovõrkude väljaehitamise skeemi kohaselt tuleb tagada väljaehitamine järgnevalt:

- pos 5 – avaliku kasutusega kergliiklustee ala;
- pos 7 – avaliku kasutusega autoliikluse ala ja kergliikluse ala ning haljasala;
- Mäepealse tänaval (Mäepealse tänav T1 kat.tunnus 78405:502:0293) – skeemil näidatud ala ulatuses avaliku kasutusega autoliikluse ala ja kergliikluse ala ning haljasala.

Planeeringualal on detailplaneeringu kohaste hoonete ehitamine ja kasutuselevõtt kruntidel pos 1 (3 korterelamut), pos 3 (lasteaed) (Detailplaneeringu lahendus ei kuulu kehtestamisele krundi pos 3 osas, millega muudetakse üldplaneeringut) ja pos 4 (1 korterelamu) (edaspidi koos „**DP hooned**“) seotud TT lepingu kohaste rajatiste väljaehituse ja valmimisega.

Kehtestatud detailplaneeringu elluviimiseks tuleb:

1. Moodustada detailplaneeringu kohased krundid;
2. Koostada ehitusprojektid ja taotleda Tallinna Linnaplaneerimise Ametilt (edaspidi „Amet“) ehitusloa TT rajatiste ja DP hoonete ehitamiseks.
3. Avalike rajatiste väljaehitamise kohustused tuleb huvitatud isikutel täita ühes etapis detailplaneeringukohase esimese hoone kasutusloa taotluse esitamise hetkeks.
4. Hoonetele kasutusloa taotlemise eelduseks on TT lepingus käsitletud rajatiste kasutusloa.
5. Planeeritavatele kinnistutele tagatakse/rajatakse juurdepääsud.
6. TT rajatiste ja DP hoonete ehitamine võib toimuda samaaegselt, seejuures on huvitatud isikul TT lepingu kohaselt kohustus oma kuludega tagada TT lepingus ja detailplaneeringus näidatud mahus ning ulatuses rajatiste väljaehitamine detailplaneeringukohase esimese

hoone kasutusloa taotlemise ajaks, kuid hiljemalt kolme aasta jooksul pärast esimese hoone ehitusloa väljastamist.

7. DP kohased hooned saab võtta kasutusele peale kasutuslubade väljastamist.
8. Läbi krundi pos 3 tuleb jalakäijatele tagada läbipääs peale kinnistute moodustamist.

4.17. Muudatused võrreldes vastuvõetud lahendusega

Detailplaneeringu põhilahendust ei ole muudetud. Täpsustatud on krundi pos 7 tingimusi: krunt pos 7 on määratud avalikult kasutatavaks, krundile on kavandatud ümberpööramise ala ja krunt võõrandatakse tasuta Tallinna linnale. Tagamaks jalakäijatele pos 7 krundilt parema juurdepääsu nii pos 1, pos 3 kui ka pos 4 kruntidele on krundile planeeritud kergliiklustee kavandatud sõidutee serva. Krundile pos 3 on kavandatud juurdepääsuservituudi vajadusega ala Lossi tn 15b kasuks tagamaks jalakäijatele vaba ligipääsu Lossi tn 15b kinnistule.

Detailplaneeringu kehtestatakse krundi pos nr 3 suhtes osaliselt vaid krundile pos 4 juurdepääsu, parkimiskohtade ja jalakäijate juurdepääsutee osas (osaline kehtestatav ala 330 m²). Ülejäänud pos nr 3 osas detailplaneeringu menetlus jätkub peale piirkonna rohevõrgustikuga seotud asjaolude väljaselgitamist. Osaline kehtestamine on põhjendatud, kuna vastasel korral poleks pos nr 4 kavandatud lahendus elluviidav ja avalik huvi, ligipääs Lossi tn 15b kinnistule, tagatud. Osaline kehtestamine pos 3 osas on lubatav ega mõjuta ülejäänud detailplaneeringu lahenduse elluviidavust. Krundi pos 3 sihtotstarvet detailplaneeringu osalisel kehtestamisel ei määrata. Sihtotstarve ja kasutusviis selgub krundi pos 3 osas edasises menetluses. Detailplaneeringu edasises menetluses tuleb arvestada osaga, milles detailplaneering on kehtestatud (parkimiskohad, juurdepääs ja kõnnitee).