

DP047110

Töö nr: 06/24

Huvitatud isik: Lewiston OÜ

reg. number: 16222286

Kontaktisik: Rainer Tükk

+372 5534647

rainer@diamante.ee

Tellija: Tallinna Linnaplaneerimise Amet

reg kood 75023823

Vabaduse väljak 7, Tallinn 15198

Neiuvaiba tee 6 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)

kestliku ja sidusa tulevikulinna kujundaja (TÜ 01119-25)

Arhitektuurne kontseptsioon:

Arhitektuuribüroo Korrus OÜ

Kristjan Tükk

Tallinn

2026

Sisukord

SISUKORD	1
I SELETUSKIRI	2
1. Koostamise alused	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	3
3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad	3
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	4
3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	4
3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	5
3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	6
3.7.1 Elektrivarustus	6
3.7.2 Välisvalgustus	6
3.7.3 Veevarustus	6
3.7.4 Kanalisatsioonivarustus	6
3.7.5 Sademevesi	7
3.7.6 Sidevarustus	7
3.7.7 Soojusvarustus	7
3.8 Kehtivad ja planeeritud kitsendused	7
3.9 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	7
3.10 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	8
4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	8
4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded	8
4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	9
4.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	10
4.2.2 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	12
4.2.3 Tuleohutuse tagamine	12
4.2.4 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks	13
5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele	14
5.1 Pirita linnaosa üldplaneering	14
5.2 Vastavus lähtedokumentidele	15
6. Muudatused võrreldes eskiislahendusega	18
II JOONISED	19

I Seletuskiri

1. Koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määrus nr 36 Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas
- Tallinna Linnavolikogu otsus 20.03.2025 nr 20 „Neiuvaiba tee 6 kinnistu detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Pirita linnaosas“
- 14.02.2024 taotlus nr DP047110 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 Pirita linnaosa Mähe asumis. Planeeringuala paikneb väljakujunenud elumupiirkonnas juurdepääsuga Neiuvaiba teelt. Planeeringuala vahetus läheduses paiknevad Padriku lasteaed, Pirita linnaaed, ala läbib Mähe oja.

Planeeringuala hõlmab elumumaa maakasutuse sihtotstarbega Neiuvaiba tee 6 kinnistut suurusega 1253 m². Kinnistu on ehitusregistri andmetel hoonestamata. Planeeritud ala hõlmab lisaks Neiuvaiba tee 6 kinnistule ka osa transpordimaa sihtotstarbega Randvere tee T3 kinnistust.

Planeeringuala suuruseks on määratud 0,13 ha.

Maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Eesmärk on:

- tervikliku ja tasakaalustatud lahenduse koostamine;
- Neiuvaiba tee 6 kinnistupiiride muutmist ei kavandata;
- kavandatud krundi maakasutuse sihtotstarbena säilib elumumaa;
- positsioon nr 1 krundile ehitusõiguse määramine üksikelamu ehitamiseks;
- pos nr 1 krundile ehitusõiguse määramine ühe kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega üksikelamu ehitamiseks;
- parkimiskohad kavandada krundile;
- tagada Mähe oja säilimine looduslikuna. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik juurdepääsutee kavandamiseks;
- viia ellu linnaosa üldplaneeringu põhimõtted ala väljaarendamisel.

3. Planeeringus kavandatu kirjeldus

Arhitektuurne kontseptsioon näeb ette piirkonnale iseloomulikus ja sobivas mahus üksikelamu kavandamise. Juurdepääs krundile on kavandatud avaliku kasutusega Neiuvaiba teelt. Kavandatud üksikelamu paikneb Mähe oja kaldal olemasolevate hoonete vahelisel väljakujunenud ehitusjoonel. Parkimiskohad on kavandatud krundile.

Detailplaneeringu lahendus lähtub Pirita linnaosa üldplaneeringu tingimustest.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringuala hõlmab Neiuvaiba tee 6 kinnistut suurusega 1253 m², lisaks jääb planeeritud alale osa Tallinna linnale kuuluv Randvere tee T3 kinnistu osa.

Planeeringulahendusest lähtuvalt ei ole ette nähtud Neiuvaiba tee 6 kinnistu piiride muutmine ja kruntideks jagamine.

Planeeringus on kavandatud:

- positsioon nr 1 krundi suuruseks 1253 m²;
- positsioon nr 1 krundi maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, mida detailplaneeringu koostamisel ei muudeta.

3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamisel on arvestatud:

- kavandatud on hoonestusala, mis lähtub naaberkinnistul paiknevate hoonete Mähe oja poolsest hoonete paiknemisest. Mähe oja poolne hoonestusala paikneb väljakujunenud ehitusjoonel;
- kavandatud hoonestusala arvestab tuleohutuskujaga;
- kavandatud hoonestusala arvestab maksimaalselt võimalusega säilitada väärtuslik kõrghaljastus;
- kavandatud on 2 maapealse korrusega elamu;
- abihooneid ei ole kavandatud.

3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Positsioon nr 1

Aadress Neiuvaiba tee 6

Krundi maakasutuse sihtotstarve elamumaa, üksikelamumaa EE 100%

Krundi suurus 1253 m²

Detailplaneeringus on määratud ehitise kasutamise otstarbeks elamud- üksikelamu (11101)

Hoonete arv: üks põhihoone

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind maapealsel osal kuni 190 m² ja maa-alust korrust ei kavandata

Kavandatud hoone maapealne suletud brutopind kuni 375 m²

Suurim lubatud hoone kõrgus: põhihoone kuni 9 m

Suurim lubatud põhihoone korruselisus kuni 2 korrust

Krundi hoonestustihedus kuni 0,30

Krundi täisehitusprotsent 15%.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Alal ei kavandata mahukaid pinnasetöid. Ligikaudu 50% ulatuses säilib ala looduslikuna. Pinnasetöid teostatakse hoonestusalas ning juurdepääsu tee osas.

Eesmärk on võimalikult suures ulatuses sademevee kasutamine olemasoleval krundil- sademevee on võimalik suunata krundi looduslikuna säilivatele haljasaladele. Sademevee lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Alal tekkivad puhtad liigveed suunatakse Mähe oja.

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

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Alal on läbi viidud haljastuse inventeerimine. Krunt on hooldatud õueala, mille pinnakatteks on valdavalt muru, kaitsealuseid taimi alal ei kasva. Hoone kavandamisel on vajalik üksikute puude likvideerimine, asendusistutuse teostamisel valida alale sobivad liigid lähtuvalt olemasolevast taimestikust.

Ala väliruumi kujundamisel istutada säilivale kõrghaljastusele lisaks pöösaid ja viljapuid. Väliruumi projekt koostatakse ehitusprojekti staadiumis. Haljastusprojekti koostamisse tuleb kaasata diplomeeritud maastikuarhitekt. Hoonestuse, tehnovõrkude 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, trassi kaitsevööndis ja juurdepääsu tee alas. Ehitusprojekti koostamisel täpsustada planeeringus likvideeritavana märgitud puude säilitamise võimalus. Likvideeritavate puude kompenseerimiseks on võimalik puude istutamine ka planeeritud krundile.

Välisruumi kujunduses tuleb pöörata tähelepanu puu-, pöõsa- ja rohttaimede valikul, et tagada tiivuliste liblikate, kimalaste, lindude jt toitumis- ja pesitsuse võimalused. Kevad-suvisel vegetatsiooniperioodil tagavad õitsvad taimed ning osaliselt ka vähehooldusega 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 pöösagruppe ning niidualasid. Puu – ja pöösaliikidest istutada alale kodumaiseid marju ja seemneid kandvaid liike.

Uushaljastuse kavandamisel tuleb kasutada kohalikke ja piirkonnas kasutatavaid taimeliike. Hoonete õueala haljastuse lahendus näha ette mitmerindelisenähtena- 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 346,7. Haljastusühikute arv on esialgne ning täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel raieloa menetluses.

Likvideeritavad puud pos nr 1 krundil:

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

Haljas- tusliku objekti nr.	Puu liik	Objekti nimetus	Diameeter cm	Liigi koefi- tsient K1	Seisukorra ja dekoratiivs- ete omaduste koefitsient K2	Kasvuk- oha koefitsi- ent K3	Haljast- uslik väärtus klass	Haljastusühik (HÜ)
2	Kuldkask	Üksik puu	29	0,5	0,2	0,5	IV	11,6

4	Harilik mänd	Üksik puu	62	2,5	1,0	0,5	III	82,7
9	Harilik hobukastan	Üksik puu	30&25	0	0	0	V	0,0
16	Korea seedermand	Puude rühm	kesk diam. 22 – 4 tk	2,5	1,0	0,5	Ma-III	117,3

Haljastusühikuid kokku 211,6

Olmejäätmete võimalik kogumiskoht on kavandatud krundile pos nr 1. Olmejäätmed kogutakse liikide kaupa sorteeritult eraldi jäätmekonteineritesse. Jäätmekonteinerid on kergesti ligipääsetavad ja paiknevad kõvakattisel alal. Lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel, tagatud peab olema prügimasinade juurdepääs.

3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- planeeritud on sõidukite ja jalakäijate juurdepääs olemasolevalt avalikult linnatänavalt Neiuvaiba tee;
- sõidukite juurdepääs krundile peab olema kõvakattega ning vastama koormusklassile E5;
- sõidukite ja jalakäijate juurdepääsuks on vajalik ehitada sild Mähe ojalet;
- parkimiskohad on kavandatud hoone varjualusse.

Parkimisnorm, roheline tsoon:

pos. nr.	ehitise otstarve	parkimis-normatiiv	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeritud parkimiskohti
1	üksiklamu	vähemalt 1 koht korteri kohta	1-2	2
KOKKU				2

Planeeritud parkimiskohad on kavandatud korralduse lisa 2 Parkimiskohtade arvu normid „rida- ja ühepereelamud- vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta (asukohapõhine)” alusel.

Parkimiskohtade vajadus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel kehtiva parkimisnormatiivi alusel.

Jalgrataste parkimine lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamisel nähes ette vähemalt 2 jalgratta parkimise/hoiustamise võimalused.

3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeringuala varustus 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 krundi elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni Elektrilevi OÜ 04.06.2025 tehnilistele tingimustele nr 498542. Detailplaneeringu ala toide on ette nähtud olemasolevast alajaamast 280:(Kadriorg-Pirita). Neiuvaiba tee 6 kinnistu olemasolev liitumiskilp 87119LK asub Neiuvaiba tee 7 (78402:203:7870) ja Neiuvaiba tee 9 (78402:203:4521) piiri juures.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

3.7.2 Välisvalgustus

Planeeringualale ei kavandata uut tänavavõrku. Neiuvaiba tee tänavavalgustuse lahendust ei muudeta.

Planeeritud pos nr 1 välisvalgustuslahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

3.7.3 Veevarustus

Planeeritud krundi veevarustus on lahendatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI 14.04.2025 tehnilistele tingimustele nr PR/2512029-1.

Planeeritav veevarustuse vooluhulk 0,4 L/s; 1,0 m³/d. Veevarustus on lahendatud olemasolevast Neiuvaiba tee De63 veetorustikust teostades ülemineku De32 PE PN10 torule ja pikendades seda kuni uue liitumispunkti asukohani. Olemasolev torukolmik koos maakraaniga likvideerida.

Välistulekustutusvesi 10 l/s on tagatud Matka tee – Randvere tee ristmikul paiknevast hüdrandist. Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhk 250 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Ühisveevarustuse torude maht:

Tüüp	Materjal	Mõõt	Ühik	Kogus
Maakraan keevisotstega	PE	DN25	tk	1
Veetoru PN10 + märkekaabel + märkelint	PE	De32	jm	8
Olemasoleva maakraani ja kolmiku likvideerimine			kompl	1

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

3.7.4 Kanalisatsioonivarustus

Planeeritud krundi kanaliseerimine on lahendatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI 14.04.2025 tehnilistele tingimustele nr PR/2512029-1. Planeeritav reoveekanalisatsiooni vooluhulk 2,0 L/s; 1,0 m³/d.

Reovesi on planeeritud juhtida Neiuvaiba tee de160 reoveekanalisatsiooni. Olemasolev kinnistu liitumiskaev likvideerida. Sademevesi hajutatakse kinnistu piires pinnasesse.

Ühiskanalisatsiooni torustik rajada PVS De160 SN8 torustikust, kaevud PE De400/315 SN4, malmluuk 40t.

Ühiskanaliseerimise rajamise maht:

Tüüp	Materjal	Mõõt	Ühik	Kogus
Kanaliseerimise vaatluskaev, malmaluuk 40t	PE	De400/315	tk	1
Kanaliseerimiseitoru SN8	PVC	De160	jm	10
Olemasoleva kaevu De400/315 likvideerimine			kompl	1

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

3.7.5 Sademevesi

Planeeringuala sademevesi hajutatakse maksimaalselt õuealal. Liigveed on võimalik suunata Mähe oja. Sademevee juhtimine kanalisatsioonitorusse on keelatud.

3.7.6 Sidevarustus

Planeeringu sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS 28.03.2025 tehnilistele tingimustele nr 39539460. Krundi sidevarustus on lahendatud olemasolevast sidekaevust 15718, mis asub Neiuvaiba tee 7 (78402:203:7870) kinnistu ees Neiuvaiba teel. Planeeritud krundile on ette nähtud liitumispunkt 1m kaugusel krundi piirist.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

3.7.7 Soojusvarustus

Planeeringuala soojavarustuse lahendus on lokaalne, lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel

3.8 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Kehtivad kitsendused

Planeeringuala kitsendused Mähe ojast:

- veekaitsevöönd 10m;
- ehituskeeluvöönd 25m;
- piiranguvöönd 50m.

3.9 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Kvaliteetse linnaruumi loovad:

- hoone sobivad proportsioonid ja paiknemine krundil;
- piirkonnale sobiv hoonestuslaad, täisehitusprotsent ja hoonestustihedus;
- 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.

Planeeringu ellu viimisel:

- piirkonnale iseloomuliku hoonestuse kavandamine
- planeeringu põhimõtted lähtuvad linnaosa üldplaneeringus sätestatud tingimustest;
- detailplaneering võimaldab realiseerida linnaosa üldplaneeringu põhimõtteid;
- seatud arhitektuurinõuded loovad võimaluse kõrge arhitektuurse väärtusega hoone ehitamiseks, mis sobib väljakujunenud piirkonda;
- kõik parkimiskohad on kavandatud krundile;
- juurdepääs krundile on kavandatud olemasolevalt avalikult linnatänavalt;

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

4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Krundile eraldi abihoonete ei ole võimalik kavandada, abihoone funktsiooniga ruumid peavad paiknema projekteeritava hoone mahus.

Hoone kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud arhitektuurstiili

Hoone välisviimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale - puitu, krohvi, kivi, fassaadiplaate, betooni. Mitte kasutada plastikut ja plekki ning erksavärvilisi toone

Lahtine hoonestusviis

Katusekalle 0 – 45kraadi

Tänavapoolne piire piirkonda arhitektuurselt sobivas võtmes, maksimaalne kõrgus kuni 1,5m

Kruntidevahelised piirded puidust või metallvõrgust (naabrite vahelisel kokkuleppel), maksimaalne kõrgus kuni 1,5m

Hoone nulltasapind ja projekteeritav maapind peavad lähtuma väljakujunenud olukorrast ja naaberkinnistute hoonestusest

Õhksoojuspumba seadmeid võib kavandada tänavalt mittevaadeldavas asukohta maapinnal paiknevale alusele, hoonesse või soklile varjatud kujul (kaetud puidust restiga, sokliga/seinapinnaga sama värvitooni). Ventilatsioonivadade väliskatted (ventilatsioonirestid) välisseintel kavandada tasapinnalised, väikesemõõtmelised ning värvitud seinapinnaga sama tooni.

4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- projekteerimisel hinnata vajalikke radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“, radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised;
- hoone projekteerimisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määrusega nr 41 „Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030“;
- arvestada Eesti standardi EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega;
- tehnoseadmete (ventilatsioon, generaatorid, soojuspumbad, kliimaseadmed, jahutus jms) tekitatav müra ei tohi ületada kinnistu piiril müra normtasemeid, vastavalt keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust;
- juurdepääsuteeks Mähe oja sillade rajamiseks veesiseste tööde tegemisel on vajalik Keskkonnaametilt taotleda veekeskkonnariskiga tegevuse registreering, kui veekogusse paigutatakse 5-100 m³ koguses tahkeid aineid;
- juurdepääsutee rajamine tuleb teostada kooskõlas määruse nr 35 „Tallinna tänavate projekteerimise ja ehitamise nõuded“;
- planeeringuala välisõhus levivad liikluse müra tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrmust nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrmus nr 71) lisas 1 toodud liikluse müra 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 kaugele. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega ületada keskkonnaministri 16. detsember 2016 nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtusi;
- liikluse müra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrmus nr 71 § 6 lg 3);
- ehituse müra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrmus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kell 07.00-19.00;
- 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 määrmust 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;
- 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;
- jalgrataste parkimis- ja hoiukohad projekteerida vastavalt Tallinna rattastrateegia 2018-2028 nõuetele. Kaaluda eraldi rattahoiuruumide planeerimist krundil;
- kasutada ajas kestvaid viimistlusmaterjale;
- Mähe oja on lubatud kavandada sild.

4.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- välisruumi kujundus (haljastus, parkimine jm) täpsustada ehitusprojekti 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 koosseis esitatakse terviklik haljastuse lahendus;
- tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused;
- haljastus kavandada mitmerindelise, et toetada elurikkust;
- välisruumi projekti koostamisel tuleb arvestada tingimusega, et rohekoridor säiliks võimalikult looduslikuna;
- täpsustada likvideeritavad puud, asendusistutuse vajadust ning uushaljastuse asukohta. Likvideeritavate puude asendusistutuse arvutamise vajadus arvutada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruar 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa 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 hoonetusala, teid, parklat, tehnovõrke 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 oksi. Sillutisriba ehitamisel paljastuvad juured, mis on läbimõõdult 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-kruusakihi 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 ehitusjäätmekäitlemise kava (jäätmekava), st esitada jäätmekogumise prognoositud tekkekogused liikide kaupa koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmekogumise võimalikud käitluskohad). Jäätmekava koostamisel lähtuda Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE) 3. peatüki nõuetest;
- ehitusprojekti viidata Tallinna jäätmehoolduseeskirjale (Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrus nr 3);
- põhiprojekti jäätmekonteinerite planeerimisel võtta arvesse Tallinna jäätmehoolduseeskirja §16 ja LISA 3 nõudeid (asukohad on tähistatud põhijoonisel). Kortermajade juurde peab LISA3 järgi ära mahtuma vähemalt miinimumarv kogumismahuteid jäätmekogumiseks (biojäätmekogumiskohad, segapakend, paber ja papp, segaolmejäätmed). Lisaks peab jäätmekogumiskohas olema vaba ruum suurjäätmekogumiseks ja mahutite teiseladustamiseks;
- olmejäätmete kogumiskoht on kavandatud elumajade krundile kõvale aluspinnale juurdepääsutee lähedale, tagatud on prüginähtavale juurdepääs. Jäätmekogumine on võimalik lahendada ka hoones. Jäätmekogumiseks vastavalt Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ ja keskkonnaministri 16.01.2007 määrus nr 4 „Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmekogumise liigitamise alused“. 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 jäätmekogumise liigitamise alused“;
- vajadusel on vajalik ehitusprojekti koostamisel tellida keskkonnaseisundi hindamine kui pinnase väljakaevamisel ilmneb jääkreostust (varasem AKTSIASELTS TALLINNA VESI puhastuskoht);
- juhendada Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- soovitatav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada lisaks nõuete kohasele ventilatsioonile, tarindite radoonikindlad lahendused so hermeetilised esimese

korruuse tarindid (radoonitõkkekile) ja alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon (radoonikaevud);

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;
- Telia Eesti AS tingimused: Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis. Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.
- AKTSIASELTS TALLINNA VESI tingimused: veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise ja rekonstrueerimise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel;
ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- 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).

4.2.3 Tuleohutuse tagamine

Planeeringuala välistulekustutusvee vajadus on 10 l/sek. Välistulekustutusvesi 10 l/s on tagatud Matka tee – Randvere tee ristmikul paiknevast hüdrantist. vt. joonis nr 3 „Tehnovõrkude koondplaan”.

- Hoone tulepüsisivusklass 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 tuletõkkesektsiooni 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;
- Ehitise kustutamiseks vajalik veevarustuse informatsioon peab olema tulekahju korral kergesti kättesaadav. Teave veejaotussüsteemi kohta koos veevõtukohtadega 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 Pirita linnaosa üldplaneering

17.septembril 2009. aastal kehtestatud Pirita linnaosa üldplaneeringu järgi asub planeeritav ala väljakujunenud pereelamute alal. Detailplaneeringu lahendus lähtub linnaosa üldplaneeringu põhimõtetest ning krundile on kavandatud pereelamu.

MAAKASUTUS



Skeem nr 1. väljavõte Pirita Linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaanist.



Alale on lubatud kavandada pereelamuid ja kaksik(paaris) elamuid ning lähipiirkonda teenindavaid kaubandus-, teenindus-, haridus-, tervishoiu- ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, tehnootitisi, parke, haljasalasid, mängu- ja spordiväljakuid jms.

Kontaktala maakasutus linnaosa üldplaneeringu alusel



Alale võib kavandada väikeelamuid (pereelamuid, kaksik(paaris-) elamuid, ridaelamuid ja 2-korruselisi kuni 6 korteriga korterelamuid ning lähipiirkonda teenindavaid kaubandus-, teenindus-, haridus-, tervishoiu- ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, tehnootitisi, parke, haljasalasid, mängu- ja spordiväljakuid jm

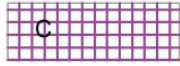


Alale võib kavandada üldkasutatavaid hariduse, teaduse, kultuuri, sakraal, tervishoiu, sotsiaalhoolekande, spordi- ja vabaaja harrastusega jm taolisega seonduvaid asutusi ja ettevõtteid



KORTERELAMUTE ALA (OLEMASOLEV/PERSPEKTIIVNE)

Alale on lubatud kavandada väikeelamuid, kuni 3- korruselisi korterelamuid ja lähipiirkonda teenindavaid kaubandus-, teenindus-, haridus-, tervishoiu- ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, tehnehitisi, korterelamute vahelisi parke, haljasalasid, mängu- ja spordiväljakuid jms.



SEGAFunktsiooniline ala

Alale võib kavandada kaubandus-, teenindus- ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, ühiskondlikke hooneid, alakorrusel paiknevate kaubandus- teenindusruumidega elamuid, tehnoehitisi, parklaid, parke, haljasalasid, mängu- ja spordiväljakuid jms

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 ei paikne Tallinna kaugküttepiirkonnas.

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

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

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 ehitusprojektis. Olmejäätmed kogutakse liikide kaupa sorteeritult eraldi jäätmekonteineritesse.

Tallinna Linnavolikogu 09.05.2025 otsusega nr 20 „Neiuvaiba tee 6 kinnistu detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Pirita linnaosas“ määratud lähteseisukohad ja lisatingimused.

Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

- *kavandada planeeritavale kinnistule üks üksikelamu. Abihoone funktsiooniga ruumid kavandada üksikelamu mahtu;*

Planeeringulahendus arvestab lähtetingimusega, nõue on seatud p. 4.1.

- *planeeritav hoonestusala kavandada väljapoole Mähe oja ehituskeeluvööndit ehk väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas ning vähemalt 4 m kaugusele krundi piirist. Krundi piirile lähemale hoonestusala kavandamisel on vajalik naaberkrundi omaniku nõusolek ja tuleohutuse nõuete tagamine*

Planeeringulahendus näeb ette hoonetusala kavandamise 5-8 m kaugusele Randvere tee 49 kinnistust ja 4 m kaugusele Neiuvaiba tee 4 kinnistust. Hoonetusala on kavandatud 2 m kaugusele Randvere tee 51 kinnistust. Lahendusel on kinnistuomaniku nõusolek, vt. Lisa 1.2.4.

- *üksikelamu kavandamisel lähtuda piirkonna hoonestuse väljakujunenud üldilmest ja hoonestuslaadist;*

Planeeringus on seatud arhitektuurinõuded p. 4.1 mis tagavad piirkonnale iseloomuliku ja väljakujunenud hoonestuse üldilme ja vastavuse piirkonna hoonestuslaadile.

- *näha ette sillaga lahendus juurdepääsutee kavandamiseks üle Mähe oja;*

nõue on seatud ehitusprojekti koostamiseks p. 4.2

- *teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele;*

Detailplaneeringulahendus on krundi sisene liikluslahendus, mille koostamisel võetakse arvesse Eesti standardi nõudeid.

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

uus parkimise normatiiv on kinnitatud Tallinna Linnavalitsuse korraldusega 29.07.2025. Planeeringuala paikneb rohelises tsoonis, mille kohaselt peab üksikelamu kavandatud suletud brutopinna kohta ette nägema 9 parkimiskohta, argumente ei ole võimalik rakendada. Parkimiskohtade arvutuses on aluseks võetud Lisa 2 Parkimiskohtade arvu normid „rida- ja üksikelamud- vähemalt üks parkimise koht korteri kohta (asukohapõhine)“. Mis tähendab „asukohapõhine“, ei ole võimalik leida

- *sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Sademevett naaberkiinnistule ja tänavamaale mitte suunata;*

Detailplaneeringu lahendus lähtub normidokumendist

- *valida planeeritava hoonestusala ja juurdepääsutee asukoht maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust säästev;*

Detailplaneeringu lahendus arvestab esitatud lähtetingimusega.

- *teostada planeeringualal ja sellest 10 m ulatuses Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine. Kanda joonistele säilitavate puude võrade ulatus koos väärtusklassi tähistava värvilahendusega. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine, vajadusel korrigeerida detailplaneeringu lahendust*

Koostatud on haljastuse inventuur, vt Lisa 3.1

- säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada

lahendus arvestab maksimaalselt olemasolevate puude säilitamisega. Hoone ehitamisel arvestada vajadusega kaitsta säilivaid puid.

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

seletuskirjas on esitatud asendusistutuse arvutus p. 3.5

- 4.13 määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:
 - 4.13.1 projekteerimisel hinnata vajalikke radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“, radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised;
 - 4.13.2 hoone projekteerimisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määrusega nr 41 „Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030“;
 - 4.13.3 arvestada Eesti standardi EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega;
 - 4.13.4 tehnoseadmete (ventilatsioon, generaatorid, soojuspumbad, kliimaseadmed, jahutus jms) tekitatav müra ei tohi ületada kinnistu piiril müra normtasemeid, vastavalt keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust;
 - 4.13.5 juurdepääsuteeks Mähe ojale silla rajamiseks veesiseste tööde tegemisel on vajalik Keskkonnaametilt taotleda veekeskkonnariskiga tegevuse registreering, kui veekogusse paigutatakse 5-100 m³ koguses tahkeid aineid.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on seatud, vt. p. 4.2

Vastavus koostatud uuringutele

Detailplaneeringu lahendus vastab koostatud haljastuse inventeerimise aruandele.

6. Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Planeeringulahendust on võrreldes eskiislahendusega muudetud järgnevalt:

Planeeringulahendusele on tellitud võrguvaldajate tehnilised tingimused ja koostatud on tehnovõrkude lahendus.

II Joonised

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

Planeeringu koostaja

Maarja Zingel