

### **Evelin Paimets ameti arhitekt:**

1) Asendiplaanil on märgitud haljastuse osakaaluks 39%, seletuskirjas aga 40%. DP-ga on ette nähtud 40%. Kuidas on võimalik, et muudatusprojektis on terrasside alad kavandatud oluliselt suuremad, aga haljastuse osakaal on sama. Palun esitada tõesed andmed ja kavandada DP tingimustele vastav lahendus. Tuua eraldi välja haljastuse alla jääva ala osakaal ja kõvakattega (sh terrasside) ala osakaal. DP järgi on 30% haljasala nõue. Tõesed andmed esitatud asendiplaani joonisel.

2) Hoovimaja (pos 2) läänepoolsed terrassid on kavandatud nõlva peal. Terrasside ala muuta kitsamaks. Tagada DP-ga ette nähtud haljastuse osakaal.

Tegelikus olukorras ei ole nõlv selles asukohas nii järsk – kõrguste vahe naaberkrundiga on ligikaudu 20 cm. Kõrguste erinevus lahendatakse sujuva üleminekuga ning vajadusel betoonsokliga piirdeaia abil. Nõlva pealt on terrass ära võetud.

3) Varikatused, mis on suuremad kui 2 m<sup>2</sup>, kavandada hoonestusalasse. Lisada varikatuste mõõdud. Kõik varikatused on 1,9 m<sup>2</sup>, gabariidid 1000mm ja 1900mm. Näidatud korruse plaanil.

4) Asendiplaani tingimärkides on märgitud avatud galerii, aga asendiplaani joonisele ei ole märgitud. Igale korruse plaanile lisada avatud galerii viide. Parandatud asendiplaanil.

5) Asendiplaanile lisada haljasriba ja parkimisala mõõtmed. Vahepere tee äärde kõnnitee ja parkimisala vahel tagada vähemalt 5 meetri laiune haljasriba tänavahaljastuse nõude tagamiseks. Parkla ja haljasriba mõõtmeid ei ole muudatusprojektis muudetud ning need vastavad eelprojekti kooskõlastatud lahendusele. Parandatud asendiplaanil, lisatud mõõtkett.

6) Detailplaneeringuga on määratud kolmekordse hoone mahu suuruseks max 150 m<sup>2</sup>, mille eesmärk on liigendada hoone mahtu ja vähendada kolmanda korruse visuaalset mõju linnaruumile. Kavandatud varjestusvõre on küll avatud, aga ei ole kooskõlas DP põhimõttega, omab vaid visuaalset mõju hoone mahule, aga puudub funktsionaalsus. Palun lahendust muuta ja varjestuse võre eemaldada. Vastus oli saadetud otse Evelin Paimetsile 23.10.2025 eraldi kirjaga (antud kiri on samuti lisatud)

7) Seletuskirja lisada võrdlus kõikidele DP tingimustele vastavuse kohta. Muudatusprojekt varasemalt käsitles võrdlust EP ja PP vahel. Lisatud võrdlus ka DPga.

8) Palun täpsustada kas panipaigad on hoone või rajatis. Panipaigad on katusega, seintega ja ustega, kuid vertikaalse puitlaudise vahele jäävad ligikaudu 1,5–2 cm vahed ning laudis lõpeb enne katust umbes 10 cm kõrgusel. Seetõttu ei ole tegemist täielikult suletud konstruktsioonidega ning käsitleme neid rajatisena ja projektis rajatisena märgitud.

### **KEKO - Läbivaatuse märkused Kädi Pant ehitusõiguste menetleja**

1. Kas uushaljastus istutatakse panipaikade kohale? Muudatusi peab käsitlema ka MA projektis. Kas esitatud lahenduses on tagatud nõuded istikutele? MA osa pole muudetud, on vaid nihutatud ühte istutatavat taime just panipaiga juures. MA muudatus on kajastatud asendiplaanil.

2. Esitada kohtlõiked puudest pos 17-19, millest järeldub, et töödega puude kasvutingimusi ei kahjustata. Lõikele märkida puude tüve läbimõõt, võra ulatus ja eeldatav juurestiku ulatus (lähtuda

juurestiku kaitsealast), olemasoleva maapinna kõrgusjoon, kaeviku serva kaugus tüvest ning projekteeritav lahendus (kaeve sügavused, kihid jms) koos kaevetööde alaga.

Projekteeritud terrassi lahendust on muudetud sedasi, et puude juurestiku kaitsealasse terrassi ükski osa ei ulatu. Asendiplaanile on lisatud olemasolevate puude kaitseviisi skeem

### **Catherine Vera Lavrik - TLPA Ehitusosakond**

1. Ei leia põhjendatud taotlust, miks on vajalik muudatusprojekti eraldi menetlemine (miks ei saa muudatusprojekti esitada kasutusloa taotlemisel).

Esitatud on muudatusprojekt, sest edasiarendatud põhiprojekt sisaldab muudatusi võrreldes ehitusloa saanud projektiga.

2. Palun muudatusprojekti dokumentides - tiitellehel, seletuskirja päises, joonistel - selgelt välja tuua, et tegu on ehitusprojekti muudatusega ehk muudatusprojektiga.

Parandatud

3. Palun korruste plaanidel välja tuua terrasside ja rõdude pinnad.

Parandatud

4. Kui projekteeritakse panipaigad, siis kinnistule kavandatakse 3 hoonet, mitte 2. Kinnistu ehitiste alune pind peab olema ka suurem kui 450m<sup>2</sup>, muud näitajad ka muutuvad. Palun täpsustada kinnistu tehnilised andmed.

Parandatud, kokku on 3 ehitist (kaks hoonet ja üks rajatis) Hoonete alune pind on 450 m<sup>2</sup> (DP nõue)

5. Esitada muudatusprojektis panipaikade hoone tehnilised näitajad.

Lisatud asendiplaani joonisele

6. Palun lõigetele markeerida olemasoleva ja projekteeritud maapinna keskmine kõrgus. Täpsustada hoonete kõrgus maapinnast.

Lisatud vaadetele ja lõigetele

7. Täpsustada ka hoonete abs h:  $2.40+9.74=12.14\sim 12.1\text{m abs}$ ;  $2.40+6.65=9.05\sim 9.1\text{m abs}$ .

Täpsustused asendiplaanil ja vaadetel, lõigetel

8. Täpsustada Vahepere tn 1b/1 korterelamu laius, 1.korruse plaani kohaselt on suurema korterelamu laius 12.9, mitte 14.1m.

Parandatud

9. Muudatusprojekti AR-seletuskirjas ja korruste plaanidel ei ühti mõnede korterite (3, 6, 7) pinnad. Täpsustada korterite pinnad ja elamute suletud netopind.

Parandatud

10. Palun TO-seletuskirjas kirjeldada muudatused võrreldes ehitusloa saanud projektiga.

TO-osas muudatusi ei ole

11. AR-seletuskirjas p.VIII ja TO-seletuskirjas p.3 on hoonete kõrgused erinevad.

Parandatud

12. Kuna muutub sademevete ärajuhtimise lahendus, lisada tehnovõrkude koondplaan. Kas paikapikadesse elektriühendust (valgustust) ei projekteerita?

Muudetud tehnovõrkude koondplaan on lisatud. Iga panipaika tuleb valgustus.

13. Käsitlemata on päikesepaneelide osa muudatus (ehitusloa projektiga oli Vahepere tn 1b/1 hoone katusele nähtud ette 33 päikesepaneeli koguvõimsusega 15 kW, muudatusprojektiga on kavandatud 24 päikesepaneeli koguvõimusega 10,4 kW).

Katuse plaanile lisatud päikesepaneelid

14. Korterelamu õhksoojuspumba välisosa oli ehitusloa projektis kavandatud Vahepere tn 1a kinnistu piirist 2,0 m kaugusele, muudatusprojektis on kaugus kinnistu piirist 1,2 m. Kirjeldada, kuidas tagatakse õhksoojuspumba välismüra normtasemed Vahepere tn 1a kinnistu piiril. Soojuspumba välisosa müratasest hinnatakse vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71. Määruse lisa 1 järgi rakendatakse tehnoseadmete müra puhul tööstusmüra sihtväärtusi ning vastavust võrreldakse müratundlikel aladel (elamu-, haridus-, tervishoiu- jm alad). Vahepere tn 1a juhtotstarve ei ole elamumaa ning sinna ei rajata eluruumi; seetõttu ei ole mõistlik hindamiskoht selle krundi piir, vaid lähim müratundlik ala — antud juhul lähim elamu, mis paikneb u 19 m kaugusel välisosast. Arvutus vabas heliväljas näitab, et kaugusel 19 m on seadme ekvivalentne müratase oluliselt alla II kategooria öise sihttaseme 45 dB(A). Lisaks on välisosa ümber ehitatud seinad, mis blokeerivad heli liikumist nii elamu kui ka Vahepere 1a kinnistu suunas. Kinnistupiiri ja soojuspumba vahele on projekteeritud ka haljastust, et tekkivat heli hajutada. Vajadusel rakendatakse öist madalpöörete režiimi, et tagada varuga vastavus.

**Aleksandr Skoromnõh, Ohutusjärelvalve büroo, nõunik:**

1. Teie poolt edastatud Vahepere tn 1b korterelamu muudatusprojekt ei sisalda seletuskirjas tuleohutus osa.

EP ja PP vahel ei ole tuleohutuse osas muudatusi. Lisatud on PP tuleohutuse seletuskiri

**Liina Kanarbik (Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakond):**

1. Ringmajanduse osakond palub jäätmemahutite muudatust ja lisab järgmised märkused: 1. 10-korteriga elamule ei ole sobilik kavandada süvakogumismahuteid. Meie teada on turul kõige väiksem süvamahuti 800L, mistõttu võtavad süvamahutid palju ruumi ja hiljem on raske neid muuta/vajadusel lisamahuteid lisada. Süvamahutite puhul tuleks arvestada: 800L bio, 800L klaaspakend (mõlema tühendus 1x kuus), 800L-1,3m<sup>3</sup> plast+metallpakend, 0,8-1,3m<sup>3</sup> paber+papp, 0,8-1,3m<sup>3</sup> segaolme (kõigi tühendus 2x kuus). Seetõttu sobivad väikeste kortermajade puhul maapealsed mahutid/jäätmemaja ehitus. Jäätmemahutite suurused ja arvu saab Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE, Tallinna Linnavolikogu 9.03.2023 määrus nr 3) lisast 3 ning segaolmejäätmete mahutite arvelt arvestada plast+metallpakendi ja klaaspakendi mahutid. Seega sobiks 10-korterile maapealsed mahutid: 140L bio, 240L klaaspakend, 600- 800L plast+metallpakend, 600-800L paber+papp, 800L segaolme.

Süvamahutid on säilitatud, kõige väiksemad ja kitsamad 5tk - bio, klaas, plast+metall, paber+papp, segaolme.

Samuti asuvad üle tee avalikud konteinerid klaaspakendi, paberi/papi ning plasti ja metalli pakendi jaoks:



2. Jäätmemaja, -mahutite paigutamisel järgida JHE § 21. Jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele esitatavad nõuded. Lisada seletuskirja ning asendiplaanile kavandatavad mahutid koos suuruse, arvu ja kogutava jäätmeliigi nimetusega.

[Nõuded täidetud.](#)

3. Koguda ehitamisel tekkivad jäätmed liigiti JHE nõudeid arvestades (st liigiti tuleb koguda ja jäätmekäitlejale üle anda jäätmeliike võimalikult suures ulatuses). Järgmises etapis tuua välja tekkivate jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad).

[Lisatud](#)

4. Lisada seletuskirja lause: Säilitada üleandmisaktid (jäätmekäitleja väljastatud dokumendid, kviitungid jm), mis tõendavad ehitus- ja lammutusjäätmete sorteeritult nõuetekohast üleandmist taaskasutamiseks või ladestamiseks ning esitada need kasutusloa taotlemisel

[Lisatud](#)