

**Projekteerija:**

OÜ Ferrysan
MTR reg nr: EEP002230
Muskaadi 14
Saue linn 76506
Saue vald, Harjumaa
Reg.nr.11203491
Tel. +372 522 1744
e-mail: ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr: 01-20

Menetluse nr: DP041980

Tellij: Tallinna Linnavalitsus

Vabaduse väljak 7
Tallinn 15198
Harju maakond
E-post: tlpa@tallinnlv.ee
tel. 640 4375

Huvitatud isik:

Urmas Teeorg

Mähe-Kaasiku tee 14
Tallinn 11911
E-post: urmasteorg@gmail.com
Tel: +372 5345 3105

HARJUMAA, TALLINN, PIRITA LO

**MÄHE-KAASIKU TEE 14 KINNISTU
DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc

TALLINN 2025

DETAILPLANEERING

KÖITE SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	4
2. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.....	4
3. PLANEERINGUS KAVANDATU	5
3.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	5
3.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	6
3.3. Kruntide ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad	6
3.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	8
3.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	8
3.5.1 Haljastus	8
3.5.2 Heakord	9
3.5.3 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus.....	9
3.5.4 Jäätmekäitlus	11
3.6. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	11
3.7. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	12
3.8. Müra ja vibratsioon	12
4. TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	15
4.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine	15
4.2. Ühisveevarustuse ja –kanaliseerimise (ÜVK) võrkude ehituse maht.....	15
4.3. Sademevee käitlus.....	15
4.3.1. Sademevee käitluse nõuded ja põhimõtted.....	15
4.3.2. Geoloogilised tingimused	16
4.3.3. Sademevee vooluhulk ja käitlemine	18
4.4. Sidevarustus	18
4.5. Elektrivarustus	18
4.6. Tuletõrjeveevarustus	18
4.7. Soojavarustus	18
5. KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED.....	19
5.1. Kehtivad kitsendused	19
5.2. Planeeritud kitsendused	19
5.2.1 Servituutide seadmise vajadus	19
5.2.2 Avalikuks kasutamiseks määratavad teed	20
6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS	20
6.1. Olulisemad arhitektuurinõuded.....	20
6.2. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks.....	21
6.3. Pinnase radoonisisaldusest tulenevad nõuded	22
6.4. Tuleohutusnõuded.....	22

6.5. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas.....	23
7. KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE, LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE. AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE NING LÄHTEDOKUMENTIDELE	23
7.1. Kavandatu vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	23
7.2. Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	24
7.3. Vastavus algamise korralduses esitatud tingimustele	24
7.4. Planeeringus kavandatu vastavus Pirita linnaosa üldplaneeringule.....	25
7.5. Kehtiv detailplaneering	28
7.6. Vastavus siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”	28
7.7. Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 03. mai 2006 määrusele nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventariseerimise kord“ ja Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“ ning haljastuse hinnangust tulenevad soovitusel.....	28

JOONISED

Joonis 1: Asukohaskeem M 1:5000

Joonis 2: Põhijoonis M 1:500

Joonis 3: Tehnovõrgud M 1:500

SELETUSKIRI

1. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Detailplaneeringus käsitletav Mähe-Kaasiku tee 14 kinnistu paikneb Pirita linnaosas, Merivälja aedlinna asumis, Tallinna kesklinnast ca 6 km kirdesuunas. Detailplaneeringuala paikneb olemasoleva hoonestuse vahel Merivälja tee ja Mähe-Kaasiku tee vahelises kvartalis. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,63 ha.



Joonis 1.  Mähe-Kaasiku tee 14

(foto Maa-ameti fotoladu, <http://www.maaamet.ee/fotoladu/>, pildistamise aeg 05.05.2017)

2. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Tuginedes väljakujunenud olukorrale, planeeringuala lähipiirkonna ruumilise keskkonna analüüsile ja Tallinna Linnavolikogu 17.09.2009 otsusega nr 179 kehtestatud Pirita linnaosa üldplaneeringule on käsitletava ala ruumilise arengu eesmärgiks täiendada Merivälja asumis, põhiliselt üksikelanutega hoonestatud alal asuvat arendamata ala korrastatud, kvaliteetse ja turvalise elukeskkonnaga.

Detailplaneeringus on ette nähtud kavandada kruntidele hoonete ehitusalad ja ehitusõiguse ulatus, mis arvestab väljakujunenud ehitusliku keskkonnaga ja muinsuskaitseliste ning keskkonnakaitseliste piirangutega. Hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus. Detailplaneeringus määratakse Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndi alale püstitatava uue hoonestuse olemasolevat stiililist ja ajastulist arhitektuurset keskkonda arvestavad tingimused. Kavandatakse hoonestuse

üldist mastaapi, perspektiivvaateid, siluetti ja muud paigale iseloomulikke arvestav elamuala. Erinevat tüüpi elamute (üksikelamud ja kahe sektsiooniga elamud) püstitamisega mitmekesistatakse kvartali ja ka piirkonna elamustruktuuri.

3. PLANEERINGUS KAVANDATU

3.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud 11143 m² suuruse Mähe-Kaasiku tee 14 90% elamumaa ja 10% ärimaa sihtotstarbega katastriüksuse jagamine 9-ks krundiks ja sihtotstarvete muutmine järgmiselt:

Krunt pos nr 1 aadressi ettepanekuga Mähe-Kaasiku tee 18

krundi pindala: 1510 m²

katastriüksuse sihtotstarve: 100% elamumaa (E)

krundi kasutamise sihtotstarve: 100% üksikelamu (EE)

Krunt pos nr 2 aadressi ettepanekuga Mähe-Kaasiku tee 16

krundi pindala: 1500 m²

katastriüksuse sihtotstarve: 100% elamumaa (E)

krundi kasutamise sihtotstarve: 100% üksikelamu (EE)

Krunt pos nr 3 aadressi ettepanekuga Mähe-Kaasiku tee 16a

krundi pindala: 1948 m²

katastriüksuse sihtotstarve: 100% elamumaa (E)

krundi kasutamise sihtotstarve: 100% kahe korteriga elamu (EE2)

Krunt pos nr 4 aadressi ettepanekuga Mähe-Kaasiku tee 14a

krundi pindala: 1803 m²

katastriüksuse sihtotstarve: 100 % elamumaa (E)

krundi kasutamise sihtotstarve: 100% kahe korteriga elamu (EE2)

Krunt pos nr 5 aadressi ettepanekuga Mähe-Kaasiku tee 14

krundi pindala: 1505 m²

katastriüksuse sihtotstarve: 100% elamumaa (E)

krundi kasutamise sihtotstarve: 100% üksikelamu (EE)

Krunt pos nr 6 aadressi ettepanekuga Mähe-Kaasiku tee 12

krundi pindala: 1504 m²

katastriüksuse sihtotstarve: 100% elamumaa (E)

krundi kasutamise sihtotstarve: 100% üksikelamu maa (EE)

Krunt pos nr 7 aadressi ettepanekuga Mähe-Kaasiku tee T5

krundi pindala: 624 m²

katastriüksuse sihtotstarve: 100 % transpordimaa (L)

krundi kasutamise sihtotstarve: 100% tänav (L)

Krunt pos nr 8 aadressi ettepanekuga Merivälja tee T14

krundi pindala: 480 m²

katastriüksuse sihtotstarve: 100% transpordimaa (L)

krundi kasutamise sihtotstarve: 100% tänav (L)

Krunt pos nr 9 aadressi ettepanekuga Mähe-Kaasiku tee T6

krundi pindala: 268 m²

katastriüksuse sihtotstarve: 100% transpordimaa (L)

krundi kasutamise sihtotstarve: 100% tänav (L)

3.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringualale on kavandatud kompaktne hoonestus. Hoonestusala on määratud säilitades maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Merivälja tee poole kavandatakse kõrghaljastusega haljaspuhver. Mähe-Kaasiku tee pool on kruntide pos 1 ja 3 hoonestusala kavandatud 5,0 m kaugusele, krundil pos 2 8,0 m kaugusele (tulenevalt reoveepumpla kaitsevööndist) Mähe-Kaasiku tee poolsest piirist. Alal oleva kõrghaljastuse tõttu on hoonestusala määratud võimalikult väljapoole puudegruppe. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on esitatud põhijoonisel.

Planeeritavad hooned ei mõjuta naaberhoonete insolatsioonitingimusi, kuna lähimad elamud paiknevad planeeritavatest hoonetest piisaval kaugusel.

3.3. Kruntide ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Käesolevas detailplaneeringus on elamumaa sihtotstarbega kruntidele pos nr 1 kuni 6 määratud ehitusõigus **kuni kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega üksikelamu (pos 1, 2, 5, 6) ja kahe 2 korteriga elamu (pos 3, 4) ning iga elamu juurde kuni kahe ühekorruselise (maapealne) abihoone** püstitamiseks. Krundi hoonestustiheduse koefitsient arvutatakse hoonete (elamu+abihoone) lubatud suurima suletud brutopinna jagamisel krundi pindalaga. Planeeritavate elamukruntide hoonestustihedus on kuni 0,25. Ühepereelamu kruntide täisehitus on lubatud kuni 15% ning kahe sektsiooniga elamu kruntidel kuni 20%.

Põhihooned on lubatud ehitada kuni kahekorruselised, abihooned ühekorruselised. Põhihoone mahus on lubatud ühe maa-aluse korruse rajamine ning maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 m. Abihoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 4 m. Hoonete suurim lubatud absoluutne kõrgus on määratud hoonestusala olemasolevast keskmisest maapinnast. Hoone kõrgusesse arvestada hoone kõrgus koos katusel asuvate piirete, tehnoseadmetega vms.

Parkimine lahendatakse omal krundil.

Krunt pos nr 1

- hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)
- hoonete lubatud suurim maapealne / maa-alune ehitisealune pind: 225 m² / 200 m²
- hoonete lubatud suurim brutopind (maapealne / maa-alune): 375 m² / 200 m²
- põhihoone suurim lubatud korruselisus (maapealne / maa-alune): 2 / 1
- abihoone suurim lubatud korruselisus (maapealne / maa-alune): 1 / -

- põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast / abs. kõrgus: 9 m / 12,7 m
- abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast / abs. kõrgus: 4 m / 7,7 m

Krunt pos nr 2

- hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)
- hoonete lubatud suurim maapealne / maa-alune ehitisealune pind: 225 m² / 200 m²
- hoonete lubatud suurim brutopind (maapealne/ maa-alune): 375 m² / 200 m²
- põhihoone suurim lubatud korruselisis (maapealne / maa-alune): 2 / 1
- abihoone suurim lubatud korruselisis (maapealne / maa-alune): 1 / -
- põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast / abs. kõrgus: 9 m / 12,65 m
- abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast / abs. kõrgus: 4 m / 7,65 m

Krunt pos nr 3

- hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)
- hoonete lubatud suurim maapealne / maa-alune ehitisealune pind: 385 m² / 200 m²
- hoonete lubatud suurim brutopind (maapealne/ maa-alune): 485 m² / 200 m²
- põhihoone suurim lubatud korruselisis (maapealne / maa-alune): 2 / 1
- abihoone suurim lubatud korruselisis (maapealne / maa-alune): 1 / -
- põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast / abs. kõrgus: 9 m / 13,10 m
- abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast / abs. kõrgus: 4 m / 8,10 m

Krunt pos nr 4

- hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)
- hoonete lubatud suurim maapealne / maa-alune ehitisealune pind: 360 m² / 200 m²
- hoonete lubatud suurim brutopind (maapealne/ maa-alune): 450 m² / 200 m²
- põhihoone suurim lubatud korruselisis (maapealne / maa-alune): 2 / 1
- abihoone suurim lubatud korruselisis (maapealne / maa-alune): 1 / -
- põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast / abs. kõrgus: 9 m / 13,25 m
- abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast / abs. kõrgus: 4 m / 8,25 m

Krunt pos nr 5

- hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)
- hoonete lubatud suurim maapealne / maa-alune ehitisealune pind: 225 m² / 200 m²
- hoonete lubatud suurim brutopind (maapealne/ maa-alune): 375 m² / 200 m²
- põhihoone suurim lubatud korruselisis (maapealne / maa-alune): 2 / 1
- abihoone suurim lubatud korruselisis (maapealne / maa-alune): 1 / -
- põhihoone suurim lubatud kõrgus maaomapiinnast / abs. kõrgus: 9 m / 12,9 m
- abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast / abs. kõrgus: 4 m / 7,9 m

Krunt pos nr 6

- hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)
- hoonete lubatud suurim maapealne / maa-alune ehitisealune pind: 225 m² / 200 m²
- hoonete lubatud suurim brutopind (maapealne/ maa-alune): 375 m² / 200 m²
- põhihoone suurim lubatud korruselisis (maapealne / maa-alune): 2 / 1

- abihooone suurim lubatud korruselisus (maapealne / maa-alune): 1 / -
- põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast / abs. kõrgus: 9 m / 12,6 m
- abihooone suurim lubatud kõrgus maapinnast / abs. kõrgus: 4 m / 7,6 m

Kruntidele on lubatud püstitada alla 20 m² suuruse ehitisealuse pindalaga väikeehitisi nagu näiteks pargipaviljon või katusealune. Neid võib rajada ehitusõigusega määratud hoonetealuse pinna ulatuses väljapoole hoonestusala, arvestades arhitektuurse sobivuse, väärtusliku kõrghaljastusega ning kujadega. Täpne asukoht määratakse ehitusprojekti.

3.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga, kerge langusega läänesuunas, kõrguste vahemik abs. +3,41 m kuni abs. +4,56 m. Vertikaalplaneerimisega maapinda oluliselt mitte tõsta, maapinna tõstmine on lubatud ainult hoonestusalal, juurdepääsuteel, parkimisalal ja nende vahetus ümbruses. Krundi maapinda mitte tõsta kõrgemale ümbritsevate kruntide maapinnast ning vältida sademevee valgumist naaberkinnistule. Täpsem vertikaalplaneerimise lahendus anda hoonete ehitusprojekti koosseisus.

Hoone ümber, kõvast katendist vabadele aladele, rajada muru. Murualalt ei tohi sademeveed valguda naaberkinnistutele, vaid tuleb immutada pinnasesse omal krundil või kavandada sademevee kogumine vahemahutisse, mida kasutada haljastuse hooldamisel. Ehitusprojekti koostamisel tuleb täpsustada pinnavee tase ja vastavalt sellele otsustada, milliseid meetmeid saab kasutada sademevee immutamisel. Juurdepääsutee äärde planeerida vajadusel sademevee imbumist soodustavad meetmed (imbtunnel, nõva, imbpeenar). Vt. täpsemalt ptk 4.3 Sademevee käitlus.

3.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.5.1 Haljastus

Pirita linnaosa üldplaneeringu kohaselt on välisruumi tüübiks aedlinn. Sellest tulenevalt on elamumaa haljastuse protsendiks määratud minimaalselt 40%. Merivälja tee poole kavandatakse mitmerindelise haljastusega haljaspuhver, mis vähendab liikusest tulenevat müra ning saastet. Mähe-Kaasiku tee äärde on planeeritud haljastus, et eraldada teemaa planeeritud elamukruntidest.

Planeeritud ala kohta on arborist Eve-Viktoria Lasberg septembris 2021 koostanud Mähe-Kaasiku tee 14 ala puittaimestiku haljastusliku hinnangu. Hinnangu tulemused ning likvideeritav ja planeeritud kõrghaljastus on kantud detailplaneeringu joonistele. Väärtuslikeks ja olulisteks hinnatud puid tuleks alal võimalikult palju säilitada.

Alal kasvavad harilikud kuused, harilikud männid, harilik saar, hallid lepad, harilikud hobukastanid, harilikud toomingad, sookased, arukased, raagremmelgad, kuldkased, harilik elupuu, hapu kirsipuud, aed-õunapuud, haralised ploomipuud ja hõberemmelgad. Põõsastest on kasvamas näärelehise kibuvitsa sort ``Plena`` ning ungari sirel ja harilik vaarikas. Kõige väärtuslikumateks puudeks on planeeringuala põhjaosas kasvavad harilikud männid, lisaks grupiti ka soo- ja kuldkased.

Alale sobib juurde istutada erinevaid männiliike, kaski ja sangleppasid. Uusistutuseks on soovitatav kasutada puude kitsavõralisi vorme, mis ei nõua nii suurt kasvuala. Kõrghaljastusele lisaks kavandada madalhaljastust, nt hekke või vabakujulisi erineva kõrgusega põõsarühmi. Suuri puud tuleks istutada juurde eelistatult tänavate äärde. Haljasalad kavandada kompaktsed.

Täpsed haljastuse rajamise põhimõtted ja asendusistutus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

3.5.2 Heakord

Planeeringuala on ette nähtud heakorrastada. Suurte kõvakattega pindade asemel kavandada pigem vett läbilaskvad pinnad, sillutis, murukivi vms. Elamukruntide siseteed ja platsid katta kõva kattega, mis ei tohi ulatuda puutüvedele lähemale kui 2,0 m. Hoonete ümber, teedest vabadele aladele, rajada murupind. Haljastamisel peale ehitustööde lõppemist kasutada ära varem kooritud huumusmuld. Vastavalt koostatud puittaimede dendroloogilisele hinnangule võib puude oksti tagasi lõigata ning kujundada võra sobivaks, kui puud on hoonele lähemal kui 5 meetrit. Säilitavate puude ümbruses on keelatud pinnase tihendamine, mehaniseeritud kaevetööd ja maapinna kõrguse muutmine. Likvideerida tuleb varem raiesse määratud IV ja V väärtusklassi puud. Eemaldada tuleb sookaskede rühmast ala idaosas ja mändide rühmast põhjaosas IV väärtusklassi puud, mis parandab allesjäävate puude kasvutingimusi. Tugevalt pügatud hõberemmelgad on oluliste vigastuste ja seenhaiguste tõttu oma väärtuse kaotanud, need puud on soovitatav likvideerida.

Elamukrundid on ette nähtud piirata piirdeaiaga ja/või hekiga, mis tagab kinnistu korrashoiu ja turvalisuse.

Olmejäätmete kogumine lahendatakse omal krundil. Planeeritud elamute teenindamiseks vajalikud jäätmekonteinerid on ette nähtud paigaldada krundi sissesõidutee äärde. Täpne konteinerite paiknemise lahendus antakse ehitusprojekti.

3.5.3 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude selgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“.

Esitatud planeerimislahendus toob endaga kaasa puude likvideerimise vajaduse. Likvideeritavate puude hulgas on neli III väärtusklassi puud ning kümme IV väärtusklassi puud. Lisaks tekib planeeritava Mähe-Kaasiku tee ja Merivälja tee vahelise kergtee rajamisega vajadus ühe harilikest kuuskedest koosneva IV väärtusklassi puuderea likvideerimiseks. Selles puudereas on 18 puud, millest 5 või 6 peenemat tuleks dendroloogide hinnangul välja raiuda, et jämedamatele puudele jätkuks kasvuruumi. Seetõttu on asendusistutuse arvutuse tegemisel sellest puuderivist arvestatud 13 suurema puuga. Kokku nähakse ette likvideeritavana 27 asendusistutuse vajadusega puud. Lisaks likvideeritakse osa tänava maa-alale jäävast III väärtusklassi hariliku kuuse hekest ning üks III väärtusklassi põõsarühm. Eeldatav asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 437.

Likvideeritavate puude asemele tuleb vastavalt arvutustulemustele istutada uued puud või põõsad.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

$$D_1 \cdot (k_1 + k_2 + k_3) / 3 = \text{haljastuse ühik}$$

kus D_1 – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;

k_1 – raiutava puuliigi koefitsient;

k_2 – raiutava puu väärtuskoefitsient;

k_3 – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses 0,5)

Tabel 1. Detailplaneeringus ettenähtud vajadusel likvideeritavad ning asendusistutuse kohustusega puud:

Pos nr	Jrk nr	Likv. puu nr dendro-loogilises inventuuris	Puuliik	Väärtus-klass	D1	k1	k2	k3	Haljas-tuse ühik	Likvi-deerimise põhjendus
1	1	70	Harilik mänd	IV	33	2,5	0,2	0,5	35	Hoonestus
3	2	52	Sookask	III	19	0,5	1,0	0,5	13	Hoonestus
	3	54	Sookask	III	22	0,5	1,0	0,5	15	Hoonestus
	4	55	Sookask	III	18	0,5	1,0	0,5	12	Hoonestus
	5	56	Sookask	III	19	0,5	1,0	0,5	13	Hoonestus
	6	57	Sookask	IV	23	0,5	0,2	0,5	9	Hoonestus
	7	58	Sookask	IV	33	0,5	0,2	0,5	13	Hoonestus
	8	59	Harilik toomingas	IV	20	0,5	0,2	0,5 0,5	8	Hoonestus
	9	60	Harilik toomingas	IV	22	0,5	0,2	0,5 0,5	9	Hoonestus
4	10	13	Sookask	IV	23	0,5	0,2	0,5	9	Hoonestus
5	11	68	Har. elupuu	IV	80	2,0	0,2	0,5	72	Hoonestus
6	12	121	Sookask	IV	22	0,5	0,2	0,5	9	Hoonestus
	13	123	Sookask	IV	16	0,5	0,2	0,5	6	Hoonestus
9	14	7	Har. kuusk puuderida	IV	214	2,0	0,2	0,5	193	Kõnnitee
Mähe-Kaasiku tee T2	15	116	Raag-remmelgas	IV	52	0,5	0,2	0,5	21	Juurdepääs

KOKKU:

437

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib järgnevates projekteerimisstaadiumites muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

3.5.4 Jäätmekäitlus

Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Kinnistul või krundil tekkivad jäätmed, mida ei saa kohapeal taaskasutada, tuleb koguda liigiti ja paigutada vastava jäätmeliigi kogumiseks ettenähtud jäätmemahutisse, viia jäätmejaama või kogumispunkti või anda üle jäätmevedajale või -käitlejale.

Olmejäätmete kogumine lahendada omal krundil. Olmejäätmed koguda vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse. Krundi valdaja peab tagama regulaarse olmeprügi äraveo tegevusluba omava ettevõtte poolt.

Kodumajapidamises tekkivaid biolagunevaid köögi- ja sööklajäätmeid võib koguda biojäätmete mahutisse või kompostida tekkekohal kompostris vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjas ette nähtud tingimustele.

Üksikelamus ja elamumaa sihtotstarbega kinnistul, kus on vähem kui viis korterit, tuleb paberit ja kartongi koguda liigiti ning anda jäätmevedajale üle vähemalt üks kord kvartalis. Kokkuleppel jäätmevedajaga võib need üle anda paberkotis või pappkastis.

Planeeritud elamute teenindamiseks vajalikud jäätmekonteinerid on ette nähtud paigaldada krundi sissesõidutee äärde. Täpne konteinerite paiknemise lahendus antakse ehitusprojektis.

3.6. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdepääs planeeringus kavandatud kruntidele pos nr 2, pos nr 3, pos nr 4, pos nr 5 ja pos nr 6 on ette nähtud planeeringuala läänepiiril paiknevalt Mähe-Kaasiku teelt maha pööravalt uuelst tänavaloigult (krunt pos nr 7). Planeeritud tänavaloigule on ette nähtud sõidutee ning tehnovõrkude rajamine. Kavandatud juurdesõidutee on kõvakattega tee. Krundil pos nr 1 säilib olemasolev juurdepääs Mähe-Kaasiku teelt.

Merivälja tee äärde on detailplaneeringu lahenduses esitatud võimalik kõnnitee asukoht. Kavandata kõnnitee eraldatakse sõiduteest 3,0 m laiuse haljasribaga, kuhu on soovitatav istutada põõsad (arvestades olemasoleva keskpinge kaabelliini kulgemisega). Kõnnitee laiuseks kavandatakse 3,0 m. Planeeringuala lõunaserva on kavandatud Mähe-Kaasiku tee ning Merivälja tee vaheline ühendustee kergliiklejatele.

Mähe-Kaasiku tee ääres kõnnitee hetkel puudub. Sõidutee ja kinnistute vahel on olemas tänavavalgustus.

Merivälja teel on toimiv ühistransport. Bussipeatused jäävad planeeringualast ca 200 meetri kaugusele.

Parkimine on lahendatud oma krundil. Planeeritud parkimiskohtade vajadus on leitud vastavalt 17.09.2020 Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 84 vastu võetud „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Äärelinnas olevatele väikestele elamutele (väikesed eraldi sissepääsuga korterlamud, ridaelamu boksi kõik korterid, ühepereelamud jne) on

ettenähtud minimaalselt kaks parkimiskohta, mis on ka käesolevas detailplaneeringus tagatud.

Tabel 2. Parkimiskohtade kontrollarvutus („Tallinna parkimiskohtade arvu normid“)

pos. nr.	ehitise otstarve	normatiivsete parkimiskohtade arvutus (min. normatiivsete parkimiskohtade arv * korterite arv)	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	ühepereelamu	2 * 1 = 2	2	3
2	ühepereelamu	2 * 1 = 2	2	3
3	ridaelamu (2 korterit)	2 * 2 = 4	4	6
4	ridaelamu (2 korterit)	2 * 2 = 4	4	6
5	ühepereelamu	2 * 1 = 2	2	3
6	ühepereelamu	2 * 1 = 2	2	3

Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

3.7. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Olemasolevat avalikku tänavaruumi ei ole ette nähtud üldjoontes muuta. Nähakse ette võimalus rajada Merivälja teega külgnevale alale kõnnitee ning ühendustee kergliiklejatele Mähe-Kaasiku tee ja Merivälja tee vahel. Planeeritava hoonestuse ja Merivälja tee vahele on kavandatud haljaspuhver.

Uus kvaliteetne ja hea maitsega komponeeritud hoonestus annab piirkonnale lisaväärtuse, heakorrastus väärtustab linnaosa ja Pirita rannaala üldist ilmet.

3.8. Müra ja vibratsioon

Liiklusest tuleneva müra vähendamiseks on kavandatud planeeritud hoonestuse ja Merivälja tee vahele mitmerindelise haljastusega puhervöönd. Hoonete projekteerimisel järgida, et hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul arvestataks naaberhoonete paiknemisega.

Välisõhus leviv müra ei tohi ületada elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid. Ehitiste projekteerimisel peab arvestama sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid". Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ alusel. Liiklusemüra normtasemed elamutes, ühiskasutusega hoonetes nimetatud standardi järgi on: elamu elu- ja magamisruumides 35 dB (päev); 30 dB (öö).

Ehitusaegsed müratasemed ei tohi ületada läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00 –19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasest.

Ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

Arvestada, et maksimaalsed helirõhutasemed müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada KeM määrus nr 71 § 6 lg 2 ja lg 3 välja toodud normtasemeid.

Akukon Eesti OÜ koostas lähtudes käesoleva detailplaneeringu lahendusest alale liikluse müra hinnangu („Mähe-Kaasiku tee 14 kinnistu. Liikluse müra põhjustatud müratasemete hindamine“ Akukon Eesti OÜ, koostatud 13.05.2025, töö nr 230908-1-B).

Järgnevalt on toodud välja töö tulemused ning võimalikud leevendusmeetmed müra vähendamiseks:

Tulemused

Töö tulemusena kaardistati planeeritav olukord päeval ja öisel ajavahemikul. Merivälja tee poolsele alale ulatuvad päeval ajal kuni 65–68 dB müraindikaatori L_d samatugevustsoon ja öisel ajal 55–60 dB müraindikaatori L_n samatugevustsoon. Hoone välispiirdeni ulatuvad päeval ajal $L_{Aeq} = 64$ dB ja öisel ajal $L_{Aeq} = 56$ dB suurune müratase. Sisehoovi ulatuvad päeval ajal 50–54 dB müraindikaatori L_d samatugevustsoon ja öisel ajal 40–44...45–49 dB müraindikaatori L_n samatugevustsoon. **Planeeringuala Merivälja tee poolsel osal on tagatud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse II kategooria liikluse müra piirväärtus, kui arvestada märkust, et müratundliku hoone teepoolisel küljel on lubatud 5 dB kõrgema müratasemed (65 dB päeval / 60 dB öösel).**

Teiste hooneteni, mis asuvad Mähe-Kaasiku tee poolsel alal ulatuvad valdavalt kuni 50–55...55–59 dB müraindikaatori L_d samatugevustsoon ja öisel ajal 40–44...45–49 dB müraindikaatori L_n samatugevustsoon. Hoone välispiirdeni ulatuvad päeval ajal $L_{Aeq} = 53$ dB ja öisel ajal $L_{Aeq} = 45$ dB suurune müratase. Sisehoovi ulatuvad madalamad müratasemed. **Planeeringuala Mähe-Kaasiku tee poolsel osal on tagatud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse II kategooria liikluse müra piirväärtus (60 dB päeval / 55 dB öösel).**

Võimalikud leevendusmeetmed liikluse müra vähendamiseks

Hoone välispiiretele kõrgendatud heliisolatsiooni rakendamisel ja ruumi planeerimisega saab tagada siseruumides head akustilised tingimused. Kõrge keskkonnamüratasemega aladele tuleb ehitamisel ette näha meetmed müratasemete vähendamiseks siseruumides. Selleks rakendatakse järgmisi meetmeid:

- ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$;
- akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks;
- välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud;
- rõdude korral projekteerida suletud (klaasitud) lahendus, mis vähendab avatäidetele mõjuvaid liikluse müratasemeid ca 5 dB võrra;
- ruumilahenduses minimaalselt planeerida müratundlikke ruume ja suuri klaasavasid Merivälja tee poolsele küljele, magamisruumid näha ette pigem hoone hoovipoolses osas;
- hoonete välispiirde konstruktsioonid Merivälja tee poolisel küljel näha ette massiivsete tarinditena;
- elamute ja teiste müratundlike hoonete projekteerimisel järgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (eelkõige magamistube) ei paigutata tiheda liiklusega sõidutee poolsele küljele.

Vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelis 6.3 ”Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest” toodule, peab kirjeldatud välismürataseme korral välispiirde ühisisolatsiooniks Merivälja tee poolisel küljel eluruumide korral arvestama $R'_{tr,s,w}=40-45$ dB, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt standardi tabelile 6.4.

EVS 842:2003 põhjal tuleb ehitise välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui 25 m².

Hoovialal müra normidele vastavuse tagamiseks kasutada kombineeritud võtteid müra hajutamiseks:

- jätta müraallika ja müratundliku objekti vahele võimalikult suur vahemaa;
- kavandada müraallika ja müratundliku objekti vahele mitmerindelise haljastus;
- ehitada tänava poole vähem müratundlikud hooned (abihooned, kinnise seinaga varjualused) või müraresistentsed hooned;
- arvestada hoonete fassaadide projekteerimisel müra võimaliku peegeldusega.

4. TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojekti.

4.1. Veevarustus ja reoveekanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on AS Tallinna Vesi 28.05.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr PR/2523152-1. Planeeringuala veevarustus (6,0 l/s – olmevesi) lahendada Mähe-Kaasiku tee de110 veetorst.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Planeeringuala reovesi (21,6 l/s) juhtida Mähe-Kaasiku tee de160 reoveekanalisatsioonitorusse.

Kasutusest väljajäävad vee- ja kanalisatsioonitorud näha ette likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest. Liitumispunktid on planeeritud kuni 1m kaugusele väljaspoole moodustatavate kruntide piiri, tänavamaale. Ühisorustikele tagatakse vaba ööpäevaringne juurdepääs hooldustehnikaga.

4.2. Ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

Veevarustus: ligikaudu 113 m.

Reoveekanalisatsioon: ligikaudu 111 m.

4.3. Sademevee käitlus

Piirkonnas puudub AS-ile Tallinna Vesi kuuluv sademevee kanalisatsioonisüsteem. Drenaaži ja sademevee juhtimine reoveekanalisatsioonitorusse on keelatud.

Sademevee käitlemise analüüsi koostas OÜ Alkranel veemajanduse projektijuht Kristjan Karabelnik.

4.3.1. Sademevee käitluse nõuded ja põhimõtted

Veeseaduse § 129 alusel tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaegasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitata sademevee suublasse juhtimisena.

Eeltoodust tulenevalt ei ole sademeveekäitluse looduslähedaste lahenduste kasutamisel vajalik arvestada Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 “Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused” § 7 alusel kehtestatud täiendavaid nõudeid sademevee suublasse juhtimise kohta, mille järgi sademevee suublasse juhtimisel peab immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Kuna tegemist on kinnistute siseste parklate ja väikese intensiivsusega liiklusalaga, siis sademevee puhastamise vajadus õli-liivapüüdu näol pole vajalik.

Planeeritav sademevee käitluse lahendus on kooskõlas ka Tallinna sademevee strateegiaga aastani 2030 (kinnitatud Tallinna linnavolikogu 19.06.2012 määrusega nr 18), mille alusel ei ole põhjaveevaru taastumiseks ja toitumistingimuste parandamiseks ning sademevee käitlemise probleemide leevendamiseks otstarbekas koguda kõikidel kõvakattega pindadel tekkivat sademeveet sademeveekanaliseerimiseks. Strateegiast lähtuvalt saab tinglikult puhta sademevee (eelkõige hoonete katustelt, samuti väikese liiklusintensiivsusega platsidelt) immutada kohapeal pinnasesse, et vähendada kavandatavatel hoonestatud aladel pinnavee probleeme.

4.3.2. Geoloogilised tingimused

Geoloogilise baaskaardi (Maa-amet, 1:50 000) alusel on tegemist suhteliselt kaitstud põhjaveega alaga, kus pinnakatte paksus on ~120 m. Pinnakate koosneb Limneamere basseinis või rannal settinud meresetetest (kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, meremuda).

Mähe-Kaasiku tee 24 asuva hüdrogeoloogilise uuringu puuraugu PRK0000294 (asub ~100 m kaugusel planeeringualast põhjasuunas) geoloogilise läbilõike alusel moodustab pinnakatte pealmise kihi 3 m paksune peeneteralise liiva kiht, mille all asuvad vaheldumisi liivsavi, saviliiva ja peenliiva kihid. Aluspõhjaline liivakivi asub 130 m sügavusel ja aluskorra moodustav graniit 140 m sügavusel.

Piirkonnas on varem vee- ja kanalisatsioonitorustike ehituse tarbeks teostatud ka ehitusgeoloogiline uuring („Mähe-Kaasiku tee ja Toomiku tn trasside ehitusgeoloogilised uurimistööd“, REIB, 2009, EGF32432), mille üks uuringupuurauk rajati planeeringuala Mähe-Kaasiku tee 14 kinnistu läänepiirile. Alloleval joonisel on esitatud uuringu väljavõtted: puuraugu PA-1 asukoht ja geoloogiline läbilõige.



Kaevandi tähis ja nr	PA 1	Suudme abs. kõrgus	3.50	Puuritud (kuup.) Seade	20.2.2009 GM-650	
X=6594270.5						
	Geo. in- deks	Süga- vus m	Abs. kõrgus m	Pak- sus m	Geoloogiline lõige	Proov (labori nr.)
	t _{IV}			1.00	①	

Joonis 2. Piirkonnas varem teostatud geoloogilise uuringu (EGF32432) väljavõte: PA-1 asukoht ja geoloogiline läbilõige

Uuringu puuraugu PA-1 alusel (abs kõrgus 3,5 m Balti süsteemis ehk 3,74 m EH2000 süsteemis) asub maapinnast alates 1 m paksune täitepinnase kiht, mille all on peenliiv. Veetase oli uuringu ajal (20.02.2009) 1,65 m maapinnast ehk abs kõrgusel 2,09 m. Tegemist on vabapinnalise veehorisondiga, mis toitub peamiselt sademetest. Vee liikumissuund on läände Tallinna lahte. Filtratsioonimoodul on täitepinnasel 1 m/ööpäevas ja peenliival – 0,5 m/ööpäevas.

Eeltoodust tulenevalt on geoloogilised tingimused sademevee immutamiseks head: pinnase filtratsioonimoodul on sademevee kiireks ärajuhtimiseks piisav ja pinnasevee tase maapinnast vajalikul sügavusel, mis ei takista sademevee imbumist maapinda.

4.3.3. Sademevee vooluhulk ja käitlemine

Võttes arvesse geoloogilisi tingimusi on sademevee käitlemiseks planeeritaval alal ette nähtud looduslähedaste lahenduste (rohealad, imbkraavid) kasutamine, sademevee immutamine kohapeal ning võimalusel taaskasutuse rakendamine. Täpsemad sademevee käitlemise lahendused esitada hoone ehitusprojekti.

4.4. Sidevarustus

Sidelahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS 09.05.2025 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39626443. Planeeritavate kruntide liitumine on kavandatud Mähe-Kaasiku teel olevast valguskaablite mikrotorustikust, paigaldades olemasolevale torustikule sidekaevu.

Igale kinnistule/hoonele/ridaelamuboksile näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast sidekaevust. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1 m. Projekteerimisel ja ehitamisel tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale.

4.5. Elektrivarustus

Elektrilahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 23.09.2022 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 426062.

Olemasolevast 998 alajaamast (Merivälja tee 43a) nähakse ette uutele kruntidele 0,4 kV maakaabelliinid. Kruntide piiridele on planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Ala läbiv õhuliin on planeeritud asendada maakaabelliiniga.

4.6. Tuletõrjeverustus

Välistulekustutusvesi 10 l/s on tagatud Mähe-Kaasiku tee 14 kinnistu juures paiknevast hüdrandist. Piirkonnas tagatakse normaalolukorras vabarõhu 2 x hoonestusele, tulekahju olukorras 100 kPa.

4.7. Soojavarustus

Planeeritavatele hoonetele on lubatud lokaalne küte. Variandid oleksid elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Maaküttetorustiku paigaldamise võimalikkus ning rajamise viis (horisontaalne, spiraalne või vertikaalne) täpsustub ehitusprojekti koostamisel lähtuvalt kasutatavast vabast pinnast kinnistul. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

5. KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1. Kehtivad kitsendused

1) Mähe-Kaasiku tee 14 kinnistu paikneb Vabariigi Valitsuse 20.05.2003 määruse nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ kohaselt Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis (Pirita linnaosa alal piirneb Tallinna lahe, Ranna tee (Tallinna piirist alates), Merivälja tee ja Pirita teega), kus hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus. Tallinna vanalinn ja selle meresiluett on kantud UNESCO maailmapärandi nimistusse. Kaitsevööndis tuleb vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres ning tagada vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas ja vanalinnasuunalistelt tänavatelt.

Muinsuskaitseameti loata on muinsuskaitseala kaitsevööndis keelatud:

- püstitada kaitsevööndi vaatesektoritesse või vaatekoridoridesse ehitisi, mis välismõõtmete tõttu häirivad muinsuskaitseala silueti või varjavad kaugvaateid muinsuskaitsealale;
- püstitada muinsuskaitseala välispiirile välismõõtmelt või ehitusmahult muinsuskaitseala või tema välispiiriga vahetult külgneva hoonestuse suhtes mastaapidelt sobimatuid ehitisi.

2) Ranna ja kalda piiranguvöönd – 200 m korduva üleujutusega ala piirist.

Piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ning puhketingimuste säilitamine. Piiranguvööndis on keelatud lageraie ja muuhulgas maa-ala kruntideks jagamine ilma kehtestatud detailplaneeringuta.

3) Mähe-Kaasiku tee 14 kinnistul paiknevad tehnovõrgud ja/või tehnovõrkude kaitsevööndid:

- alla 1 kV õhuliin kaitsevööndiga 2m mõlemal pool liini telge;
- õhuliini mastitõmmita või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 m selle projektsioonist;
- alla 1kV maakaabelliin kaitsevööndiga 1m mõlemal pool liini telge;
- sideehitise kaitsevöönd 1 m mõlemal pool sideehitist;
- ühisveevärgi torustike kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole;
- Mähe-Kaasiku teel olev reoveepumpla, sanitaarkaitseala R=10m;
- kinnistul paiknev salvkaev, hooldusala R=10m. Hooldusala on ala, kus põhjavee saastumise vältimiseks on Veeseaduse § 154 lõike 5 kohaselt tegevus piiratud.

5.2. Planeeritud kitsendused

5.2.1 Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning planeeritud tehnovõrkude rajamiseks ning kasutamiseks võrguvaldaja kasuks. Planeeritud servituudivajadusega alad on tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel.

- Planeeritud teemaa krunt pos 7 – tehnovõrkude valdajate kasuks seatakse isiklik kasutusõigus tehnovõrkude rajamiseks ning hooldamiseks. Kruntide Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5 ja Pos 6 kasuks seatakse realservituut tee hooldamiseks ning kasutamiseks.
- Krundid pos 3, 4, 8, 9 ning Merivälja tee T4 katastriüksus – tehnovõrkude valdaja kasuks seatakse isiklik kasutusõigus tehnovõrkude rajamiseks ning hooldamiseks (planeeritud alla 1 kV maakaabelliin).

5.2.2 Avalikuks kasutamiseks määratavad teed

Kruntidele pos 8 ja pos 9 rajatavad teed määratakse avalikult kasutatavateks teedeks. Kõnniteede jaoks planeeritud krundid pos 8 ja pos 9 võõrandatakse tasuta linnale.

6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

6.1. Olulisemad arhitektuurinõuded

Käesolevas detailplaneeringus on hoonete kavandamiseks esitatud järgmised arhitektuurised tingimused (krundid pos nr 1 – pos nr 6):

- lubatud suurim hoone korruselisus: 2 maapealset ja 1 maa-alune;
- lubatud suurim hoone katuseharja kõrgus planeeritud maapinnast: elamu kuni 9 m ja abihoonel kuni 4 m;
- lubatud katusekalle on vahemikus 0° - 40°, st lamekatuse, ühe- või kahepoolse kaldega viilkatus. Katuse harja suund või hoone põhimaht peab olema risti või paralleelne tänavaga.
- Olemasolevale krundile (pos 5) püstitatavad uued hooned peavad tervikliku ja korrastatud miljöö tagamiseks olema sarnase arhitektuuriga.
- Elamumaa sihtotstarbega kruntide piiridele on lubatud rajata piirded. Piirete rajamisel tuleb arvestada naaberkinnistutel paiknevate piirete kõrguste ja stiiliga. Piirete kõrguseks on lubatud kuni 1,5 m. Ebasoovitav on tänaväärsete võrkpiirete rajamine, võrkpiirdeid võib rajada kahe elamukrundi vahele.

Lisaks tuleb arvestada järgnevate üldiste arhitektuurinõuetega:

- Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndi alale püstitava uue hoonestuse arhitektuuri kavandamisel arvestada olemasolevat, väljakujunenud keskkonda - stiililist ja ajastulist mitmekesisust. Hoonete arhitektuurse lahendusega tagada sujuv üleminek või sobivus piirkonda.
- Uushoonestuse lahendus peab olema olemasolevat keskkonda arvestav ja väärtustav. Järgida paigale iseloomulikke arhitektuuritraditsioone (ehitusmaterjalid, katusekuju, katusekatted, fassaadide viimistlus, arhitektuursed detailid jms). Vältida tuima, monotoonset fassaadilahendust.
- Hoone arhitektuur peab olema kavandatud hea maitsega.

- Fassaadimaterjalina tohib kasutada laudist, tellist, kivi, betooni või krohvipinda. Võib kasutada ja kombineerida omavahel erinevaid materjale ja liigendatud fassaadi. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpalgi kasutamist. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Kasutatavad materjalid peavad haakuma koha olemusega, olemasoleva hoone arhitektuurse lahendusega ning olema piirkonnale sobivad.
- Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada järgnevaid ebatüüpilisi ja imiteerivaid materjale: plekist ja plastikust välisvoodrit, rullkatet (välja arvatud lamekatuse korral), kärjekujulist ruberoidkatet jms.
- Katusematerjal valida ühetooniline, eelistatud on sile või valtsitud plekk, lamekatuse korral rullmaterjali.
- Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone, lubatud pole kasutada kirkaid värvitoone.

6.2. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks

- Hoonete tänavapoolsetele fassaadidele mitte kavandada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, satelliiditaldrikuid, turbotorusid jms seadmeid. Õhksoojuspumpasid võib kavandada tänavalt mittenähtavale kohale kas hoovipoolsele sokliosale, hoonesse või eraldiseisvalt hoone juures vastavale konstruktsioonile, mis ei ole vaadeldav tänavalt ega risusta sellisena hoonet ega miljööd.
- Tehnoseadmetest tuleneva müra tasemed ei tohi ületada KeM 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Arvestada, et tehnoseadmed ei oleks olemasolevate ja planeeritavate müratundlike hoonetega alade poole suunatud ja asuksid neist võimalikult kaugel.
- Siseruumide müratasemed peavad vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määrmuses nr 42 „Müra normtasemed elu ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemetele. Vajadusel tuleb rakendada müra leevendavaid meetmeid, lähtudes muuhulgas standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.
- Hoonete projekteerimisel arvestada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“-iga. Lisaks Eesti standardiga EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.
- Siseruumides tagada radooniohutu keskkond.
- Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmed koguda eraldi mahutitesse, mis paiknevad juurdepääsutee läheduses. Konteinerite või prügimaja täpne asukoht esitatakse ehitusprojektis. Soovituslik prügikonteinerite asukoht on esitatud joonisel põhijoonis.

- Ehituse ajal jäätmeteket võimalusel vältida ja vähendada, võimalusel ehitusjäätmed taaskasutada.
- Krundi haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda.
- Väärtuslik kõrghaljastus säilitada, iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeritud alale.
- Minimaalselt 40% elamumaa kruntidest peab olema haljastatud.
- Ehitustsoonis kaitsta puutüved sobival viisil.
- Säilitatavatele puudele tagada ehituse ajaks kaitsemeetmed ja mitte töötada juurestiku kaitsevööndis raskemehaanikaga.
- Jälgimise alla võtta ja vajadusel likvideerida ohtlikud puud.
- Teede ja platside täpne lahendus esitada ehitusprojektis.
- Parkimiskohtade arv kavandatakse lähtuvalt projekteerimise ajal kehtivast normatiivist.
- Kinnistu paikneb lindude rände seisukohast kõrgendatud ohuga asukohas, kus on suur kokkupõrkeoht hoonete klaaspindadega. Vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonetega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks, kasutades klaasil piisava tihedusega visuaalseid markereid, sobiva töötlusega klaasi või sobivat klaasitüüpi.

6.3. Pinnase radoonisisaldusest tulenevad nõuded

Eesti Geoloogiateenistuse koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardilt (seisuga 2023) nähtub, et planeeringuala on kõrge või väga kõrge ($50 - 100 \text{ kBq/m}^3$) radooniriskiga ala. Seega tuleb võtta kasutusele radooni vähendamise meetmed lähtudes standardist EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes". Vajadusel tellida hoonete projekteerimise staadiumis pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases. Mõõtmised tuleb läbi viia vastavalt juhendmaterjalile „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“. Mõõtmise protokoll ja aruanne peavad vastama juhendmaterjali lisas 4 toodud nõuetele. Kõrge radooniriski tuvastamisel esitada aruandes asjakohased radoonikaitse meetmed.

6.4. Tuleohutusnõuded

Hoonete tulepüsivuse klass määratakse ehitusprojektis. Hooned tuleb ehitada järgides Vabariigi Valitsuse 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“ sätestatud. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012+A+A2 „*Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*“ esitatud nõuded. Lähim hüdrant paikneb Mähe-Kaasiku tee 14 kinnistu ees tänava maa-alal. Täiendavat tuletõrje veevõtukohta alale ei planeerita.

Projekteerimisel arvestada:

- Eesti Standardit EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava tuleohutusnõuded“. EVS 812-6:2012+A+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.
- Päästetööde tegemiseks tagada päästjatele juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2).

6.5. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

- Ehitusprojektide koostamisel tuleb taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused ning ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada. Planeeringualal ümbertõstmist vajavad tehnorajatised peavad olema tehtud enne hoonete ehitustöödega alustamist ning saanud ehitusloa enne hoonele ehitusloa väljastamist või koos ehitusprojektiga.
- Planeeringu ala veevarustuse ning reovee ärajuhtimise lahendused, sh kinnistuväliste ja kinnistustisest vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise ja rekonstrueerimise mahud täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel.
- Moodustatava kinnistu kanaliseerimine lahendada lahkvooliselt.
- Vee ja kanalisatsiooni ühendustorustike läbimõõdud täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.
- Ehitusprojekti koostamisel taotleda AS-lt Tallinna Vesi, Telia Eesti AS-lt ning Elektrilevi OÜ-lt täiendavad tehnilised tingimused.

7. KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE, LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE. AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE NING LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1. Kavandatu vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Kuna planeeritav maa-ala paikneb Pirita linnosa üldplaneeringu kohaselt väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alal, siis on kuue pereelamu (ühe või kahe korteriga omal krundil paiknev elamu) püstitamine antud asukohta ootuspärane ja sobiv. Ala planeerimisel on arvestatud ümbritsevast keskkonnast tulenevate keskkonnakaitselist, muinsuskaitsete ja arhitektuursete piirangutega (hoonete funktsioon, suurus, kõrgus, asukoht). Lisanduvad hooned täidavad tühimiku tänavate hoonefrondis ja moodustavad ühtse ehitusjoone põhja poole jäävatele kruntidele kavandatud eluhoonetega.

Hoonestuse planeerimisel on arvestatud olevat hoonestuslaadi, s.t hoonete asetust krundil, rütmi, mahtu, ehitusalust pinda. Planeeringus on ette nähtud säilitada

võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust. Kavandatud hoonete paigutus tagab olemasolevate naaberelamukruntide piisava privaatsuse ning päikesevalguse.

7.2. Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Detailplaneeringus kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale on positiivne, kuna detailplaneeringu realiseerumisega korrastub käsitletav linnaruum. Kavandatud parameetritega planeeritud hooned sobivad antud piirkonda ja jäävad väljakujunenud krundi struktuurilt keskmise hulka, ei muutu domineerivaks, on ümbritsevat keskkonda arvestav. Kavandatud asukoha, suuruse ja kujuga hooned ei varja vaateid vanalinnale.

Uus, kaasaja nõuetele vastav kvaliteetne hoonestus koos suunatud keskkonnaarenduse- ja läbimõeldud planeerimislahendustega nii elamute plaanilahendustes kui krundil tõstavad loodava keskkonna senisega võrreldes uuele, kõrgemale tasemele. Sotsiaalse ja tehnilise taristu hea kättesaadavus võimaldab linnaruumi lihtsat tihendamist vastavalt säästva arengu põhimõtetele.

7.3. Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

1. Algatada Mähe-Kaasiku tee 14 kinnistu detailplaneeringu koostamine. Pirita linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 1,20 ha. Maa-ala piiride kirjeldus on esitatud korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on 90% elamumaa ja 10% ärimaa sihtotstarbega Mähe-Kaasiku tee 14 kinnistust moodustada viis elamumaa sihtotstarbega krunti ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt ning määrata ehitusõigus kuni nelja üksikelamu ja kuni kolme paariselamu ehitamiseks.

(Alale on planeeritud kuus elamumaa sihtotstarbega krunti ja kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti. Ehitusõigus on määratud kuni 2 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega nelja üksikelamu ja kahe paariselamu ehitamiseks. Kokku seitsme hoone asemel on kavandatud kuus hoonet, ning paariselamutele on moodustatud eraldi krundid.)

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

(Tingimusega on arvestatud).

3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:
3.1 kavandada kruntide minimaalseks suurusks 1500 m² ;

(Tingimusega on arvestatud).

3.2 näha ette kõikidele kruntidele üksik- või paariselamute kavandamine, kuna planeeritav ala asub üksikelamutega hoonestatud kruntide vahel;

(Tulenevalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 12.04.2021 vastusest nr 3-2/1278 – 2 on alale planeeritud 4 üksikelamu krunti ning kaks paarismaja krunti).

3.3 näha ette avalikult kasutatav kõnnitee Merivälja tee äärde;

(Tingimusega on arvestatud).

3.4 kavandada tänavahaljastus Merivälja tee äärde piirdeaia ja kõnnitee vahele, jätkates planeeringualast põhjasuunas asuvat puuderivi;

(Detailplaneeringus tehakse ettepanek planeeringuala Merivälja tee poolsele küljele rajada mitmerindelise haljastusega puhvervöönd).

3.5 mitte määrata avalikult kasutatavaks moodustatavatele kruntidele avalikult tänavalt juurdepääsuks kavandatavat transpordimaa krunti.

(Tingimusega on arvestud)

4. Kaasata detailplaneeringu koostamisse Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg 2 punktides 1, 2, 7 ja lõikes 4 nimetatud isikud, Tallinna Keskkonnaamet, Pirita Linnaosa Valitsus, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Tlv 09.11.2016 k nr 1679, <https://oigusaktid.tallinn.ee>, Tallinna õigusaktide register 30.01.2020 lk 1 Mähe-Kaasiku tee 14 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Pirita linnaosas Kommunaalamet ning teised isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada.

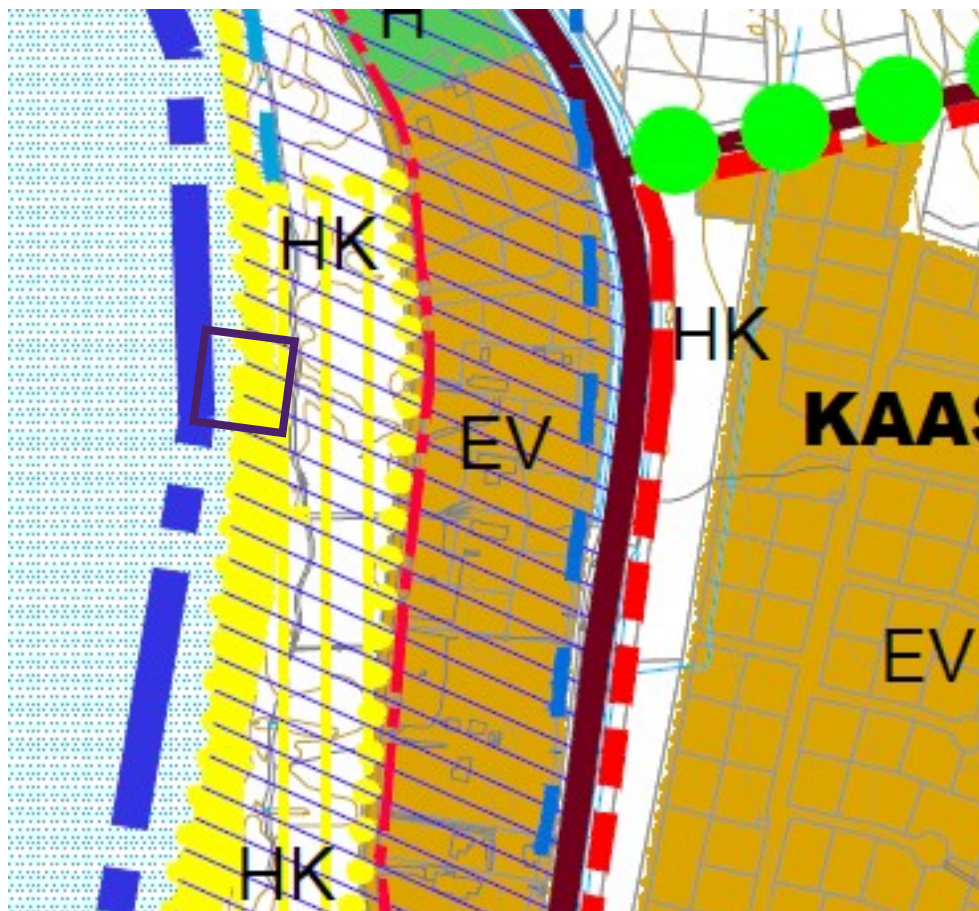
(Käesolev punkt on täitmisel)

5. Tallinna Kommunaalametil sõlmida enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga planeerimisseaduse § 131 ning Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lõike 1 kohane leping.

(Käesolev punkt täidetakse enne detailplaneeringu vastuvõtmist).

7.4. Planeeringus kavandatu vastavus Pirita linnaosa üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 17. september 2009 otsusega nr 179 kehtestatud Pirita linnaosa üldplaneeringu kohaselt paikneb Mähe-Kaasiku tee 14 kinnistu väikeelamute juhtfunktsiooniga alal.



Joonis 3. Väljavõte Pirita linnaosa üldplaneeringu maakasutuskardist

Mähe-Kaasiku tee 14

Väikeelamute alal võivad paikneda pereelamud, kaksik (paaris-) elamud, ridaelamud ja 2 korruselised kuni 6 korteriga korterelamud ning lähipiirkonda teenindavad kaubandus-, teenindus-, haridus-, tervishoiu- ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ning asutused, tehnoarajatised, pargid, haljasalad, mängu- ja spordiväljakud jms.

Vastavalt Pirita üldplaneeringu seletuskirjale on Merivälja elumupiirkond valdavalt välja kujunenud pereelamuala, mida soovitakse säilitada ning arendada edasi pereelamute alana. Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud Mähe-Kaasiku tee 14 kinnistule püstitada 6 pereelamut (üksikelamu või 2 korteriga elamu).

Võrdlus kehtestatud Pirita linnaosa üldplaneeringu ja Mähe-Kaasiku tee 14 kinnistu detailplaneeringus määratud tingimuste vahel:

	Pirita linnosa üldplaneering Merivälja aedlinn	Planeeritud
Maakasutus	Väikeelamute alale võib kavandada väikeelamuid (pereelamuid, kaksik (paaris)elamuid, ridaelamuid ja 2 korruselisi kuni 6 korteriga	Planeeritud on kuus väikeelamut (4 pereelamut ning 2 kaksik (paaris) elamut)

	korterelamuid).	
Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis ehitamine	<p>Muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel lähtuda eelnimetatud määrusest. Tuleb vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres ning tagada vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas ja vanalinnasuunalistelt tänavatelt.</p> <p>Muinsuskaitseameti loata on muinsuskaitseala kaitsevööndis keelatud:</p> <p>1) püstitada kaitsevööndi vaatesektoritesse või vaatekoridoridesse ehitisi, mis välismõõtmete tõttu häirivad muinsuskaitseala silueti või varjavad kaugvaateid muinsuskaitsealale;</p> <p>2) püstitada muinsuskaitseala välispiirile välismõõtmetelt või ehitismahult muinsuskaitseala või tema välispiiriga vahetult külgneva hoonestuse suhtes mastaapidel sobimatuid ehitisi.</p>	<p>Kavandatu on kooskõlas ümbritseva hoonestusega ja on vältitud järske mastaapseid hoone mahtusid krundi piiride äärel.</p> <p>1) Kavandatud hooned ei häiri oma mõõtmetelt kaitsevööndi vaatesektoris ja vaatekoridoris muinsuskaitseala silueti ega vaateid. Hoonestus jääb Merivälja tee ja Pirita mereranna vahelisele alale, kus kasvab männimets.</p> <p>2) Planeeringualale ei ole kavandatud sobimatuid ehitisi.</p>
Krundi täisehituse %	kuni 25%	Pereelamute kruntidel kuni 15%, kahe sektsiooniga elamu kruntidel kuni 20 %
Korruselisus	2	2
Hoonestuse kõrgus	-	Elamud kuni 9 m (maapinnast), abihooned kuni 4 m (maapinnast)
Haljastatud osa %	elamumaa haljastuse protsent minimaalselt 40%	elamumaa kruntidel minimaalselt 40%

Detailplaneeringus kavandatu vastab Pirita linnaosa üldplaneeringule.

7.5. Kehtiv detailplaneering

Planeeritud maa-ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

7.6. Vastavus siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”

Planeering vastab siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Tuletõrjevesi on tagatud kinnistu ees teemaal olevast hüdrandist ning planeeritavad hoonestusalad paiknevad naaberkinnistutel olevatest hoonetest vähemalt 8 m kaugusel.

7.7. Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 03. mai 2006 määrusele nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventariseerimise kord“ ja Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“ ning haljastuse hinnangust tulenevad soovitusel.

Alale on koostatud haljastuse hinnang, mis on lisatud detailplaneeringu lisadesse. Täpsemalt vt lisa 4.2.