



KORRALDUS

03.05.2023 nr 397

Lükati tee 1 kinnistu detailplaneeringu algatamine Pirita linnaosas

[Planeerimisseaduse](#) § 124 lg 10 ja § 128 lg-te 1 ja 5, Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ § 1 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 22 lg-tega 2 ja 3, Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179 kehtestatud [Pirita linnaosa üldplaneeringuga](#) ja tulenevalt K. Rannula 7. septembril 2021 esitatud algatamisettepanekust

1. Algatada Lükati tee 1 kinnistu detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*), eesmärgiga moodustada Lükati tee 1 elamumaa sihtotstarbega kinnistust kaks elamumaa sihtotstarbega krunti, millest ühele krundile määrata ehitusõigus olemasoleva üksikelamu ja abihoonete järgi ning ühele elamumaa krundile ehitusõigus ühe kuni 3-korruselise elamu ehitamiseks. Lisaks jääb planeeritavale alale üldkasutatava maa sihtotstarbega Lükati tee 5 kinnistu, mille kaudu kavandatakse uuele hoonele juurdepääs Jõekalda tänavalt. Olemasolevale hoonele juurdepääs Lükati teelt säilib. Lisaks antakse detailplaneeringus ala haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri skeem on korralduse lisas.

2. Detailplaneering koostada vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“ ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „[Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend](#)“.

3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

3.1 säilitada klindi peal olevat ehitismälestist nimetusega Elamu Kose tee 27, 20. saj algusmälestis (registri nr 8761) ümbritsev õueala ja vaadeldavus mälestisele omases keskkonnas;

3.2 mitte kavandada moodustatavate kruntide vahele piirdeaeda;

3.3 kavandada maapinnaga ühendatud haljastuse protsendiks minimaalselt 40%. Haljastuse valikul lähtuda piirkonnas looduslikult esinevatest liikidest, mis sobivad Pirita metsamiljöösse ning näha ette kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;

3.4 näha ette Jõekalda tn 3 kinnistu piiri ja kavandatava hoonestuse vahele haljastatud puhverala;

3.5 kavandada uus hoone nõlva sisse, hoone kõrguseks planeerida maksimaalselt kuni 9 meetrit olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest;

3.6 määrata sõidukite parkimiskohtade arv lähtudes Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsuses nr 84 „[Tallinna parkimiskohtade arvu normid](#)“ toodud põhimõtetest;

3.7 teed, parkimiskohad ja muud liiklusrajatised peavad vastama EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“ nõuetele;

3.8 teostada planeeringualal ja selle piirist 5 m ulatuses Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane haljastuse inventeerimine. Kanda joonistele puude võrade ulatus koos väärtusklassi tähistava värvilahendusega;

3.9 tagada I ja II väärtusklassi puittaimede säilimine, võimalusel III väärtusklassi puittaimede säilimine. Mitte kavandada säilitatava puittaimestiku juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke (sh tehnovõrkude servituudiga määratud ala) ega muid kaevetöid nõudvaid lahendusi;

3.10 esitada likvideeritavate puude kohta asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „[Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord](#)“. Tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks;

3.11 teostada radooniuuringud. Esitada radooni mõõtmise protokoll, mis peab sisaldama mõõtepunktide asukoha skeemi, mõõtmiste metoodikat, mõõtmiste aega, mõõtmisteks kasutatud aparaadi nimetust ja kalibreerimise kohta märget, mõõtja pädevust. Vajadusel lähtuda standardist EVS 840:2017 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“;

3.12 vertikaalplaneerimisel ja sademevee ärajuhtimisel arvestada maapinna suurte kõrgusvahedega. Planeeringulahendus ei tohi halvendada naaberkinnistute niiskusrežiimi ega soodustada maapinna erosiooni;

3.13 kirjeldada olmejäätmete kogumise lahendust. Määrata olmejäätmete kogumiskoht ning arvestada Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määrusega nr 3 „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#)“.

4. Määrata järgmised tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

4.1 kavandada hoone arhitektuurne lahendus esinduslik ja ilmekas, sh tagada loodusesse sulanduv ning korrastatud katuselahendus. Enne ehitusprojekti koostamist esitada eksiilahendus Tallinna Linnaplaneerimise Ametile läbivaatamiseks;

4.2 ehitustööde ajal rakendada kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestiku, tüve ja võra kaitse);

4.3 projekteeritavates ja naaberhoonetes asuvates eluruumides peab olema tagatud vähemalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud [insolatsiooni kestuse arvutamise juhendi](#) kohane piisav insolatsiooni kestus. Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

5. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“:

5.1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil korraldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga Tallinna linna nimel [planeerimisseaduse](#) § 131 lõike 2 kohase halduslepingu sõlmimine. Detailplaneeringust huvitatud isik võtab halduslepingus kohustuse tagada oma kulul detailplaneeringus kavandatavate ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, välisvalgustuse, tehnoehitiste, haljastuse ning vajadusel muude rajatiste valmishitamise ja/või olemasolevate rajatiste ümberehitamise ja/või nimetatud rajatiste ehitamise või ümberehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise;

5.2 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil hinnata koostöös teiste ametiasutustega arendusalal või väljaspool arendusala Tallinna linnale õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku punktis 5.1 nimetatata olemasoleva avaliku ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avaliku ehitise ehitamise vajadust;

5.3 Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 § 6 lõikes 2 või 3 nimetatud asutusel korraldada vajadusel punktis 5.2 nimetatud ehitise ehitamise ja/või selle (kaas)rahastamise lepingu sõlmimiseks vajaliku õigusakti koostamine ja lepingu sõlmimine;

5.4 Tallinna Linnavaraametil hinnata punktis 5.2 nimetatud ehitise või selle ehitamiseks vajaliku kinnistu Tallinna linnale tasuta võõrandamise lepingu või kinnistule Tallinna linna kasuks tasuta isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimise vajadust.

6. Kaasata detailplaneeringu koostamisse Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 25 nimetatud isikud, Pirita Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaramet, Tallinna Strateegiakeskus (ringmajanduse osakond), Päästeamet, Keskkonnaamet, ning teised isikud, kelle õigusi või huve planeeringulahendus võib puudutada.

7. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, Ametlikes Teadaannetes ja Tallinna veebilehel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaarel Oja

Abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Lello

Linnasekretär