

## SELETUSKIRI

<b>1 Detailplaneeringu koostamise alused</b>	<b>2</b>
<b>2 Detailplaneeringu lähtematerjalid</b>	<b>2</b>
<b>3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud</b>	<b>3</b>
<b>4 Detailplaneeringu koostamise eesmärk</b>	<b>3</b>
<b>5 Olemasoleva olukorra iseloomustus</b>	<b>4</b>
5.1 Detailplaneeringu ala	4
5.2 Planeeritava ala iseloomustus	4
5.3 Kontaktvööndi iseloomustus ning linnaehituslikud, funktsionaalsed ja muud seosed	5
5.4 Kontaktvööndisse jäävad kehtestatud detailplaneeringud	6
5.5 Kontaktvööndis menetletavad detailplaneeringud	7
<b>6 Detailplaneeringu planeerimisettepanek</b>	<b>7</b>
6.1 Planeeringu lahenduse põhjendus	7
6.2 Ehitiste vahelised kujad	8
6.3 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
6.4 Ehitusõigus	8
6.5 Arhitektuurinõuded	9
<b>7 Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord</b>	<b>9</b>
<b>8 tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted</b>	<b>11</b>
<b>9 Tehnovõrgud</b>	<b>11</b>
9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	11
9.2 Elektrivarustus	12
9.3 Sidevarustus	12
9.4 Soojavarustus	12
9.5 Nõuded tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks	13
<b>10 Erinõuded</b>	<b>13</b>
10.1 Maakasutuse ja ehitamise erinõuded	14
10.2 Ettepanekud kaitse alla võtmiseks	14
10.3 Servituutide vajadus. Riigikaitsealised maa-alad. Muud seadustest tulenevad kitsendused	14
<b>11 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine</b>	<b>14</b>
<b>12 Tuleohutus</b>	<b>15</b>
<b>13 Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu algatamise korralduse lisanõuetele</b>	<b>15</b>

### • JOONISED

1. SITUATSIOONISKEEM		
2. PÕHIJONIS, LIIKLUSSKEEM	M 1:500	DP03
3. KAUGKÜTTEVÕRGUGA LIITUMISE SKEEM		DP05
4. ELEKTRIVARUSTUSE SKEEM		DP06



## SELETUSKIRI

### 1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Tallinna Linna ehitismäärus
- Tallinna Linnavalitsuse 10. august 2011 korraldus nr 1242-k „Kadaka tee 183b, 183b/3 ja 183d kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 24.03.2010 kiri 2-1/526
- Hansamarks OÜ esindaja A. Kooskora (elektroniline) taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 15.03.2010
- Detailplaneering on koostatud Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrus nr 61 „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded“ alusel.

### 2 Detailplaneeringu lähtematerjalid

- Tallinna Linnavolikogu 22.06.2006 otsusega nr. 230 kehtestatud Mustamäe Linnaosa üldplaneering
- Tallinna Linnavolikogu 13.06.2013 määrusega nr 40 kinnitatud Tallinna haljastuse arengukava aastateks 2013-2025
- Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006. otsusega nr. 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“
- Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011. määrusega nr. 17 kehtestatud „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“
- Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“
- Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“
- Tallinna jäätmehoolduseekiri
- Tallinna Linnavolikogu 16.06.2005 otsusega nr 184 algatatud ja käesoleval ajal koostamisel olev teemaplaneering „Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa1: Linnaplaneerimine
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes

### **3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud**

Kadaka tee tee 183b, 183b/3, 183d MAA-ALA MÕÕDISTAMINE,

OÜ GEOMETRIA TÖÖ NR. T-1753, 11.2009

Kadaka tee 183b,183b/3,183d maa-ala dendroloogiline inventeerimine,

OÜ GRÜN-E TÖÖ NR. 1109-4, 11.2009

Kadaka tee 183b,183b/3,183d maa-ala radooniriski uuringu ja keskkonnaseisundi aruanne

OÜ EESTI GEOLOOGIAKESKUS 17.10.2011

### **4 Detailplaneeringu koostamise eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kadaka tee 183b, 183b/3, 183d kinnistutele ehitusõiguse määramine järgmiselt.

Kadaka tee 183b kinnistule lubatakse rajada kaks hoonet. Hoonete kõrgus 2 korrust ning kuni 9 m. Rajatavates hoonetes paiknevad sõidukite tehnölevaatus, äripinnad ja sõidukite hoolduskeskus. Hoonete kasutamise otstarve on teenindushooned.

Kadaka tee 183b/3 kinnistule lubatakse rajada üks hoone. Hoone kõrgus 6 korrust ning kuni 20 m. Rajatavas hoones paiknevad büroopinnad (vähese külastatavusega asutused). Hoone kasutamise otstarve on büroohoone

Kadaka tee 183d kinnistule lubatakse rajada kuni kaks hoonet. Hoonete kõrgus on 4 korrust ning kuni 15 m. Rajatava(te)s hoone(te)s asuvad tootmis- ja laopinnad. Hoonete kasutamise otstarve on tööstus- ja laohooned.

### **5 Olemasoleva olukorra iseloomustus**

#### **5.1 Detailplaneeringu ala**

Planeeritava ala suurus on 0,94 ha

## **5.2 Planeeritava ala iseloomustus**

Planeeritav maa-ala asub Tallinna Mustamäe linnaosas. Ala asub Akadeemia asumi tööstuspiirkonnas. Kinnistud paiknevad Kadaka tee kagupoolsel küljel.

Kadaka tee 183b kinnistu (katastritunnus 78405:502:0910) suurus on 2534 m<sup>2</sup>. Kinnistu sihtotstarve on ärimaa. Kinnistul on 1 hoone. Kinnistu on suures osas asfalteeritud, osaliselt on säilinud kõrghaljastus.

Kadaka tee 183b/3 kinnistu (katastritunnus 78405:502:1420) suurus on 2079 m<sup>2</sup>. Kinnistu sihtotstarve on ärimaa. Krunt on hoonestatud. Kinnistule on rajatud õiguslikul alusel hoone - angaar, milles asub sõidukite tehnöölevaatuspunkt. Kinnistul puudub kõrghaljastus, kogu kinnistu on asfalteeritud.

Kadaka tee 183d kinnistu (katastritunnus 78405:502:2690) suurus on 4464 m<sup>2</sup>. Kinnistu sihtotstarve on ärimaa. Krunt on hoonestatud. Krundile on püstitatud teisaldatavad rajatised (2 konteinerit ja 1 teisaldatav paviljonhall). Kinnistul on kõrghaljastus (1 puu), kinnistu on suures osas asfalteeritud.

Planeeritaval alal kasvab 5 liiki puid. 4 liiki on lehtpuid, okaspuid 1 liik. Puude liigid onharilik vaher, arukask, raberemmelgas ja saarvaher ning harilik mänd. Kokku hinnati 23 puud.

Planeeritaval alal on aastakümneid käideldud autokütuseid ja õlisid, mistõttu tehti detailplaneeringu koostamise eel pinnase geokeemiline uuring. Ühtlasi jääb planeeritav ala Põhja-Eesti radooniohtlikku vööndisse. Seoses sellega tehti pinnase uuringule lisaks radoonitaseme uuring. Välitööd tehti 27. septembril 2011. Pinnase uuringud tehti kolmes punktis. Selleks puuriti kinnistule kolm 2-meetri sügavust puurauku pinnase reostuse ja radooni taseme uuringuks. Analüüsiiti keskkonnaohtlike elementide ja komponentide (Cd, Cu, Hg, Ni, Pb, Zn, F, fenoolid ja naftasaadused) ning Rn, eU, Th ja K (K-40) sisaldust.

Geoloogiliselt paikneb planeeritav ala klindieelsel tasandikul vahetult klindiasangu ees. Kristalse aluskorra kivimid lasuvad alal enam kui 170 m sügavusel. Uuritud alal kõigub pinnakatte paksus 2 m piirimail. Ülemise 0,5 m paksuse pinnakattekihi moodustavad tehnogeensed setted, peamiselt asfaldialune täitekiht. Tehnogeensete setete all on peenliiv ja ~1,6 – 1,9 m sügavusel eriteraline liiv kruusa lisandiga. Pinnakatte all avanevad kinnistul Alam-Ordoviitsiumi kivimid, suure tõenäosusega diktüoneemakilt. Alam-Ordoviitsiumi kivimite all lamavad kuni 75 m sügavuseni Lontova kihistiku sinisavi ja aleuoliit, nende all jätkuvad Vendi terrigeensed kivimid. Viimased ulatuvad enam kui 170 m sügavuseni.

Planeeritav ala ei ole reostunud keskkonnaohtlike elementidega. Analüüsid näitavad, et Kadaka tee 183b, 183b/3 ja 183d kinnistute maa-alal ei ületa ühegi uuritud elemendi või komponendi sisadus ei elu ega tööstusrajoonis lubatud piirväärtust. Cd, Cu, Hg, Ni, Pb ja Zn sisaldused jäävad kordades allapoole sihtarvule, sama kehtib fenoolide ja naftasaaduste kohta. Ainuke element, mille sisaldus ületab sihtarvu on ühes uuringupunktis fluor. Tööstusrajoonis lubatud piirarvust jääb fluori sisaldus siiski kordades madalamaks.

Kadaka tee 183b, 183b/3 ja 183d kinnistute maa-ala on kõrge radooni sisaldusega. Radooni sisaldus pinnaseõhus varieerub Rn uuringupunktides otsemõõtmisel 54–95 kBq/m<sup>3</sup> piirides. Pinnaseõhus U (Ra) ehk eU sisalduse järgi kujuneva Rn sisaldus jääb

kinnistu alal 50–195 kBq/m<sup>3</sup> piiridesse. Rn sisaldus pinnaseõhus ületab nii otsemõõtmisel kui ka eU sisalduse järgi arvatutult piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piirväärtuse 50 kBq/m<sup>3</sup> ja seda kõikides uuringupunktides.

Uraani sisaldus on kõikides uuringupunktides, kõrgem nii Eesti pinnase keskmisest kui ka maakoore keskmisest (2,5 g/t). Ühes uuringupunktis ületab uraani sisaldus enam kui 5 korda maakoore keskmist. Uraani sisaldus pinnases varieerub suuresti, madalaima ja kõrgeima sisalduse vahe on peaaegu 4 korda. Kuna klindiasang, kus diktüoneemakilt paljandub, on planeeritavast alast vaid 200 m kaugusel, sisaldab diktüoneemakilda ja oobolusliivakivi purdu. Kaaliumi sisaldus kinnistu pinnases on Eesti keskmisest madalam. Tooriumi sisaldus pinnases on lähedane Eesti pinnase foonilisele sisaldusele.

Planeeritava ala pinnase looduskiirguse tase on Eesti keskmisest madalam kahes ja kõrgem ühes uuringupunktis. Gammakiirguse tase 80 cm sügavusel, on kahes puuraugus lähedane Eesti foonilisele tasemele, ühes uuringupunktis on see üle 2 korra kõrgem, kuid mahub Eestis soovitusliku piirväärtuste piiridesse.

Pinnasevee tase oli uuringute ajal maapinnast enam kui 1 m sügavusel.

### **5.3 Kontaktvööndi iseloomustus ning linnaehituslikud, funktsionaalsed ja muud seosed.**

Planeeritava maa-ala funktsiooniks on Mustamäe üldplaneeringu kohaselt tootmise ja/või äriefunktsiooniga arenguala.

Piirkond on monofunktsionaalne. Planeeritava maa-ala piirkond on hoonestatud ladude, tehaste, teenindushoonete, suurte pindadega kaupluste, lisaks ka ärihoonetega ning vähesel määral elamutega.

Piirkonnal on rahuldav ühendus linna keskuse ja teiste piirkondadega. Kontaktvööndil on hea ühendus kahe-kolme magistraaliga. Järveotsa tee kaudu on juurdepääs Paldiski mnt'le, Tammsaare tee kaudu on juurdepääs Pärnu mnt'le ja sellega ühenduses olevatele magistraalidele (Järvevana tee, Tartu mnt, Viljandi mnt, Peterburi tee ja Männiku tee) ning Kadaka pst kaudu on ühendus Pärnu mnt'ga ja selle kaudu omakorda ühendus Tallinna ringteega.

Kvartalisisene liiklus ei ole väga intensiivne. Lähipiirkond on varustatud ühistranspordiga, läheduses asuvad bussipeatused. Kesklinnasuunaline Kassi peatus asub Kadaka tee 185d kinnistu vahetus läheduses ning jääb planeeritavast alast umbes 25 m kaugusele. Pääsküla-Laagri suunaline Kassi peatus asub Kadaka puiestee 167 kinnistu vahetus läheduses ning asub planeeritavast alast umbes 150 m kaugusel. Praegusel hetkel peatuvad neis peatustes bussiliinid 20 ja 20A.

Piirkonnal on head ühendused rekreatsioonialadega, kuid puuduvad osaliselt kergliiklusteed. Rekreatsiooni aladest asuvad läheduses Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala, Nõmme spordikeskus, Tallinna Tehnikaüli-kooli spordiväljakud ning Harku metsa-ala. Sotsiaalse infrastruktuuri objekte kontaktvööndis ei asu.

Ala tehnovõrkudega varustus on rahuldav (olemas vesivarustus ja lahkvoolne kanalisatsioon, elektrivarustus, sidevarustus, puuduvad kaugküte ja gaasivarustus).

Kadaka tee kontaktvööndis puudub kindel hoonestuslaad. Kvartalil puudub ühtne ehitusjoon. Hoonete paiknemine on risti või paralleelselt Kadaka tee tänavaga.

Kontaktvööndi alal puudub selge linnaehituslik dominant. Varieeruvad nii hoonete kõrgused, materjalid, katuse kujud, sokli kõrgused kui hoonestustihedus. Kõrgeim hoone on 4 korrust, kuid palju leidub vaid 1 korruselisi hooneid ning madalaid abihooneid. Kontaktvööndi on planeeritud kuni 9 korruselisi hooneid.

#### **5.4 Kontaktvööndisse jäävad kehtestatud detailplaneeringud:**

Mäealuse tn 30 detailplaneering reg. nr. DP002620

Kehtestatud Tallinna Linnavalikogu otsusega nr. 177 01.07.1999

Kadaka tee 191a kinnistu ja lähiala detailplaneering reg. nr. DP005640.

Kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr. 232-k 18.02.2009.a.

Kadaka tee 78d kinnistu ja lähiala detailplaneering reg. nr. DP010600.

Kehtestatud Tallinna Linnavalikogu otsusega nr. 98 14.05.2009

Kadaka tee 86 kinnistu detailplaneering reg. nr. DP011050.

Kehtestatud Tallinna Linnavalikogu otsusega nr. 205 12.06.2003

E.Vilde tee 155, 155a, 155b ja 155c kruntide detailplaneering reg. nr. dp011610.

Kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr. 380-k 05.03.2008.a.

Kadaka pst 142/144 ning Kadaka pst 138 ja 140a kruntide detailplaneering reg. nr. DP020280

Kehtestatud Tallinna Linnavalikogu otsusega nr.172 29.11.2012

DP034040 Mäealuse tn 14 ja 14a kinnistute detailplaneering

Kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr. 1610-k 20.november 2013.

#### **5.5 Kontaktvööndis menetletavad detailplaneeringud:**

(DP018610) Kadaka tee 183a ja 183b kinnistute detailplaneering - Algatatud

(DP020970) Kadaka tee 187c kinnistu detailplaneering - Algatatud

(DP022450) Kadaka tee 185, 185a, 185c, 187a/1, 187d/1 ja 187e/1 kinnistute detailplaneering – Vastu võetud

(DP031980) Kassi tn 15 kinnistu detailplaneering - taotlus esitatud

(DP038530) Kadaka pst 167 // 169 ja Kadaka tee 189a kinnistute detailplaneering - Algatatud

(DP040640) Kadaka tee 185b, Kadaka tee 187b, Kadaka tee 187e ja Kadaka tee 187e/1 kinnistute detailplaneering – Algatatud

(DP024320) Mäealuse tn 5 ja 7 kinnistute detailplaneering - taotlus esitatud

## **6 Detailplaneeringu planeerimisettepanek**

### **6.1 Planeeringu lahenduse põhjendus**

Detailplaneeringuga ei taotleta Mustamäe üldplaneeringu muutmist.

Kadaka tee 183b/3 kinnistu on hoonestatud. Kinnistul paikneb angaar. Kadaka tee 183d kinnistu on hoonestatud. Kinnistule on püstitatud kerge teisaldatav (ajutine) müügipaviljon.

Kadaka tee hoonestus on erineva kõrguse ja mahuga – varieerides 1 korrusest kuni 4 korruseni. Miljöö on siiski omane tööstuspiikonnale ja korruselisus on omane tööstushoonetele (bürooruumidele).

Linnaehituslikuks põhimotiiviks on linnaarenguliselt väljakujunenud kaubandus ja tööstuskeskond, mis on elamutest eraldatud parkmetsa ja teega. Piirkond omab juurdepääsu põhimagistraalidelt.

Antud planeeringu lahendus pakub võimaluse sobiva hoonestuse rajamiseks. Planeeritud on vaid äri ja tööstushooneid. Kinnistutele lisatakse haljastust – tehakse asendusistutus likvideeritavatele puudele, rajatakse haljasalad hoonete ümber ning koostatakse haljastusprojektid. Tulenevalt Mustamäe LO Üldplaneeringust on kõikidel kruntidel kohustus tagada heakorrastatud haljasmaa osakaal vähemalt 10% planeeritavate maade pinnast. Detailplaneeringus on arvestatud selle nõudega.

### **6.2 Ehitiste vahelised kujud**

Hoonete vaheline minimaalne tuleohutuskujaja (ilma tuletõkkeseinana vähemalt 8 m) on kõikidel kinnistutel tagatud.

POS.1 Kadaka tee 183b kinnistul rajatakse hoone kinnistu piirile – naaberkinnistutega piirnevad seinad tuleb rajada tuletõkkeseinentena, sadeveed tuleb juhtida oma kinnistule. Naaberkinnistute omanikud on lahenduskeemi kooskõlastanud (hoone rajamine kinnistu piirile)(notariaalne leping)

Hoonestusalade minimaalne kaugus piirist antud põhijoonisel (DP03).

### **6.3 Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Planeering kinnistuid ei jaota.

### **6.4 Ehitusõigus**

a.) sihtostarve

POS.1: Kadaka tee 183b kinnistu sihtotstarbeks 60% tootmismaa 40% ärimaa

POS.2: Kadaka tee 183b/3 kinnistu sihtotstarbeks 100% ärimaa

POS.3: Kadaka tee 183d kinnistu sihtotstarbeks 100% tootmismaa.

b.) ehitiste arv krundil

Planeeringualal on lubatud ehitada krundile:

POS.1: Kadaka tee 183b kinnistu kuni 2 hoonet

POS.2: Kadaka tee 183b/3 kinnistu 1 hoone

POS.3: Kadaka tee 183d kinnistu kuni 2 hoonet.

c.) ehitusalune pind

Tulenevalt krundi suuruselt ja ehitistes planeeritava tegevuse vajadusest on määratud maksimaalne ehitusalune pind:

POS.1: Kadaka tee 183b kinnistu ehitusalune pind - 800 m<sup>2</sup>

POS.2: Kadaka tee 183b/3 kinnistu ehitusalune pind - 470 m<sup>2</sup>

POS.3: Kadaka tee 183d kinnistu ehitusalune pind - 1540 m<sup>2</sup>.

d.) ehitiste lubatud kõrgus

Planeeringualal on maksimaalseks hoonestuse kõrguseks:

POS.1: Kadaka tee 183b kinnistu 6 meetrit (maapinnast), arvestusega kuni 2 maapealset korrust.

POS.2: Kadaka tee 183b/3 kinnistu 20 meetrit (maapinnast), arvestusega kuni 6 maapealset korrust.

POS.3: Kadaka tee 183d kinnistu 15 meetrit (maapinnast), arvestusega kuni 4 maapealset korrust.

Maaaluseid korruseid ei kavandata. Suletud brutopind kokku 9500m<sup>2</sup>.

### **6.5 Arhitektuurinõuded**

Hoonete paiknemine krundil – lahtine.

Katuste kalded 0 – 15 kraadi, harja suund on vaba.

Välisviimistluses kasutada piirkonnale omaseid materjale: metall, klaas, betoon, puit.

## **7 Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord**

Planeeritaval alal on kõrghaljastus.

Kadaka tee 183b; 183b/3; 183d alal kasvab 5 liiki puid. 4 liiki on lehtpuid, okaspuid 1 liik. Lehtpuudest kasvab harilik vaher, arukask, raberemmelgas ja saarvaher. Okaspuudest harilik mänd.

Kadaka tee 183b kinnistul asendatakse kogu III – V klassi haljastus, I ja II klassi puid ei eksisteeri. Asendusistutus tehakse planeeritavas alas ja Linnaosa poolt määratud lähialas.

Indrodotseeritud ja eestis naturaliseerunud puittaimedest esineb alal üks saarvaher. Ülejäänud puud on pärismaised.

Maa-alal kasvavad puud on hooldamata. Enamus puudel juurestik on ilmselt vigastatud kuna puude ümbrused on ära asfalteeritud, takistades hapniku ja vee ligipääsu juurestikule, ning pinnas tihendatud. Osadel puudel on juurekaelad maetud ning selle tulemusena on puud kuivamas, osad puud on ladvast kuivama hakanud, osad puud on koorevigastustega ning vaevlevad vee ja hapniku puuduses. Ilusa võraga on üks harilik mänd ent märgata on juurestiku või juurekaela mädanikku.

Planeeritava ala idaküljes, väljaspool krundipiire kasvab loodusliku külvi tulemusena vahtra võsa millest saaks selektsiooni teel kasvatada korralike puid.

Pilkupüüdvalt kaunid puud, silmapaistvalt suurte mõõtmetega ürgse välimusega põlispuud; aktsentpuud ja –põõsad alal puuduvad. Suurte lindude (nt kodukakk, toonekurg) pesapuud, nahkhiirte kolooniaga jt ohualdiste liikidega asustatud puud puudusid. Ka puudusid kaitsealuste sammaldega või samblikega puud. Tuultemurdu ei esinenud.

Likvideeritavaid puud on kokku 13 puud, kõik on harilikud männid. Neist 7 on III klassi puud, 5 on IV klassi puud ja 1 on V klassi puu.

Likvideeritavate puude haljastusväärtuse kompenseerimisel asendusistutusega lähtutakse Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusega nr 17 kinnitatud Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimustest ja korrast. Asendusistutuste arvutus vt. Tabel järgmisel lehel. Kompenseerimiseks vajalik ühikute arv kuni 489 haljastuse ühikut.

Kinnistute haljastuse osakaal vähemalt 10%.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt tootmistehnoloogiale eelprojekti staadiumis. Lahendakse taaskasutatavate jäätmete sorteeritud kogumine. Prügi (liigiti) kogumine korraldatakse hoone(te)siseselt. Prügi kogumispunkt rajatakse vastavalt Tallinna Jäätmehoolduseeskirjale.

Piirded paigaldada naaberkinnistu piiretega samal joonel, kogu krundi perimeetril. Kruntide vahelised piirded teostada paneel- või võrk-piiretena (keevisvõrk), maksimaalkõrgusega kuni 2 meetrit. Kadaka tee 183b kinnistule tänava poole piiret ei rajata.

Säilivad olemasolevad piirded Kadaka tee 183b ja 183a vahel ning Kadaka tee 183b ja Kadaka tee 185d vahel.

### **Likvideeritavate puude tabel.**

$$D \times \frac{k_1+k_2+k_3}{3} = \text{haljastuse ühik}$$

Puude nummerdus vastavalt Tugiplaanile vt. Joonis DPE02

Jrk Nr	Puu nr	Liigi nimi	Tüve rinnas-ümber-mööd	Võra läbi-mööd	Klass	D	k1	k2	k3	$\frac{k1+k2+k3}{3}$	Asendus-istutusi
1	13 Mä	Harilik mänd	76	4	Oluline puu III	24,2	2,5	1	0,7	1,4	33,9
2	5 Mä	Harilik mänd	89	3	Oluline puu III	28,3	2,5	1	0,7	1,4	39,7
3	9 Mä	Harilik mänd	100	4	Oluline puu III	31,8	2,5	1	0,7	1,4	44,6
4	14 Mä	Harilik mänd	100	5	Oluline puu III	31,8	2,5	1	0,7	1,4	44,6
5	17 Mä	Harilik mänd	110	5	Oluline puu III	35,0	2,5	1	0,7	1,4	49,0
6	16 Mä	Harilik mänd	151	7	Oluline puu III	48,1	2,5	1	0,7	1,4	67,3
7	11 Mä	Harilik mänd	152	6	Oluline puu III	48,4	2,5	1	0,7	1,4	67,8
8	12 Mä	Harilik mänd	61	3	Väheväärtuslik puu IV	19,4	2,5	0,3	0,7	1,17	22,7
9	6 Mä	Harilik mänd	62	2	Väheväärtuslik puu IV	19,7	2,5	0,3	0,7	1,17	23,0
10	15 Mä	Harilik mänd	72	3	Väheväärtuslik puu IV	22,9	2,5	0,3	0,7	1,17	26,8
11	7 Mä	Harilik mänd	92	4	Väheväärtuslik puu IV	29,3	2,5	0,3	0,7	1,17	34,2
12	8 Mä	Harilik mänd	96	3	Väheväärtuslik puu IV	30,6	2,5	0,3	0,7	1,17	35,7
	10 Mä	Harilik mänd	94	3	Likvideeritav puu V	29,9					

Haljastuse ühikuid kokku: 489

## 8 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.

Planeering ei muuda tänavate maa-alasid ega nende liikluskorraldust. Kadaka tee perspektiivne lahendus vastavalt AS KProjekt töö nr 02161, „Kadaka tee rekonstrueerimise projekt“.

Kadaka tee 183b kinnistu juurdepääs on Kadaka teelt üle Kadaka tee 183b/1 kinnistu. Kadaka tee 183b/3 ja 183d kinnistute juurdepääs on läbi Kadaka tee 183b/1 kinnistu (servituut 194m<sup>2</sup>). Kadaka tee 183a kinnistu saab omakorda juurdepääsu läbi Kadaka tee 183b/3 kinnistu (servituut 203m<sup>2</sup>). Peale Mustamäe üldplaneeringus kavandatud Vinkli tänava rajamist saab Kadaka tee 183d kinnistu juurdepääsu Vinkli tänavalt.

Kadaka tee tänava kaitsevöönd on 10 m teemaa piirist.

Parkimine lahendatakse kinnistute siseselt kokku 78 sõiduauto parkimiskohta.

Parkimise kontrollarvutus esitatud tabelis, parkimiskohtade arvutuse aluseks „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“ vahevööndi normi alusel.

### Parkimiskohtade kontrollarvutus:

pos. nr.	ehitise otstarve	norm. Arvutus		normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
		Brutopind	Normatiiv		
1.	Sõiduautode hoolduskeskus	750 m <sup>2</sup>	1/40	18,75 + 4,17 24 kohta	25
	Äripinnad	500 m <sup>2</sup>	1/120		
2.	Ärihoone	2750 m <sup>2</sup>	1/120	23 kohta	23
3.	Tootmishoone	5500 m <sup>2</sup>	1/210	27 kohta	30

Planeeritud maa-alal kokku:	74 PARKIMISKOHTA	78 PARKIMISKOHTA
-----------------------------	---------------------	---------------------

## 9 Tehnovõrgud.

Planeeritavad hooned varustatakse elektri-energiaga, lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi ja vesivarustusega linna veevõrgust. Kõigi tehnovõrkudega liitumine vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

Käesoleva detailplaneeringu tehnovõrkude lahendused on üldised ja kuuluvad täpsustamisele järgmistes projekteerimisstaadiumites.

### 9.1 Vesivarustus ja kanalisatsioon.

Kruntide veetarbimine ja kanaliseeritavate olmeheitvete kogus:

Kadaka tee 183b

- veetarbimine: 8 m<sup>3</sup>/kuus,
- olmeheitveed: 8 m<sup>3</sup>/kuus

Kadaka tee 183b/3

- veetarbimine: 8 m<sup>3</sup>/kuus,
- olmeheitveed: 8 m<sup>3</sup>/kuus

Kadaka tee 183d

- veetarbimine: 8 m<sup>3</sup>/kuus,
- olmeheitveed: 8 m<sup>3</sup>/kuus

### KOGU PLANEERITAVA ALA:

VEETARBIMINE – 24 m<sup>3</sup>/kuus

KANALISEERITAVATE OLMEHEITVETE KOGUS – 24 m<sup>3</sup>/kuus

VÄLISTULEKUSTUSVEETARVE – 15 l/s

Planeeritavate hoonete veega varustamine (0,5 m<sup>3</sup>/d) lahendatud Kadaka tee ø 200 mm ühisveevarustuse torustikust. Piirkonnas on tagatud vabasurve 9K hoonestusele.

Välisestulekustutus lahendatud (tänavalaale) rajatava hüdrandi baasil.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvooline. Reoveekanalisatsiooni eelvooluks on Kadaka tee ø 1000 mm reovee ühiskanalisatsiooni kollektor ja sademeveel ø 600 mm sademevee ühiskanalisatsiooni torustik. Parklate sadevesi puhaastada lokaalselt ja juhtida ühiskanalisatsiooni. Katuste sadevesi kasutatakse majandusveena või immutatakse pinnasesse (imbkaevud).

Kuna Kadaka tee 183b/3 ja 183d kinnistud ei oma vahetut juurdepääsu Kadaka teelt, siis nende kinnistute tehnovõrkudel on servituudivajadus.

### 9.2 Elektrivarustus.

Planeeritava ala hoonete elektrienergiaga varustamine on lahendatud olemasoleva 0,4kV kaablivõrgu baasil. Kadaka tee 183b kinnistu piiril on jaotus- ja liitumiskilp, selle kaudu lahendatud olemasolev kinnistu liitumine. Kadaka tee 183b/3 ja 183d elektrivarustus on lahendatud Mäealuse 10 alajaamabaasil (kliendile kuuluva kaabelliini kaudu), peakaitse

alajaamas 3x160A. Vajadusel uuendatakse olemasolev kaabelliin ning paigaldatakse uus jaotuskilp (liitumiskilp) Kadaka tee 183b/3 ja 183d kinnistute piirile.

### **9.3 Sidevarustus.**

Planeeritava ala sidevarustus tagatakse olemasolevate liinide või mobiilside baasil. Vajadusel projekteeritakse täiendavad sidekaablid ehitusprojektide staadiumis ning rajatakse ehitustööde käigus.

### **9.4 Soojavarustus.**

Planeeritav ala jääb Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ kaugküttepiirkonda.

Kadaka tee 183b planeeritavate hoonete soojakoormus on alla 40 kW, hoonete küttesüsteem lahendatakse elektrienergia (soojapump, elektriküte, jne.) baasil.

Kadaka tee 183b/3 ja 183d hoonete summaarne soojuskoormus on 470 kW, hoonete küttesüsteem lahendatakse kaugkütte baasil. Kadaka tee magistraalorustikust tuleb rajada harutorustik Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga kavandatud Vinkli tänavale. Vinkli tänaval Kadaka tee 183d kinnistu piirile rajatakse liitumispunkt kaugküttevõrguga. Kadaka tee 183b/3 kinnistu ei oma juurdepääsu avalikult kasutatavalt maalt. Kaugkütte liitumine rajatakse läbi Kadaka tee 183d kinnistu (servituudivajadus).

### **9.5 Nõudeid tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks.**

Kõikidelt tehnovõrgu valdajatelt tuleb ehitusprojektide koostamiseks taotleda uued tehnilised tingimused samuti tuleb ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada;

Elektrivarustus:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoone veevarustus ja kanalisatsiooni ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AS-lt Tallinna Vesi tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

Sidevarustus:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Soojavarustus:

- Järgnevate projekteerimisstaadiumite koostamiseks taotleda AS-lt Tallinna Küte tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

## **10 Erinõuded**

### **10.1 Maakasutuse ja ehitamise erinõuded.**

Hoonete projekteerimisel rakendada standardis EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ müraleevendusmeetmeid.

Kadaka tee 183b, 183b/3 ja 183d maa-ala pinnase pinnaseseõhus eU sisalduse järgi arvatud Rn sisaldusele ning pinnases mõõdetud eU, Th ja K (K-40) sisaldustele

tuginedes ning vastavuses Eestis kehtivatele piinormidele kuulub planeeritav maa-ala kõrge Rn-sisaldusega maa-alade kategooriasse.

Kadaka tee 183b, 183b/3 ja 183d maa-ala pinnases on radooni sisaldus looduslikult kõrge. eU, Th ja K (K-40) sisalduse järgi arvatud krundi pinnase looduskiirguse tase kinnistutel jääb fooniliste kõikumiste piiresse. Looduskiirguse tase on Eesti keskmisest kõrgem või sellele lähedane ning moodustab ehitusmaterjalides ning majaaluses pinnases lubatud tasemest 36–72 % (KKM 2005. a määrus nr 45).

Pinnase gammakiirguse tase on lähedane Eestis ja Põhjamaades lubatud maksimaalsele lubatud tasemele (26–28 µR/h ja 32–36 µR/h).

Kuna territooriumil on Rn-oht kõrge, on radoonivastaste meetmete rakendamine vajalik ruumides, kus inimesed pidevalt töötavad. Ehitamisel tuleb jälgida EVS 840:2017 nõudeid: Tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon). Ehitusprojekti staadiumis koostatakse haljastusprojekt. Ehitus- ja lammutusprojekt tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga. Ehitusprojekti tööjoonised tuleb kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Tallinna Vesi AS soovib projekteerimisstaadiumis tõsta sadeveetoru hoonestusalast välja ja seada uuele kavandatavale torule servituut.

### **10.2 Ettepanekud kaitse alla võtmiseks.**

Planeeringu alal ei asu objekte, mis vajaksid looduskaitse, muinsuskaitse või muid seadustes toodud kaitsevajadusi.

### **10.3 Servituutide vajadus. Rigikaitsealised maa-alad. Muud seadusest tulenevad kitsendused.**

Planeeringualal on kinnistutele juurdepääsuks seatud ja juba kantud kinnistusraamatusse servituudid.

Kinnistusraamatu andmetel (seisuga 26.09.2017) on kinnistutele seatud järgmised servituudid:

Kadaka tee 183b kinnistule (pos 1) on seatud reaalservituut (1m torustiku teljest) (sadeveetrass) Kadaka tee 185 kinnistu kasuks.

Kadaka tee 183b/3 kinnistule (pos 2) on seatud reaalservituut (sõiduteeservituut) Kadaka tee 183a ja Kadaka tee 183b/1 kasuks.

Kadaka tee 183b/1 kinnistule on seatud reaalservituut (sõiduteeservituut) Kadaka tee 183a ja Kadaka tee 183b/3 kasuks.

Servituudi vajadused:

#### **Pos.1**

- Reovee kanalisatsioonile 3m torustiku telgjoonest pos.2 ja pos.3 kasuks (191m<sup>2</sup>).
- Veetorustikule 2m torustiku teljest võrguvaldaja kasuks (191m<sup>2</sup>)

- Juurdepääsule (kergliiklus), 2m kinnistu piirist pos.2 ja pos.3 kasuks (117m<sup>2</sup>)

#### Pos.2

- Reovee kanalisatsioonile 3m torustiku teljest pos.3 kasuks (285m<sup>2</sup>)
- Veetorustikule 2m torustiku teljest pos.3 kasuks (285m<sup>2</sup>)
- Madalpingekaalitele ja liitumiskilbile, 1m kaablist, kaabli omaniku kasuks (6m<sup>2</sup>)
- Juurdepääsule, Kadaka tee 183d kinnistu kasuks (203m<sup>2</sup>)

#### Pos.3

- Maaalusele soojatorustikule, 2m äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast pos.2 kasuks (155m<sup>2</sup>)
- Madalpingekaalitele ja liitumiskilbile, 1m kaablist, kaabli omaniku kasuks (25m<sup>2</sup>)

Planeeringuala kinnistutel ei ole riigikaitsealisi maa-alasid ning puudub vajadus selliste maa-alade rajamiseks.

Kadaka tee teekaitsevöönd 10 m.

### **11 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.**

Tagada kinnistu selge tähistus, rajada kruntide sissepääsude juurde automaatselt toimiv valgustus (fotosilm, liikumisandurid). Soovitavalt rajada hoonete välisvalgustus nii, et sissepääsud oleks pidevalt nähtavad ja kontrollitavad politseile ja turvafirmade patrullidele (hämarias või pimedas pidevalt sisselülitatud valgustus).

Vältida haljastuse väljakasvamist, mis tekkitaks visuaalseid barjääre. Kinnistuomanikel tagada kinnistute ja tänavate toimiv hooldus.

Hoonetele paigaldada valveseadmed, kasutada video- või mehitatud valvet. Valveseadmete (nähtavate ja varjatud) olemasolu vähendab kuriteooriski.

### **12 Tuleohutus.**

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:

- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

Planeeringu alusel rajatavad hooned on V ja VI kasutusviisiga.

Krundil POS.1 rajatakse hoone kinnistu piirile, tule leviku piiramine tagatud ehituslike abinõudega (piirile rajatavad tarandid rajada REI120 tuletõkkeseinana).

POS.2 ja POS.3 on hoonete minimaalne kaugus krundi piirist 7 m.

Tuletõrje veevarustuseks rajada krundi pos.1 piirile hüdrant ning hoonete sisene kustutusvesi vastavalt ehitusprojektile. Tuletõrje vesivarustus rajada vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoonestuse maksimaalne kaugus hüdrandist 200 m. Planeeritava alal on tagatud veesurve 9-kordsele hoonestusele. Kustutusvee vajadus 15l/s. Päästetööde tagamiseks on igal kinnistul vähemalt üks enam kui 3,5 meetri laiune juurdepääs.

### **13 Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu algatamise korralduse lisanõuetele:**

Tallinna Linnavalitsuse 10.08.2011 korraldus nr 1242-k „Kadaka tee 183b, 183b/3 ja 183d kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“

Planeering vastab algatamise korralduse lisanõuetele:

- Lisatud on haljastusprojekti koostamise nõue (seletuskiri punkt 10.1);
- Lähtutakse standardist EVS 842:2003 (seletuskiri punkt 10.1);
- Lisatud on tehnilised tingimused (lisad punkt 3);
- Teostatud on radooniuuring detailplaneeringu koostamise faasis;
- Teostatud on keskkonnaseisundi hinnang detailplaneeringu staadiumis;



