

## SISUKORD

- 1 Detailplaneeringu koostamise alused
- 2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk
- 3 Olemasoleva olukorra kirjeldus
  - 3.1 Olemasolev haljastus
  - 3.2 Maaomand
- 4 Planeeringuga kavandatu
  - 4.1 Vastavus linnaosa üldplaneeringule
  - 4.2 Planeeritav haljastus ja heakord
  - 4.3 Kavandatava krundi ehitusõigus ja kasutamise tingimused
  - 4.4 Üldised arhitektuuri nõuded
  - 4.5 Tänavavõrk ja liikluskorraldus
  - 4.6 Jäätmekäitlus
  - 4.7 Tehnovõrgud
    - 4.7.1 Soojavarustus
    - 4.7.2 Veevarustus
    - 4.7.3 Reoveekanaliseerimine
    - 4.7.4 Sadevee kanalisatsioon
    - 4.7.5 Gaasivarustus
    - 4.7.6 Elektrivarustus
    - 4.7.7 Sidevarustus
    - 4.7.8 Drenaaž
  - 4.8 Kehtivad ja planeeritavad kitsendused

- 4.9 Kuritegevuse ennetamine
- 4.10 Tuleohutusabinõud
- 5 Nõuded ehitusprojektile
  - 5.1 Üldnõuded ehitusprojektile ja ehitusprojekti koostamisele
  - 5.2 Nõuded tehnorajatiste koostamiseks ja ehitamiseks
- 6 Uuringute kokkuvõte
  - 6.1 Asterol OÜ
  - 6.2 Geomate OÜ
  - 6.3 Finestum OÜ
- 7 Algamise korralduses määratud lähteseisukohad ja -nõuded
- 8 Muudatused võrreldes eskiislahendusega

## SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

#### Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Mustamäe linnaosa üldplaneering
- Tallinna Linnaplaneerimisametile det. planeeringu algatamise ettepanek DP nr 3758, 28.12.2012
- Tallinna Linnavalitsuse 26. juuni 2013 det. planeeringu algatamise korraldus nr 943-k

#### Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006 otsusega nr nr 230 kinnitatud Mustamäe linnaosa üldplaneering.
- Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014
- Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusega nr 19 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus”
- Ehitusseadustik
- Vabariigi Valitsuse määrus 02.06.2015 nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”
- Tallinna jäätmehoolduseeskiri
- Õigusaktid, projekterimisnormid ja Eesti standardid (EVS 778:2001 „Ilupuude ja -põõsaste istikud”, EVS 843:2016 „Linnatänavad”, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”)

#### Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetiline alusplaan. Revico Geo OÜ, töö nr 108/12, september 2012
- Alustaimestiku eksperthinnang. Asterol OÜ töö nr 041DH13, juuni 2013
- Hüdrogeoloogiline eksperthinnang. Geomente OÜ töö nr 0515/01, 2015
- Radooni taseme mõõtmisraport. OÜ Finestum, november 2015

### 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbega Mäealuse tn 5a kinnistu jagamine tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundiks, millele määratakse ehitusõigus kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega tootmis- ja ärihoone ehitamiseks ning transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav kinnistu asub Mäepealse tänava ja Mäealuse tänava vahelisel alal. Mäealuse tn 5a kinnistu suurus on 4984 m<sup>2</sup>.

Kinnistu piirneb läänest sihtotstarbeta, kõrghaljastusega kaetud Kadaka pst 136 kinnistuga, lõunast hoonestatud elumumaa kinnistutega Mäepealse tn 16, 18 ja 20, idast Mäealuse tn 3a kinnistu ja Mäealuse tänavaga, hoonestatud tootmiskaaga ning Mäealuse tänavaga, põhjast hoonestuseta äri- ning tootmiskaaga Mäealuse tn 5 ja Mäealuse tänavaga ning idapoolsele küljele jääb ka ribakujuline reformimata maa.

Mäealuse tn 5a lõunapoolsel küljel olevatel kruntidel on valminud 6-korruselised elamud. Kinnistu Mäealuse tänava poolses osas paikneb tänaseks kasutusest väljasolev betoonist settebassein. Mäealuse tn 5a kinnistule ulatub Mäealuse tn 3a kinnistule kuuluv betoonaed, mis nähakse ette ümber tõsta arvestades olemasolevaid krundipiire. Juurdepääs planeeritavale alale on Mäealuse tänava poolt. Planeeritaval alal ei paikne keskkonnakaitse seisukohalt olulisi objekte.



Skeem 1. Mäealuse tn 5a kinnistu asukoht.

Planeeringuala kontaktvööndis on kehtestatud/koostamisel järgmised detailplaneeringud, seisuga september 2014a:

- Mustamäe linnaosa üldplaneering, kehtestatud 22.06.2006, otsus nr 230
- Mäepealse tn 10, 11 ja 13 kinnistuste det. planeering, kehtestatud 01.06.2006, otsus nr 182
- Mäepealse tn 4 kinnistu detailplaneering, kehtestatud 28.06.2006, otsus nr 988-k
- Kadaka pst 142/144 ning 138 ja 140a kruntide det. planeering, kehtestatud 29.11. 2012, otsus nr 172
- Algamisettepanek Mäealuse tn 5 ja 7 kinnistute det. planeering, nr DP024320, 24.11.2005
- Algamisettepanek Mäealuse tn 3a, 5 ja 5a kinnistute det. planeering, nr DP012700, 12.06.2002

### 3.1 OLEMASOLEV HALJASTUS

Kinnistul kasvab 3 puud: väheväärtuslikud remmelgas ja haab ning väärtusklassi 3 kuuluv mitmeharuline kask.

Mäepealse tänava poolisel küljel kasvab pöösastik.

Alustaimestiku moodustab väheväärtuslik paepealne taimestik, mis ei oma haljastuslikku- ega looduskaitsealist väärtust.

Puittaimede väärtusklassid krundil:

- Oluline puu - mitmeharuline kask , väärtusklass III
- Väheväärtuslik puu - remmelgas, haab, väärtusklass IV

Haljastusliku hinnangu koostas Asterol OÜ ( Iti Jürjendal ) 2013 .aastal.

### 3.2 MAAOMAND

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Address	Pindala m <sup>2</sup>	Kinn. nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Mäealuse tn 5a	4984 m <sup>2</sup>	2086201	78405:502:1610	Maatulundusmaa	Gert Klaaser
* Mäealuse tänav	27955 m <sup>2</sup>	25032301	78405:502:0127	Transpordimaa	Tallinna linn

\* asub planeeritaval alal osaliselt

## 4 PLANEERINGUGA KAVANDATU

Planeeringuga on kavandatud moodustada kaks krunti: üks 30% äri- ja 70% tootmismaa või 100% ärimaa ning üks avaliku kasutusega transpordimaa sihtotstarbega krunt. Krundile pos 1 on määratud ehitusõigus kuni nelja (4) maapealse ja kuni ühe (1) maa-aluse korrusega hoone ehitamiseks.

Krundile pos 2 on planeeritud perspektiivne juurdepääs Kadaka pst 136 krundile. Juurdepääs planeeritud alale on Mäealuse tänavalt. Kogu vajaminev parkimine lahendatakse krundisisiselt.

Hoonestus kavandatakse ühele joonele Mäealuse tn 3a kinnistul asuva büroohoonega. Kavandatav hoonestus on osaliselt 3- ning osaliselt 4- korruselise.

Hoonestuse rajamisel arvestada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsmisele kaevetööde käigus (vajalik kaitseaed tööde ajal).

Kinnistule kavandatavas hoones hakatakse hoidma ja ladustama hooldus-, koristus- ja puhastusvahendeid ning seadmeid. Maa-aluse korruse kasutus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

### 4.1 VASTAVUS LINNAOSA ÜLDPLANEERINGULE

Vastavalt Tallinna Mustamäe linnaosa üldplaneeringu järgi paikneb Mäealuse tn 5a piirkond arengualal A-3, korterelamute ja ärihoonete arengualal.

Antud detailplaneering ei sisalda linnaosa üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

#### 4.2 PLANEERITAV HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritud ala haljastuse moodustavad säilitatav mitmeharuline kask, krundi läänepoolsel küljel planeeritav hekk ja lõunapoolses osas heakorrastatav murukate. Planeeritud alalt on ette nähtud likvideerida 4 väheväärtuslikku puud: 3 raagremmelgat ja 1 harilik haab. Lisaks tuleb ala heakorrastada ja likvideerida alal üha laienev võsa, kuna need ei ole esteetilised ja jäävad ette krundi sissesõiduteele. Väljaspool planeeringuala tuleb likvideerida üks V väärtusklassiga (likvideeritav) raagremmelgas ning tehnoõrkude rajamisel jäävad ette kaks harilikku haaba, millest üks on hinnatud III väärtusklassi (oluline puu).

Planeeritud krundi haljastuse protsent on 25%.

Planeeritaval alal jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt jäätmehoolduseeskirjale.

Krundi sademevee käitlemine lahendatakse eriosade projektiga ning juhitudakse "Tallinna sademevee strateegia aastani 2030" seisukohtadest.

#### ASENDUSISTUTUS

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

Asendusistutuse arvutamise valem

D – likvideeritavate puude rinnasläbimõõt, rinnasdiameetrite summa

k1- raiutava puuliigi koefitsient

k2 - raiutava puu seisukorra koefitsient

k3 – raie põhjuse koefitsient

Likvideeritavad puud pos 1 krundil:

1. Harilik haab (nr 3) – D=13 (cm) k1=0.5 k2=0.3 k3=0.7 – haljastuse ühik 7
2. Raagremmelgas (nr 4) – D=19 (cm) k1=0.5 k2=0.3 k3=0.7 – haljastuse ühik 10
3. Raagremmelgas (nr 6) – D=16 (cm) k1=0.5 k2=0.3 k3=0.7 – haljastuse ühik 8

Likvideeritav puu pos 2 krundil:

1. Raagremmelgas (nr 1) – D=14 (cm) k1=0.5 k2=0.3 k3=0.7 – haljastuse ühik 7

Likvideeritavad puud väljaspool planeeringuala:

1. Harilik haab (nr 12) – tüve rinnasläbimõõt alla 6 cm.
2. Harilik haab (nr 20) – D=27 (cm) k1=0.5 k2=1,0 k3=0.7 – haljastuse ühik 18

**Haljasühikuid kokku: 50 ühikut**

Asendusistutuse vajadus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

#### 4.3 KAVANDATAVA KRUNDI EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED

##### Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa 30%/tootmismaa 70% või ärimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	995 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	16 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	4/-1
Hoonete suletud brutopind:	3 600 m <sup>2</sup>

##### Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv:	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	-

#### 4.4 ÜLDISED ARHITEKTUURI NÕUDED

- Hoone suurim lubatud kõrgus: 16 m
- Hoone suurim lubatud korruselisus: 4/-1
- Katusekalle: Suuremate hoonemahtude osas põhiliselt lamekatvus või ühekaldeline katvus.
- Välisviimistluse nõuded: Komposiitmaterjalist või profiilplekist fassaadipaneelid, puhasvalupinnaga betoon, klaas, viimistletud metall (arhitektuursed detailid).
- Esimesel korrusel näha ette tagasiasteid vähemalt 15% ulatuses maapealsest ehitusalast.
- Fassaadid liigendada klaasitud pindadega.
- Täpsem arhitektoonika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojekti käigus.

#### 4.5 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepäas planeeringualale on võimalik Mäealuse tänava kaudu. Umbes 11m raadiustega juurdepääsutee Mäealuse tänavalt tagab kuni 12m pikkustele veoautodele võimaluse siseneda ja väljuda krundi piirest. Parkimise vajaduse arutamisel on lähtutud, et hoonesse on kavandatud äri- ja laopinnad. Parkimiskohtade vajadus täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Parkimiskohad on kavandatud krundile pos 1.

Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014 (kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 25.02.2010 otsusega nr 50). Planeeritud ala asub vahevööndis.

### Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	ladu	$\frac{2400}{240}$	10	10
1	äri	$\frac{1200}{120}$	10	10
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>20</b>	<b>20</b>

Teede ja parklate planeerimisel ja projekteerimisel võtta arvesse EVS 843: 2016 "Linnatänavad".

Planeeringus on kavandatud eraldi avaliku kasutusega transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 2, mis on perspektiivseks juurdepääsuks Kadaka pst 136 kinnistule. Asfaltkate tuleb taastada planeeringuala piires Mäealuse tn 3a esisel alal ning ka planeeringuala ja Mäealuse tänava ristmiku vahelisel alal. Avaliku kasutusega kõnni- ja kergliiklustee on kavandatud planeeritud ala piires kuni olemasoleva kõnniteeni kinnistul Mäealuse tänav ca 120 m ulatuses. Avalike teede projekteerimisel arvestada tänavavalgustusega ja seda haldava ettevõtte (Elektrilevi OÜ) nõudmistega ja tingimustega.

#### 4.6 JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmehoolduse kord linna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas.

Et võimaldada olmejäätmete ja pakendite (kastid, karbid, puitalused jm) võimalikult suurt taaskasutust, peab neid koguma ja ladustama eraldi liikide kaupa konteineritesse ja kogumiskohtadesse.

Konteinerite asukohad ja ladustamispaigad asuvad pos 1 krundi hoovis, asukohad tuleb täpsustada ehitusprojektiga (vt Põhijoonis).

#### 4.7 TEHNOVÕRGUD

Mäealuse 5a kinnistu tehnovõrkude planeerimiseks on välja antud tehnilised tingimused:

- 1) Aktsiaselts Tallinna Küte (praegune nimi AS Utilitas Tallinn ) 19.01.2016 nr. 21300-01-16/2, kehtivus kuni 19.01.2018
- 2) AKTSIASELTS TALLINNA VESI 26.04.2017.a. PR/1720566-1, kehtib kuni 25.04.2018
- 3) AS Eesti Gaas 02.09.2013.a. nr.5-1/196., kehtivus kuni 10.02.2018
- 4) Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regioon Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.237199, väljastatud 07.01.2016, kehtivad kuni 07.01.2018
- 5) AS Telia Eesti tehnilised tingimused nr 28222237, kehtivus kuni 11.04.2018

#### 4.7.1. Soojusvarustus

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ jääb planeeritud ala kaugkütte piirkonda.

Planeeritud ala vahetus läheduses AS-le Utilitas Tallinn kuuluv kaugküttevõrk puudub. Kinnistule on planeeritud soojustorustiku ühenduspunkt olemasolevast Kadaka pst soojustorustikust arvestades Mäealuse tn 9 soojustorustike lahendust. Kinnistu piirile, planeeritud liiklusmaa krundile (pos 2), on planeeritud liitumispunkt soojustorustikuga. Soojustorustik on planeeritud eelisooleeritud DN150 torustikust. Kinnistule Mäealuse 5 on ettenähtud omanike vaheline servituudi vajadusega ala.

*Esialgne arvutuslik soojuskoormus planeeritud hoonestuse korral on 40 kW, mis eelpool nimetatud määruse §2 kohaselt on käsitletav erandina. Lähim liitumispunkt asub ligikaudu 319 m kaugusel ja soojuskoormus paigaldatava soojustorustiku jooksva meetri kohta on väiksem kui 1 kW (vt joonis Tehnovõrgud. Soojustrass). Seega on otstarbekam kasutada alternatiivseid küttemeetodeid. Suurema soojavee vajaduse korral on võimalik kasutada ka päikesepaneele või õhk-vesi soojuspumpa.*

**Otsuse kaugkütte kasutamise otstarbekuse või loobumise kohta annab AS Utilitas Tallinn ehitusprojektile väljastatavates tingimustes.**

#### 4.7.2. Veevarustus

Krundile pos 1 planeeritava laohoone veevarustus (olmevesi 3,0 m<sup>3</sup>/d, sise- 1,2 l/s ja välistulekustutusvesi 15 l/s) on planeeritud Mäealuse tn. Ø250mm ühisveetorustiku kaevust nr.77. Piirkonnas tagab AKTSIASELTS TALLINNA VESI normaalolukorras vabarõhu 310 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa. Kaevust nr.77 olemasolevat Mäealuse 3a Ø150mm veetoru haldav VVO Kinnisvara Arenduse OÜ on nõus andma veetoru ühiskasutusse kinnistuga Mäealuse 5a. Mäealuse 3a veevajadus (olmevesi 0,6 l/s, 2,0 m<sup>3</sup>/d, sise- 1,2 l/s ja välistulekustutusvesi 15 l/s). Ühiskasutuses oleva Ø150mm amortiseerunud toru on planeeringuga asendatud PE110 PN10 toruga kuni Mäealuse 3a piirini. Kinnistu piirile transpordimaale (planeeritud krunt pos 2) on planeeritud Mäealuse 3a ja Mäealuse 5a liitumispunktid. Ühendada planeeritud torustikuga Mäealuse 3a olemasolev veetorustik ja Mäealuse 5a kinnistule planeeritud veetorustik PE63PN10. Liitumispunktideks on planeeritud torustikele sulgemissiibrid.

#### 4.7.3. Reoveekanaliseerimine

Reovee kanalisatsiooniga liitumiseks on planeeritud Mäealuse 5a liitumiskaev transpordimaale (planeeritud krunt pos 2) kuni 1m kaugusele kinnistu piirist. Mäealuse 3a uus liitumispunkt on planeeritud kuni 1m kaugusele kinnistu piirist. Uuest ühenduskaevust on planeeritud kanalisatsiooni torud d200mm kuni olemasolevasse kanalisatsiooni kaevu nr.61 rekonstrueerida. Kinnistu Mäealuse 3a kanalisatsiooni proovivõtukaevuks jääb kinnistu sees uuele ühenduskaevule eelnev kaev hoone kõrval.

#### 4.7.4. Sademeveekanaliseerimine

Sademevee kanaliseerimiseks on planeeritud kinnistule sademevee puhastusseade. Parkimisplatsidelt (ca 16 l/s) kogutud sademevesi on planeeritud juhtida puhastusseadmesse ja koos katuse sademeveega 8 l/s ühiskanalisatsiooni kaevu. Liitumiskaev on planeeritud Mäealuse 5a kinnistu piirile planeeritud transpordimaale (pos 2) kinnistule. Sademevesi tuleb kinnistul ühtlustada juhtimaks eelvoolu maksimaalselt 10 l/s. Sademevee ühendus liitumiskaevust kuni kaevuni nr 44 on planeeritud rekonstrueerida. Kinnistut läbib vana sadeveetorustik on mittetöötav ja mahajäetud. Kinnistu Mäealuse 3a sademekanaliseerimine toimib läbi oma krundi ja liitumiskaevu Mäealuse tänavale. Sademevee torustik läbib Mäealuse 5 kinnistut ja on omanikuga kooskõlastatud.

Sademevesi kõnniteelt on ette nähtud juhtida planeeritud autoliiklusega alale, kust kogutakse kokku planeeritud restkaevudega, asukohad täpsustatakse ehitusprojektiga.

#### 4.7.5. Gaasivarustus

Planeeritud ala hoonete soojusega varustamiseks võib alternatiivse variandina kasutada gaasi. **Otsuse kaugkütte kasutamise otstarbekuse või loobumise kohta annab AS Utilitas Tallinn ehitusprojektile väljastatavates tingimustes.**

Mäealuse tn. 5a kinnistu gaasivõrguga ühendamise on planeeritud Mäealuse tänaval paiknevalt B-kategooria gaasitorustikult. Liitumispunkt on planeeritud Mäealuse 5a kinnistu piirile transpordialasse 1m kaugusele piirist. Mäealuse gaasitorustikult on planeeritud harutorustik Ø90mm liitumispunktini. Torustik on planeeritud vähemalt 2,0m kaugusele säilivate puude tüvedest, 1,0m sügavusele tee pinnast Mäealuse tänavaga ristumisel ja 0,8m sügavusel väljaspool teid. Gaasivarustus on krundile ette nähtud hoonete sooja veega varustamiseks ja kütte eesmärgil.

#### 4.7.6. Elektrivarustus

Mäealuse 5a hoone elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud kinnistule liitumiskilp max läbilaskevõimega 3x300A. Liitumiskilbi toide on planeeritud 0,4kV kaabelliiniga alajaama nr.5490 0,4kV jaotla vabast fiidrist. Mäealuse tänaval on toitekaabel planeeritud paigaldada mp. kaabli nr.26472 kõrvale ja üleminekul Mäealuse tänavast planeeritud torustikega samasse koridori. Arvestatud on olemasolevate ja naabruses asuvate koormuste ja detailplaneeringutega. Kaablitrass on planeeritud 2,0m kaugusele olemasolevate puude tüvedest, 1,0m sügavusele tee pinnast plasttorus Ø160 750N ja 0,7m sügavusele pinnases.

Planeeritud kõnniteele on ette nähtud tänavavalgustus. Tänavavalgustus saab toite eraldi planeeritud elektri liitumiskilbist.

#### 4.7.7. Sidevarustus

Sideühenduse liitumine Mäealuse 5a kinnistule on planeeritud Elionile kuuluvast sidekaevust 13177. Kaevust 13177 on planeeritud 1- avaline 100mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsioon kuni krundi piirini. Tänav maa-alale on planeeritud ka uus KKS tüüpi sidekaev. Krundi piiril toru ots sulgeda korgiga ja tähistada Ball Markeriga.

#### 4.7.8. Drenaaž

Krundile planeeritava hoone ümber vundamendi tasapinnale rajatakse drenaaž. Drenaaž juhitakse tänaval olevasse sadeveekanalisatsiooni liitumiskaevu. Krundisise tehnoorkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnoorkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Krundivälised kommunikatsioonid on lahendatud Inseneribüroo T. Roosileht & KO OÜ poolt vastavalt tehnilistele tingimustele.

### **4.8. KEHTIVAD JA PLANEERITAVAD KITSENDUSED**

Antud hetkel on krundile Mäealuse tn 5a seatud servituut Mäealuse tn 3a kasuks seoses olemasolevate vee- ja kanalisatsiooni trassidega. Servituudi ruumiline ulatus on 5x15m

Planeeringu käigus lisanduvad servituudi alad Mäealuse tn 5 krundile seoses planeeritavate sooja- ja sadeveetorustike rajamisega koridori laiusega 10 m võrguvaldaja ja pos 1 krundi kasuks.

Kinnistule Mäealuse tänav on planeeritud servituudivajadusega ala elektri maakaablile koridori laiusega 2,0 m võrguvaldaja kasuks.

Kinnistule Mäealuse tänav on planeeritud servituudivajadusega ala elektri vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustikule koridori laiusega 4,0...5,0 m võrguvaldaja kasuks.

Kinnistule Mäealuse tänav on planeeritud servituudivajadusega ala gaasitorustikule koridori laiusena 2,0 m võrguvaldaja kasuks.

Kinnistule Mäealuse tänav on planeeritud servituudivajadusega ala soojustorustikule koridori laiusena 4,0 m võrguvaldaja kasuks.

Kinnistule Mäealuse tänav on planeeritud servituudivajadusega ala sidekaablile koridori laiusena 2,0 m võrguvaldaja kasuks.

VVO Kinnisvara Arenduse OÜ on nõus Mäealuse tn 3a veevarustuse toru andma ühiskasutusse krundiga 5a vastavalt planeeringule (E. Prants, 26.09.2014, vt koostöö koondtabel)

VVO Kinnisvara Arenduse OÜ on nõus kooskõlastama kanalisatsioonitrassi kui proovivõtukaev on projekteeritud Mäealuse tn 3a krundile (E. Prants, 29.09.2014, vt koostöö koondtabel).

AS Tallinna Vesi kooskõlastus nõuab vk-torustikele seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires ja järgnevate projekteerimisstaadiumite koostamisel (hoonetele ja tänavatele) taotleda AS Tallinna Vesi eraldi tehnilised tingimused ( K. Vainola, 11.02.2015, vt koostöö koondtabel).

#### 4.9 KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud: Planeeringuga kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku.

Antud detailplaneeringuga luuakse planeeritavale territooriumile elava kasutusega ala, mis on vajalikud antud hoonete kasutamiseks ja teenindamiseks ning kus on arvestatud vajalike turvemeetmetega võimalike riskide maandamiseks – suletavad aiaga piiratud ala, signalisatsioonid, vajadusel ööpäevaringne valve.

Planeeritavad hooned integreeritakse linna terviküsteemi, mis sobivad antud piirkonda.

#### 4.10. TULEOHUTUSABINÕUD

Tuleohutuse tagamise abinõud:

- Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja Eesti standardist EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.
- Tuletõrjevee vajadus lahendada vastavalt Eesti standardite EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.
- Päästemeeskondadele on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju korral kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Hoonetusala krundil on määratud naaberkinnistu hoonetest kaugemale kui 8m.
- Ehitise kasutamiseotstarve : hoidlad ja laohooned – VI kasutusviis, büroo – V kasutusviis.
- Lao- ja büroohoone moodustavad omaette tuletõkkesooni EI-60, tulepüsivusklass –TP1.
- Lähim tuletõrjehüdrant asub krundist 45m kaugusel üle tänava Mäealuse tn 8 krundi piiri lähedal.

- Planeeritud ala väliskustutusvee vajadus on ligikaudu 15 l/s ja sisekustutusvee vooluhulk 1,2 l/s.
- Kruntidele ja hoonetele juurdepääs peab olema vaba ning aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Samuti ei tohi olla takistusi tuletõrjetehnika ümber pööramiseks.

#### Tarindite tulepüsivus

Põlemiskoormus on alla 600M/J m<sup>2</sup> kohta. Seinad ja lagi tulekindluse klassiga – C-s2, d1.

Välisseina välispindade –B-s1, d10

Horizontaalsed ja vertikaalsed kandekonstruktsioonil on R-60, vahelagedel peab olema vähemalt REI-60 klassi tulekindlus

## **5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEL**

### **5.1 ÜLDNÕUDED EHITUSPROJEKTILE JA EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISELE**

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse poolt väljastatud määrusele „Nõuded ehitusprojektile“ 17.07.2015 nr 97:

*(1) Ehitusprojekt peab olema koostatud selliselt, et see on loetav, vastuoludeta ning erialaspetsialistile arusaadav ja üheselt mõistetav.*

*(2) Eeldatakse, et ehitusprojektile, sealhulgas selle staadiumile ning ehitusprojektiga seonduvale dokumendile esitatavad nõuded on täidetud, kui ehitusprojekti koostamisel on järgitud ehitusseadustikus esitatud nõudeid.*

*(3) Kui ehitusprojekti koostamisel osaleb mitu ehitusprojekti koostavat isikut, peab olema määratud ehitusprojekti terviklikkuse ja ehitusprojekti osade kokkusobivuse eest vastutav isik (edaspidi peaprojekterija).*

*(4) Kui ehitusprojekti koostab üks isik, siis eeldatakse, et peaprojekterija on ehitusprojekti koostanud juriidilise isiku või ettevõtja poolt määratud pädev isik, kes vastutab konkreetse ehitusprojekti eest. Kui ehitusprojekti koostab ainult üks füüsiline isik, siis käsitatakse teda peaprojekterijana.*

*(5) Peaprojekterija korraldab ehitusprojekti koostamisel osalevate isikute koostööd, et tagada projektlahenduste ratsionaalsus, ehitusprojekti osade kokkusobivus, ehitise osade koostoimimine, energiamärgise andmine ja hooldusjuhendi koostamine.*

*(6) Haljastuse ühikute asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeritaval alal, rajatakse linnaosa valitsuse või Tallinna Keskkonnaameti poolt määratud kohta.*

*(7) Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusele nr 9 jääb planeeritud ala kaugkütte piirkonda. Planeeritud ala hoonete soojusega varustamiseks võib alternatiivse variandina kasutada gaasi. Otsuse kaugkütte kasutamise otstarbekuse või loobumise kohta annab AS Utilitas Tallinn ehitusprojekti tehnilistes tingimustes.*

*(8) Ehitusprojekti koostamisel tuleb lahendada jalgrataste parkimine vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.*

*(9) Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimiseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.*

*(10) Maa-aluse korruse kasutus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.*

*(11) Enne ehitusprojekti koostamist teha radooniuringud ning lähtudes selle tulemustest rakendada Eesti standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodud nõudeid.*

*(12) Settebasseini lammutusprojekt ning ärihoone või äri- ja tootmishoone ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.*

## **5.2 NÕUDED TEHNORAJATISTE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS**

- 1) *Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektidele võtta võrguvaldajate arvamused/kooskõlastada lahendused võrguvaldajatega.*
- 2) *Hoonele kasutusloa taotlemise ajaks peavad olema välja ehitatud detailplaneeringuga kavandatud teed ja tehnovõrgud, täidetud teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.*
- 3) *Ehitusprojektid kooskõlastada AS Gaasivõrgud. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumise avalduse ja eelnevalt sõlmitava maagaasi võrguteenuse lepingu alusel juhul, kui võimaldatakse alternatiivse lahendusena kasutada gaasikütet.*
- 4) *Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda AS-i Utilitas Tallinn konkreetsed tehnilised tingimused. Projekteerimise käigus on vaja üle vaadata planeeritud soojustorustiku kulgemisjoon ja vajadusel (termiline kompensatsioon, keskkonnakaitse piirangud jms) see sobival viisil ümber kujundada.*
- 5) *Telia Eesti AS: Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vaja tellida Telia Eesti AS-lt täiendavad tehnilised tingimused. Maa-alal paikneb Telia Eesti AS-le kuuluv kaablikanalisatsioon. Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia Eesti AS üldkasutatava sidevõrguga.*
- 6) *Elektrilevi OÜ: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.*
- 7) *Kui planeeringu käigus on vajalik Elektrilevi OÜ elektriliinide ümberpaigutamine, siis tuleb selleks koostada eraldi elektriprojekt. Ümberehitamiseks tuleb esitada kirjalik taotlus ning ümberehitus toimub taotleja kulul.*
- 8) *VVO Kinnisvara Arenduse Osühing: kanalisatsiooni kooskõlastus antakse juhul kui proovivõtukaev tuuakse nende krundile.*
- 9) *AKTSIASELTS TALLINNA VESI: enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused.*
- 10) *AS Eesti Gaas: gaasitrasside tööjoonised kooskõlastada eraldi AS Gaasivõrgud.*
- 11) *Tallinna Keskkonnaametil antud planeeringu kohta erinõuded ja märkused puuduvad (vt. kooskõlastuste lehte).*

## 6 UURINGUTE KOKKUVÕTE

### 6.1 Asterol OÜ töö nr 041DH13 „Alustaimestu eksperthinnang“ ja „Haljastuse ja puittaimede dendroloogiline ekspertiishinnang“

Hindamise välitööd viidi läbi 10-11. juunil 2013 aastal.

Maa-ala haljastus on isetekkeline ja valdavalt heas tervislikus seisukorras.

Säilitada võimalusel 3. väärtusklassi kuuluvad puittaimed ning likvideerida 4. ja 5. väärtusklassi puittaimed.

Ehitustööde käigus kaitsta olemasolevaid säilitatavaid puid.

Haljastuse uuendamisel arvestada läheduses kasvavate liikide ning nende valgusnõudlikkusega.

### 6.2. Geomente OÜ töö nr 0515/01 „Hüdrogeoloogiline eksperthinnang“

Experthinnangu koostamisel on kasutatud varem tehtud uuringuid ja materjale.

Uuringuala jääb paeplatoo servaalale kunagise paekarjääri kohale.

Ehitussüvendi rajamisel (ca 3m) kaevatakse välja lubjakivi ülemised kihid pealtpoolt põhjavee kõrgtasel ning sellega ei kaasne negatiivne mõju põhjavee režiimile ja kvaliteedile.

Ehituse käigus kasutada töömeetodeid ja seadmeid, mis minimeeriksid müra ja tolmu teket.

### 6.3. OÜ Finestum „Radoonitaseme mõõtmise raport“

Radooni hindamise välitööd viidi läbi 06.11.2015 aastal.

Mõõtmistööd viis läbi vastava väljaõppe saanud spetsialist seadmega standardsel meetodil.

Radooni tase krundil on vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2009 kõrgel tasemel.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada kõiki radooni lekke minimeerimise võimalustega nagu põrandaalused ventileerimised, radoonikaevude ja radoonivöö rajamine ümber hoone.

## 7 ALGATAMISE KORRALDUSES MÄÄRATUD LÄHTESEISUKOHAD JA -NÕUDED

Detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse 26.06.2013 korraldusega nr 943-k. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgnevaid algatamise korralduses määratud lähteseisukohti ja lisatingimusi (numeratsioon vastab algatamise korralduses toodud nõuetele):

2. Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31.10.2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“.

3. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

3.1 hoone kavandada krundi piiridest vähemalt 4 meetri kaugusele. **Tingimus on täidetud, hoone on planeeritud krundi piiridest vähemalt 4,5 m kaugusele (vt Põhijoonis);**

3.2 detailplaneeringu piirkond on kaitstavate ja ohustatud taimeliikide kasvukoht. Teostada planeeringuala ja lähiümbruse taimestiku inventuur (ajavahemikus maikuu teisest poolest kuni juulikuuni) selgitamiseks välja kaitstavate ja ohustatud taimeliikide esinemine alal ja planeeringu elluviimise mõju neile. Inventuuri peab läbi viima kaitstavaid liike tundev botaanik. **Planeeritud alale on koostanud Asterol OÜ alustaimestu eksperthinnangu ja haljastuse ja puittaimede dendroloogilise ekspertiishinnangu. Kokkuvõtte hinnangutest on esitatud seletuskirjas ptk 6.1 ning hinnangud on lisatud detailplaneeringu lisadesse;**

3.3 ala asub keeruliste hüdrokeoloogiliste tingimustega piirkonnas. Maa-aluse korruse rajamine võib muuta ala põhjaveežiimi. Tellida hüdrokeoloogiline ekspertiis, et hinnata planeeritava tegevuse mõju põhjaveekihtidele. Tuua välja konkreetsed kaitseabinõud, mida tuleb planeeritaval alal rakendada vältimaks põhjaveekihtide reostust ja põhjaveetaseme langust. **Planeeritud alale on koostanud Geomente OÜ hüdrokeoloogilise eksperthinnangu. Kokkuvõtte hinnangust on esitatud seletuskirjas ptk 6.2 ning hinnang on lisatud detailplaneeringu lisadesse;**

3.4 planeeritaval alal lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030” seisukohtadest. **Planeeringu koostamisel on arvestatud sademevee trasside projekteerimisel Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusega nr 18 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030” seisukohtadega (vt Tehnovõrkude koondplaan);**

3.5 kaaluda parkimise kavandamist osaliselt hoone mahtu. **Parkimisarvutuse kohaselt mahuvad parkimiskohad hoovialale ning seega ei ole vajadust planeerida parkimiskohti hoone mahtu (vt Põhijoonis). Maa-aluse korruse kasutus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel (vt seletuskirja ptk 5.1 p 10);**

3.6 teha koostööd Tallinna linna ehitismääruse § 14 lõikes 2 loetletud isikutega ja Mustamäe Linnaosa Valitsusega, Tallinna Keskkonnaametiga, Maa-ametiga ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada. **Koostööd on tehtud, vt Koostöökoondtabel.**

## **8 MUUDATUSED VÕRRELDES ESKIISLAHENDUSEGA**

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud järgmised muudatused:

- Koostöös Tallinna Transpordiametiga ja Tallinna Kommunaalametiga on moodustatud eraldi avaliku kasutusega transpordimaa sihtotstarbega krunt (vt Põhijoonis).