

**RANDVERE TEE 82a JA 88a KINNISTUTE  
DETAILPLANEERING**

Reg nr DP025100

Tellija: Tallinna Linnaplaneerimise Amet  
Vabaduse väljak 7, Tallinn 15198  
Telefon: 640 4375  
E-post: [tlpa@tallinnlv.ee](mailto:tlpa@tallinnlv.ee)

Huvitatud isik: CMY OÜ  
Narva mnt. 53-4, Tallinn 10152  
Kontaktisik: Igor Jakobson  
Telefon: 55 530 860  
E-post: [tolucacompany@mail.ru](mailto:tolucacompany@mail.ru)

Planeerija: Osühing Corson  
Registrikood 10006729  
Kontaktisik: Toomas Liiv  
Telefon: 56 533 73  
E-post: [toomas@corson.ee](mailto:toomas@corson.ee)

Tallinn 2017

**A) MENETLUSDOKUMENDID**

- A1. Planeeringu algatamise taotlus
- A2. Planeeringu koostamise üleandmise leping nr 3-6/82
- A3. Randvere tee 82a ja 88a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Pirita linnaosas – Tallinna Linnavalitsuse 21.september 2011 korraldus nr. 1473
- A4. Väljavõte Eesti Päevalehest 28.09.2011. Randvere tee 82a ja 88a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine.
- A5. Väljavõte ajalehest Pealinn 03.10.2011. Randvere tee 82a ja 88a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine.
- A6. Väljavõte eRiik Ametlik teadanded keskkonnamõju hindamise teade 03.10.2011
- A7. Tallinna Keskkonnaameti kiri kuupäevast 23.12.2011 2011. Randvere tee 82a ja 88a kinnistute KSH programm.
- A8. Tallinna Keskkonnaameti kiri kuupäevast 23.03.2012 Randvere tee 82a ja 88a kinnistute KSH programm.
- A9. Väljavõte eRiik Ametlik teadanded keskkonnamõju hindamise teade 23.03.2012.
- A10. Väljavõtte Tallinna Postimehest 24 märts 2012 Teade Randvere tee 82a ja 88a kinnistute KSH programmi valmimisest.
- A11. Kirjavahetus (epost) Tallinna Keskkonnaametiga
- A12. Randvere tee 82a ja 88a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi avaliku arutelu protokoll 10. 04 2012
- A13. Mari Hensoo e-kiri 30.01.2014. Randvere tee 82a ja 88a KSH aruanne.
- A14. Väljavõte eRiik ametlik teadanded keskkonnamõju hindamise teade 24.03.2014
- A15. Tallinna Keskkonnaameti kiri kuupäevast 24.03.2014 Randvere tee 82a ja 88a kinnistute detalplaneeringu KSH aruanne.
- A16. Väljavõte Eesti Postimehest 25.03.2014. Randvere tee 82a ja 88a kinnistute detalplaneeringu KSH aruande avalikustamine.
- A17. Tallinna Keskkonnaameti kiri kuupäevast 26.03.2014 Randvere tee 82a ja 88a kinnistute detalplaneeringu KSH aruande avalikustamine.
- A18. Väljavõte Tallinna linna kodulehelt Randvere tee 82a ja 88a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise kohta 26.03.2014
- A19. Väljavõte ajalehest „Pirita“ 04.04.2014 Randvere tee 82a ja 88a kinnistute detalplaneeringu KSH aruande avalikustamine.
- A20. Randvere tee 82a ja 88a kinnistute detailplaneeringu k keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avaliku arutelu protokoll 24.04 2014.
- A21. Tallinna Linnplaneerimisameti kiri 31.01.2018 nr 3-2/695 - 19

## B) SELETUSKIRI

### Sisukord

1	Üldosa.....	5
1.1	Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid.....	5
1.1.1	Detailplaneeringu koostamise aluseks olevad korraldused ja määrused.....	5
1.1.2	Arvestamisele kuuluvad seadused ja EVS standardid.....	5
1.1.3	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	6
1.1.4	Teostatud uuringud ja geoalus.....	6
1.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	6
2	Olemasolev olukord.....	6
2.1	Kruntide omanikud ja maakasutuse sihtotstarve.....	6
2.2	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
2.3	Üldplaneering ning teised planeeringud.....	8
2.3.1	Pirita linnaosa üldplaneering.....	8
2.3.2	Planeeritava maa-ala naabruses kehtestatud detailplaneeringud.....	9
3	Planeeringulahendus.....	9
3.1	Linnaruum.....	9
3.1.1	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	9
3.1.2	Linnaehituslikud ideed ja üldised arhitektuursed nõuded.....	10
3.1.3	Nõuded tehnoarhitektuuri ehitusprojektide koostamiseks.....	11
3.1.4	Kavandatud kruntide ehitusõigus.....	12
3.2	Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord.....	15
3.2.1	Likvideeritav kõrghaljastus.....	17
3.2.2	Keskkonnakaitse ja leevendavad meetmed.....	17
3.3	Tänavavõrk ja liikluskorraldus.....	20
3.3.1	Mänguväljak ja terviserada.....	20
3.4	Tehnovõrgud ja rajatised.....	21
3.4.1	Veevarustus.....	21
3.4.2	Reoveekanaliseerimine.....	21
3.4.3	Drenaaž, sademeveed.....	21
3.4.4	Elektrivarustus.....	22
3.4.5	Sidelahendused.....	22
3.4.6	Gaasivarustus.....	22
3.4.7	Küte.....	23
3.5	Tuleohutusnõuded.....	23
3.6	Kitsendused ja servituudid.....	24
3.7	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.....	25
3.8	Detailplaneeringu elluviimise kava.....	25

## C)TEHNILISED TINGIMUSED

Lisa C1 - OÜ Esmar Vesi tehnilised tingimused detailplaneeringu alale veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse koostamiseks 04.04.2017

Lisa C2 - Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 224716

Lisa C3 - AS Eesti Gaas tehnilised tingimused 27.10.2013 nr 5-1/194

Lisa C4 - AS Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused  
20.03.2017 nr 28124368.

## **D) KOOSTÖÖ TABEL**

### **E) JOONISED**

Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:5000
Joonis 2. Tugiplaan	M 1:500
Joonis 3. Ruumilise keskkonna analüüsi joonis	M 1:2000
Joonis 4. Põhijoonis	M 1:500
Joonis 5 Tehnovõrkude koondplaan	M1:500
Joonis 6 Avalikku ja erakasutusse jäävate alade määramine	M1:2000

### **F) LISAD**

Lisa F1. Likvideeritavad puud ja haljastusühikute arvutus.

Lisa F2. Randvere tee 82A JA 88A Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Lisa F3. Teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingu sõlmimise juurde kuuluv skeem.

## **B SELETUSKIRI**

### **1 Üldosa**

#### **1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid**

##### **1.1.1 Detailplaneeringu koostamise aluseks olevad korraldused ja määrused**

- Igor Jakobsoni 14.02.2006.a taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Tallinna Linnavalitsuse 21.09.2011 korraldus nr 1473-k Randvere tee 82a ja 88a kinnistute detailplaneeringu koostamise ning detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine.
- Tallinna linna ehitismäärus (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012 määrusega nr 21 );
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 10.03.2011. a kiri nr 3-2/695.
- Tallinna linna jäätmehoolduseeskiri (Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus number 28 ).
- Tallinna Linnavolikogu 07.03.2013 määrus nr 16 Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011 määruse nr 28 Tallinna jäätmehoolduseeskiri muutmine.
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 a määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“
  - Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsus number 329
- Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006 määrus nr 34 Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord.
- Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord
- „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ Majandus ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57.
- „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ Siseministri 07.04.2017 määrus nr 17.
- „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“ Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrus nr.19

##### **1.1.2 Arvestamisele kuuluvad seadused ja EVS standardid**

- Planeerimisseadus;
- Teeseadus;
- Looduskaitseadus;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 840:2009 Radooniohutu hoone projekteerimine;
- EVS 778:2001 Ilupuude ja - põõsaste istikud;
- EVS-EN 1176-1:2000 Mänguväljaku seadmed. Osa 1: Üldised ohutusnõuded ja katsemeetodid;
- EVS-EN 1177:2000 Lööke summutav mänguväljaku kate. Ohutusnõuded ja katsemeetodid.
- EVS-EN729-2:1997 Keevituse kvaliteedinõuded;
- EVS 812-6:2012/A1:2013 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;

- EVS 812-7:2008/AC:2011– Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

### 1.1.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Pirita linnaosa üldplaneering;
- Tallinna linnas Pirita linnaosas Randvere tee 82a ja 88a kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (Corson OÜ; 2015).

### 1.1.4 Teostatud uuringud ja geolus

- Geodeetiline mõõdistamine: teostas OÜ Viageo, mõõdistamine teostatud mais 2011.a. Koordinaadid L-EST 97, kõrgused Balti süsteemis, aluseks PP10028, PP58.
- Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine Töö nr 124153-1. Akukon Oy Eesti filiaal. Tallinn, 2013 (KSH aruandes lisana 4).
- Randvere tee 82a ja 88a detailplaneeringu variantide liiklusmõjude võrdlus. Inseneribüroo Stratum. Tallinn, 2012 (KSH aruandes lisana 5).
- Randvere tee 82a ja 88a kinnistute maa-ala radooniuuringu aruanne. Eesti Geoloogiakeskus OÜ. Tallinn, 2012 (KSH aruandes lisana 6).
- Randvere tee 82A ja 88A taimestiku, linnustiku ja loomastiku uuring. P. Vissak 2012 (edaspidi Vissak 2012). Uuringu välitööde tabelid on KSH aruande lisas 7.
- Ekspertarvamus nr 0179/0213H. Randvere tee 82A ja 88A kinnistute detailplaneeringu võimalik mõju piirkonna kinnisvara turuväärtusele. 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ. Hindaja: Priit Rauk. Tallinn 2013 (KSH aruandes lisana 12).

Eeltoodud uuringud tehti detailplaneeringu ja KSH protsessi käigus.

## 1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Tallinna linnas, Pirita linnaosas, Randvere tee 82a ja 88a kinnistute jagamine ning sihtotstarve muutmine maatulundusmaast elamumaaks, transpordimaaks ning elamukruntidele ehitusõiguse määramine, tänava maa-alade ja liikluskorralduse täpsustamine, haljastuse ja heakorra põhimõtete väljatöötamine, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine ning keskkonnanõuete seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

## 2 Olemasolev olukord

### 2.1 Kruntide omanikud ja maakasutuse sihtotstarve

- Randvere tee 82a, katastriüksuse tunnusega 78402:203:1661 omanikuks on OÜ CMY. Krundi suuruseks on 42 527 m<sup>2</sup>. Maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.
- Randvere tee 88a, katastriüksuse tunnusega 78402:203:1671 omanikuks on OÜ CMY. Krundi suuruseks on 1306 m<sup>2</sup>. Maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

### 2.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav 4,69 ha suurune maa-ala paikneb Pirita Linnaosas Mähe asumis, Muuga ja Mähe ehituspiirkonna piiril. Ala piirneb põhjast ja läänest Randvere teega, lõunast Kloostrimetsa alaga ja kirdest Mähe aedlinnaga. Maa-ala on hoonestamata.

Reljeef on tasane, väikese kallakuga lõuna poole, absoluutkõrgused on vahemikus 19.80 - 22.75. Planeeritav maa-ala on valdavalt kaetud erineva tihedusega võsastunud metsaga ning osaliselt rohumaaga.

Projekteeritav maa-ala asub Pirita kloostrimetsa vahetus läheduses. Kruntide kõrghaljastuse põhilise puittaimestiku moodustavad harilik mänd, kask, vaher ja tamm. Maa-ala on kogu ulatuses võsastunud, puude võrad on hõredad, täis kuivanud oksid ja okkad on suurte laikudena pruunid.

Maa-ala kohta on koostatud O.Abneri poolt dendroloogiline hinnang. Vt. "Randvere tee 82a ja 88a kinnistute puittaimestiku haljastuslik hinnang"12.04.2012.

O. Abner iseloomustab olemasolevat olukorda järgmiselt:

*„Planeeringualal kasvavad nii looduslikult alale levinud kui ka istutatud puud ja põõsad. Looduslikult on alale levinud sookased ja pajud, istutatud puudest on alal h. hobukastanid, kuuskede rida ning ilupõõsaste rühmad. Puud on kasvanud erilise hoolitsuseta ja puude võrasid pole kujundatud, ära on saetud liikumist takistavad oksad ja kärbitud kuuskede rea külgmisi oksid. Randvere tee rekonstrueerimise käigus on mõni tee servas kasvanud puu likvideeritud.*

*Randvere tee 82A ala on kaetud männi-enamusega puistuga, mille koosseisus on sookaski ja h. pihlakaid. Ida pool on männik jänesekapsa-pohla kasvukohatüüpi kuuluv (alal valdavad leetunud ja leedemullad peenliivadel), läänepool aga mustika-pohla, mustika ja kohati karusambla-mustika kasvukohatüüpi kuuluv (alal valdavad turvastunud leedemullad, neist osa leede-gleimullad).*

*Võib eristada kahte metsapõlvkonda – umbes 120-aastaste puude põlvkonda ning 60–75-aastaste puude põlvkonda. Erinevate põlvkondade puud on kõrguselt sarnased, kuid erinevad tüvede jämeduselt noorema põlvkonna puud on läbimõõdus 25–30 cm ja vanema põlvkonna omad 40–55 cm. Puude kõrgus on 13 kuni 18 (21) m.*

*Puistus on enamik puud kasvanud tihedalt, puude võrad on keskmiselt kuni vähe arenenud ning puud on valguse puudusel üsna kõrgelt laasunud. Enamik paremini arenenud võraga (võra läbimõõt 5 kuni 8 m, maksimaalselt 12 m) h. mände kasvab puistu servades – nii põhja-, loode-, ida- kui ka lääneküljel.*

*Männikus esineb paiguti, eelkõige männiku keskosas, tormiheidet. /.../ 2009. a. harvendus- ja sanitaarraie käigus likvideeriti suur osa pikali heidetud, jalal kuivanud ja hääbuvatest puudest.*

*Siiski on ka 2011. a. vältel toimunud alal uusi tormiheite juhtumeid. Nii on suurtest puudest pikali vajunud rühmas nr. 17/11 harvendusraie käigus alles jäänud mänd.*

*Enamik sookaski on kõrgelt laasunud ja haljastuse seisukohast väheväärtuslikud. Suur osa alusmetsas levinud h. pihlakatest on rõhutud olekus ja puude haljastuslik väärtus on madal.*

*Väga väärtuslik on teiste puude vahele jäänud h. tamm (nr. 9/42). Tamme ümbert peaks valgustingimuste parandamiseks likvideerima vähemväärtuslikud puud.*

*Suislepa tee ääres ja Suislepa tee äärsete kruntide edelaküljel kasvab ka mõningaid istutatud puud – h. hobukastaneid ja h. tammesid ning ilupõõsaste rühmi.*

*Uuritud alal eristati 41 puittaime, millest 20 on kodumaised.*“

Dendroloogilise hinnangu kohaselt (O. Abner, 12.04.2012) jagunesid uuritud alal üksikpuude või väikeste rühmadena hinnatud 1408 haljastuslikku objekti erinevate väärtusklasside vahel järgmiselt:

- väga väärtuslikud (I väärtusklass) – 1 (0.1 %);
- väärtuslikud (II väärtusklass) – 149 (10.6 %);
- olulised (III väärtusklass) – 604 (42.8 %);
- väheväärtuslikud (IV väärtusklass) – 363 (25,8 %);
- likvideeritavad (V väärtusklass) – 291 (20.7 %).

Rohumaadel esineb mitmesuguseid taimekooslusi ja erinevaid liike. Näiteks nõges, piibeleht, naat, angervaks, harghein ja kõrrelised. Planeeringuala kaguosas kasvab III kaitsekategooria alune vööthuul- sõrmkäpp.

Randvere tee 82a ja Randvere tee 88a krundil lasuvad liiniservituut AS Eesti Energia kasuks ja kergliiklusega tee servituut 3290m<sup>2</sup>.

Planeeritava maa-ala kohta ei kehti varem kehtestatud detailplaneeringut. Olemasolev situatsioon kajastub tugiplaani (joonis DP 02).

## **2.3 Üldplaneering ning teised planeeringud**

### **2.3.1 Pirita linnaosa üldplaneering**

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179 kehtestatud “Pirita linnaosa üldplaneeringule” on planeeritav ala ette nähtud kõrghaljastuse säilitamisega väikeelamute alaks, kuhu on lubatud kavandada väikeelamuid (pereelamu, kaksikelamu, ridaelamu, 2-korruseline kuni kuue korteriga elamu) ja lähipiirkonda teenindavaid kaubandus-, teenindus- haridus-, tervishoiu- ja vabaaja harrastustega seonduvaid ettevõtteid ja asutusi, tehnoehitisi, parke, haljasalaseid, mängu- ja spordiväljakuid jms.

Detailplaneering on kooskõlas Pirita linnaosa üldplaneeringuga.

Pirita linnaosa elamupiirkonna kavandamisel on üldpõhimõtteks linnaosale iseloomuliku aedlinnaaliku miljöö säilitamine, eriti vanadel väljakujunenud pereelamualadel ja nende lähinaabruses.

Uusehituse kavandamisel tuleb järgida ümbruskonnas väljakujunenud krundistruktuuri ja hoonestuslaadi. Eelistatud on haljastuse säilitamisega väikeelamualad, mille eripäraks on haljastuse säilitamise eesmärgil moodustatavad suuremad krundid.

Vastavalt Pirita linnaosa üldplaneeringule on kõrghaljastuse säilitamisega väikeelamute alal, kuhu on muuseas lubatud kavandada ka kuni 2-korruselisi korterelamuid. Uute elamukruntide minimaalseks suuruseks lubatud planeerida 1500 m<sup>2</sup>, kruntide maksimaalseks lubatud täisehituseks on 15% ja tiheduseks kuni 0,15.

Randvere tee 82a ja 88 a kinnistute suurus on kokku 43833 m<sup>2</sup>. Planeeringuga nähakse ette 19828 m<sup>2</sup> suuruse maa ala (45% kinnistute suurusest) üleandmine Tallinna linnale. Juurdepääsutee jääb erateeks, mis jääb kinnistute omanike ja korteriomandi omanike

kaasomandisse moodustades nendega ühtse terviku. Osade planeeritud kruntide hoonetustihedus on suurem kui 0,15, kuid kuna elamukruntide (positsioonid 1 – 10) ja teemaa krundi (positsioon 15) pindala on kokku 23 558 m<sup>2</sup> ja summaarne brutopind 3 520 m<sup>2</sup>. Seega kujuneb keskmiseks hoonetustiheduseks 0,149, mis on vastavuses üldplaneeringuga.

Planeeringuala asub kõrghaljastuse säilitamisega väikeelamute alal (E-2) hoiu- ja kaitsemetsa alal (HK). Väikeelamute alaks arendatavad hoonestamata aladel on hoonestuse kavandamisel lähtunud olemasoleva kõrghaljastuse võimalikult ulatuslikust säilitamisest.

Kõigi Pirita linnaosa üldplaneeringu tingimustega on arvestatud, kuid lahendus erineb üldplaneeringu lahendusest maakasutuse rohekoridori ja matkaraja paiknemise osas. Üldplaneering planeeris hoiu ja kaitsemetsa maa juhtotstarbega ala ja rohekoridori, mis ühendab Mähe oja rohekoridori Kloostrimetsaga piki planeeritava ala lääneserva. Matkarada oli planeeritud kulgema põhja-lõunas suunaliselt läbi planeeritava ala. Planeeringulahendus näeb ette 50 meetri laiuse avalikult kasutatava puhke- ja roheala (rohekoridori ja hoiu- ja kaitsemetsa ala) koos matkarajaga planeeritava ala idaserva. Välja pakutud lahendus vastab üldplaneeringu põhimõtetele ja tagab kvaliteetse keskkonna kujunemise.

Üks planeeritud elamukrunt on väiksem kui 1500 m<sup>2</sup> kuid planeeritava elamumaa 22246 m<sup>2</sup> jagamisel kruntide arvuga kujuneb keskmiseks krundi suuruseks 2245 m<sup>2</sup>, mis on vastavuses üldplaneeringuga. Planeeritav ehitusõigus ja kruntide suurused vastavad üldplaneeringus lubatule.

### **2.3.2 Planeeritava maa-ala naabruses kehtestatud detailplaneeringud.**

- DP005350

Merivälja ja Mähe vahelise piirkonna detailplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 19. aprilli 2001 otsusega nr 106;

Planeeringulahendus on osaliselt tunnistanud kehtetuks Tallinna Linnavalitsuse korralduse / Tallinna Linnavolikogu otsusega 19.04.2017 / 600-k.

- DP018800

Ubalehe tee 1 kinnistu detailplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 28. novembri 2007 korraldusega nr 2070-k.

Planeeringulahendus on realiseerunud.

## **3 Planeeringulahendus**

### **3.1 Linnaruum**

#### **3.1.1 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Elurajoon jääb Tallinna piiridesse, kus on tänaseks väljakujunenud oma infrastruktuur.

Mähe asum on hoonestatud valdavalt 2-korruseliste eramutega. Viimistlusmaterjalina on kasutatud nii puitu, tellist, kui ka krohvitud pinda. Ka stiililiselt on hooned küllalt erinevad – viilkatustega puitviimistlusega suvilatüüpi majade vahele eksivad modernsemad lamekatustega elamud.

Planeeritava ala lähedusse jäävad bussipeatused, mis jäävad Randvere tee äärde, väljasõiduteest ca 170-180 meetri kaugusele kirde suunda (Oblika tee peatus, buss nr 8).

Randvere tee tänava maa-ala on planeeritud laiussega 28 m, mis on vajalik perspektiivse jaotusmagistraali väljaehitamiseks. Teeseaduse § 13 lg 5 kohaselt on Randvere tee kaitsevöönd on 10 m. Teekaitse vööndi laiust arvestatakse alates teemaa (Randvere tee T4) piirist.

Planeeringuala lähiümbruses (Pirita linnaosas ning Mähel) on kokku 7 lasteaeda. Lähim on planeeringualast kõigest ca 200 m kaugusel (Eralasteaed Punamütsikese Mudilasmaja), ülejäänud ligikaudu 3 km raadiuses (Padriku lasteaed 1,1 km), vaid Pirita Kose Lasteaed jääb pisut kaugemale. Mähe asumis on ka kaks laste mänguväljakut, mõlemad Aianduse teel (planeeringualast ca 700-800 m kaugusel).

Nii noortele, kui ka eakatele pakub Mähe asumis tegevust Mähe Vaba Aja Keskus (Mugula tee 17a.), mis asub 450 meetri kaugusel planeeringualast. Pood, perearstikeskus ning apteek jäävad planeeringualast ca 1,0 km kaugusele.

### **3.1.2 Linnaehituslikud ideed ja üldised arhitektuursed nõuded**

Planeeringulahenduse eesmärgiks on seatud hoonestusalade paigutamine nii, et likvideerida võimalikult vähe II väärtusklassiga puid.

Detailplaneeringuga nähakse ette Randvere tee 82a kinnistu jagamine kümneks elamumaa, kaheks transpordimaa ning üheks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) sihtotstarbega krundiks. Randvere 88a kinnistu jagatakse kaheks elamumaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks.

Sissesõidutee planeeringualale on kavandatud väikeste suunamuutustega ja lühikeste sirgete lõikudega, et soodustada rahustatud liiklust.

Randvere tee poolseimad krundid (pos 1 ja 2) on kavandatud suuremad ning neile on planeeritud kuni 4 korteriga elamud.

Krunt positsioon nr 11 on kavandatud sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) sihtotstarbega ning seda mööda kulgeb rohekoridor ning see on avatud kasutamiseks ka ümbritsevate alade elanikele, eelkõige Suislepa tee äärsete majade elanikele, kelle krundid rohekoridori alaga piirnevad.

Kõik planeeritud hooned on kavandatud maksimaalselt 2-korruselistena, maksimaalse kõrgusega 9 m. Kruntide lubatud täisehituse protsendid ning hoonestustihedus vastavad elamukruntide osas Pirita linnaosa üldplaneeringus sätestatule.

Arhitektuurse ilme kujundamisel tuleb eelistada kaasaegset vormikeelt ja soliidseid materjale.

Välisviimistluses on lubatud kivi, krohvipind, kvaliteetsed metallmaterjalid, klaas ja puit. Keelatud on plast ja imiteerivad materjalid, profiilpleki kasutamine. Palkmajad ei ole antud planeeringualas lubatud. Kõigi planeeritud elamukruntide arhitektuurne lahendus peab omavahel arhitektuurselt sobima.

Lubatud katusekalle on 0-30 kraadi ning katusekalde suund on vaba. Oluline on jälgida, et kõik projekteeritavad hooned oleks arhitektuuriliselt ühte laadi ning sobituksid teineteisega.

Hoonestusviis on lahtine. Kavandatavate ehitise minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Ehitusprojektide koostamisel arvestada KSH aruandes esitatud leevendusmeetmetega, vajalike keskkonnalubade taotlused esitada riigi Keskkonnaametile.

### 3.1.3 Nõuded tehnoarajatiste ehitusprojektide koostamiseks

- Projekteeritavate hoonete eriosade (elektrivarustus, veevarustus ja kanalisatsioon ning sidelahendused) jaoks tuleb tellida teenusepakkujatelt uued tehnilised tingimused ning projektid nendega kooskõlastada.
- Siderajatiste tööprojekti koostamiseks tellida täiendavalt tehnilised tingimused Telia Eesti AS-lt. Tööprojekti esitada sidematerjalide spetsifikatsioon, seletuskiri, mahud, lõiked, sidekanalisatsiooni kaitsmine sõiduteel, vertikaalplaneerimise joonis. Projekt esitada kooskõlastamiseks Telia Eesti AS e-teeninduse kaudu.
- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Telia Eesti AS üldkasutatava sidevõrguga.
- Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus Elektrilevi OÜ-le, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ liitumisspetsialisti poole (Kadaka tee 63, tuba 221). Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist Elektrilevi OÜ-le. Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel;
- Planeeringu alale kavandatava hoonestuse ühisveevarustuse kanalisatsioonisüsteemiga ühendamiseks tuleb sõlmida kinnistu omaniku ja ühisvõrgu valdaja vahel ühisveevarustuse- ja -kanalisatsioonisüsteemiga liitumise leping;
- Detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks ning ühisveevarustuse- ja -kanalisatsioonisüsteemiga liitumiseks tuleb seada kõigile planeeringu kohaselt moodustatavatele kinnistutele, millistele on planeeritud ühisvõrgu osana rajatavaid torustike, kaitsevööndi ulatuses kasutusõigus võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel.
- Enne ehitusprojekti koostamist tuleb alal teostada geodeetiline mõõdistus, mille käigus määratakse olemasolevad puud selleks, et projekteeritavate tehnovõrkude ja säilitatavate puude vahel tagada nõuetekohased vahekaugused.
- Kavandatud hoonete ja teede all määrata ehitusgeoloogilised tingimused ja põhjavee tase.
- Teede ja tehnovõrkude ning üksik- ja paariselamute ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
- Hoonete gaasivarustuse projektid kooskõlastada Aktsiaseltsiga Gaasivõrgud.
- Ehitusprojektide koostamisel arvestada keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes esitatud leevendusmeetmetega.
- Ehitusprojektide koostamisel tagada (positsioonil nr 14) koht avaliku pakendipunkti jaoks.

- Projekteerimistingimused taotleda Tallinna Keskkonnaametilt. Teede ja tehnovõrkude ning üksik- ja paariselamute ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga

### 3.1.4 Kavandatud kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus on esitatud tabelina põhijoonisel.

Randvere tee 82a jagatakse kümneks elamumaa, kaheks transpordimaa ning üheks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) sihtotstarbega krundiks:

Olemasoleva kinnistu suurus on 42527,0 m<sup>2</sup>  
Planeeritud krundi (Pos.1).suurus on 4354,0m<sup>2</sup>;  
Planeeritud krundi (Pos.2) suurus on 3810,0m<sup>2</sup>;  
Planeeritud krundi (Pos.3).suurus on 2078,0m<sup>2</sup>;  
Planeeritud krundi (Pos.4) suurus on 1813,0m<sup>2</sup>;  
Planeeritud krundi (Pos.5).suurus on 1949,0m<sup>2</sup>;  
Planeeritud krundi (Pos.6) suurus on 1602,0m<sup>2</sup>;  
Planeeritud krundi (Pos.7).suurus on 1309,0m<sup>2</sup>;  
Planeeritud krundi (Pos.8) suurus on 1633,0m<sup>2</sup>;  
Planeeritud krundi (Pos.9).suurus on 1681,0m<sup>2</sup>;  
Planeeritud krundi (Pos.10) suurus on 1838,0m<sup>2</sup>;  
Planeeritud krundi (Pos.11) suurus on 15332,0m<sup>2</sup>;  
Planeeritud krundi (Pos.15) suurus on 1491,0m<sup>2</sup>;  
Planeeritud krundi (Pos.16) suurus on 3637,0m<sup>2</sup>.

Randvere tee 88a jagatakse kaheks elamumaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks:

Olemasoleva kinnistu suurus on 1306,0 m<sup>2</sup>  
Planeeritud krundi (Pos.12).suurus on 188,0m<sup>2</sup>;  
Planeeritud krundi (Pos.13) suurus on 259,0m<sup>2</sup>;  
Planeeritud krundi (Pos.14).suurus on 859,0m<sup>2</sup>.

Tulenevalt asjaolust, et suur osa planeeringualast (45%) antakse üle omavalitsusele ning kuna juurdepääsutee jääb erateeks, mis jääb kinnistute omanike ja korteriomandi omanike kaasomandisse moodustades nendega ühtse terviku on hoonestustiheduse määramisel teemaa krundi (positsioon 15) pindala arvestatud kruntide pindala hulka. Elamukruntide (positsioonid 1 – 10) ja teemaa krundi (positsioon 15) pindala on kokku 23 558 m<sup>2</sup> ja summaarne brutopind 3 520 m<sup>2</sup>. Seega kujuneb keskmiseks hoonestustiheduseks 0,149.

#### 1. Jagatav krunt (Pos. 1), aadressi ettepanek *Valitud tänava nimi 10*:

Sihtotstarve on elamumaa EEK  
Hoonete arv krundil 1  
Eluhoone lubatud kõrgus maapinnast on 9,0 meetrit (abs. 30,40m)  
Hoonealune pind 500 m<sup>2</sup>, suletud brutopind on 710,0 m<sup>2</sup>.  
Planeeritavate krundi täisehituse protsent on 11,4%.

#### 2. Jagatav krunt (Pos. 2), aadressi ettepanek *Valitud tänava nimi 9*:

Sihtotstarve on elamumaa EEK  
Hoonete arv krundil 1  
Eluhoone lubatud kõrgus maapinnast on 9,0 meetrit (abs. 29,50m)  
Hoonealune pind 400 m<sup>2</sup>, suletud brutopind on 570,0 m<sup>2</sup>.  
Planeeritavate krundi täisehituse protsent on 10,5%.

3. Jagatav krunt (Pos. 3), aadressi ettepanek *Valitud tänava nimi 7:*

Sihtotstarve on elamumaa EE 100% või EE2 100%  
Hoonete arv krundil 1  
Eluhoone lubatud kõrgus maapinnast on 9,0 meetrit (abs. 29,70m)  
Hoonealune pind 200 m<sup>2</sup>, suletud brutopind on 310,0 m<sup>2</sup>.  
Planeeritavate krundi täisehituse protsent on 9,6%.

4. Jagatav krunt (Pos. 4), aadressi ettepanek *Valitud tänava nimi 5:*

Sihtotstarve on elamumaa EE  
Hoonete arv krundil 1  
Eluhoone lubatud kõrgus maapinnast on 9,0 meetrit (abs. 29,70m)  
Hoonealune pind 200 m<sup>2</sup>, suletud brutopind on 270,0 m<sup>2</sup>.  
Planeeritavate krundi täisehituse protsent on 11%.

5. Jagatav krunt (Pos. 5), aadressi ettepanek *Valitud tänava nimi 3:*

Sihtotstarve on elamumaa EE 100% või EE2 100%  
Hoonete arv krundil 1  
Eluhoone lubatud kõrgus maapinnast on 9,0 meetrit (abs. 30,30m)  
Hoonealune pind 200 m<sup>2</sup>, suletud brutopind on 290,0 m<sup>2</sup>.  
Planeeritavate krundi täisehituse protsent on 10,3%.

6. Jagatav krunt (Pos. 6), aadressi ettepanek *Valitud tänava nimi 1:*

Sihtotstarve on elamumaa EE 100% või EE2 100%  
Hoonete arv krundil 1  
Eluhoone lubatud kõrgus maapinnast on 9,0 meetrit (abs. 30,30m)  
Hoonealune pind 200 m<sup>2</sup>, suletud brutopind on 250,0 m<sup>2</sup>.  
Planeeritavate krundi täisehituse protsent on 12,5%.

7. Jagatav krunt (Pos. 7), aadressi ettepanek *Valitud tänava nimi 2:*

Sihtotstarve on elamumaa EE 100% või EE2 100%  
Hoonete arv krundil 1  
Eluhoone lubatud kõrgus maapinnast on 9,0 meetrit (abs. 30,70m)  
Hoonealune pind 200 m<sup>2</sup>, suletud brutopind on 255,0 m<sup>2</sup>.  
Planeeritavate krundi täisehituse protsent on 15,2%.

8. Jagatav krunt (Pos. 8), aadressi ettepanek *Valitud tänava nimi 4:*

Sihtotstarve on elamumaa EE 100% või EE2 100%  
Hoonete arv krundil 1

Eluhoone lubatud kõrgus maapinnast on 9,0 meetrit (abs. 30,65m)  
Hoonealune pind 200 m<sup>2</sup>, suletud brutopind on 285,0 m<sup>2</sup>.  
Planeeritavate krundi täisehituse protsent on 12,2%.

9. Jagatav krunt (Pos. 9), aadressi ettepanek *Valitud tänava nimi 6:*

Sihtotstarve on elamumaa EE 100% või EE2 100%  
Hoonete arv krundil 1  
Eluhoone lubatud kõrgus maapinnast on 9,0 meetrit (abs. 30,65m)  
Hoonealune pind 200 m<sup>2</sup>, suletud brutopind on 270,0 m<sup>2</sup>.  
Planeeritavate krundi täisehituse protsent on 11,8%.

10. Jagatav krunt (Pos. 10), aadressi ettepanek *Valitud tänava nimi 8:*

Sihtotstarve on elamumaa EE 100% või EE2 100%  
Hoonete arv krundil 1  
Eluhoone lubatud kõrgus maapinnast on 9,0 meetrit (abs. 30,30m)  
Hoonealune pind 200 m<sup>2</sup>, suletud brutopind on 310,0 m<sup>2</sup>.  
Planeeritavate krundi täisehituse protsent on 10,88%.

11. Jagatav krunt (Pos. 11):

Sihtotstarve on üldkasutatavmaa Üm  
Ehitusõigust ei seata.  
Positsioonile 11 on kavandatud terviserada ja võimlemisatraktsioonid ning mänguväljak, mis on mõeldud linnakodanikele kasutamiseks, mistõttu jäävad need avalikku kasutusse ja krunt võõrandatakse Tallinna linnale.

12. Jagatav krunt (Pos. 12), aadressi ettepanek *Suislepa tee 42A:*

Sihtotstarve on elamumaa EE.  
Ehitusõigust ei seata.  
Võimalus liita naaberkrundiga Suislepa tee 42

13. Jagatav krunt (Pos. 13), aadressi ettepanek *Kummeli tee 17A:*

Sihtotstarve on elamumaa EE.  
Ehitusõigust ei seata.  
Võimalus liita naaberkrundiga Kummeli tee 17

14. Jagatav krunt (Pos. 14):

Sihtotstarve on transpordimaa Lp.  
Ehitusõigust ei seata.  
Positsioonile kavandatud parkla jääb avalikku kasutusse ja krunt võõrandatakse Tallinna linnale.

15. Jagatav krunt (Pos. 15):

Sihtotstarve on transpordimaa L.

Ehitusõigust ei seata. Positsioonil asuv tee jääb tulevaste krundiomanike (Pos 1 – 10) ühisomandisse. Teele on vajalik seada juurdepääsu servituut planeeritud moodustatavate elamu kinnistute omanike kasuks.

16. Jagatav krunt (Pos. 16):

Sihtotstarve on transpordimaa L.

Ehitusõigust ei seata.

Positsioonile kavandatud kergliiklustee laiusena 3 meetrit on mõeldud linnakodanikele liiklemiseks, mis jääb see avalikku kasutusse ja krunt võõrandatakse Tallinna linnale.

### **3.2 Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord**

jää

Dendroloog O. Abneri soovitude alusel on toimunud hoonestusalade valik ja see on võimaldanud suuremal hulgal säilitada väärtusliku kõrghaljastust. Praeguse planeeringulahendusega ei kavandata likvideerida ühtegi I väärtusklassi puud.

KSH aruandes on haljastust käsitleva peatüki 4.4.5 *Nõuded haljastuse säilimiseks, hoolduseks ja täiendamiseks* koostamisel arvestatud Tallinna Keskkonnaameti, O. Abneri, P. Vissaku ja ekspertide seisukohti planeeringuala haljastuse kohta.

Alltoodud nõuetes on esitatud ka selgitusi meetmete mõjust ja seotusest KSH aruandega.

Nõuded olemasolevale ja säilitatavale ning rajatavale haljastusele:

1. Säilitatavad väärtuslikud puudegrupid peavad olema võimalikult suured koos valdava osa alustaimetikuga. KSH aruande peatükis 4.4.4 *Pirita LO üldplaneeringukohane elamualade kavandamine metsaga kaetud aladele* on käsitletud planeeringualale sobivaid ökoloogiliselt toimivaid tervikalasid.
2. Säilitatava tervikala alustaimestikust on lubatud välja raiuda ainult haigustest või kahjuritest oluliselt vigastatud puud. Väljaraide peab läbi viima kohe, kui metsa- või keskkonnaspetsialisti hinnangul võib kaasneda oluline oht tervele puudegrupile või puistule tervikuna.
3. Planeeringu elamualade ja Suislepa tänava läänepoolsete kinnistute vahele jääva haljaskoridoriga (positsioon 11- pindala 15393 m<sup>2</sup>, 35,1 % planeeringualast) seonduvat on põhjalikult käsitletud KSH aruande peatükis 4.4.3 *Haljaskoridor*.
4. Elamualad ja teed ning trassid tuleb planeerida nii, et oleks võimalik ülepositsiooniliste koos alustaimestikuga puugruppide moodustamine. Detailsemalt käsitletud KSH aruande peatükis 4.4.4.
5. Kui suurte gruppidega ei ole puud võimalik säilitada, tuleb säilitada väärtuslikumaid üksikpuud ja rühmiti puude ning vajadusel rajada täiendavat haljastust (puud, põõsad, püsikud ja muru).
6. Liiga tihedast puistu ja põõsaste järelkasvust osa raiutakse välja arvestusega, et alles jätav järelekasv on vajadusel piisav puude ja põõsaste asenduseks.
7. Võsa tuleb likvideerida, et võimaldada väärtuslikumale osale kõrghaljastusele koos alustaimestikuga normaalseid kasvukoha tingimusi (toitained, valgus, veerežiim, mikrokliima).

8. Võimalikult suurte puudegruppide säilitamine koos alustaimestikuga, sh põõsad, on väga oluline meede planeeringualal elavatele ja külastavatele ning toitumiskohana kasutatavale linnustikule.
9. Puude raiet ei tohi teostada lindude pesitsusperioodil, ajavahemikul 1. aprillist 31. juulini.
10. Vajalikke võsa, alusmetsa ja põõsaste väljaraiumisi ei tohi mingil juhul teostada planeeringuala kõigil kinnistutel ja kinnistu osadel korraga vaid see tuleb teostada etapiti 1-3 aastate perioodide järgi. Põhjuseks asjaolu, et ei toimuks puude ja nende alustaimestiku kasvutingimustes väga järske muutusi ning pesitsevatel lindudel oleks võimalik leida ilma suurema häirimiseta uued pesitsus- ja elukohad.
11. Planeeritaval alal tuleb võimalikult palju säilitada vanema põlvkonna väärtuslikke mände.
12. Randvere tee 82A keskosas, kus mändidel on väiksemad võrad, tuleb puud säilitada rühmadena.
13. Säilivatel puudel tuleb ära saagida võrast suuremad kuivanud oksad ja oksatüükad.
14. Likvideerima peab hääbuvad ja kuivanud puud ning puud, millel puudub kasvuruum.
15. Ehitustööde käigus tuleb vältida säilivate puude juurte ja tüvede vigastamist. Vahetult lähemal kui 2 m tüvest ei ole kaevetööd lubatud.
16. Alal on soovitav algul likvideerida vaid ehitiste, teede, parklate ja kommunikatsioonide ette jäävad puud ja kujundusraie tuleb teostada peale hoonete valmimist.
17. Ehitustööde käigus ei tohi säilitatavate puugruppide ja II väärtusklassiga puude juuri, tüvesid ning võraoksi kahjustada. Erandjuhtudel, ajutiste ehitusaegsete teede rajamisel puude võra all tuleb kasutada kaevetöö meetodit ning tugevdada katendit geotekstiili ja/või geokomposiitmaterjalidega. Olenevalt konkreetsest olukorrast: pinnase seisundist, kasvavast puuliigist, tallamist põhjustava tehnika-masina suurusel ja raskusel ning erirõhust pinnaühikule, tallamiskorduste arv, tallamise viis (ratas, roomik), aastaajast ja sademetest ning paljust muust on olemas veel ka teisi pinnasele ja mullas kasvate juurtele avalduva tallamismõju vähendamise vahendeid (näiteks kilbid, plaadid, matid).
18. Elamute ehitusprojektiga koos peab valmima ka haljastusprojekt.

Rajatav haljastus peab haakuma lähipiirkonna olemasoleva haljastusega (tänav- ja lähikruntide haljastusega) nii, et moodustub ühtne tervik piirkonna (asumi) haljastusega.

1. Rajatav haljastus peab arvestama liiklusohutust ja vähendama teelt lähtuvat saastet.
2. Rajatav haljastus peab sobima olemasoleva kõrghaljastuse ja elamute arhitektuuriliste lahenditega ning ehitamisel kasutatud materjalidega.
3. Detailse haljastusplaani koostamisel tuleb kasutada haljastusfirmat või haljastusspetsialisti.
4. Istutamisel tuleb kasutada ainult „koolitatud” (juurte kärpimine ja võrakujundus) istutusmaterjali. Istikuid on võimalik saada puukoolidest. Kasutada tuleb Eesti päritolu istutusmaterjali. Istutusaukude suurus oleneb istiku liigist ja juurte mahust (kui istutatakse mullapalliga, siis selle suurusel).
5. Reas istutamisel peab olema puude (väikese võraga) vahekaugus 6 m ja suurevõraliste (tamm) vahekaugus on kuni 10 m. Maja seinast tohib suurevõralisi puud istutada 10 m kaugusele. Kasutatavad istikud peavad kvaliteedilt vastama Eesti standardile (EVS 778:2001 Ilupuude ja -põõsaste istikud).
6. Istikute istutamisel on tähtis, et kasvutingimusi ei halvendaks liigniiskus ja võimalikult ruutu saaks istik sisse kasvuhoo.
7. Puumistik tuleks teostada 2-4 toega ja peale istutamist oleks vaja puudele piirdeid (hoitakse ära juhuslikud vigastused).

8. Täiendav haljastus nähakse ette Randvere tee ja selle kõrval oleva kergliiklustee äärde kasutades selleks asjakohaseid lehtpõõsasorte ja vajadusel pinnase kattena rajatavat muru.
9. O. Abner pakkus, et juurde istutamiseks on sobivad eelkõige erinevad varju ja poolvarju taluvad okas- ja lehtpuud ning põõsad. Okaspuudest sobivad varju ida-jugapuu, kanada tsuuga, okaspõõsastest vänd-jugapuu sordid, hiibapuu; lehtpuudest erinevad liitlehised pihlakad, pensilvaania vaher, pärnvaher; lehtpõõsastest harilik sarapuu, harilik kuradipuu, haberoodne vaher, tähkvaher, harilik pihlenelas, harilik kuslapuu, hambuline enelas, mage sõstar. Poolvarju sobivad okaspuudest harilik kuusk, siberi nulg, serbia kuusk, erinevad hariliku elupuu sordid; okaspõõsastest mikrobiota; lehtpuudest suurelehine ja läänepärn, lehtpõõsastest ebajasmiiidid, ungari sirel, taraenelas, keskmine enelas, van Houtte'i enelas (värdenelas), nipponi enelas.

Esitatud ettepanekuid tuleb edasise projekteerimise käigus kindlasti arvestada. Planeeritavatele kruntidele täiendava kõrghaljastuse ja üldse haljastuse vajaduse ning täpsemad asukohad määrab haljastusprojekt.

### 3.2.1 Likvideeritav kõrghaljastus

Planeeringuala kruntidelt likvideeritavad puud on toodud järgnevas tabelis. Likvideeritavate puude juures on arvestatud puude likvideerimisega hoonestusalal ja selle ümber kuni 5 meetri laiusel maa-alal, samuti parklate, teede ja tehnovõrkude alla jääval alal.

Planeeringualal asuvat inventeeritud I väärtusklassi puud ei kavandata likvideerida.

Täpsem tabel likvideeritavate puude kohta on toodud lisas 1

Väärtusklass	Puude arv enne raiet	Raiemaht
I	1	0
II	149	10
III	604	189
IV	363	127
V	291	83
<b>Kokku</b>	<b>1408</b>	<b>409</b>

Likvideeritavad puud kompenseeritakse asendusistutusega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr. 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“. Lõplik kompenseerimiseks vajalik puude arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

Esialgne asendusistutuse ühikute arv on 14025 ühikut. Asendusistutuse arvutus puude kaupa on toodud tabelis, mis asub lisas 1

### 3.2.2 Keskkonnakaitse ja leevendavad meetmed

Planeeringu koostamisel on arvestatud detailplaneeringu ja KSH protsessi käigus tehtud uuringuid, avalikustamise käigus ning KSH aruandes esitatud ettepanekuid.

KSH protsessi käigus tehtud uuringuid ja planeeringu teostuse käigus avalduda võivaid mõjusid on käsitletud KSH aruandes koos kavandatule avalduvate mõjude analüüsi ja hindamisega.

KSH aruandes on põhjalikult käsitletud planeeringu lahendusele lisaks ka teisi alternatiive ja tehti alternatiivide hindamine parima lahendi leidmiseks, millega planeeringus edasi minna. KSH korraldatakse strateegilise planeerimisprojekti käigus olles selle vahetu osa. Kuna KSH aruandes on teave praeguse planeeringulahenduseni jõudmise kohta, siis planeeringus seda ei ole käsitletud vaid edasi mindud parima planeeringu lahendiga.

KSH aruande peatükis 8.1 *Leevendavad meetmed* toodud planeeringuga kaasnevate mõjude leevendamise eesmärk on vältida või vähendada võimalikku negatiivset mõju keskkonnale (linna inim- ja looduskeskkonnale). KSH koostamise ajal on leevendusmeetmete väljatöötamine toimunud kogu senise planeeringu ja KSH protsessi vältel.

Planeeringulahenduse elluviimise käigus on oluline järgida KSH aruandes esitatut nii, et planeerimisel ja hoonete ehitamisel tagataks nende vastavus keskkonnanõuetele.

Planeeringuala liiklus on korraldatud vastavalt Stratum 2012 liikluse mõjude uuringus esitatud nõuetele (KSH aruandes ptk 4.9 ja lisa 5).

Radooni uuring (KSH aruandes ptk 4.7 ja lisa 6) näitas et planeeringualal ehitamisel tuleb täita EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ tabeli 3 (kõrge) nõudeid (tabelis 4.2).

Hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga. Randvere tee äärsetel positsioonidel jäävatele hoonete tee poolsete fassaadile mõjub päevasel ajavahemikul 2011. a prognoosi kohaselt liikluse müra  $L_{pA,eq}$  kuni **60** dB. Eelpool nimetatud fassaadide välispiirde ühisisolatsioon peab olema  $R'_{w+Ctr} \geq 35$  dB. Teistel positsioonidel planeeritavate hoonete fassaadide välispiirde ühisisolatsioon peab eluruumide osas olema  $R'_{w+Ctr} \geq 30$  dB (KSH aruandes ptk 4.8 ja lisa 4).

Tulenevalt atmosfääriõhu kaitse seadusest (AÕKS) § 56 lg 2 p 2 on uue planeeringuga aladel suurimaks lubatud müra tasemeks müra sihtväärtus. AÕKS § 56 lg 4, keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ § 6 lg 1 ning keskkonnaministri määruse nr 71 lisa 1 järgi on elamu maa-alal kehtestatud liikluse müra sihtväärtuseks päeval 55 dB.

Seega ületab päevane liikluse müra tase positsioonidel 1 ja 2 planeeritavale alale kehtestatud müra normtaseme. Lahenduseks on see, et tulevikus projekteeritavatel hoonetel näha ette ruumipaigutus nii, et magamistoas asuksid hoone nendel külgedel, mis ei avane Randvere tee poole.

Kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ja tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitsenõuetest.

Nõuetekohase ja heast tavast lähtuva ehitustegevuse korraldamisel planeeringualal ei teki olulisi õhukaitsealaseid probleeme. Samuti ei ole ehitustöödel antud alalt olulist õhu saasteohtu naaberladele.

Tallinna haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrusega nr 28 kehtestatud Tallinna jäätmehoolduseeskiri ja Tallinna Linnavolikogu 07.03.2013 määrus nr 16 Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011 määruse nr 28 Tallinna jäätmehoolduseeskiri muutmine (RT IV, 15.03.2013, 2).

Detailplaneeringu põhijoonisel (KSH aruande lisa 10) on märgitud prügikonteinerite asukohad.

Ehitusjätmete nõuetekohaseks käitlemiseks on vajalik ehitusjätmete käitlemise kava koostamine ehitusprojekti koosseisus ning edasine aruandluse kohustus. Ehitustööde teostaja on kohustatud vältima objektilt prahi jms sattumist väljapoole planeeritavat maa-ala. Kinnistu reostamisel või risustamisel on vastutav isik kohustatud reostuse viivitamatult puhastama

Elamualade, teede ja trasside projekteerimise käigus tuleb lahendada kõige väärtuslikuma kõrghaljastus säilimine planeeringualal võimalikult suuremate gruppidega koos võimalikult rohke alustaimestikuga.

Vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad, on puutüve minimaalne nõutav kaugus hoone või rajatise välisseinast 5 m ning sõidutee servast, parkimiskohtadest ja tehnovõrkudest 2 m.

Võimalikult suurte puudegruppide säilitamine koos alustaimestikuga sh põõsad on väga oluline meede planeeringualal elavatele ja küllastavatele ning toitumiskohana kasutavale linnustikule.

Elamute ehitusprojektiga koos peab valmima ka haljastusprojekt. Ehitus või haljastusprojektis peavad olema välja toodud alad, kus säilitatakse looduslik kõrghaljastus.

Ehitusprojektile koostatav ehitusgeoloogiline uuring annab alusmaterjali liigniiskust ja vesiliiva arvestava ehitustehnoloogia valikuks ja reaalse ehitusprojekti koostamiseks.

Puude raiet ei tohi teostada lindude pesitsusperioodil ajavahemikul 1. aprillist 31. juulini. Väljaraiumisega hävitatakse põõsastes ja alustaimestikus pesitsevate lindude pesad.

Planeeringuala kraavid on kohati ummistunud ja täis vajunud ning vajavad endise veerežiimi säilitamiseks puhastamist ja korrastamist.

Ehitustegevuse käigus kooritud huumuslik muld on otstarbekas kasutada täiendhaljastuse rajamise juures ja ehitamisel tekkinud tallamiskahjustuste likvideerimisel. Koorimisel saadud huumuslikku mulda ei või ladustada säilitatavate puude võrade alla.

Ehitustööde käigus tuleb vältida säilivate puude juurte ja tüvede vigastamist. Lähemale kui 2 meetrit tüvest kaevetöid ei tohi planeerida.

Ehitustööde käigus ei tohi säilitatavate puugruppide ja II väärtusklassiga puude juuri, tüvesid ning võraoksi kahjustada. Erandjuhtudel, ajutiste ehitusaegsete teede rajamisel puude võra all tuleb kasutada kaevevaba meetodit ning tugevdada katendit geotekstiili ja/või geokomposiitmaterjalidega. Olenevalt konkreetsest olukorrast: pinnase seisundist, kasvavast puuliigist, tallamist põhjustava tehnika-masina suurusel ja raskusel ning erirõhust pinnaühikule, tallamiskorduste arv, tallamise viis (ratas, roomik), aastaajast ja sademetest ning paljust muust on olemas veel ka teisi pinnasele ja mullas kasvate juurtele avalduva tallamismõju vähendamise vahendeid (näiteks kilbid, plaadid, matid).

Ehitustegevuse käigus peab olema välistatud ehitusmaterjali või ehitusmehhanismide sattumine haljaskoridoris asuva III kaitsekategooriasse kuuluva vööthuul-sõrmkäpa leiukohta. Ala tuleks

piiritleda ehitusajaks hästimärgatava lindiga ja plakatiga (näiteks: *Ettevaatust kaitsealuseliigi kasvukoht*- mitte kahjustada).

Haljaskoridori liikumisrajaks peab jääma katteta pinnastee.

Haljaskoridoril on oluline osa lindude rändetee osana, loomade liikumisvõimalusi suurendava maastikuüksusena ning pesitsus- ja elupaigana.

Planeeringuala läbiva rohekoridori asukoht on planeeringuga täpsustatud ning rohekoridor on jäetud juba olemasoleva Mähe asumi ning planeeritava elamutegrupi vahele. Rohekoridori laiuseks on jäetud 50 m (see on ala, mida ei hoonestata), kus on tagatud nii inimeste kui loomade vaba liikumine.

### **3.3 Tänavavõrk ja liikluskorraldus**

Normatiivsete parkimiskohade arvutuse aluseks on võetud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud "Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014" vahevööndi norm. Planeeritud parkimiskohtade kohta on esitatud tabelis põhijoonisel.

Juurdepääsutee planeerimisel on võetud aluseks standardi EVS 843:2016 Linnatänavad juurdepääsuteede ristprofiilide tabel. Arvestades projektkiiruseks 30 km/h ning liiklussageduseks < 25 autot tunnis on tee laiuseks 4,4 meetrit, mis rahuldab ka VB+SA. Täpsem lahendus antakse teeprojektiga.

Kruntide vaheliste alade sõidutee katematerjaliks on valitud asfalt ning krundisestest kergliikluse alad on planeeritud lahendada sillutiskiviga. Parkimisalad võivad samuti sillutiskivi kattega olla.

Randvere tee äärsel kergliiklustee katematerjaliks on asfaltkate. Randvere äärne kergliiklustee on viiakse perspektiivselt kokku Randvere tee 76b esisel algava kõnniteega.

Rohevõrgustiku alal kulgev kergliiklemiseks mõeldud tee jääb pinnasteeks, seda keskse teega ühendavad rajad võivad olla sõelmekattega.

Selleks, et võimaldada rohevõrgustiku ala kasutataval inimestel raja lähedusse ka autoga pääseda on positsioon 14. kavandatud 7 parkimiskohta.

#### **3.3.1 Mänguväljak ja terviserada**

Positsioonile 11 on planeeringulahenduse kohaselt kavandatud rajada mänguväljak lastele ja terviserada. Mänguväljakule on ette nähtud paigaldada karusell, kiiged, liivakast ja liumägi. Lisaks on alale kavandatud istepingid. Terviserajal on 7 erinevat ala, kus on loodud võimalused venitamiseks, rippumis- ja tasakaaluharjutusteks, ning takistusrada.

Terviserajale ja mänguväljakule paigaldatav varustus peab vastama standardile EVS-EN 1176-1:2000 Mänguväljaku seadmed. Osa 1: Üldised ohutusnõuded ja katsemeetodid ning mänguväljaku ja pinnakate standardile EVS-EN 1177:2000 Lööke summutav mänguväljaku kate. Ohutusnõuded ja katsemeetodid. Vastavalt kehtivale standardile peab kõrgete mänguväljakute seadmete (kus lapsed mängivad kõrgemal kui 600 mm) all peab olema sobiv

pinnakate. Selline põhimõte kehtib ka selliste mänguväljakute seadmete nagu kiiged, karusellid ja liumäed ümbruses ning antud juhul ei sõltu see varustuse kõrgusest. Pinnakatte valiku eesmärk on vähendada võimalike peatraumade riski.

Mänguväljak ümbritsetakse 1 m kõrguse piirdeaiaga vältimaks loomade ligipääsu mänguväljakule. Piirdel peab olema vähemalt üks jalgvärv ja lisaks sellele üks autode ligipääsuks ette nähtud värv.

### **3.4 Tehnovõrgud ja rajatised**

#### **3.4.1 Veevarustus**

Veevarustuse tehnilised tingimused on väljastatud OÜ Esmar Vesi poolt 04.04.2017 (Lisa C1). Detailplaneeringuga moodustatavate kinnistute veevarustus on võimalik lahendada Randvere teele rajatud ühisveevarustuse Ø110mm torustiku baasil. Tuletõrjeveevarustus on lahendatud maapealsete hüdrantidega. Detailplaneeringu ala piirkonnas on tagatud tuletõrje kustutusveevõtt ühisveevärgist 10 l/s 3 tunni vältel.

Eramute ja paarismajade (positsioonid 3 - 10) vooluhulk on arvestatud 0,3 l/s ühe liitumise kohta. Kortermajade arvutuslik tarbevee vooluhulk on 0,7 l/s.

#### **3.4.2 Reoveekanaliseerimine**

Kanaliseerimise tehnilised tingimused on väljastatud OÜ Esmar Vesi poolt 04.04.2017 2017 (Lisa C1). Detailplaneeringuga moodustatavate kinnistute reovete kanaliseerimine on võimalik lahendada Randvere teele rajatud ühiskanaliseerimise Ø315mm isevoolse torustiku baasil. Kanaliseerimisüsteem on võimalik lahendada isevoolsena. Kanaliseerimiskaevude iseloomulikud kõrgused on antud tehnovõrkude skeemil.

Eramute ja paarismajade (positsioonid 3 - 10) reovee vooluhulk on arvestatud 0,3 l/s ühe liitumise kohta. Kortermajade arvutuslik reovee vooluhulk on 0,7 l/s.

#### **3.4.3 Drenaaž, sademeveed**

Planeeritavate elamute ning teede ehitusalust pinda on lubatud tõsta orienteeruvalt 20 - 25 cm, ent ülejäänud alal pinnase juurde vedamisel tuleb arvestada, et puude juurekaelale ei tohi ladestada täiendavat pinnast. Hoonete ümber on kavandatud ringdrenaaž. Drenaaživesi juhitakse sadekanaliseerimise trassi kuhu kogutakse ka krundisestele autoteedele ja parkimisplatsidele (alad on põhijoonisel tähistatud halliga) langevad sademed. Pärast puhastamist õli ja liivapüüduris suunatakse vesi Mähe oja. Puhasti asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel. Teele ja parkimisaladele paigaldatavate restkaevude kogus ja asukoht määratakse teeprojektiga. Sadevee kanaliseerimise ja drenaažisüsteemi torustikud on isevoolsed. Puhastatud vee juhtimiseks Mähe oja tuleb puhasti juurde ette näha pumpla. Pumplas tõstetakse sadevesi pumpla esisesse kaevu, kust see jookseb isevoolselt Mähe oja. Kraavi väljavoolu kõrgusmärk on orienteeruvalt 19.10 ABS. Väljavoolutorustik asub kõrgemal kui Randvere tee all olev d315mm olmereoveekanaliseerimise trass. Väljavoolu alune nõlv kindlustatakse uhtumise vältimiseks. Arvutuslik sadevee vooluhulk on 30 l/s. Pumpla varustamiseks elektriga on pumpla külge kavandatud elektrikilp. Kilp saab voolu Palderjani tee 8 alajaamast tulevalt trassilt. Pumpla korrashoiu ja eksploatatsioonikulude ees vastutab planeeringuala hoonete haldamiseks loodav ühistu. Positsioonile 15 jääv sadevee trass jääb samuti loodava ühistu hallata.

Katustelt, kinnistu rohealadelt (alad on põhijoonisel tähistatud valge tooniga) ja kergliiklusteedelt (alad on põhijoonisel tähistatud kollasega) on sademete juhtimine sadeveekanalisatsiooni süsteemi keelatud. Katustelt tulev vesi tuleb juhtida hoonetest eemale ja immutada pinnasesse.

Positsioonil 11 asuvale rohealale ja selle pinnaskattega teedele langev sadevesi immutatatakse pinnasesse.

Oluline on, et planeeringuala ümbritsevad kraavid (ning ka eelvoolud) oleksid puhastatud ning vajadusel süvendatud, et tagada korralik vee äravool. Vajadusel tuleb eemaldada kraavis kasvavad puud. Planeeringuala lõunaküljelt lähtuvast kraavist vee ära juhtimiseks on vaja rekonstrueerida (pikendada) olemasolevat truupi nii, et see ulatuks planeeritud kergliiklustee alt läbi.

#### **3.4.4 Elektrivarustus**

Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon väljastas 21.10.2014 tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 2247162017 (Lisa C2). Tehniliste tingimuste kohaselt tuleb Randvere tee 82a detailplaneeringu alal planeeritavate korterelamute ja eramute elektrivarustus näha ette kinnistute piiridele projekteeritavatest mitmekohalistest liitumiskilpidest. Liitumiskilbid on paigaldatud kinnistu piiridele. Jaotus- ja liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Jaotus- ja liitumiskilpide toiteks näha ette ringtoite skeemiga projekteeritavad 0,4 kV kaabelliinid 10/0,4 kV alajaamast nr 4389 (Palderjani tee 8).

Eramute ja paarismajade (positsioonid 3 - 10) peakaitsme suurus on 20A. Kortermajade peakaitsme suurus on 30A ja iga korteri peakaitse on 10 A.

#### **3.4.5 Sidelahendused**

Telia Eesti AS väljastas 20.03.2017 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 28124368 (Lisa C3). Detailplaneeringu alal puuduvad Telia Eesti AS-i sideliinirajatised. Planeeritavale hoonestusele on ette nähtud sidekanalisatsiooni ehitus lähtuvana Telia Eesti AS -ile kuuluvast sidekanalisatsiooni sidekaevust nr 16140. Kavandatud hoonetele tuleb projekteerimise käigus näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Olemasolevad ja planeeritavad sidekaevud on kavandatud nii, et nad ei jääks planeeritava sõidutee alale. Lõplik sidelahendus koostatakse ehitusprojekti staadiumis.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia Eesti SA järelevalvega.

Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Tehniline lahendus esitada kooskõlastamiseks Telia Eesti ASi e-teeninduse kaudu.

#### **3.4.6 Gaasivarustus**

Vastavale AS Eesti Gaas poolt väljastatud tehnilistele (Lisa C4) tingimustele on kavandatud hoonete maagaasivõrguga liitumine on võimalik Randvere tee 75 kinnistu kõrvalt kulgevalt B kategooria gaasijaotustorustikult. Gaasitorustikult tuleb rajada uus B-kategooria gaasijaotustorustik mööda Randvere teemaa ala kuni planeeritava ala sisetee ja sealt

harugaasitorustik planeeritavale alale. Harugaasitorustiku alguses, liiklusele häirimatus asukohas on gaasirõhu kappreguleeriseade (GRK). Gaasivõrguga liitumine on võimalik tulevaste elamute poolt moodustatud ühistuga ja liitumispunktiks on Randvere tee ääres planeeritava gaasireguleeriseadme väljundkraan. Liitumispunktist hooneteni jääv gaasitrass jääb loodava ühistu hallata. Hoonete välisseintele on gaasitorule ette nähtud sulgeseade, mis paigaldatakse lukustatavasse kasti. Gaasitoru seinast läbiviigid teha hülsstoruga.

### **Üldised nõuded Gaasitöödele**

Gaasiseadmete ja –torustiku paigaldav ettevõtja peab olema registreeritud vastavate tegevusalade majandustegevuse registris ning omama kompetentset tööjõudu.

Töövõtja määrab keevitustööde teostajad ja - koordinaatori, kes jälgib tööde teostamist, kontrollimist ja dokumenteerimist lähtudes standardist EN 970. Kasutatavad keevitamise vahendid ja materjalid peavad vastama keevitatavate komponentidega ja tööde iseloomule lähtudes standardi EVS-EN729-2:1997 Keevituse kvaliteedinõuded. Metallide sulakeevitus. Osa 1: Valiku ja kasutamise juhised soovitustest. Lubamatu on kasutada riketega töövahendeid.

Seadme projektdokumentatsiooni alusel peab valmistaja välja töötama keevitustööde teostamise dokumendid, mis peavad muu hulgas sisaldama ka atesteeritud keevitusprotseduuride spetsifikaate ja tööjuhendeid. Teostav ettevõtja peab teostama tööd vastavalt projektdokumentatsioonile ning korraldama keevitusprotsessi dokumenteerimise.

Keevitustööde teostamisel keevisliite teinud keevitaja nimi peab olema tuvastatav.

Montaažtööde kvaliteedi eest vastutab montaažitöid teostav organisatsioon.

### **3.4.7 Küte**

Planeeritav ala ei kuulu kaugküttepiirkonda vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrusele nr.19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuste piirhinna kooskõlastamine ja soojuste ettevõtja arenduskohustus”

Kavandatud hoonete kütmine toimub gaasiga. Kavandatud hoonetesse on ette nähtud autonoomsed katlad. Lõplik gaasi rõhu reguleerimine toimub tarbijate juures vastavalt nende poolt valitud gaasi põletamise süsteemile reguleeriventilidega.

Veekuumenduskatelde jaoks paigaldatakse kõikide tarbijate juures vajadusel eraldi rõhu reguleerimise sõlmed, milles gaasi rõhk redutseeritakse veekuumenduskateltele komplekteeritavate põletite jaoks sobivale rõhule. Kõigi gaasi tarbijate puhul tagatakse põletite süütamine, põlemise juhtimine ja ohutus põletitega komplekteeritava automaatika süsteemiga.

### **3.5 Tuleohutusnõuded**

Planeeringus lähtutakse Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17. „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

Planeeritava ala tuleohutus on kavandatud vastavalt standarditele:

EVS 812-6:2012/A1:2013 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus

EVS 812-7:2008/AC:2011– Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

Kõigi hoonete madalaim tulepüsivuse klass on TP3 ja vähim kaugus naaberkruntidel asuvate ehitiste vahel on 8 m. Lubatud on ehitada ka kõrgema klassiga hooneid, täpne hoonete lahendus antakse ehitusprojektide koostamisel.

Uushoonestuse rajamisel juhinduda asjakohastest standarditest. Tulekustutusvesi saadakse Randvere tee ääres olevast tänavahüdrandist ning positsioonile 4 paigaldatavast uuest tänavahüdrandist. Detailplaneeringu ala piirkonnas on tagatud tuletõrje kustutusveevõtt ühisveevärgist 10 l/s 3 tunni vältel. Täpsemad hüdrantide asukohad näidatakse tehnoorkude joonisel. Hoonete sisetulekustutus lahendatakse vahukustutitega.

### **3.6 Kitsendused ja servituudid**

Positsioonile 1 ulatub Randvere tee kaitsevöönd ja Mähe oja piiranguvöönd. Positsioonil on ka geodeeriline märk 10028, mille kaitsevööndi raadius on 3 m. Positsioonile 1 seatakse servituut planeeritud elektri liitumiskilbi teenindamiseks laiusega 2 meetrit kilbist.

Positsioonile 2 ulatub Randvere tee kaitsevöönd ja Mähe oja piiranguvöönd. Positsioonile 2 seatakse servituut planeeritud elektri liitumiskilbi teenindamiseks laiusega 2 meetrit kilbist.

Positsioonidele 3 - 10 seatakse servituut planeeritud elektri liitumiskilbi teenindamiseks laiusega 2 meetrit kilbist.

Positsioonidele 6 ja 7 seatakse servituut päästemasinate ja prügiauto ümberkeeramise võimaldamiseks. Positsioonidele seatakse servituudid planeeritud tehnoorkude valdajate kasuks vee, kanalisatsiooni (2 m trassi teljest), elektri ja sidetrasside (1 m trassi teljest) hooldamiseks .

Positsioonile 11 ulatub Randvere tee kaitsevöönd ja Mähe oja piiranguvöönd. Positsioonil on ka geodeeriline märk 56, mille kaitsevööndi raadius on 3 m. Krundil on reaalservituut OÜ Elering kasuks. Positsioonile kavandatud terviserada, mänguväljak ja terviseraja treeningvarustus jäävad avalikku kasutusse.

Positsioonile 12 ulatub Randvere tee kaitsevöönd.

Positsioonile 13 ulatub Randvere tee kaitsevöönd.

Positsioonile 14 ulatub Randvere tee kaitsevöönd ja sellel on kehtiv reaalservituut OÜ Elering kasuks. Servituut oli algselt seatud potentsiaalse kõrgepinge kaabli jaoks. Täna hetkel OÜ Eleringil puuduvad plaanid uue liini rajamiseks. Positsioonile kavandatud tee ja parkla jäävad avalikku kasutusse.

Positsioonile 15 ulatub Randvere tee ja Mähe oja kaitsevöönd ja sellele ulatub Mähe oja ehituskeeluvöönd. Positsioonile 15 seatakse servituudid planeeritud tehnoorkude valdajate kasuks vee, kanalisatsiooni ja sadeveekanalisatsiooni (2 m trassi teljest), elektri ja sidetrasside

(1 m trassi teljest) hooldamiseks. Positsioonile määratakse juurdepääsuservituut planeeritud moodustatavate elamu kinnistute omanike kasuks.

Positsioon 16 asub Randvere tee ja Mähe oja kaitsevööndis ja sellele ulatub Mähe oja ehituskeeluvöönd. Kruntidel on reaalservituut OÜ Elering kasuks. Servituudi vajadus planeeritud sadeveekanalisatsiooni (2 m trassi teljest) hooldamiseks. Servituudi vajadus ulatub üle Randvere tee Mähe ojani. Positsioonile kavandatud sõidu- ja kergliiklustee jäävad avalikku kasutusse.

Planeeringuga ei muudeta kehtivaid servituute ega piirangu ja ehituskeeluvööndeid.

### **3.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded**

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi planeeritud ja rajatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud asjakohaste kuritegevuse ennetamise standardiga.

Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu. Tagumiste juurdepääsude, samuti umbsooppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmise riski. Eraautode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsidel tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad autodega seotud kuritegevuse sagedust.

Välisruumi kavandamisel on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid.

Oluliseks on seatud:

- hooneesise ja sissepääsude hea valgustus;
- planeeritava ala korrashoid;
- ühistevõrgustuse (nt korrastus- ja koristustööd) kogukonna kaasamine. See aitab kaasa rohevõrgustikuala väärtustamisele ja selle korrashoiu tagamisele. Kohalike elanike koostöö omakorda soodustab kogukonna vastavate väärtushinnangute ja -seoste kujunemist ja tugevnemist, vähendab anonüümsust ja sellest tingitud väärkäitumist;
- maa-alal võimalikult suurema nähtavuse tagamine;
- kasutuskonfliktide ennetamine eri kasutusega alade ruumiliselt selge eristamisega (rohevõrgustikuala ja elamualad);
- reaalselt toimiv järelevalve tagamine;
- mõlemal alal viibimise ja alade kasutamise eeskirjade koostamine, nende eeskirjade selge esitlemine ning neist kinnipidamise tagamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (pingid, terviseraja instrumendid prügikastid, märgid) ja inventari kindel kinnitamine;
- kindlate parkimisalade piiritlemine.
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ning liikumisteed;
- naabrivalve.

### **3.8 Detailplaneeringu elluviimise kava**

Detailplaneering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi omaniku poolt.

Detailplaneeringus märgitud haljastus rajatakse arendaja poolt Tallinna linna õigusaktidega sätestatud asendusistutuse raames ja ulatuses. Nõuetele vastav juurdepääsutee koos krundi teenindavate kergliiklusteedega, sh bussipeatusse viiva kergliiklusteedega rajatakse arendaja poolt.

Ühendused tehnovõrkudega ehitatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele ning kokkuleppel tehnovõrkude valdajatega ja koostöös kinnistute omanikega. Planeeringuala tehnovõrkude hooldus toimub vastavalt krundi valdajate ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele.

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 planeerimisseaduse § 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.

Detailplaneeringuala ehitatakse välja ja võetakse kasutusele etapilaselt.

Esimeses järjekorras ehitatakse juurdepääsutee, ja juurdepääsutee koos kergliiklusteedega ja tee ääres paiknevad tehnovõrgud. Esimeses etapis rajatakse kõik TT lepingus kajastatud avalikud rajatised. Esimeses etapis toimub lisaks ehitustegevusele ka katastriüksuste moodustamine ja munitsipaalomandisse antava maa osas asjakohaste lepingute sõlmimine (vt Pirita Linnaosa Valitsuse 19.11.2015 kiri nr 2-1.2/514) ning vastava maa üleandmine. Juurdepääsutee väljaehitamine on eeldus elamute kasutuselevõtmiseks.

Teises etapis ehitatakse elamud, kusjuures elamute ehitamine ei pea toimuma samaaegselt. Kolmandas etapis ehitatakse need kergliiklusrajad ja jalakäijate teed, mida ei ole esimeses etapis märgitud, paigaldatakse täiendav tänavavalgustus, ehitatakse parkla ja haljastatakse olemasolevad ja rajatavad teed.

Neljandas etapis on detailplaneeringu toimumiseks vajalikud detailplaneeringu alalt väljajäävatel kinnistutel toimuvad ehitustööd.

Täiendavalt on detailplaneeringuala ehitamisel järgmised tingimused:

Kinnistute vahelise teemaa ja trasside hooldamiseks moodustatakse MTÜ, mille liikmeks on igast majapidamisest üks inimene. Transpordimaa krundile positsioon 15 kavandatava eratee omand ning sadevee ja gaasitrassid antakse MTÜ-le üle pärast nende valmis ehitamist. Ühistu vastutab pärast valmis ehitatud eratee ning trasside üle andmist nende hoolduse ja remondi eest.

- Kinnistute vahelise teemaa ja trasside hooldamiseks moodustatakse MTÜ, mille liikmeks on igast majapidamisest üks inimene. Transpordimaa krundile positsioon 15 kavandatava eratee omand ning sadevee ja gaasitrassid antakse MTÜ-le üle pärast nende valmis ehitamist. Ühistu vastutab pärast valmis ehitatud eratee ning trasside üle andmist nende hoolduse ja remondi eest.
- Enne konkreetse hoone kasutuselevõttu peavad kindlasti olemas olema asjassepuutuvad juurdepääsuteed ning tehnovõrgud ja -rajatised.
- Randvere tee äärse tänavavalgustuse tööprojekti tegemiseks tellida tehnilised tingimused tänavavalgustuse eest vastutajalt.

- Elektri-, vee-, kanalisatsiooni- ja gaasivarustuse tagamiseks vajaliku ehitusprojekti koostamise aluseks on asjassepuutuva võrguteenuse osutaja asjakohased teenuse osutamiseks vajalikud nõuded.
- Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.
- Vee-erikasutuslubade taotlused Veeseaduse §8 esitatud tegevusteks (liig- ja sademetevee juhtimine veekogusse) esitada Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile, loa tingimused esitada elamute kasutuslubade taotlemisel.
- Detailplaneeringus märgitud üldkasutatava ala ehitus- ja haljastusprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga.
- Ehitusprojektidele lisada ehitustööde tsoonis kasvavate leht- ja okaspuude täiendava inventariseerimise materjalid ning asendusistutuste mahu arvutus; asendusistutuste lõplik maht ja istutuskohad selguvad raielubade menetlemisel.
- Uushaljastuse (puud ja põõsad) istutuskohtade kavandamisel ja istutusmaterjali valikul arvestada Linnahaljastuse kujundamise ja ehitamise käsiraamatu (K. Tuul, Tartu, 2009) soovitustega.
- Elamukruntide radooniuringute aruanded ning vajadusel katlaseadmete välisõhu saasteload lisada ehitusprojektidele.
- Arendaja annab avalikku kasutusse jäävad krundid üle Tallinna linnale.
- Arendaja ehitab oma vahenditest välja kogu planeeringu alasse jäävad avalikult kasutatavad teed, valgustuse, spordiinventari ning sõlmib selleks linnaga TT-lepingu.
- Pos 11 spordiinventar antakse tasuta üle Pirita LOV-le.
- Avalikule alale ehitatud teerajatised antakse peale kasutuselevõttu üleandmise aktiga tasuta üle Tallinna linnale.
- Moodustatavate üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntide Tallinna linnale tasuta võõrandamiseks sõlmitakse võlaõiguslik leping kinnisasjade omanikuga pärast detailplaneeringu vastuvõtmist ning enne detailplaneeringu kehtestamist. Detailplaneeringu vastuvõtmise korralduses seatakse Tallinna Linnavaarametile vastavasisuline ülesanne.