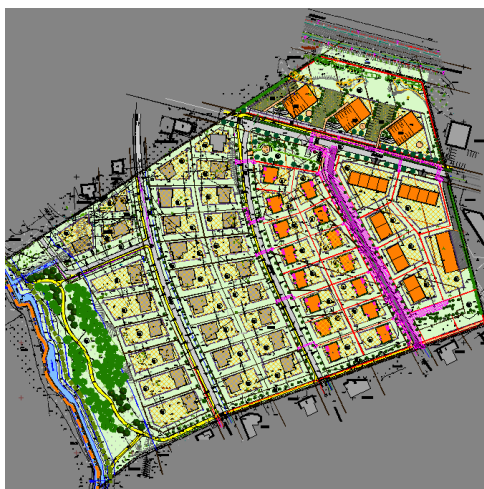


## Tallinn, Haabersti linnaosa JÄRVETIPU ARENDUSALA DETAILPLANEERING DP020570



TELLIJA:	Tallinna Linnaplaneerimise Amet Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn tel: 640 4375 tlpa@tallinnlv.ee
HUVITATUD ISIK:	BlueSky OÜ (äriregistri kood 11250243) juhatuse liige Marko Rink marko@bluesky.ee; 516 9730
PROJEKTEERIJA:	Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515) MTR registri number EEP000601 Keemia tn 4, 10616 Tallinn
ARHITEKT:	Külli Samblik kylli.s@mail.com
PROJEKTIJUHT:	Arno Anton arno@opt.ee +372 5698 3389

**SISUKORD****I SELETUSKIRI**

1. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....	4
2. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS .....	4
3. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS .....	4
3.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	5
3.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted .....	6
3.3. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad .....	6
3.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	7
3.5. Haljastuse rajamine ja heakorra tagamise põhimõtted .....	7
3.5.1. Haljastuse rajamise põhimõtted .....	7
3.5.2. Asendusistutuse vajaduse arvutus .....	9
3.5.3. Heakorra tagamise põhimõtted .....	13
3.6. Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted .....	13
3.6.1. Tänavate planeerimise põhimõtted .....	13
3.6.2. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted .....	14
3.6.2.1. Veevarustus .....	14
3.6.2.2. Tuletõrjeveevarustus .....	14
3.6.2.3. Reoveekanaliseerimine .....	14
3.6.2.4. Sademete- ja pinnasevee ärajuhtimine .....	14
3.6.2.5. Ühisveevarustuse ja -kanaliseerimise (ÜVK) võrkude orienteeruvad ehituse mahud .....	15
3.6.2.6. Soojustusvarustus .....	15
3.6.2.7. Gaasivarustus .....	16
3.6.2.8. Elektrivarustus .....	16
3.6.2.9. Tänavavalgustus .....	16
3.6.2.10. Sidevarustus .....	17
3.7. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	17
3.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....	18
3.9. Planeeritud kitsendused .....	18
3.9.1. Kehtivad kitsendused .....	18
3.9.2. Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks ja kasutamiseks .....	18
3.10. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele .....	19
3.11. Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele .....	19
3.12. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele .....	19
4. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED .....	19
4.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded .....	19
4.2. Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused .....	20
4.3. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded .....	29
4.4. Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded .....	29
4.5. Täiendavate uuringute vajadus .....	29
4.6. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus .....	29
4.7. Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks .....	29
4.7.1. Keskkonnanõudeid tulenevad nõuded .....	29
4.7.2. Müra .....	30
4.7.3. Insolatsioon .....	30
4.7.4. Radooniohu vältimine .....	30
4.7.5. Tuleohutusnõuded .....	30
4.7.6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	30
4.7.7. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks teede ja tehnovõrkude osas .....	31
5. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE .....	31
5.1. Vastavus Haabersti linnaosa üldplaneeringule .....	31
5.2. Kehtiv detailplaneering .....	32
5.3. Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele .....	33

## II JOONISED

- Asukohaskeem M AS-01
- Põhijoonis M 1:1000 AS-02
- Tehnovarustuse koondplaan M 1:1000 AS-03
- TT lepingu skeem M 1:1000 AS-04

## I SELETUSKIRI

### 1. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeringuala asub Tallinnas Haabersti linnaosas Pikaliiva asumis Rannamõisa tee, Printsu tee, Pikaliiva tänav, Hargi tänav ja Tiskre oja vahelisel alal. Planeeringuala naaberalad loodes (Printsu tee äärne) ja kagus (Vihu tänav, Sagari tänav ja Kubu tänav äärsed) on hoonestatud üksikelamutega ning kirdes Rannamõisa tee ja Rõugu tänav vaheline ala on hoonestatud korterelamutega.

Planeeringuala Tiskre oja poolne ala on hoonestatud 1 – 2-korruseliste üksikelamutega ja Rannamõisa tee poolne ala on tühermaa vähese kõrghaljastusega. Planeeringuala läbivad Vihu tänav, Sagari tänav ja Rõugu tänav.

### 2. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Haabersti linnaosa üldplaneeringust lähtuvalt on üheks ruumilise arengu eesmärgiks säilitada ja parandada olemasolevate elamispiirkondade kvaliteeti ning sobitada uute elamispiirkondade arendamine linnaosa väljakujunenud miljöösse, täpsustada rohealade ja haljaskoridoride piire ja nende rajamise tingimusi ning teha ettepanekud olemasolevate rohealade ja haljaskoridoride täiendamiseks.

Maa-ala ruumilise arengu eesmärkideks on lisaks ka töötada välja tehnovarustuse põhimõtted, määrata kindlaks tehnovõrkude paiknemine ning tehnorajatiste ja -hoonete jaoks vajalike maa-alade asukohad ja suurus.

Tulenevalt eeltoodust on detailplaneeringu koostamisel ruumilise arengu eesmärgiks:

- luua piirkonda korrastatud ja kaasaegne linnaruum;
- sobitada uus elamuala väljakujunenud miljöösse;
- luua uus roheala koos haljaskoridoridega;
- täpsustada jaotustänavate ja kergliiklusteede võrku;
- anda tehnovarustuse põhimõtted, nende paiknemine ja ruumivajadus.

### 3. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevate elamumaa sihtotstarbega kinnistute hoonestustingimuste muutmine, mis annab võimaluse olemasoleva pereelamu laiendamiseks ja abihoonete ehitamiseks, uute kruntide moodustamine ja neile ehitusõiguse määramine korter-, rida- ja paariselamute ning üksikelamute rajamiseks, hoonestusalade piiritlemine, tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete väljatöötamine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava maa-ala suurus on 9,77 ha. Rannamõisa tee äärde (segahoonestusalale) on planeeritud krunt 3-le korterelamule koos haljasalaga, mis eraldab sõidutee elamutest. Kortereelamute planeerimine antud alale on ette nähtud Haabersti linnaosa üldplaneeringuga, millega nähakse ette Rannamõisa tee äärne ala segahoonestusalaks, kus võivad paikneda kuni 4-korruselised elamud. Väljaehitatud hoonestus Rannamõisa tee ääres on äripindadega korterelamud ja ärihooned.

Planeeringuala suurem osa jääb Haabersti linnaosa üldplaneeringuga määratud pereelamute alale. Vaadeldavale alale on planeeritud 43 kinnistut ehitusõigusega üksikelamu ehitamiseks, sh 28 üksikelamut on rajatud.

Lisaks on planeeritud 3 paariselamu ja 3 ridaelamu ehitusõigusega krunti, et kasutada ära juba väljakujunenud pereelamupiirkonna maaressurssi. Paaris- ja ridaelamud on sujuvaks üleminekuks korterelamutelt pereelamutega hoonestatud aladele. Ridaelamute kruntide hoonestamine üksikelamutega ei ole lubatud. Paariselamu kruntidele võib ka üksikelamu püstitada.

Krundi ehitusõigust on muudetud ka kruntidel, kus paiknevad üksikelamud: suurendatud on ehitisalust pinda ja suletud brutopinda ning krundile võib rajada lisaks elamule ka abihooned.

Järvetipu arendusala hoonete ja teede planeerimisel on eesmärgiks elamute sulandumine keskkonda nii, et tekiks kõrval paiknevate hoonestatud aladega ühtne tervik.

Tiskre oja äärne ala on kavandatud puhkealaks, kus säilitatakse maksimaalselt olemasolev haljastus. Rajatud on jalgteed piki Tiskre oja kallast. Kergliiklusteedega ja haljastatud krundid paiknevad ka piki planeeringuala kagupiiri. Moodustub jalgteede võrgustik, mis ühendab omavahel olemasolevad ja perspektiivsed haljasalad. Rõugu tänava äärde on kavandatud haljasala koos laste mänguväljakuga ja Kubu tänava äärde haljasala.

### 3.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringu lahendusega muudetakse osaliselt olemasolevat krundijaotust: planeeringualale jäävatest kinnistutest (72 kinnistut) ei muudeta suurust ja kuju 33 kinnistul, 39 olemasolevast kinnistust moodustatakse 27 krunti. Planeeringualale kavandatakse 60 krunti.

Planeeringu lahendusega muudetakse olemasolevat krundijaotust:

- Pos 1 planeeritud krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 899 m<sup>2</sup>;
- Pos 2 planeeritud krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 800 m<sup>2</sup>;
- Pos 3 planeeritud krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 823 m<sup>2</sup>;
- Pos 4 planeeritud krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 847 m<sup>2</sup>;
- Pos 5 planeeritud krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 862 m<sup>2</sup>;
- Pos 6 planeeritud krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 814 m<sup>2</sup>;
- Pos 7 planeeritud krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 890 m<sup>2</sup>;
- Pos 8 planeeritud krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 804 m<sup>2</sup>;
- Pos 9 planeeritud krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 779 m<sup>2</sup>;
- Pos 10 planeeritud krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 807 m<sup>2</sup>;
- Pos 11 planeeritud krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 837 m<sup>2</sup>;
- Pos 12 planeeritud krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 844 m<sup>2</sup>;
- Pos 13 planeeritud krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 858 m<sup>2</sup>;
- Pos 14 planeeritud krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 793 m<sup>2</sup>;
- Pos 15 planeeritud krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 827 m<sup>2</sup>;
- Pos 16 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 1061 m<sup>2</sup>;
- Pos 17 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 942 m<sup>2</sup>;
- Pos 18 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 923 m<sup>2</sup>;
- Pos 19 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 907 m<sup>2</sup>;
- Pos 20 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 919 m<sup>2</sup>;
- Pos 21 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 933 m<sup>2</sup>;
- Pos 22 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 983 m<sup>2</sup>;
- Pos 23 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 946 m<sup>2</sup>;
- Pos 24 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 981 m<sup>2</sup>;
- Pos 25 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 987 m<sup>2</sup>;
- Pos 26 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 1060 m<sup>2</sup>;
- Pos 27 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 1023 m<sup>2</sup>;
- Pos 28 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 980 m<sup>2</sup>;
- Pos 29 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 1027 m<sup>2</sup>;
- Pos 30 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 1030 m<sup>2</sup>;
- Pos 31 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 1045 m<sup>2</sup>;
- Pos 32 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 1056 m<sup>2</sup>;
- Pos 33 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 1022 m<sup>2</sup>;
- Pos 34 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 988 m<sup>2</sup>;
- Pos 35 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 947 m<sup>2</sup>;
- Pos 36 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 965 m<sup>2</sup>;
- Pos 37 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 1541 m<sup>2</sup>;
- Pos 38 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 1627 m<sup>2</sup>;
- Pos 39 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 1398 m<sup>2</sup>;
- Pos 40 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 1226 m<sup>2</sup>;
- Pos 41 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 1273 m<sup>2</sup>;
- Pos 42 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 1329 m<sup>2</sup>;
- Pos 43 olemasolev krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 1409 m<sup>2</sup>;
- Pos 44 planeeritud krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 1109 m<sup>2</sup> (paariselamu);
- Pos 45 planeeritud krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 1238 m<sup>2</sup> (paariselamu);
- Pos 46 planeeritud krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 1236 m<sup>2</sup> (paariselamu);

Pos 47 planeeritud krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 2008 m<sup>2</sup> (ridaelamu);  
 Pos 48 planeeritud krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 2050 m<sup>2</sup> (ridaelamu);  
 Pos 49 planeeritud krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 2485 m<sup>2</sup> (ridaelamu);  
 Pos 50 I (50 II) planeeritud krunt sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 9846 m<sup>2</sup> (korterelamu);  
 Pos 51 olemasolev krunt sihtotstarbega transpordimaa 100%, suurusega 3083 m<sup>2</sup> (avaliku kasutusega tänav);  
 Pos 52 planeeritud krunt sihtotstarbega transpordimaa 100%, suurusega 2964 m<sup>2</sup>; (avaliku kasutusega tänav);  
 Pos 53 olemasolev krunt sihtotstarbega transpordimaa 100%, suurusega 3680 m<sup>2</sup>; (avaliku kasutusega tänav);  
 Pos 54 olemasolev krunt sihtotstarbega transpordimaa 100%, suurusega 3577 m<sup>2</sup>; (avaliku kasutusega tänav);  
 Pos 55 olemasolev krunt sihtotstarbega transpordimaa 100%, suurusega 1456 m<sup>2</sup>; (eratee, avaliku kasutusega tänav);  
 Pos 56 planeeritud krunt sihtotstarvetega üldkasutatav maa 95% ja tootmismaa 5%, suurusega 1443 m<sup>2</sup>;  
 Pos 57 planeeritud krunt sihtotstarbega üldkasutatav maa 100%, suurusega 1928 m<sup>2</sup>;  
 Pos 58 planeeritud krunt sihtotstarbega transpordimaa 100% ja suurusega 1223 m<sup>2</sup>;  
 Pos 59 olemasolev krunt sihtotstarbega üldkasutatav maa 100% ja suurusega 803 m<sup>2</sup>;  
 Pos 60 planeeritud krunt sihtotstarbega üldkasutatav maa 100% ja suurusega 12797 m<sup>2</sup>.

Krundid pos 51 – 60, s.o avaliku kasutusega tänavad ja alad on planeeritud üle anda Tallinna linna omandisse.

### 3.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritud elamumaa sihtotstarbega kruntidele on määratud hoonestusala. Planeeritud hoonestusalad võimaldavad kavandada olemasolevate elamute laiendamist ja kavandatud krunte hoonestada kuni 2-korruseliste pereelamutega (15 krunti), 2-korruseliste ridaelamutega (3 krunti), 2-korruseliste paariselamutega (3 krunti) ja 4-korruseliste korterelamutega (1 krunt, kuhu on määratud ehitusõigus 3 kortermaja ehitamiseks). Hoonete soovituslik asukoht on näidatud joonisel AS-02 Põhijoonis.

Krunt pos 50-le on antud 2 varianti hoonete paiknemiseks (soovituslikud asukohad):

1. variant – 3 korterelamut (kuni 20 korterit elamus) paiknevad eraldiseisvatena ja parkimine on lahendatud soklikorrusel ja õuealal;
2. variant – 3 korterelamut (kuni 24 korterit elamus) paiknevad eraldiseisvatena ja neid ühendab ühine maa-alune parkla (kolme maapealse osaga üks hoone, mille maapealsed osad on ühendatud maa-aluse parklaga).

Haabersti linnaosa üldplaneering näeb ette segahoonestusalale:

- maksimaalselt 4 korrust

Hoonestustihedus on planeeritud korterelamute alale 0,70.

Haabersti linnaosa üldplaneering näeb ette pereelamute alale:

- maksimaalselt 2 korrust
- hoonestustihedus 0,30

Planeeritud on 43 2-korruselist pereelamut 1-korruselise abihoonega, 3 2-korruselist paariselamut ja 3 2-korruselist ridaelamut koos abihoonetega.

Hoonestustihedus on planeeritud üksikelamute alale 0,27.

Hoonestusala ja ehitusõiguse määramisel on arvestatud piirkonna olemasolevate hoonete paiknemisega kui ka olemasolevate hoonemahtudega.

#### Muud hoonestusega seonduvad tingimused:

Radoonitaseme määramiseks on koostatud Järvetipu, Haabersti linnaosas, Tallinnas radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest Radoonitõrjekeskuse poolt 11.05.2017, vt DP lisade kaust – Teised planeeringu koostamiseks vajalikud lähteandmed, lisa nr 5.2.

Teostatud uuringu kohaselt mõõdeti radooni taset detailplaneeringu alal kuues erinevas kohas.

Mõõtmistulemuste kohaselt on radoonitase vahemikus 13 – 45 kBq/m<sup>3</sup>, mis ei ületa piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldust pinnaseõhus 50 kBq/m<sup>3</sup>.

### 3.3. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Pos 1 – 43 planeeritud hoone kasutusotstarve üksikelamu;

pos 44 – 46 planeeritud hoone kasutusotstarve paariselamu; nendele kruntidele on lubatud püstitada üksikelamuid;

pos 47 – 49 planeeritud hoone kasutusotstarve ridaelamu; nendele kruntidele üksikelamuid püstitada ei ole lubatud;

pos 50 planeeritud hoone kasutusotstarve – kolme või enama korteriga elamu.

Maa-ala koormusnäitajad segahoonestusalal – kavandatud hoonestustihedus 0,70;

maa-ala koormusnäitajad pereelamute alal – kavandatud hoonestustihedus 0,27.

### 3.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritava ala maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 3.18 – 7.90 v.a Tiskre oja äärsel haljasalal absoluutkõrguste vahe 1.48 – 4.25.

Vertikaalplaneerimine peab lahendama sademevee äravoolu ning tagama sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritud kruntidele.

Kruntide vertikaalplaneerimisel arvestatakse maksimaalselt olemasoleva reljeefiga. Planeeringualal ei ole vajalik olemasoleva maapinna oluline täitmine (pinnase tõstmine) või langetamine. Maapind tasandatakse, likvideerides olemasolevad sulglohud ja mulla kuhjatised pos. nr 45,46, 52 ja 57.

Sissesõiduteest ja parkimisaladest vabaks jäävale krundiosale on planeeritud rajada muru ja kõrghaljastus. Muru ala on planeeritud selliselt, et sademeveed ei valguks naaberkinnistutele, vaid imbuksid pinnasesse oma krundil.

Hoonete maapealsetest gabariitidest suuremate keldrikorruste (põhijoonisel pos 50 II) katusehaljastuse pealispind tuleb planeerida õueala maapinnaga samale kõrgusele.

Planeeritaval alal kruntidel pos 45, 46, 52 ja 57 asuvad kraavid likvideeritakse. Tegemist on sisuliselt süvenditega, millel puudub ühendus eesvooluga ning need ei teeninda planeeringuala väliseid naaberkinnistuid. Planeeritud kruntide sademevee ärajuhtimiseks on kavandatud maa-alune drenaažüsteem.

Ala täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse kruntide kaupa koos hoonete sidumisega arhitektuur-ehitusliku projektide koosseisus.

### 3.5. Haljastuse rajamine ja heakorra tagamise põhimõtted

#### 3.5.1. Haljastuse rajamise põhimõtted

Vastavalt Haabersti linnaosa üldplaneeringule on haljastustingimused planeeringuala segahoonestusalal:

- krundil on haljastusega alade osakaal vähemalt 20%. Nende hulka ei kuulu katuse- ja garaažipealne ja muu haljastus, millel ei ole maapinnaga kokkupuudet.

Planeeritud krundil pos 50 I (50 II) on haljastusega alade osakaal 36%. Sinna sisse pole arvestatud haljastus, millel ei ole maapinnaga kokkupuudet.

- Puudele luua ja säilitada piisavad kasvutingimused, tuginedes Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Puude kasvutingimuste tagamise nõue on ära toodud seletuskirja p 3.5.2.

- Alad ei tohi olla suletud (aiaga piiratud), kergliikluse teedele ja kohaliku tähtsusega haljastänavatele või ühendustele tuleb võimaldada läbipääs.

Detailplaneeringu lahenduses on tagatud läbipääsud kergliikluse teedele ja kohaliku tähtsusega haljastänavatele (ühendustele) vt joonis AS-02 Põhijoonis.

Vastavalt Haabersti linnaosa üldplaneeringule on haljastustingimused planeeringuala osas, mis jääb aedlinna:

- Krundil on haljastusega alade osakaal vähemalt 30%. Nende hulka ei kuulu katuse- ja garaažipealne ja muu haljastus, millel ei ole maapinnaga kokkupuudet;

Aedlinna alale planeeritud elamumaa sihtotstarbega kruntidele, kuhu on ette nähtud ehitada üksikelamud ja paariselamud, on antud kasutamise tingimused, mis tagavad haljastusega alade osakaalu vähemalt 30%.

- Ridaelamute puhul määratakse krundi haljastuse osakaal kindlaks detailplaneeringu koostamise käigus, kusjuures haljastusega alade osakaal kogu detailplaneeringuga hõlmataval alal peab olema vähemalt 30%.

Detailplaneeringu lahenduses on ridaelamuga hoonestatavate kruntide haljastuse osakaaluks määratud 30% vt seletuskirja p 4.

Planeeritud on 5 krundi sihtotstarbega üldkasutatav maa. Antud krundid haljastatakse, rajatakse kergliiklusteed (pos 58, 59 ja 60) ja krundile pos 56 on ette nähtud rajada laste mänguväljak ning paigutada istepingid. Lisaks krundile pos 50 (sihtotstarbega elamumaa), kuhu on planeeritud kolm korterelamut, on ette nähtud kõrghaljastusega haljasala. Haljasala jääb korterelamute ja Rannamõisa tee vahele ja moodustab krundist 36%. Lisaks antud krundile on planeeritud elamute vahelised haljasalad laste mänguväljakutega. Kogu piirkonna suurem haljasala jääb Tiskre oja äärde, krunt pos 60. Planeeritud haljasala jääb Tiskre oja rohealasse. Tiskre oja roheala peamine eesmärk on mitme roheala ühendamine ja säilitada looduskeskkond (looduslik taimestik oja kallastel) ning anda linlastele puhke- ja virgestuse võimalusi. Alale on rajatud kergliiklustee, mis on osa piki Tiskre oja kallast kulgevast jalgteest. Vaadeldav tee annab võimaluse liikuda Harku järve äärest Kakumäe randa. Haljasala on heakorrastatud ja lisaks istutatud sangleppi ja höheremmelgaid. Sagari ja Kubu tänavate ääres on haljasribad, kuhu on istutatud rabe remmelgad.

Rõugu tänava ja Kubu tänava äärde on planeeritud tänavahaljastus, mis järgib olemasolevat tänavahaljastust (Sagari ja Kubu tänava haljastust).

Planeeringuala osas on koostatud Rõugu, Vihu ja Sagari tänavate ümbritseva ala (Järvetipu) puittaimede haljastuslik hinnang Ilex Haljastus OÜ poolt 17.02.2019. a, töö nr 195/2019, vt DP lisade kaust, peatükk nr 5 Teised planeeringu koostamiseks vajalikud lähteandmed, punkt nr 1.

#### Hinnangu järeldused ja ettepanekud

1. Vaadeldaval alal kasvab puittaimi hajusalt. Ala on kohati liigniiske. Tegemist on ilmselt kunagise heinamaaga, mis on hakanud järk-järgult võsastuma. Vähem kasvab alal istutatud puid, milleks on
2. peamiselt Rannamõisa tee äärde istutatud puude read. Need puud on ka kõige paremas seisukorras ning enamik nendest on hinnatud III väärtusklassi. Ülejäänud alal leidub III väärtusklassi puid vaid üksikuid. Kohad, kus puud on spontaanselt kasvama hakanud, on osaliselt võsastunud. Puittaimed kasvavad liialt tihedalt koos, mistõttu suur osa puid on kehvast seisukorras ning hinnatud IV ja V väärtusklassi. Enamik V väärtusklassi hinnatud puittaimi on raagremmelgad, mis on kehvast seisukorras tüvevigastuste ja mädanike tõttu. Alal kasvavad kased on mõnevõrra paremas seisukorras ning arvestatav osa nendest oleks võimalik säilitada biomassina, juhul kui puude ümbert pinnast ei täideta. Kuna suur osa puid kasvab madalamas lohus, siis seal pinnase täitmisel tuleks arvestada, et puu tüve ja juurekaela ümbert pinnast oluliselt ei tõstetaks. Pinnase tõstmisel tuleks alles jätta puittaimi suhteliselt harvalt ning säilitatavatele puudele tagada juurekaela juures vaba ruum. IV väärtusklassi puittaimedest võiks võimalusel säilitada osa kaskesid ja osa ala kagunurgas kasvavatest raagremmelgatest.
3. Säilitama peaks kindlasti Rannamõisa tee äärsed puude read, kuna seal on puud suhteliselt heas seisukorras ning puud on seal ka olulised Rannamõisa teelt tuleva müra ja heitmeid tõkestavatena.
4. Kõik V väärtusklassi puittaimed tuleks likvideerida, kuna osa nendest on ohtlikud.
5. Mistahes kaevetööde teostamisel tuleb kindlasti arvestada säilitatavate puude juurte ulatusega, et neid mitte vigastada.
6. Puude likvideerimisel tuleb arvestada Tallinna Linnolikogu 19. mai 2011. aasta määrust nr 45
7. „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“ ning IV väärtusklassi ning
8. väärtuslikumad likvideeritavad puud asendada vastavalt määrusele (asendamisele ei kuulu alla 8 cm rinnas diameetriga puud).
9. Haljastuse täiendamiseks sobivad männid, lepad, tammed, kased, toomingad, pihlakad, viirpuud, leedrid ning nende erinevad sordid.

#### Detailplaneeringu lahenduses on arvestatud ettepanekutega:

1. Puude kasvutingimuste säilitamise nõue on antud seletuskirja p.4.7.1. Säilitatud on III väärtusklassiga puud (v.a 1 kask ja mänd) ja ka osaliselt IV väärtusklassiga kased ja remmelgad (vt joonis nr AS-02 Põhijoonis). Planeeringuala kagunurgas, üldkasutatava maa sihtotstarbega krundil (pos 57) on ette nähtud säilitada enamuse kõrghaljastusest (vt joonis nr AS-02 Põhijoonis).
2. Rannamõisa tee äärsed puud säilivad (vt joonis nr AS-02 Põhijoonis ja seletuskirja p 4.7.1.).
3. Ohtlikud V väärtusklassiga puud on ette nähtud likvideerida vt seletuskirja p 4.7.1.
4. Kaevetööde teostamise tingimused vt. seletuskirja p 4.7.1.
5. Puude likvideerimine ja likvideeritud puude asendusistutamine vt seletuskirja p 3.5.2 ja p 4.7.1.
6. Soovitatud puude liigid on lisatud seletuskirja p 4.7.1.



### 3.5.2. Asendusistutuse vajaduse arvutus

III ja IV väärtusklassi puude likvideerimisel (välja arvatud viljapuu ja alla 8 cm rinnakõrguselt diameetriga puud) tuleb haljastust täiendada uute puude või põõsaste istutamisega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011. a määrusele nr 45 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord”.

Asendusistutuse kohustus määratakse raielool haljastuse ühikutes, mis arvutatakse järgmise valemiga:

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

kus: D – raiutava puu läbimõõt rinnakõrguselt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;

k<sub>1</sub> – raiutava puuliigi koefitsient;

k<sub>2</sub> – raiutava puu seisukorra koefitsient;

k<sub>3</sub> – raiepõhjuse koefitsient.

### Likvideeritavate puude nimekiri ja puude haljastuse ühik asendusistutuseks

Jrk nr	Takson (liik või liigisisene ühik)	Haljastuslik väärtusklass	Tüve diameeter (cm)	Liigi koefitsient	Seisukorra koefitsient	Kasvu-koefitsient	Haljastuse ühik	Märkused
<b>Pos 12</b>								<b>0 ühikut</b>
384.	Raagremmelgas	V	12+11+10+9	-	-	-	-	Jääb hoonestusalasse
<b>Pos 13</b>								<b>35 ühikut</b>
386.	Hall lepp	IV	14	0,5	0,3	0,7	7	Jääb hoonestusalasse
387.	Hall lepp	IV	11	0,5	0,3	0,7	6	Jääb hoonestusalasse
388.	Hall lepp	IV	14	0,5	0,3	0,7	7	Jääb hoonestusalasse
389.	Hall lepp	IV	13	0,5	0,3	0,7	7	Jääb hoonestusalasse
390.	Hall lepp	IV	15	0,5	0,3	0,7	8	Jääb hoonestusalasse
<b>Pos 14</b>								<b>13 ühikut</b>
393.	Hall lepp	IV	10+4	0,5	0,3	0,7	7	Jääb hoonestusalasse.
394.	Hall lepp	IV	10	0,5	0,3	0,7	5	Jääb hoonestusalasse.
395.	Hall lepp	IV	9	0,5	0,3	0,7	5	Jääb hoonestusalasse.
396.	Hall lepp	IV	11	0,5	0,3	0,7	6	Jääb hoonestusalasse.
398.	Raagremmelgas	V	7	-	-	-	-	Jääb hoonestusalasse.
<b>Pos 44</b>								<b>61 ühikut</b>
341.	Raagremmelgas	V	8	-	-	-	-	Jääb hoonestusalasse.
342.	Raagremmelgas	V	8+12	-	-	-	-	
343.	Raagremmelgas	V	16	-	-	-	-	Jääb hoonestusalasse.
344.	Raagremmelgas	IV	12+13	0,5	0,3	0,7	13	Jääb hoonestusalasse.
346.	Raagremmelgas	V	17+12	-	-	-	-	
347.	Raagremmelgas	V	15+10	-	-	-	-	
350.	Raagremmelgas	IV	14	0,5	0,3	0,7	7	Jääb hoonestusalasse.
351.	Raagremmelgas	V	14	-	-	-	-	Jääb hoonestusalasse.
352.	Raagremmelgas	V	10+7	-	-	-	-	Jääb hoonestusalasse.

Jrk nr	Takson (liik või liigisene ühik)	Haljastuslik väärtusklass	Tüve diameeter (cm)	Liigi koefitsient	Seisukorra koefitsient	Kasvukoha koefitsient	Haljastuse ühik	Märkused
355.	Raagremmelgas	V	13	-	-	-	-	Jääb hoonestusalasse.
356.	Hall lepp	IV	11	0,5	0,3	0,7	6	Jääb hoonestusalasse.
357.	Raagremmelgas	V	10+9	-	-	-	-	
358.	Raagremmelgas	V	8+9	-	-	-	-	
371.	Hall lepp	IV	21	0,5	0,3	0,7	11	Jääb hoonestusalasse.
373.	Raagremmelgas	IV	31	0,5	0,3	0,7	16	Jääb sissesõidutee alla.
374.	Raagremmelgas	IV	15	0,5	0,3	0,7	8	Jääb sissesõidutee alla.
<b>Pos 45</b>								<b>88 ühikut</b>
366.	Raagremmelgas	IV	11+17+17+13	0,5	0,3	0,7	29	Jääb hoonestusalasse.
367.	Raagremmelgas	IV	41	0,5	0,3	0,7	21	Jääb hoonestusalasse.
368.	Raagremmelgas	IV	28	0,5	0,3	0,7	14	Jääb hoonestusalasse.
369.	Raagremmelgas	IV	18+29	0,5	0,3	0,7	24	Jääb hoonestusala kõrvale.
<b>Pos 46</b>								<b>50 ühikut</b>
174.	Raagremmelgas	IV	22+18	0,5	0,3	0,7	20	Jääb hoonestusalasse.
430.	Raagremmelgas	V	13	-	-	-	-	
433.	Sookask	IV	13	0,5	0,3	0,7	7	
434.	Raagremmelgas	V	12	0,5	0,3	0,7	7	
435.	Raagremmelgas Sookask	V	11+7+7 9+8+11	-	-	-	-	
437.	Arukask	IV	13	1	0,3	0,7	9	Jääb hoonestusalasse.
440.	Sookask	IV	13	0,5	0,3	0,7	7	Jääb hoonestusalasse.
442.	Paju	V	põõsas	-	-	-	-	
<b>Pos 47</b>								<b>5 ühikut</b>
378.	Raagremmelgas	IV	põõsas	-	-	-	-	
379.	Hall lepp	IV	10	0,5	0,3	0,7	5	Jääb hoonestusalasse
<b>Pos 48</b>								<b>190 ühikut</b>
269.	Sookask	IV	9	0,5	0,3	0,7	5	Jääb hoonestusalasse
270.	Raagremmelgas	V	11+7	-	-	-	-	Jääb hoonestusalasse.
271.	Arukask	IV	13	1	0,3	0,7	9	Jääb sissesõidutee alla.
272.	Raagremmelgas	V	10+9+7	-	-	-	-	Jääb sissesõidutee alla.
273.	Arukask	IV	10	1	0,3	0,7	7	
274.	Sookask	IV	8	0,5	0,3	0,7	4	Jääb hoonestusalasse.
275.	Arukask	IV	8	1	0,3	0,7	6	
276.	Arukask	IV	7+7	1	0,3	0,7	9	Jääb hoonestusalasse.
277.	Arukask	IV	11	1	0,3	0,7	7	Jääb hoonestusalasse.
278.	Arukask	IV	9	1	0,3	0,7	6	
279.	Raagremmelgas	V	11	-	-	-	-	

Jrk nr	Takson (liik või liigisisene ühik)	Haljastuslik väärtusklass	Tüve diameeter (cm)	Liigi koefitsient	Seisukorra koefitsient	Kasvukoha koefitsient	Haljastuse ühik	Märkused
280.	Arukask	IV	7	1	0,3	0,7	5	Jääb hoonestusalasse.
281.	Raagremmelgas	V	15+15	-	-	-	-	Jääb hoonestusalasse.
282.	Raagremmelgas	V	17+8	-	-	-	-	Jääb hoonestusalasse.
283.	Raagremmelgas	V	9	-	-	-	-	Jääb hoonestusalasse.
284.	Sookask	IV	18	0,5	0,3	0,7	12	Jääb hoonestusalasse.
285.	Raagremmelgas	V	8+8	-	-	-	-	
286.	Raagremmelgas	V	18+8	-	-	-	-	
287.	Raagremmelgas	V	17	0,5	0,3	0,7	11	Jääb hoonestusalasse.
288.	Sookask	IV	9	0,5	0,3	0,7	5	Jääb sissesõidutee alla.
289.	Raagremmelgas	V	12	-	-	-	-	Jääb sissesõidutee alla.
290.	Raagremmelgas	V	11	-	-	-	-	Jääb hoonestusalasse.
291.	Arukask	IV	11+12	1	0,3	0,7	15	Jääb hoonestusalasse.
292.	Raagremmelgas	V	13+9+13+12	-	-	-	-	Jääb hoonestusalasse.
293.	Raagremmelgas	V	18+17	-	-	-	-	Jääb hoonestusalasse.
294.	Raagremmelgas	IV	15	0,5	0,3	0,7	8	Jääb hoonestusalasse.
295.	Raagremmelgas	V	10+13	-	-	-	-	
296.	Raagremmelgas	V	14+15+13	-	-	-	-	
297.	Raagremmelgas Sookask	V	15+10	-	-	-	-	Jääb hoonestusalasse.
298.	Raagremmelgas	V	15	-	-	-	-	Jääb sissesõidutee alla.
299.	Raagremmelgas	V	11	-	-	-	-	Jääb sissesõidutee alla.
300.	Raagremmelgas	V	11+10	-	-	-	-	
301.	Hall lepp	V	11+7+8	-	-	-	-	
302.	Raagremmelgas	V	7+8+17+9	-	-	-	-	
303.	Raagremmelgas	V	9+11+15	-	-	-	-	
305.	Raagremmelgas	V	9	-	-	-	-	
306.	Raagremmelgas	V	7+9+8+12	-	-	-	-	
307.	Arukask	IV	14	1	0,3	0,7	9	Jääb hoonestusalasse
308.	Raagremmelgas	V	10+12+8+12	-	-	-	-	
309.	Raagremmelgas	V	11	-	-	-	-	
310.	Raagremmelgas	V	11	-	-	-	-	
312.	Raagremmelgas	V	8	-	-	-	-	
313.	Hall lepp	V	9	-	-	-	-	
314.	Sookask	IV	9	0,5	0,3	0,7	5	Jääb hoonestusalasse
315.	Hall lepp	IV	10	0,5	0,3	0,7	5	Jääb hoonestusalasse
321.	Sookask	IV	18	0,5	0,3	0,7	9	Jääb hoonestusalasse
322.	Raagremmelgas	V	14	-	-	-	-	
323.	Sookask	IV	7	0,5	0,3	0,7	4	Jääb hoonestusalasse

Jrk nr	Takson (liik või liigisisene ühik)	Haljastuslik väärtusklass	Tüve diameeter (cm)	Liigi koefitsient	Seisukorra koefitsient	Kasvukoha koefitsient	Haljastuse ühik	Märkused
324.	Sookask	IV	7+8	0,5	0,3	0,7	8	Jääb hoonestusalasse
325.	Sookask	IV	8	0,5	0,3	0,7	4	Jääb hoonestusalasse
326.	Arukask	IV	16	1	0,3	0,7	11	Jääb hoonestusalasse
327.	Raagremmelgas	V	10	-	-	-	-	
328.	Raagremmelgas	V	13	-	-	-	-	
329.	Raagremmelgas	V	7	-	-	-	-	
330.	Raagremmelgas	V	10	-	-	-	-	
331.	Sookask	IV	9	0,5	0,3	0,7	5	Jääb hoonestusalasse
332.	Raagremmelgas	V	11+12+10	-	-	-	-	
333.	Sookask	IV	7	0,5	0,3	0,7	4	Jääb hoonestusalasse
334.	Raagremmelgas	V	11	-	-	-	-	
335.	Arukask	IV	12	1	0,3	0,7	8	Jääb hoonestusalasse
336.	Raagremmelgas	V	10	-	-	-	-	
337.	Raagremmelgas	V	13+12+12	-	-	-	-	
338.	Sookask	IV	8	0,5	0,3	0,7	4	Jääb hoonestusalasse
339.	Raagremmelgas	V	10+11+13	-	-	-	-	
340.	Raagremmelgas	V	10+9+9	-	-	-	-	
383.	Sookask	IV	9	0,5	0,3	0,7	5	Jääb hoonestusalasse
<b>Pos 49</b>								<b>0 ühikut</b>
415.	Raagremmelgas	V	11	-	-	-	-	
418.	Raagremmelgas	V	9	-	-	-	-	
419.	Raagremmelgas	V	12	-	-	-	-	
420.	Raagremmelgas	V	15	-	-	-	-	
423.	Raagremmelgas	V	13	-	-	-	-	
425.	Raagremmelgas	V	10	-	-	-	-	
<b>Pos 50</b>								<b>204 ühikut</b>
15.	Hall lepp	V	9+10	-	-	-	-	
17.	Arukask	III	15	1	1	0,7	135	Jääb hoonestusalasse
18.	Kuldkask	IV	6+7	0,5	0,3	0,7	7	Jääb hoonestusalasse
19.	Kuldkask	IV	10	0,5	0,3	0,7	5	Jääb hoonestusalasse
20.	Paju sp, hall lepp	IV	põõsas	-	-	-	-	
21.	Harilik kuusk	IV	5	2,5	0,3	0,7	6	Jääb parkla alla
22.	Harilik kuusk	IV	13	2,5	0,3	0,7	15	Jääb parkla alla
23.	Harilik mänd	IV	10+6	2,5	0,3	0,7	19	Jääb parkla alla
36.	Paju sp.	V	põõsas	-	-	-	-	
37.	Paju sp, sanglepp	IV	põõsas	-	-	-	-	
38.	Sanglepp	IV	3 – 6	1	0,3	0,7	6	Jääb hoonestusalasse
64.	Sanglepp	IV	6	1	0,3	0,7	4	Jääb hoonestusalasse
65.	Sanglepp	IV	5	1	0,3	0,7	3	Jääb hoonestusalasse
68.	Sanglepp	IV	6	1	0,3	0,7	4	Jääb hoonestusalasse
246.	Paju prk	IV	põõsas	-	-	-	-	Jääb parkla alla

Jrk nr	Takson (liik või liigisisene ühik)	Haljastuslik väärtusklass	Tüve diameeter (cm)	Liigi koefitsient	Seisukorra koefitsient	Kasvukoha koefitsient	Haljastuse ühik	Märkused
<b>Pos 52</b>								<b>15 ühikut</b>
375.	Raagremmelgas	V	14+13+21	-	-	-	-	
376.	Harilik mänd	III	11	2,5	1	0,7	15	Jääb sõidutee alla
<b>Pos 57</b>								<b>141 ühikut</b>
424.	Raagremmelgas	V	10+12	-	-	-	-	
425.	Raagremmelgas	V	10	-	-	-	-	
427.	Arukask	IV	17+15	1	0,3	0,7	21	Jääb tehnoarajatise kaitsevööndisse.
428.	Raagremmelgas	V	14	-	-	-	-	
429.	Raagremmelgas	V	12	-	-	-	-	
439.	Raagremmelgas Sookask	V	8+12+10	-	-	-	-	
443.	Raagremmelgas	IV	13+10+20+11	0,5	0,3	0,7	27	Jääb tehnoarajatise kaitsevööndisse.
444.	Raagremmelgas	IV	15+16+15+12	0,5	0,3	0,7	29	Jääb tehnoarajatise kaitsevööndisse.
461.	Hall lepp	IV	15+17+16+16+17+13+17+16	0,5	0,3	0,7	64	Jääb tehnoarajatise kaitsevööndisse.
<b>Kokku</b>								<b>802 ühikut</b>

Kokku likvideeritakse planeeritavalt alalt 139 puud ja põõsast: 2 puud III väärtusklassiga, 67 puud ja põõsast IV väärtusklassiga ja 70 puud ja põõsast V väärtusklassiga.

Kokku on 802 haljastuse ühikut. Haljastuse ühikud arvutatakse ümber istutatavate puude või põõsaste arvuks Tallinna Linnavalikogu 19. mai 2011 nr 17 määruse lisas 3 toodud tabeli järgi. Arvutusega saadud kompenseerimiseks vajalike haljastuse ühikute arv on esialgne ning täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Uue haljastuse istutamise kavandamisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusest nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord” nõuetest.

### 3.5.3. Heakorra tagamise põhimõtted

Planeeritud hoone jäätmekäitlus peab vastama Tallinna Jäätmehoolduseeskirja (kehtestatud Tallinna Linnavalikogu 08.09.2011 määrusega nr 28) nõuetele. Kruntidele on ette nähtud jäätmekonteinerid, mis asuvad kõvakattega alusel vahetult krundile sissesõidutee ääres. Soovituslikult paigutada prügikonteinerid hoone mahtu, mis vähendab territooriumi reostamise võimalust.

Planeeritud krundile pos 56 on ette nähtud avalik pakendipunkt.

Kui ehitustööde käigus selgub, et pinnas on reostunud, tuleb teostada reostusuuring määrates pinnase reostusanalüüsidega reostuse maht ja ulatus. Reostuse tuvastamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 11.08.2010 määruses nr 38 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases”. Reostunud pinnas tuleb eemaldada ja anda utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ning jäätmekäitlislitsentsi omavale ettevõttele.

## 3.6. Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

### 3.6.1. Tänavate planeerimise põhimõtted

Kehtivas detailplaneeringus on väljatöötatud tänavavõrk ja moodustatud katastriüksused sihtotstarbega transpordimaa. Käesoleva detailplaneeringu lahenduses säilivad Vihu, Sagari ja Rõugu tänavate olemasolevad kinnistud, muudetakse Kubu tänava maa-ala kuju ja suurust.

Planeeringualasse jäävad avaliku kasutusega teed on Rannamõisa teega paralleelselt kulgev Rõugu tänav (pos 51), sellega risti paiknevad olemasolevad Sagari (pos 53), Vihu (pos 54) ja planeeritud Kubu (pos 52) tänavad.

Sõidutee kõrvale on kavandatud 2 meetri laiune kõnnitee. Kõnnitee laiuse ja paiknemise kavandamisel on lähtutud planeeringualale jäävatest olemasolevate teede ristlõigetest.

Lisaks sõiduteede kõrval kulgevatele kõnniteedele on Tiskre oja ääres puhkeala läbiv ja piki planeeritava ala kagupiiri kulgev kergliiklustee.

Teede planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid.

### **3.6.2. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted**

Järvetipu arendusala on varustatud elurajooni jaoks vajalike tehnovõrkudega mis on rajatud Rõugu, Vihu ja osaliselt Sagari tänavale. Antud planeeringus on täiendavalt planeeritud tehnovarustusega liitumised Sagari tänaval kruntidele pos 8 kuni 15 osas, Kubu tänava äärsetele kruntidele ning ridaelamu krundile pos 49.

Uued tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

#### **3.6.2.1. Veevarustus**

Veevarustuse lahenduse aluseks on AS-i Tallinna Vesi poolt 27.07.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr PR/1828671-3.

Järvetipu elurajooni Kubu tänava äärsete planeeritavate kruntide ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võrgu projekteerimisel on arvestatud VP Projekt OÜ poolt koostatud Järvetipu elurajooni tehnovõrkude projektiga.

Planeeringuala olmeveega (5,0 l/s) ja välise tulekustutusveega (10 l/s) varustamiseks on planeeritud kokku ühendada Kubu tänava de110, Rõugu tänava de110 veetorustik ning Järvetipu arendusega rajatud veetorustik. Ringistatav veetorustik on planeeritud avalikule tänava maa-alale, kuhu on tagatud juurdepääs hooldustehnikaga.

Kruntide liitumispunktid on planeeritud kuni 1 m selle piirist sissesõidu alale.

#### **3.6.2.2. Tuletõrjeveevarustus**

Planeeritud kruntide väline tulekustutusvesi 10 l/s tagatakse Rõugu, Sagari ja Vihu tänaval olemasolevatest ja Kubu tänavale planeeritud hüdrantidest.

Hüdrantidele peab olema tagatud vaba juurdepääs päästetehnikale selle kasutamiseks ja hooldamiseks. Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhk 360 kPa, tulekahju korral 100 kPa.

#### **3.6.2.3. Reoveekanaliseerimine**

Kanaliseerimisvarustuse lahenduse aluseks on AS-i Tallinna Vesi poolt 27.07.18 väljastatud tehnilised tingimused nr PR/1828671-3.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Planeeringuala reovee (5 l/s) eelvooluks on Järvetipu elurajooni olemasolev reoveekanaliseerimise pumpla, mis paikneb planeeritud krundil pos nr 56.

Planeeritud Kubu tänava maa-alale on ette nähtud paigaldada iseveolne reoveekanaliseerimise torustik, millele on antud ühendused kruntide liitumispunktiteni (vaatluskaevud). Liitumispunktid on planeeritud tee maa-alasse kruntide piiridest 1 m kaugusele. Planeeritud reovee kanalisatsiooni orienteeruvad maapinna ja kaevude põhjakõrgused vt joonis AS-03 Tehnovarustuse koondplaan.

Planeeritud iseveolne reoveekanaliseerimise torustik suubub krundil pos 56 paiknevasse reoveepumplasse, mille kaitsevöönd pumpla väliperimeetrist on 20 m.

#### **3.6.2.4. Sademete- ja pinnasevee ärajuhtimine**

Järvetipu elurajooni kohta 2017 aastal OÜ REI Geotehnika poolt koostatud ehitusgeoloogilise uuringu kohaselt on tegemist kõrge põhjaveetasemega alaga, kus domineerivateks pinnaseteks on täitepinnas, muld, mereliivad ja kohev savimõll. Lähtudes hüdrogeoloogilistest tingimustest on planeeringualale rajatud ja kavandatud drenaažisüsteemid põhjavee ja sademevee ärajuhtimiseks.

Planeeringualal asub väljaehitatud kanalisatsioonitorustik Rõugu tänaval, Vihu tänaval (osaliselt) ja Tiskre osa äärse pargini viival kergliiklusteel (pos 58, 59, 60). Drenaažitorustik on kõikidel tänavatel (v.a Tiskre oja äärse pargini viival kergliiklusteel – pos 58, 59, 60).

Rõugu tänava äärsete planeeritud kortermajade ja ridaelamute (pos 47, 48, 50) sademevesi on kavandatud juhtida Rõugu tänava kanalisatsioonitorustikku. Pos 49 ridaelamu sademevesi on kavandatud juhtida Kubu tn lõunapoolsesse otsa planeeritud kanalisatsioonitorustikku (liitumispunkt on planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarbega krundile pos 57, 1 m kaugusele pos 49 krundipiirist; sademevee eelvooluks on Kubu tn 9a kinnistul asub sademevee kanalisatsioonitorustik).

Ülejäänud elamukruntidele (üksikelamud ja paariselamud) on planeeritud liitumine drenaažitorustikuga, mis ühendub Rõugu tänava drenaažitorustikuga ja Kubu tn 9a kinnistul asuva sademevee kanalisatsioonitorustikuga. Drenaaži peatorustik rajatakse teeäärsele haljasalale, mis dreeneb ühtlasi ka teed. Elamukruntide liitumiskaevud peavad asuma kinnistu piirist vähemalt 1 m kaugusel tee maa-alal.

**Tabel 1: Vee, olmereovee ja sademevee (VKS) planeeritud kogused kruntide lõikes:**

Krundi pos nr	vee kogus (m <sup>3</sup> /kuus)	vee kogus max (m <sup>3</sup> /d)	olmereovee kogus (m <sup>3</sup> /kuus)	olmereovee max kogus (m <sup>3</sup> /d)	drenaaživee kogus max (l/s)
1	10	0,4	10	0,4	1
2	10	0,4	10	0,4	1
3	10	0,4	10	0,4	1
4	10	0,4	10	0,4	1
5	10	0,4	10	0,4	1
6	10	0,4	10	0,4	1
7	10	0,4	10	0,4	1
8	10	0,4	10	0,4	1
9	10	0,4	10	0,4	1
10	10	0,4	10	0,4	1
11	10	0,4	10	0,4	1
12	10	0,4	10	0,4	1
13	10	0,4	10	0,4	1
14	10	0,4	10	0,4	1
15	10	0,4	10	0,4	1
47	40	2,0	40	2,0	2
48	40	2,0	40	2,0	2
49	40	2,0	40	2,0	2
50	400	14,0	400	14,0	6
<b>Kokku</b>	<b>670</b>	<b>26</b>	<b>670</b>	<b>26</b>	<b>17</b>

**Märkus:** Kruntide pos 47, 48 ja 50 sademevesi on planeeritud juhtida Rõugu tänaval rajatud sademevee kanalisatsioonitorustikku ja pos 49 sademevesi Kubu tn 9a kanalisatsiooni torustikku.

Planeeritud tarbevee, olmereovee ja sademevee kogused on hinnangulised ja täpsustuvad planeeritud kruntide ehitusprojektide koostamise etapis.

### 3.6.2.5. Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude orienteeruvad ehituse mahud (Ühinemispunktist kuni liitumispunktini)

#### Veevarustus

PE plasttoru 320 m

#### Reovee kanalisatsioon

PVC toru DN250 320 m

#### Sademevee kanalisatsioon

PP plasttoru DE200 320 m

### 3.6.2.6. Soojusvarustus

Piirkonnas puudub soojuse kaugkütte torustik.

Planeeringu lahenduses on soojusvarustus lahendatud planeeritud korterelamutele ja ridaelamutele gaasikütte ning eramud ja paariselamud ja paariselamud maakütte baasil.

Väljastatud pole muud alternatiivsed keskkonnasõbralikud lahendused. Lubatud pole kasutada fossiilseid kütuseid, nt kütteõli, masuut vms soojuse saamiseks.

Soojavajadus kortermajade ja ridaelamute tarbeks on hinnanguliselt 2000 MWh/aastas, mis täpsustakse hoonete projekteerimise etapis.

### 3.6.2.7. Gaasivarustus

Gaasivarustuse koostamise aluseks on Energate OÜ poolt 19.06.2018. a väljastatud tehnilised tingimused.

Planeeritaval alal asuvate kinnistute gaasiga varustamise tagab Rõugu tänaval asuv A-kategooria gaasitorustik, millest on ehitatud hargnemised Rõugu tänava äärsete kinnistute piirini, mis ühendatakse kinnistusesise gaasitorustikuga. Liitumispunktid (sulgeseadmed) paiknevad kruntide piiril. Gaasiga varustamine on ette nähtud ainult kortermajadega ja ridamajadega hoonestatud kruntidele.

Planeeritud on gaasitrass (olemasolevasse reservtorusse) ja liitumispunkt krundile pos 49, mille juurdepääs jääb samuti Rõugu tänavale. Gaasipaigaldised on maa-alused teealal ja vastavad „Seadmeohutuse seaduse” ja teiste Eesti Vabariigis kehtivate normdokumentide nõuetele. Gaasipaigaldiste projekteerimisel ei või ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele. Gaasipaigaldise projektid kooskõlastada Energate OÜ, pädeva kontrollasutuse ja teiste vajalike osapooltega.

Gaasivõrguga liitumiseks sõlmida Energate OÜ-ga liitumisleping.

### 3.6.2.8. Elektrivarustus

Planeeritud kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 22.05.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 311814.

Planeeritud kruntide varustamine elektrienergiaga on ette nähtud olemasolevast alajaamast nr 7599:(Haabersti).

Olemasolevast alajaamast nähakse ette planeeritud kruntidele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Detailplaneeringuga on Rõugu tänavale ja Kubu tänavale määratud tehnotrassid 0,4 kV kaabelliinile.

Planeeritud kruntide elektrivarustuseks on planeeritud krundile 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud kruntidele vahetult piiri äärde, nii et liitumiskilbid on alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist elamuni ehitada maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõiguse tagamiseks on planeeritud servituudivajadusega alad võrguvaldaja kasuks.

Ehitusprojektide koostamiseks tuleb täpsustada elektrikoormusi ning taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt.

Vastavalt tehnilistele tingimustele toimub olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Planeeritud lahendus on põhimõtteline.

### 3.6.2.9. Tänavavalgustus

Tänavavalgustuse kavandamisel on lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetest, Tallinna linna teevalgustusnormidest ja teistest normatiivdokumentidest.

Planeeritud on Kubu tänava osa, mis perspektiivselt ühendab olemasoleva Kubu tänava Rõugu tänavaga. Tänavalõigu valgustuseks on kavandatud kõrgrõhu Na-lampidega välisvalgustid. Mastid tuleb paigaldada ühtlase sammuga.



Tänavavalgustusliinid ehitatakse maakaabelliinina, toitega olemasolevast alajaamast nr 7599:(Haabersti).

Ehitusprojekti koostamisel, on vajalik taotleda konkreetsed tehnilised tingimused võrguvaldajalt

### 3.6.2.10. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS (edaspidi Telia) poolt 06.06.2018 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 30372445.

Planeeringu lahenduses on arvestatud varem koostatud tööga – Järvetipu arendus 2016-95, mille kohaselt sidevarustus on rajatud Rõugu, Vihu ja Sagari tänavale.

Kubu tänava äärsete kruntidele sidega varustamiseks on planeeritud sidekanalisatsiooni trass mööda Kubu tänava maa-ala ühinemispunktiga Rõugu tänava (pos nr 56 juures) olemasoleva sidega ning liitumispunktidega kruntide piiril. Krundi pos nr 49 sidega varustamine on planeeritud liitumispunktiga pos nr 57 krundil.

Täiendavad tingimused edaspidisteks tegevusteks:

- tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Telia Eesti AS-ga.
- tööde teostamine sidevõrgu kaitsevõndis võib toimuda kooskõlastatult Telia Eesti AS järelevalvega.
- Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

### 3.7. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdepääsu planeeritavale maa-alale tagab Rannamõisa tee, läbi Printsu ja Pikaliiva tänava. Kehtivas detailplaneeringus on väljatöötatud tänavavõrk ja on moodustatud katastriüksused sihtotstarbega transpordimaa. Planeeritud kruntidele võimaldab juurdepääsu planeeritud Kubu tänav T4 (joonisel pos 52) koos kõnniteega, mis on ühendatud planeeritud tänavalõigu kaudu (joonisel pos 58) Sagari tn T2 tänavaga, et tagada parem liiklus operatiiv- ning hooldussõidukitele elamukvartali teenindamiseks.

Planeeritud krundile pos 50 II (elamuid ühendav maa-alune parkla) võimaldatakse autode juurdepääsu ka õuealale (parkla pealne ala): kus võivad parkida invaliidiautod ja lühiajaliselt ka elanike autod kauba mahavõtmiseks. Ettenähtud segaliiklusega ala võimaldab hoonetele juurdepääsu ka päästemasinatele. Liiklus korraldatakse õueala reeglite järgi.

Liikluskorralduse planeerimisel ja parkimiskohtade arvutamisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid.

Normatiivne parkimiskohtade vajadus on 261 autole või 281 autole (maa-aluse parklaga korruselamud). Kruntidele kokku on planeeritud 261 või 314 parkimiskohta.

#### Parkimine

Pos	Ehitise otstarve Planeeritav elamu	Norm arvutus äärelinn	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimis- kohtade arv krundil
1–43	Üksikelamu – 43 tk	$3 \times 43 = 129$	129	129
44–46	Paariselamu – 6 korterit	$2 \times 6 = 12$	12	12
47–49	Ridaelamu – 12 korterit	$2 \times 12 = 24$	24	24
50 I	Korterelamu – 3 tk, à 20 korterit		96	96
	sh 1–2-toalised korterid	$30 \times 1,5 = 45$	45	45
	sh >3-toalised korterid	$30 \times 1,7 = 51$	51	51
	<b>Planeeritaval maa-alal kokku</b>		<b>261</b>	<b>261</b>
<b>Pos</b>	<b>Variant maa-aluse parklaga</b>			
50 II	Korterelamu – 3 tk, à 24 korterit		116	149
	sh 1–2-toalised korterid	$36 \times 1,5 = 54$	54	72
	sh >3-toalised korterid	$36 \times 1,7 = 62$	62	77
	<b>Planeeritaval maa-alal kokku</b>		<b>281</b>	<b>314</b>

Nõutav parkimiskohtade arv on tagatud oma krundil.

Parkimine lahendatakse koos elamu projektiga. Parkimiskohad võib projekteerida õue või hoonesse. Ehitusprojekti koostamisel näha ette liikluse rahustamise võtted Kubu tänaval.

### 3.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringulahendusega nähakse ette uue avalikult kasutatava tänava lõigu ehitamine. Uue Kubu tänava rajamiseks nähakse ette moodustada krunt sihtotstarbega transpordimaa. Transpordimaa sihtotstarbega krundile on planeeritud sõidutee, kõnnitee ja tehnotrassid. Sõidu- ja kõnnitee äärde jäävad kõrghaljastusega haljasribad.

Planeeritud sõidutee (Kubu tänava pikendus) annab juurdepääsu planeeritud kruntidele pos 1 – 7, 44 – 46, 56 ja 57. Planeeritud on avaliku kasutusega üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid, mis kujundatakse pargialadeks või haljasaladeks.

### 3.9. Planeeritud kitsendused

#### 3.9.1. Kehtivad kitsendused

Seatud reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused on toodud planeeringu lisade seletuskirjas p 8.9.

#### 3.9.2. Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringus on määratud kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks ja kasutamiseks servituudi vajadusega alad isikliku kasutusõiguse seadmiseks tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks. Isikliku kasutusõiguse lepingud sõlmitakse peale detailplaneeringu kehtestamist vastavalt vajadusele kinnistuomaniku ja tehnovõrgu omaniku vahel.

#### Pos 1 – 15, 44 – 50

- planeeritud elektri liitumiskilbile, kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

#### Pos 51 (Rõugu tänav)

- planeeritud madalpinge kaablitrassi osadele trassi teljest 1 m mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektri liitumiskilbile, kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.
- planeeritud gaasitrassi osale kaitsevööndi ulatuses 1 m mõlemale poole trassi teljest, võrguvaldaja kasuks.

#### Pos 52 (Kubu tänav)

- planeeritud madalpinge kaablitrassile trassi teljest 1 m mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sidekanalisatsiooni trassile 1 m mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud veetrassile, 2 m toru teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud drenaažitrassile, 2 m trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

#### Pos 53 (Sagari tänav)

- planeeritud madalpinge kaablitrassi osade trassi teljest 1 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

#### Pos 55 (Vihu tänav T3)

- Olemasolevale kergliiklusteele avalikuks kasutamiseks Tallinna linna kasuks.

#### Pos 57 (üldkasutatav maa)

- planeeritud reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud veetrassile, 2 m trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.
- planeeritud sidekanalisatsiooni trassile 1 m mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Planeeritud alaga piirnevatele kinnistutele planeeritud ja planeeringualas olemasolevatele tehnovõrkudele määratud servituudi seadmise vajaduste kohaselt sõlmitakse isikliku kasutusõiguse lepingud peale detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeritud tehnovõrkude ja liitumispunktide paigutus on põhimõtteline ja kuulub täpsustamisele ehitusprojektiga.

### 3.10. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Esitatud planeeringulahendus on kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringust tulenevate eesmärkidega. Planeeritav maa-ala jääb osaliselt Haabersti linnaosa üldplaneeringus pereelamute alale, kus võivad paikneda ühe või kahe korteriga elamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted. Uute suuremate tervikalade planeerimisel on lubatud tihedamad ja keerukamad struktuurid, segahoonestusalad millel asuvad elamud, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm hooned, millel on linnalikku elukeskkonda teenindav funktsioon, kuid piirkond tervikuna ei moodusta linnaehituslikus mõttes tõmbekeskust.

Planeeringulahendus väärtustab väljakujunenud linnalist keskkonda ning aitab kaasa üldplaneeringuga sätestatud ruumilise arengu eesmärkide saavutamisele. Detailplaneeringus luuakse eeldused ala korrastamiseks ja maa efektiivsemaks kasutamiseks. Olemasolevate hoonete rekonstrueerimine ja uued kavandatud kaasaegsed elamud muudavad piirkonna atraktiivsemaks. Rannamõisa tee äärde (segahoonestusalale) kortermajade planeerimine jätkab olemasolevat väljakujunenud hoonestuslaadi.

Planeeringulahendusega on piirkonnas parandatud jalakäijate ning sõidukite liikumise võimalusi. Planeeritud on uus avalikult kasutatav kergliiklustee ja sõidutee. Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundile on kavandatud tehnorajatised.

### 3.11. Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Detailplaneeringuga kavandatu mõjub lähipiirkonna linnakeskkonnale positiivselt ja arendavalt.

Planeeringuala jääb suures osas väljaehitatud elamupiirkonda, mis säilitatakse ning arendatakse edasi pereelamute alana.

Olemasolev võsastunud tühermaa heakorrastatakse ja detailplaneeringuga kavandatu väljaehitamisega lisandub linnakeskkonda kaasaegsete hoonetega elamuala.

Korrastatud tänavaruum koos kergliikluse teedega ja kõrghaljastusega muudab ala kasutajasõbralikumaks.

### 3.12. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Planeeringuala naaberalade hoonestuseks on valdavalt eriilmelised elamud. Detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel, uute eluhoonete ehitamisega, rikastatakse elupiirkonda ja alakasutusel olnud linnaruum muudetakse kaasaegseks elukvartaliks.

Koos uute hoonete ehitamisega kujundatakse ka jalakäijate vajadusi arvestatavad kergliikluse teed ja täiendatakse haljastust. Planeeringu lahenduses nähakse ette transpordimaa sihtotstarbega krunt, et uushoonestus sulanduks ümbritsevasse linnaruumi. Planeeringulahendusega on kavandatud avalikes huvides olevad väärtusi, nagu korrastatud linnaruum ja tänavatele vajalike kruntide ja alade eraldamine.

## 4. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

### 4.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

#### Pos 1 – 46 (üksikelamud ja paariselamud)

Katusekalle: 0 – 35°

Maksimaalne kõrgus: paaris- ja üksikelamutel maapinnast 8,5 m;  
abihooned maapinnast 4 m.

Välisviimistlus: betoon, klaas, tellis, krohv, puit;  
katusematerjalideks rullmaterjal, plekk ja kivi;

Piirded: kuni 1,2 m kõrgused piirded peavad sobima juba väljaehitatud piiretega tänavate lõikes nii kõrguslikult ja kujunduslikult kui ka materjalide osas. Väikeelamute kruntide omavahelised piirded võivad olla ka võrkpiirded.

#### Pos 47 – 49 (ridaelamud)

Katusekalle: 0 – 35°

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 8,5 m;  
abihooned maapinnast 4 m.

Välisviimistlus: betoon, klaas, tellis, krohv, osaliselt puit;  
katusematerjalideks rullmaterjal, plekk ja kivi;

Piirded: kuni 1,2 m kõrgused piirded peavad sobima juba väljaehitatud piiretega tänavate lõikes nii kõrguslikult ja kujunduslikult kui ka materjalide osas. Ridaelamute kruntide omavahelised piirded võivad olla ka võrkpiirded.

### Pos 50 I ja 50 II (korterelamud)

Katusekalle: 0 – 20°

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 16 m;  
abihooned maapinnast 4 m.

Välisviimistlus: betoon, klaas, tellis, krohv, osaliselt puit;  
katusematerjalideks rullmaterjal ja plekk;

Piirded: kuni 1,2 m kõrgused piirded peavad sobima juba väljaehitatud piiretega tänavate lõikes nii kõrguslikult ja kujunduslikult kui ka materjalide osas. Väikelaste mänguväljakute ümber kavandada kuni 1,2 meetri kõrgune piire.

Piirete vajadus ja asukoht (pos 1 – 50 I, 50 II) määratakse ehitusprojekti koostamisel.

## 4.2. Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

### Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:

katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%

detailplaneeringu liikide kaupa EE (üksikelamu)

Hoonete suurim arv krundil 2 (1 elamu + 1 abihoone)

Hoone suurim lubatud ehitisealune pind maapealne 250 m<sup>2</sup>; maa-alune 250 m<sup>2</sup>

Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 14,1 m; abihoone – 4 m, ABS 9,6 m

Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

### Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:

katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%

detailplaneeringu liikide kaupa EE (üksikelamu)

Hoonete suurim arv krundil 2 (1 elamu + 1 abihoone)

Hoone suurim lubatud ehitisealune pind maapealne 250 m<sup>2</sup>; maa-alune 250 m<sup>2</sup>

Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 14,1 m; abihoone – 4 m, ABS 9,6 m

Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

### Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:

katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%

detailplaneeringu liikide kaupa EE (üksikelamu)

Hoonete suurim arv krundil 2 (1 elamu + 1 abihoone)

Hoone suurim lubatud ehitisealune pind maapealne 250 m<sup>2</sup>; maa-alune 250 m<sup>2</sup>

Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 14,1 m; abihoone – 4 m, ABS 9,6 m

Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

### Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve:

katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%

detailplaneeringu liikide kaupa EE (üksikelamu)

Hoonete suurim arv krundil 2 (1 elamu + 1 abihoone)

Hoone suurim lubatud ehitisealune pind maapealne 250 m<sup>2</sup>; maa-alune 250 m<sup>2</sup>

Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 14,2 m; abihoone – 4 m, ABS 9,7 m

Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

### Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve:

katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%

detailplaneeringu liikide kaupa EE (üksikelamu)

Hoonete suurim arv krundil 2 (1 elamu + 1 abihoone)

Hoone suurim lubatud ehitisealune pind maapealne 250 m<sup>2</sup>; maa-alune 250 m<sup>2</sup>

Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 14,0 m; abihoone – 4 m, ABS 9,5 m

Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 6**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	EE (üksikelamu)
Hoonete suurim arv krundil	2 (1 elamu + 1 abihoone)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 250 m <sup>2</sup> ; maa-alune 250 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 8,5 m, ABS 13,8 m; abihoone – 4 m, ABS 9,3 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 7**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	EE (üksikelamu)
Hoonete suurim arv krundil	2 (1 elamu + 1 abihoone)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 250 m <sup>2</sup> ; maa-alune 250 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 8,5 m, ABS 13,8 m; abihoone – 4 m, ABS 9,3 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 8**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	EE (üksikelamu)
Hoonete suurim arv krundil	2 (1 elamu + 1 abihoone)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 250 m <sup>2</sup> ; maa-alune 250 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 8,5 m, ABS 13,6 m; abihoone – 4 m, ABS 9,1 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 9**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	EE (üksikelamu)
Hoonete suurim arv krundil	2 (1 elamu + 1 abihoone)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 250 m <sup>2</sup> ; maa-alune 250 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 8,5 m, ABS 14,1 m; abihoone – 4 m, ABS 9,6 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 10**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	EE (üksikelamu)
Hoonete suurim arv krundil	2 (1 elamu + 1 abihoone)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 250 m <sup>2</sup> ; maa-alune 250 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 8,5 m, ABS 14,2 m; abihoone – 4 m, ABS 9,7 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 11**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	EE (üksikelamu)
Hoonete suurim arv krundil	2 (1 elamu + 1 abihoone)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 250 m <sup>2</sup> ; maa-alune 250 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 8,5 m, ABS 14,0 m; abihoone – 4 m, ABS 9,5 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 12**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	EE (üksikelamu)
Hoonete suurim arv krundil	2 (1 elamu + 1 abihoone)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 250 m <sup>2</sup> ; maa-alune 250 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 8,5 m, ABS 13,9 m; abihoone – 4 m, ABS 9,4 m

Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

### Pos 13

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa EE (üksikelamu)  
 Hoonete suurim arv krundil 2 (1 elamu + 1 abihoone)  
 Hoone suurim lubatud ehitisealune pind maapealne 250 m<sup>2</sup>; maa-alune 250 m<sup>2</sup>  
 Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 13,7 m; abihoone – 4 m, ABS 9,2 m  
 Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

### Pos 14

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa EE (üksikelamu)  
 Hoonete suurim arv krundil 2 (1 elamu + 1 abihoone)  
 Hoone suurim lubatud ehitisealune pind maapealne 250 m<sup>2</sup>; maa-alune 250 m<sup>2</sup>  
 Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 13,7 m; abihoone – 4 m, ABS 9,2 m  
 Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

### Pos 15

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa EE (üksikelamu)  
 Hoonete suurim arv krundil 2 (1 elamu + 1 abihoone)  
 Hoone suurim lubatud ehitisealune pind maapealne 250 m<sup>2</sup>; maa-alune 250 m<sup>2</sup>  
 Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 13,6 m; abihoone – 4 m, ABS 9,1 m  
 Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

### Pos 16

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa EE (üksikelamu)  
 Hoonete suurim arv krundil 2 (1 elamu + 1 abihoone)  
 Hoone suurim lubatud ehitisealune pind maapealne 250 m<sup>2</sup>; maa-alune 250 m<sup>2</sup>  
 Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 13,7 m; abihoone – 4 m, ABS 9,2 m  
 Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

### Pos 17

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa EE (üksikelamu)  
 Hoonete suurim arv krundil 2 (1 elamu + 1 abihoone)  
 Hoone suurim lubatud ehitisealune pind maapealne 250 m<sup>2</sup>; maa-alune 250 m<sup>2</sup>  
 Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 13,7 m; abihoone – 4 m, ABS 9,2 m  
 Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

### Pos 18

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa EE (üksikelamu)  
 Hoonete suurim arv krundil 2 (1 elamu + 1 abihoone)  
 Hoone suurim lubatud ehitisealune pind maapealne 250 m<sup>2</sup>; maa-alune 250 m<sup>2</sup>  
 Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 14,1 m; abihoone – 4 m, ABS 9,6 m  
 Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

### Pos 19

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa EE (üksikelamu)  
 Hoonete suurim arv krundil 2 (1 elamu + 1 abihoone)

Hoone suurim lubatud ehitisealune pind maapealne 250 m<sup>2</sup>; maa-alune 250 m<sup>2</sup>  
 Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 14,2 m; abihoone – 4 m, ABS 9,7 m  
 Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 20**

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa EE (üksikelamu)  
 Hoonete suurim arv krundil 2 (1 elamu + 1 abihoone)  
 Hoone suurim lubatud ehitisealune pind maapealne 250 m<sup>2</sup>; maa-alune 250 m<sup>2</sup>  
 Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 14,1 m; abihoone – 4 m, ABS 9,6 m  
 Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 21**

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa EE (üksikelamu)  
 Hoonete suurim arv krundil 2 (1 elamu + 1 abihoone)  
 Hoone suurim lubatud ehitisealune pind maapealne 250 m<sup>2</sup>; maa-alune 250 m<sup>2</sup>  
 Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 14,1 m; abihoone – 4 m, ABS 9,6 m  
 Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 22**

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa EE (üksikelamu)  
 Hoonete suurim arv krundil 2 (1 elamu + 1 abihoone)  
 Hoone suurim lubatud ehitisealune pind maapealne 250 m<sup>2</sup>; maa-alune 250 m<sup>2</sup>  
 Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 14,2 m; abihoone – 4 m, ABS 9,7 m  
 Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 23**

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa EE (üksikelamu)  
 Hoonete suurim arv krundil 2 (1 elamu + 1 abihoone)  
 Hoone suurim lubatud ehitisealune pind maapealne 250 m<sup>2</sup>; maa-alune 250 m<sup>2</sup>  
 Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 14,1 m; abihoone – 4 m, ABS 9,6 m  
 Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 24**

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa EE (üksikelamu)  
 Hoonete suurim arv krundil 2 (1 elamu + 1 abihoone)  
 Hoone suurim lubatud ehitisealune pind maapealne 250 m<sup>2</sup>; maa-alune 250 m<sup>2</sup>  
 Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 13,8 m; abihoone – 4 m, ABS 9,3 m  
 Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 25**

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa EE (üksikelamu)  
 Hoonete suurim arv krundil 2 (1 elamu + 1 abihoone)  
 Hoone suurim lubatud ehitisealune pind maapealne 250 m<sup>2</sup>; maa-alune 250 m<sup>2</sup>  
 Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 13,9 m; abihoone – 4 m, ABS 9,4 m  
 Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 26**

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%

detailplaneeringu liikide kaupa	EE (üksikelamu)
Hoonete suurim arv krundil	2 (1 elamu + 1 abihoone)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 250 m <sup>2</sup> ; maa-alune 250 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 8,5 m, ABS 13,2 m; abihoone – 4 m, ABS 8,7 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	elamu – 2; abihoone – 1

### Pos 27

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	EE (üksikelamu)
Hoonete suurim arv krundil	2 (1 elamu + 1 abihoone)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 250 m <sup>2</sup> ; maa-alune 250 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 8,5 m, ABS 13,4 m; abihoone – 4 m, ABS 8,9 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	elamu – 2; abihoone – 1

### Pos 28

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	EE (üksikelamu)
Hoonete suurim arv krundil	2 (1 elamu + 1 abihoone)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 250 m <sup>2</sup> ; maa-alune 250 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 8,5 m, ABS 13,6 m; abihoone – 4 m, ABS 9,1 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	elamu – 2; abihoone – 1

### Pos 29

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	EE (üksikelamu)
Hoonete suurim arv krundil	2 (1 elamu + 1 abihoone)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 250 m <sup>2</sup> ; maa-alune 250 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 8,5 m, ABS 13,9 m; abihoone – 4 m, ABS 9,4 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	elamu – 2; abihoone – 1

### Pos 30

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	EE (üksikelamu)
Hoonete suurim arv krundil	2 (1 elamu + 1 abihoone)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 250 m <sup>2</sup> ; maa-alune 250 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 8,5 m, ABS 13,8 m; abihoone – 4 m, ABS 9,3 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	elamu – 2; abihoone – 1

### Pos 31

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	EE (üksikelamu)
Hoonete suurim arv krundil	2 (1 elamu + 1 abihoone)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 250 m <sup>2</sup> ; maa-alune 250 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 8,5 m, ABS 13,8 m; abihoone – 4 m, ABS 9,3 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	elamu – 2; abihoone – 1

### Pos 32

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	EE (üksikelamu)
Hoonete suurim arv krundil	2 (1 elamu + 1 abihoone)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 250 m <sup>2</sup> ; maa-alune 250 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 8,5 m, ABS 13,7 m; abihoone – 4 m, ABS 9,2 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	elamu – 2; abihoone – 1



**Pos 33**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	EE (üksikelamu)
Hoonete suurim arv krundil	2 (1 elamu + 1 abihoone)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 250 m <sup>2</sup> ; maa-alune 250 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 8,5 m, ABS 13,6 m; abihoone – 4 m, ABS 9,1 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 34**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	EE (üksikelamu)
Hoonete suurim arv krundil	2 (1 elamu + 1 abihoone)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 250 m <sup>2</sup> ; maa-alune 250 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 8,5 m, ABS 13,5 m; abihoone – 4 m, ABS 9,0 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 35**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	EE (üksikelamu)
Hoonete suurim arv krundil	2 (1 elamu + 1 abihoone)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 250 m <sup>2</sup> ; maa-alune 250 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 8,5 m, ABS 13,2 m; abihoone – 4 m, ABS 8,7 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 36**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	EE (üksikelamu)
Hoonete suurim arv krundil	2 (1 elamu + 1 abihoone)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 250 m <sup>2</sup> ; maa-alune 250 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 8,5 m, ABS 13,4 m; abihoone – 4 m, ABS 8,9 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 37**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	EE (üksikelamu)
Hoonete suurim arv krundil	2 (1 elamu + 1 abihoone)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 300 m <sup>2</sup> ; maa-alune 300 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 8,5 m, ABS 13,4 m; abihoone – 4 m, ABS 8,9 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 38**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	EE (üksikelamu)
Hoonete suurim arv krundil	2 (1 elamu + 1 abihoone)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 300 m <sup>2</sup> ; maa-alune 300 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 8,5 m, ABS 13,1 m; abihoone – 4 m, ABS 8,6 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 39**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	EE (üksikelamu)
Hoonete suurim arv krundil	2 (1 elamu + 1 abihoone)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 300 m <sup>2</sup> ; maa-alune 300 m <sup>2</sup>

Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 13,9 m; abihoone – 4 m, ABS 9,4 m  
 Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 40**

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa EE (üksikelamu)  
 Hoonete suurim arv krundil 2 (1 elamu + 1 abihoone)  
 Hoone suurim lubatud ehitisealune pind maapealne 300 m<sup>2</sup>; maa-alune 300 m<sup>2</sup>  
 Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 13,8 m; abihoone – 4 m, ABS 9,3 m  
 Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 41**

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa EE (üksikelamu)  
 Hoonete suurim arv krundil 2 (1 elamu + 1 abihoone)  
 Hoone suurim lubatud ehitisealune pind maapealne 300 m<sup>2</sup>; maa-alune 300 m<sup>2</sup>  
 Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 13,7 m; abihoone – 4 m, ABS 9,2 m  
 Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 42**

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa EE (üksikelamu)  
 Hoonete suurim arv krundil 2 (1 elamu + 1 abihoone)  
 Hoone suurim lubatud ehitisealune pind maapealne 300 m<sup>2</sup>; maa-alune 300 m<sup>2</sup>  
 Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 13,6 m; abihoone – 4 m, ABS 9,1 m  
 Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 43**

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa EE (üksikelamu)  
 Hoonete suurim arv krundil 2 (1 elamu + 1 abihoone)  
 Hoone suurim lubatud ehitisealune pind maapealne 300 m<sup>2</sup>; maa-alune 300 m<sup>2</sup>  
 Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 13,3 m; abihoone – 4 m, ABS 8,8 m  
 Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 44**

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa EE2 (paariselamu)  
 Hoonete suurim arv krundil 3 (1 elamu + 2 abihoonet)  
 Hoone suurim lubatud ehitisealune pind maapealne 400 m<sup>2</sup>; maa-alune 400 m<sup>2</sup>  
 Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 13,6 m; abihoone – 4 m, ABS 9,1 m  
 Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 45**

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa EE2 (paariselamu)  
 Hoonete suurim arv krundil 3 (1 elamu + 2 abihoonet)  
 Hoone suurim lubatud ehitisealune pind maapealne 400 m<sup>2</sup>; maa-alune 400 m<sup>2</sup>  
 Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 8,5 m, ABS 13,6 m; abihoone – 4 m, ABS 9,1 m  
 Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 2; abihoone – 1

**Pos 46**

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa E – elamumaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa EE2 (paariselamu)

Hoonete suurim arv krundil	3 (1 elamu + 2 abihoonet)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 400 m <sup>2</sup> ; maa-alune 400 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 8,5 m, ABS 13,6 m; abihoone – 4 m, ABS 9,1 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	elamu – 2; abihoone – 1

#### Pos 47

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	EER (4 boksigi ridaelamu)
Hoonete suurim arv krundil	5 (1 elamu + 4 abihoonet)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 600 m <sup>2</sup> ; maa-alune 600 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 8,5 m, ABS 14,3 m; abihoone – 4 m, ABS 9,77 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	elamu – 2; abihoone – 1

Ridaelamu juurde võib kavandada kuni 5 abihoonet, sh kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 4 m kõrguseid abihooneid väljaspoole hoonestusala.

#### Pos 48

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	EER (4-boksigi ridaelamu)
Hoonete suurim arv krundil	5 (1 elamu + 4 abihoonet)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 600 m <sup>2</sup> ; maa-alune 600 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 8,5 m, ABS 14,1 m; abihoone – 4 m, ABS 9,6 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	elamu – 2; abihoone – 1

Ridaelamu juurde võib kavandada kuni 5 abihoonet, sh kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 4 m kõrguseid abihooneid väljaspoole hoonestusala.

#### Pos 49

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	EER (4-boksigi ridaelamu)
Hoonete suurim arv krundil	5 (1 elamu + 4 abihoonet)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 600 m <sup>2</sup> ; maa-alune 600 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 8,5 m, ABS 14,5 m; abihoone – 4 m, ABS 10,0 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	elamu – 2; abihoone – 1

Ridaelamu juurde võib kavandada kuni 5 abihoonet, sh kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 4 m kõrguseid abihooneid väljaspoole hoonestusala.

#### Pos 50 I

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	Ek (3 ja enam korteriga elamu)
Hoonete suurim arv krundil	6 (3 elamut + 3 abihoonet)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 1650 m <sup>2</sup> ; maa-alune 1650 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus	elamu – 14 m, ABS 22,2 m; abihoone – 4 m, ABS 10,2 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	elamu – 4; abihoone – 1
Korterite arv	60 korterit

Korterelamute juurde võib kavandada 3 abihoonet, sh kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 4 m kõrguseid abihooneid väljaspoole hoonestusala.

#### Pos 50 II (maa-aluse parkimisega variant)

Pos 50 II hoonestamise lahendusvariant on võimalik elamute ühise maa-aluse parkla kavandamisel.

Krundi kasutamise sihtotstarve:	
katastriüksuse liikide kaupa	E – elamumaa 100%
detailplaneeringu liikide kaupa	Ek (3 ja enam korteriga elamu)
Hoonete suurim arv krundil	6 (3 elamut + 3 abihoonet)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 1740 m <sup>2</sup> ; maa-alune 4800 m <sup>2</sup>

Hoone suurim lubatud kõrgus elamu – 14 m, ABS 22,2 m; abihoone – 4 m, ABS 10,2 m  
 Hoonete lubatud suurim korruselisus elamu – 4; abihoone – 1  
 Korterite arv 72 korterit  
 Maa-alune korrus ei tohi olla kõrgemal kui ümbritseva maapinna kõrgus.  
 Korterelamute juurde võib kavandada 3 abihoonet, sh kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 4 m kõrguseid abihooneid väljaspoole hoonestusala.

**Pos 51**

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa L – transpordimaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa L (tänav)  
 Ei määrata ehitusõigust.

**Pos 52**

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa L – transpordimaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa L (tänav)  
 Ei määrata ehitusõigust.

**Pos 53**

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa L – transpordimaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa L (tänav)  
 Ei määrata ehitusõigust.

**Pos 54**

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa L – transpordimaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa L (tänav)  
 Ei määrata ehitusõigust.

**Pos 55**

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa L – transpordimaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa L (tänav)  
 Ei määrata ehitusõigust.

**Pos 56**

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa Üm – üldkasutatav maa 95% ja T – tootmismaa 5%  
 detailplaneeringu liikide kaupa Üm 95% (haljasala, mänguväljak), The 5% (alajaam, pumpla, prügimaja)  
 Hoonete suurim arv krundil 3  
 Hoone suurim lubatud ehitisealune pind 70 m<sup>2</sup>  
 Hoone suurim lubatud kõrgus 4 m, ABS 9,5 m  
 Hoonete lubatud suurim korruselisus 1

**Pos 57**

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa Üm – üldkasutatav maa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa Üm 100% (haljasala, mänguväljak)  
 Ei määrata ehitusõigust.

**Pos 58**

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
 katastriüksuse liikide kaupa L – transpordimaa 100%  
 detailplaneeringu liikide kaupa L 100% (tänav, terviserada)  
 Ei määrata ehitusõigust.

**Pos 59**

Krundi kasutamise sihtotstarve:

katastriüksuse liikide kaupa  
detailplaneeringu liikide kaupa  
Ei määrata ehitusõigust.

Ü – üldkasutatav maa 100%  
Üm 100% (haljasala, terviserada)

#### Pos 60

Krundi kasutamise sihtotstarve:  
katastriüksuse liikide kaupa  
detailplaneeringu liikide kaupa  
Ei määrata ehitusõigust.

Ü – üldkasutatav maa 100%  
Üm 100% (haljasala, terviserada)

#### 4.3. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Piirete vajadus, kujundus ja kõrgus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis;
- piirded võivad olla kivipostidega puitpiire läbipaistvusega 30% ja võrkpiire hekiga, kõrgus kuni 1,2 m;
- tänavaäärse heki rajamisel tuleb kinnistult väljasõidul tagada nähtavus.
- Pos 50-le piirdeaia rajamine on lubatud vaid terviklahenduse puhul, mis käsitleb kogu Printsua ja Pikaliiva vahelisel lõiku.

#### 4.4. Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

- Lammutatavatele hoonetele ja rajatistele koostada eraldi lammutusprojekt;
- lammutusjäätmete kogumine ja edasine käitlemine ning hoonealuse huumusmulla käitlemine peab toimima vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele;
- olemasoleva hoone ümberehituse või laiendamise lahendus peab arvestama olemasolevat;
- uus hoone osa peab haakuma olemasoleva hoone arhitektuurse lahendusega, kasutatavad materjalid sobima olemasoleva hoonestusega.

#### 4.5. Täiendavate uuringute vajadus

- Hoonete ja rajatiste ehitustööde käigus jälgida pinnase seisundit. Juhul kui tekib kahtlus pinnase reostatuses tuleb teostada täiendav reostusuuring ning määrata pinnase reostusanalüüsidega reostuse maht ja ulatus;
- uuringute tulemused tuleb esitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile.

#### 4.6. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

- Hoonete, teede ja tehnovõrkude ehitusprojektid koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused võrguettevõttelt;
- ehitusprojektid tuleb kooskõlastada vastavate tehnovõrguvaldajatega.

#### 4.7. Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

##### 4.7.1. Keskkonnanõudeid tulenevad nõuded

- Hoone ja tehnovõrkude planeerimisel tuleb tagada säilitatavate/istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 tabeli 9.13 nõuetele. Säilivale kõrghaljastusele tuleb läbi viia võrahooldus, tagada kasvutingimused ning kaitse (juurestiku kaitse, tüvekaitse) ehitustööde ajal;
- säilitama peab Rannamõisa tee äärsed puude read, kuna seal on puud suhteliselt heas seisukorras ning puud on seal ka olulised Rannamõisa teelt tuleva müra ja heitmeid tõkestavatena;
- olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimiseks taotleda raieluba Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile
- puude likvideerimisel tuleb arvestada Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011. aasta määrust nr 45 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord” ning IV väärtusklassi ning väärtuslikumad likvideeritavad puud asendada vastavalt määrusele (asendamisele ei kuulu alla 8 cm rinnas diameetriga puud);
- ohtlikud V väärtusklassiga puud tuleb likvideerida;
- istutuste kavandamisel arvestada Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord” nõuetega;
- haljastuse täiendamiseks soovituslikud puude liigid on männid, lepad, tammed, kased, toomingad, pihlakad, sarapuud ning nende erinevad sordid;
- mistahes kaevetööde teostamisel tuleb arvestada säilitatavate puude juurte ulatusega, et neid mitte vigastada;
- planeeritud avalikele aladele ja kruntidele, mis on hoonestatud korterelamutega, koostada ehitusprojekti koosseisus välisruumi kujundusprojekt, projekti koostajaks peab olema maastikuarhitekt;

- ehitise lammutamiseks vajalik projekt peab olema kooskõlastatud Tallinna Ettevõtlusametiga. Lammutustööde lõpetamisel tuleb vormistada jäätmeõiend ja kinnitada see Tallinna Ettevõtlusametis;
- ehitusjäätmete, jäätmekäitluse lahendus ning hoone aluse huumusmulla käitlemine peab vastama Tallinna Jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

#### 4.7.2. Müra

Hoone projekteerimisel arvestada:

- Eesti standardiga EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”; mille kohaselt:
  - \* kavandades eluruumi (elu- ja magamisruumid korteris või eramajas) Ld 61 – 65 dB müratsooni (Rannamõisa tee äärde kavandatud kortermajad) on standardi kohane välispiirde ühisisolatsiooni nõue ( $R'_{tr,s,w}$ ) 40 dB. Vaiksemate külgede müratase on kohati 5...10 dB võrra madalam kui teepoolisel küljel, kuid ühtlaselt heade tingimuste tagamiseks on soovitatav ka vaiksematel külgedel lähtuda välispiirde ühisisolatsiooni ( $R'_{tr,s,w}$ ) väärtusest vahemikus 35...40 dB;
  - \* kavandades eluruumi (elu- ja magamisruumid korteris või eramajas) Ld 56–60 dB müratsooni (Rõugu tee äärsed elamud) on standardi kohane välispiirde ühisisolatsiooni nõue ( $R'_{tr,s,w}$ ) 35 dB. Sama nõuet on soovitatav rakendada ka ülejäänud pereelamute puhul;
  - \* kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks;
  - \* eluruumide rajamisel on soovitatav kortermajade magamisruumid võimalusel paigutada hoonete hoovipoolsele küljele, samas on rangete heliisolatsiooninõuete järgimisel siseruumides head tingimused tagatud (küll ainult suletud akende korral) ka Rannamõisa teepoolisel küljel;
- keskkonnaministri 16.12.2016. a määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise alused”;
- atmosfääriõhu kaitse seadus, jõustunud alates 01.07.2017;
- sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”, muudetud 01.02.2017 nr 6.

Planeeringuala kohta on Hendrikson & Ko poolt koostatud mürahinnang, vt lisad ja lisade seletuskiri.

#### 4.7.3. Insolatsioon

Hoone projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” nõuetele planeeritud hoonetes ning ka naaberkinnistutel asuvates ja projekteeritavates elamutes.

#### 4.7.4. Radooniohu vältimine

- Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga ja siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Vastavalt radoonitaseteetele rakendada EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” nõudeid tagamaks hoonete siseruumides radooniohutu keskkond;
- tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel;
- tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon. Radoonikile kasutamine ei ole vajalik.

#### 4.7.5. Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” alusel.

- Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP3;
- hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega;
- päästemeeskonnale tagada juurdepääs päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

#### 4.7.6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riski vähendamiseks planeeritaval alal lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Detailplaneeringuga on arvestatud ja soovitatakse kuritegevuse ennetamiseks järgmiseid meetmeid:

- ala elav kasutus (senise jäätmaa asemel);
- territooriumi korrastatus;
- hoonete ja nende juurdepääsude valgustamine;

- autode parkimine oma krundile rajatud parklas;
- videovalve, alarmseadmete, liiklusandurite kasutamine kruntidel;
- hoonete vastupidavad ukсед, aknad ja lukud;
- mittesüttivad prügikonteinerid, lukustatavad hoiukohad.

#### 4.7.7. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks teede ja tehnovõrkude osas

Planeeringus antud teede ja tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Järgnevate hoonete, tänavate ja tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda võrguvaldajate tehnilised tingimused ja tööjoonised kooskõlastada võrguvaldajatega.

- Teed ja liikluskorraldus

Planeeritud tänavatel rakendada liikluse rahustamise võtteid.

Pos 50 kinnistule sõidukite juurdepääsud rajada kõnnitee tasapinnas.

- Veevarustus / Kanalisatsioon

Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vee- ja kanalisatsioonirajatiste ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused ja projekt kooskõlastada võrguvaldajaga. Planeeritavale vk torustikule seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires.

- Elektrivarustus

Peale detailplaneeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

- Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse muutmisel on vajalik tellida Telia Eesti AS-ilt täiendavad tehnilised tingimused ja tööjoonised kooskõlastada Telia Eesti AS-iga.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.

- Gaasivarustus

Gaasivarustuse projekteerimiseks taotleda Energate OÜ-lt tehnilised tingimused ja ehitusprojektid kooskõlastada Energate OÜ-ga.

Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega.

Enne detailplaneeringu vastuvõtmist tuleb sõlmida PlanS § 130 lg 2 kohane leping.

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

## 5. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE

### 5.1. Vastavus Haabersti linnaosa üldplaneeringule

Haabersti linnaosa üldplaneering kehtestatud Tallinna Linnavolikogu otsusega 20.04.2017 nr 40.

Planeeritav ala jääb üldplaneeringu kohaselt:

**EP – pereelamute ala.** Alal võivad paikneda ühe või kahe korteriga elamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted. Uute suuremate tervikalade planeerimisel on lubatud tihedamad ja keerukamad struktuurid nt. ridaelamud.

**S – segahoonestusala** on ala, millel asuvad elamud, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm hooned, millel on linnalikkude elukeskkonda teenindav funktsioon, kuid piirkond tervikuna ei moodusta linnaehituslikus mõttes tõmbekeskust.

Planeeringulahenduses nähakse ette osa elamumaa sihtotstarbega kinnistute säilimise ja osa elamumaa sihtotstarbega kinnistute ümberjagamise. Planeeritud kruntidele on määratud ehitusõigus, mis annab õiguse ehitada üksikelamu abihoonega (43 krunti pos 1 – 43), paariselamu abihoonetega (3 krunti pos 44 – 46), ridaelamu abihoonetega (3 krunti pos 47 – 49), kortermajad abihoonetega segahoonestusalale (1 krunt pos 50) ja tehnorajatised (1 krunt pos 56). Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt on roheala (Kubu tn 10 kinnistu) planeeritud krundile pos 57, sihtotstarbega üldkasutatav maa suurusega 1928 m<sup>2</sup>. Lähtuvalt planeeritava ala suurusest on kavandatud ka roheala krundile pos 56, sihtotstarbega üldkasutatav maa 95% ning tootmismaa 5%, kokku suurusega 1443 m<sup>2</sup>.

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohased hoonestustihedus ja korruselisus planeeringualal on segahoonestusalal: hoonestustihedus 1,00 ja korruselisus 4; pereelamute alal: hoonestustihedus 0,30 ja korruselisus 2.

Segahoonestusalale on kavandatud hoonestustihedus 0,70 ja korruselisus 4. Pereelamute alale on kavandatud hoonestustihedus 0,27 ja korruselisus 2.

### **Detailplaneeringu lahendus on üldplaneeringu kohane.**

#### **5.2. Kehtiv detailplaneering**

Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 216 kehtestati 23. septembril 1999 kinnistute Rannamõisa tee 11a, 11b ja 13a detailplaneering (endised kinnistud Nurme 116, Põllu 7a ja Sagari 117), TÜ Arhitektuuribüroo Alis töö nr 1A-99. Ala suuruseks on 12,7 ha. Planeeringuga kavandati elamumaa sihtotstarbega 63 krunti (56,9% planeeringualast), millele anti hoonestusõigus üksikelamute ehitamiseks, 1 ärihoonega krunt (0,9% planeeringualast), tootmismaa sihtotstarbega krunte 3 (0,1% planeeringualast), sotsiaalmaa sihtotstarbega krunte 18 (22,8% planeeringualast) ja transpordimaa sihtotstarbega krunte 11 (19,3% planeeringualast).

Planeeringuga ettenähtu on osaliselt ellu viidud – katastriüksused on moodustatud vastavalt kehtivale detailplaneeringule.

Käesoleva planeeringuala suurus on 9,77 ha. Kavandatud on elamumaa sihtotstarbega krunte 50 (66,2% planeeringualast), mis nähakse ette hoonestada 43 pereelamuga koos abihoonega, kolme paariselamuga, kolme ridaelamuga ning kolme korterelamuga, üldkasutatava maa sihtotstarbega krunte 4 (18,4% planeeringualast), transpordimaa sihtotstarbega krunte 5 (15,4% planeeringualast) ja 1 osaliselt üldkasutatava maa sihtotstarbega ning osaliselt tootmismaa sihtotstarbega krunt.

Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse Rannamõisa tee äärsete kruntide piire, suurust ja ehitusõigust: kuus krunti liidetakse üheks krundiks, mis nähakse ette hoonestada pereelamute asemel korterelamutega. Kuna korterelamutega ala jääb Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt segahoonestus alale ja Rannamõisa tee äärne olemasolev hoonestus on valdavalt korterelamud äripindadega kui ka ärihooded siis kehtiva detailplaneeringu muudatus on põhjendatud. Sujuvaks üleminekuks korterelamutelt pereelamutega hoonestatud alale on planeeritud 6 krunti paaris- ja ridaelamu ehitamisvõimalusega, mis jäävad nii planeeritud korterelamute kui ka naaber kinnistule olevate korterelamutega kinnistute vahele. Haabersti linnaosa üldplaneeringu II osas „Üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbed“ on antud võimalus ette näha uute suuremate tervikalade planeerimisel lubatud tihedamad ja keerukamad struktuurid, nagu rida-, vaip- ja aatriumelamud.

Kehtivat detailplaneeringu lahendust muudetakse veel osade elamumaa-, üldkasutatava maa- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntide ümberjagamisega: vähendatakse transpordimaa sihtotstarbega kruntide suurust ja muudetakse piire, samuti muudetakse osa üldkasutatava maa sihtotstarbega kruntide piire ja paiknemist.

Kõikide elamumaa sihtotstarbega kruntide ehitusõigust suurendatakse: suurendatakse hoonete ehitisealust- ja brutopinda; suurendatakse hoonete arvu krundil, lisaks elamule võib ehitada ka abihoone.

Käesolev detailplaneeringu lahendus loob võimalused seni kasutuseta alade efektiivsuse tõstmiseks, luuakse heatasemeline elukeskkond juba olemasolevasse väljakujunenud infrastruktuuriga elamupiirkonda.

Nähakse ette ratsionaalne maakasutus, mis järgib piirkonnas kehtivaid ruumiliste arengu printsiipe ja luuakse keskkonnasõbralik ruum, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust.



Kehtiva detailplaneeringu muutmise põhjused:

- Planeeritaval alal kehtiv detailplaneering on kehtestatud u 20 aastat tagasi, kuid kehtivat detailplaneeringulahendust ei ole suures osas ellu viidud. Nüüdseks on naaberaladel väljakujunenud linna ruumiline olukord, mida arvestades saab kehtivat detailplaneeringut muutes kujundada kaasaegne, olemasolevat hoonestust arvestav lahendus.
- arvestades piirkonna arengut ja ökonoomsema maakasutuse seisukohalt on otstarbekas magistraaltänava äärsele alale näha ette korterelamud;
- kehtiva detailplaneeringu järgne kruntide kuju ja määratud ehitusõigus ei võimalda ratsionaalselt kasutada krunti: kujud kitsad rombide ja kolmnurgad, ette on nähtud hoonestada üksikelamuga ilma abihooneteta. Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt (Kubu tänav) on ebamõistliku lahendusega: tupiktee;
- muutunud on maaomaniku ning detailplaneeringu tellija eesmärgid ja vajadused.

### **5.3. Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele**

Tallinna Linnavalitsuse korraldus 17. juuli 2006 nr 1531-k Järvetipu arendusala detailplaneeringu koostamise algatamine:

1. Algatada Järvetipu arendusala detailplaneeringu koostamine. Planeeritava maa-ala suurus on 9,77 ha, maa-ala kirjeldus on esitatud lisan. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõigusemääramine korterelamute ja üksikelamute rajamiseks, hoonestusalade piiritlemine, tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete väljatöötamine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
2. Detailplaneering koostada vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetele.
3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevate lisanõuetega:
  1. sademevee ärajuhtimise lahendus kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga detailplaneeringu koostamise käigus, lahendusele lisada ärajuhivate vete bilanss;  
Planeeringuala sademetevee lahenduse (seletuskiri p 3.6.2.4.) koostamisel on tehtud koostööd Tallinna Keskkonnaametiga, vt detailplaneeringu lisad, ptk 2: Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta. Detailplaneering kooskõlastatakse Tallinna Keskkonnaametiga detailplaneeringu menetluse järgmises etapis.
  2. kasvupinnase käitlemine lahendada vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele, näidata kooritud pinnase ladestamise kohad;  
Kasvupinnase käitlemise lahendus vt seletuskirja p 4.7.1., kus on antud nõue: ehitisealuse huumusmulla käitlemine peab vastama Tallinna Jäätmehoolduseeskirja nõuetele.
  3. esitada elurajoonis soojakoormuse bilanss ning näha ette lokaalkatlamaja saasteloa taotlemine ehitusprojekti koostamise käigus.  
Soojusvarustuse lahendus vt seletuskirja p 3.6.2.6., kus on ette nähtud keskkonnasõbralikud lahendused ja pole lubatud kasutada fossiilseid kütuseid. Antud lahendus ei too kaasa saasteloa taotlemise vajadust.

Koostaja:

Külli Samblik, arhitekt

Optimal Projekt OÜ

05.05.2022