

SISUKORD

1. Menetlusdokumendid

2. Seletuskiri

3. Joonised

Asukohaskeem joonis nr.1

Ruumilise keskkonna analüüs joonis nr 2

Tugiplaan joonis nr 3

Põhijoonis joonis nr 4

SELETUSKIRI

I KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

1. Koostamise alused

- Tallinna linna ehitusmäärus (kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 29.05.2003. a määrusega nr 35);
- Tallinna Linnavalitsuse korraldus 30. mai 2001 nr 2275-k detailplaneeringute koostamise algatamise kohta.

Käesolev eskiis on koostatud Tallinna Linnavalitsuse 16.06.2004 määruse nr 61 alusel.

2. Lähtedokumendid

- Tallinna üldplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001. a määrusega nr 3);
- Lasnamäe elamualade üldplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu otsusega 21.10.2010. nr 238);
- Teemaplaneering Kõrghoonete paiknemine Tallinnas, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu otsusega 16.04.2009 otsus number 77;
- Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 (kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006. a otsusega nr 329);
- Haljastuse arengukava (kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 03.03.2005. a määrusega nr 17);
- Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030 (kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 16.06.2011. a otsusega nr 107);
- Puittaimestiku ja haljastuse inventariseerimise kord (kinnitatud Tallinna Linnavalitsuse 3.mai 2006 määrusega nr 34);
- Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord (Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17);
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”
- Tallinna Linnavolikogu 08.september 2011 määrusega nr 28 kehtestatud Tallinna jäätmehoolduseeskiri;
- Võidujooksu tn 12/Pae tn 7a detailplaneering (DP021790), OÜ Ruum ja Maastik kehtestatud;
- Kehtivad õigusaktid, detailplaneeringud, projekteerimismid ja Eesti Standardid.

3. Koostatud uuringud

- Planeeritava ala maa-ala plaani koos tehnovõrkudega koostas OÜ GEOMETRIA 2011.a. , töö nr.T-1908.
- Puittaimestiku haljastuslik hinnang, koostas Olev Abner 24.11.2011.a.

II KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu eesmärk on Tuha tn 3g ja 3e ning Majaka põik 17 kinnistute ümberjagamine 2 krundiks sihtotstarbega elamumaa 85% ja ärimaa 15%, planeeritud kruntidele määrata ehitusõigus nelja kuni 13 maapealse korrusega ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu, kahe 1-korruselise ärihoone ehitamiseks ja 2 maa-aluse korrusega parkla rajamiseks. Detailplaneeringu ülesanne on üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine, kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine. Planeeritava maa-ala suurus on 1,7 ha.

III OLEMASOLEV OLUKORD

1. Krundijaotus ja maaomand planeeritaval alal

Planeeritav maa-alal on kinnistud Tuha tn 3g suurusega 5973 m², Tuha tn 3e suurusega 1931m², Majaka põik 17 suurusega 8787m² ja osa kinnistust Killustiku tänav // Majaka põik // Sikupilli tänav T2// Tuha tänav.

Kinnistud Tuha tn 3g katastritunnusega 78401:101:1426 ja Majaka põik 17 katastritunnusega 78401:101:1425 (kinnisturegistri registriosa nr. 3032101) ning kinnistu Tuha tn 3e katastritunnusega 78403:301:0188 (kinnisturegistri registriosa nr. 3030401) omanik OÜ LASREF.

Kinnistu Killustiku tänav // Majaka põik // Sikupilli tänav T2// Tuha tänav katastritunnusega 78403:301:0113 (kinnisturegistri registriosa nr. 25055001) järgi on omanik Tallinna linn.

2. Olemasolevad hooned

Planeeritav maa-ala on hoonestatud tootmishoonetega:

Tuha tn 3g kinnistul garaaž-töökoda ehitusregistri kood 101019434,

Tuha tn 3e kinnistul puidutöökoda ehitusregistri kood 101042637,

Majaka põik 17 kinnistul laohoone ehitusregistri kood 120222759

ja laohoone ehitatud ilmaõigusliku aluseta.

3. Kasutusotstarbed

Kinnistu Tuha tn 3g maa sihtotstarve on tootmismaa 90% ja ärimaa 10%.

Kinnistu Tuha tn 3e maa sihtotstarve on tootmismaa 100%.

Kinnistu Majaka põik 17 maa sihtotstarve on tootmismaa 90% ja ärimaa 10%.

Planeeritava alale jääva kinnistu Killustiku tänav // Majaka põik // Sikupilli tänav T2// Tuha tänav on maa sihtotstarve liiklusmaa 100%.

4. Vertikaalplaneerimine

Planeeringu ala on tasane, kerge tõusuga läänest itta (absol. kõrguste vahe 38.90 – 40.40).

5. Haljastust

Suur osa planeeritavast alast on asfalteeritud. Kõrghaljastus paikneb väljas pool tootmisala piiravat aeda.

Planeeritaval alal kasvavad puittaimed põhjaservas ja idanurgas. Alal valitsevad palsampaplid, mis on emastaimed ja mille lehed kahjustuvad tihti papliroostest ning seetõttu on paplite haljastuslik väärtus madal. Alal on ka erivanuselisi lehtpuude järelkasvu isendeid, mis on kasvanud vabalt pinnasekuhilate vahel või otsas ning ka enamuse järelkasvuisendite haljastuslik väärtus on väike. Osa järelkasvuisendeid on rõhutud seisundis, kuna kasvavad suurte puude all või liiga tihedates rühmades ning tuleks likvideerida. Enamik papeleid on mitmeharulised või kasvavad mitme kaupa koos. Teistest puudest on sagedased saarvahtrad, raagremmelgad, h. jalakad ja h. vahtrad. Mõne isendina kasvavad uuritud alal h. toomingas, h. haab, arukask, aed-õunapuu, omaette rühma moodustab kreegipuu, uuritud alal on ka üks mägivaher, karvane viirpuid ja haraline ploomipuu. Puud moodustavad vanuselt ja tiheduselt ebahühtlaseid rühmi ja võsapid. Enamik puud on kasvanud vabalt ja on mitmeharulised. Osa

puid on kasvanud suurte paplite kõrval. Suurte paplite võrade all on enamikul noortest puudest ühekülgsed võrad ja suur hulk puid on kahe- või rohkemaharulised. Planeeritaval alal ja lähialal haljastuslikult väärtuslikud ja olulised puud puuduvad. Haljastuslikult oluliseks võib pidada põõsastest heas seisundis olevat h. lumimarja rühma (nr. 4) ja suurt läätspuud (nr. 55). Haljastusliku hinnangu koostas dendroloog Olev Abner.

6. Tehnovõrkudega varustatus

Planeeritaval alal on side- ja elektri kaablid ning sademeveetorustik.

7. Liikluskorraldus

Planeeritavale alele jäävatele kinnistutele on juurdepääs läbi Tuha tn 3 ja Tuha tn 3d kinnistute. Juurdepääsu tagab vaadeldavale alale Tuha tänav.

8. Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritaval alal ei ole maakasutust kitsendavaid tingimusi.

9. Ruumilise keskkonna analüüsi

Planeeritav ala asub Tallinna linnas, Lasnamäe linnaosas, Sikupilli asumis. Planeeritav ala piirneb tootmiskaupa kinnistutega v.a. lõunapoolne ala, kus paikneb Paepark.

Planeeritava ala kontaktvöönd on polüfunktsionaalne piirkond, seal on nii elamu-, äri-, tootmis- kui ka sotsiaalmaad. Hoonestuseks on 2 -15-korruselised elu- ja ärihooned ning madalakorruselised pärastsõjaaegsed tootmis- ja laohooned.

Tootmishooned on enamuses ühekorruselised madalakaldeliste katustega silikaattellis-, väikeplokkhooned või metallist viihallid. Nende administratiivhooned on kas kahe- ja kolmekorruselised.

Lähiumbruse korterelamud on kahe- kuni viiekorruselised korterelamud. Katused on enamasti madala viiluga. Viiekorruselised korterelamud jäävad Pae tänava ja Pallasti tänava äärde ning Paepargi tiigi äärde. Perspektiivselt ehitatakse tiigi äärde lisaks 8 – 15- korruselised korterelamud. Planeeritavast alast lõunasse jääb üldplaneeringuga ette nähtud säilitamisele kuuluv hoonestusala - Majaka ja Tuha tänava vaheline hoonestusala. Antud ala hoonestusstruktuur on pärit 1940. aastast, kvartali plaan on korrapärase. Hooned on kahekorruselised kõrge kelpkatusega kortermajad, osa on ümberehituse käigus ehitatud kolme korruseliseks ja katus on muudetud viilkatuseks.

Planeeritav ala piirneb põhjas rajatava Paepargiga. Osa pargist on veel maha jäetud paekarjäär, suures osas aga on korrastatud: rajatud kõnniteed, istutatud kõrghaljastust ja korrastatud tiik. Paepark, suurusega u. 4 ha, ehitatakse lähiajal välja ja sinna rajatakse puhke- ja rahvaspordi rajatised. Tallinna Rohealade teemaplaneeringus on hinnatud pargi tähtsust ülelinnaliseks, roheala põhiiseloому looduslikuks ning sotsiaalsest aspektist väga oluliseks ning ökoloogilisest aspektist oluliseks pargiks.

Planeeritava ala kontaktvöönd piirneb põhjast Laagna teega, lõunast Majaka tänavaga ja idast Pae tänavaga ning läänest läbib kontaktala ala Pallasti tänav. Planeeritavat ala kui ka selle lähiumbruse seob linnaga kaks jaotusmagistraali- Majaka tänav ja Pae tänav. Mõlemad teed viivad Peterburi teele (Põhimagistraal).

Pae-, Pallasti- ja Majaka tänavad on olulise tähtsusega ühistranspordi seisukohast, seal asuvad lähimad ühistranspordi peatused (busside ja trammide peatused). Samuti kulgevad piki Pallasti ja Pae tänavaid olulised kergliiklussuunad.

Piirkonna sotsiaalne infrastruktuur on hea. Kontaktvööndis on mitmeid sotsiaalobjekte nagu lasteaiad, koolid, spordihooned ja staadion.

Planeeritava ala kontaktvööndis asub mitmeid ülelinnalise ja ka riigi tasandil olulise tähtsusega puhke-, rekreatsiooni- ja kultuuriobjekte. Maa-ala edelaservast ~700 m kaugusel paikneb Eesti Kunstimuuseum, kuhu pääseb Pallasti tänavat mööda üle Laagna tee kulgeva silla. Kunstimuuseumist põhja poole jääb Kadrioru loss ja Kadrioru park. Lauluväljak ja Tallinna laht on vaadeldavast alast ~1 km kaugusel kirde ja põhja pool.

10. Vastavus Lasnamäe elamualade üldplaneeringule

Planeeritav ala jääb üldplaneeringu kohaselt alale

Ek +B -korterelamute ala, ettevõtlusala kõrvalotstarbega : alal võivad paiknevad kolme või enama korrusega korruselamud ning elanikele vajalikud üldkasutatavad haljas- ja rekreatsioonialad, kõrvalotstarbena väikesed elanikke teenindavad kaubandus-, äri-, teenindus-, toidlustus- ja büroohooned ning vaba aja veetmisega seonduvad ettevõtted. Haljastusega alade osakaal kavandada kvartalis 30% (tagada parklinna tase kvartaalselt). Kinnistul tagada haljastusega alade osakaal 20%, mille hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.

Planeeringulahendus annab ehitusõiguse elamu- ja ärihoonete ehitamiseks ning tagab planeeritud kruntidel ette antud halastusega ala osakaalu.

Koostatud detailplaneeringu eskiis ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

IV PLANEERINGUS KAVADATU KIRJELDUS

1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb kolmest kinnistust Tuha tn 3g, Tuha tn 3e ja Majaka põik 17. Planeeringu lahendusega muudetakse olemasolevat krundijaotust: planeeritavale maa-alale nähakse ette moodustada kaks krunti. Kummagi krundi suuruseks on planeeritud 8070m² ja sihtotstarbeks elamumaa 85% ja ärimaa 15%.

2. Kavandatud kruntide ehitusõigus

Pos.1

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 85% ärimaa 15%
Hoonete suurim arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	2050 m ² maa peal; 4250 m ² maa all
Hoonete suurim lubatud kõrgus	45 m

Pos.2

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 85% ärimaa 15%
Hoonete suurim arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	2050 m ² maa peal; 3250 m ² maa all
Hoonete suurim lubatud kõrgus	45 m

3. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted.

Detailplaneeringu eskiislahenduses on määratud hoonestusala mõlemale krundile arvestusega, et saab moodustada kolmest hoonest grupi, mis oma mahtudega sobib pargi ümbritsevasse piirkonda kavandatud hoonestusega kui ka järgib varem planeeritud ja

nüüdseks osaliselt valmis ehitatud elamute hoonestusmustrit. On planeeritud maapealne hoonestusala ja maa-alune hoonestusala. Hoonestusalad kattuvad osaliselt: maa-alune hoonestusala ühendab mõlema planeeritud krundi maapealsed hoonestusalad. Maa-aluse hoonestusala suurus võimaldab maa-aluse parkla rajamist, mis tagab elamute kui ka äripindade parkimiskohtade vajaduse.

Vastavalt Lasnamäe elamualade üldplaneeringule on planeeritavale alale seatud tingimus: hoonestustihedus - 1,5. Planeeritud on kruntide hoonestustiheduseks 1,5. Olemasolev hoonestustihedus on 1,04 kuni 4,89 ja varem planeeritud kruntide hoonestustihedus on 0,67 kuni 2,34, seega ei teki olemasoleva ja varem planeeritud elukeskkonnaga võrreldes tihedamat uusasumit.

Planeerigu lahenduses määratakse mõlemale planeeritud krundile ehitusõigus kahe 13-korruselise elamu ja ühe 1-korruselise ärihoone ehitamiseks. Hoonete maksimaalseks kõrguseks on 45m. Elamute korruselisus ja kõrgus arvestab olemasolevat olukorda kui ka teemaplaneeringut Kõrghoonete paiknemine Tallinnas. Planeeritavast alast läände ehk Laagne tee poole jääv elamupiirkond piirneb 14-korruseliste elamutega ja kirdesse jääva Pae tänava äärse elamukvartali aktsent on 13-korruselised elamud, seega planeeritud 13-korruselised elamud järgivad olemasolevat. Kõrghoonete paiknemine Tallinnas teemaplaneeringu järgi ei paikne planeeritud ala perspektiivsel kõrghoonete piirkonnas ja sellest tulenevalt planeeritud korruselisus ei ületa 14 korrust ega 45 meetrit.

Mõlemal planeeritud krundil ühendab korruselamuid 1-korruselise ärihoone, mis on kavandatud nii perspektiivsete elanike kui ka kõrvaloleva pargi külastajate teenindamiseks. Hoonetes võivad paikneda erinevad kaubandus-, teenindus- kui ka toitlustusettevõtted.

Antud detailplaneeringu eskiislahendus näeb ette tõsta vaadeldava piirkonna linnaruumi kvaliteeti tugevalt, kuna käesoleval ajal on seal prahihunnikutega tühermaa ja kõrge betooniaia taga ilmetud plekk- ja kiviehitused ümbritsetuna tehnikaga.

Uus elamisfunktsiooniga hoonestus on planeeritud Pae pargi maa-ala äärtesse, eesmärgiga luua piirkonda uus kvaliteetne elamupiirkond. Sama põhimõtet järgib ka vaadeldav hoonestus. Planeeritud uus hoonestus ja korrastatud ala, mis jääb vahetult Paepargi äärde (arenev puhke- ja rahvasporditegemise koht) väärtustab antud piirkonda ja lisab turvalisust.

Turvalist keskkonda linnatingimustes iseloomustatakse ühe tegurina ka võimalusena kergesti orienteeruda. Planeeritavad korruselamud jäävad Majaka põik ja Pae tänava ristmiku vahetusse lähedusse, samuti piiravad uued kõrgemad hooned pargiala, andes orientiiri liikumiseks vaadeldavas piirkonnas.

Sealse elukeskkonna muutumine, mille toob kaasa moodsate ja kaasaegsete elamute ning teenindus -, kaubanduspindade lisandumine, annab kogu lähialale atraktiivsust ja inimsõbralikkust.

4. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Pos.1

Planeeritud hoonete kasutusotstarve- korterelamu, ärihoone

Maaüksuse koormusnäitajad - kavandatud täisehitisprotsent on 26 %

- kavandatud koormusindeks on 1,5

Pos.2

Planeeritud hoone kasutusotstarve- korterelamu, ärihoone

Maaüksuse koormusnäitajad - kavandatud täisehitisprotsent on 26 %

- kavandatud koormusindeks on 1,5

5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Sademeteveed immutatakse krundi piires ning kõvakattega pindadelt juhitakse lähimasse tänava maa-alal paiknevasse sademetevee kanalisatsiooni või töötatakse välja sademetevee ärajuhtimise lahendus, mis võimaldab veed lähedal olevasse tiiki suunata.

Vertikaalplaneeringu lahendus töötatakse välja järgnevate projekteerimis etappide koostamise käigus.

6. Haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted

Haljastuse rajamise põhimõtted

Vastavalt Lasnamäe elamualade üldplaneeringule on planeeritavale alale seatud tingimus: *haljastusega alade osakaal kavandada kvartalis 30% (tagada parklinna tase kvartaalselt). Kinnistul tagada haljastusega alade osakaal 20%, mille hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus. (tingimus ettevõtlusala kõrvalotstarbega korterelamute ala kohta; ettevõtlus ja tootmisala haljastuse osakaaluks on nõutud 15%)* Planeeritud on kruntide haljastuse protsendiks 24%. Lisaks haljastatakse maa-aluse parkla pealne ala.

Kruntide haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoonete ehitusprojekti staadiumis.

Heakorra tagamise põhimõtted

Planeeritud hoone jäätmeäädltus peab vastama Tallinna Jäätmehoolduseeskirja (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrusega nr 28) nõuetele.

7. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Liikluskorralduse planeerimisel arvestada:

- Eesti Standard EVS 843:2003 nõudeid ja rakendamisjuhust.
- Tallinna parkimise korralduse arengukavast aastateks 2006–2014.

Planeeringu eskiislahenduses on kruntidele juurdepääs planeeritud Majaka põigult ja perspektiivselt Paepargi tänavalt T2.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele. Suurem osa parkimist on planeeritud kahele maa-alusele korrusele, kuid vähesel määral on parkimiskohti kavandatud ka maa peale, et tagada parem külastajate juurdepääs esimese korruse äridele. Planeeritud parkimiskohtade arv on 410.

Parkimiskohtade arvutusel on aluseks võetud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastaks 2006-2014 Tabel 2. Aluseks on võetud vahevööndi parkimisnormatiiv.

Ehitise otstarve Planeeritav korterelamu ärihoone	Norm arvutus vahevöönd	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
Alla 3-toalised korterid	1	$72 \times 1 = 72$	380
3- ja enamtoalised korterid	1,2	$144 \times 1,2 = 173$	
Asutus suure külastajate arvuga	1/80	$2420 : 80 = 30$	30
Planeeritaval maa-alal kokku		275	410

8. Tehnovõrgud

Piirkond on varustatud kõikide tehnovõrkudega
Tehnovõrgud planeeritakse vastavalt normidele ja võrgu valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamise etapis.

9. Kuridegevuse 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”.

Planeeringu lahendus näeb ette piirkonna polüfunktsionaalseks kasutuseks: elamu- ja äripinnad. Elamufunktsioon koos ärifunktsiooniga suurendab ala elavust ja tagab inimeste ööpäevaringse kohaloleku, mis omakorda toob kaasa sotsiaalse kontrolli suurenemise. Planeeritav tegevus vähendab oluliselt täna mittesihtotstarbelises kasutuses oleva ala kriminaalsust.

Eraautode parkimine on lahendatud oma krundile planeeritud parklas, mis vähendab autodega seotud kuritegevuse riski.

Ehitusprojekti koostamisega tagada:

- sissepääsude ja parkimiskohtade valgustus;
- territooriumi valgustus ja korrashoid;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- tuletõrje- ning valvesignalisatsiooni paigaldamine.

10. Tuleohutusenõuded

Tuleohutusenõuded ja meetmed on määratud vastavalt Majandus- ja taristuministri määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded”

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP1.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Vajalik väline tulekustutusvesi 15 l/s saadakse olemaolevatest ja planeeritavatest tuletõrje hüdrantidest .