

KÖITE SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	- 3 -
1.1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	- 3 -
1.2.	DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID	- 3 -
2.	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHT	- 4 -
3.	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	- 4 -
4.	PLANEERINGUS KAVANDATU	- 5 -
4.1.	EHTUSÕIGUS JA KOORMUSNÄITAJAID. KRUNDIJAOTUS	- 6 -
4.2.	VERIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	- 7 -
4.3.	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTEID.....	- 7 -
4.3.1.	<i>Keskkonnakaitse</i>	- 7 -
4.3.2.	<i>Haljastus</i>	- 7 -
4.3.3.	<i>Jäätmekäitlus</i>	- 9 -
4.4.	LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED	- 9 -
4.5.	TEHNOVÕRGUD	- 10 -
4.5.1.	<i>Veevarustus ja kanalisatsioon</i>	- 10 -
4.5.2.	<i>Elektrivarustus</i>	- 11 -
4.5.3.	<i>Sidevarustus</i>	- 12 -
4.5.4.	<i>Soojusvarustus</i>	- 12 -
4.5.5.	<i>Tänavavalgustus</i>	- 13 -
4.6.	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	- 13 -
5.	NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS	- 14 -
5.1.	ARHITEKTUURINÕUDED	- 14 -
5.2.	MÜRALEEVENDUSMEETMED	- 15 -
5.3.	INSOLATSIOONITINGIMUSED.....	- 15 -
5.4.	RADOONILEEVENDUSMEETMED.....	- 15 -
5.5.	KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED.....	- 16 -
5.6.	TULEOHUTUSNÕUDED	- 16 -
5.7.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED.....	- 17 -
5.8.	NÕUDED TEHNOVÕRKUDE PROJEKTEERIMISEKS JA EHTAMISEKS.....	- 17 -
5.8.1.	<i>Veevarustus ja kanalisatsioon</i>	- 17 -
5.8.2.	<i>Elektrivarustus</i>	- 17 -
5.8.3.	<i>Sidevarustus</i>	- 17 -
5.8.4.	<i>Soojusvarustus</i>	- 18 -
5.8.5.	<i>Tänavavalgustus</i>	- 18 -
6.	PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE	- 18 -
6.1.	VASTAVUS ÜLD- JA TEEMAPLANEERINGUTELE	- 18 -
6.2.	VASTAVUS ARENGUKAVADELE	- 18 -
6.3.	VASTAVUS MÄÄRUSTELE	- 18 -
6.4.	VASTAVUS STANDARDITELE.....	- 19 -
6.5.	VASTAVUS TULEOHUTUSNÕUETELE	- 19 -

6.6.	VASTAVUS ALGATAMISE KORRALDUSES ESITATUD EESMÄRKIDELE JA TINGIMUSTELE...-	
19-		
6.7.	VASTAVUS DP ESKIISI AVALIKU ARUTELU ETTEPANEKUTELE	- 20 -
6.8.	MUUDATUSED VÕRRELDES ESKIISLAHENDUSEGA	- 20 -

JOONISED

1.	Situatsiooniskeem	DP-1
2.	Põhijoonis	DP-2
3.	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3
4.	Liiklusskeem	DP-4
5.	Planeeritud sademeveetoru asukoha skeem	DP-5

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Tallinna linna ehitusmäärus
- Detailplaneeringu 16. juuni 2014 algatamisettepanek nr DP039850
- Tallinna Linnavalitsuse 22. oktoobri 2014 korraldus nr 1590-k „Valge tn 6a kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Lasnamäe linnaosas“

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud „Lasnamäe elamualade üldplaneering“
- Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusega nr 17 kehtestatud „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“
- Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrus nr 52 kehtestatud „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“
- Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“
- Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“
- Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030
- Tallinna sademevee strateegia aastani 2030
- Tallinna linna kaevetööde eeskiri
- Tallinna jäätmehoolduseeskiri
- OSAÜHING TVG GRUPP 25. aprillil 2014 koostatud „Valge tn 6a maa-ala plaan tehnovõrkudega“ (töö nr 0414-26-G)

- L. Lutsari 2014 a kevadel koostatud „Valge tn 6a maa-ala dendroloogiline inventeerimine“
- Osäühing Entec Eesti 21. oktoobril 2014 koostatud „Tallinnas Valge 6a kinnistu keskkonnaseisundi ülevaatus“
- Osäühingu Tulelaev 17. oktoobril 2014 koostatud „Valge tn 6a, Tallinnas asuval kinnistul radoonitaseme määramine maapinna ning radooniohtlikkuse hinnang“
- MASKARON OÜ 2014 koostatud „Valge tn 6a endise staabihoone muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks ja hoone restaureerimiseks“
- K-Projekt AS 7. veebruaril 2008 koostatud "Valge tn 4D kinnistu ja lähiümbruse detailplaneering" (töö nr 04441-GE-VK)

Eesti standardid:

- EVS 842:2003 - Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- EVS 843:2003 - Linnatänavad
- EVS 809-1:2002 - Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine
- EVS 840:2009 – Radooniohutu hoone projekteerimine
- EVS 812-6:2012 – Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2008 - Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus

2. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHT

Planeeritud ala asub Tallinnas, Lasnamäel Uuslinna asumis ja hõlmab Valge tn 6a kinnistut ja reformimata riigimaad. Ala piirneb loodes Valge tänava ja Valge tn 6 kinnistuga, kirdes Valge tn 8 ja 8c kinnistutega, kagus reformimata riigimaaga, ning edelas Valge tn 4, 4a ja 4c kinnistutega.

3. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

- Säilitada väärtuslike puude kasvutingimused.
- Moodustada naaberhoonetest ja planeeritud hoonest ansambel, et tekiks terviklikum linnaruum.
- Luua elukohti kesklinna piiril ning seeläbi vähendada valglinnastumist.
- Pakkuda perspektiivne lahendus sisekvartali parkimise ja liiklusprobleemidele.
- Kavandada kasutusea ja unaruses olevale alale kvaliteetne ja turvaline keskkond.
- Riigikaitsemaa sihtotstarbega Valge tn 6a kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks,
- Reformimata riigimaast moodustatava maatüksuse liitmine Valge tn 6a kinnistuga

- Ehitusõiguse määramine kahe hoone korterelamuks rekonstrueerimiseks ning ühe kuni 4-korruselise (sh katusekorrus) korterelamu ja 1-korruselise jäätmehoone ehitamiseks.
- Anda planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnoorkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeritud krundi pos 1 kaguossa rajatakse uus korterelamu. Hoone tüpologia järgib Valge tn 6 ning 8a hoonete kõrguseid. Kortereelamu on kolmekorruseline, millele lisandub katusekorrus. Hoone maksimaalne kõrgus on kuni 14 meetrit. Planeeritud korterelamusse on ette nähtud kuni 28 korterit.

Endisesse staabihoonesse ning selle kõrvalhoonesse nähakse ette kuni 7 korterit. Kõrvalhoone teine tiib lammutatakse, et sõidukitel oleks ruumi manööverdamiseks ja parkimiseks. Mälestise arhitektuurset mahtu ei suurendata. Endise staabihoone katusealune võetakse kasutusele eluruumidena.

Normatiivne parkimine (35 kohta) lahendatakse planeeritud krundil.

Kokku antakse ehitusõigus nelja hoone säilitamiseks või rajamiseks. Maa-alust hoonestust ei planeerita. Õigusliku aluseta püstitatud kuurid lammutatakse. Valvurihoone on samuti ette nähtud lammutada, kuid selle võib säilitada ja võtta kasutusele jäätmehoonena.

Uue kortermaja rajamisel lähtutakse Valge tn 8c hoone ehitusjoonest. Ehitusjoonest ette poole on planeeritud rõdud. Lähtutud on ajalooliste hoonete gabariitmõtudest ning juba laiendatud elamute kõrgusest. Planeeritud hoone ja Valge tn 8c hoone vaheline kaugus on sama, mis Valge tn 6 ja Valge tn 8 hoonete vahel.

Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

- Väärtuslik kõrghaljastus on ette nähtud säilitada. Puude kasvutingimuste tagamiseks on teede ja hoonestusala kaugused puudest kavandatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“.
- Ansambelilisuse moodustamiseks järgib planeeritud hoone naaberhoonete ehitusjoont ja suurust.
- Valglinnastumise vähendamiseks on planeeritud 28 korteriga elamu ja rekonstrueeritavatesse hoonetesse on ette nähtud 7 korterit.
- Planeeringus on antud kvartali liiklus- ja parkimislahendus (vt joonis DP-4 "Liiklusskeem").
- Kvaliteetse keskkonna loomiseks on olemasolev kinnistu ettenähtud heakorrastada. Turvalisuse tagamiseks on kinnistu ette nähtud osaliselt ümbritseda piirdeaiaga.

Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Madalama kasutusintensiivsusega ja hästi juurdepääsetav ala on võimalik avalikes huvides võimalikult ruttu senisest otstarbekamalt kasutusse võtta.

Kuna planeeritud ala ümbritsevad peamiselt korterelamud, sobib nii planeeritud korterelamu kui ka elamuteks rekonstrueeritavad hooned olemasolevasse miljöösse ja järgitakse asumi loomulikkude arengusuunda.

Ümbritsevate kinnistute hoonestatuse protsendid on 22%-31%. Planeeritud krundi hoonestatus on 25%. Kontaktvööndi kvartalite hoonestustihedused jäävad vahemikku 0,11 - 1,5. Planeeritud krundi hoonestustihedus on 0,66.

Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Ala kasutuselevõtuga paraneb käsitletava kvartali heakord ning hoonestusstruktuur täitub puuduva hoonega.

Ajalooline mälestis saab väärrika välimuse ja uus funktsioon tagab selle pikaajalisuse.

Olemasoleva asustuse tihendamisel planeeringu koostamise läbi on võimalik luua eeldused peremehetunde ja naabritega tihedamate suhete loomiseks ja minimeerida vandalismiaktide ohtu.

Heakorrastatud linnaruum annab elanikele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendades omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendades seega kuriteohirmu.

4.1. Ehitusõigus ja koormusnäitajaid. Krundijaotus

Valge tn 6a kinnistust moodustatakse ajutine elamumaa krunt pos 1a (5166 m²) ja reformimata riigimaa maaüksusest ajutine elamumaa krunt pos 1b (146 m²). Ajutised krundid liidetakse krundiks pos 1.

Pos 1:

- Krundi pindala: 5312 m²
- Hoone kasutusotstarve: Kolme või enama korteriga elamu
- Krundi sihtotstarve: EK 100%
- Suurim hoonete arv krundil: 4
- Suurim hoone kõrgus: säilitatav hoone – 10,6 m (abs=52,90)
planeeritud hoone – 14 m (abs= 56,30 m)
jäätmehoone – 3,7 m (abs= 46,00 m)
- Suurim maapealne hoonetealune pind: 1345 m²
- Suurim maapealne suletud brutopind: 3500 m²
- Hoonestustihedus: 0,66
- Hoonestatuse protsent: 25%
- Suurim lubatud korterite arv: kuni 35 korterit
- Parkimiskohtade arv: kuni 39 kohta

Olemasoleva valvurihoone võib säilitada, kui seda on võimalik võtta kasutusele jäätmehoonena või jalgrataste varjualusena.

Hoone ehitusaluse pinna sisse ei arvestata kuni 1 m laiuseid räästaid, välisuste varikatuseid ning dekoratiivseid fassaadielemente.

Valge tn 6a kinnistu keskmine maapinna absoluutkõrgus on 42,30 m.

4.2. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna kõrgust ei ole ette nähtud oluliselt muuta. Vertikaalplaneerimisega on ette nähtud vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele (vt p 5.5).

4.3. Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtteid

4.3.1. Keskkonnakaitse

Hoone rajamisega ei kaasne selliseid keskkonnamõjusid, mis muudaksid elukeskkonna ohtlikuks või elamiseks sobimatuks.

Sademevesi on ette nähtud juhtida sademeveekanaliseerimise või ühiskanaliseerimise ja osaliselt immutada ka pinnasesse (vt p 5.5).

4.3.2. Haljastus

Olemasoleva haljastuse lühiülevaade on esitatud lisa 8 "Planeeritud ala olemasoleva olukorra kirjeldus ja ruumilise keskkonna analüüsi järeldused".

Planeeritud alal on ette nähtud likvideerida üks III väärtusklassi puu, 14 IV väärtusklassi puud ja 1 IV väärtusklassi puudegrupp ning 9 V väärtusklassi puud ja 1 V väärtusklassi puudegrupp. Kokku 26 haljastuslikku objekti.

Likvideeritavad puud:

Puu nr	Liigi nimi	Väärtusklass	Likvideerimise põhjus
9. Va	Harilik vaher	Väheväärtuslik puu	Teele liiga lähedal
10. Õ	Aed-õunapuu	Likvideeritav puu	Vana puu
11. KsS	Sookask	Oluline puu	Asub parkimisalal
12. Õ	Aed-õunapuu	Likvideeritav puudegrupp	Vanad puud
16. KsS	Sookask	Likvideeritav puu	Perspektiivitu
18. KsS	Sookask	Likvideeritav puu	Perspektiivitu
20. KsS	Sookask	Väheväärtuslik puu	Asub teel
21. Tm	Harilik toomingas	Väheväärtuslik puu	Asub parkimisalal
22. Tm	Harilik toomingas	Väheväärtuslik puu	Asub parkimisalal
23. Tm	Harilik toomingas	Likvideeritav puu	Perspektiivitu
24. Va	Harilik vaher	Väheväärtuslik puu	Asub parkimisalal
25. Va	Harilik vaher	Väheväärtuslik puu	Asub parkimisalal
26. PpB	Berliini pappel	Väheväärtuslik puu	Asub parkimisalal
27. Tm	Harilik toomingas	Väheväärtuslik puu	Asub parkimisalal
34. Õ	Aed-õunapuu	Likvideeritav puu	Vana puu, perspektiivitu
37. Tm	Harilik toomingas	Väheväärtuslik puu	Teele liiga lähedal
38. KsS	Sookask	Likvideeritav puu	Kuivanud
39. Tm	Harilik toomingas	Väheväärtuslik puu	Asub parkimisalal
40. ReR	Rabe remmelgas	Likvideeritav puu	Palju kuivanud oksid
41. Va	Harilik vaher	Väheväärtuslik puu	Asub parkimisalal
42. Tm	Harilik toomingas	Väheväärtuslik puu	Hoonele liiga lähedal
44. ReR	Rabe remmelgas	Likvideeritav puu	Perspektiivitu
47. Tm	Harilik toomingas	Väheväärtuslik puu	Hoonestusalal
48. Krs	Harilik kirsipuu	Likvideeritav puudegrupp	Perspektiivitu
49. Tm	Harilik toomingas	Väheväärtuslik puu	Hoonestusalal
50. Tm	Harilik toomingas	Väheväärtuslik puu	Hoonele liiga lähedal

Puude asendusistutuseks vajalik haljastuse ühikute arvutus on tehtud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“.

Haljastuse ühikute arvutamiseks on kasutatud järgmist valemit:

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

kus:

D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;

k₁ – raiutava puuliigi koefitsient;

k₂ – raiutava puu seisukorra koefitsient;

k₃ – raiepõhjuse koefitsient.

Asendusistutuse tabel:

Puu nr	Puu liik	Puu klass	Rinnas-läbimõõt D	Puu liigi koefitsient k ₁	Seisukorra koefitsient k ₂	Raiepõhjuse koefitsient k ₃	$\frac{(k_1+k_2+k_3)}{3}$	Haljastuse ühik
9. Va	Harilik vaher	IV	52	1	0,3	0,7	0,67	34,7
11. KsS	Sookask	III	20	0,5	1	0,7	0,73	14,7
20. KsS	Sookask	IV	34	0,5	0,3	0,7	0,5	17,0
21. Tm	Harilik toomingas	IV	60	0,5	0,3	0,7	0,5	30,0
22. Tm	Harilik toomingas	IV	14	0,5	0,3	0,7	0,5	7,0
24. Va	Harilik vaher	IV	20	1	0,3	0,7	0,67	13,3
25. Va	Harilik vaher	IV	14	1	0,3	0,7	0,67	9,3
26. PpB	Berliini pappel	IV	24	0,5	0,3	0,7	0,5	12,0
27. Tm	Harilik toomingas	IV	14	0,5	0,3	0,7	0,5	7,0
37. Tm	Harilik toomingas	IV	40	0,5	0,3	0,7	0,5	20,0
39. Tm	Harilik toomingas	IV	20	0,5	0,3	0,7	0,5	10,0
41. Va	Harilik vaher	IV	60	1	0,3	0,7	0,67	40,0
42. Tm	Harilik toomingas	IV	20	0,5	0,3	0,7	0,5	10,0
47. Tm	Harilik toomingas	IV	70	0,5	0,3	0,7	0,5	35,0
49. Tm	Harilik toomingas	IV	16	0,5	0,3	0,7	0,5	8,0
50. Tm	Harilik toomingas	IV	16	0,5	0,3	0,7	0,5	8,0
KOKKU:								276

Haljastuse ühikud arvutatakse ümber istutatavate puude või põõsaste arvuks määruse lisas 3 toodud tabeli järgi enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse.

Hekid on ette nähtud ruumiliseks piirdeks õueala ja sõidutee ning parklate vahel, takistades tolmu levikut ja varjates pilkude eest. Murukivi kasutamine suurendab visuaalselt haljaspinna osakaalu krundil ja tekitab ka ruumiliselt liigendatuse tunnet. Krundi kagupiirile ette nähtud puud varjavad lõunapäikese ja osaliselt ka tuulte eest.

Planeeringus on ette nähtud 13 uue puu istutamine.

Planeeritud krundi maapinnaga ühenduses oleva haljastuse osakaaluks kujuneb 39%, mille hulka ei ole arvestatud murukivi.

4.3.3. Jäätmekäitlus

Sorteeritud jäätmete kogumiskoht on planeeritud krundi sissepääsu juurde, kuhu on ette nähtud hoonestusala jäätmehoonele (vt tingimusi p 5.1).

4.4. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- Tagada võimalikult mugav juurdepääs planeeritud alale.
- Tagada parkimisvõimalused omal krundil.
- Parkimiskohtade kavandamisel arvestada kõrghaljastuse säilimisega.

Planeeritud alale on juurdepääs Valge tänavalt. Valge tänava ja Valge tn 6a kinnistu vahel olev reformimata riigimaa on ette nähtud liita Valge tn 6a kinnistuga. Juurdepääs Valge tn 6 kinnistule tagatakse servituudiga.

Juurdepääsutee serva on ette nähtud 1,5 m laiune langetatud äärekiviga kõnnitee, mida võivad sõidukid kasutada üksteisest möödasõitmiseks.

Detailplaneeringu raames on välja pakutud Valge tn 6, 8, 8a ja 8c kinnistutele üks võimalik liikluse ja parkimise lahendus (vt joonis DP-4 "Liiklusskeem"). Lahenduses pole Valge tn 6 kinnistu enam läbisõidetav. See tagab suurema ohutuse ja krundi piirile saab parkida 3 sõidukit. Iga elamu parkimisvajadus on võimalik rahuldada omal kinnistul.

Sõiduautode parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on lähtutud Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsusega nr 329 kinnitatud "Tallinna parkimise korralduse arengukavast aastateks 2006-2014" (parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud vahevööndi norm).

SÕIDUAUTODE PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

POS. NR.	EHITISE OTSTARVE 100% korterelamu	NORM. ARVUTUS	NORMATIIVNE PARKIMIS-KOHTADE ARV	PLANEERINGUS ETTE NÄHTUD PARKIMIS-KOHTADE ARV KRUNDIL
1	<u>Rekonstrueeritav elamu (7krt)</u> alla 3-toalised korterid 3- ja enamatoalised korterid	3 x 1,0 = 3,0 4 x 1,2 = 4,8	8	
	<u>Planeeritud elamu (28 krt)</u> alla 3-toalised korterid 3- ja enamatoalised korterid	14 x 1,0 = 14 14 x 1,2 = 16,8	31	
	KOKKU		39	47

Jalgratta parklad on ette nähtud rekonstrueeritava hoone ette ja kõrvale ning uue hoone kõrvale kõnnitee äärde murukivile. Täpsem lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on lähtutud Eesti standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad" (vajaduse arvutamisel on aluseks võetud linna klass I).

JALGRATASTE PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

POS. NR.	EHITISE OTSTARVE 100% korruselamu	NORM. ARVUTUS	NORMATIIVNE PARKIMIS-KOHTADE ARV	PLANEERINGUS ETTE NÄHTUD PARKIMIS-KOHTADE ARV KRUNDIL
1	<u>Rekonstrueeritav elamu</u> Suletud brutopind 1355 m ²	1355 / 100 = 13,6	13,6	
	<u>Planeeritud elamu</u> Suletud brutopind 2100 m ²	2100 / 100 = 21	21	
	KOKKU		35	35

4.5. Tehnovõrgud

Detailplaneeringus on planeeritud tehnovõrkude lahendused põhimõttelised.

Hoone(te) ehitusprojekti täpsustatakse tehnovõrkude asukohad ja parameetrid.

Planeeringu koostamiseks väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojekti (tööjooniste) koostamisel.

Hoone(te) projekteerimisel, vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks.

4.5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritud ala veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud vastavalt AKTSIASELTSI TALLINNA VESI 16.10.2014 tehnilistele tingimustele PR/1448590-1.

Veevarustus

Planeeringuala hoonete esialgne arvutuslik vee tarbimine oleks 17 m³/ööp, mis täpsustub ehitusprojekti tööjooniste koostamise käigus, kui on koostatud hoonete projektid ning on teada hoone täpne suurus ja saab teha täpsed veetarbimise arvutused.

Planeeritud ala planeeritud hoonete veevarustus on vastavalt tingimustele planeeritud Valge tänava maa-alal paiknevast d200mm ühisveetorust.

Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabasurve 5x hoonestusele.

Välitulekustutusvesi 10 l/s on tagatud Valge tn 4 kinnistu kohal ühisveetorustikul paiknevast hüdrandist.

Hoonete ehitusprojekti (tööjooniste) koostamisel tehakse ka vajalikud tuletõrjevee arvutused.

Igale hoonele on planeeritud ja projekteeritakse tööprojekti mahus põhimõtteliselt liitumispunkt ja peaveemööduõlm, mis võimaldab hoonetele eraldi teenuslepinguid ja otseliitumist.

Veemööduõlm tuleb tööprojekti mahus projekteerida toititoru poolse esimese välisseina taha soojustatud ja valgustatud ruumi. Sulgarmatuurina välisvõrgul kasutada kummikiilsibreid.

Hoonete projekteerimisel ja hoonetele vajalike veetorustike projekteerimiseks taotleda uued tehnilised tingimused.

Reoveekanalisatsioon

Planeeritud ala kanalisatsioonisüsteem on vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tingimustele antud piirkonnas perspektiivselt lahkvoolne.

Planeeritud pos 1 krundi hoonete esialgne arvutuslik reovee hulk on ligikaudu 17 m³/ööp.

Krundi uute hoonete reovee kanaliseerimisel on vastavalt tingimustele planeeritud eelvooluks planeeringuala lõunaküljel paiknev d300mm ühiskanalisatsioon.

Vastavalt varem koostamist alustatud AS K-Projekt tööga nr 04441 „Valge tn 4d kinnistu ja lähiala detailplaneeringule“ on see olemasolev dn300mm ühiskanalisatsioon rekonstrueeritav.

Olenevalt sellest, mis järjekorras alustatakse hoonete ehitamist võib ehitusprojekti koostamisel vajadusel kaaluda võimalust rekonstrueeritava hoone kanalisatsiooni juhtimist Valge tänava dn160mm ühiskanalisatsiooni.

Kinnistupeatsete torustike täpne asendiplaaniline lahendus ja tehnilised parameetrid täpsustatakse ehitusprojekti (tööprojekti) koostamise käigus.

Hoone projekteerimisel, hoonele vajalike kanalisatsioonitorustike ehitusprojekti (tööjooniste) projekteerimiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI uued tehnilised tingimused.

Sademevee kanalisatsioon

Planeeritud krundi esialgne arvutuslik sademevee hulk katustelt ja katenditelt oleks 17,4 l/s.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on perspektiivselt lahkvoolne. Sademeveed on planeeritud juhtida läbi Valge tn 4d kinnistu sademeveekanaliseerimise (AS K-Projekt töö nr 04441- Valge tn 4d kinnistu DP) linna sademeveekanaliseerimise.

Kui pos 1 krundi ehitusprojekti realiseerimise ajaks on väljaehitamata Valge tn 4d kinnistu sademeveekanaliseerimine saab sademeveed ajutiselt juhtida olemasolevasse d300 ühiskanalisatsiooni.

Kõnnitee (pos 1b) on planeeritud madala äärekiviga. Sissepääsuteelt ja kõnniteelt juhtida sademevesi projekteeritavatesse sademeveekaevudesse. Kinnistupeatne kanalisatsioon ehitada lahkvoolsest, et oleks võimalik kinnistu sademeveed juhtida perspektiivsesse sademeveekanaliseerimise.

Vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele ehitusprojekti koostamisel vajadusel sademeveed ühtlustada enne ühiskanalisatsiooni juhtimist. Ehitusprojekti koostamisel selgitada välja suurim sademevee vooluhulk, mida ajutiselt reovee ühiskanaliseerimisse suunata. Selle tagamiseks kasutada erinevaid meetmeid. Planeeringuala on suhteliselt suure haljasalaga, mis võimaldab sademeveed osaliselt hajutada omal kinnistul. Ühe võimalusena võib kasutada ka imbplakkide paigaldamist. Kaaluda võimalust sademevee (katustelt) taaskasutust.

Täpsem lahendus antakse ehitusprojekti (tööjooniste) koostamise käigus.

Tööjooniste koostamiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI uued tehnilised tingimused.

4.5.2. Elektrivarustus

Planeeritud ala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 27.10.2014 tehnilised tingimused nr 224731.

Antud planeeringuala hoonete elektrivaruse liitumiskilbi toide on planeeritud 0,4 kV kaabelliiniga alates alajaamast nr 1576 üle Valge tn 4c kinnistu.

Liitumiskilp ja jaotuskilp on planeeritud krundile pos 1 (aia äärde).

Tehnovõrkude koondplaani (joonis DP-3) ja põhijoonisel (joonis DP-2) on graafiliselt näidatud kilbi servituudivajadusega ala kilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks liinirajatise 2 m kaitsetsooniga. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

Tarbijale kuuluva 0,4 kV toitevõrgu liitumiskilbist hooneni ehitab tarbija omal kulul.

Kui on selgunud täpne projekteeritava hoone suurus, siis ehitusprojekti (tööprojekti) koostamiseks tuleb kinnistu omanikul vastavalt täpsustatud koormustele taotleda uued elektrivarustuse tehnilised tingimused elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks ja olemasolevate kaablite kaitsmiseks.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

4.5.3. Sidevarustus

Planeeritud ala sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS 18.07.2016 tehnilised tingimused nr 26814135.

Tehnovõrkude koondplaanile (joonis DP-3) on kantud olemasolevad liinirajatised. Olemasolev Telia Eesti AS sideõhuliin likvideeritakse.

Alates Valge tänava ääres paiknevast ASile Eesti Telekom kuuluvast sidekanalisatsioonist, sellele planeeritud sidekaevust on planeeritud krundile pos 1 sidekanalisatsioon. Valge tn 4c kortermajani on ette nähtud sidekanalisatsiooni sisend planeeritud põhitrassist üle krundi pos 1.

Ehitustööde käigus tuleb tagada Telia Eesti ASi töötavate ühendust toimimine. Täpne lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

Tehnilise (tööprojekti) staadiumis, kui on täpsustunud hoone suurus tuleb tellijal taotleda konkreetsed tehnilised tingimused. Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

Planeeritud sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min 1 m ja väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Tööprojekti mahus näha ette tööd varemehitatud liinirajatiste kaitsmiseks.

Telia Eesti ASile kuuluvate liinirajatiste väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine toimuvad tellija kulul.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

Ebaseaduslikult (ilma ehitusloata) majast majja tõmmatud AS STV õhukaablid tulevad likvideerida. AS STV peab kaablite paigaldamiseks taotlema projekteerimistingimused ja saama ehitusloa.

4.5.4. Soojusvarustus

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusele nr 19 jääb planeeritud ala kaugkütte piirkonda.

Aktsiaselts Tallinna Küte on väljastanud 16.10.2014 tehnilised tingimused nr 21300-01-14/50.

Vastavalt ASi Tallinna Küte tehnilistele tingimustele läbib planeeritud krunti ja jääb planeeritud hoone ehitamisele ette olemasolev DN 100 ASile Tallinna Küte kuuluv maapealne soojatorustik.

Esialgne planeeritud arvutuslik soojuskoormus planeeritud hoonestuse korral oleks 0,175 MW.

Planeeringus on planeeritud hoonele ettejäeva olemasoleva soojustorustiku võimalik uus asukoht ja võimalikud ühendused planeeritud hoonetega.

Planeeritud krunti läbivale ümbertõstetavale soojatorule on näidatud graafiliselt servituudivajadusega ala soojustorustiku ehitamiseks ja hooldamiseks koridori laiusega 2,7 m võrguvaldaja kasuks.

Maa-aluse soojusvõrgu ehitusel kasutada signaaljuhtmetega eelisooleeritud torusid.

Soojuskandja parameetrid:

- maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6 MPa
- maksimaalne temperatuur: 130°C

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

4.5.5. Tänavavalgustus

Valgel tänaval ja planeeritud krundi pos 1 sissepääsu osas on olemasolev tänavavalgustus. Planeeritud lahenduses jääb olemasolev tänavalgustuse post kõnniteele (pos 1b) ja ei takista liiklust. Ehitusprojekti koostamisel tuleb täiendavalt vastavalt normidele projekteerida jalakäijate ülekäigukohale vajalik täiendav valgustus.

Planeeritud alal tagab kinnistuomanik vajaliku välisvalgustuse projekteerimise ja väljaehitamise.

Tänavavalgustuskaablite ja valgustuspostide täpsed asukohad antakse ehitusprojekti.

4.6. Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Tehnovõrkude servituudivajadustega koridoride laiused täpsustuvad ehitusprojekti ja servituudilepingu koostamisel.

Pos 1:

- Ostu eesõigus Eesti Vabariigil või Tallinna linnal.
- Kinnistul asub ehitismälestis nr 8492, nn Uuslinna ("Novoi Gorodok") staabihoone, 18. saj lõpp. Kaitsevööndiks on krunt.
- Kinnistu jääb Tallinna liitsihi ülemise tuletorni töösektorisse.
- Läbipääsuservituudi vajadusega ala Valge tn 6 kinnistu kasuks (146 m²).
- Servituudivajadusega ala planeeritud elektri liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks liinirajatise 2 m kaitsetsooniga. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala planeeritud elektrikaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiusega 2,1 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala olemasoleva elektrikaabli hooldamiseks koridori laiusega 1,2 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala olemasoleva elektri õhuliini hooldamiseks koridori laiusega maksimaalselt 3,5 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala olemasoleva tänavavalgustuse õhuliini hooldamiseks koridori laiusega 3,5 m ja 4 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala olemasoleva soojatoru hooldamiseks koridori laiusega 4,6 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

- Servituudivajadusega ala planeeritud soojatoru paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiusega 4,6 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala olemasoleva sidekaabli hooldamiseks koridori laiusega 2,1 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala olemasoleva kanalisatsioonitorustiku hooldamiseks koridori laiusega 4,0 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala olemasoleva veetorustiku hooldamiseks koridori laiusega 4,0 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala planeeritud sidekanalisatsiooni rajamiseks ja hooldamiseks koridori laiusega 2,1 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja ja Valge tn 4c kinnistu kasuks.

Servituutide vajadused väljapool planeeritud ala.

Valge tänav T1 kinnistu:

- Servituudivajadusega ala planeeritud sidekanalisatsiooni paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiusega 2,1 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

Valge tn 4c kinnistu:

- Servituudivajadusega ala planeeritud elektrikaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiusega 2,1 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala planeeritud elektri liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks liinirajatise 2 m kaitsetsooniga. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

Valge tn 4e kinnistu:

- Servituudivajadusega ala planeeritud reoveekanaliseerimise paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiusega 5,0 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala planeeritud sademeveekanaliseerimise paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiusega 6,0 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

5.1. Arhitektuurinõuded

Planeeritud hoone projekteerimisel arvestada staabihoone ja ümbritsevate hoonete ansambelilisusega. Arvestada samas kvartalis olevat hoonestuslaadi (sokli, räästa ja harja kõrgust).

Hoone peab arvestama ja väärtustama nii oma suuruselt kui ka arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda.

Hoone pikikülgedel on ette nähtud 1,5 meetri laiused alad ainult rõdudele. Rõdusid pole lubatud ehitada 4. korrusele. Rõdusid pole lubatud kinni ehitada.

Uue hoone põhiline fassaadikatte materjal on krohv. Lisaks on lubatud kasutada puitu, klaasi, betooni ning looduskivi. Lubatud katusekate on valtsplekk. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastist välisvoodrit, plastaknaid, metalluksi, kiviimitatsiooniga ja profileeritud katuseplekki jne.

Katuse tüübiks on lubatud kvartali naaberhoonetega sarnane kelpkatus. Katusekalle 25-35 kraadi. Katuseaknad ja uugid on lubatud.

Mälestise rekonstrueerimisel säilitada olemasolev väliskuju ja maht. Välisviimistluses kasutada lubikrohvi ja -värvi. Lubatud katusekate on valtsplekk. Katusekalle olemasolev (ca 21 kraadi). Arvestada muinsuskaitse eritingimustega (lisa 4). Vundament kaevata lahti ja teha nõuetele vastav hüdroisolatsioon. Muinsuskaitse järelvalve tellida vastavat tegevusluba omavalt ettevõttelt.

Endise staabihoone tagaküljes oleva majandushoone rekonstrueerimisel kasutada ehitise vanimad osad maksimaalselt ära. Lammutamisel tagastuvat paekivi kasutada rekonstrueerimisel.

Piirdeaed rajada vastu kagupiiri ja osaliselt vastu Valge tn 8c kinnistu piiri (vt joonis DP-2 "Põhijoonis"). Sobitada olemasolevate naaberpiiretega. Rajatavad piirdeaed peavad olema läbipaistvad, metallvõrk või metallvarbadest, kõrgusega kuni 1,5 meetrit. Olemasolev vastu Valge tn 4c kinnistut olev piire säilitada või asendada uuega vastavalt naabrite omavahelisele kokkuleppele.

Paigutades jäätmekonteinerid krundi sissepääsu lähedale, tuleb asukoht kujundada nii, et prügikonteinerid poleks tänavalt vaadeldavad. Võib rajada naaberhoonetega sobiva jäätmehoone või ümberehitada olemasoleva valvurihoone.

Hooviala teedel kasutada betoonkivi, murukivi, paeplaate, kruusa või graniitsõelmeid. Sissepääsuteel ja parklas eristada jalakäijatele mõeldud ala teist tüüpi või värvi katendiga.

5.2. Müraleevendusmeetmed

Hoone projekteerimisel ja ehitamisel rakendada Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid ning tagada siseruumides nii päeval kui ka öösel sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ §6 lg 1 punktides 1.1 ja 1.2 sätestatud normtasemed.

5.3. Insolatsioonitingimused

Hoone projekteerimisel lähtuda Eesti standarditest EVS 894:2008, EVS 894:2008/A1:2010 ja EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ ning tagada kõrvalasuvate elamute kõigi korterite loomulik valgustus ja insolatsiooni kestus vastavalt standarditele.

5.4. Radoonileevendusmeetmed

Hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb jälgida Eesti standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ tabelis 3 (normaalne) toodud nõudeid. Radooni mõjude vähendamiseks rajada ehitatava hoone vundamendi ümbrus ja alune killustikupadjale, mida mööda saab juhtida radooni hoonest eemale. Betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja kommunikatsioonide läbiviigud hoolikalt hermetiseerida. Tagada hea ehituskvaliteet ja nõuetele vastav ventilatsioon.

5.5. Keskkonnakaitsealased nõuded

Käidelda sademevesi maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, koguda vahemahutitesse ja kasutada olmes). Projekteerimise staadiumis vältida vertikaalplaneerimisega sademevee valgumist naaberkinnistutele.

Jäätmekonteinerid näha ette vähemalt kolme jäätmeliigi kogumiseks. Jäätmekonteinerite asukoht näha ette krundi pos 1 sissepääsu kõrvale, soovitatavalt jäätmemajja.

Olemasolevatel puudel teha hooldus- ja sanitaarlõikus, mille käigus eemaldada kuivanud, murdunud, vales suunas kasvavad oksad. Oksad tuleb lõigata dendroloogi juhendamisel enne ehitustööde algust. Ala liigilise koosseisu rikastamiseks istutada noori puid. Täiendada kõrghaljastust lehtpuude (suurelehine pärn, hariliku tamme püramiid vorm, hariliku pihlaka sordid, raberemmelga keravorm ja pooppuu) ja –põõsastega (ebajasmiin, sireli sorte, erinevaid enela liikle, toompihlakas, viirpuu jne). Okaspuudest võiks istutada erinevaid dekoratiivseid okaspuu vorme ja sorte (elupuu sordid, jugapuu, serbia kuusk, mägimänd).

Ehitustöödel osalevad masinad peavad tegutsema väljaspool juurestiku kaitseala või töötama ajutiselt paigaldatud kaitsekihil, mis kaitseb pinnase struktuuri. Juurestiku kaitsealal ei tohi kasutada raskeid masinaid, paigaldada sojakuid, ladustada ehitusmaterjale ja –jätmeid. Paljastatud juured katta sobiva materjaliga (nt kotiriie), et vältida kuivamist ja kaitsta puud temperatuurikõikumiste eest. Puid kasta pidevalt kaevetööde ajal (ca 100 l vett puu kohta päevas), v.a. suurte vihmade ajal. Juurestiku kaitsealal ei tohi pinnast koorida. Kui juurestiku kaitsealal tuleb maapinda tõsta, siis teha seda maksimaalselt 20 cm paksuse sõmera materjaliga, mis ei takista juurtel pinnasest õhu ja vee kättesaamist. Hoone välissein peab jääma väljapoole puude võrade projektsiooni, et säilitada puude kasvuvõimalus.

Kaitsealuste puude võra ulatuses töid tehes peab lisaks juurte kaitsele olema täiendavalt tagatud ka kaitsealuste puude tüve ning võra kaitse.

Ehitusprojektile lisada ehitustööde organiseerimise projekt, milles on kirjeldatud meetmed puude tüvede ja võrade kaitseks, kraana paigutus, materjalide ladustamise kohad jne.

Lähtuda Tallinna Linnavolikogu 2. septembri 2004 määruses nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“ esitatud põhimõtetest.

Likvideeritavate hoonete lammutusprojektid, endise staabihoone rekonstrueerimisprojekt ning korterelamu ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga. Kortereelamu projektile lisada krundi uushaljastuse ja mänguväljakute lahendused.

5.6. Tuleohutusnõuded

Planeeritud hoone projekteerida vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritud ja rekonstrueeritavad elamud kuuluvad I kasutusviisi alla. Elamud peavad vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP2. Jäätmehoone tulepüsivusklass on TP3.

Hoonete ümber peab olema tagatud tuletõrjetechnika juurdepääs vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Veevarustus lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Planeeritud hoonetest mitte kaugemal kui 100 m Valge tn 4 kinnistul d200mm veetorustikul paiknevast hüdrantist on tagatud tuletõrjevesi 10 l/s (3 tunni jooksul).

Hoone projekteerimisel konsulteerida Põhja-Eesti Päästkeskusega.

5.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

- Krundi ja hoonefassaadide valgustamiseks valgustada sissepääsud, kasutada spetsiaalset fassaadivalgustust ja/või õuealal pargivalgusteid.
- Hoonetele näha ette valvesignalisatsioon
- Hoonetele näha ette vastupidavad ukсед, lukud ja aknad.
- Rajada piirdeaiad.
- Kaaluda videovalve rajamist.

5.8. Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks ja ehitamiseks

Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt konkreetsed tehnilised tingimused. Ehitusprojekt (tööjoonised) kooskõlastada võrguvaldajatega.

Võrguvaldajate arvamused on vajalikud ka ehitusprojekti, eelprojekti staadiumis kui kavandatakse töid tehnovõrkude kaitsevööndis.

Võrguvaldaja arvamus on ka vajalik tehnovõrguga ühendusele ja arvestisõlmede (uued, olemasolevate likvideerimine või olemasolevate asendamine) kohta ning kehtivate teenuslepingute andmete muutmisel.

Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema täidetud teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused. Lepingu skeem vt lisa 13.

Isikliku kasutusõiguse lepingud sõlmida pärast detailplaneeringu kehtestamist vastavalt vajadusele.

5.8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitusprojekti (hoonete ja tänavate vk ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI tehnilised tingimused ja tööprojekt kooskõlastada AKTSIASELTSIGA TALLINNA VESI.

Planeeritud vk torustikule seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires.

5.8.2. Elektrivarustus

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb valdajal/õigustatud isikul esitada uus liitumistaotlus täpsustatud koormuste ja asendiplaaniga, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Elektrivarustuse tööprojekti koostamiseks taotleda OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada.

5.8.3. Sidevarustus

Telia Eesti AS poolt väljastatavates tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.

Tööprojekti mahus näha ette tööd varemehitatud liinirajatiste kaitsmiseks. Tööprojekt kooskõlastada Telia Eesti ASiga.

5.8.4. Soojusvarustus

Ehitusprojekti koostamiseks taotleda ASilt Tallinna Küte konkreetsed tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada ASiga Tallinna Küte.

5.8.5. Tänavavalgustus

Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt.

TNV projektiks tellida tehnilised tingimused.

6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE

6.1. Vastavus üld- ja teemaplaneeringutele

Vastavalt Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, milleks on korterelamute ala, kus võivad paikneda kolme või enama korrusega korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, äri, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused, samuti parkimisalad, rohealad, mängu- ja spordiväljakud jms, on planeeritud kinnistule ette nähtud rekonstrueerida olemasolev hoone korterelamuks ja rajada uus korterelamu. Käesolev detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

6.2. Vastavus arengukavadele

Parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud "Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014". Vt p 4.4.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 16.06.2011 otsusega nr 107 vastu võetud "Tallinna keskkonnastrateegias aastani 2030" toodud linnaruumi planeerimise meetmetele on planeeringus ette nähtud mõõdukas linnaruumi tihendamine, olemasoleva hoonestuse rekonstrueerimine, haljastuse maksimaalne säilitamine ja uue rajamine, mis on ka planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkideks.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 määrusega nr 18 kinnitatud "Tallinna sademevee strateegias aastani 2030" toodud strateegilistele eesmärkidele ja meetmetele on kinnistusisene kanalisatsioon ette nähtud lahkvoolne. Samuti on ette nähtud sademeveed osaliselt immutada ja hajutada omal kinnistul. Vt p 4.5.1.

6.3. Vastavus määrustele

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“ on planeeritud kinnistu soojavarustus võimalik lahendada kaugkütte baasil.

6.4. Vastavus standarditele

Planeeringus on tagatud olemasolevale kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“.

Liikluskorraldus on lahendatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“.

Meetmed kuritegevuse ennetamiseks on kavandatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitude alusel.

6.5. Vastavus tuleohutusnõuetele

Tuleohutuse osa on lahendatud vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning vastavalt Eesti standarditele EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ ja EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

6.6. Vastavus algatamise korralduses esitatud eesmärkidele ja tingimustele

Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 22. oktoobri 2014 korralduses nr 1590-k „Valge tn 6a kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Lasnamäe linnaosas“ toodud detailplaneeringu eesmärgile on riigikaitsemaa sihtotstarbega Valge tn 6a kinnistu sihtotstarve planeeringus ette nähtud muuta elamumaa, määratud ehitusõigus kahe hoone korterelamuks rekonstrueerimiseks ning ühe kuni 4-korruselise (sh katusekorrus) korterelamu ja 1-korruselise jäätmehoone ehitamiseks (seletuskirja p 4.1.). Lisaks on planeeringus antud heakorrastuse (p 4.3.3.), haljastuse (p 4.3.2.), juurdepääsuteede, parkimise (p 4.4.) ja tehnovõrkudega (p 4.5.) varustamise põhimõtteline lahendus.

Reformimata riigimaa maaüksus on ette nähtud liita Valge tn 6a kinnistuga (p 4.1.).

Korralduses toodud lähteseisukohad ja lisatingimused:

1. *Näha ette reformimata riigimaast moodustatav Valge tn 6a kinnistuga liidetav elamumaa sihtotstarbega maaüksus. Määrata juurdepääsuvõrgu vajaduse alad.*

Tingimus on täidetud. Vt seletuskirja p 4.1. ja 4.6.

2. *Esitada sisekvartali (Valge tn 6, 8, 8a, 8c/1, 8c/2) terviklik liikluse ja parkimise skeem.*

Tingimus on täidetud. Vt joonis DP-4 "Liikluskeem".

3. *Esitada vastava litsentsiga ettevõtte koostatud keskkonnaseisundi ülevaatus.*

Keskkonnaseisundi ülevaatus on lisatud detailplaneeringu lisade hulka (lisa 6).

4. *Koostada radooniuring pinnase tegeliku radoonitaseme selgitamiseks, kuna Osaiühing Eesti Geoloogiakeskuse kaardi kohaselt võib planeeringuala pinnases esineda kõrgeid radoonisisaldusi. Vajadusel näha ette radooniohutu hoone projekteerimisnõuetega arvestamine elamu ehitusprojekti koostamisel.*

Radooniuring on lisatud detailplaneeringu lisade hulka (lisa 7). Radoonilevendusmeetmeid on kirjeldatud seletuskirja punktis 5.4.

5. Käidelda sademevesi maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, koguda vahemahutitesse ja kasutada olmes).

Tingimus on täidetud ja esitatud seletuskirja punktis 5.5.

6. Teha koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg 2 loetletud isikutega ning Lasnamäe Linnaosa Valitsusega, Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti, Tallinna Keskkonnaameti ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

Koostööd teinud asutused ja isikud on loetletud lisa 2 "Kooskõlastused ja tehtud koostöö".

6.7. Vastavus DP eskiisi avaliku arutelu ettepanekutele

1. Koostöös naaberkinnistute omanikega täpsustada jäätmehoone asukoht.

Jäätmehoone asukoha määramisel on tehtud koostööd Valge tn 6 kinnistu esindajatega (vt lisa 2 "Kooskõlastused ja tehtud koostöö").

2. Näha ette mitteväärtusliku haljastuse likvideerimine Valge tn 6 ja Valge tn 6a kinnistute piiri naabruses.

Valge tn 6 kinnistul pole mitteväärtusliku haljastuse likvideerimist ette nähtud kuna see ei asu planeeritud alal.

3. Teha ettepanek reformimata maast moodustada transpordimaa kinnistu ja arvata see Valge tänava lõiguks, kuna kasutatakse mitmele kinnistule juurdesõiduteena.

Ettepanekut ei saa rahuldada kuna Tallinna Linnavara andmetele toetudes on tegemist iseseisva kasutusvõimaluseta maaga ja omaette (transpordimaa) krunti ei saa moodustada. Lisaks ei ole Tallinna Kommunaalamet arvamusel nii väiksele krundile avalikku kasutust otstarbekas määrata. (vt lisa 2 "Kooskõlastused ja tehtud koostöö")

Valge tn 6 kinnistule juurdepääsu tagamiseks on ette nähtud servituudivajadusga ala.

4. Jätkata detailplaneeringu menetlemist vastavalt planeerimisseadusele ja Tallinna ehitusmäärusele.

Ettepanekuga on arvestatud.

6.8. Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Võrreldes eskiislahendusega on muutunud planeeritud korterelamu kõrgus: enne 14,5 m, nüüd 14 m. Suurim maapealne brutopind on suurenenud 3340 m²-lt 3500 m²-ni. Reformimata riigimaa liidetakse Valge tn 6a kinnistuga.