



# Katusepapi tn 1 ja 1c kinnistute detailplaneering

## DP041550

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2314/15

Tallinn 2017

Koostaja:

**Liina Ratas**

Planeerija-Projektijuht

liina@hendrikson.ee

GSM: 53316603

Huvitatud isik:

**Boris Polov**

polov@hot.ee

GSM: 5057633

Koordinaator:

**Jaanus Aavik**

jaanus@hendrikson.ee

Planeeringu koostamise tellija:

**Tallinna Linnaplaneerimise Amet**

Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn



**HENDRIKSON & KO**

Raekoja plats 8  
51004 Tartu  
tel +372 740 9800

Lennuki 22  
10145 Tallinn  
tel +372 617 7690

**OÜ Hendrikson & Ko**  
www.hendrikson.ee  
hendrikson@hendrikson.ee

# SISUKORD

<b>SISUKORD .....</b>	<b>2</b>
<b>A – SELETUSKIRI.....</b>	<b>3</b>
<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID.....</b>	<b>3</b>
<b>2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....</b>	<b>4</b>
<b>4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS .....</b>	<b>5</b>
4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	5
4.2. Hoonestusala, hoone paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted .....	5
4.3. Hoone kasutusotstarbed, hoone ja maaüksuse koormusnäitajad .....	6
4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	6
4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.....	6
4.6. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted ..	8
4.7. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.....	8
4.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.....	10
4.9. Kavandatud kitsendused .....	10
4.10. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele ..	11
4.11. Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakesk-konnale ja selle	
arenguvõimalustele .....	11
4.12. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele .....	12
<b>5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS .....</b>	<b>12</b>
5.1. Hoone olulisemad arhitektuurinõuded .....	12
5.2. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks .....	12
5.3. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks .....	14
<b>6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE</b>	
<b>LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE .....</b>	<b>16</b>
<b>B – PLANEERINGU JOONISED .....</b>	<b>18</b>
<b>1. ASUKOHASKEEM</b>	
<b>2. PÕHIJONIS M1:500</b>	
<b>3. TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN M1:500</b>	



# A – SELETUSKIRI

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Tallinna Linnavalitsuse 25.11.2015 korraldus nr 1756-k detailplaneeringu algatamiseks.
- Boris Polov 02.07.2015 taotlus nr DP 041550 detailplaneeringu algatamiseks;

Detailplaneeringu koostamiseks on teostatud järgmised uuringud (vt detailplaneeringu lisad):

- Topo-geodeetilise mõõdistuse teostas OÜ G.E.Point aprill 2015, töö nr 15-G103.
- dendroloogilise inventuuri teostas Ülle Jõgar, mai 2015, töö nr 2314/15;
- Keskkonnaseisundi hinnangu koostas OÜ Hendrikson & Ko aprill 2016, töö nr 2552/16;

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumentideks on:

- Lasnamäe elamualade üldplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 238, 21.11.2010.
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“
- Tallinna jäätmehoolduseeskiri;
- Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsusega nr 329 (redaktsioon 25.02.2010) kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 - 2014“;
- Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusega nr 17 kinnitatud „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“;
- teised kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid

## 2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav ala paikneb Lasnamäe linnaosas Sikupilli asumis Kivimurru, Pallasti, Katusepapi ja Lasnamäe tänava vahelisel alal. Planeeritava maa-ala suurus on 0,43 ha.

## 3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on järgmised:

- Uue kaasaegse hoonestuse rajamine ja Katusepapi tn 1c kinnistul olemasoleva 4-korruselise hoone kasutusotstarbe muutmine ja hoone rekonstrueerimine (hoone ehitisregistri kood: 101027999).
- Planeeritava ala haljastuse korrastamine ja uuendamine.
- toimiva ning vajadustele vastava taristu loomine;

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ärimaa sihtotstarbega Katusepapi tn 1 ja tootmismaa sihtotstarbega Katusepapi tn 1c kinnistutest moodustada üks äri- ja elamumaa sihtotstarbega krunt ja üks elamumaa sihtotstarbega krunt ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus ühe kuni 5-korruselise äriruumidega mitme korteriga elamu ja kahe kuni 4-maapealse ja ühe maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

## 4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

### 4.1. PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Olemasolevatest kinnistutest Katusepapi 1 ja Katusepapi 1c moodustatakse kaks krunti:

- Katusepapi tn 1b//1c on pindalaga 2273 m<sup>2</sup>, sihtotstarbeks on 100% EK.
- Katusepapi tn 1e on pindalaga 1700 m<sup>2</sup>, sihtotstarbeks on 0-40% EK ja 60-100% Ä.

### 4.2. HOONESTUSALA, HOONE PAIKNEMISE JA SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

#### Hoonete paiknemise kavandamise põhimõtted

Hoonete paigutamisel on arvestatud olemasoleva rekonstrueeritava hoonega Katusepapi tn 1c kinnistul. Katusepapi tn 1b//1c krundile planeeritav hoone on kavandatud krundi piirist 4 m kaugusele.

Kivimurru tn 4 kinnistu piiril paikneva hoone ja planeeritava hoonestusala vahekaugus on 4 m. Kivimurru tn 2 kinnistul paikneb Osaühing MAKO-TRIKOO, mille tegevusvaldkonnaks on tekstiili- ja rõivatööstus, õmblustööstus. Ettevõttes valmistatakse pesu-, spordi- ja pealistrikootooteid lastele, naistele, meestele. Tootmiseks kasutatakse Eestis, Leedus, Soomes, Poolas, Austrias ja Saksamaal valmistatud põhiliselt puuvillkangaid, aga ka sünteetilisi ja poolvillaseid trikookangaid. Kuna tegemist on riiete tootmisega, siis ei ole tootmisalalt planeeritavale alale levivad häiringud märkimisväärsed.

Kivimurru tn 6 kinnistul paikneb 2 abihoonet, millest üks on rajatud osaliselt planeeritavale krundile Katusepapi tn 1c.

Katusepapi tn 1a kinnistul paikneb alajaam, mis on planeeritavale hoonestusalale lähemal kui 8 m.

Juhul kui planeeritavad hooned soovitakse rajada olemasolevatele hoonetele lähemale kui 8 m, tuleb rakendada ehituslikke või muid meetmeid, et tagada tuleohutus. Lõplik lahendus antakse ehitusprojektiga, kui selgub planeeritava hoone täpne asukoht.

#### Hoonete suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonete suuruse kavandamisel on võetud arvesse ümbritsevasse piirkonda rajatud ja planeeritud hoonetega. Samuti arvestatakse Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga, mille järgselt kuulub planeeritav ala SIK 6 Kvartalis. Hoonete kubatud kõrgus selles kvartalis on maksimaalselt 4 korrust ja absoluutne kõrgus on kuni 56 m üle merepinna. Katusepapi tn 1b//1c krundil on neid näitajaid järgitud, Katusepapi tn 1e krundil säilib olemasolev 4-korruselise hoone, millel on ka osaline tehniline 5. korrus. Hoone on kavas rekonstrueerida ning suurendada olemasolevat viiendat korrust selliselt, et sinna oleks võimalus rajada avaraid, kauni vaatega kortereid. 5. korrus on kavandatud tänavapoolses osas tagasiastega ega jää visuaalselt mõjuma.

Planeeringuga määratakse järgmine ehitusõigus

**Tabel 1. Ehitusõigus**

Krundi aadress	Lubatud hoonete alune pind (m.a/m.p)	Hoonete arv krundil (põhihoone+abihoone)	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast, m/ korruselisus (m.a/m.p)
Katusepapi tn 1b//1c	-600/615	2+1 (jäätmemaja)	14 m/4k
Katusepapi tn 1e	-/595	1+1 (jäätmemaja)	20 m/5k

Märkus: m.p – maapealne, m.a – maa-alune

### 4.3. HOONE KASUTUSOTSTARBED, HOONE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD

Hoonete kasutusotstarve on pos 1-l kolme ja enama korteriga elamud, pos 2-l on büroo- ja administratiivhoone või toitlustushoone või kaubandus- ja teenindushoone, mille ülemistel korrustel võivad paikneda ka korterid.

Detailplaneeringu lahendusega lubatud planeeringuala hoonestustihedus (suletud brutopinna m<sup>2</sup> / plan. kinnistu pindala m<sup>2</sup>) on:

- Katusepapi tn 1b//1c:  $2415/2273=1,06$
- Katusepapi tn 1e:  $2545/1700=1,50$
- Kruntidel kokku: 1,25

Seega on planeeritavate kruntide hoonestustihedus kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga. Ümbritsevate kruntide hoonestustihedused on suuruses 0,08-4,79, seega jääb planeeritava ala tihedus alla keskmise. (vt detailplaneeringu lisad – Ruumilise keskkonna analüüs, joonis).

### 4.4. VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Planeeringuga ei kavandata maapinna vertikaali olulist muutmist. Vertikaalplaneeringu lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

### 4.5. HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

Planeeritaval alal asuva kõrghaljastuse kohta on läbi viidud dendroloogiline hinnang (vt detailplaneeringu lisad – Joonis nr 1. Tugiplaan ja ptk nr 4. Dendroloogiline uuring). Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette maksimaalselt kuni 5 haljastusliku objekti likvideerimine, neist:

- 1 III väärtusklassi üksikpuud, mis jääb planeeritavale hoonestusalale;
- 4 IV väärtusklassi üksikpuud, mis jäävad planeeritavale hoonestus või tee alale või sellele liiga lähedale;

Asendusistutuse kohustus määratakse raieloyal haljastuse ühikutes. Haljastuse ühikute hulk vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määruse nr 17 tingimustele on 135. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusega nr 17 kinnitatud „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“:

§ 3. Puu raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimuste ja korra põhimõtted

(2) Raieks ja hoolduslõikuseks ei ole vaja luba taotleda:

1) alla 8 cm rinnasläbimõduga puule;

Põõsastele ja V väärtusklassi puudele asendatava haljastuse ühikuid ei määrata.

Likvideeritavate puude ja põõsaste arv on toodud kui maksimaalne võimalik, mis täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus, kui fikseeritakse lõplikult hoonete ja juurdepääsutee asukoht.

Likvideeritavad puud ja haljastuse ühikute arvutamine:

Jrjk.nr	Puitaime nimetus	Hindamise objekt	D-raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puhul läbimõõtude summa, cm.	Haljastuslik väärtusklass	Puuliigi koeffitsient – k1	Puu seisukorra koeffitsient – k2	Raiepõhjuse koeffitsient – k3	Haljastusühikud $D*(k1+k2+k3)/3$
1	Harilik vaher	üksikpuu	86	III	1	1	0,7	77,4
10	Arukask	üksikpuu	55	IV	1	0,3	0,7	36,7
11	Arukask	üksikpuu	25	IV	1	0,3	0,7	16,7
12	Arukask	üksikpuu	22	IV	1	0,3	0,7	-
13	Harilik saar	üksikpuu	5	IV	1	0,3	0,7	3,3
<b>KOKKU</b>								<b>135</b>

Üldplaneeringu roheline võrgustiku kaardi kohaselt jääb planeeritav ala segahoonestusalale, mille haljastusprotsent on 20%. Katusepapi tn 1b//1c krundil on haljastuse protsent 45% ja Katusepapi tn 1e krundil on 17%. Kogu planeeringualal on haljastust 31%, seega on planeeritava ala haljastuse osakaal suurem üldplaneeringus määratust.

Heakorra tagamiseks on planeeritud mõlemale krundile eraldi jäätmemaja, mis paiknevad kõvakattelisel alal. Prügi kogumise võib lahendada ka hoones või kavandada prügihooned arvestades arhitektuurse sobivuse, väärtusliku kõrghaljastuse ning kujadega. Prügihoonete täpne asukoht määratakse ehitusprojekti. Tekkivad jäätmed on peamiselt olmejäätmed, vähesel määral võib tekkida ka äritegevusest tulenevaid jäätmeid. Elanikele ja äriettevõtetele nähakse ette eraldi kogumiskonteinerid (nt kaheseksiooniline jäätmemaja). Eriveokitele on tagatud konteineritele vaba juurdepääs. Hoonetealuse huumusmulla käitlemine peab vastama Tallinna Jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Jäätmete kogumiskonteineritele muude alternatiivsete asukohtade leidmine kinnistul või sellega piirnevatele aladel on võimalik, kuid tuleb eraldi kooskõlastada Keskkonnaametiga.

## 4.6. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED

Juurdepääs kruntidele on tagatud olemasolevalt Katusepapi tänavalt. Katusepapi tn 1b//1c krundile pääseb osaliselt läbi Katusepapi tn 1e, selleks seatakse Katusepapi tn 1e krundile juurdepääsu servituudi vajadusega ala, Katusepapi tn 1b//1c kasuks (ala suurus ca 195 m<sup>2</sup>) (vt Põhijoonis).

Parkimiskohtade arvutusel on hoone asukohaks ja normi liigiks: linnakeskus/vahevöönd. Parkimine on lahendatud vastavalt „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 - 2014” punktile 6.3.1.

Katusepapi tn 1b//1c krundi parkimine on kavandatud krundile (12 parkimiskohta) ja hoone esimesele korrusele (22 parkimiskohta). Katusepapi tn 1e krundile on ette nähtud 23 parkimiskohta. Parkimiskohtade arvutus on esitatud põhijoonisel (vt Joonis 2 - Põhijoonis).

## 4.7. TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

Lahendus täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Planeeritud ala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on AS Tallinna Vesi poolt 08.12.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr PR/1563163-1. Väljastatud tehnilised tingimused kehtivad 1 aasta.

Planeeringuala olmevesi (0,7 l/s) on lahendatud Katusepapi tn dn200mm ühisveetorustikust. Välistulekustutusvesi (15 l/s) on tagatud Katusepapi tn 5 kinnistu ees paiknevast hüdrandist. Piirkonnas on normaalolukorras tagatud vabasurve 300kPa.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Reoveed (0,7 l/s) juhitakse Katusepapi tn d480mm ühiskanalisatsiooni. Krundile 1 ja 2 on planeeritud liitumispunktid krundi piirile, tänavamaale.

Sademe- ja drenaažvesi juhitakse vastavalt Infragate Eesti AS töös nr KA-109 „Katusepapi piirkonna olemasoleva ja perspektiivse reo- ja sademeveekanalisatsiooni süsteemi“ järgselt Katusepapi tänavale rajatavasse sademeveetorustikku. Sademevee ärajuhtimiseks tuleb välja ehitada sademeveetorustiku lõik kuni Lasnamäe tänaval paikneva kollektorini. Täpsem lahendus antakse projekteerimisel, seejuures tuleb tagada nõuetekohased tehnovõrkude vahekaugused ja vajadusel kavandada olemasolevate tehnovõrkude ümbertõstmine.

Elektrivarustus

Planeeritud ala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 07.12.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr 236441.

Planeeritavate kruntide elektrivarustus on ette nähtud alajaama nr 775 (Katusepapi 1a) baasil. Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga on kavandatud Tarbija toitekaabli kingadel alajaama 0,4kV jaotusseadmes. Mõõtekilp asub alajaamas.

### Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustuse koostamise aluseks on AS Eesti Telekom tehnilised tingimused 14.12.2015 nr 25676174. Planeeritaval alal paiknevad AS Eesti Telekom-i sideliinirajatised.

Katusepapi tn 1 ja Katusepapi tn 1C kinnistutel olemasolevate hooneteni on välja ehitatud AS Eesti Telekom-ile kuuluvast sidekanalisatsioonist, sidekaevudest nr 6980 ja 6979 Ø100mm sidekanalisatsiooni sisendid. Sidekanalisatsioonis paiknevad AS Eesti Telekom-ile kuuluvad sidekaablid. Hoonetes asuvad sidekaablid ja Katusepapi tn 1C hoone katusel mobiilside tugijaam, mille sidelahendus on teostatud raadiolingiga ja optilise kaabliga.

Planeeringulahendus näeb ette sideühenduse olemasolevast sidekanalisatsioonist. Enne krundil 2 oleva hoone rekonstrueerimist peab projekti koostaja leidma lahenduse ja koostama projekti selliselt, et tagada AS Eesti Telekom-i töötavate ühenduste toimimise. Enne tööde alustamist vajalik tegevus kooskõlastada mobiilside võrguhalduse juhiga Raivo Lippusega (raivo.lippus@telekom.ee). Näha ette kõik meetmed olemasolevate AS Eesti Telekom-i liinirajatiste kaitseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

### Küte

Planeeritud liitumine kaugkütte võrguga lahendatakse olemasoleva soojavõrgu baasil. Kaugküttevõrguga liitumine toimub lähtuvalt AS Tallinna Küte 08.10.2015 tehnilistest tingimustest nr 21300-01-15/70. Ühendatav soojuskoormus määratakse projekteerimise käigus (orienteeruvalt 1,2 MW).

Ette nähtud ühenduskoht soojusvõrguga on AS Tallinna Küte tellimusel projekteeritav soojustorustik DN150 Lasnamäe tn 8 kinnistu juures (projekteerib HeatConsult OÜ). Ühenduskoht täpsustatakse projekteerimise käigus ja kooskõlastatakse kõigi asjassepuutuvate maaomanikega. Küttetorustiku projekteerimisel tuleb tagada nõuetekohased tehnovõrkude vahekaugused ja vajadusel kavandada olemasolevate tehnovõrkude ümbertõstmine.

Soojuskandja parameetrid:

- Maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6MPa;
- Maksimaalne temperatuur: 130<sup>0</sup>.

### Gaas

Maagaasiga liitumine on lahendatud vastavalt AS-i Gaasivõrgud poolt 30.11.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele nr PJ-1211/15.

Tehnilised tingimused kehtivad 2 aastat väljastamise kuupäevast.

Maagaasivõrguga liitumine on planeeritud Katusepapi tänaval paiknevast A-kategooria gaasijaotustorustikust. Liitumispunktid on planeeritud kinnistu piirile. Tulenevalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusest nr 19 on gaasiga liitumine antud

piirkonnas lubatud ainult tehnoloogiliseks otstarbeks (gaasipliidid jms) mitte hoone küttevarustuse lahendamiseks.

## 4.8. AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Planeeritavad korterelamud, sobivad olemasolevasse linnaruumi nii oma mahu kui paiknemise osas. Katusepapi tänava hoonestus on varieeruva kõrgusega 2-6 korruseni, planeeritavate hoonete kõrgus on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringus määratud kõrgustega.

Avaliku ruumina on planeeringualal kasutusel olemasolev Katusepapi tänavakoridor. Mõlemal pool tänavat on olemas kõnniteed, need säilitatakse.

## 4.9. KAVANDATUD KITSENDUSED

Katusepapi tn 1b//1c krundile ettenähtud servituudi vajadusega alad:

- Juurdepääsu servituudi vajadusega ala planeeritavale mänguväljakule, ala suurusega ca 145 m<sup>2</sup>, Katusepapi tn 1e kasuks.
- Servituudi vajadusega ala olemasolevale madalpingekaablile, koridoris laiussega 2m, võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala olemasolevale alajaamale (Katusepapi tn 1a kinnistul), ala suurus 2 m alajaama hoonest, võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritavale madalpingekaablile, koridoris laiussega 2m, Katusepapi tn 1e kasuks.

Katusepapi tn 1e krundile ettenähtud servituudi vajadusega alad:

- Juurdepääsu servituudi vajadusega ala, laiussega 4,5m, pindalaga ca 165 m<sup>2</sup>, katusepapi tn 1b//1c krundi kasuks.
- Servituudi vajadusega ala olemasolevale madalpingekaablile, koridoris laiussega 2m, võrguvaldaja kasuks.

Lubja tänav T2:

- Servituudi vajadusega ala planeeritavatele veetorudele (2tk), koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritavatele reoveetorudele (2tk), koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritavatele gaasitrassidele (2tk), koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritavale kütetorustikele, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.

Katusepapi tn 1a:

- Servituudi vajadusega ala planeeritavale madalpingekaablile, koridoris laiussega 2 m, pos 1 kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritavale madalpingekaablile, koridoris laiussega 2 m, pos 2 kasuks.

## 4.10. KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE

- Olemasoleva amortiseerunud hoonestuse asendamine uue kaasaegse hoonestusega ja Katusepapi tn 1c kinnistul olemasoleva 4-korruselise hoone kasutusotstarbe muutmine ja hoone rekonstrueerimine.

Katusepapi tn 1b//1c krundile kavandatakse kuni kaks korterelamut. Katusepapi tn 1e krundil säilitatav hoone on ette nähtud rekonstrueerida ning lisada sellele osaliselt viies korrus. Hoonesse on kavandatud äripinnad ja võimalus rajada ka korterid.

- Planeeritava ala haljastuse korrastamine ja uuendamine. Planeeringuga likvideeritakse 1 III väärtusklassi ja 4 IV väärtusklassi puittaime, nähakse ette uue kõrg-ja madalhaljastuse rajamine.

- toimiva ning vajadustele vastava taristu loomine; Planeeritakse vajalikud ühendused tehnovõrkudega ja nähakse ette juurdepääsud kruntidele.

Planeeritud lahendus on kooskõlas maa-ala ruumilise arengu eesmärkidega.

## 4.11. KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESK-KONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE

Käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus ei ole vaja läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist, küll aga teostati keskkonnaseisundi ülevaatus (vt detailplaneeringu lisad, ptk. 5).

Haljastuse säilitamise ja rajamise põhimõtted on planeeringus kajastatud (ptk. 4.5) ning nende järgimisel luuakse meeldiv linnaruum.

Jäätmekäitlus on planeeritud vastavalt nõuetele ning sellega täiendavat mõju elukeskkonnale ei kaasne.

Katusepapi tn 1d kinnistul paikneva korterelamu insolatsiooni kestus säilib enamasti endisena, ainult ühes korteris toimub vähenemine, seejuures insolatsioon säilib piisava ligi kolmekordse varuga (vt detailplaneeringu lisad, ptk 6).

Logistiliselt paikneb planeeringuala heas piirkonnas, lähimad olemasolevad ühissõidukite peatused jäävad 2tartu mnt äärde ja Majaka tänavale (ca 300-500m kaugusele). Planeeringuala on kahe suure ostukeskuse (Sikupilli keskus ca 300m ja Ülemiste keskus ca 900m) läheduses ning Ülemiste City jääb umbes 1,3 km kaugusele.

Kavandatud lahendus ei oma negatiivset mõju linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

## 4.12. KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE

Planeeritavale alale on ette nähtud üks elamumaa ja üks elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krunt. Segakasutus lisab piirkonda turvalisust, sest ala kasutavad inimesed nii päevasel kui öhtusel ajal. Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur” soovitude alusel. Vt ptk 4.2 – Turvalisusest tulenevad nõuded.

Käesolev planeering muudab hetkel amortiseerunud hoonestusega maa-ala kõrgtasemeliseks elukeskkonnaks ja alal olemasolev 4-kordne (hoonel on ka osaline tehnilise funktsiooniga 5. korrus) hoone korrastatakse, muutes linnakeskkonda kaunimaks ja väärtuslikumaks.

Planeeringu alale on kavandatud mänguväljak, mis on mõeldud kasutamiseks nii Katusepapi tn 1b//1c kui ka katusepapi tn 1e krundile (seatud on juurdepääsuservituut vt Põhijoonis).

Planeeritu on kooskõlas avalike huvide ja väärtustega

## 5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

### 5.1. HOONE OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Hoonete projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud keskkonnale iseloomulikke ja arhitektuurselt sobivaid ehitusmaterjale. Rajatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega. Hoonete kõrgused vt ptk 4.2.

Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele:

- Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, keskkonda väärtustav.
- Kasutada piirkonda sobivaid viimistulusmaterjale
- piirdeaed on lubatud kõrgusega kuni 1,7 m (asukoht vt Põhijoonis)

### 5.2. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

Detailplaneeringus määratakse järgmised nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoone projekteerimisel, tuleb tagamaks siseruumides sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” § 6 kehtestatud liikluse müra normtasemetele vastav müratase, tuleb muuhulgas rakendada müravastaseid meetmeid vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ toodule.
- Läheduses asuvate ning planeeritavate hoonete tehnoseadmete (alajaam, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel peab arvestama, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr

71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid;

- Katusepapi tn 1b//1c krundi parkimine on kavandatud muuhulgas hoone esimesele korrusele (22 parkimiskohta). Vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimishoone sisse- ja väljasõidud ei tohi paikneda naaberkrundi hoonete akendele lähemal kui 10 m. Ventilatsiooni heitõhu ava ei tohi paikneda akendele lähemal kui 15 meetrit.
- Planeeritavates eluruumides tuleb tagada piisav insolatsioon. Järgida EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõudeid.
- Tänavate projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- Hoonete paigutamisel katusepapi tn 1b//1c krundil arvestada võimalusel olemasolevate III väärtusklassi puude paiknemisega.
- Kavandada jalgrataste parkimiskohad vastavalt EVS: Linnatänavad nõuetele.
- Juhul, kui hoone kavandatakse naaberhoonetele lähemale kui 8 meetrit, tuleb (vajadusel koostöös naabritega) rakendada tulelevikut takistavaid meetmeid.

Keskkonnanõudeid tulenevad nõuded:

- Ärihoone rekonstrueerimisprojekt ning korterelamu ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
- Korterelamu ehitusprojekt lisada pinnase reostusuuringute aruanne ning vajadusel saneerimiskava.
- Reostusuuringute lähteülesanne kooskõlastada Tallinna Keskkonnaameti jäätmehoolduse osakonnaga.
- hoone ja tehnovõrkude planeerimisel tuleb tagada säilitatavate/istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 tabel 9.13 nõuetele.
- Säilivale kõrghaljastusele tuleb läbi viia võrahooldus, tagada kasvutingimused ning kaitse (juurestiku kaitse, tüvekaitse) ehitustööde ajal.
- Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimiseks taotletakse raieluba Tallinna Keskkonnaametist.
- Ehitusprojekt koos haljastusprojektiga esitada Tallinna Keskkonnaametile kooskõlastamiseks enne ehitusloa taotlemist.
- Kavandatavale tänaväärsele haljastusele tuleb tagada kasvuruum ja kasvutingimused. Istutuste kavandamisel arvestada Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetega.
- Ehitise lammutamiseks vajalik projekt peab olema kooskõlastatud Tallinna Keskkonnaametiga. Lammutustööde lõpetamisel tuleb vormistada jäätmeõiend ja kinnitada see Tallinna Keskkonnaametis. Ehitusjäätmete, jäätmekäitluse lahendus ning hoone aluse huumusmulla käitlemine peab vastama Tallinna Jäätmehoolduseeskirja nõuetele.
- Parkla sademeveed juhtida sademevee ühiskanalisatsiooni ning hoonesisese parkla põrandavesi juhtida reoveekanalisatsiooni, kuna planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal;
- Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades meetmeid vastavalt EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ toodule.
- Tulenevalt Hendrikson & Ko OÜ poolt teostatud keskkonnaseisundi hinnangust:
  - pinnasereostuse olemasolu ja ulatus välja selgitada lammutus- ja ehitustööde käigus, kui rajatakse kaeviseid.
  - Enne lammutustööde algust tuleb kontrollida saastuse olemasolu lammutatava hoone või rajatise ümbruses ja kohtades, kuhu on kavas ajutiselt ladustada lammutamisel tekkiv materjal ja väljakaevatav pinnas. Tööde käigus, kui eemaldatakse hoonete maa-alused osad, kõvakate (asfalt, betoon jms), tuleb koheselt teostada esimene vaatlus võimalike reostuskollete tuvastamiseks. Kõikide kaeviste seinad tuleb visuaalselt kontrollida – tumenenud viirgude esinemine võib viidata

reostusele. Väljakaevatud pinnast kontrollitakse pisteliselt organoleptiliselt. Kui kaevisse seinat vaatlusel võib kahtlustada reostuse olemasolu, kontrollitakse nii väljakaevatud pinnast kui kaevisse seinat. Vajadusel tehakse täiendavad uuringud reostuse täpsemaks kaardistamiseks.

Turvalisusest tulenevad nõuded:

- Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb rajatavate hoonete sissepääsud valgustada.
- Soovitatav on kasutada mehitatud ja/ või automaatvalvet.

Tuleohutusest tulenevad nõuded:

- Planeeritavad 4-korruselised eluhooned on tuleohutusklassiga TP1, äripindadega-korterelamu tuleohutusklassiga TP1.
- tuletorje veevõtu vajadus lahendada vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012 ja EVS 812-7:2008 nõuetele. Hoone ehitatakse vastavalt Majandus- ja taristuministri määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Juhul kui hoonete vahekaugused on alla 8 meetri, tuleb rakendada tulevikut tõkestavaid ehituslikke või muid meetmeid (nt rajada tulemüür).
- Planeeritavale alale on tagatud päästetehnika juurdepääs.
- Olemasolev tuletorjehüdrant paikneb Katusepapi tänaval, Katusepapi tn 5 kinnistu ees.
- Kui parkla on hoonele lähemal kui 4 meetrit, peab hoone esimese korruse sein vastama tulepüsivusele E60 ja aknad E30.
- Planeeritavate hoonete hädaväljapääsude projekteerimisel tuleb arvestada päästeauto ligipääsuga (võimalikud küljed on tähistatud tehnoorkude koondplaanil tähtedega A, B, C).

## 5.3. NÕUDED TEHNOVÕRKUDE EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektidele võtta võrguvaldajate arvamused/kooskõlastada lahendused võrguvaldajatega. Geodeetilised, ehitusgeoloogilised, jm vajalikud uuringud peavad olema koostatud enne ehitusprojekti koostamist.

Elektrilevi OÜ - Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Kõik planeeringu alal projekteeritud tehnotrasside tööprojektid kooskõlastada täiendavalt. Elektrilevi OÜ-ga.

Telia Eesti AS - Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eskirjast. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv liinirajatis: Kaablikanalisisatsioon, Jaotusseadmed. Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.

AS Gaasivõrgud – Ehitusprojektid esitada kooskõlastamiseks AS Gaasivõrgud.

AS Tallinna Küte - Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda AS Tallinna Küte konkreetsed tehnilised tingimused. Järgmises projekteerimise staadiumis on vaja üle vaadata ja vajadusel (tulenevalt tehnilistest, keskkonnanõuded vms.) ümber kujundada soojustorustiku kulgemisjoon. Projekteerimisel tuleb tagada

nõuetekohased tehnovõrkude vahekaugused ja vajadusel kavandada olemasolevate tehnovõrkude ümbertõstmine.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI - Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused.

Sademeveetorustiku projekteerimisel tuleb tagada nõuetekohased tehnovõrkude vahekaugused ja vajadusel kavandada olemasolevate tehnovõrkude ümbertõstmine.

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

### Vastavus Lasnamäe elamualade üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud „Lasnamäe elamualade üldplaneeringu” kohaselt on planeeritud maa-ala juhtotstarbeks korterelamute ala. Korterelamute alal 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.

Planeeritav maa-ala jääb Lasnamäe elamualade üldplaneeringu koosseisus oleva Sossi mäe struktuurplaani kohaselt SIK 6 ehituspiirkonda, kus kinnistute hoonestustiheduseks on määratud kuni 1,5, täisehitusprotsendiks kuni 35 ning kõrghaljastuse minimaalseks osakaaluks 20%. Ala maksimaalseks korruselisuseks on määratud 4 ja hoonete kõrguseks merepinnast kuni 56 m.

Krundi 1 hoonestus on kavandatud 4-korruselisena, krundile 2 on planeeritud osaliselt ka 5. korrus, mis on tagasiastega ja tänavaruumis mõjub hoone siiski 4-korruselisena (olemasoleval hoonel on osaliselt olemas tehnilise funktsiooniga 5. korrus). Hoonestustihedus on planeeritavatel kruntidel kokku 1,25 ja täisehitusprotsent on 30.

Detailplaneering on põhinäitajate poolest kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga.

### Vastavus kehtivale detailplaneeringule

Planeeritud maa-ala kohta ei kehti varem kehtestatud detailplaneeringut.

### Vastavus algatamise korralduses esitatud lisanõuetele

Detailplaneeringu algatamise korraldusest (Tallinna Linnavalitsus korraldus number 1756-k) lähtuvalt tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lisatingimusi:

1.1 eraldada parkimine krundipiirist, elamutest ja mänguväljakust minimaalselt 1 meetri laiuse haljasribaga;

Tingimusega arvestatud, vt Joonis 2 - Põhijoonis

1.2 tagada I, II ja võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse kasvutingimuste säilimine. Mitte kavandada säilitatavate puude juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklaid ja tehnovõrke. Näha ette olemasolevate puude juurestiku, tüve ja võra kaitsemeetmed ehitustööde ajal;

Tingimusega on arvestatud osaliselt – säilitatava III väärtusklassi kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale ulatub osa planeeritavast hoonestusalast, hoonete paigutamisel ehitusprojektiis tuleb olemasolevaid puid võimalikult vähe kahjustada (vt ptk 5.2).

1.3 näha ette avatud parkla sademevee juhtimine kanalisatsioonivõrku ning hoonesisese parkla põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimise, kuna planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal;

Tingimusega on arvestatud, vt ptk 5.2

1.4 esitada planeeringu koosseisus vastavat litsentsi omava ettevõtte koostatud planeeritavate kinnistute keskkonnaseisundi hinnang, milles kirjeldada ka planeeringualal varem toimunud tegevusi ning prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases;

Tingimusega on arvestatud, vt detailplaneeringu lisad, ptk 5.

1.5 esitada pädeva ettevõtte poolt koostatud radooniuring, kuna Osaühingu Eesti Geoloogiakeskus kaardi kohaselt võib planeeringualal esineda kõrgeid radoonisisaldusi pinnases. Uuringut ei ole vaja esitada, kui hoonete alumistel korrustel toimub parkimine.

Uuringut ei ole teostatud, sest planeeritavate hoonete alumistel korrustel toimub parkimine.

## **B – PLANEERINGU JOONISED**

- 1. ASUKOHASKEEM**
- 2. PÕHIJONIS M1:500**
- 3. TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN M1:500**