

SISUKORD

SELETUSKIRI-

1. Planeerimise alused ja lähtedokumendid
2. Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus
3. Planeeringus kavandatu kirjeldus
 - 3.1. Planeeritava kinnistu liikluskorraldus, juurdepääsuteed
 - 3.2.1. Planeeritav hoonestus ja rajamiseks vajalikud uuringud
 - 3.2.2. Planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped
 - 3.3. Piirkonna kinnistute kasutusotstarbed
 - 3.4. Planeeritava kinnistu näitajad, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded
 - 3.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.
Asendusistutuse vajadus.
 - 3.5.1. Piirdeaiad.
 - 3.6. Tänavade ja tehovõrkude planeerimise põhimõtted
 - 3.6.1. Vesi ja kanalisatsiooni
 - 3.6.2. Elektrivarustus
 - 3.6.3. Side
 - 3.6.4. Küte ja ventilatsioon
 - 3.7. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted
 - 3.9. Kehtivad ja planeeritud kitsendused
 - 3.9.1. Keskkonnakaitse abinõud
 - 3.9.2. Servituutide vajadusega alad
 - 3.9.3. Tuleohutuse nõuded
 - 3.10. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilistele eesmärkidele.
 - 3.11. Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arengu võimalustele
4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded.
5. Planeeringus kavandatu vastavuse kirjeldus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja seisukohtadele.

JOONISED-

SITUATSIOONISKEEM	DP-1
PÕHIJONIS	DP-2
LIIKLUSKEEM	DP-4
PARKLAKORRUSE LIIKLUSKEEM	DP-4/1
TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN	DP-5
TEEDE, TEHNORAJATISTE JA HALJASTUSE LEPINGU SKEEM	DP6

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

- 1) Planeerimisseadus, mis jõustus 01.07.2015.
- 2) Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneering.
- 3) "Tallinna linna ehitusmäärus" 06.09.2012 nr 21.
- 4) Mustamäe LO üldplaneering.
- 5) Tallinna Linnavalitsuse korraldus 17.veebruar. 2016 nr 227-k Ehitajate tee 104 kinnistul detailplaneeringu algatamise kohta.
- 6) Detailplaneeringu algatamise ettepanek 14.10.2015 nr DP041790.
- 7) Detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmise leping (Haldusleping nr 3-6/13)
- 8) TLPA poolt esitatud lähteseisukohad ja lisatingimused 26.11.2015 nr 3-2/3901-1
- 9) Detailplaneering koostatakse vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31 oktoobri 2012 määrusele nr 52 "Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded"
- 10) EVS 843:2016 "Linnatänavad"

2. Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Koostatava detailplaneeringuga on kinnistule planeeritud 8/-1 korruseline, (osaliselt 7 maapealse korrusega) ärihoone, max lubatud kõrgusega 29m maapinnast, mis vastab abs kõrgusele 41.5m. Kinnistu täisehituseks on ette nähtud 32%. Suletud max brutopind on 7400 m². Lubatud maapealne hoonealune pind on 980 m², maa-alune pind on 1780 m²

Ehitajate tee 104 kinnistule planeeritav äri- ja büroohoone toetab ja tasakaalustab rütmiliselt (teatud vahemaa tagant vertikaalina tõusvad hooned) oma kõrgusega teisi kontaktvööndis asuvate 8- ja 12 korruseliste äri- ja eluhoonete mahtusid, mis vahelduvad madalate 2 ja 3-korruseliste hoonetega. (Vt kontaktvööndi skeem GP-2).

Käesolev planeering seob lähedal asuvas kontaktvööndis (teisel pool Meistri tänavat) 2006.a. koostatud „Ehitajate tee 110, 110a, 110d, 110e ja Kadaka tee 58 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu”, DP 018420, kus kinnistutele ettenähtud hoonestuse kõrgus on kuni 44.5m. (Ehitajate tee 110 kinnistule on lubatud rajada 12/-1 korruseline ärihoone, mille max kõrguseks on ette nähtud 44.5m, max hoonetealune pind on 6318 m² ja max täisehitus % 62%).

Käesolev detailplaneering on koostatud ärihoone rajamiseks Mustamäe LO piirkonda, mille maakasutuse ettepanek on A7. Ala on ette nähtud linnaosa keskuse/äriehitiste/elamute arengualaks.

Tallinn, Mustamäe LO, Ehitajate tee 104 kinnistu detailplaneering.

Töö nr 1441, september 2015

Detailplaneering teeb ettepaneku suurendada Ehitajate tee 104 kinnistu ärihoone korruselisust kuni 8/-1 ja sealjuures ka lubatavat brutopinda kuni 7400 m²-ni. Lubatav maapealne hoonetealune pind on nüüd kuni 980 m².

Koostatav detailplaneering arvestab kontaktvööndis varem välja ehitatud ja varem planeeritud kõrgete ärihoonete (8 ja 12 korrust) ja elamute (8, 12 ja 17 korrust) kõrguvate vormidega, mille vahele jäävad madalad (2-4 korruselised) hoonemahud. Ehitajate tee 104 kinnistule planeeritav äri- ja büroohoone toetab ja tasakaalustab oma kõrgusega teisi kontaktvööndis asuvate kõrgete äri- ja eluhoonete mahtusid, mis vahelduvad madalate 2 ja 3-korruseliste hoonetega. (Vt kontaktvööndi 3D skeem ja kontaktvööndi skeem GP-2)

Planeeritav kuni 8-korruseline ärihoone oleks heaks taustaks ka planeeritavale madalale ärihoonele kinnistul Ehitajate tee 106, kus planeeritav eesmärk on rajada Ehitajate tee äärde maapinnast max 3-4 korruseline ärihoone, kõrgusega 14m.

Käesolev detailplaneering koostatakse ärimaa sihtotstarbega Ehitajate tee 104 kinnistule, katastritunnusega 78405:502:0133, suurusega 3058 m² põhjusel, et olemasolev kehtiv detailplaneering on sisuliselt vananenud, kuna lähipiirkonna kinnistutel teostatakse ka laialdast elamuehitust.

Kontaktvööndis arendatav elamuehitus vajaks uusi töökohtasid/büroopindu ning sellega seonduvaid toitlustus-ja äripindasid. Kinnistule Ehitajate tee 104 on võimalik rajada kuni 8/-1 korrusega ärihoone, sest parkimine korraldatakse maa-alusel korrusel. Kinnistule maapealse kõrge hoonemahu rajamine suurendab piirkonna atraktiivsust ja tasakaalustab teisele poole Meistri tänavat planeeritud kõrge (12 korrust) ärihoone mahtu (mis on ette nähtud Ehitajate tee 110, 110a, 110d, 110e ja Kadaka tee 58 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga) ning Ehitajate tee äärde, kinnistule Ehitajate tee 106 planeeritavat madalamat hoonemahtu.

Piirkonnas on juba varem välja ehitatud 8 korruselisi ja 17 korruselisi elamuid ning üks 8- korruseline ärihoone. Käesoleval ajal toimub 8-korruseliste (2 tk) 2 x 42 korteriga eluhoonete projekteerimine/ehitamine Kadaka tee 145 ja 145a kinnistutele, millele lisandub lähiaastatel analoogsete 8-korruseliste elamute projekteerimine/ehitamine kinnistutele Kadaka tee 141, 143 ja Ehitajate tee 91 ning 12 korruselise äri-ja eluhoone projekteerimine/ehitamine kinnistule Ehitajate tee 93.

Käesolevaga planeeritud uue ärihoone rajamine on vajalik piirkonnas elavatele inimestele uute töökohtade rajamiseks ning vabaaja tegevuste arendamiseks elukoha lähedal.

Detailplaneeringule on lisatud illustratiivsed 3D kontaktvööndi joonised, mis näitavad olemasolevate ja planeeritavate hoonemahtude paiknemist kontaktvööndis.

3. Detailplaneeringus kavandatu kirjeldus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Ehitajate tee 104 kinnistule uue ehitusõiguse seadmine kuni 8 maapealse korrusega ning 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus

Tallinn, Mustamäe LO, Ehitajate tee 104 kinnistu detailplaneering.

Töö nr 1441, september 2015

heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeringuala suurus on 0.31 ha.

Sealjuures jäetakse planeeritavale ärimaa krundile olemasolev sihtotstarve, millele kavandatakse üks kuni 8/-1 korruseline äri- ja büroohoone. Kinnistu piire ei muudeta.

Ärihoone kasutusala on väikese külastajate arvuga büroo- ja kaubanduspindade rajamine ja nende juurde kuuluvate teenindavate- ja toitlustuspindade rajamine.

Kuni 8/-1 korrusega ärihoone rajamine võimaldab planeerida parkimist oma krundi maa-alusel parklakorral ning osaliselt kinnistu lahtistel parkimisplatsidel.

Meistri tee äärde planeeritav T-kujuline põhimaht on 8- ja osaliselt 7-korruseline.

Ehitajate tee poolse 7-korruseliste hoonemahtude katustel võivad paikneda lõuna suunas avatud vaatega käidavterrassid (nt kohvik vms)

Planeeritav ärihoone välisseinte materjaliks on heledas toonis betoonelemendid vaheldumisi klaaspakettidega. Planeeritava ärihoone illustreerivad fassaadide ja korruseplaanide joonised on lisatud detailplaneeringu lisadesse.

3.1. Planeeritava kinnistu liikluskorraldus, juurdepääsuteed

Planeeritava ala krundijaotust ei muudeta. Juurdepääs planeeritavale ärihoonele ja selle all olevale parklale toimub Meistri tänava poolt, mistõttu ei ole takistatud liiklus Ehitajate teel.

Planeeritav jalakäijate tee kinnistul kulgeb Ehitajate teeni, ühendades seega Meistri tänava Ehitajate teega.

Transpordi juurdepääsuks Ehitajate tee 104 kinnistule ja maa-alusesse parklasse on olemasolev transpordimaa – Meistri tänav.

Parkimine lahendatakse omal krundil. Planeeritava kõnnitee asukoht ning autode väljasõidud planeeritavalt kinnistult arvestavad jalakäijate liikumissuundadega. Kõnniteede asukohtade valikul on arvestatud nii olemasoleva säilitatava haljastuse kui ka autotranspordi teede- ja parklaalade asukohtadega.

3.2.1. Planeeritav hoonestus ja rajamiseks vajalikud uuringud,

Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus Ehitajate tee 104 kinnistule kuni 8-maapealse korrusega ja 1 maaaluse korrusega ärihoone kavandamiseks.

Hoonestuse kavandamise ja projekteerimise staadiumis tuleb I teostada järgmised uuringud ja mõõdistused:

a) hoonestusala geoloogiline uuring (vajaduse korral).

b) kinnistu ja ümbritseva tänavaala geodeetiline mõõdistus koos haljastuse ja tehnovõrkudega.

Tänavaliiklusest tuleneva müra uuringul võib võtta aluseks Ehitajate tee 104 kinnistul varem teostatud uuringuid.

Tallinn, Mustamäe LO, Ehitajate tee 104 kinnistu detailplaneering.

Töö nr 1441, september 2015

3.2.2. planeeringu elluviimiseks on vajalikud järgmised kokkulepped-

1. "Haldusleping nr 3-6/13, mis on koostatud TLPA, OÜ R.Valk Arhitektuuribüroo ja Luku Vara OÜ osapoolte vahel.
- 2."22.10.2015 hr Mark Rubinsteini poolt esitatud detailplaneeringu nr DP041790 algatamisettepanek
3. Vajaduse korral teha koostööd Ehitajate tee 108a omanikuga lisaparkimise lahendamise osas.

3.3. Piirkonna kinnistute kasutusotstarbed.

Mustamäe LO üldplaneeringu järgselt asub planeeritav ala arengualal A7, linnaosa keskuse/äriehitiste/elamute arengualal. St, et alal võivad paikneda nii eluhooned, linnalikku elukeskkonda teenindava funktsiooniga ehitised kui ka ärihooned. Seega: Mustamäe linnaosa üldplaneeringut ei muudeta.

3.4. Planeeritava kinnistu ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Kinnistule määratakse järgmine ehitusõigus-

1) maapealne hoonealune max lubatud pind -	980.0 m ²
2) maa-alune max hoonealune pind -	1780.0 m ²
3) Täisehituse max lubatud % (maapealne) -	32%
4) Hoonete max lubatud arv krundil -	1
5) max lubatud korruste arv -	8/-1
6) Lubatud suurim kõrgus maapinnast-	29 m
7) Min tulepüsivuse klass -	TP-1
8) Maa sihtotstarve -	Ä100
9) Suletud maapealne brutopind -	7400 m ²
10 Parkimiskohtade arv -normatiivne -	62
-tegelik -	68
11) Krundi planeeritud/olemasolev suurus -	3058 m ²

arhitektuurinõuded

- 1) Hoonestusviis- paralleelne Ehitajate tee 106 krundipiiriga
- 2) Lubatud katusekalle- 0-10 kraadi
- 3) Lubatud abs kõrgus kuni 41.5m
- 4) Soovituslikud välisviimistluse nõuded

Välisseinte viimistlusmaterjal- betoon, kivi, puit, krohv,klaas, metall

Välispiirete (seinte ja avade) konstruktsiooni valik peab arvestama mürauringutest tulenevate nõuetega.

- 5) Lubatud on jätta alles olemasolev remonditav piirdeaed üksiklamuga naaberkinnistu Ehitajate tee 102 ja planeeritava kinnistu vahel, max kõrgusega 1.5m.

Detailplaneeringuga määratletud ehitusõigus ja arhitektuurinõuded esitatakse tabelina põhijoonisel.

- 6) Lisaks maapealsele hoonealusele pinnale tohib väljaspoole maapealset hoonealust pinda ehitada maa-alusele korrusele viiva juurdepääsutee panduse ja trepi, prügmaja ning kergliiklustee rajatised.

Tallinn, Mustamäe LO, Ehitajate tee 104 kinnistu detailplaneering.
Töö nr 1441, september 2015

Planeeritava maaala suurus	0.31 ha
Haljastuse osa planeeritaval kinnistul	23%
kavandatud hoonestustihedus planeeritaval kinnistul	-2.3

3.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted. Asendusistutuse vajadus.

Planeeritava krundi haljastuse kontseptsioon arvestab olemasolevat haljastust krundil ning on vastavuses Tallinna Linnavolikogu 3.märtsi 2005 määrusega nr 17 kinnitatud „Haljastuse arengukavaga” ja Mustamäe LO üldplaneeringuga, kus planeeritav ala on arenguala A7, mille haljastuse osakaal peab olema min 10%. Planeeritaval hoonestusalal haljastus puudub, mistõttu likvideeritavate puude/põõsaste asendusistutuse arvutust ei koostata. Olemasoleva haljastuse hinnang Ehitajate tee 104 kinnistu lõunapoolsel osal olemasolev haljastus on esitatud „Ehitajate tee 106 kinnistu ja lähiala puittaimede haljastuslikus hinnangus”, mis on lisatud käesolevale dokumentatsioonile.

Kokkuvõtte puittaimede hinnangust:

Ehitajate tee 104 kinnistu lõunapoolses osas on üks II väärtusklassi dekoratiivne, haraline männipuu, mis kuulub säilitamisele ning kaks III väärtusklassi männipuud, rinnasdiameetriga vastavalt 33 ja 36 cm, mis samuti kuuluvad säilitamisele. Lisaks paikneb antud piirkonnas üks III väärtusklassi sirelipõõsas, mis kuulub hoolduse ja pügamise alla.

3.5.1. Uushaljastuse rajamise ettepanek:

Uushaljastusena on kavandatud kinnistu läänepoolsele haljasribale põõsashaljastuseks enelasi – 45tk. Ehitusprojekti koosseisus esitatakse terviklik piirkonda sobiv haljastuse projekt.

Uushaljastuse esialgsed võimalikud asukohad on esitatud põhijoonisel.

3.5.2. Puude kaitsmine

Kaevetöö tegemisel võra projektsioonialal paigaldatakse puudele tüvekaitsed. Ehitustöödel väärtuslike puude- või taimerühma kaitsmiseks kasutada tarastamist 1,5 m kõrguse taraga järgmiselt, et puude võrad jäävad tara sisse. Kui kaitstavad taimed asuvad ehitusplatsi ääres, võib tarastada ümber haljastu, või ehitada tara ainult ehitusplatsi poolsele küljele. Tarastatud ala ei tohi kasutada materjali laoplatsina.

1.1.1 Puutüve ümber tehakse püstplankudest kinnitatud kaitse, kus tüve ja plankude vahele asetatakse pehme polster.

1.2. Kui töötingimused puu all ei ole tööd võimaldavad, võib enne töö alustamist kokkuleppel haljastusspetsialistiga kärpida puu alumisi oksa. Lõige tuleb teostada kas tüve või lähima jämedama oksa vastast, jätmata tüügast ja kahjustamata oksakraed.

1.3. Töö lõppedes eemaldatakse tööaegsed kaitseehitised.

Tallinn, Mustamäe LO, Ehitajate tee 104 kinnistu detailplaneering.
Töö nr 1441, september 2015

2. Puujuurte kaitsmine

2.1 Kaevetööd lähemal, kui 2m puutüvest teostatakse käsitsi.

2.2 Suurte puude juuri lõigatakse võimalikult vähe. Üle 40mm läbimõõduga juurte läbilõikamine kooskõlastada haljastusspetsialistiga. Lõige teha võimalikult väikese lõikepinnaga, kaldega allapoole tüve suunas. Katki rebitud juureotsad ristisuunaliselt ära lõigata.

2.3 Puujuurte kuivamise vältimiseks kastetakse lahtises süvendis paljandunud puujuuri ning kaetakse seejärel savika mulla ja geotekstiiliga (aurumise vältimiseks). Hilisem kastmine vähemalt 1x nädalas põhjalikult.

2.4 Pikemalt lahti olevas süvendis kaitstakse juuri juurevõrguga (puupostidele toetatud jäik võrk), millele toetub geotekstiil. Vajadusel asetatakse juurestiku ja piirde vahele kastmistoru.

2.5 Puujuurte külmumise vältimiseks on paljandunud murdunud juurte katmine vajalik temperatuuri langemisel alates -10°C . Kaetakse juurevõrgu, geotekstiili ja kuivast poorsest materjalist külmaisolatsiooniga, (penoplast, kivivill vms ehitussoojustusmaterjal).

2.6 Kergesti variseva pinnase puhul, kus puujuured võivad kahjustuda pinnase nihkumise tagajärjel, rajatakse tugiseinad puujuurte kaitsmiseks.

2.7 Töötamisel säilitatavate puude all kaitstakse juurestiku ala maapinnale laotatud õhulise liivakihi, mille peale pannakse killustik. Liivakihi võib asendada geotekstiiliga.

Ehitusjäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011.a. määrusest nr 28 „Tallinna Jäätmehoolduseeskiri”.

Antud projektis käsitletava abihoone laiendusega ei teki ehitusjäätmepuudust üle 3 m³. Ehitusjäätmete äraveol tuleb kasutada vastavalt litsentseeritud jäätmeveo firmat.

Olmejäätmete käitlemine toimub vastavalt Tallinna Linnavolikogu 08. septembril 2011, määrusega nr.28 kehtestatud „Tallinna jäätmehoolduseeskirjale”.

Kinnistul paikneb olemasolev jäätmemahuti. Äraveo osas on sõlmitud leping vastavat teenust pakkuva firmaga.

3.5.3. Ärihoone ehitusprojekt kooskõlastatakse Tallinna Keskkonnaametiga.

3.5.4. Piirdeaiad.

Planeeritava maa-ala kinnistule piirdeaedu ei ole ette nähtud, kuid Ehitajate tee 102 (olemasoleva üksikelamu) vahelisele kinnistu piirile võib püstitada/alles jätta piirdeaia.

3.6. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse tehnovõrkude liitumispunktide põhimõttelised asukohad ja tehnovõrkude paiknemine Meistri tänava maa-alal, mis on näidatud tehnovõrkude koondplaanil.

Kinnistu varustatakse vee-ja kanalisatsiooniga, kaugküttega, side ja elektriga vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Kinnistu tehnovarustamine (vesi, kanalisatsioon, sademevesi, kaugküte, elektrivarustus) toimub Meistri tn tehnovõrkudest. Sidevarustus lahendatakse Ehitajate teel asuvast sidekaevust).

Ehitajate tee 104 kinnistut läbivad vee, kanalisatsiooni ja sademevee tehnovõrgud tõstetakse ringi Meistri tänavale (vt põhijoonis DP2 ja tehnovõrkude koondplaan DP5). Ehitajate tee 108 olemasolevat vee-, liitumispunkti asukohta ei muudeta. Ehitajate tee 108 kanalisatsiooni ja sademevee liitumispunktid tõstetakse tänavamaale. Ehitajate tee 104 planeeritava ärihoone tehnovõrkude asukohad on näidatud põhijoonisel DP2 ja tehnovõrkude plaanil DP5.

Kinnistute Ehitajate tee 104 ja 106 omanike vahelise kokkuleppe tulemusena on Ehitajate tee 106 kinnistut varustavad vee-kanalisatsiooni ja sademevee torustikud planeeritud Ehitajate tee 104 kinnistu idapoolsesse serva. Ehitajate tee 106 liitumispunktide asukohad on näidatud põhijoonisel DP2 ja tehnovõrkude joonisel DP5.

Ehitajate tee 102 kinnistu olemasolevaid liitumispunkte käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta. Kinnistu Ehitajate tee 102 omanik ei soovi avaldada arvamust käesoleva detailplaneeringu kohta. Kinnistu Ehitajate tee 104 omaniku sellekohane seletus on lisatud DP koosseisu koostöö tabeli arvamuste juurde.

3.6.1. Vesi ja kanalisatsioon-

Joogi- ja majandusveega varustamine ja kanaliseerimine toimub tänavatorustikust, (ümber tõstetud tänavamaale) vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele.

Vee- ja kanalisatsioonitrassidele seatakse servituudid võrguvaldajate kasuks.

Eeldatavad vooluhulgad veele on $Q_{arv}=1.48 \text{ l/s}$, $8,4\text{m}^3/\text{d}$

kanalisatsioonile $Q_{arv}=5,3 \text{ l/s}$, $8,4\text{m}^3/\text{d}$

sademevee vooluhulk ei ületa 10 l/s

Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda uued vee-ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused.

Hoone mahus paikneva parkla põrandavesi tuleb juhtida reoveekanalisatsiooni.

Välisulekustutusvesi tagatakse Meistri tn ühisorustikust, tänavahüdrandist. Tagatud peab olema vabasurve $8x$ hoonestusele. Välise tulekustutusvee vajadus on 10 l/s .

3.6.2. Elektrivarustus-

Krundi varustamine elektrivooluga toimub vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele planeeritavast liitumiskilbist Ehitajate tee 104 kinnistu nurgal,

Tallinn, Mustamäe LO, Ehitajate tee 104 kinnistu detailplaneering.

Töö nr 1441, september 2015

Ehitajate tee 108 ligidal. Planeeritavale kilbile on määratud servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasuks (vt tehnovõrkude koondplaani DP5).

Olemasolevatele elektrikaablitele seatakse servituut võrguvaldaja kasuks.

Tänavavalgustuse asukoht ja lahendus lahendatakse vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele. Tänavavalgustuse posti asukoht ja valguslahendus täpsustatakse projekti staadiumis, kusjuures täiendavalt taotletakse tehnilised tingimused.

3.6.3. Side-

Side varustus toimub võrguvaldaja poolt väljastatavate tehniliste tingimuste alusel. Planeeritavale sidekaablile seatakse servituut võrguvaldaja kasuks.

3.6.4 Küte ja ventilatsioon -

Planeeritav ala kuulub kaugkütte piirkonda. Perspektiivselt kaugküttega liitumise ja eraldumise korda reguleerib Tallinna Linnavalikogu määrus nr. 19. 27.05.2005. Lõplik otsus kaugkütte kasutamise osas tehakse ärihoone ehitusprojekti staadiumis. Enne ehitusprojekti koostamist tuleb taotleda uued tehnilised tingimused Tallinna Küte AS-ilt. Võimalik varustamine kaugküttega (kaugkütte trassikoridor ja liitumispunkt planeeritava alaga) näidatakse planeeritava ala tehnovõrkude plaanil.

Hoone kavandamisel on lubatud on kasutada lisaks ka alternatiivkütte kasutamist (kütmist soojuspumpadega ja päikesepaneele katusel). Alternatiivkütte kasutamine täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Planeeritava hoone ventileerimine lahendatakse soojatagastiga ventilatsioonisüsteemi abil, ehitusprojekti koostamise staadiumis.

3.7. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted.

Planeeritava ärihoone parkimiskohtade normatiivne arv on 62 kohta, mis lahendatakse hoonealuse või lahtise parkimisena. Tegelik parkimiskohtade arv on 68 kohta, mis vajadusel korvab ettenähtust enam vajadusega parkimist.

Ehitajate tee 104 kinnistule kavandatava ärihoone parkimine lahendatakse nii lahtiste parklakohtadega omal krundil (22 tk) ja büroohoone maa-parklas (46 tk). Parkimise kohad on näidatud põhijoonisel ja liiklusskeemil.

Parkimise arvutus vastab Tallinna Linnavalikogu 16. novembri 2006 otsusega nr. 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014.

3.8. Kehtivad ja planeeritud kitsendused.

3.8.1. Keskkonnakaitse abinõud.

Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse korraldusele 17.02.2016 nr 227-k planeeritakse üle Ehitajate tee 104 kinnistu kõnnitee, mis ühendab Meistri tänavat Ehitajate teega.

Planeeritaval alal haljastust ei likvideerita, mistõttu ei koostata ka asendusistutuse arvutust. Käesoleva detailplaneeringu seletuskirja juurde on lisatud varem koostatud "Ehitajate tee 106 ja lähiala detailplaneeringu"

Tallinn, Mustamäe LO, Ehitajate tee 104 kinnistu detailplaneering.

Töö nr 1441, september 2015

puittaimede haljastuslik hinnang, mis käsitleb kõrghaljastust käesolevaga planeeritava kinnistu lõunapoolses osas ja lähialal Ehitajate tee ääres.

Olemasolev kõrghaljastus kuulub hooldamise alla.

Olmejäätmete käitlemine toimub vastavalt Tallinna Linnavolikogu 08. septembril 2011, määrusega nr.28 kehtestatud "Tallinna jäätmehoolduseeskirjale". Jäätmemahuti tuleb paigutada kõvakattega alusele või selleks ette nähtud prügimaja rajatisse.

Kruntide valdajatel on kohustus tagada krundil tekkivate sorteeritud jäätmete kogumine sorteeritud prügi konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Äraveo osas tuleb sõlmida leping vastavat teenust pakkuva firmaga. Prügikonteinerite/rajatiste soovituslikud asukohad näidatakse asendiplaanil, hoonestatava krundi värava või juurdepääsutee läheduses, et prügiauto pääseks nende juurde takistuseta.

Kinnistu esine ala valgustatakse olemasolevate tänava mastvalgustitega. Autode parkimisplats hoone ees valgustatakse planeeritava hoone välisseina külge kinnitatud välisvalgustitega. Välisvalgustuse osa täpsustatakse hoone eelprojekti staadiumis.

Kui planeeritava hoone välisseinad on suures osas kaetud klaaspindadega siis, vältimaks kokkupõrkeid lindude ja klaaspindade vahel tuleb hoone projekteerimise staadiumis võtta kasutusele vastavad meetmed. (Näiteks kasutada ultraviolettkiirgust peegeldavaid klaase või kleepida klaaspindadele kleebised jne).

Kinnistu sademeveed immutatakse pinnasesse, kusjuures vertikaalplaneerimine arvestab nõudega vältida sademevee sattumist naaberkinnistute pinnale.

Sademevee ärajuhtimine katuselt ja parklatest kuulub täpsustamisele hoone eelprojekti mahus, olenevalt planeeringuala hüdrokeoloogilisest olukorrast.

3.9. Planeeritud kitsendused.

3.9.1. Servituudide vajadusega alad

Asjaõigusseadus (RT 1 1993 , 39 , 590 , 1999 , 44 , 509 , 2001 , 34 , 185

Planeeringuala seevituudivajadusega alad tehnovõrkude valdajate kasuks ning Ehitajate tee 106 kinnistu kasuks on ette nähtud vee-, kanalisatsiooni-, sademevee-, дренаazi-, elektri-, side- ja kaugkütte trassidele, laiusega ca 2-3m kummalegi poole, (kanalisatsioonitrassile 2.5m, veele 3m kummalegi poole jne). Vt servituudivajadusega alad ja märkused kitsenduste ja piirangute kohta tehnovõrkude koondplaanil. Ehitusõiguste tabelis, kitsenduste veerus on esitatud ainult Ehitajate tee 104 kinnistu piiridesse määratud servituudi vajadusega alade kirjeldused.

3.9.2. Planeeritud kitsendused (on esitatud põhijoonisel):

AK-1. Meistri tn ja Ehitajate tee vaheline avalikult kasutatav jalakäigu tee 218 m².

Tallinn, Mustamäe LO, Ehitajate tee 104 kinnistu detailplaneering.

Töö nr 1441, september 2015

S-1. Planeeritava sidekanalisatsiooni servituudi vajadus (2+2 m) läbi Ehitajate tee 104 kinnistu kuni planeeritava hooneni võrguvaldaja kasuks suurusega 63 m².

V-1. Planeeritava (ümbertõstetava) veetrassi servituudi vajadus (3+3 m) läbi Ehitajate tee 104 kinnistu (109 m²) võrguvaldaja kasuks.

Naaberkinnistutel asuv veetrassi servituudi vajadus läbi Ehitajate tee 108 kinnistu (26 m²) ja Ehitajate tee 108a (5 m²) võrguvaldaja kasuks.

K-1. Planeeritava (ümbertõstetava) kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus (2,5+2,5 m) läbi Ehitajate tee 104 kinnistu (54 m²) võrguvaldaja kasuks.

Naaberkinnistutel asuva kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus läbi Ehitajate tee 108 kinnistu (10 m²) võrguvaldaja kasuks.

K-2. Planeeritava (ümbertõstetava) sadeveekanalisatsioonitrassi servituudi vajadus (2,5+2,5 m) läbi Ehitajate tee 104 kinnistu (32 m²) võrguvaldaja kasuks.

Naaberkinnistutel asuva sadeveekanalisatsioonitrassi servituudi vajadus läbi Ehitajate tee 108 kinnistu (8 m²) võrguvaldaja kasuks.

E-1. Elektrikilbi servituudi vajadus läbi Ehitajate tee 104 kinnistu (1 m²) võrguvaldaja kasuks.

E-2. Planeeritava tänavavalgustuse õhuliini servituudi vajadus (1+1 m) läbi Ehitajate tee 104 kinnistu (127 m²) võrguvaldaja kasuks.

Naaberkinnistutel asuva tänavavalgustuse õhuliini servituudi vajadus läbi Ehitajate tee 108a (7 m²) võrguvaldaja kasuks.

S-X. Perspektiivsete trasside servituut kogulaiusega 7 m läbi Ehitajate tee 104 kinnistu (473 m²) Ehitajate tee 106 kasuks.

Naaberkinnistutel asuva perspektiivsete trasside servituut läbi Ehitajate tee 108a kinnistu (27 m²) Ehitajate tee 106 kasuks.

3.9.3. Tuleohutuse nõuded

Projekteeritavate eluhoonete tuleohutuse tagamisel peab lähtuma siseministri määrusest nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Planeeritavale krundile soovitakse ehitada üks kuni 8/-1 korrusega ärihoone. Hoonestusala asukoht on näidatud põhijoonisel. Planeeritava kinnistu hoonestuse tulepüsivuse klass on TP-1. Hoonesse paigaldatakse autonoomsed tulekahju signalisatsiooni andurid. Tuletõkkesoonide piirid. näidatakse hoone ehitusprojektis.

Kõikide kommunikatsioonide läbiviigid tihendatakse vastavalt tarindi tulepüsivuse astmele. Tulekustutusvesi saadakse olemasolevast tänavahüdrandist.

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

Planeeringus kavandatu peab vastama Mustamäe üldplaneeringuga kavandatud ruumilise arengu eesmärkidele. Ala on ette nähtud keskuse äriehitiste ja elamute arengualaks. Planeeritav ärihoone on ette nähtud

Tallinn, Mustamäe LO, Ehitajate tee 104 kinnistu detailplaneering.

Töö nr 1441, september 2015

väikese külastajate arvuga büroo- ja kaubanduspindade ehitamiseks ja nende juurde kuuluvate teenindavate- ja toitlustuspindade rajamine.

3.11. Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arengu võimalustele.

Planeeringus kavandatu ei avalda negatiivset mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arengu võimalustele. Käesolevaga planeeritud uue ärihoone rajamine on vajalik piirkonnas elavatele inimestele uute töökohtade rajamiseks ning vabaaja tegevuste arendamiseks elukoha lähedal. Kinnistule maapealse kõrge hoonemahu rajamine suurendab piirkonna atraktiivsust.

4. 0. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

4.0.1. Tehnovõrkude ja haljastuse osas:

Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda uued vee-ja kanalisatsiooni, elektrivarustuse ja side tehnilised tingimused.

Hoone projekt tuleb kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega.

Hoone mahus paikneva parkla põrandavesi tuleb juhtida reoveekanaliseerimisele.

Tänavavalgustuse asukoht ja lahendus täpsustatakse vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

Ärihoone ehitusprojekt kooskõlastatakse Tallinna Keskkonnaametiga.

Projekti koostamise käigus tuleb lahendada sademevee ärajuhtimine jalakäijate alalt.

Sideosa tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamiseks on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Maaalal asub olemasolev sideehitis. Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava võrguga.

Kavandatava avalikus kasutuses oleva jalgtee hooldus ja remont jääb krundi omanikule.

Tehnovõrkude koondplaan on kooskõlastatud Elektrilevi OÜ tingimusel: Ümbertõstetav valguspost ei kuulu Tallinna välisvalgustusele. Täiend. kooskõlastada võrguvaldajaga.

AS Tallinna Küte kooskõlastab det planeeringu soojavarustuse kaugkütte lahenduse järgmistel tingimustel:

Üksikute objektide sooja-varustuse projekteerimiseks on vaja taotleda AS Tallinna Küte konkreetsete tehnilised tingimused. Kaugkütte piirkonnas lubatud alternatiivsete kütelahenduste kasutamise võimalused on reguleeritud Kaugkütte seadusega. Projekteerimise etapis on vaja täiendada soojatorustiku kulgemisjoont, et oleks tagatud EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja- pikkused.

4.0.2. Uuringute osas osas:

Hoonestuse kavandamise ja projekteerimise staadiumis tuleb teostada hoonestusala geoloogiline uuring.

Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse korraldusele 17.02.2016 nr 227-k tuleb arvestada tänavaliiklusest tuleneva müra mõõtmiste tulemustega. Vastavalt

Tallinn, Mustamäe LO, Ehitajate tee 104 kinnistu detailplaneering.

Töö nr 1441, september 2015

sellele on teostatud uuring "Liiklusräst põhjustatud müratasemete hindamine" Töö nr 160312-1, koostatud 27.04.2016.a. AKUKON OÜ poolt, mille alusel projekteerimise käigus valitakse välispiirete konstruktsioon ja avatäited. Uuring on lisatud detailplaneeringu lisade koosseisu.

4.0.3. Mustamäe LO Halduskogu ettepanekud:

a) Anda lahendus kõnniteele Ehitajate tee 104 lõuna-kagupoolses osas, mis kulgeks Ehitajate teelt Meistri tänavale.

b) Vajaduse korral teha koostööd Ehitajate tee 108a kinnistu omanikuga parkimise lahendamise osas. Kui eraparklaga tekib probleeme, siis lahendada küsimus asjaosaliste kahepoolsete garantiikirjadega.

4.0.4. Terviseameti Põhja talituse poolt esitatud täiendavad nõuded:

4.0.4.1. Kavandatava hoone tehnoseadmetest ning äri- ja kaubandustegevusest tulenevad müratasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamumaadel (Ehitajate tee 102, Kadaka tee 58) ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 kehtestatud normtasest. Amet soovib häiringute ennetamiseks kaupade laadimisalad ning tehnoseadmed kavandada eluhoonetest võimalikult eemale.

4.0.4.2. Parkimiskohtade planeerimisel tuleb arvestada standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tooduga.

4.0.4.3. Ärihoone siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.

4.0.4.4. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

5. Planeeringus kavandatu vastavuse kirjeldus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja seisukohtadele.

Detailplaneering on vastavuses Tallinna Linnavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu algatamise korraldusega 17.02.2016 nr.227-k, kus on esitatud koostatava detailplaneeringu eesmärk ja koostamise nõuded:

a) Detailplaneeringu koostamise eesmärk on: Määrata Ehitajate tee 104 kinnistule ehitusõigus kuni 8 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärtihoone ehitamiseks, anda heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

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

c) Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Tallinna Linnavalitsuse poolt esitatud lähteseisukohtadega ja lisatingimustega järgmiselt:

Tallinn, Mustamäe LO, Ehitajate tee 104 kinnistu detailplaneering.

Töö nr 1441, september 2015

5.1. Ärihoone suurimaks lubatud kõrguseks on kavandatud 29m maapinnast

5.2. Kavandatud on kõnnitee kinnistu lõuna-kagupoelses osas, mis kulgeb Ehitajate teelt Mesitri tänavale (vt põhijoonis).

5.3. Säilitatakse Ehitajate tee äärne olemasolev kõrghaljastus.

5.4. Krundi haljastuse osakaal (23%) on suurem kui minimaalselt nõutav 10% ja selle hulka ei kuulu katuse, garaazipealne ega konteinerhaljastus.

5.5. Vertikaalplaneeringuga on välditud sademevee valgumine naaberkinnistutele. (vt seletuskiri p. 3.8).

5.6. Tänavaliiklusest tulenev müra on osaliselt varjestatud Ehitajate tee 106 kinnistule planeeritava 14m kõrguse ärihoonega, millele koostatava detailplaneeringu käigus on varem teostatud tänavaliiklusest tuleneva müra mõõtmine ja müra modelleerimine päevase ja öise ajavahemiku kohta koos mürakaartide ja ning müra tasemetega hoone fassaadidel.

Sellest lähtuvalt: planeeritaval Ehitajate tee 104 kinnistul asuva ärihoone kavandamisel nähakse ette müraleevendusmeetmed hoone konstruktsioonide ja avatäidete valikul. (vt seletuskiri p.4.0.2)

5.7. Detailplaneeringu koostamisse on kaasatud Tallinna linna ehitusmääruse paragrahv.14 lõike 2 punktides 1,2,7 ja lõikes 4 nimetatud isikud, Mustamäe LO valitsus, Tallinna Keskkonnaamet, Tallinna Kommunaalamet ja teised isikud, kelle õigusi või huve planeeringu lahendus võib puudutada.

5.8. Tallinna Kommunaalameti ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku vahel sõlmitakse (vajadusel enne det planeeringu vastuvõtmist) teede ja tehnovõrkude valmishitamise leping, mis lisatakse det. planeeringu koosseisu.

5.9. Detailplaneeringu algatamise eskiisis olevat hoonelaust pinda 918m² on detailplaneeringu koostamisel täpsustatud (suurendatud 980.0 m²-ni), kuna krundi täpsustatud mõõdistus ja tiheduse näitaja seda võimaldas.

Seletuskirja koostas R. Valk