

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI	1
1	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	1
2	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	1
3	PLANEERINGUS KAVANDATU	1
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus	1
3.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	2
3.3	Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad	4
3.4	Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded	4
3.5	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	4
3.6	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	5
3.6.1	Haljastus ja heakord	5
3.6.2	Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus	5
3.6.3	Jäätmekäitluse põhimõtted	6
3.7	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	6
3.8	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	7
4	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	8
4.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	8
4.1.1	Veevarustus	8
4.1.2	Tuletõrjerveevarustus (vt ka seletuskirja punkti 7.2.2 Tuleohutuse nõuded)	9
4.1.3	Reoveekanaliseerimine	9
4.1.4	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	9
4.1.5	Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht	10
4.2	Elektrivarustus	10
4.3	Tänavavalgustus	11
4.4	Trollibussi kontaktliinid	11
4.5	Sidevarustus	11
4.6	Soojusvarustus	12
4.7	Gaasivarustus	12
5	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	13
5.1	Kehtivad kitsendused:	13
5.1.1	Kehtivad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused kinnistute kaupa	13
5.2	Kavandatud kitsendused	13
5.2.1	Juurdepääsuservituutide, isikliku kasutusõiguse ja avaliku kasutamise vajadus	13
5.2.2	Kavandatud kitsendused tehnovõrkudele	13
6	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE	15
6.1	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	15
6.2	Kavandatu vastavus avalikele huvidele, väärtustele ja ruumilise arengu eesmärkidele	15
6.3	Vastavus Mustamäe linnaosa üldplaneeringule	15
6.4	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	15
6.5	Vastavus tuleohutusnõuetele	16
6.6	Muudatused võrreldes algatatud lahendusega	16
6.7	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine	17
7	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHITAMISE NÕUDED	17
7.1	Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded	17
7.2	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	18

7.2.1	Keskkonnakaitsealased nõuded.....	18
7.2.2	Tuleohutusnõuded	19
7.2.3	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	19
7.2.4	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	20

II JOONISED

1	Asukoha skeem	DP-1
2	Põhijoonis	DP-2
3	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3
4	Liikluskorraldus	DP-4

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Tallinnas Mustamäe linnaosas, Eduard Vilde tee, Mustamäe tee, Keskuse tänava ja Ehitajate tee vahelises kvartalis Eduard Vilde tee ääres. Linnaosa üldplaneeringu kohaselt jääb ala III mikrorajooni. Maa-ala suurus on 1,27 ha.

E. Vilde tee 101 kinnistul paikneb endine Szolnoki turuhoone, milles pakub kaubandusteenust Comarketi kaubamarki kandev toidu- ja tarbekaupade kauplus. Planeeringu koostamise eesmärgiks on anda ehitusõigus uue ja kaasaegse kaubandushoone ehitamiseks, võimaldamaks pakkuda paremat ja kvaliteetsemat toidu- ja tarbekaupade kättesaadavust. Ehitatavasse hoonesse kavandatakse Rimi kauplusehoone koos rendipindadega (nt apteek). Alale jäävate E. Vilde tee 101a ja E. Vilde tee 101b kinnistute hoonestus asendatakse kaasaegse, linnaosa osakeskusesse sobiva hoonestusega.

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

- Eesmärgiks on anda ehitusõigus uue ja kaasaegse kaubandushoone ehitamiseks, võimaldamaks pakkuda paremat ja kvaliteetsemat toidu- ja tarbekaupade kättesaadavust kodulähedusest.
- Eesmärk on anda uute hoonete rajamisega linnapildile parem väljanägemine.
- Eesmärk on saada planeeritud ärihoonete elluviimisel ümbruskonnas keskseks ostu sooritamise ja vaba aja veetmise kohaks.
- Eesmärk on muuta piirkonda linnaehituslikult mitmekesisemaks.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on kavandatud kinnistute piiride muutmise teel moodustada kolm ärimaa krunti mille igale krundile määratakse ehitusõigus 2-korruselise ärihoone rajamiseks, kaks ärimaa krunti planeeritud ärihoonete teenindamiseks, üks tootmismaa krunt trafoalajaamale ja kaks üldkasutatavamaa krunti.

Lisaks on detailplaneeringus kavandatud üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringus on kavandatud muuta E. Vilde tee 101, E. Vilde tee 101c, E. Vilde tee 103a, E. Vilde tee 101d ja E. Vilde tee 101a kinnistute piire.

- **E. Vilde tee 101 kinnistu** on kavandatud jagada kaheks – ajutiseks ärimaa sihtotstarbega krundiks pos 1a ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks pos 8. Moodustatud üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt pos 8 võimaldab tagada E. Vilde tee ääres kasvavate viirpuude kasvutingimuste säilimist. Ajutine ärimaa sihtotstarbega krunt liidetakse E. Vilde tee 101c kinnistust moodustatud ajutise ärimaa sihtotstarbe krundiga pos 1b, mis

võimaldab E. Vilde tee 101 kinnistul paikneva amortiseerunud kaubandushoone asemele vajaliku ehituspinnaga uue kaasaegse kaubandushoone ehitamist, mis võimaldab pakkuda paremat ja kvaliteetsemat toidu- ja tarbekaupade kättesaadavust.

- **E. Vilde tee 101c kinnistu** on planeeritud jagada kaheks – ajutiseks ärimaa sihtotstarbega krundiks pos 1b ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks pos 6. Moodustatud ajutine ärimaa sihtotstarbega krunt pos 1b liidetakse E. Vilde tee 101 kinnistust moodustatud ajutise ärimaa sihtotstarbe krundiga pos 1a, mis võimaldab E. Vilde tee 101 kinnistul paikneva amortiseerunud kaubandushoone asemele vajaliku ehituspinnaga uue kaasaegse kaubandushoone ehitamist, pakkumaks paremat ja kvaliteetsemat toidu- ja tarbekaupade kättesaadavust kodulähedusest. Väiksema ehitusaluse pinnaga kaubandushoone kavandamine ei ole majanduslikult otstarbekas ning ei oleks tagatud rikkalikku sortimenti toidu- ja tarbekaupade valikus.
- **E. Vilde tee 103a kinnistu** liidetakse E. Vilde tee 101c kinnistust moodustatud üldkasutatava maa sihtotstarbe krundiga pos 6.
- **E. Vilde tee 101a ja E. Vilde tee 101d kinnistud** on liidetud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 13.06.2012 korraldusele nr 852-k üheks krundiks (pos 4).

Ülejäänud kinnistute piire ja maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta.

E. Vilde tee 91a ja E. Vilde tee 91b kinnistutele on kavandatud liiklusalad (parkimine ja väljapääs E. Vilde teele). Kuigi kinnistutel on üks omanik, siis omanik ei soovi kinnistute liitmist.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

<u>Pos 1</u>	<u>E. Vilde tee 101</u>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	1590 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	10 m
Hoone suurim lubatud korruselisus:	2

Krunt moodustatakse ajutisest ärimaa sihtotstarbega krundist pos 1a, mis oli osa E. Vilde tee 101 (endine Szolnoki turuhoone) kinnistust ja ajutisest ärimaa sihtotstarbega krundist pos 1b, mis oli osa E. Vilde tee 101c kinnistust. Pos-le 1 on planeeritud 2 maapealse korrusega uus kaubandushoone. Juurdepääs krundile on E. Vilde teelt läbi krundi pos 6. Parkimiskohad on kavandatud krundile pos 2.

<u>Pos 2</u>	<u>E. Vilde tee 91a</u>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	0 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	0 m
Hoone suurim lubatud korruselisus:	0

Krunt pos 2 on ärimaa sihtotstarbega ja kavandatud parklaks, et tagada krundil pos 1 ja pos 4 normatiivne parkimisvajadus. Juurdepääs krundile on E. Vilde teelt läbi krundi pos 6. Parkimisservituudi vajadusega ala kavandatud parkimiskohtadele (arv täpsustub ehitusprojektis) krundi pos 1 kasuks.

Pos 3

	<u>E. Vilde tee 91b</u>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	0 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	0 m
Hoone suurim lubatud korruselisis:	0

Krunt on ärimaa sihtotstarbega ja sellelt on kavandatud krundi pos 2 väljapääs E. Vilde teele.

Pos 4

	<u>E. Vilde tee 97</u> (endine E. Vilde tee 101a)
Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	160 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	10 m
Hoone suurim lubatud korruselisis:	2

Krunt pos 4 on moodustatud E. Vilde tee 101a ja E. Vilde tee 101d kinnistute liitmise tulemusena (Tallinna Linnavalitsuse 13. juuni 2012 korraldus nr 852-k). Krundi sihtotstarbeks on planeeritud ärimaa ja krundile on kavandatud 2-korruseline ärihoone (käesolevaga paikneb seal 1-korruseline kauplus). Juurdepääs krundile on E. Vilde teelt läbi kruntide pos 2 ja pos 6. Parkimiskohad on kavandatud krundile pos 2 lähtuvalt omanikevahelisest kokkuleppest (vt LISAD krundi pos 2 omaniku kooskõlastatud joonis DP-4).

Pos 5

	<u>E. Vilde tee 99</u> (endine E. Vilde tee 101b)
Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	200 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	10 m
Hoone suurim lubatud korruselisis:	2

Krunt on ärimaa sihtotstarbega ning krundile on kavandatud 2-korruseline ärihoone (käesolevaga paikneb seal kohvik-paviljon). Juurdepääs krundile on E. Vilde teelt läbi kruntide pos 2 ja pos 6. Parkimiskohad on kavandatud omal krundil hoone mahus.

Pos 6

	<u>E. Vilde tee 103a</u> (endine E. Vilde tee 101c)
Krundi kasutamise sihtotstarve:	üldkasutatav maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	0 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	0 m
Hoone suurim lubatud korruselisis:	0

Krunt moodustatakse E. Vilde tee 101c ja E.Vilde tee 103a kinnistutest Krundil paikneb 1-korruseline müügikiosk, mis teisaldatakse ümber E.Vilde tee äärde moodustatavale üldkasutatava maa krundile pos 8.

<u>Pos 7</u>	<u>E. Vilde tee 103b</u>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	100 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	5 m
Hoone suurim lubatud korruselisus:	1

Krundil paikneb alajaam. Juurdepääs krundile on E. Vilde teelt läbi krundi pos 6.

<u>Pos 8</u>	<u>E. Vilde tee 99a</u>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	üldkasutatav maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	50 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	3 m
Hoone suurim lubatud korruselisus:	1

Krunt on moodustatud E. Vilde tee ääres kasvavate viirpuude kasvutingimuste tagamiseks. Krundile jääb 1-korruseline müügipaviljon ning siia nähakse ette asukoht ümbertõstetavale müügikioskile, mis paikneb praegu E. Vilde tee 101c kinnistul.

3.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Kavandatud on ärihooned. Planeeritud ala hoonestustihedus on 0,31. Kruntide lõikes on see erinev, ulatudes 0,8-st 1,5-ni. Kontakvööndis 0,4 – 5,2. Hoonestustihedused kruntide kaupa on kantud joonisele Lisa 12 (vt detailplaneeringu köide LISAD).

3.4 Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

Detailplaneeringus elluviimiseks on kavandatud lammutada olemasolevad hooned.

E. Vilde tee 103a kinnistul paiknenud 1-korruselisele hoone on lammutatud (ehitusluba nr 68753 väljastatud 12.2013).

3.5 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademeveekanaliseerimisele.

Haljastatud krundiosadele sattunud sademeveed immutatakse osaliselt pinnasesse. Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevete ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

3.6 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.6.1 Haljastus ja heakord

Planeeritud haljastust on kasutatud ala ilmestamiseks, selle esteetiliselt nauditavamaks muutmiseks.

Täiendav kõrghaljastus on planeeritud E. Vilde tee ja planeeritud ala elamute poolsetele külgedele, liiklusaladest ja tehnovõrkudest vabale maale. Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastuvad planeeringu põhijoonisel (vt joonis DP-2).

Planeeringu koostamisel on arvestatud E. Vilde tee ääres kasvavate viirpuude kasvutingimuste säilimisega. Ala ida- ja lõunakülgedes paiknevad suuremad kõrghaljastatud alad on täies ulatuses säilitatud v.a idaosas kasvav sirelihekk, mille asemel on kavandatud uued põõsad.

Planeeringus kavandatud hoonete ja teede ehitamiseks ning tehnovõrkude rajamiseks tuleb likvideerida 1 alpi seedermand, 1 arukask ja 2 põõsagrüppi, mis on hekid. Kõik kuuluvad IV väärtusklassi. Asemele tuleb istutada 58 haljastuse ühikut.

Asendusistutuse arvu täpsustatakse konkreetsete kruntide puhul ehitusprojektide koostamise staadiumis. Haljastuse ühikud arvutada ümber istutatavate puude või põõsaste arvuks Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määruse nr 17 (Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord) lisas 3 toodud tabeli järgi enne kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse.

3.6.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

$$D * \frac{k1 + k2 + k3}{3} = \text{haljastuse ühik}$$

kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;
k1 – raiutava puuliigi koefitsient;
k2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;
k3 – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses 0,7).

Jrk nr	likv. puu nr	puu liik	k1	rinnasläbimõõt (läbimõõtude summa) (cm)	väärtus-klass	k2	haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
1	4	Alpi seedermand	2,5	28	IV	03	33	Jääb autoliikluse alasse
2	6	Arukask	1	37	IV	0,3	25	Murdunud oksad võras, maapinna lähedal tüvel koor

								maas.
3	11	<i>Syringa sp.</i> ja <i>Spiraea</i> <i>sp.</i> hekk	0	ei asendata	IV	0,3	0	Seened, roostetäpid, sirel tugevalt tagasi lõigatud
4	13	<i>Syringa sp.</i> hekk	0	ei asendata	IV	0,3	0	Jääb kergliiklustee alasse
5	1	Harilik ploomipuu		ei asendata	IV		0	Jääb kergliiklustee alasse
6	2	Harilik ploomipuu		ei asendata	IV		0	Jääb kergliiklustee alasse

KOKKU: 58

Märkus: punase tekstiga likv. puude nr-d on täiendava dendrooloogilise hinnangu objektid.

3.6.3 Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Olmejäätmed on ette nähtud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Jäätmete (liigiti) kogumise koht on ette nähtud hoones või hoone mahus olevale laadimisalale. Jäätmeoidla asukoht täpsustakse ehitusprojektis.

3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud ala asub tiheda liiklusega E. Vilde tee äärel. Vastavalt Tallinna tänavate liigitusele on E. Vilde tee magistraal-jaotustänav.

Piirkond on hästi varustatud ühistranspordiga. E. Vilde teed mööda toimub tihe trolli- ja bussiliiklus erinevate linnaosade vahel. Lähim ühistranspordipeatus „Szolnok“ asub planeeritud alal.

Juurdepäas planeeritud alal olevatele kruntidele toimub E. Vilde teelt.

Planeeritud ala liikluskorralduse lahenduse planeerimisel lähtuti liiklusohutuse ja liikluse hajutamise vajadusest. Planeeritud alale kavandatud ärihoonete klientide juurdepäas ja väljapääs on hajutatud, mis tagab alal sujuvama, ohutuma ja mugavama liikluskorralduse. Ärihoonete klientidele on juurdepäas kavandatud E. Vilde teelt läbi krundi pos 6 ja väljapääs läbi krundi pos 3.

Täiendava liikluse rahustamise võttena ja jalakäijate turvalisuse tõstmiseks on planeeritud alal ülalplaneeringu kohase jalakäijate liikumissuuna ja sõidukite ristumine tõstetud.

Parkimine on hoonestatavatel kruntidel kavandatud omal krundil hoone mahus v.a krundil pos 1, mille parkimine on kavandatud krundil pos 2.

Planeeritud alal on korrastatud avalikus kasutuses olev parkla (krunt pos 6), mis võimaldab kavandada täiendavaid parkimiskohti nii piirkondlikule elanikule kui ka E. Vilde tee 103 kinnistul paikneva Tallinna Mäni Lasteaia külalistele.

Parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud E. Vilde tee 105 korterühistu poolse ettepanekuga korrastada kinnistu esine parkimisala ja kavandada täiendavad parkimiskohti osaliselt krundile pos 6, tagamaks ühistu parkimisvajadust. Lahendus on kajastatud vastavalt Est Inseneribüroo osatüingu tööle ning rajatakse ühistu finantseerimisel. Linna maale rajatavatele parkimiskohtadele on võimalik taotleda korteriühistu kasuks isiklik kasutusõiguse seadmist pärast parkla valmimist.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Parkimiskohtade vajadus normatiivi rakendamise korral	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud kauplusehoone	2385/80	30	- *
2	-	-	-	49
3	-	-	-	-
4	Planeeritud ärihoone	280/120	3	**
5	Planeeritud ärihoone	360/120	3	3
6	-	-	-	29
7	Olemasolev alajaam	-	-	-
8	-	-	-	-
Planeeritud maa-alal kokku:			36	81

Märkus:

* parkimine on kavandatud krundil pos 2.

** parkimine (3 kohta) on lahendatud krundil pos 2, kokkuleppel krundi omanike vahel, vt LISAD koostöö maaomanikega.

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014. Planeeritud ala asub vahevööndis.

Kavandatud parkimiskohtade arv on arengukavaga kooskõlas.

3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

E. Vilde tee 101 kinnistul paikneb endine Szolnoki turuhoone, milles pakub kaubandusteenust Comarketi kaubamarki kandev toidu- ja tarbekaupade kauplus. Planeeringu koostamise eesmärgiks on anda ehitusõigus uue ja kaasaegse kaubandushoone ehitamiseks, mis võimaldab paremat ja kvaliteetsemat toidu- ja tarbekaupade kättesaadavust kodulähedusest. Ehitatavasse hoonesse kavandatakse Rimi kauplusehoone koos rendipindadega (nt apteek).

Lisaks on kavandatud alale jäävate E. Vilde tee 101a ja E. Vilde tee 101b kinnistute hoonestus asendada kaasaegse, linnaosa osakeskusesse sobiva hoonestusega.

- Uue, suurema kaubavalikuga kaupluse ja ärihoonete rajamine võimaldab oluliselt suuremal määral muuta piirkonda linnaehituslikult mitmekesisemaks ja rahuldada piirkonna elanike vajadusi.
- Kavandatud hoonestus on piirkonda sobivam, ilmestades ja korrastades linnaruumi.

4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 27.05.2013 tehnilised tingimused nr PR/1327937-1.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012/A1:2013 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 812-8:2011 Ehitise tuleohutus. Osa 8. Kõrghoonete tuleohutus
- Eesti standard EVS 907:2010 Rajatiste ehitusprojekt
- Eesti standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- EVS-EN 1610:2007 Dreenide ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 Tee projekteerimise normid⁶.

Planeeritud lahendused on põhimõttelised.

4.1.1 Veevarustus

Planeeritud kruntide veevarustus on kavandatud E. Vilde teel paiknevast Ø150 mm ühisveetorustikust.

Krundile pos 1 on kavandatud Ø63 mm veeühendus liitumispunktiga üldkasutatava maa krundil pos 6 (linnamaa).

Kruntidele pos 4 ja pos 5 on kavandatud uus Ø75 mm veeühendus olemasolevast Ø150mm veetorustikust Vilde teel. Liitumispunktid on kavandatud üldkasutatava maa krundile pos 6. Olemasolev Ø100mm veeühendus likvideerida.

Planeeritud ala ööpäevane tarbevee arvutuslik vooluhulk on 15 m³/d. Kasutusest välja jäävad veetorustikud tuleb likvideerida peatorust hargnemisel.

4.1.2 Tuletõrjeevarustus (vt ka seletuskirja punkti 7.2.2 Tuleohutuse nõuded)

Planeeritud ala välistulekustutuse veevajadus on 25 l/s kolme tunni jooksul, mis tagatakse E. Vilde teel olevatest hüdrantidest.

Planeeritud hoonete tuletõkkeseksioonid ei ületa 2400 m² (täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel).

4.1.3 Reoveekanaliseerimine

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvooline. Planeeritud ala reovee kanaliseerimisel on eelvooluks Mustamäe tee 112 ja 114 kruntide juures olev reovee ühiskanalisatsiooni torustik (Mustamäe teele suunduv).

Vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI nõuetele tuleb olemasolev Ø200 mm reovee kanalisatsiooni torustik rekonstrueerida kuni kaevuni OK-37. Krundil pos 2 paiknev Ø200 mm reovee kanalisatsiooni torustik peale rekonstrueerimist on ette nähtud üle anda AKTSIASELTSile TALLINNA VESI.

Krundile pos 1 on ette nähtud kaks Ø160 mm reovee kanalisatsiooni ühendust ja liitumispunktid üldkasutatava maa krundil pos 6 (Tallinna linnamaa).

Kruntidele pos 4, 5 on planeeritud Ø160 mm reoveekanaliseerimise ühendused ja liitumispunktid üldkasutatava maa krundil pos 8, kohe krundi piiri taga.

Krunti pos 2 läbivale planeeritud/rekonstrueeritud Ø160-200 mm reovee kanalisatsiooni torustikule on ette nähtud servituudi ala 2+2 m.

Planeeritud ala ööpäevane reoveekanaliseerimise arvutusarv on 15 m³/d.

4.1.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeritud ala sademevee kanaliseerimisel on eelvooluks E. Vilde teel paiknev Ø600 mm sademevee kanalisatsioonitorustik.

Krundi pos 1 sademevee koormuste vähendamiseks on planeeritud Ø630 mm sademevee kanalisatsiooni torustik üldkasutatava maa krundile pos 6. Ehitusprojekti täpsustatakse krundisisese sademevee lahendus ning vajadusel korrigeeritakse sademevee torustiku läbimõõtu ja paigaldussügavust. Ühiskanalisatsiooni torustiku projekteerimisel (ehitusprojekti) tuleb ette näha torustiku hooldusvõimalus mehhanismidega (survepesu, kaevetööd jne).

Ühendus eelvooluga E.Vilde teel teostatakse Ø250 mm sademevee toruga läbi kaev K2-1. Krundile pos 1 on planeeritud kolm Ø160 mm sademevee ühendust Ø630 mm sademevee torustikku ning liitumispunktid üldkasutatava maa krundil pos 6.

Krundi pos 2 parklast tuleva sademevee akumulatsiooniks (sademevee koormuste vähendamiseks) on planeeritud ühtlusmahuti/immutusplokkid (ca V=20 m³). Parklast tulevad sademeveed on ette nähtud puhastada enne mahutisse/immutusplokki suunamist liivapüüdjas ja õlipüüdjas.

Ehitusprojektis täpsustatakse krundisisene sademeveelahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise lahendus.

Kruntidele pos 2, 4, 5 on kavandatud ühine liitumispunkt tänavamaa alal, Vilde teel. Ühendus eelvooluga Vilde teel teostatakse Ø250 mm sademevee toruga läbi kaev OSK-4. Krundile pos 7 on ette nähtud Ø110 mm sademevee ühendus planeeritud Ø630 mm sademevee torustikku ja liitumispunkt üldkasutatava maa krundil pos 6.

Planeeritud ala sademeveekanaliseerimise arvutusaravool on 55 l/s.

Kruntidel pos 2, 3, 6 paiknev Ø200-300 mm sademevee torustik likvideeritakse, olemasolevad restkaevud ühendatakse ümber. Täpne lahendus antakse ehitusprojektis.

4.1.5 Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht (Olemasolevast trassist kuni liitumispunktini)

Veevarustus

PE plasttoru Ø75 mm PN10	16 m
PE plasttoru Ø63 mm PN10	30 m
PE plasttoru Ø50 mm PN10	12 m

Reovee kanalisatsioon

PVC plasttoru Ø200 mm SN8	89 m
PVC plasttoru Ø160 mm SN8	84 m

Sademevee kanalisatsioon

PP plasttoru Ø630 mm SN8	97 m
PP plasttoru Ø250 mm SN8	48 m
PP plasttoru Ø200 mm SN8	12 m
PP plasttoru Ø160 mm SN8	6 m
PP plasttoru Ø110 mm SN8	4 m

4.2 Elektrivarustus

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni 01.03.2013 tehnilised tingimused nr 208318.

Elektrikoormuste tabel

Pos. nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus alajaama nr 560 baasil, Pa/Ia (kW/A)
1	Kaubamaja	200 / 315
4	Ärihoone	20 / 32
5	Ärihoone	25 / 40
8	Kiosk	10 / 20
Planeeritava ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		210 / 350

Planeeritava ala objektide 0,4 kV elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva alajaama nr 560 baasil.

Planeeritud hoonete alla jäävad keskpinge kaablid nr 2416 ja nr 2417. Detailplaneeringus on ette nähtud asendada keskpinge kaablid nr 2416 ja nr 2417 uute kaablilõikudega planeeritud hoonestusalast väljas poole.

Tarbijate ühendamiseks Elektrilevi OÜ võrku paigaldatakse krundi piiridele ning alajaama ja hoonete juurde jaotus- ja liitumiskilbid.

Planeeritud lahendus on põhimõtteline. Planeeritud objektide liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetse objekti elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.3 Tänavavalgustus

Planeeritud alal on kavandatud uued tänavavalgustuse koridorid.

Parkimisalale ette jäävad tänavavalgustuse postid on kavandatud likvideerida.

Krundile pos 2 kavandatud parkla välisvalgustus lahendatakse tööjoonistega krundi pos 1 hoone võrgust.

Tänavalõikude valgustuseks on kavandatud kõrgrõhu Na-lampidega välisvalgustid. Mastid tuleb paigaldada ühtlase sammuga, arvestades kruntidele ligipääsudega.

Tänavavalgustuse toiteliinid tuleb ehitada kaabelliinidena. Piirkonda ei ole planeeritud uut tänavavalgustuse kilpi.

Planeeritud lahendus on põhimõtteline.

4.4 Trollibussi kontaktliinid

Detailplaneeringu projekti kontaktliinide osa ülevaatamise aluseks on Tallinna Linnatranspordi Aktsiaseltsi 02.07.2013 tehnilised tingimused nr 2-6/1120.

Planeeritud alal ei toimu trolli kontaktvõrgus ümbertõstmisi.

4.5 Sidevarustus

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi poolt (kehtiv ärinimi Telia Eesti AS) 22.05.2013 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 21268754.

Planeeritud alal on kavandatud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus igale hoonele. Planeeritud ala sidekanalisatsioon on seotud sidekaevuga nr 11992.

Planeeritud sidekanalisatsioon on kavandatud ehitada plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel tuleb kasutada r/b sidekaevusid ja haruühendusi.

Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min.1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7m.

Planeeritud lahendus on põhimõtteline.

4.6 Soojusvarustus

Kruntide soojusvarustuse lahenduse aluseks on ASi Tallinna Küte (kehtiv ärinimi AS Utilitas Tallinn) 24.05.2013 tehnilised tingimused nr 21300-01-13/35.

Planeeritud ala soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Ühenduskoht kaugküttevõrguga on olemasoleva soojusvõrgu DN300 kamber M11-6.

Planeeritud kruntidele pos 1, 4, 5 on kavandatud maa-alune eelisoleeritud II isolatsiooni klassiga terastorudest soojustorustik, isolatsiooniklass täpsustada ehitusprojektis.

Planeeritud ala soojuskoormus on ca 0,404MW.

Planeeritud torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja reaalselt rajatavatele mahtudele.

4.7 Gaasivarustus

Kruntide gaasivarustuse lahenduse aluseks on aktsiaseltsi Eesti Gaas 17.05.2013 tehnilised tingimused nr 5-1/116.

Planeeritud ala asub kaugküttepiirkonnas. Lähtudes Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusest nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“ tuleb tarbijatel liituda kaugküttevõrguga, välja arvatud juhul, kui nad kaugküttepiirkonna määramise ajal ei kasuta kaugkütet (Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määruse nr 19 p 2.2).

Kavandatud hoonete tehnoloogiliste seadmete gaasi vajadusteks (kõögiseadmed) on ette nähtud maagaasivõrguga liitumine. Planeeritud alale (kruntidele 1, 4, 5) on ette nähtud maagaasivõrguga liitumine kinnistul pos 6 paiknevalt A-kategooria gaasitorustikult.

Liitumispunktid maagaasivõrguga paiknevad krundi piiril. Kruntidele pos 4, 5 on kavandatud ühine liitumispunkt.

Planeeritud torustiku koormused ja läbimõõt ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja reaalselt rajatavatele mahtudele.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused:

5.1.1 Kehtivad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused kinnistute kaupa

- Eduard Vilde tee lõik T3 kinnistule on seatud isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (äriregistrikood 10257326) kasuks. Isiklik kasutusõigus ühisveevärgiga kanalisatsiooniorustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal.

5.2 Kavandatud kitsendused

5.2.1 Juurdepääsuservituutide, isikliku kasutusõiguse ja avaliku kasutamise vajadus

Pos 1

- Krundile on ette nähtud parkimisservituut krundi pos 2 kasuks.

Pos 2

- parkimisservituudi vajadusega ala kavandatud parkimiskohtadele (arv täpsustub ehitusprojektis), krundi pos 1 kasuks.
- Krundile on ette nähtud 3 parkimiskohta krundi pos 4 normatiivse parkimise tagamiseks kokkuleppel krundi omanike vahel.
- avalikuks kasutamiseks määratud autoliikluse ala koridor laiusega 4,5-6 m (ca 575 m²).
- avalikuks kasutamiseks määratud kergliiklustee ala koridor laiusega 2,5-3 m (ca 375 m²).

Pos 3

- avalikuks kasutamiseks määratud autoliikluse ala koridor laiusega 4,5 m (ca 90 m²).

5.2.2 Kavandatud kitsendused tehnovõrkudele

Detailplaneeringus on määratud järgmiste kruntide kasutamist kitsendavate servituutide vajadusega alad: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks.

Olemasolevate ja kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste, mille ehitamiseks ja kasutamiseks on määratud servituudid. Ulatust võib ehitusprojektis täpsustada.

Pos 1

- Servituut planeeritud liitumiskilbile kaitsetsooniga 2 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos 2

- Servituut olemasolevale ja planeeritud soojustorustikule 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

- Servituut planeeritud gaasitorustikule 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole, kruntide pos 4 ja pos 5 kasuks.
- Servituut planeeritud reoveekanaliseerimiskoridori koridorile, koridori ala laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud sademeveekanaliseerimiskoridori koridorile, koridori ala laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud sidekanaliseerimiskoridori koridorile, koridori ala laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut olemasolevatele keskpinge- ja madalpingekaablite kaablikoridoridele 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Pos 3

- Servituut olemasolevatele ja planeeritud keskpinge- ja madalpingekaablite kaablikoridoridele 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud sademeveekanaliseerimiskoridori koridorile, koridori ala laiusega 1 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos 4

- Servituut planeeritud liitumiskilbile kaitsetsooniga 2 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos 5

- Servituut planeeritud liitumiskilbile kaitsetsooniga 2 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos 6

- Servituut olemasolevale ja planeeritud soojustorustikule 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud gaasitorustikule 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole, kruntide pos 4 ja pos 5 kasuks.
- Servituut olemasolevale gaasitorustikule 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud veetoru koridorile, koridori ala laiusega 4 m, krundi pos 1 ja võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud ja rekonstrueeritavale reovee kanaliseerimiskoridori koridorile, koridori ala laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud sademeveekanaliseerimiskoridori koridorile, koridori ala laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud liitumiskilbile kaitsetsooniga 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut olemasoleva ja planeeritud sidekanaliseerimiskoridori koridorile, koridori ala laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut olemasolevatele ja planeeritud keskpinge- ja madalpingekaablite kaablikoridoridele 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Pos 8

- Servituut planeeritud liitumiskilbile kaitsetsooniga 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut madalpinge kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Mustamäe tee 112a

- Servituut planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorile laiusena 2 m, võrgu valdaja kasuks.

6 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE

6.1 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

- 1 Hoonetesse kavandatud funktsioonid sobivad avalikku ruumi teenindavatele ettevõtetele.
- 2 Planeeritud ärihoonete elluviimisel on potentsiaal saada ümbruskonnas keskseks peamiseks ostu sooritamise ja vaba aja veetmise kohaks.

6.2 Kavandatu vastavus avalikele huvidele, väärtustele ja ruumilise arengu eesmärkidele

- Planeeringus on kavandatud ehitusõigus suurema ja linnaehituslikult sobivama kauplusehoone ehitamiseks, mis võimaldab piirkonna elanikke oluliselt paremini teenindada ja vähendada pendelrännet kaugemal asuvasse ostukeskustesse.
- Hoonetesse on kavandatud erinevad funktsioonid, mis pakuvad piirkonna elanikkonnale oluliselt suuremat teenustevalikut.
- Kavandatud on sissepääsuesised hajumisväljakud, pakkudes meeldivat linnaruumi jalgsi saabujatele.
- Koos uue hoone ehitamisega kujundatakse ka jalakäijatele organiseeritum ja ohutum kergliiklusala.
- Kavandatud on säilitada võimalikult suures ulatuses olemasolevat haljastust sh E. Vilde tee ääres kasvav viirpuude grupp, mis vastab säästva arengu põhimõtetele.

6.3 Vastavus Mustamäe linnaosa üldplaneeringule

Mustamäe linnosa üldplaneeringus on planeeritud ala juhtotstarbeks määratud osakeskused (mikrorajoonikeskused) – ärid, avalikud teenused, kultuuriobjektid, perearstipunktid jms. Hoonestatavast alast kuni 25% ulatuses on lubatud korruselamumaa.

Kavandatud hoonestuse kasutusotstarve vastab Mustamäe linnosa määratule.

6.4 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisanõuded:

- 1 Eduard Vilde tee on tänavahaljastuse vajadusega. Tagada Eduard Vilde tee ääres kasvavate viirpuude kasvutingimused - *ettepanekuga on arvestatud, vt joonis DP-4*;

- 2 E. Vilde tee 91 kinnistu poolsele küljele jääva kergliiklustee äärde kavandada madalhaljastus. Parkla ala liigendamiseks planeeritud haljasribade laiuseks kavandada minimaalselt 2 meetrit - ettepanekutega on arvestatud. E. Vilde tee 91 kinnistu poolsele küljele jääva kergliiklustee äärde on kavandatud madalhaljastus. Parkla alale planeeritud haljasribade laiuseks on kavandatud minimaalselt 2 meetrit, vt joonis DP-4;
- 3 ärihooneid teenindav parkla kavandada eraldi kinnistuna. Kaubanduskeskuse laadimisala kavandada selliselt, et see häiriks võimalikult vähe avaliku parkla kasutamist ning müra osakaal ei suureneks ja ei halvendaks ümbritsevate hoonete elanike ja naabruses oleva lasteaia olukorda. Tagada kaupluse ja üldse keskuses külastajatele ohutu ja mugav liiklemine - ettepanekuga on arvestatud, kavandatud on hoone sisene laadimisala ja jalakäijate ohutu ja mugav liikumine, vt joonis DP-4 ja seletuskirja punkt 4.1;
- 4 määrata E. Vilde tee 91a ja E. Vilde tee 91b kinnistutele avalikult kasutatava tee kitsendus ning tähistada ala joonistel vastava tingmärgiga, kuna liiklemine avalikult kasutatava tänavani on kavandatud nimetatud kinnistute kaudu - ettepanekuga on arvestatud, vt joonis DP-4;
- 5 alale jäävate, E. Vilde tee 101a katastriüksuse ja E. Vilde tee 101b ja 103a kinnistute hoonestus on soovitatav asendada kaasaegse, linnaosa osakeskusesse sobiva hoonestusega - ettepanekuga on arvestatud, vt joonis DP-2 ja seletuskirja punkt 3.2 ja 7.1. E. Vilde tee 103a kinnistul paiknevale 1-korruselise teenindushoonele on lammutatud (ehitusluba hoone lammutamiseks nr 68753);
- 6 anda lahendus E. Vilde tee 101 kinnistul paiknevale müügikioskile - ettepanekuga on arvestatud, müügikiosk jääb olemasolevale asukohale, moodustatud üldkasutatava maa krundile pos 8, vt joonis DP-2);
- 7 lahendada jäätmekäitluse põhimõtted - ettepanekuga on arvestatud, vt seletuskirja punkt 7.2.1);
- 8 enne detailplaneeringu vastuvõtmist sõlmida Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lõike 1 kohane teede ja tehnovõrkude valmishitamise leping - ettepanekuga on arvestatud, vt detailplaneeringu köide LISAD menetludokumendid.
- 9 teha koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lõikes 2 loetletud isikutega ja Mustamäe Linnaosa Valitsusega, Tallinna Keskkonnaametiga, Tallinna Transpordiametiga, Tallinna Linnavaarametiga, Tallinna Kommunaalametiga, Päästeameti Põhja päästkeskusega ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada - ettepanekuga on arvestatud. Koostöö on lisatud detailplaneeringu köide LISAD punkti 2.

6.5 Vastavus tuleohutusnõuetele

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tingimused hoonete projekteerimises on määratud seletuskirja punktis 7.2.2.

6.6 Muudatused võrreldes algatatud lahendusega

Tulenevalt detailplaneeringu koostamise koostöö käigus esitatud ettepanekutest on lahendusse sisse viidud järgmised suuremad muudatused:

- E. Vilde tee 101a ja E. Vilde tee 101d kinnistute ning E. Vilde tee 101b kinnistu omanike ettepanekul on määratud ehitusõigusi kuni 2-korruselise ärihoonete ehitamiseks.

- E. Vilde tee 103a kinnistul paiknev hoone on kavandatud likvideeritavaks ja kinnistu liidetud E. Vilde tee 101c kinnistuga.
- E. Vilde tee 105 kinnistu omanike ettepanekul on täiendavate parkimiskohtade loomiseks kavandatud korterelamu esisele alale parkimiskohad, rahuldamaks koreteralmu parkimisvajadust.
- E. Vilde tee 91b kinnistu on kaasatud Tallinna Transpordiameti ettepanekul detailplaneeritud alasse, lahendamaks alalt väljapääsu E. Vilde teele.
- Tulenevalt Tallinna Keskkonnaameti nõudest tagada E. Vilde tee ääres kasvavate viirpuude kasvutingimused on kasvutingimuste säilimiseks moodustatud E. Vilde tee 101 kinnistust (krunt pos 1) üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt pos 8. Kuna krundi moodustamisega ei ole võimalik rajada amortiseerunud kaubandushoone asemele vajaliku ehituspinnaga uue kaubandushoone ehitamist on vajaliku ehitusmahu tagamiseks moodustatud E. Vilde tee 101c kinnistust ajutine ärimaa sihtotstarbega krunt pos 1b (317 m²), mis liidetakse E. Vilde tee 101 kinnistuga (krunt pos 1).
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ettepaneku alusel (kiri 12.01.2017 nr 3-2/110-1) on kavandatud krundile pos 1 läbiv 6 meetri laiune kergliiklustee. Sellest tulenevalt on korrigeeritud hoone alust pinda ja suletud brutopinda. Hoone alune pind vähenes 1760 m²-lt 1590 m²-ni ja suletud brutopind 2640 m²-lt 2385 m²-ni.
- Vastavalt 2016. aastal muutunud Eesti standardi nõuetele on korrigeeritud parkimiskohtade gabariite.

6.7 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 04.06.2013 – 17.06.2013. Eskiislahenduse kohta laekus 2 ettepanekut.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet kaalus esitatud ettepanekuid, millest üks laekus enne detailplaneeringu algatamist ja otsustas nende arvestamise vajaduse. Lähtudes Tallinna Linnaplaneerimise Ameti otsusest on planeeringusse sisse viidud järgmised täiendused:

- E. Vilde 105 kinnistu täiendavate parkimiskohtade loomiseks on korterelamu esisele kavandatud täiendavad parkimiskohad vastavalt esitatud ettepanekule (vt *detailplaneeringu joonis DP-4 ja esitatud ettepanek detailplaneeringu köide LISAD menetlusküsimused*).
- E. Vilde tee 101d ja E. Vilde tee 101a ning E. Vilde tee 101b kinnistutele on määratud ehitusõigus kuni 2-korruseliste ärihoonete ehitamiseks (vt *joonis DP-2*).

7 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHITAMISE NÕUDED

7.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Välisviimistluse nõuded: Komposiitmaterjalist või profiilplekist fassaadipaneelid, puhasvalupinnaga betoon, klaas, metall. Kasutada materjale, mis võimaldavad ehitada kaasaegseid ja energiatõhusaid hooneid. Täpsem arhitektuuritehnika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojekti käigus.
- Katusekalle: 0° kuni 15°.
- Katusematerjalid: Rullmaterjal.
- Piirded: kuna tegemist on vabaplaneeringulise alaga, siis piirded pole lubatud.

- Muud arhitektuuri- või tehnilised nõuded:
 - Ehitusprojekti koostamisel täpsustada parkimiskohtade arv, vastavalt hoone kasutufunktsiooni jaotusele ja välja ehitatavale mahule, lähtudes kehtivast parkimise arvutamise põhimõtetest sh parkimismormatiivist.

7.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Ehitusprojekti etapis vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel tuleb arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.
- Ehitus- ja lammutusprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga ja võrguvaldajatega.
- Peale linnamaale ehitatud rajatiste kasutuselevõttu, esitada Kommunaalametile ehitusregistri väljatrükk kandega „kasutusel“ ning digitaalne teostusjoonis ja anda linnamaale väljaehitatud rajatised üleandmise aktiga tasuta linnale üle.
- Krundile pos 6 kavandatud parkimiskohtadele täpsustada Tallinna Transpordiametiga parkimise ajalise piirangu vajadus sh lisada liikluskorraldusvahendile lisatahvel v.a lasteaia töötajatele ja külastajatele.
- Parklaga külgnevaga kaupluse esisele kõnniteele (kruntide pos 1 ja pos 2 vahel) tuleb anda lahendus (torupiire, lillekastid jms), mis välistaks parkimise kõnniteel.
- Krundi pos 1 normatiivse parkimise tagamiseks tuleb seada parkimisservituut krundile pos 2 kavandatud parkimiskohtade ulatuses.

7.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded

Haljastus:

- Likvideeritavate puude asendusistutuste mahud arvutada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord”.
- Täpne krundisisene haljastus tuleb lahendada konkreetse hoone projekteerimise mahus, arvestades piirkonna tervikilmet.
- Ehitusprojekti koosseisus esitada uushaljastuse rajamiseks ja säilitatava haljastuse hooldustööde planeerimiseks haljastusprojekt, milles lähtuda Eesti standardites EVS 778:2001 ja EVS 843:2016 ning kogumikus MaaRYL2000 esitatud nõuetest ja dendroloogi soovitustest olemasoleva haljastuse hoolduseks. Haljastusprojekti koostamisel arvestada dendroloogi ettepanekutega olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks. Projekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
- Uushaljastuse rajamisel lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusest nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord”.
- Sõidu- ja kergliiklustee kasutamise tagamiseks tuleb krundil Pos 8 kasvavatel viirpuude grupil viia läbi hoolduslõikus. Arvestada tuleb sõidu- ja kergliiklustee äärekivi ja haljastuse vaheliseks kujaks minimaalselt 0,5 m.

Liikluse müra hinnangust tulenevad nõuded:

- Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme

mõõtmise meetodid“ ning vajadusel rakendada Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõudeid. Kaitse müra eest.“.

- Hoone projekteerimisel tuleks järgida põhimõtet, et tehnilisi seadmeid (nt ventilaatorid jms) ei paigutata hoone korterelamu poolele hoone küljele.
- Hoonete ehitusprojekti koostamisel lisada müratasemete kinnipidamise tingimus ehitustööde ajaks. Kui mürataseme ületamine on ehituse eripärast lähtuvalt vältimatult vajalik, siis tuleb seda teha päevasel ajal (soovitatavalt 8.00 kuni 18.00, kuid kindlasti mitte ajavahemikus 21.00 kuni 8.00).

Jäätmekäitlus:

- Jäätmete kogumiskonteinerite ruumid projekteerida hoone mahtu või laadimisalade piirkonda. Jäätmeruumide projekteerimisel arvestada jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetega.

7.2.2 Tuleohutusnõuded

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hoone TP-1 tulepüsivusklassile vastavad. Madalama tulepüsivusklassi rakendamine on võimalik juhul kui detailplaneeringu elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui konstruktiivne lahendus ja kujad võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.
- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“).
- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti projekteerimisnormid EPN 10.1 „Ehitiste tuleohutus“ ja Eesti standard EVS 812-4:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“.
- Tuletõrje veevõtukoht peab vastama Eesti standardis EVS 812-6:2012 toodud nõuetele.
- Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja suurus on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuna hooned pos 5 ja pos 6 on kavandatud plokistada, tuleb tule leviku tõkestamiseks kruntide vahelisele piirile projekteerida tulemüür.

Planeeritud ala välistulekustutuse veevajadus on 25 l/s kolme tunni jooksul, mis tagatakse.

E. Vilde teel olevatest hüdrantidest.

Planeeritud hoonete tuletõkkeseptsioonid ei ületa 2400 m².

7.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

- Hoonetele paigaldada vastupidavad ukсед ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissepääsmiste riski.
- Sissepääsude juures soovitatavalt kasutada video- või mehitatud valvet. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Pidev mehitatud valve sissepääsude juures on eelistatum kui videovalve.
- Hoonete välisele alale kavandada vastupidavatest materjalidest pinke, prügikaste jne – nii väheneb vandalismiaktide ja süütamise risk.
- Pingid ja muud varguse objektiks sattuda võivad esemed tuleb kindlalt kinnitada.

7.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Järgnevateks projekteerimisstaadiumiteks tellida võrguvaldajalt tehnilised tingimused ning kooskõlastada ehitusprojektid kõigi võrguvaldajatega (vt ka koostöö võrguvaldajatega detailplaneeringu köide LISAD).

Elektrivarustus:

- Planeeritud objektide liitumiskilpide asukohad täpsustada ehitusprojektide mahus (arvestades arhitektuuriga).
- Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine peab toimuma võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.
- Ehitusprojektide koostamisel arvestada Ramboll Eesti ASi töö nr 2012_125 "Veskimetsa-Järve 110kV kaabelliini trassi valiku eelprojekt" ja ADEPTE ENERGY OÜ töö 14-05 "Veskimetsa-Järve kaabelliini trassi valiku eelprojekti täiendus"
- Täiendavalt kooskõlastada tehnovõrkude ehitusprojektid, mis piirnevad Elering ASile kuuluva projekteeritava maakaabelliini kaitsevööndiga.
- Ehitusprojektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama Elektriõhutusseaduse §12-st (Elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord".

Tänavavalgustus:

- Tänavavalgustuse mastide täpsed asukohad määrata ehitusprojekti.

Sidevarustus:

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

Vee- ja kanalisatsioonivarustus:

- Vee- ja kanalisatsioonitorustikele seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires.
- Ehitusprojekti koostamiseks (hoonete ja tänavate) koostamiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Olemasolev Ø200 mm reovee kanalisatsiooni torustik rekonstrueerida kuni kaevuni OK-37.
- Ehitusprojekti koostamisel täpsustada sademevee eelvoolu, E. Vilde tee sademeveetorustiku, läbimõõt.
- Sademevee koormuste vähendamiseks tuleb kasutusele võtta ühtlustusmahuteid, immutusblokke, katusehaljastust vms. Konkreetsed sademevee koormuse vähendamise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Gaasivarustus:

- Gaasivarustus on lubatud hoonete tehnoloogiliste seadmete gaasi vajadusteks (nt köögiseadmed).

Projektijuht

Heigo Jänes