

SISUKORD

I SELETUSKIRI	2
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID.....	2
2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....	2
3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	2
4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS.....	3
4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	3
4.2. Hoonestusala, hoone paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted	3
4.3. Hoone kasutusotstarbed, hoone ja maaüksuse koormusnäitajad	4
4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	4
4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	4
4.6. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	6
4.7. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	7
4.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	8
4.9. Kavandatud kitsendused	9
4.10. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.....	10
4.11. Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	10
4.12. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	10
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS	11
5.1. Hoone olulisemad arhitektuurinõuded	11
5.2. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	11
5.3. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks	13
6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE	14
II PLANEERINGU JOONISED	17
1. ASUKOHASKEEM	
2. PÕHIJONIS M 1:500	
3. TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN M 1:500	

I SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Planeerimisseadus
- Tallinna linna ehitusmäärus
- Tallinna Linnavalitsuse 18.03.2015 korraldus nr 368-k detailplaneeringu algatamiseks.
- FAMINO AS 11.09.2014 taotlus nr DP 040220 detailplaneeringu algatamiseks;

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

- topo-geodeetilise mõõdistuse teostas KIV Kolm Grupp OÜ juunis 2011, töö nr T-187;
- dendroloogilise inventuuri teostas Asterol OÜ, juuli 2011;
- Keskkonnaseisundi hinnang OÜ Adepte Ekspert, koostas Mihkel Vaarik, juuni 2015;

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 hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“;
- „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“;
- Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrus nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“
- teised kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõõdikud

2. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub Lasnamäe linnaosas Paevälja asumis Paevälja puiestee ääres. Planeeritava maa-ala suurus on 1,35 ha.

3. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on järgmised:

- säilitada ja taastada väärtuslikud hooned;
- tulevastele elanikele oma kodu tunde loomine, kus on nii privaatsust, rohelist kui võimalused hooviala aktiivseks kasutamiseks;
- toimiva ning vajadustele vastava taristu loomine;

Detailplaneeringu algatamise korraldusest tulenev eesmärk on elamu-, tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega Vana-Kuuli tn 21 kinnistu kahe elamumaa, ühe ärimaa, ühe üldkasutatava maa ja ühe transpordimaa krundi moodustamine ning ehitusõiguse määramine kahe kuni 8-korruselise korterelamu ehitamiseks ja olemasolevate hoonete rekonstrueesimiseks 2-korruselisteks ärihooneteks. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneeringu lahendus erineb seatud eesmärgist üldkasutatava maa krundi moodustamise osas – seda enam ei kavandata, sest Lasnamäe Linnaosa Valitsus on seisukohal, et mänguväljak koos seda ümbritseva haljasalaga peab jääma korterelamu krundi osaks (krunt 2).

4. Planeeringus kavandatu kirjeldus

4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Olemasolevast Vana-Kuuli tn 21 kinnistust (katastritunnus: 78403:304:0380) kinnistust moodustatakse 4 krunti:

- Krunt 1 on pindalaga 2431 m², sihtotstarbeks on 100% EK;
- Krunt 2 on pindalaga 2952 m², sihtotstarbeks on 100% EK;
- Krunt 3 on pindalaga 2563 m², sihtotstarbeks on 100% Ä;
- Krunt 4 on pindalaga 1411 m², sihtotstarbeks on 100% L.

4.2. Hoonestusala, hoone paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringulahendusega säilitatakse krundil paiknev ajalooline hoone (ehitisregistri kood 101028935) ja eksponeeritakse algsed müürid (efektne paekiviladu) ning säilitatakse teise ajaloolise hoone (ehitisregistri kood 101028937) katusekonstruktsioon ja eksponeeritakse algsed müürid, võimalusel avatakse algsed avad. Ajalooliste hoonete hilisemad juurdeehitused on kavas likvideerida.

Hoone paiknemise kavandamise põhimõtted

Hoonete paigutamisel on arvestatud olemasoleva haljastusega ning loodud võimalus mänguväljaku rajamiseks tänavast eemale. Hooned kavandada tänavate äärde lähtudes kvartali perimeetraalse hoonestuse põhimõttest.

Hoone suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonete suuruse kavandamisel on võetud arvesse ümbritsevasse piirkonda rajatud ja planeeritud 8-korruselisi korterelamuid.

Planeeringuga määratakse järgmine ehitusõigus:

Krundi aadress	Lubatud hoonete alune pind (m.a/m.p)	Hoonete arv krundil	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast, m/korruselisus(m.a/m.p)
Krunt 1	-740/600	2 (1 põhihoone ja 1 jäätmemaja)	30 m, -1/8
Krunt 2	-900/735	2 (1 põhihoone ja 1 jäätmemaja)	30 m, -1/8
Krunt 3	-/810	2 (põhihooned)	8 m, -/1+1k
Krunt 4	-	-	-

Märkus: m.p - maapealne hoone alune pind ning korruselisus;
m.a – maa-alune hoone alune pind ning korruselisus;
* üks põhikorrus ja üks katusekorrus.

4.3. Hoone kasutusotstarbed, hoone ja maaüksuse koormusnäitajad

Detailplaneeringu lahendusega lubatud planeeringuala hoonestustihedus (suletud brutopinna m² / plan. kinnistu pindala m²) on:

- Krunt 1: $3800/2431=1,56$
- Krunt 2: $4465/2952=1,51$
- Krunt 3: $1090/2563=0,43$

Kvartali hoonestustihedus on arvestades pos 1, pos 2, pos 3 ja Paevälja pst 9:
 $10795/10795=1$.

Planeeritud on kokku 97 korterit. Korteringe ja parkimiskohtade hulk täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

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 kuni 25 haljastusliku objekti likvideerimine, neist:

- 8 III väärtusklassi üksikpuud, mis jäävad planeeritavale hoonestus- või teedalale või sellele liiga lähedale;
- 4 IV väärtusklassi põõsagrupperi, 7 IV väärtusklassi üksikpuud ja 2 IV väärtusklassi puudegrupperi, mis jäävad planeeritavale hoonestus- või teedalale või sellele liiga lähedale;
- 3 V väärtusklassi üksikpuud, mis jäävad planeeritavale hoonestus- või teedalale või sellele liiga lähedale, 1 V väärtusklassi põõsagrupperi.

Asendusistutuse kohustus määratakse raielool haljastuse ühikutes. Haljastuse ühikute hulk vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määruse nr 17 tingimustele on 641.

Vastavalt Tallinna Linnavalikogu 19.05.2011 määrusega nr 17 kinnitatud „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“:

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

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

1) alla 8 cm rinnasläbimõõduga 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:

Jrk nr.	Puittaimede nimetus	Hindamise objekt	D - raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puhul läbimõõtude summa cm	Haljastuslik väärtus-klass	Puuliigi koefitsient - k1	Puu seisukorra koefitsient - k2	Raiepõhijuse koefitsient - k3	Haljastuse ühikud $D \cdot (k1 + k2 + k3) / 3$
1	Lehis, siberi	üksikpuu	30	III	2,5	1	0,7	41,9
2	Lehis, siberi	üksikpuu	28	III	2,5	1	0,7	39,2
3	Lehis, siberi	üksikpuu	25	III	2,5	1	0,7	34,8
4	Sirel, harilik	põõsagrupp	-	IV	0,5	0,3	0,7	-
10	Toomingas, harilik	põõsagrupp	8	IV	0,5	0,3	0,7	-
19	Vaher, harilik	üksikpuu	68	III	1	1	0,7	60,8
20	Pihlakas, harilik	üksikpuu	19	IV	0,5	0,3	0,7	-
21	Toomingas, harilik	puudegrupp	109	IV	0,5	0,3	0,7	54,6
22	Vaher, harilik	üksikpuu	27	III	1	1	0,7	-
23	Vaher, harilik	üksikpuu	43	III	1	1	0,7	38,7
24	Rommelgas, raag-	Põõsagrupp	-	V	-	-	-	-
25	Saar, harilik	üksikpuu	81	III	1	1	0,7	72,5
26	Saar, harilik	üksikpuu	-	V	1	-	-	-
27	Saar, harilik	üksikpuu	51	IV	1	0,3	0,7	-
28	Saar, harilik	üksikpuu	57	III	1	1	0,7	180
29	Saar, harilik	üksikpuu	30	V	1	-	-	10,0
30	Vaher, harilik	üksikpuu	55	IV	1	0,3	0,7	36,9
31	Vaher, harilik	üksikpuu	72	IV	1	0,3	0,7	47,8
32	Vaher, harilik	üksikpuu	35	IV	1	0,3	0,7	23,4
33	Saar, harilik	üksikpuu	13	IV	1	0,3	0,7	-
34	Rommelgas, raag-	üksikpuu	25	V	-	-	-	-
35	Pihlakas, harilik	põõsagrupp	-	IV	0,5	0,3	0,7	-
36	Pihlakas, harilik	üksikpuu	20	IV	0,5	0,3	0,7	-
37	Rommelgas, raag-	puudegrupp	30	IV	1	0,3	0,7	-

38	Remmelgas, raag-; leeder, punane	põõsagrupp	-	IV	1	0,3	0,7	-
							KOKKU	641

Säilivale kõrghaljastusele tuleb läbi viia võrahooldus, tagada kasvutingimused ning kaitse (juurestiku kaitse, tüvekaitse) ehitustööde ajal. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimiseks taotletakse raieluba Tallinna Keskkonnaametist. Uushaljastuse rajamine ja liigi valik lahendada haljastusprojektiga, mis tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

Haljastusliku hinnangu koostanud Kaija Koljada on andnud järgmiseid soovitusi olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- *Soovituslikult säilitada kõik 3.väärtusklassi puittaimed.*
- *4.väärtusklassi kuuluvad tabelis 2 likvideeritavateks puittaimedeks määratud isendid likvideerida. Lisaks likvideerida mädaniku ja massiivsete vigastusega või väärtuslikumaid puittaimi ohustavad isendid. Võsastunud põõsastikud likvideerida või teostada ulatuslik harvendus- ja noorenduslöik (taksonid 4, 8).*
- *5.väärtusklassi puittaimed likvideerida.*
- *Haljastuse täiendamisel arvestada alal ja selle läheduses kasvavate puittaimede ja nende valgusnõudlusega ning juhendada antud liigivalikust.*
- *Puittaimede likvideerimisel järgida ettevaatusmeetmeid, vältimaks teiste väärtuslike puittaimede kahjustusi.*
- *Krundil teostatavate ehitustööde käigus kaitsta olemasolevaid säilitatavaid puittaimi vastavate ettevaatusmeetmetega.*

Planeeringualale on kavandatud tänavahaljastus, mis eraldab hooned sõiduteest. Parklate liigendamiseks on kavandatud kõrghaljastus. Madalhalbastus on planeeritud mänguväljaku ja krunt nr 2-l paikneva elamu eraldamiseks parklast.

Planeeritava haljastuse valikul eelistada linnatingimustes vastupidavaid liike ja sorte. Liigivalikul lähtuda valgustingimustest ning puujuurte ja võra kasvuruumi vajadusest. Istutusmaterjaliks sobivad kõrge- või keskmisekasvulised (heki)põõsad (nt ungari sirel, tatari vaher, mage sõstar). Tänavahaljastuse rajamiseks kasutada alleepuid (nt harilik vaher, harilik hobukastan, arukask). Taimmaterjali valikul tuleb eelistada ekstreemseid tingimusi taluvaid liike (intensiivne liiklus, heitgaasid, libedusetõrje kloriidid, talihooldel tekkivad jäätunud lumevallid jne) ja igapäevast hooldust pügamise, kastmise, umbrohutõrje vms näol mitte vajavaid liike;

Prügi kogumine lahendada hoones või kavandada prügihooned arvestades arhitektuurse sobivuse, väärtusliku kõrghaljastuse ning kujadega. Prügihoonete täpne asukoht määratakse ehitusprojektis. Hoonetealuse huumusmulla, lammutus- ja ehitusjäätmete käitlemine peab vastama Tallinna Jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

4.6. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdepääs krundile 1 on tagatud planeeritavalt transpordimaalt ja idaküljele jäävalt munitsipaliseeritavalt transpordimaa krundilt (aadressiga Alvari tänav T1). Alvari

tänav T1 lõigu väljaehitamine ulatuses, mis on vajalik krundile 1 juurdepääsu tagamiseks, toimub vastavalt teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingule. Krundile 2 on tagatud juurdepääs Paevälja pst-lt ja planeeritavalt transpordimaalt. Krundile nr 3 on tagatud juurdepääs planeeritavalt transpordimaalt ja läbi krundi nr 2, selleks seatakse juurdepääsu servituut krundi 3 kasuks (vt Põhijoonis). Krundile 4 rajatav tee on osa avalikuks kasutamiseks kavandatud Lageloo tänavast ja see määratakse koos parkimiskohtade ja kõnniteedega avalikuks kasutamiseks.

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.

Kruntide 1 ja 2 parkimine on kavandatud krundile ja osaliselt hoone mahtu. Seejuures on krundile 1 ette nähtud 25 parkimiskohta hoone väliselt ja 19 parkimiskohta hoonesse. Krundile 2 on ette nähtud 16 parkimiskohta hoone väliselt ja 47 parkimiskohta hoonesse. Krundi nr 3 parkimine on kavandatud krundile, kokku 19 parkimiskohta. Krundile nr 4 on planeeritud 6 parkimiskohta, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks. Parkimiskohtade arvutus on esitatud põhijoonisel (vt Joonis 2 - Põhijoonis).

Panduse kalle on lubatud 12% juhul, kui pandusele paigaldatakse elektriküte.

Sõiduteede äärde on kavandatud kergliiklusteed. Jalakäijate sissepääsud hoonetesse on planeeritavatel korterelamutel transpordimaal paiknevalt kõnniteelt. Hoonete sissepääsud on tähistatud põhijoonisel (täpsustub edasisel projekteerimisel).

Jalgrataste parkimine lahendatakse ehitusprojektis. Ärihoonete juures on hooneväliselt sobivad kohad hoonete sissepääsude juures. Kortereelamutele on sobivad kohad hoone sees – iga korteri panipaigas (panipaik võib olla nii korteris kui maa-aluses parklas).

4.7. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Planeeritud ala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on AS Tallinna Vesi poolt 31.03.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr PR/1513108-1. Väljastatud tehnilised tingimused kehtivad 1 aasta.

Planeeritavate kruntide veevarustus on tagatud Vana-Kuuli tn d225mm ühisveetorustikust. Piirkonnas on tagatud vabasurve normaalolukorras 0,37MPa. Täpsustatud on välistulekustutusvee vajadust, milleks on nüüd 15 l/s kolme tunni vältel, see on tagatud d225 ühisveetorustikul olemasolevatest hüdrantidest (vt tehnovõrkude koondplaan). Sisetulekustutusvesi (10 l/s) on tagatud planeeritavalt veetorult, süsteem vajab ühepoolset toidet.

Kinnistute kanaliseerimisel on eelvooluks Vana-Kuuli d250mm reoveetorustik.

Sademe- ja drenaažvesi juhitakse Vana-Kuuli tänava sademeveetorustikku läbi ühtlustusmahuti ülevoolu (max 10 l/s). Sademeveetorustik on ette nähtud ka Paevälja puiesteele ja perspektiivsele Alvari tänavale (aadressiga Alvari tänav T1). Parkimisplatside vesi tuleb eelnevalt puhastada lokaalpuhastites.

Elektrivarustus

Planeeritud ala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 03.03.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr 227891.

Vana-Kuuli tn 21 kinnistule planeeritavate korterelamute ja ärihoonete elektrivarustus on planeeritud kahetrafolisest 10/0,4kV alajaamast nr 6252 (Vana-Kuuli tn 15a). Kruntide 1,2 ja 3 jaotus-ja liitumiskilbid on ette nähtud planeeritavatele kruntidele.

Tänavavalgustus

Tänavavalgustuse planeerimisel on arvestatud Elektrilevi OÜ poolt 02.02.2016 väljastatud tehniliste tingimustega nr 13.

Tänavavalgustus on planeeritud transpordimaa kinnistule Lageloo tänav T3 (78401:101:0343), planeeringualasse jäävale munitsipaliseeritavale transpordimaa krundile (aadressiga Alvari tänav T1) ja lõikudes, kus kõrghaljastus jääb planeeritava kõnnitee ja tänavavalgustuse vahele on kavandatud täiendav välisvalgustuse kaabel mõlemale poole teed - krundil 4 ja Paevälja puiesteel. Paevälja puiesteel nähakse ette olemasoleva tänavavalgustuse ümbertõstmise planeeritavalt kõnniteelt Vana-Kuuli tn 13 kinnistule, kuna tegemist on sellel kinnistul asuva platsi valgustusega.

Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustuse koostamise aluseks on AS Eesti Telekom tehnilised tingimused 02.02.2015 nr 23758686. Planeeritaval alal paiknevad AS Eesti Telekom-i sideliinirajatised.

Planeeritaval alal puuduvad olemasolevad AS Eesti Telekom-i sideliinirajatised. Sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus on planeeritud sidekaevust nr 16303. Kruntidele on planeeritud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritavad sidekaevud ei jää planeeritava sõidutee alale.

Küte

Perspektiivne soojavarustus lahendatakse olemasoleva soojavõrgu baasil. Kaugküttevõrguga liitumine toimub lähtuvalt AS Tallinna Küte 10.02.2015 tehnilistest tingimustest nr 21300-01-15/13. Ühendatav soojuskoormus määratakse projekteerimise käigus (orienteeruvalt 0,5 MW).

Torustiku paigaldamise meetod täpsustub ehitusprojekti staadiumis. Juhul kui torustik paigaldatakse eelpingestust kasutades, tuleb kaevik hoida kogu ehitusperioodi jooksul avatuna. Paigaldamiseks külma meetodiga võib torustiku sirge lõigu pikkus olla maksimaalselt 70m.

Soojuskoormuse ühendusskeem on sõltumatu. Maksimaalne rõhk soojavõrgus katsetuste ajal on 1,6 MPa, maksimaalne temperatuur 130 kraadi. Planeeritav ühenduskoht kaugküttevõrguga on kavandatud olemasolevast eelisoleeritud soojatorustikust DN150 teenindussõlmede I25-6-4 ja I25-6-4-1 vahel.

4.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeritavad korterelamud sobivad olemasolevasse linnaruumi nii oma mahu kui paiknemise osas, sest ka ümbruskonda on planeeritud ja juba ehitatud 8-korruseliseid korterelamuid.

Tegemist on avatud kvartaliga ja piirdeid kavandatud ei ole. Krunt nr 2-le kavandatud mänguväljak on turvalisuse tagamiseks lubatud ümbritseda piirdega, krunt nr 1-le on antud selle kasutamiseks juurdepääsuservituut.

Avaliku ruumina on planeeringualal kasutusel ka olemasolev Paevälja pst tänavakoridor, lisaks planeeritakse transpordimaa krunt, millele on kavandatud kuni 12 parkimiskohta, kõnnitee ning tänavahaljastus. Planeeritav tee on osa avalikuks kasutuseks kavandatud Lageloo tänavast. Transpordimaa krunt antakse üle Tallinna linnale ja parkimiskohad jäävad avalikult kasutatavateks.

4.9. Kavandatud kitsendused

Kavandatud kitsendused (SV-ala – servituudi vajadusega ala):

Krunt 1:

- SV: plan. elektrivõrgu liitumiskilbile suurusega 2m seadmest võrguvaldaja kasuks;
- SV: plan. madalpingekaablile koridoris laiuks 2 m võrguvaldaja kasuks;

Krunt 2:

- SV: plan. elektrivõrgu liitumiskilbile suurusega 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks;
- SV: plan. madalpingekaablile koridoris laiuks 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. juurdepääsu servituudi vajadusega ala, krunt nr 3 kasuks, ala suurus ca 337m²;
- plan. parkimisservituudi vajadusega ala 8-le parkimiskohale (ala suurusega 100 m²) krundi nr 1 kasuks;
- plan. juurdepääsu servituudi vajadusega ala plan. mänguväljakule ja juurdepääsuteele (ala suurusega 510 m²) krundi nr 1 kasuks.

Krunt 3:

- SV: plan. elektrivõrgu liitumiskilbile suurusega 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks;
- SV: plan. madalpingekaablile koridoris laiuks 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. parkimisservituudi vajadusega ala 1-le parkimiskohale (ala suurusega 12,5 m²) ja juurdepääsu servituut parkimiskohale juurdepääsuks (ala suurusega 16,5 m²) krundi nr 1 kasuks.

Krunt 4:

- krunt võõrandatakse tasuta Tallinna linnale, parkimiskohad, sõidu- ja kõnniteed määratakse avalikuks kasutamiseks;
- SV-ala plan. sademeveetorule koridoris laiuks 4m võrguvaldaja kasuks;
- SV-ala plan. sidekanalisatsioonile koridoris laiuks 2m võrguvaldaja kasuks;
- SV-ala plan. soojatorustikule koridoris laiuks 4m võrguvaldaja kasuks;
- SV-ala plan. madalpingekaablile koridoris laiuks 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV-ala plan. reoveetorule koridoris laiuks 4 m võrguvaldaja kasuks;
- SV-ala plan. veetorule koridoris laiuks 4 m võrguvaldaja kasuks.

Osaliselt planeeringu alasse jäävate kinnistute kitsendused:

Paevälja puiestee:

- SV-ala plan. veetorule koridoris laiuks 4m võrguvaldaja kasuks;
- SV-ala plan. sademeveetorule koridoris laiuks 4m võrguvaldaja kasuks;
- SV-ala sidekanalisatsioonile koridoris laiuks 2m võrguvaldaja kasuks;
- SV-ala soojatorustikule koridoris laiuks 4m võrguvaldaja kasuks.

Lageloo tänav T3:

- SV-ala plan. madalpingekaablile koridoris laiuks 2m võrguvaldaja kasuks;
- SV-ala veetorustikule koridoris laiuks 4m võrguvaldaja kasuks;
- SV-ala sademeveetorustikule koridoris laiuks 4m võrguvaldaja kasuks.

Alvari tänav T1 (osa munitsipaliseeritavast transpordimaa krundist):

- SV-ala sademeveetorustikule koridoris laiuks 4m võrguvaldaja kasuks.

Väljapoole planeeringuala jäävatele kinnistutele määratavad kitsendused:

Vana-Kuuli tn T4:

- SV-ala plan. madalpingekaablile koridoris laiuks 2 m võrguvaldaja kasuks;
- SV-ala plan. veetorustikule koridoris laiuks 4m võrguvaldaja kasuks;
- SV-ala plan. reoveetorule koridoris laiuks 4m võrguvaldaja kasuks.
- SV-ala plan. soojustorustikule koridoris laiuks 4m võrguvaldaja kasuks.

Vana-Kuuli tn 15a:

- SV-ala plan. madalpingekaablile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.
Vana-Kuuli tänav:

- SV-ala plan. sidekanalisatsioonile, koridoris laiussega 2m võrguvaldaja kasuks.

4.10. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

- säilitada ja taastada väärtuslikud hooned.

Krundil nr 3 säilitatakse olemasolevad väärtuslikud hooned (vt ptk 4.2).

- tulevastele elanikele oma kodu tunde loomine, kus on nii privaatsust, rohelist kui võimalused hooviala aktiivseks kasutamiseks

Rajatakse kaks korterelamut, mis on ümbritsetud haljastusega. Aktiivseks hooviala kasutamiseks kavandatakse mänguväljak kuhu võimalusel kavandatakse ka täiskasvanutele mõeldud atraktsioone.

- 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 linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

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

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

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

Logistiliselt paikneb planeeringuala heas piirkonnas, lähimad olemasolevad ühistranspordipeatused jäävad 200-500m kaugusele Narva mnt, J. Smuuli tee, Liikuri ja Vana-Kuuli tänavale.

Planeeringulahendus näeb ette ka transpordimaa krundi moodustamise, mis mugavdab piirkonna kasutamist, tagades kõnniteed jalakäijatele ja tänavahaljastuse. Transpordimaale on kavandatud ka kuni 12 parkimiskohta.

Kavandatud lahendus ei oma negatiivset mõju linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele.

4.12. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Planeeritavale alale on ette nähtud kaks elamumaa, üks ärimaa ja üks transpordimaa krunt. Segakasutus lisab piirkonda turvalisust, sest ala kasutavad inimesed nii päevasel kui õhtusel 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 kasutuseta seisva maa-ala kõrgtasemeliseks elukeskkonnaks ja alal olemasolevad väärtuslikud hooned korrastatakse, muutes linnakeskkonda kaunimaks ja väärtuslikumaks.

Mänguväljak on turvalisuse huvides aiaga piiratu, kuid selle kasutamine on ette nähtud mõlemale planeeritavale korterelamule (seatud on juurdepääsuservituut vt Põhijoonis).

Transpordimaa krundile nähakse ette valgustatud kõnnitee, haljasriba ja avalikud parkimiskohad, seeläbi tõuseb piirkonna taristu kvaliteet.

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;
- Planeeritavate korterelamute katused võivad olla kas lamekatused või madala kaldega;
- Katusekalle 0-20 kraadi.
- Suuri peegelduvaid klaaspindu pole lubatud kasutada, lubatud on eritötlusega klaas (nt matt-, fritt-, toonitud klaase);
- Krundil 3 säilitada ajalooline hoone (ehitisregistri kood 101028935) ja eksponeerida algsed müürid (efektne paekiviladu) ning säilitada teise ajaloolise hoone (ehitisregistri kood 101028937) katusekonstruktsioon ja eksponeerida algsed müürid, võimalusel avada algsed avad. Hilisemad juurdeehitised likvideerida;
- Kvartalit ümbritsevaid piirdeid ei ole lubatud rajada, turvalisuse tagamiseks võib mänguväljaku ümbritseda piirdega. Piirde materjal: puit või metall.

5.2. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

Detailplaneeringus määratakse järgmised nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- hoone projekteerimisel arvestada Eesti Standardiga EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- hoone projekteerimisel arvestada Eesti Standardiga EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- Tänavate projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“;
- Hooned kavandada tänavate äärde lähtudes kvartali perimeetralse hoonestuse põhimõttest;
- Hoonete panipaigad lahendada korteritest eraldiseisvana. Kui panipaigad asuvad ülemistel korrustel, tuleb kavandada esimese korruse sissepääsu vahetusse lähedusse ühisruum jalgrataste ning lastekärude jaoks;
- Planeeringualal kasutada meetmeid liikluse rahustamiseks (ülestõstetud ristmikud jms);
- Kuni Pos 4 ja Alvari tn lõik jäävad tupikuks, tuleb kavandada ümberpööramisplats;
- Lahendada hoovialal jalgrataste parkimine, näha ette eluhoonete juurde ka lühiajalised jalgrataste parkimiskohad;
- Lahendada mänguväljaku juurdepääsud. Mänguväljaku piire kavandada madal ja mittedomineeriv;
- Kaaluda kvartali siseselt sillutise ja murukivi kasutamist (õueala, parkimiskohad, jalakäijate teed - tsoneerida);
- Enne 1940.aastat ehitatud hoonete ja arhitektuurselt väärtuslike hoonete lammutamiseks koostavale ehitusprojektile tuleb lisada lammutatava hoone kohta koostatud ajalooline õiend ja ettepanekud materjali taaskasutamisse suunamiseks. Ajalooline õiend peab sisaldama tekstilist osa hoone kujunemis- ja ehitusloost, fotofikseeringuid, väljavõtteid arhiivijoonistest ja

inventariseerimisjoonistest, väärtuslike detailide mõõdistusi ning põhjendatud juhul teisi mõõdistusjooniseid.

Keskkonnanõuanded tulenevad nõuded:

- hoone ja tehnovõrkude planeerimisel tuleb tagada säilitatavate/istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2003 tabel 8.18 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;
- Elamute ning teede ja tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
- Haljastusprojektide koostamisel arvestada Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale istutamise kord“ nõuetega.
- Ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjaliks sobivad kõrge- või keskmisekasvulised (heki)põõsad (nt ungari sirel, tatari vaher, mage sõstar). Tänavahaljastuse rajamiseks kasutada alleepuid (nt harilik vaher, harilik hobukastan, arukask). Taimmaterjali valikul tuleb eelistada ekstreemseid tingimusi taluvaid liike (intensiivne liiklus, heitgaasid, libedusetõrje kloriidid, talihooldel tekkivad jäätunud lumevallid jne) ja igapäevast hooldust pügamise, kastmise, umbrohutõrje vms näol mitte vajavaid liike;
- Prügi kogumine lahendada hoones või kavandada prügihooned arvestades arhitektuurse sobivuse, väärtusliku kõrghaljastusega ning kujadega.
- Olemasolevate ärihoonete rekonstrueerimisprojektid ning korterelamute ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga;
- 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;
- Katuseveed immutada pinnasesse, parkimisplatside veed puhastada enne ühisvõrku juhtimist lokaalpuhastis. Hoone mahus olevate parklate põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimiseks;
- Tulenevalt OÜ Adepte Ekspert poolt teostatud keskkonnaseisundi hinnangule:
 - o teostada täpsustav reostusuuring järgnevas projekteerimisetapis, mille puhul oleks võimalik pinnaseproove võtta koos ehitusgeoloogiliste uuringute teostamisega.
 - o Vajadusel koostada reostuse likvideerimise kava. Suure tõenäosusega võib reostus paikneda lokaalselt kinnistul olevas ebaühtlase koostisega täitepinnases.
 - o Koostada likvideeritavate hoonete lammutusprojekt koos jäätmekavaga.
 - o Üle elamumaa piirnormi reostunud pinnas anda see üle vastavat jäätmeluba, ohtlike jäätmete käitluslitsentsi või kompleksluba omavale ettevõttele. Ehitamise käigus on täpsemalt võimalik hinnata väljakaevatava mittereostunud pinnase (vajadusel lisaproovid väljakaevandatud ja vaheladustatud pinnasest) edasise kasutamise

otstarbekust ning vältida lisakulutusi kogu hoonealuse pinnase transpordile ja utiliseerimisele.

- Läbi viia radooni mõõtmine kavandatud elamute aluses pinnases ja vajadusel rakendada Eesti standardit EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“
- Kinnistu reostusuuringute lähteülesanne kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga, reostusuuringute aruanne koos saneerimisettepanekutega esitada läbivaatamiseks Tallinna Keskkonnaametile.

Turvalisusest tulenevad nõuded:

- Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb rajatavate hoonete sissepääsud valgustada ning rajada tänavavalgustus.
- Soovitav on kasutada mehitatud ja/ või automaatvalvet.

Tuleohutusest tulenevad nõuded:

- Planeeritavad ärihooned on tuleohutusklassiga TP2 ja korterelamud tuleohutusklassiga TP1.
- tuletõrje veevõtu vajadus lahendada vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012 ja EVS 812-7:2008 nõuetele. Kõik hooned ehitatakse vastavalt Eesti Vabariigi 2004. a määrusele nr 315.
- Hoonete vahel on tagatud 8 meetrine kuja. Planeeritavale alale on tagatud päästetehnika juurdepääs.

5.3. Nõuded tehnoorkude ehitusprojekti koostamiseks

Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektidele võtta võrguvaldajate arvamused / kooskõlastada lahendused võrguvaldajatega.

Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema välja ehitatud DP-ga kavandatud teed ja tehnoorkud, täidetud *Teede ja tehnoorkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused*.

AS Eesti Telekom - Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Elioni täiendavad tehnilised tingimused. Maa-alal paikneb Elionile kuuluv liinirajatis: Kaablikanalisisatsioon. Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Elioni üldkasutatava sidevõrguga. Projekt kooskõlastatakse märkustega: Ühenduskoht AS Eesti Telekom-iga on kaablikaev 16303. Planeeritud sidelahendus aktsepteeritav, kuid AS Eesti Telekom ei võta kohustust planeeritud sidetrasside väljaehitamiseks.

Elektrilevi OÜ – tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, tööjoonisteks täpsustada tehnilised tingimused.

Elektrilevi OÜ (Tallinna välisvalgustuse projekti kooskõlastus) – tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI – Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused, aramus kehtib 2 aastat.

AS Tallinna Küte - Sõltuvalt torustiku paigaldusviisi valikust järgnevas projekteerimise staadiumis üle vaadata ja vajadusel korrigeerida soojustorustiku kulgemisjoont (termilise pikenemise kompenseerimise tagamiseks).

Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda AS Tallinna Küte konkreetsed tehnilised tingimused.

6. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja -seisukohtadele

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

Vastavus Lasnamäe elamualade üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud „Lasnamäe elamualade üldplaneeringu“ kohaselt on planeeritava ala juhtotstarve korterelamute ala, ettevõtlusala kõrvalotstarbega – alal paiknevad kolme või enama korrusega korruselamud ning elanikele vajalikud üldkasutatavad haljas- ja rekreatsioonialad, kõrvalotstarbena väikesed elanikke teenindavad kaubandus-, äri-, teenindus-, toitlustus- ja büroohooned ning vaba aja veetmisega seonduvad ettevõtted.

Haljastuse osakaal on krundil 1 40%, krundil 2 34% ja krundil 3 50%. Planeeritava ala haljastuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustub edasise projekteerimise käigus. Tagada tuleb minimaalselt 20% haljastust kinnistul ja kvartalis 30%.

Kvartaalne tihedus on üldplaneeringus määratud 1,0, planeeritava ala tihedus on 1,1 ja sama kvartali naaberdetailplaneeringus on kavandatud 0,9 (vt Tallinna planeeringute register Paevälja pst 5, 7 ja 9 kinnistute detailplaneering), seega jääb ala kvartaalne tihedus määratud 1,0 juurde.

Detailplaneering on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga.

Vastavus kehtivale detailplaneeringule

Planeeritaval maa-alal kehtib Paevälja puiestee tänavamaa osas Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2008 otsusega nr 140 kehtestatud „Vana-Kuuli tn 15 // Liikuri tn 41 kinnistu detailplaneering“, millega on kavandatud Lasnamäe linnaosas 2,1 ha suurusel maa-alal asuva Vana-Kuuli tn 15 // Liikuri tn 41 kinnistu sihtotstarbe muutmine sihtotstarbeta maast elamumaaks ning kinnistu jagamine kolmeks krundiks: üheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, millele määratakse ehitusõigus kuue kuni 8-korruselise korterelamu ehitamiseks, üheks tootmismaa sihtotstarbega krundiks alajaama rajamiseks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega maaüksuseks perspektiivse tänava laiendamiseks.

Detailplaneeringu lahenduses arvestatakse kehtivas detailplaneeringus määratud uue tänava asukohaga ja täpsustatakse liikluslahendust.

Detailplaneeringu algatamise korraldusest (Tallinna Linnavalitsus korraldus number 368-k) on detailplaneeringu eesmärk:

Elamu-, tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega Vana-Kuuli tn 21 kinnistu kahe elamumaa, ühe ärimaa, ühe üldkasutatava maa ja ühe transpordimaa krundi moodustamine ning ehitusõiguse määramine kahe kuni 8-korruselise korterelamu ehitamiseks ja olemasolevate hoonete rekonstrueesimiseks 2-korruseliseks ärihooneteks. Lisaks

antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnoõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu lahendus erineb seatud eesmärgist üldkasutatava maa krundi moodustamise osas – seda enam ei kavandata, sest Lasnamäe Linnaosa Valitsus on seisukohal, et mänguväljak koos seda ümbritseva haljasalaga peab jääma korterelamu krundi osaks (krunt 2). Mänguväljakule seatakse juurdepääsu servituut krundi 1 kasuks.

Vastavus algatamise korralduses esitatud lisanõuetele

Detailplaneeringu algatamise korraldusest (Tallinna Linnavalitsus korraldus number 368-k) lähtuvalt tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lisatingimusi:

1. säilitada krundil paiknev ajalooline hoone (ehitisregistri kood 101028935) ja eksponeerida algsed müürid (efektned paekiviladu) ning säilitada teise ajaloolise hoone (ehitisregistri kood 101028937) katusekonstruktsioon ja eksponeerida algsed müürid, võimalusel avada algsed avad. Ajalooliste hoonete hilisemad juurdeehitused näidata likvideeritavatena;

Tingimusega on arvestatud vt Joonis 2 – Põhijoonis.

2. tellida kinnistu keskkonnaseisundi ülevaatus ning vajadusel reostusuuringud vastavat litsentsi omavalt ettevõttelt. Anda ülevaade planeeritava alal varem toimunud tegevustest;

Uuring on teostatud, vt detailplaneeringu lisad – Keskkonnaseisundi hinnang.

3. kavandada kinnistu idaserva kõnnitee äärde puuderead kogu kõnnitee ulatuses;

Tingimusega on arvestatud, vt Joonis 2 – Põhijoonis.

4. parklaalad liigendada madal- ja kõrghaljastusega ning mänguväljak eraldada parklast madal- või kõrghaljastusega;

Tingimusega on arvestatud, vt Joonis 2 – Põhijoonis.

5. sademevesi käidelda maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, koguda vahemahutisse ja kasutada olmes). Hoone mahus olevate parklate põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimisele;

Tingimusega on arvestatud, vt ptk. 5.2 Keskkonnahoiust tulenevad nõuded.

6. lindude hukkumise vältimiseks mitte kasutada suuri peegeldavaid klaaspindu, vaid eritötlusega klaase (nt matt-, fritt-, toonitud klaase).

Tingimusega on arvestatud, vt ptk 5.1 Hoone olulisemad arhitektuurinõuded.

Avalikul arutelul tehtud ettepanekutega arvestamine

1. Mitte kavandada eraldiseisvat üldmaa krundi korterelamute mänguväljaku ja puhkeala rajamiseks (Kruntnr nr 4).

Ettepanekuga on arvestatud, vt Joonis 2 – Põhijoonis.

2. Anda avalikult teelt otse juurdepääs ärimaa sihtotstarbega krundile nr 3. Juurdepääs läbi elamumaa krundi ei ole mõistlik.

Juurdepääs krundile 3 on ette nähtud läbi elamumaa krundi. See lahendus on kõige otstarbekam, sest säästab enim olemasolevat kõrghaljastust ja haljastust, kuna parkimine on kompaktne ja paikneb ärihoone juures.

3. Jätkata detailplaneeringu menetlemist vastavalt planeerimisseadusele ja Tallinna ehitusmäärusele.

Detailplaneering on koostatud vastavalt vormistamisnõuete määrusele „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“

Projektijuht: / Liina Ollema /

II PLANEERINGU JOONISED

- 1. Asukohaskeem**
- 2. Põhijoonis M 1:500**
- 3. Tehnovõrkude koondplaan M 1:500**