

RAJA TN 17 JA LOSSI TN 24 KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu nr: DP039740

Töö nr: DP- 21202

Tellija: Tallinna Linnaplaneerimise Amet

Vabaduse väljak 7 15198 Tallinn

Email: tlpa@tallinnlv.ee

Huvitatud isik: Kaamos Kinnisvara AS

Pärnu mnt 153, Tallinn 11624

Telefon: +372 6 630 300

Email: info@kaamos.ee

Planeerija: OÜ Ateljee Süd

Registrikood 11123906

Kontaktisik: Laura Männamaa

Telefon: +372 58 14 29 28

Email: laura@ateljeesud.ee



Tallinn 2018



ateljeesüd
MAASTIKUARHITEKTUURIBÜROO

Rävala pst. 15A-4, 10143 Tallinn • tel. +372 58 142 928 • info@ateljeesud.ee • www.ateljeesud.ee • registrikood 11123906

SISUKORD

A) SELETUSKIRI

1.	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID.....	4
1.1.	Detailplaneeringu aluseks olevad korraldused ja määrused.....	4
1.2.	Arvestamisele kuuluvad seadused ja EVS standardid.....	4
1.3.	Tehnilised tingimused.....	5
1.4.	Teostatud uuringud ja geodeetiline alusplaan.....	5
2.	PLANEERITAVA ALA ASUKOHT	5
3.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	6
3.1.	Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid.....	6
4.	PLANEERINGULAHENDUS.....	7
4.1.	Üldosa.....	7
4.2.	Kruntide moodustamine.....	8
4.3.	Kruntide ehitusõigus.....	8
4.4.	Liikluskorraldus ja parkimine	9
4.4.1	Juurdepääsuteed.....	9
4.4.2	Parkimine	10
4.5.	Väliruum ja haljastus.....	11
4.5.1.	Likvideeritav haljastus.....	13
4.5.2.	Õueala.....	16
4.6.	Tehnovõrgud ja -rajatised	16
4.6.1	Elektrivarustus.....	16
4.6.2.	Tänavavalgustus.....	17
4.6.3.	Sidevarustus.....	18
4.6.4.	Soojavarustus.....	18
4.6.5.	Veevarustus ja kanalisatsioon	19
4.6.6.	Sademevesi	19
4.7.	Servituutide vajadus	20



4.8.	Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	21
4.9.	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	23
5.	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHITAMISE NÕUDED	24
5.1.	Arhitektuurinõuded ehitistele.....	24
5.2.	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	25
5.3.	Keskonnakaitse ja heakord	26
5.4.	Tuleohutusnõuded.....	26
5.5.	Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks	27
6.	PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE.....	28
6.1.	Vastavus algatamiskorraldusele (Tallinna Linnavalitsuse 10.12.2014 korraldus nr 1876-k).....	28
6.2.	Vastavus määrustele, arengukavadele ja tehnilistele tingimustele.....	29
6.3.	Vastavus Mustamäe linnaosa üldplaneeringule	30
	Tallinna Linnavolikogu 22.06.2006 otsusega nr 230 kehtestatud Mustamäe linnaosa	30
6.4.	Avalikul arutelul esitatud ettepanekutega arvestamine, muudatused võrreldes eskiislahendusega	31
7.	ETTEPANEK IISAKU SOONE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISEKS JA MUSTAMÄE LINNAOSA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEKS.....	32

B) JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:5000
Joonis 2. Põhijoonis	M 1:500
Joonis 3. Tehnovõrgud	M 1:500
Joonis 4. Lõige A-A'	M 1:50



1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

1.1. Detailplaneeringu aluseks olevad korraldused ja määrused

- Tallinna Linnavalitsuse 10.12.2014 korraldusega nr 1876-k Raja tn 17 ha Lossi tn 24 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Mustamäe linnaosas
- Tallinna Linnavalitsuse 31.oktoobri 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“
- Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014,
- Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord. Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006 määrus nr 34
- Tallinna linna ehitismäärus (Tallinna Linnavolikogu määrus nr 21, vastu võetud 06.09.2012)
- Tallinna jäätmehoolduseeskiri (Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28)
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 a määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“

1.2. Arvestamisele kuuluvad seadused ja EVS standardid

- Planeerimisseadus (vastu võetud 13.11.2002; redaktsiooni jõustumine: 23.03.2014)
- Looduskaitseseadus (vastu võetud 21.04.2004; redaktsiooni jõustumine: 02.02.2018)
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad



1.3. Tehnilised tingimused

- Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 29481258 ja lisa 1
- Tallinna Vesi AS tehnilised tingimused 26.05.15 PR/1525348-1
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused nr 230857
- Elektrilevi OÜ Tallinna tänavavalgustuse tehnilised tingimused nr 60
- AS Tallinna Küte Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused nr 21300-01-15/46

1.4. Teostatud uuringud ja geodeetiline alusplaan

- Geodeetiline alusplaan on mõõdistatud HADES GEODEESIA poolt 03.04.2012. Töö nr 2179. Koordinaadid L-EST97 süsteemis, kõrgused 1977.a Balti süsteemis. Mõõdistatud ligikaudu 10 cm lumega. Krundi piirid on saadud Tallinna Maaregistrist 09.04.2012 seisuga.
- Kõrghaljastuse hinnang. Koostaja A. Aaspõllu (märts 2013)
- Corson OÜ töö nr 1207 "Ekspertarvamus Lossi tn 24 ja Raja tn 17 kinnistute detailplaneeringus kavandatud kohta" (Tallinn, mai-juuni 2012)

2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeringuala asub Tallinna Mustamäe linnaosa edelanurgas Mäepealse tn ja Raja tn vahelisel alal jäädes Mäepealse ja Raja tänavate ristmikust edela poole.

Planeeringuala kaugus Tallinna kesklinnast on 7 kilomeetrit ja Mustamäe linnaosa keskustest ca 2 kilomeetrit.

Planeeringualasse on haaratud järgmised kinnistud:

- Raja tn 17 kinnistu (78405:502:0450) pindalaga 3015 m²; elamumaa
- Lossi tn 24 kinnistu (78405:502:1850) pindalaga 1584 m²; elamumaa
- Lossi tn T3 kinnistu (78405:502.0247) pindalaga 402 m²; transpordimaa



3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on kahe elamumaa sihtotstarbega krundi liitmine üheks elamumaa krundiks ning krundile ehitusõiguse määramine ühe kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneering sisaldab Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006 otsusega nr 230 kehtestatud Mustamäe linnaosa üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kuna detailplaneeringus taotletakse looduskaitseadusest tuleneva lisaku soone (end nimega Soone oja) ehituskeeluvööndi vähendamist.

Tallinna Linnavolikogu on 29. mail 2014 vastu võtnud otsuse nr 90 „Tallinna üldplaneeringute ülevaatamise aruande kinnitamine ning informatsioon üld- ja teemaplaneeringute muutmissettepanekutest“. Kõnealuse aruande punktis nr 5 on käsitletud linnaosade üldplaneeringute muutmise vajadust ning punkt 5.1 sätestab järgmist:

Veekogude ehituskeeluvööndi vähendamine. Looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt saab veekogu ehituskeeluvööndit vähendada üksnes üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamisega. Selliste detailplaneeringute menetlemine on põhjendatud, kui see on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega (nt Mustamäel Soone oja ehituskeeluvöönd).

3.1. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

Mustamäe üldplaneeringu kohaselt on Mustamäe linnaosas põhiliseks säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu märksõnaks säästev ressursikasutus. Tallinna kõige tihedamini asustatud linnaosana on maaressursi kasutus Mustamäel säästlik ning selle veelgi säästvamaks muutmist võimaldab jäätmaade kasutuselevõtt.

Üldplaneering on linnaosa üheks arengu eesmärgiks seadnud ka elamiskvaliteedi paranemise hoonete vahelise linnaruumi korrastamise ja ruumi kvaliteedi tõstmise teel.



Planeeringuga seatud ruumilise arengu eesmärgid on:

- Heakorrastada ja võtta unarusse jäetud krunt kasutusele ning läbi selle tagada turvalisem elukeskkond ka naabermajade elanikele
- Ehitada uuenenud miljöösse sobiv hoone
- Tagada naaberkruntide insolatsioonitingimused naaberhoonetes asuvates eluruumides (Lossi 20), samuti sobiv kaugus elamust Lossi 20
- Säilitada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust ning kujundada lisaku soone kaldad ning sealne haljastu asjatundlike võtetega rohealaks, mis oleks samaaegselt nauditav nii kohalikele elanikele kui pakuks elu-, varje- ja toitumisvõimalusi pisiloomadele ja lindudele.
- Luua võimalus rajada tulevikus uue hoone, Lossi 20 ja 18 majade vahele ühine hooviala, mis soodustaks ühistegevusi

4. PLANEERINGULAHENDUS

4.1. Üldosa

Planeeringuga on ette nähtud liita Lossi tn 24 ning Raja tn 17 kinnistud üheks korterelamu sihtotstarbega krundiks, mille suuruseks on 4455 m². Moodustatavale krundile on planeeritud kuni 3-korruseline 15 korteriga elamu, mille maksimaalseks kõrguseks on 12m. Planeeritavaks ehitusaluseks pinnaks on 450 m². Võrreldes Tallinna Linnavalitsuse 15.03.2006 korraldusega nr 485-b vastu võetud planeeringulahendusega, milles ala eelnevalt käsitleti, on pakutav lahendus ehitusmahu poolest pea poole võrra väiksem ning arvestab paremini olemasoleva kõrghaljastuse ning ka naabermajade elanikega (paremad valgustingimused Lossi 20 elanikele, Lossi 20 elanike parkimisprobleemi lahendamine ning oluliste III väärtusklassi mändide säilitamine).

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku rajada 3-korruseline korterelamu Raja tn 17 kinnistu keskosasse tehes samas ettepaneku Soone oja ehituskeeluvööndi vähendamiseks veekaitsevööndini (10m-ni senise 25 m asemel).

Planeering teeb ettepaneku Raja tn 17 ja Lossi tn 24 kruntide liitmiseks. 144 m² suurune osa Raja tn 17 krundist planeeritakse edaspidi liita kõrval oleva Lossi 20



krundiga. Selline osa on planeeritud eraldada, et võimaldada paremat parkimise korraldust Lossi 20 krundil.

4.2. Kruntide moodustamine

Tabel 1. Kruntide moodustamine

Pos nr	Planeeritava krundi suurus (m ²)	Planeeritava krundi sihtotstarve	Moodustatakse kruntidest	Osade senine aadress ja sihtotstarve	Liidetavate osade suurus (m ²)
1	4455	EK 100%	1A	Raja tn 17 78405:502:0450 E 100%	2871
			1B	Lossi tn 24 78405:502:1850 E 100%	1584
2	144	EK 100%		Raja tn 17	
3	402	L 100%		Lossi tänav T3 78405:502:0247	

*Planeeritud krundi maakasutuse sihtotstarve vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“

4.3. Kruntide ehitusõigus

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

	POS 1	POS 2	POS 3
Planeeritud krundi aadress või selle ettepanek	Lossi tn 22	Lossi tn 20a	Lossi tänav T3
Planeeritud krundi suurus	4455 m ²	144 m ²	402 m ²
Planeeritud krundi maakasutuse sihtotstarve ja selle %	EK 100%	EK 100%	L 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1	-	-
Suurim lubatud hoonestusalune pind	450 m ²	-	-

Suurim lubatud korruste arv	3 /-1	-	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus /abs.kõrgus	12 m / 37,9	-	-
Suurim lubatud maapealne suletud brutopind	1350 m ²	-	-
Suurim lubatud maa-alune suletud brutopind	450 m ²		
Krundi täisehituse %	10,1	-	-
Krundi hoonestustihedus	0,3	-	-
Krundi haljastuse %	67,4		
Minimaalne tulepüsivus	TP1	-	-
Kitsendused	Servituudivajadusega ala ulatusega 52 m ² Lossi 22-le trassivaldaja Elektrilevi OÜ kasuks.	Servituudivajadusega ala ulatusega 10,4 m ² Lossi 20a-le trassivaldaja Elektrilevi OÜ kasuks.	Avaliku kasutusega tee. Servituudivajadusega ala 248 m ² trassivaldaja kasuks (sh 208 m ² Tallinna Vesi, 105 m ² Utilitas Tallinn ja 69 m ² Elektrilevi OÜ kasuks).

4.4. Liikluskorraldus ja parkimine

4.4.1 Juurdepääsuteed

Kuna juurdepääsuteeks vajalik liiklusmaa krunt on kitsaimas kohas vaid 3,6 m laiune, siis on juurdepääsutee turvaliseks lahendamiseks tehtud ettepanek seada juurdepääsuservituut Lossi 20 krundile (36 m² suurune ala). Selline lahendus võimaldab kavandada juurdepääsutee 4,5 m laiusena (+ 0,5 m laiused teepeenrad kummalgi pool), mis vastab EVS 843:2016 järgi normile "hea" ka üle 20 korteriga elamu puhul, rahuldades nii liikluskoosseisu SA+SA, kui ka VA+JR.¹

Tee on kavandatud asfaltkattega. Täpsem juurdepääsutee lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

¹ SA = sõiduauto; VA = veoauto; JR = jalgrattur

4.4.2 Parkimine

Parkimiskohtade arvutusel on lähtutud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014. Parkimiskohtade arvutusel on aluseks võetud vahevööndi norm. Kokku on planeeritava korterelamu teenindamiseks kavandatud 18 parkimiskohta. Parkimisalasid on vajadusel lubatud rajada ka planeeritud hoonestusalale. Planeeritud juurdepääsuteed ja parklad kaetakse kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse projekteerimise käigus. Joonisel 4 on näidatud põhimõtteline parkimislahendus ning tabelis 3 ligikaudne parkimiskohtade vajadus maksimaalse suletud brutopinna puhul. Parkimisala kujundus, kohtade arv ja parkimiskorraldus tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud projekteeritavate hoonete täpne lahendus. Väiksema brutopinnaga hoone või teistsuguse korterite jaotuse projekteerimisel võib parkimiskohtade arvu vähendada. Oluline on, et oleks tagatud minimaalne vajalik parkimiskohtade arv.

Tabel 3. Parkimiskohtade arvutus

Korteri suurus	Korterite arv	Elaniku parkimiskoht	Külalise parkimiskoht	Normatiivseid parkimiskohti kokku	Planeeritud ettenähtud parkimiskohtade arv krundi POS 1
2-toaline	3	0,6	0,4	$3 \times 1 = 3$	18
3-toaline	9	0,8	0,4	$9 \times 1,2 = 10,8 \approx 11$	
4-toaline	3	0,8	0,4	$3 \times 1,2 = 3,6 \approx 4$	
Kokku:	15			$= 17,4 \approx 18$	18

Lisaks kavandatavale korterelamule planeeritud 18-le parkimiskohale on planeeritud 8 parkimiskohta krundile pos nr 2. Kõnealune krunt on planeeritud liita naaberkrundiga (Lossi tn 20) ning sinna kavandatud parkimiskohad on selle maja elanike jaoks.

Lähtudes EVS 843:2016 Linnatänavad tuleks igale korterile ette näha selline panipaik (näiteks keldriboks), mis mahutaks vähemalt ühe jalgratta. Jalgrataste hoidmiseks võib ette näha ka ühise, lukustatava jalgrataste hoiuruumi.

4.5. Väliruum ja haljastus

Planeeritava elamukrundi haljastatavaks pinnaks (hoonetest ning teedest vabaks jääv ala, millest suurem osa on juba kõrghaljastusega) on 3260 m², mis on 73 % planeeritud krundi suuruselt. Sellele alale tuleb kavandada ka kinnistusesed jalgteed, mille täpsem paiknemine lahendatakse projekteerimise staadiumis. Edaspidise projekteerimise käigus tuleb jälgida, et haljastuse protsent jääks kindlasti üle 50% kogu krundi pindalast.

Haljastatava ala sisse kuulub ka oja alune pind.

Planeeritava ala kõrghaljastuse kohta on koostatud dendroloogiline hinnang (A. Aaspõllu; märts 2013), mis ütleb, et krunt tuleb puhastada risust, lamapuidust, olmeprahist, välja raiuda isetekkeline väheväärtuslik võsa, kuivad ja poolkuivanud ohtlikud puud. Krundil kasvavate hinnaliste ja oluliste puude võrad vajavad korrigeerimist ja okste välja lõikamist. Selliste tööde teostamisel tuleks kindlasti kasutada oma ala spetsialisti (arboristi) abi. Vastav nõue tuleb lisada ka projekti, mis koostatakse edaspidi.

Oja veekaitsevööndis on eesmärgiks säilitada võimalikult looduslik kooslus. Kogu oja ümbruse kujundamisel on tähtis jälgida (tuleb arvestada edasisel projekteerimisel), et ala oleks edaspidi nii esteetiliselt nauditav, pakuks puhkamise võimalust inimestele (istumiskohad) ning oleks elupaigaks ka väiksematele loomadele, lindudele. Olgugi, et tegemist on väikese rohealaga, saab asjatundlike võtetega edaspidi seda nii kujundada, et lindudel jt pisiloomadel ja putukatel oleks seal varje-, toitumis- ja pesitsusvõimalusi. Et tagada inimeste hea juurdepääs ojale ja samas mitte oja kaldaid tõsta (veekaitsevööndis), on juurdepääs oja kallastele kavandatud hoone lõunaküljele planeeritud astmelise terrassi abil. Selle täpsem lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Soovi korral võib sellele paigutada ka mõne pingi või kavandada astmed ise nii, et neil oleks mugav istuda. Terrassi ja parkla vahele on kavandatud haljasriba, mille laius täpsustatakse samuti projektis. Sinna võib ette näha kas põõsaid või ka püsikuid (nt erinevad kõrrelised kombineerituna õitsvate püsikutega).



Dendroloogilise hindamise koostaja on soovitanud küll kogu isetekkeline võsa eemaldada, ent oluline on säilitada mõned põõsagrupid ning alustaimestik, et säilitada mitmekesisus ning mitte kaotada lindude pesitsuseks ning toitumiseks olulist kooslust. Põõsagruppe võib ka edaspidi juurde istutada.



Näide astmelisest puit-terrassist

Oluliseks on seatud, et oja kallastele oleks küll juurdepääs, ent samas säiliks ning taastuks looduslik kooslus neis kohtades, kus hetkel on kas varemed või on ladustatud prügi. Hooldusraiate ning võsa eemaldamise järgselt paranevad ka sealsed valgustingimused ning alustaimestik muutub mitmekesisemaks.

Edasise projekteerimise käigus tuleb koostada haljastusprojekt, projekteerijaks peab olema kutsetunnistusega maastikuarhitekt. Projekti koostamisel vaadata veelkord üle haljastuse olukord ning määrata likvideeritavaks kõik haiged ja ohtlikud puud. Oluline on jälgida, et säiliks väärtuslikumad puud, neile tuleb tagada piisav kasvuruum ning valgustingimused.

Lossi tn 20 krundi piirav liiklusmaal kasvav kuusehekk kuulub likvideerimisele, ent planeeringuga tehakse ettepanek uue heki istutamiseks vahetult Lossi 20 krundi piirile. Samuti on kavandatud hekk Lossi 24 ja Lossi 20 vahelisele krundipiirile. Täpne taimede valik langetatakse projekti staadiumis.

4.5.1. Likvideeritav haljastus

Tabel 4. Likvideeritava haljastuse nimekiri

Dendroloogilise inventuuri nr	Liik	Rinnas-läbimõõt cm	Väärtusklass	Märkus (dendroloogilisest hinnangust)
1	Hrl kuusk	-	III	Pöetud hekk
10	Hrl toomingas	27	V	Poolkuiv kängunud puu
12	Hrl toomingas	-	V	Pöösas
13	Raagremmelgas	17,15,14	V	3 puud, poolkuivad
14	Hrl vaher	25	IV	Koorevigastus, kuivanud oksad
15	Hrl vaher	27	IV	Koorevigastus, kuivanud oksad
21	Hall lepp	32,27,25	V	Kuivad rondid (3 puud)
23	Hrl kuusk	49	IV	Juurepessi kahjustus
24	Hrl mänd	45	V	Poolkuivanud
28	Hall lepp	44	V	Kuiv
32	Hrl vaher, hrl toomingas	11,9,10,9,9,10,10,10,12,9,8,8	IV ja V	5 puud + 7 puud (tihe elujõuetu võsa)
36	Hrl kuusk	12	V	Poolkuiv
41	Hrl pärn	24	III	
42	Harilik vaher, all harilik toomingas	21,12,14	III ja IV	3 puud, kuivanud okste löikus vajalik. Alumised kängunud.
43	Hrl vaher	12	IV	Võra hõre, kängunud
46	Hrl vaher	33	IV	
47	Hrl vaher	34	V	Tüves mädanik, üks suur haru murdunud, ohtlik!
48	Hrl vaher	23	IV	
62	Hrl vaher	19, 14	IV	2 puud; kase tüve all kängunud, üks viltune
63	Kuldkask	83	V	Mädanik tüves, võras suured kuivanud oksad. Ohtlik!
64	Hrl vaher	16,14	IV	2 puud, võra hõre
69	Raagremmelgas	16	IV	
70	Hrl vaher	8-12	IV	Grupp 16 puud
75	Hrl vaher	25	V	Viltu kängunud puu
77	Hrl vaher	8-16	IV	7 puud, võrades palju kuivanud oksa
78	Hrl mänd	44	IV	Palju kuivanud oksa, võra väga hõre
79	Hrl mänd	61	IV	Võre hõre täis kuivanud oksa
80	Arukask	24	IV	Männi võras kinni

81	Hrl mänd	42	V	Poolkuiv, all tüves õõnsus
85	Hrl vaher	11	IV	Võras suured kuivanud oksad
86	Hrl vaher	16	III	Jääb väärtuslikuma II klassi arukase võra alla
87	Hall lepp	19	V	Poolkuiv
93	Sookask, harilik vaher, toomingas	-	IV	Isetekkeline võsa
97	Hrl vaher	13	IV	Isetekkeline igerik
98	Hrl vaher	11	IV	Isetekkeline igerik
101	Hrl haab	10	V	
102	Raagremmelgas	10,11	V	2 puud - igerikud

Likvideeritavate puude haljastusväärtuse kompenseerimiseks rajatava haljastuse koguse (haljastusühikute) arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määruse nr 17 meetodikale tuleb kinnistult likvideeritavate puude asemele ette näha 632 haljastusühikut. Haljastuse ühikud arvutatakse ümber istutatavate puude või põõsaste arvuks määruse lisas 3 toodud tabeli järgi enne, kui asendusistutuste kohustust täitma hakatakse. Tallinna Keskkonnaamet määrab asendusistutuse asukoha, istikute liigid ja mõõtmed.

Tabel 5. Asendusistutuste arvutused

Puittaime pos nr	Puu liik	Väärtus-klass	Arv	Koefitsiendid				Haljastuse ühikud
				D	k1	k2	k3	
10	Hrl toomingas	V	1	27	0,5	-	-	-
12	Hrl toomingas	V	1	-	0,5	-	-	-
13	Raagremmelgas	V	1	17,15,14	0,5	-	-	-
14	Hrl vaher	IV	1	25	1	0,3	0,7	17
15	Hrl vaher	IV	1	27	1	0,3	0,7	18
21	Hall lepp	V	3	32,27,25	0,5	-	-	-
23	Hrl kuusk	IV	1	49	2	0,3	0,7	49
24	Hrl mänd	V	1	45	2,5	-	-	-
28	Hall lepp	V	1	44	0,5	-	-	-
32	Hrl vaher, hrl toomingas	IV (7 puud) V (5 puud)	7+5	11,9,10,9 ,9,10,10, 10,12,9,8 ,8	1	0,3	0,7	46
36	Hrl kuusk	V	1	12	2	-	-	-
41	Hrl pärn	III	1	24	2	1	0,7	24

42	Harilik vaher, all harilik toomingas	III Ja IV	3	21,12,14	1 ja 0,5	1 ja 0,3	0,7	19+11+7=37
43	Hrl vaher	IV	1	12	1	0,3	0,7	8
46	Hrl vaher	IV	1	33	1	0,3	0,7	22
47	Hrl vaher	V	1	34	1	-	-	-
48	Hrl vaher	IV	1	23	1	0,3	0,7	15
62	Hrl vaher	IV	2	19, 14	1	0,3	0,7	13+9=22
63	Kuldkask	V	1	83	0,5	-	-	-
64	Hrl vaher	IV	2	16,14	1	0,3	0,7	11+9=20
69	Raagremmelgas	IV	1	16	0,5	0,3	0,7	8
70	Hrl vaher	IV	16	8-12	1	0,3	0,7	6,7*16=107
75	Hrl vaher	V	1	25	1	-	-	-
77	Hrl vaher	IV	7	8-16	1	0,3	0,7	8*7=56
78	Hrl määnd	IV	1	44	2,5	0,3	0,7	51
79	Hrl määnd	IV	1	61	2,5	0,3	0,7	71
80	Arukask	IV	1	24	1	0,3	0,7	16
81	Hrl määnd	V	1	42	2,5	-	-	-
85	Hrl vaher	IV	1	11	1	0,3	0,7	7
86	Hrl vaher	III	1	16	1	2,5	0,7	22
87	Hall lepp	V	1	19	0,5	-	-	-
93	Sookask, harilik vaher, toomingas	IV	Võsa	-	1	0,3	0,7	-
97	Hrl vaher	IV	1	13	1	0,3	0,7	9
98	Hrl vaher	IV	1	11	1	0,3	0,7	7
101	Hrl haab	V	1	10	0,5	-	-	-
102	Raagremmelgas	V	2	10,11	0,5	-	-	-
KOKKU:								= 632 ühikut

Kokku on planeeritud likvideerida 74: 23 V väärtusklassi puittaime, 49 IV väärtusklassi puittaime ning 2 II väärtusklassi puittaime. Lisaks veel üks väiksem grupp IV väärtusklassi hinnatud isetekkelist võsa, mille tüve läbimõõdud on mõõtmise hetkel jäänud alla 8 cm. Edasise projekteerimise käigus likvideeritavate puude arv täpsustub ning sellest tulenevalt ka kavandatavad asendusistutused.

Asendusistutuste kohustus määratakse haljastuse ühikutes, mis arvutatakse järgmise valemiga: $D \times (k_1 + k_2 + k_3) / 3$, kus D – raiutava puu rinnasdiameeter, mitme puu puhul

läbimõõtude summa, cm; k_1 – raiutava puuliigi koefitsient; k_2 – raiutava puu seisukorra koefitsient; k_3 – raiepõhjuse koefitsient.

Puittaimestiku andmed on võetud märtsis 2013.a. koostatud dendroloogilisest hinnangust "Kõrghaljastuse hinnang Lossi tn 24" , koostaja A. Aaspõllu.

4.5.2. Õueala

Planeeritud korterelamu krundile on kavandatud ka väikelaste mänguala. Mängualal kasutatavate elementide valik lahendatakse edaspidise projekteerimise käigus. Kaaluda võiks näiteks pesakiige ning liivakasti, võimalusel ka mõne ronimiselemendi kasutamist.

Naabermajade elanikelt on tulnud soov kaaluda edaspidi ühise õueala rajamist. Seega tulevikus võiks Lossi 20, Lossi 18, Soone 3 ja kavandatava hoone vahele tekkida ühine piirdeaedadeta hooviala (piirdeaiad jääksid vaid eramajade piirile). Sellest tulenevalt ei seata antud planeeringuga piirdeaedade rajamist kohustuseks. Hekk on kavandatud parkimisala ning mänguala vahele turvalisuse kaalutlustel. Lossi 20 põhja ja idapiirile on hekk planeeritud visuaalse piirde tekitamiseks. Kohtades, kuhu piirdeaed siiski rajatakse, peab see sobituma naaberkinnistute piiretega, ega tohi olla kõrgem kui 1,2m.

4.6. Tehnovõrgud ja -rajatised

Tehnovõrgud on planeeritud vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (vt lisad).

4.6.1 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt koostatud tehnilistele tingimustele nr.230857 , mille kohaselt on ette nähtud projekteerida Raja 17 kinnistu piirile liitumiskilp, liitumiskilbi elektriline ühendus teostatakse alajaam nr 871 0,4kV jaotla fiidrist maakaabliga. Elektrivõrguga liitumiseks esitada Elektrilevi OÜ kirjalik taotlus liitumispunkti projekteerimiseks ja ehitamiseks.

Elektrilevi OÜ liitumiskilbist kuni planeeritava hooneni teostada elektriline ühendus maakaabliga, enne ehitustöid tellida hoone 0,4kV elektriühenduse põhiprojekt.



Kaablite asukoht juurdepääsutee all on näidatud lõikel A-A' ning seda täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Kaabli kulgemine mööda Lossi ja Soone tänavat lahendatakse eraldi projektiga.

4.6.2. Tänavavalgustus

Tänavavalgustus: on lahendatud planeeringus vastavalt Tallinna tänavavalgustuse tehnilistele tingimustele nr.60, koostas Elektrilevi OÜ. Planeeringuga nähakse ette tänavavalgustuse toide maakaabliga lülitusjaotusseadmest LJS134 olemasolevast tänavavalgustuse mastist. Enne ehitustöid teostada tänavavalgustuse põhiprojekt vastavalt tehnilistele tingimustele.

Raja 17 parkla valgustus: on lahendatud planeeringus metallmastidega ja LED-valgustitega, elektrilised ühendused teostada maakaabliga. Parkla valgustite elektriline toide on ette nähtud hoone peakilbist. Enne ehitustöid teostada parkla valgustuse põhiprojekt.

Parkla valgustid peavad vastama järgmistele tehnilistele tingimustele:

1. Valgustitena kasutada LED-valgusteid, 220-240V, 50-60Hz, koos valgustisüsteemide kontrollritega.
2. Valgustile peab olema teostatud valgusti IP ja IK katsetused tootjast sõltumatu Euroopa labori poolt. Valgusti niiskuskindlus peab olema minimaalselt IP66 ja vandaalikindlusklass minimaalselt IK08.
3. Valgusti peab omama paigaldus- ja kasutusjuhendit.
4. Valgustid peavad omama CE ja ENEC märgistust. Üleandmisel esitada dokumendikaustas sertifikaadid.
5. Valgusti passiivosade eluiga peab olema vähemalt 15 aastat. Esitada tootjapoolne kinnitus kiri.
6. Valgustile lubatud värvustemperatuur (CCT) 3000K.
7. Valgusti värviedastusindeks CRI kood peab olema suurem kui 75.
8. Valgustid ei tohi tekitada liigset räägust ega tekitada liiklejale ebamugavust.
9. Valgustite valimisel arvestada lisaks valgusnäitajatele ka valgustite energiatarvet.
10. Leed-valgustite jahutuselement peab olema valmistatud alumiiniumist või muust

sobilikust metallist, tagamaks loomulik soojusvahetus ja tuule ligipääs leedide jahutamiseks. Sundjahutamist (näit ventilaator) kasutada ei ole lubatud.

11. Valgustite värvustemperatuuride vahe 3000K juures olla $\pm 100\text{K}$.
12. Valgusti peab võimaldama töötamist temperatuuril $-40\dots+40^\circ\text{C}$.
13. Valgusti hooldeväärtus (MF) peab olema vähemalt 80% 100 000h möödumisel, defektsete LED elementide koguarv peab jääma alla 10% (L80F10 at 25°C).
14. Valgusti valgusviljakus ehk efektiivsus peab olema peale optilisi ja termilisi kadusid vähemalt 100lm/W.
15. Valgustid peavad olema kaitstud kuni 6kV ülepinge eest.
16. Korpus peab võimaldama kiire juurdepääsu leedidele ja toiteseadmele.
17. Valgusti peab omama klaasist kaitseklaasi (mitte plasti), mis on vananemise- ja UV kindlam, kui tööprojektiis pole näidatud teisiti.
18. Valgustil peab olema rõhutasandusklapp.
19. Erinevad valgustis kasutatavad materjalid ei tohi tekitada omavahel galvaanilisi paare ja seetõttu valgusti roostetamist.
20. Pakutav valgusti või sellele eelnev modifikatsioon peab olema varasemalt paigaldatud ühiskondlikele territooriumidele (linnad, asulad, teed jt) Eestis, Baltikumis, Skandinaavias või Eestile sarnases kliimavöötmega riigis.

4.6.3. Sidevarustus

Vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 29481258 on planeeritud korterelamu sideühendus kavandatud Lossi tn ääres kulgevast Elioni sidekanalisatsioonist, sidekaevust nr 12954. Kaevust planeeritava hooneni tuleb sideühendus projekteerida ja välja ehitada 100 mm läbimõõduga PVC torudes. Täpsemalt käsitletakse sideühenduse lahendust edaspidise projekteerimise käigus, mil tehniline lahendus (ehitusprojekt) tuleb täiendavalt esitada kooskõlastamiseks Telia Eesti AS-ile.

4.6.4. Soojavarustus

Kavandatavate hoonete soojavarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Ühenduskoht kaugküttevõrguga on kavandatud olemasolevalt maa-alusel raudbetoonist kanalis paikneval soojustorustikul DN70 teenindussõlmede MS7-3A-1 ja MS7-3A-2 vahel.



Maasisene soojustrass lahendatud eelisoleeritud torudega (DN50) mis on varustatud signaaljuhtmetega.

4.6.5. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa koostamisel on lähtutud järgmistest Eestis kehtivatest projekteerimismidest:

- Linnatänavad. EVS 843:20016
- Veevarustuse välisvõrk EVS 921:2014
- Väliskanalisatsiooni võrk EVS 848:2013
- Hoone veevõrk EVS 835:2014
- Hoone kanalisatsioon EVS 846:2013
- Vee tarbimismid. Keskkonnaministeeriumi määrus 28.09.1993
- Maa RYL 2000. Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Pinnasetööd ja alustarindid.

Arvutuslikud vooluhulgad:

Tarbevesi: $Q_{arv}=1,5$ l/s; olmereovesi: $Q_{arv}=7,0$ l/s

Planeeritava korterelamu olme veevarustus on lahendatud Lossi tn $\varnothing 100$ mm torustikult. Planeeritud on veetorustik De50, pikkusega ca 80m. Kinnistu ühendamise liitumispunkt (maakraan) paigaldatakse asfaldalale krundi piiril, toru ehitatakse hooneni.

Kinnistu reoveekanaliseerimise eesvooluks on Lossi tn d200 mm reoveetoru. Ühenduseks on planeeritud De160 mm toru, pikkusega ca 80 m. Liitumispunkt 1 meetri kaugusel väljaspool kinnistu piiri. Olmekanaliseerimise väljaviik hoonest: $\varnothing 160$, kõrgusmõõt toru alla: 23,98m. Liitumisel olemasoleva olmekanaliseerimistorustikuga Lossi tänaval planeeritud ühendustorustik: $\varnothing 160$, kõrgusmõõt toru alla: 23,38m.

4.6.6. Sademevesi

Parklast kogutav sademevesi kogutakse settepesaga restkaevude abil ning suunatakse läbi õlipüüduuri lisaku soonde.

Katusele langev sademevesi kogutakse hoones sees (sisemine äravoolu lahendus)



ning juhitakse samuti soonde. Soovi korral võib seda vett kasutada ka majapidamisveena (pesu pesemine, wc vms).

Juurdepääsutee sadevesi kogutakse kokku kasutades ära pinna reljeefi langust ning kogudes juurdepääsutee sademevee kokku teega risti asetseva renkanali abil, mis asub parkla sissesõidu ees (vt. joonis nr. 5).

Ülejäänud krundil immutatakse sademevesi pinnasesse või suunatakse vertikaalplaneerimise abil oja.

Täpsem vertikaalplaneerimine ning sademevee kaevude ja trasside asukohad täpsustatakse projekteerimise käigus. Oluline on jälgida, et sademevett ei suunataks naaberkrundile.

Arvutuslikud vooluhulk:

Sademevesi parklast: $Q_{arv\ parkla}=10,0$ l/s

Sademevesi katuselt: $Q_{arv\ katus}=8,5$ l/s

Sademevesi juurdepääsuteelt: $Q_{arv\ tee}=4,8$ l/s

Kokku: 23,3l/s

4.7. Servituutide vajadus

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse järgmised servituudiettepanekud:

1. Servituudivajadusega ala ulatusega 52 m² Lossi 22-le (POS 1) trassivaldaja Elektrilevi OÜ kasuks
2. Servituudivajadusega ala 248 m² Lossi tn T3-le trassivaldajate kasuks (sh 208 m² Tallinna Vesi, 105 m² Utilitas Tallinna ja 69 m² Elektrilevi OÜ kasuks)
- Servituudivajadusega ala ulatusega 21 m² Lossi 20-le trassivaldaja AS Utilitas Tallinn kasuks.
3. Juurdepääsuservituudi vajadusega ala Lossi 20-le 36 m² ulatuses Lossi 22 kasuks.
- 4 Servituudivajadusega ala Lossi 20-le 21 m² ulatuses Utilitas Tallinn AS
5. Servituudivajadusega ala Lossi 20-le 23 m² ulatuses Elektrilevi OÜ kasuks .
6. Servituudivajadusega ala Mäepealse tänav T1-le 45 m² ulatuses trassivaldajate (Telia ja Tallinna Vesi kasuks)
7. Servituudivajadusega ala Lossi tänavale 35 m² ulatuses trassivaldajate (Telia ja Elektrilevi) kasuks.

8. Servituudivajadusega ala ulatusega 10,4 m² Lossi 20a-le trassivaldaja Elektrilevi OÜ kasuks.

9. Projekteeritava elektri kaabli servituudiala ulatus tänavamaal selgub hiljem kui on lahendatud kaabli täpsem paiknemine (oriendteeruvalt 168 m² suurune ala Lossi tänavale ja 452 m² Soone tänavale trassivaldaja kasuks.

4.8. Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeringuga tehakse ettepanek võtta kasutusele seni unaruses olnud krunt, mida pidevalt prügistati ning kuhu ehtasid varjualuseid jms asotsiaalsed inimesed. Sellise krundi sihtotstarbeline kasutuselevõtt on kooskõlas Mustamäe linnaosa üldplaneeringus seatud eesmärkidega ning tõstab üldiselt piirkonna elanike turvatunnet.

Planeeritud hoone asukoht ja proportsioonid on läbimõeldud:

- säilitamiseks võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust ning tagamaks naaberkruntide insolatsioonitõrje kavandati hoone ehituskeeluvööndisse (ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut on käsitletud täpsemalt ptk 7), sobivale kaugusele naaberhoonetest.
- hoone kõrgus on määratud sarnane naaberkruntide hoonetega
- kavandatud hoone sobib miljöösse. Selle tagamiseks on määratud arhitektuurinõuded (vt. p 5.1).

lisaku soone kallaste ja säilitatava haljastu kui tundliku ala edasiseks kujundamiseks peab projekti koostama diplomeeritud maastikuarhitekt (nõue lisatud ptk 5.2)

Loomaks võimalust rajada tulevikus uue hoone, Lossi 20 ja 18 majade vahele ühine hooviala, mis soodustaks ühistegevusi, ei ole ette nähtud täiendavate piirdeaedade rajamist krundipiiridele Lossi 20 ja Lossi 18 kinnistutega. Planeeritud hoone ning Lossi 18 ja 20 majade vahele jäävale alale on kavandatud laste mänguala ning istumiskohad, mis eelpool mainitud eesmärki täidavad.



Kavandatava mängu- ja puhkeala ning Lossi 20 majaesise parkla vahele on planeeritud hekk, et parkimisala visuaalselt puhkealast eraldada ning ka turvalisuse kaalutlustel, et lapsed ei jookseks otse mängualalt autode vahele.

Planeeringus kavandatu on vastavuses ruumilise arengu eesmärkidega.



4.9. Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Lähipiirkonna linnakeskkonnale mõjub positiivselt olemasoleva hoolduseta krundi sihtotstarbeline kasutuselevõtt ning ala üldine korrastatus. Planeeringu elluviimisel:

- korrastatakse hooldamata krunt ja tagatakse üldine heakord. Hoonestatud krunt tugevdab piirkonnale iseloomulikke miljööd ja suurendab turvatunnet;
- väliruum krundil on ette nähtud kujundada haljastusprojekti alusel. Võsastunud ala korrastatakse ning väärtuslikum kõrghaljastus säilitatakse ning hooldatakse.
- kujundatakse õueala, mida perspektiivis võib liita naaberhoonete hoovidega (vastav soov on olemas), mis tekitab omakorda ühise avaliku ruumi;
- on loodud võimalused sõidukite parkimiseks omal krundil, mis mõjub linnakeskkonnale positiivselt, vähendades tänava liiklusriske ning tõstes turvatunnet. Kavandatud väikese korterite arvuga hoone ei mõjuta märkimisväärselt liikluskoormuse kasvu piirkonna tänavatel.

5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHITAMISE NÕUDED

5.1. Arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda, arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Olulisimad arhitektuursed piirangud on:

- Hoone kõrgusele on ette nähtud järgmised tingimused: lubatud on kuni 3 maapealset ja 1 maa-alune korrus, maksimaalne kõrgus maapinnast on +12.00 meetrit. Hoonestusviis on lahtine.
- Lubatud katusekalle on 0-30 kraadi ning katusekalde suund on vaba.
- Välisviimistlusmaterjalidena tuleb kasutada väarikaid ja kvaliteetseid materjale, mis sobiks kokku ümbritseva ehituslaadiga. Sobivad viimistlusmaterjalid on: krohvipind, klaas ja puitlaudis ja detailidena värvitud metall; imiteerivad materjalid on keelatud. Palkmaja ei ole lubatud.
- Hoone fassaad peab olema liigendatud, et vältida suurt monotoonset pinda. Liigendamiseks võib kasutada erinevaid materjale või tagasiasteid hoone mahust.
- Lubatud on hoone mahust kuni 2 m ulatuses eenduvad osad (nt rõdud).
- Soklikorruse rajamine lubatud, hoonestuse arvestuslik soklijoon on kuni 1 meeter olemasolevast maapinnast; lubatud ka -1 korrus.
- Kavandatavate ehitise minimaalne tulepüsivusklass on TP1.
- Maksimaalne lubatud maapealne ehitusala on 450 m².
- Piirdeaedade rajamine on lubatud, ent mitte kohustuslik. Piirdeaed peavad sobima naaberkiinnistute piirdeaedadega, ega tohi olla kõrgemad kui 1,2 m. Soovitav on piirdeaedu mitte rajada Lossi 18 ja Lossi 20 kruntide piiridele, et soodustada ühise õueala tekkimist. Piiridele võib rajada hekke, vt kavandatud hekkide kohti põhijooniselt. Hekkide täpsem liigiline koosseis otsustatakse projekteerimise käigus.

Jäätmete sorteeritult kogumise koha täpsem lahendus antakse projekti staadiumis



ning see peab olema arhitektuurselt heatasemeline, sobituma ümbritsevasse keskkonda, sh planeeritavate hoonete välisviimistlusega.

5.2. Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada haljastusprojekt, projekteerijaks peab olema volitatud maastikuarhitekt
- Ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga;
- Hoone rajamine ei tohi kahjustada naaberhoonete ehitustehnilist seisukorda.
- Heitgaasid ei tohi levida korteritesse, selleks võtta tarvitusele vastavad tehnilised meetmed.
- Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb hoone sissepääs valgustada, tagada ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid
- Lähtudes EVS 843:2016 Linnatänavad tuleks igale korterile ette näha selline panipaik (näiteks keldriboks), mis mahutaks vähemalt ühe jalgratta. Jalgrataste hoidmiseks võib ette näha ka ühise, lukustatava jalgrataste hoiuruumi.
- Ühendused tehnovõrkudega ehitatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele ning kokkuleppel tehnovõrkude valdajatega ja koostöös kinnistute omanikega.
- Arendaja ehitab oma vahenditest välja planeeringualasse jääva sissesõidutee pos 3 (linnaama Lossi tänav T3). Pärast avalikus kasutuses teerajatiste (Lossi tänav T3) kasutuselevõttu, tuleb esitada Kommunaalametile ehitusregistri väljatrükk kandega „kasutusel“ ning digitaalne teostusjoonis ja anda linnamaale väljaehitatud rajatised üleandmise aktiga tasuta linnale üle. Samadel tingimustel anda üle ka servituudiala valdus.
- Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes

omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

- Arendaja rajab asendusistutuse põõsaheki Lossi tn 20 krundile ning sõlmib selleks linnaga TT-lepingu.

5.3. Keskkonnakaitse ja heakord

Planeeringuga kavandatu elluviimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju.

Tähtsamad keskkonnakaitselised abinõud on:

- alale keskkonda mittesaastava tegevuse planeerimine;
- võimalikult keskkonnasõbraliku kütteviisi rakendamine;
- kõrghaljastuse säilitamine ning ehituse käigus nende kaitsmine.

Planeeritaval alal tuleb tagada regulaarne prügi äravedu ning ala koristus vastavalt linnaosa eeskirjadele.

Krundile on planeeritud jäätmete sorteeritult kogumise koht (vt asukohta põhijoonisel). Prügi kogumise ja sorteerimise koht on kavandatud lahendada prügimajana, soovi korral võib lahendada ka hoone mahus. Prügimaja sein võib katta ronitaimedega, nt metsviinapuuga. Jäätmekäitluse täpsem lahendus antakse projekti staadiumis ning see peab olema arhitektuurselt heatasemeline, sobituma ümbritsevasse keskkonda, sh planeeritavate hoonete välisviimistlusega.

Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemisel juhinduda Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrusest nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“.

Ehitusjäätmeid oma kutsetegevuses vedav isik peab omama jäätmeluba või olema registreeritud Keskkonna ameti Harju-Järva-Rapla regioonis. Jäätmeõiend tuleb kinnitada Tallinna Keskkonnaameti jäätmehooldes osakonnas. Peale ehitustööde lõppu heakorrastatakse krunt ja taastatakse haljastus krundil ja krundist väljapoole jäävatel aladel, kus toimusid välisvõrkude ehitamisega seotud tööd.

5.4. Tuleohutusnõuded

Planeeritud tuletõrje veevõtukoht vastab standardile EVS 812:6:2012, Tuleohutusnõuete seadmisel on lähtutud majandus- ja taristuministri 02.06.2015.a



määrusest nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritud hoone vähimaks tulepüsivusklassiks on TP1. Välis- ja sisetulekustutusvesi (10 l/s) lahendatakse ühisveestorustiku olemasolevate hüdrantidega (Lossi tn ja Soone tn ristil), mis asub planeeritavast hoonest 95 m kaugusel. Sisetulekustutus lahendatakse vahukustutitega.

Lähim hoone jääb planeeritavast hoonestusalast 10,8 m kaugusele.

5.5. Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks

Tehnorajatiste projektide koostamisel tuleb taotleda uued tehnilised tingimused ja projekt võrguvaldajaga kooskõlastada. Täiendavalt on detailplaneeringu kooskõlastamisel võrguvaldajate poolt esitatud järgmised tingimused:

- **Elektrilevi OÜ:** Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt. Edaspidiseks projekteerimiseks taotleda Elektrilevilt uued tehnilised tingimused.

- **Telia Eesti AS:** Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Projekteerimiseks on vajalik tellida täiendavad tehnilised tingimused ja tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja esitada tööjoonised.

- **AS Tallinna Vesi:**

Enne järgnevaid projekteerimisstaadiume, taotleda AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused.

- **AS Tallinna Küte:**

Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda AS-i Tallinna Küte konkreetsed tehnilised tingimused. Projekteerimise käigus on vaja üle vaadata planeeritud soojustorustiku kulgemisjoon ja vajadusel (torustiku termilise pikenemise kompensatsioon, projekteeritava hoone tehnilised lahendused jms) see sobivad viisil ümber kujundada.



6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE

6.1. Vastavus algatamiskorraldusele (Tallinna Linnavalitsuse 10.12.2014 korraldus nr 1876-k)

Korralduses määratud lisatingimused planeeringu koostamiseks on täidetud järgmiselt (selgitus antud korralduse punktide kaupa):

4.1. Uue hoone põhimaht paigutada risti Lossi tn 20 hoonega, et moodustuks olemasoleva elamuga ühtne arhitektuurne ansambel.

Tingimus on täidetud.

4.2. Kanda joonistele Soone oja ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ning põhjendada ehituskeeluvööndi vähendamise vajalikkust.

Tingimus on täidetud. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on kantud joonisele ning vähendamise ning vähendamise ettepanekut käsitletakse seletuskirja ptk 7.

4.3. Tagada jalakäijate turvaline juurdepääs Soone oja.

Et tagada inimeste hea juurdepääs oja ja samas mitte oja kaldaid tõsta (veekaitsevööndis), on juurdepääs oja kallastele kavandatud hoone lõunaküljele kavandatava piirneva astmelise terrassi abil. Selle täpsem lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

4.4. Haljastuse osakaal krundi pinnast peab olema vähemalt 50%, mille hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.

Planeeritava elamukrundi haljastatavaks pinnaks (hoonetest ning teedest vabaks jääv ala, millest suurem osa on juba kõrghaljastusega) on 3260 m², mis on 73 % planeeritud krundi suurusest. Sellele alale tuleb kavandada ka kinnistusesed jalgteed, mille täpsem paiknemine lahendatakse projekteerimise staadiumis.

4.5. Näha ette maksimaalne sademevee kinnistusesene käitlemine (immutamine pinnasesse, kasutamine kastmiseks vms). Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee

valgumine naaberkinnistutele.

Planeeringuga tehakse ettepanek juhtida nii parkla kui ka katuse sademevesi lisaku soonde. Vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise staadiumis. Täpsemalt on sademevee lahendust käsitletud ptk 4.6.6.

5. Teha koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg 2 loetletud isikutega, Mustamäe Linnaosa Valitsuse, Tallinna Keskkonnaameti, Tallinna Linnavaarameti, Tallinna Transpordiameti, Tallinna Kommunaalameti ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

Kooskõlastused ja koostööd kinnitavad dokumendid on esitatud planeeringute lisades ning osaliselt ka digitaalselt.

7. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil sõlmida enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga ehitusseaduse § 13 ning Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lõike 1 kohane teede ja tehnovõrkude valmishitamise leping.

Lepingu ettevalmistamine on töös.

6.2. Vastavus määrustele, arengukavadele ja tehnilistele tingimustele

Tallinna Linnavalitsuse 31.oktoobri 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded”
Planeering on nõuetega kooskõlas.

Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014
Planeering on arengukavaga kooskõlas. Vt ka ptk 4.4.2.

Puitaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord. Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006 määrus nr 34

Hoone asukohavalikul on suures osas arvestatud haljastuse inventeerimise tulemusi. Samuti on arvestatud tehtud ettepanekutega ning neid omaltpoolt täiendatud.



Tallinna jäätmehoolduseeskiri

Jäätmekonteinerite asukoht on planeeringus määratud. Juurdepääsutee laius vastab jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele.

Vabariigi Valitsuse 21. juuni 2015 määrus nr 54 „Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“

Hoonestusala on määratud naaberhoonetest vähemalt 8 m kaugusele. Tuleohutuskujad on tagatud.

Võrguvaldajate tehnilised tingimused

Detailplaneering on koostatud võrguvaldajate esitatud tingimustest lähtudes.

6.3. Vastavus Mustamäe linnaosa üldplaneeringule

Tallinna Linnavalikogu 22.06.2006 otsusega nr 230 kehtestatud Mustamäe linnaosa üldplaneeringu kohaselt asuvad Lossi tn 24 ja Raja tn 17 kinnistud korruselamumaal (EK4), mis on kolme- või enamakorruseliste elamute maa (maksimaalne korruste arv antud numbrina), samuti üksikud korruselamute alad väljaspool paneel lamupiirkondi ning elamisega seotud ehitised (garaažid, autovarjualused, jalgrattahoidlad, ühistegevusega seotud ehitised jms.) Detailplaneeringu koostamise tingimuseks on seatud neil aladel järgmine:

Kuni 20% hoonestusest on lubatud kõrvalfunktsioon - ärimaa (Ä) või üldkasutatavate ehitiste maa (Ü) - juhul kui see ei too kaasa olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu) ning on võimalik rajada 1 parklakoht 50 m² kauplemis või 25 m² toitlustuspinna kohta, kuid mitte vähem kui 2 parkimiskohta väljapoole liiklusala.

Käesoleva planeeringuga kavandatu on kooskõlas Mustamäe linnaosa üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega.

Küll aga tehakse detailplaneeringuga ettepanek lisaku soone ehituskeeluvööndi vähendamiseks (vt ptk 7), et võimaldada planeeringuga seatud ruumiliste eesmärkide elluviimist ning sellest tulenevalt on antud planeering ka Mustamäe linnaosa üldplaneeringut muutev.



6.4. Avalikul arutelul esitatud ettepanekutega arvestamine, muudatused võrreldes eskiislahendusega

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikul arutelul tehti täiendavaid ettepanekuid, millest mõnesid on arvestatud.

Lossi tn 20 esist parkimisplatsi on veidi nihutatud (vastavalt A. Palmitsa ettepanekule). Erinevalt eskiislahenduses pakutust, ei ole enam ette nähtud laudtee rajamist. Selle asemel on turvaliselt oja kaldale pääsemiseks planeeritud astmeline terrass hoone lõunaküljele.

Võrreldes eskiisiga on planeeritava hoonestusala kuju ning paiknemist muudetud nii, et see oleks risti Lossi 20 hoonega. Muudatus viidi sisse, et lahendus vastaks algatamiskorralduses märgitud tingimustele. Planeeritud lubatav maksimaalne ehitusalune pind ning suletud brutopind jäid samaks.



7. ETTEPANEK IISAKU SOONE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISEKS JA MUSTAMÄE LINNAOSA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEKS

Tallinna Linnavolikogu on 29. mail 2014 vastu võtnud otsuse nr 90 „Tallinna üldplaneeringute ülevaatamise aruande kinnitamine ning informatsioon üld- ja teemaplaneeringute muutmissettepanekutest“. Nimetatud aruande punktis nr 5 on käsitletud linnaosade üldplaneeringute muutmise vajadust ning punkt 5.1 sätestab järgmist:

Veekogude ehituskeeluvööndi vähendamine. Looduskaitseseaduse § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt saab veekogu ehituskeeluvööndit vähendada üksnes üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamisega. Selliste detailplaneeringute menetlemine on põhjendatud, kui see on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega (nt Mustamäel Soone oja ehituskeeluvöönd).

Raja tn 17 ja Lossi tn 24 kinnistute detailplaneeringuga kavandatud tegevuste teostamiseks on vajalik lisaku soone 25 m ehituskeeluvööndi vähendamine. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on esitatud graafiliselt põhijoonisel. Kohati on uus ehituskeeluvööndi piir ühtiv veekaitsevööndiga (10m), teistes kohtades varieerub see kuni 14,6 meetrini ojast.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tehakse, et võimaldada planeeringuga seatud ruumiliste eesmärkide elluviimist. Ehituskeeluvööndit vähendamata ei ole võimalik kavandada alale hoonestust koos parkimisega, säilitades samal ajal väärtuslikku kõrghaljastust. Hoone asukoht ehituskeeluvööndis on valitud lisaks väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise eesmärgile ka seetõttu, et nii moodustuks naaberhoonestusega arhitektuuriline tervik ja tekiks keskne hooviala.

Looduskaitseseaduse § 34 kohaselt on ranna ja kalda kaitse eesmärgiks rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlus veekaitsevööndini planeeringualal ei kahjusta looduskaitseseaduse § 34 toodud kalda



kaitse eesmäärke. Pigem kahjustab planeeringuala praeguse seisundi säilimine ja jätkumine. Planeeringu rakendamisel on võimalik säilitada planeeringualal veekaitsevööndis praegu kasvavaid kooslusi viies läbi vajaliku hooldustegevuse ja seaduse vastate „prügiladestuste“ likvideerimise

Tallinna ÜVK arendamise kava 2009-2020 näeb ette lisaku soone läbilaskevõime parandamist ja piirnevate kruntide üleujutusohu vähendamist. Seega on oluline, et praegu tugevalt risustatud ning halva läbilaskevõimega oja saaks korrastatud ja puhastatud ning selle kaldal oleks tagatud vaba liikumine. Ala korrastamisel ning kasutuselevõtul väheneb ala reostamine prügiga ning paraneb lisaku soone läbilaskevõime antud alal.

Erinevusi varasematest ehituskeeluvööndi vähendamise taotlustest on käsitletud Corson OÜ töös (vt planeeringu lisa 17) ptk 4.2.

Seletuskirja koostas: Laura Männamaa, Ateljee Süd OÜ

Elekter ja tänavavalgustus: Enn Kippasto, Line Engineering OÜ

Veevarustus, kanalisatsioon ja küte: Mari-Liis Kutsar, MLK Projekt OÜ

