

TABEL 2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KITSENDUSED

Pos. nr	Krundi aadress või aadressi ettepanek	Krundi plan suurus (m2)	Hoonete alune pind (m2)	Maksim. korruselisus	Hoone lubat. suurim kõrgus /abs. kõrgus	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide alusel)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)	Suletud brutopind sihtotstarvete kaupa: maapealne/maa-alune	Min. tulepüsivus	Parkimis-kohtade arv (normatiivne/kavandatud)	Krundi planeeritav täisehituse %	Krundi planeeritav hoonestustihedus	Krundi planeeritav haljastuse %	Planeeritav korterite arv	Kitsendused
1	Lossi tn 22	4455	450	3 / -1	12 m / 37,9	1	EK3 100%	E 100%	1350 m2 / 450 m2	TP1	18 / 18	10,1	0,3	73*	Kuni 15 korterit	Servituudivajadusega alad ulatusega 52 ja 20m2 Lossi 22-le (POS 1) trassivaldaja Elektrilevi OÜ kasuks
2	Lossi tn 20A	144	-	-	-	-	EK 100%	EK 100%	-	-	-/8	-	-	-	-	Servituudivajadusega ala ulatusega 10,4 m2 trassivaldaja kasuks
3	Lossi tänav T3	402	-	-	-	-	L 100%	L 100%	-	-	-	-	-	-	-	Avaliku kasutusega tee. Servituudivajadusega ala 248 m2 trassivaldaja kasuks (sh 208 m2 Tallinna Vesi, 105m2 Utilitas Tallinn ja 69 m2 Elektrilevi OÜ kasuks)

\*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

PARKIMISKOHTADE VAJADUS

Korteri suurus	Korteri arv	Normatiivne arvutus (elanik + küllaline)	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil POS 1
2-toaline	3	0,6+0,4	3	18
3-toaline	9	0,8+0,4	10,8≈11	
4-toaline	3	0,8+0,4	3,6≈4	
Parkimiskohti kokku:			18	18

PARKIMISEST

Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006.a otsus nr 329 "Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014. Planeeringuala asub eelmainitud arengukava kohasel vahevööndis.

Parkimine tuleb lahendada krundisiselset maapealse parkimisena. Põhijoonisel on näidatud põhimõtteline parkimislahendus maksimaalse suletud brutopinna puhul. Väiksema brutopinnaga hoone või teistsuguse korterite jaotuse projekteerimisel võib parkimiskohtade arvu vähendada ning vajadusel rajada parkimisalasid ka planeeritud hoonestusalale. Oluline on, et oleks tagatud minimaalne vajalik parkimiskohtade arv.

PLANEERITAVA MAA-ALA NÄITAJAD

Planeeritava maa-ala suurus	5001 m2
Kavandatud kruntide arv	3
Kavandatud hoonestustihedus	0,29
Kavandatud täisehituse %	9,78
Kavandatud haljastuse osakaalu %	73
Kavandatud korterite arv	15
Kruntidud maa bilanss (KÜ liikide alusel)	
E - elamumaa	4599 (91,9%)
L - liiklusmaa	402 (8,1%)

ARHITEKTUURINÕUDED

- 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 katusekalle suund on vaba.
- Välisviimistumaterjalidena tuleb kasutada väärkaid ja kvaliteetseid materjale, mis sobiks kokku ümbritseva ehituslaadiga. Sobivad viimistumaterjalid 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).
- Soklikoruse rajamine lubatud, hoonestuse arvestuslik soklijoon on kuni 1 meetri olemasolevast maapinnast.
- Kavandatavate ehitise minimaalne tulepüsivusklass on TP1.
- Maksimaalne lubatud maa-pealne ehitusala on 450 m<sup>2</sup>.
- Hoone evakuatsiooniväljapääs tuleb edaspidisel projekteerimisel kavandada hoone põhja- ja/või lääneküljele.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

	Planeeritava krundi suurus (m2)	Planeeritava krundi sihtotstarve (DP liik)	Moodustatakse kruntidest	Osade senine aadress ja sihtotstarve	Liidetavate osade suurus (m2)
1	4455	EK3 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 L 100%	-

SERVITUUDIVAJADUSEGA ALAD

- Käesoleva detailplaneeringuga tehakse järgmised servituudiettepanekud:
- Servituudivajadusega ala ulatusega 52 m<sup>2</sup> Lossi 22-le (POS 1) trassivaldaja Elektrilevi OÜ kasuks
  - Servituudivajadusega ala 248 m<sup>2</sup> Lossi tn T3-le trassivaldajate kasuks (sh 208 m<sup>2</sup> Tallinna Vesi, 105 m<sup>2</sup> Utilitas Tallinn ja 69 m<sup>2</sup> Elektrilevi OÜ kasuks)
  - Servituudivajadusega ala ulatusega 21 m<sup>2</sup> Lossi 20-le trassivaldaja AS Utilitas Tallinn kasuks.
  - Juurdepääsuvajadusega ala Lossi 20-le 21 m<sup>2</sup> ulatuses Lossi 22 kasuks.
  - Servituudivajadusega ala Lossi 20-le 21 m<sup>2</sup> ulatuses Utilitas Tallinn AS
  - Servituudivajadusega ala Lossi 20-le 23 m<sup>2</sup> ulatuses Elektrilevi OÜ kasuks
  - Servituudivajadusega ala Mäepealse tänav T1-le 45 m<sup>2</sup> ulatuses trassivaldajate (Telia ja Tallinna Vesi kasuks)
  - Servituudivajadusega ala Lossi tänavale 35 m<sup>2</sup> ulatuses trassivaldajate (Telia ja Elektrilevi) kasuks.
  - Servituudivajadusega ala ulatusega 10,4 m<sup>2</sup> Lossi 20a-le trassivaldaja Elektrilevi OÜ kasuks.
  - Projekteeritava elektrikaabli servituudiala ulatus tänavamaal selgub hiljem kui on lahendatud kaabli täpsem paiknemine (orienteeruvalt 168 m<sup>2</sup> suurune ala Lossi tänavale ja 452 m<sup>2</sup> Soone tänavale trassivaldaja kasuks.

MÄRKUSED

- Geodeetiline alusplaan on moodustatud 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.
- Planeeritavate kinnistute piirid on joonise paremaks lugemiseks tegelike piiridega võrreldes nihkes kohtades, kus need ühilduvad olemasolevate krundipiiridega.
- Dendroloogiline hinnang teostatud märtsis 2013 ja koostatud dendroloog Aino Aaspõllu poolt.
- Lossi 20 hoovis olev pesu kuivatamise raam on ette nähtud ümber tösta või likvideerida.
- Likvideeritava kuuseheki asemele on kavandatud uus hekk Lossi 20 krundi põhja- ja idapiiril.
- Prügi kogumise ja sorteerimise koht on kavandatud lahendada prügimajana, soovi korral võib selle lahendada ka hoone mahus. Prügimaja võib katta ronitaimedega, nt metsviinapuuaga. Jäätmekäitluse täpsem lahendus antakse projekti staadiumis ning see peab olema arhitektuurset heatasemeline, sobituma ümbritsevasse keskkonda, sh planeeritava hoone välisviimistusega.
- Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndi veekaitsevööndini. Joonisele märgitud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on joonise paremaks lugemiseks veekaitsevööndi piiri kõrval, ent tegelikkuses need ühtivad.
- Juurdepääsuvajaduse ja parkimisplatsi, samuti kinnistusesed jalgteede täpsem lahendus ja vertikaalplaneerimine esitatakse edasise projekteerimise käigus. Juurdepääsuvajaduse lahendamiseks on kavandatud ka tänavavalgustus ning sademevee ärajuhtimine.
- Seletuskiri täiendab jooniseid ning on planeeringu lahutamatu osa.

RAJA TN 17 JA LOSSI TN 24 KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Põhijoonis

TINGMÄRGID

- DETAILPLANEERINGUALA PIIR
- KRUNDIPIIR
- VEETRASS
- SAJUVEE KANALISATSIOONI TRASS
- SIDETRASS
- KÜTTETRASS
- KANALISATSIOONITRASS
- MADALPINGE KAABEL
- PLANEERITAVA KRUNDI PIIR
- PLANEERITAVA AJUTISE KRUNDI PIIR
- IISAKU SOONE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK
- IISAKU SOONE EHITUSKEELUVÖÖND
- IISAKU SOONE VEEKAITSEVÖÖND
- IISAKU SOON
- OLEMASOLEV HOONE
- OLEMASOLEV SÕIDUTE
- PLANEERITAV HOONESTUSALA
- PLANEERITAVA HOONE VÕIMALIK ASUKOHT
- PLANEERITAV JUURDEPÄÄSUTEE NING PARKIMISALA
- PLANEERITAV JALGTEE
- PLANEERITAV ASTMELINE TERRASS (lahendatakse proj. staadiumis)
- PLANEERITAV LASTE MÄNGUALA
- PLANEERITAV PINK
- SÄILITATAV KÕRGHALJASTUS - II VÄÄRTUSKLASS
- SÄILITATAV KÕRGHALJASTUS - III VÄÄRTUSKLASS
- SÄILITATAV KÕRGHALJASTUS - IV VÄÄRTUSKLASS
- LIKVIDEERITAV KÕRGHALJASTUS - III VÄÄRTUSKLASS
- LIKVIDEERITAV KÕRGHALJASTUS - IV VÄÄRTUSKLASS
- LIKVIDEERITAV KÕRGHALJASTUS - V VÄÄRTUSKLASS
- SÄILITATAV / LIKVIDEERITAV PÕÖSAS
- KÕRGHALJASTUSE POSITSIOONI NR
- PLANEERITAVA KRUNDI POSITSIOONI NR
- PÄÄS /JALAKÄIJATE PÄÄS PLANEERITAVALE KRUNDILE / PÄÄS HOONESSE
- PLANEERITAV PÕÖSAD
- PLANEERITAV PÕÖSAD LOSSI 20 KRUNDIL (ASENDUS LIKVIDEERITAVALE KUUSEHEKILE)
- HALJASPIND
- PLANEERITAVATE PARKIMISKOHTADE ARV / NAABERKINNISTULE LOOVUTATAVAD PARKIMISKOHAD (SERVITUUT LOSSI 20 KASUKS)
- PLANEERITAV PRÜGI SORTEERITULT KOGUMISE KOHT (vt ka märkus nr 6)
- JUURDEPÄÄSUSERVITUUDI ETTEPANEK (36 m2) LOSSI TN 22 (POS 1)KASUKS
- SERVITUUDIVAJADUS TRASSIVALDAJA KASUKS

MAA SIHTOTSARVE	MAX. EHITUSALUNE PIND
HOONE KÕRGUS MEETrites	MAX. SULETUD BRUTOPIND
KORRUSSELISUS	MAX. HOONETE ARV KRUNDIL
PARKIMISKOHTADE ARV	KRUNDI PINDALA

<p>Ateljeesüd MAA- ja KINNISTUS-ARHITEKTUURIBÜROO</p> <p>OÜ Ateljeesüd - tel.+ 372 58 142 928 Ravala pst. 15A - 4 - 10143 Tallinn info@ateljeesud.ee - www.ateljeesud.ee</p>	TELLUJA	Tallinna Linnaplaneerimise Amet	
	HUVITATUD ISIK	Kaamos Kinnisvara AS	
TÖÖ NIMETUS	Raja tn 17 ja Lossi tn 24 kinnistute detailplaneering		
OBJEKTI ADRRESS	Tallinn Mustamäe linnaosa Raja tn 17/ Lossi tn 24		
PLANEERUJA	Laura Männamaa	JOONISE SISU	Põhijoonis
KUUP.	02.07.2018	MÕÖT	1:500
STAAD.	DP	FORMAAT	A2
TÖÖ NR.	DP-21202	JOONIS	2
LEHT	1/1		