

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused
2. Lähtematerjalid
3. Detailplaneerimise projekti koostamiseks tehtud uuringud
4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk
5. Planeerimislahendus
 - 5.1 Planeeritava maa-ala asukoht
 - 5.2 Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid
 - 5.3 Detailplaneeringuga kavandatu
 - 5.4 Ehitusõigus ja hoonestustingimused
6. Hoonestustihedus
7. Liiklus ja parkimine
8. Heakord ja keskkonnakaitse
 - 8.1 Maakasutus
 - 8.3 Haljastus
 - 8.3 Jäätmete käitlus
 - 8.4 Soojavarustus, õhu ja mürasaaste
 - 8.5 Kokkuvõtte uuringutest
 - 8.5.1 Radoon
 - 8.5.2 Hüdrogeoloogilised tingimused
 - 8.5.3 Mürauringud
 - 8.6 Insolatsioon
 - 8.7 Ehitusgeoloogia
9. Servituudid
10. Tuleohutus
11. Vertikaalplaneerimine
12. Tehnovõrgud
 - 12.1. Vesi, kanalisatsioon, küte
 - 12.1.1 Üldist
 - 12.1.2 Olmekanalisatsioon ja veevarustus ja sademevete lahendus
 - 12.1.3 Soojavarustus
 - 12.2 Elektrivarustus, Side ja tänavavalgustus
 - 12.2.1 Sidevarustus
 - 12.2.2 Elektrivarustus
 - 12.2.3 Tänavavalgustus
13. Kuritegevuse ennetamine
14. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks
 - 14.1 Arhitektuurinõuded
 - 14.2 Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks
 - 14.3 Terviseameti kooskõlastuses tulenevad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:
15. Planeeritava ala näitajad
16. Planeeringus kavandatud vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele- ja seisukohtadele
 - 16.1 Tallinn Lasnamäe linnaosa Narva mnt 170//Priisle tee 1 ja Narva mnt 170a// Priisle tee 3 kinnistute detailplaneeringu algatamise korralduse lisatingimused
 - 16.2 Planeeringus kavandatud vastavus ruumilise arengu eesmärkidele
 - 16.3 Planeeringuga kavandatu vastavus üldplaneeringule
 - 16.4 Planeeringuga kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele
 - 16.5 Planeeringu lahenduse vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.

4. Joonised

Asukoha skeem	DP-1
Detailplaneeringu põhijoonis	DP-2
Koondvõrkudeplaan	DP-3

SELETUSKIRI

Narva mnt 170//Priisle tee 1 ja Narva mnt 170a//Priisle tee 3 kinnistu detailplaneering on koostatud kinnistute omaniku (huvitatud isiku) GALILEO REIF OÜ tellimusel.

1. DETAILPLANEERIMISE PROJEKTI KOOSTAMISE ALUSED

- Tallinna ehitusmäärus
- Planeerimisseadus
- GALILEO REIF OÜ detailplaneeringu algatamise taotlus 05.10. 2012
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri algatamise taotluse juurde (17.12.2012 nr 3-2/2021) ja skeem planeeritava ala ja kontaktvööndi määramiseks.

2. LÄHTEMATERJALID

- Lasnamäe elamualade üldplaneering
Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 21.10.2010 otsusega number 238
- Tallinna Linnavalitsuse 31. Oktoobri 2012 määrus nr 52. "Detailplaneeringu koostamise algatamissetpaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded."
- Tallinna Linnavalitsuse 3.05.2006 määrusega nr 34 kinnitatud "puittaimestiku ja haljastuse inventariseerimise kord"
- Tallinna linnavolikogu määrus 19.05.2011 nr 17. Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord.
- Tallinna Linnavolikogu 16.11. 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Parkimise arengukava aastateks 2006 - 2014.“
- Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030 (kehtiv alates 16.06.2011)
- Linnavolikogu 08.09.2011 määrus number 28 Tallinna jäätmehoolduseeskiri Tallinna
- Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 kinnitatud " Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus."
- Atmosfääriõhu kaitse seadus vastu võetud Riigikogu poolt 15.06.2016
- Keskkonnaministri 16.12.2016 a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise alused“.
- Vabariigi Valitsuse määrus 02.06.2015 nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.“
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad.
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. „Kaitse müra eest“
- EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes
Eesti Standard EVS 894:2008/A2:2015 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides"
- Ehitusseadustik
- Majandus ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused.

Märkus: Kõik standardid on välja andud Eesti Standardikeskus.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

1. Topo-geodeetiline alusplaan – OSAÜHING DALAGOR 22. 11. 2012
töö nr G-021-12
2. Dendroloogiline uuring- Olev Abner veebruar 2013 Lisa tehnilised tingimused ja uuringud p.5
Narva mnt 170, a , Tallinnas radoonitaseme määramine ning radooniphtlikkuse hinnang pinnasest –
Radoonitõrjekeskus p.6
3. Tallinnas Narva mnt 170/ Priisle tee 1 ja Narva mnt 170a/ Priisle tee 3 kinnistule detailplaneeringuga
kavandatud tegevuse hüdrogeoloogilised tingimused ja müra tingimused. 7
4. Tallinn Narva mnt 170 ja 170a detailplaneeringu liikluskorraldus – Liikluslahendus OÜ 2013
Lisa tehnilised tingimused ja uuringud p.8
5. Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine. Lisa tehnilised tingimused ja uuringud p.9.

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ärimaa sihtotstarbega Narva mnt 170//Priisle tee 1 ja Narva mnt 170a//Priisle tee 3 kinnistutest moodustada üks 20% äri- ja 80% elamumaa sihtotstarbega krunt, kaks transpordimaa sihtotstarbega krundi ja määrata 20% äri- ja 80% elamumaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus ühe kuni 11 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamu, ühe kuni 1 maapealse korrusega prügimaja ja alajaama ehitamiseks. Lisaks määratakse kruntide kasutamise tingimused.

5. PLANEERIMISLAHENDUS

5.1 Planeeritava maa-ala asukohta kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub Lasnamäe linnaosas Priisle tee ja Narva mnt ristmiku vahetus läheduses. Planeeritaval alal kasvab vähe kõrghaljastust. Narva mnt 170 ja Narva mnt 170a kinnistust teisele poole Narva mnt-d nõlva alla jääb Kose elamurajoon ja teisele poole Priisle teed jääb Lasnamäe korruselamu piirkond. Planeeritavast alast ida poole jääb Narva mnt 172 kinnistu, kuhu perspektiivselt on võimalik rajada elu- ja ärihooned.

5.2 Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid on järgmised:

- Elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna kavandamine.
- Võimaliku tõmbekeskuse ja linnaehitusliku dominandi kavandamine Priisle tee ja Narva mnt ristumiskohta.
- Heakorrastamata kinnistute sihtotstarbelisse kasutusse võtmine ja seeläbi tänava- ja linnaruumi korrastamine sh rohelise võrgustiku väljaarendamine
- Toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine;

Detailplaneeringu lahendus peab vastama ühtlasi Lasnamäe elamualade üldplaneeringule, mis näeb ette järgmised olulised põhimõtted:

- Kehtiva Lasnamäe elamualade üldplaneeringu järgi paiknevad Narva mnt 170//Priisle tee 1 ja Narva mnt 170a// Priisle tee 3 korterelamute alal ettevõtluse kõrvalotstarbega.
- Kinnistul peab olema tagatud minimaalselt 30% haljastust.
- Maksimaalne hoonestustihedus võib olla 1,5
- Nii Priisle tee kui Narva mnt äärde on ette nähtud tänavahaljastus.

5.3 Detailplaneeringuga kavandatu

Planeerimislahenduse koostamise aluseks on Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri algatamise taotluse juurde 17.12.2012 nr 3-2/2021 ja skeem planeeritava ala ja kontaktvööndi määramiseks. Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus Narva mnt 170/Priisle tee 1 ja Narva mnt 170a/Priisle tee 3 kinnistute hoonestamiseks.

Detailplaneeringuga on moodustatud 3 uut krundi:

Krunt pos 1 suurusega 7043 m² 20% ärimaa ja 80% korterelamumaa sihtotstarbega moodustatakse kinnistustest Narva mnt 170// Priisle tee 1 (78403:308:0050) ning Narva mnt 170a//Priisle tee 3. Transpordimaa krunt pos 2 suurusega 568 m² moodustatakse Narva mnt 170// Priisle tee 1 kinnistust ja transpordimaa krunt pos 3 suurusega 216 m² moodustatakse Narva mnt 170a // Priisle tee 3 kinnistust.

Krundile pos 1 on hoonestusmaht kavandatud kinnistu keskele ja veidi lõunapoolsesse osasse eemale kolmnurkse krundi tipu osast, et saavutada kaupluse ja korterelamu krundi hoonestamiseks optimaalse kuju ja suurusega ehitusala.

Privaatsem osa planeeritud krundist jääb lõunapoole, kust on tagatud juurdepääs hoonekompleksi maa-alusele korrusele ning sissepääs korterelamusse. Kinnistu ida osasse on jäetud ka roheala mänguväljaku rajamiseks.

Kavandatud kaupluse maht on ette nähtud 1-2-korruselise, korterelamu on kavandatud kuni 11 korruselise liigendatud ühe või kaheosalise tornina. Arvestades antud asukohta ja kavandatud avalikku funktsiooni kaubandus-teeninduse näol ning kõrget korterelamu hoonemahtu, mis mahuliselt on hästi silmapaistev võib planeeringuga kavandatud kompleksist kujuneda piirkonna linnaehituslik dominant. Eesmärgiks on kujundada linnaehituslikult sobiv nurgalahendus Narva mnt ja Priisle tee poolel alal.

Vastavalt algatamise otsuses sätestatud nõuetele on Priisle tee äärde kavandatud kergliiklustee, mille tarbeks on kavandatud transpordimaa krundid (pos.2, ja pos.3), mis on ette nähtud võõrandamiseks ning linna tänavamaa koosseisu liitmiseks. Kergliiklustee on sõiduteest eraldatud haljasribaga. Planeeritud on

minimaalselt üks rida puid ning võimalusel kaks rida puid.

Haljastuse osakaaluks on kinnistul ette nähtud 30%.

Planeeringuga kavandatud Narva mnt poolne ehitusjoon ei ole otseselt seotud olemasolevate ehitusjoontega. Planeeritav ala jääb kvartali osa nurka. Naaberkrundil Narva mnt 172 kinnistul olemasolev hoonetus puudub. Narva mnt 172 DP lahendustetpanek on koostatud enam kui 5 aastat tagasi ja on tänaseks algatamata. Samale kaugusele Narva mnt 170 krundile planeeritud hoonestusega on ehitusjoon Narva mnt-st kavandatud Narva mnt 174a kinnistu detailplaneeringu algatamistetpaneku mahus esitatud lahenduses.

5.4 Ehitusõigus ja hoonestustingimused

Krunt pos. 1 Priisle tee 1 // Priisle tee 3

- Krunt on planeeritud suurusega 7043m².
- Krundi maksimaalne ehitisealne pind võib olla kuni 2300 m² maapealset pinda ja 2700 m² maaalust pinda.

Krundile võib rajada kuni ühe 11 maapealse korrusega hoone, millest 1-2 korrust moodustab kaubandus-ja teeninduspinna, samuti korterelamu tehnilised ruumid ning 3-11 korrus oleks mõeldud korterite kavandamiseks (hoovi poole võib kortereid kavandada ka alates teisest korrusest. Maa-alusele korrusele on ette nähtud parkla ja vajadusel tehnilised ruumid.

Täiendavalt võib arvestades kavandatud ehitusõigust rajada krundile alajaama ja prügimaja, mille asukohad võivad olla väljaspool hoonestusala.

- Kauplusele ja korterelamule on ette nähtud ka 1 maa-alune korrus.
- Hoone maksimaalne kõrgus võib olla kuni 35,5 m (absoluutkõrgus +72,0m).
Olemasolevad maapinna kõrgused planeeritavat ala ümbritsevatel teedel Narva mnt ja Priisle teel jäävad vahemikku 35.50 – 37.00. Hoone lubatud maksimaalne kõrgus on arvestatud maapinna kõrguselt 36.50.
(olemasolevaid kõrgusi ei arvesta planeeritava ala keskel asuvast süvendist).
- Maksimaalset suletud brutopinda võib rajada maa peale kuni 9600 m².

Parkimine on kavandatud hoone mahus keldrikorrusel kuni 83 autole ning kuni 64 autole krundil väljaspool hoonet. Krundi planeeritud hoonestustiheduse näitaja on 1,36.

- Haljastust tuleb krundil pos.2 ehitusprojektiga tagada min 30%.

Krundile pos.2 on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos. 2 suurusega 568 m² kergliiklustee tarbeks.

Krundile pos. 3 on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos.3 suurusega 216 m² kergliiklustee tarbeks.

Vt Majandus- ja taristuministri määrus 05.06.2015 nr 84

(1) Ehitisealne pind on hoonealne pind või rajatisealne pind.

(2) Hoonealne pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

(3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõikes 6 nimetatud varikatuse ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

(6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, terrassi, kaldteed ning treppi, valguskasti, vundamendi taldmikki, tehnosüsteemi ja tehnoseadme osa, liikuvat või alla kahe ruutmeetris horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni ühe meetri laiust katuseräästast ning hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Krundile pos.2, 3 ei määrata ehitusõigust ja seega ka hoonestustingimusi ette nähtud ei ole.

Planeeritud transpordimaa krundid 2 ja 3 ja samuti Priisle tee T5 kinnistu on ette nähtud avalikuks kasutamiseks ja anda linnale.

Likvideeritakse kogu kinnistul paiknev haljastus, kuna see on mõistlik asendada uute puude ja põõsastega, et kujundada ühtne ja terviklik uus haljastuse lahendus.

Kõikide loetletud puude maha võtmisel tuleb ette näha asendusistutus vähemalt 366 haljastusühikule, mille istutamine täpsustakse Tallinna Keskkonnaametiga. Võimalusel rajatakse kogu asendusistutus planeeritavale alale.

Nii Priisle tee kui ka Narva mnt äärde istutatakse leht ja/või okaspuud. Kinnistule rajatakse madalhaljastust hekkide ja põõsaste näol.

Tänavahaljastuse (põõsad) kavandamisel ei tohi piirata nähtavust eelkõige ülekäiguradade ning kinnistule sissesõitude lähistel ja ristmikul. Seal võib haljastuse max kõrgus võib olla - 40cm.

Täpsustatud haljastuse lahendus ja asendusistutuse arvutus tuleb teha ehitusprojekti mahus vastavalt raieloa taotlusele.

HALJASTUSE ÜHIKUTE ARVUTUS

D	raiutava puu rinnasläbimõõt [cm]
k1	raiutava puuliigi koefitsent
k2	raiutava puu seisukorra koefitsent
k3	raiepõhjuse koefitsent

Jrk nr	Puu liik	Väärtus- klass	Arv	Koeffitsiendid				Haljastuse ühikud
				D	K1	K2	K3	
1	harilik toomingas	IV	1	0	1	0,3	0,7	0,0
2	harilik toomingas	V	1	0	1	0	0,7	0,0
3	punane leeder	V	1	0	1	0	0,7	0,0
4	harilik vaher	IV	1	0	1	0,3	0,7	0,0
5	harilik tümpuu	IV	1	0	1	0,3	0,7	0,0
6	harilik toomingas	V	1	0	1	0	0,7	0,0
7	raagremmelgas	IV	1	0	1	0,3	0,7	0,0
8	harilik toomingas	V	1	0	1	0	0,7	0,0
9	punane leeder	IV	1	0	1	0,3	0,7	0,0
10	aed-õunapuu	IV	1	31	1	0,3	0,7	20,7
11	harilik toomingas	IV	1	81	1	0,3	0,7	54,0
12	harilik toomingas	IV	1	74	1	0,3	0,7	49,3
13	harilik vaher	IV	1	114	1	0,3	0,7	76,0
14	harilik vaher	V	1	0	1	0	0,7	0,0
15	harilik toomingas	V	1	0	1	0	0,7	0,0
16	harilik toomingas	IV	1	12	1	0,3	0,7	8,0
17	harilik vaher	IV	1	27	1	0,3	0,7	18,0
18	harilik toomingas	IV	1	32	1	0,3	0,7	21,3
19	punane leeder	IV	1	17	1	0,3	0,7	11,3
20	harilik vaher	IV	1	58	1	0,3	0,7	38,7
21	harilik toomingas	IV	1	29	1	0,3	0,7	19,3
22	harilik toomingas	IV	1	73	1	0,3	0,7	48,7
Likvideeeritavaid puid kokku:			22	Haljastuse ühikuid kokku:				365,3

8.3 Jäätmete käitlus:

Ehituse käigus rajatakse betoonalus prügikonteineritele, kuhu kogutakse elamu ja kaupluse ekspuaterimisel kogunevad olmejäätmed. Jäätmete kogumine ja sorteerimine toimub vastavalt Tallinna jäätmehooldus-eeskirjale. Prügikonteinerid on paigutatud planeeritud kaupluse majandusõue, kus on tagatud juurdepääs prügiautole. Korterelamu ja kaupluse prügikonteinerid on ette nähtud ühte prügimajja, kuid need tuleb eraldada vaheseinaga. Elanike juurdepääs on tagatud jalakäigu teede kaudu korterelamu õuealalt. Konteinerite asukohta võib täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

Tallinna jäätmehoolduseeskiri on kohustuslik kõikidele asutustele, juriidilistele ning füüsilistele isikutele. Jäätmete kogumine lahendatakse kooskõlas kehtivate normidega. Kinnistu valdajal on kohustus sõlmida jäätmete äraveoks leping jäätmete äravedu korraldava ettevõttega.

Ehitusprojekti esitada ehitusaegne jäätmekava.

8.4 Soojavarustus, õhu ja mürasaaste:

Planeeritavale kinnistule rajatavate hoonete kütmine on lahendatakse kaugküttel. Planeeritav ala jääb Tallinna kaugkütte piirkonda, kus kehtib Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrus nr 9“ Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus.“

Uue ärihoone ja korterelamu rajamisega ei kaasne piirkonda olulist täiendavat õhu-ega mürasaastet. Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

Detailplaneeringuga kavandatud äri- ja eluhoone rajamine väljakujunenud elurajooni lähedusse ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

„Elamute tehnoseadmete müra ei või ületada lähedalasuvate elamute välisterritooriumil sotsiaalministri 4.märtis 2002. a määrus nr 42 § 7 punktis 1.2 sätestatud ekvivalentseid müratasemeid: 50 dB päeval ja 40 dB öösel.“ Praegusel hetkel määrab müra normtasemed välisõhus KeM määrus nr 71. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi planeeritaval elamualal ning teistel lähedusse jäävatel elamualadel ületada KeM määruses nr 1 lisas 1 vastava mürakategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust. Detailplaneeringuga kavandatud elamu rajamine ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

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

8.5 Kokkuvõtte keskkonnanuuringutest

8.5.1 Radoon

Detailplaneeringu mahus on tellitud Radooni mõõdistamise raport (**vt DP lisad: Vaheleht 4 tehnilised tingimused ja uuringud lisa nr 6**), mille on koostanud Radoonitõrjekeskus.

Radooni mõõdeti perspektiivse hoonestusala asukohalt.

Narva mnt 170a kinnistu paikneb ülikõrge RN- riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridest välja (> 50 kBq/m³)

Hoone projekteerimisel soovitame kindlasti arvestada radooni kaitsega so. Kasutada radoonikilet ning vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon. Vundamenti soovitame projekteerida nii, et sellest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitaitesse ei ole soovitav projekteerida). Selliselt on võimalik tagada normidele vastav radoonitase.

Projekteerimisel järgida: EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

8.5.2 Hüdrogeoloogilised tingimused

Vt DP lisad Vaheleht 4 (tehnilised tingimused ja uuringud lisa nr 7) koostaja Keskkonnaagentuur Viridis OÜ – 2013.

Arvestades planeeringuala kaitsmata põhjaveest peab parklate territoorium olema kindlasti kõva kattega. Keskkonnanahhinnangu koostaja kohaselt formeerub planeeringualalt suhteliselt väike sajuvee kogus. Arvestades linna sajuvee kaugust planeeringualalt on soovitus vesi immutada. Kuna lokaalpuhastid/õlipüüdurite seisukord on Tallinna Keskkonnaameti poolt raskesti kontrollitav, siis parklate sajuvee immutamist ei peetud vastavalt detailplaneeringu koostamise käigus tehtud koostööle võimalikuks.

Vastavalt hüdro-geoloogilisele hinnangule on järeldatud, et planeeringualale hoonete rajamisel ei teki nende vundamentide rajamisel probleeme põhjaveega. Kindlasti ei teki probleeme vaivundamendi kasutamisel. Vundamendi süvendi rajamisel võib märjal aastaajal sinna valguda mingil määral pinnasevett (sõltub eelkõige kaevise sügavusest), kuid need kogused võib lihtsalt kaevisest eemale pumbata ja immutada.

Uuringus on kinnitatud, et kavandatava tegevuse puhul võimalik oluline keskkonnamõju pinna- ja põhjaveele puudub.

8.5.3 Müra

Vt. DP lisad: Vaheleht 4 tehnilised tingimused ja uuringud lisa p. 9 Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine – Akukon OÜ.

Müra normtasemeid hindamise aluseks on Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 “Välisõhus leviva

müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud müra normtasemetega põhjal. Lasnamäe üldplaneeringu järgi on ala juhtotstarve Ek+b ehk korterelamute ala, ettevõtlike kõrvalotstarbega, mis kuulub KeM määrus nr 71 järgi II müra kategooriasse. Kuna detailplaneeringuga ei muudeta kehtivat üldplaneeringut, kehtivad alale II kategooria müra piirväärtuse normtasemed (müraüldliku hoone teepoolisel küljel on lubatud päeval 65 dB ja öösel 60 dB, ülejäänud detailplaneeringu alal päeval 60 dB ja öösel 55 dB. Liiklusrast põhjustatud müratasemetega hindamise (Akukon OY Eesti filiaal, 21.11.2016, töö nr 160995-1) põhjal ulatuvad teepoolisel küljel müratasemed päeval kuni 65 dB ja öösel kuni 60 dB.

Mänguväljaku alani ulatuvad päeval kuni 60 dB ja öösel kuni 50 dB müratasemed, mis jäävad madalamaks KeM määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud II kategooria liiklusrast piirväärtusest (päeval 60 dB ja öösel 55 dB). Narva mnt poolisel küljel võivad mänguväljakuni ulatuda päeval kuni 65 dB ja öösel kuni 55 dB müratasemed. Mänguväljak rajada võimalikult sisehoovi ning teedest eemale.

Planeeritud mänguväljakute alal leevendab müra Narva mnt poolt ka looduslik nõlv.

Ärihoone (kauplus) on ette nähtud Narva mnt ja Priisle tee poolsesse osasse, korterelamu paigutamisel järgida müraüldlikku - elamu on ette nähtud vastavalt hoonestusettepanekule võimalikult teest eemale - lahendus täpsustada ehitusprojektiga.

Põhiline müraallikas planeeritava alal on autoliiklus. Autoliiklusest tingitud müra vähendamiseks võiks hoone projekteerimisel kavandada kinniehitatud rõdusid. Akendena kasutada kolmekordset paketti. Akende helipidavusnõuded täpsustada vastavalt müraüldlikku tulemustele.

Planeeritava alani ulatuvad 2015 ja 2030 aasta liiklusrast alusel päeval kuni 64 dB müraüldlikku L_d samatugevustsoonid; öösel kuni 54 dB müraüldlikku L_n samatugevustsoon.

Hoone välispiirde heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga. Hoone fassaadidele mõjub päeval ajavahemikul Narva mnt pooltel 2030. A liiklusrast kohaselt liiklusrast L_{pA,eq} kuni 63 dB.

Tagamaks siseruumides kehtestatud liiklusrast normtasemetega täitmise, on vaja määrata hoonete fassaadidele mõjuvad liiklusrast tasemed, mille tulemusel saab kehtestada fassaadidele vastavad heliisolatsiooninõuded.

EVS 842:2003 põhjal tuleb ehitise välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid kui ruumide pööranda pindala on suurem kui 25 m².

Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab ≥ 50% välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Vastavalt müraüldlikku esitatud soovitusi täpsustatakse nõuded ja lahendused ehitusprojekti koostamise käigus.

Vastavalt Terviseameti kirjale 17.09. 2014 nr 9.3-1/6417 tuleb kaupluse hoone ja korterelamu projekteerimisel arvestada järgmisi põhimõtteid:

1. Kaubalaadimise ala kohale on teisel korrusel planeeritud kaupluse olme- või äriruumid või korterelamu panipaigad, et vältida korteri paiknemist liiga lähedale laadimisalale.
2. Müra põhjustavaid tehnoosadmeid ei tohi paigaldada kaupluse osa katusele, vaid ainult selleks projekteeritud ruumi, kus on ehituslikult võimalik tagada müra leviku piiramine.

Lähtuda lisaks ka atmosfääriõhu kaitse seadusest vastu võetud Riigikogu poolt 15.06.2016 ja Keskkonnaministri 16.12.2016 a määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise alused“.

8.6. Insolatsioon

Hoone projekteerimisel tuleb tagada insolatsiooninõuded vastavalt Vabariigi Valitsuse 26.01.1999 määrusega nr 38 kinnitatud "Eluruumide esitatavatele nõuetele" punktile 5, mis sätestab, et eluruumi igal-, töö ja magamistoal ning eraldi ruumis paikneval köögil, peab olema vähemalt üks lahtikäiv aken, mis annab võimaluse ruumide tuulutamiseks ning tagab nendes piisava loomuliku valgustuse. Arvestada samuti standardiga EVS 894:2008/ A2:2015 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides"

Ehitusprojektis tuleb tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

8.7 Ehitusgeoloogia

Täpsed ehitusgeoloogilised uuringud tellitakse ehitusprojekti koostamiseks.

9. SERVITUUDID (Servituudi vajadusega alad täpsustuvad ehitusprojektide koostamisel)

Krunt pos.1

1. Servituudi vajadus olemasolevale kõrgepingekaablile laiusega 2m ehk 1m kummalegi poole kaabli teljest võrgu valdaja kasuks
2. Servituudi vajadus planeeritud alajaama rajamiseks pindalaga ca 60 m², 2m alajaama seinast.
3. Servituudi vajadus olemasolevale sidekaablile laiusega 2 m ehk 1m kaabli teljest võrgu valdaja kasuks.
4. Servituudi vajadus planeeritud kütetorustikule laiusega 4m ehk 2m torustiku teljest võrgu valdaja kasuks
5. Servituudi vajadus planeeritud madalpingekaablile (tänavavalgustus laiusega 2m ehk 1m kaabli teljest) Tallinna linna kasuks
6. Servituudi vajadus planeeritud alajaama juurdepääsuteele laiusega 3m

Krunt pos.2

Servituudi vajadus olemasolevale sidekaablile laiusega 2 m ehk 1m kaabli teljest võrgu valdaja kasuks.
Servituudi vajadus planeeritud madalpingekaablile (tänavavalgustus laiusega 2m ehk 1m kaabli teljest)

Krunt pos.3

Servituudi vajadus olemasolevale sidekaablile laiusega 2 m ehk 1m kaabli teljest võrgu valdaja kasuks.
Servituudi vajadus planeeritud veetorule laiusega 4m ehk 2m toru teljest võrgu valdaja kasuks
Servituudi vajadus planeeritud kanalisatsioonitorule laiusega 4m ehk 2m toru teljest
Servituudi vajadus planeeritud sajuveetorule laiusega 4m ehk 2m toru teljest
Servituudi vajadused väljaspool planeeritavat ala:

Narva mnt 172 kinnistu

Kinnistu omanike vaheline servituudi vajadus
Servituudi vajadus planeeritud veetorule laiusega 4m ehk 2m toru teljest võrgu valdaja kasuks
Servituudi vajadus planeeritud kanalisatsioonitorule laiusega 4m ehk 2m toru teljest
Servituudi vajadus planeeritud sajuveetorule laiusega 4m ehk 2m toru teljest

Narva mnt 174/D1 kinnistu

Kinnistu omanike vaheline servituudi vajadus
Servituudi vajadus planeeritud kanalisatsioonitorule laiusega 4m ehk 2m toru teljest
Servituudi vajadus planeeritud sajuveetorule laiusega 4m ehk 2m toru teljest

Narva mnt 174/D2 kinnistu

Kinnistu omanike vaheline servituudi vajadus
Servituudi vajadus planeeritud kanalisatsioonitorule laiusega 4m ehk 2m toru teljest
Servituudi vajadus planeeritud sajuveetorule laiusega 4m ehk 4m toru teljest

Tänavaaalale (Priisle tee T1 kinnistule) jääb servituudi vajadus planeeritud veetorule laiusega 4m ehk 2m toru teljest võrgu valdaja kasuks
kanalisatsioonitorule laiusega 4m ehk 2m toru teljest
sajuveetorule laiusega 4m ehk 2m toru teljest
kütetorustikele laiusega 4m ehk 2m toru teljest

Märkus:

Servituudi ulatused on määratud vastavalt kehtivatele määrustele kaitsevööndite kohta:

10. TULEOHUTUS

Rajatavad hooned võivad kuuluda minimaalselt tulepüsivusklassi TP1. Tuletõrje vesi saadakse planeeritud tuletõrjehüdrantidest.

Projekteerimise aluseks on Vabariigi Valitsuse määrus 02.06.2015 nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.“

Juhul kui realiseeritakse detailplaneeringuga antud maksimaalne ehitusõigus, siis projekteerimisel arvestada Eesti Standardiga EVS-812:2011 Ehitiste tuleohutus Osa 8: Kõrghoonete tuleohutus.

Vastavalt hoone kubatuurile on ette nähtud väline tuletõrjevee vajadus 25 l/sek. Sisemine tuletõrjevee vajadus on täiendavalt 15l/sek. Tuletõrjevee vajadus kokku 40 l/sek. Konkreetsed mahud täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

11. VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimise lahendus on antud detailplaneeringu põhijoonisel. Lahendust täpsustatakse ehitusprojektiga.

Väljastada tuleb naaberkinnistute niiskusrežiimi halvendamine. Haljasaladel, mis külgneb naaberkinnistutetega ja olemasoleva teega korrigeeritakse maapinna kõrgusi minimaalselt. Kergliiklusteedelt

juhtida sajuvesi kalletega haljasalale.

12. TEHNOVÕRGUD

12.1 VESI, KANALISATSIOON, KÜTE

12.1.1 Üldist:

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest standarditest ja vajadusel rakendada tehnovõrkude kaitsemeetmeid. Tehnovõrgu kitsenduse ulatuse määramisel lähtuda minimaalsest tehnovõrkude kauguse normatiivist (kaugused ehitistest, tehnovõrkudest ja puudest võraga kuni 5,0m) EVS 843:2003 osa 11. Tehnovõrgud, samuti Majandus-ja taristuministri määrus nr 73 25.06. 2015

Keskkonnaministri määrus nr 76 16.12. 2005 ja Kraavi- ja veekaitsevöönd - vastavalt Veeseadusele § 29 Katenditelt koguneva veekoguse määramiseks võetakse aluseks "EVS 846:2003 Kinnistu Kanalisatsioon" punkt 5.2 sajuvee arvutusaravool, millega arvestatakse erinevate pinnakatete äravoolutegureid, nende pindala ning vihma intensiivsust. Trassi valdajale peab olema tagatud juurdepääs.

Lahenduse koostamisel aluseks olevad tehnilised tingimused:

- Telia Eesti AS tehnilised tingimused NR 27179125
Vaheleht 4: tehnilised tingimused ja uuringud 1)
- AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused PR/1645383-1
Vaheleht 4: tehnilised tingimused ja uuringud 3)
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 246190
Vaheleht 4: tehnilised tingimused ja uuringud 3)
- AS Utilitas Tallinn tehnilised tingimused nr 21300-01-16/30
Vaheleht 4: tehnilised tingimused ja uuringud 4)

12.1.2 Olmekanaliseerimine ja veevarustus ja sademevee lahendus

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus koostatakse vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele (**vt DP Lisad Vaheleht 4: tehnilised tingimused ja uuringud 2**) tehnilistele tingimustele 02.09.16 PR/1645383-1.

Kinnistu detailplaneeringu koostamisel on aluseks ka ETP Grupp töö nr 1141 „Narva mnt 170 kinnistu detailplaneering“ ja Peep Moorasti poolt koostatud Priisle tee 2 kinnistu detailplaneering.

Kinnistule olme- ja tulekustutusvee tagamiseks (48 m³/d ; 25l/s) ringistatakse Läänemere tee d150 ja Priisle tee d110 mm ühisveetorustikud.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne Reovee (45 m²/d) eelvooluks on Läänemere tee dn 500 mm reoveetorustik ning sademevee ja drenaaži eelvooluks on Läänere tee dn 1200 mm sademevee kollektor. Detailplaneeringus on näidatud VK võrkude ehituse mahud kuni olemasolevate vee – ja kanalisatsioonitorustikeni.

Sajuvee ja kanalisatsioonitorustike ühenduskoht olemasolevate torustikega jääb Läänemere tee ja Priisle tee ristmikule ca 360 m kaugusele planeeritavast alast. Detailplaneeringuga on kavandatud VK liitumispunktid 1m kaugusele Priisle tee poolsest kinnistu piirist avalikul maal.

Ehitusprojektiga tagada sademevee ühtlustamine. Tinglikult puhtad sademeveed immutatakse võimalusel pinnases. Kuna sajuvee torustike rajamine planeeritavale alale on kulukas ning vältimatu parklast sajuvee ärajuhtimisel, siis täiendavaid immutusplottide rajamise otstarbekus vaid katusele sajuvee osas majanduslikust küsitav.

Ehitusprojektis näha ette parkimiskeldri põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimise ja avataud parkimisplatside regulaarne kuivpuhastamine ja reostunud sademevee lokaalne puhastamine enne ühisvõrku jõudmist.

Detailplaneeringus antud VK võrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

12.1.3 Soojavarustus

Planeeritav ala jääb Tallinna kaugkütte piirkonda. Kütelahendus on koostatud vastavalt AS Tallinna Küte tehnilistele tingimustele 29.09. 2016 nr 21300-01-16/30. (**Vt DP lisad: Vaheleht 4: tehnilised tingimused ja uuringud 4**) Detailplaneeringu mahus koostatud soojatorustiku lahendus on koostatud vastavalt tehniliste tingimuste juures oleva skeemi alusel ja vastavalt perspektiivsele DEM Projekt OÜ lahendusele töö nr: 422718.

Detailplaneeringuga on kavandatud soojatorustiku liitumispunkt 1m kaugusele planeeritava kinnistu piirist.
Arvestuslik soojuskoormus on esialgselt järgmine

Küte 250 kW
Ventilatsioon 200 kW
Soe tarbevesi 450 kW
Kokku 900 kW
Küttelahendus ja konkreetse mahud täpsustakse ehitusprojektiga.

12. 2 ELEKTRIVARUSTUS, SIDE JA TÄNAVALGUSTUS

12.2.1 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 246190

(vt DP Lisad: Vaheleht 4: tehnilised tingimused ja uuringud 3))

Planeeritava alajaama toide on ette nähtud sisselõikega keskpinge kaablis nr. 12808.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga on ette nähtud planeeritava alajaama baasil, nähes ette liitumiskilbid peakaitsetega 3x315A planeeritava alajaama seina äärde. Elektrilevi OÜ rajatava alajaama maa ja alajaama ruumide kasutamiseks on määratud vajalik servituudiala. Alajaama hoone ehituslikud kulud kannab Tellija.

Koostatava detailplaneeringuga on määratud planeeritaval alajaama asukoht, servituudialad ning orienteeruvad kaablite asukohad. Ehitusprojektiga võib alajaama asukohta täpsustada. Alajaama asukohta võib vastavalt tehnilistele tingimustele näha ette ka hoone mahus – sellisel juhul täpsustatakse asukoht ja asukohaga seotud servituudialad ehitusprojektiga. Sisseehitatud alajaama korral peavad trafo- ja jaotlaruumide ukse avanema tänavale / parkla korrusele ning alajaama ruumide kohal asuval korrusel ei tohi paikneda eluruumid. Elektrivarustus täpsustatakse ehitusprojektiga.

12.2.2 Sidevarustus

Sidelahendus koostatakse vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr TT **NR: 27179125**.

(Vt DP Lisad: Vaheleht 4: tehnilised tingimused ja uuringud 1)) Detailplaneeringule on kantud liinirajatiseid. Planeeritaval alal paiknevad Telia sideliinirajatiseid. Sidekaevude nr.8493 ja 8494 vahel on välja ehitatud 4-avaline sidekanalisatsioon. Sidekaevust nr.8494 kulgevad Priisle tee ääres Teliale kuuluvad optiline ja vask maakaabel. (vt. tehnilised tingimused Lisa 1).

KKS tüüpi sidekaevude muutmise vajadus täpsustada ehitusprojektiga.

Planeeritava hoonestuse alla jäävad 2 sidemaakaablit on kasutusest kõrvaldatud. Kuna planeeritavale alale jääb sidekaev 8494, siis kinnistusesesed kaablid projekteeritava hooneni sidekaevust 8494 nähakse ette ehitusprojektiga. Projekteeritavad ja olemasolevad sidekaevud jäävad kinnistu sisesele parkimisalale. Näha ette kõik meetmed olemasolevate Telia liinirajatiste kaitseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus, tagada normatiivsed sügavused. Teliale kuuluvate liinirajatiste võimalik väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine toimuvad tellija kulul, vastavalt "Asjaõigusseaduse Rakenduseseadusele § 15".

Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Telia poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

Sidelahenduse täpsustatakse ehitusprojektiga.

12.2.3 Tänavavalgustus

Detailplaneeringuga ette nähtud Narva mnt 170 ja 170a kinnistute pikkuse ulatuses Narva mnt ääres olemasolevate tänavavalgustuse õhuliini likvideerimine ja asendamine uute valgustitega maakaabli toitel. Lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga. Projekteerimiseks tellida tehnilised tingimused.

Priisle tee poole on planeeritud tänavavalgustus on ette nähtud osaliselt tänavavalgustuspostidega, hoonega külgnevas teelõiguses võib tänavavalgustuse paigaldada hoone külge. Lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.

13. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Kuritegevuse riske vähendavad abinõud on valitud standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine.

Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine soovitude hulgast.

Projekteeritavate hoonete esimestele korrustele paigaldada sissemurdmisele vastupidavad ukse- ja aknaraamid.

Hoonete avatäidetele juurdepääsud valgustada krundisiseselt.

Valve- ja signaalsüsteemid.

Naabrivalve

14. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

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.

14.1 Arhitektuurinõuded

Pos. 1

Hoonestuslaad	Kauplus ja korterelamu blokeeritud
Viimistlusmaterjalid	Kivi, puit, metall, klaas, betoon - Monteeritava raudbetoonelement hoone puhul kasutada erineva viimistlusega betoonpindu (näit: osaliselt struktuurne vormipind vmt)
Katusekalle	0-10°
Korruselisus	11/-1
Piirded	Piirdeta. Võimalik metallpiire kuni 2m kõrge kaupluse majandusõue ümber.

Kaupluse hoone kohale kavandada katuseterrass /turvalisuse eesmärgil kavandada terrassi ümber piire. Hooned projekteerimisel arvestada linnaehituslikult sobiva nurgalahendusega, mis looks visuaalse aktsendi.

Nõuded alajaama ehitamiseks

Hoonestuslaad	lahtine
Viimistlusmaterjalid	Betoon sobivas viimistluses hoonega
Katusekalle	0-10°
Korruselisus / kõrgus	1
Piirded	Piirdeta.

Nõuded prügimaja ehitamiseks

Hoonestuslaad	lahtine
Viimistlusmaterjalid	Puit, betoon või metallvõre
Katusekalle	0-10°
Korruselisus	1
Piirded	Piirdeta.

Krunt pos. 2

Krunt on kavandatud suurusega 568 m² sihtotstarbega transpordimaa kergliiklustee rajamiseks. Krunt on ette nähtud munitsipaliseerida.

Krunt pos. 3

Krunt on kavandatud suurusega 216 m² sihtotstarbega transpordimaa kergliiklustee rajamiseks. Krunt on ette nähtud munitsipaliseerida.

- Uushoonetus peab väärtustama nii oma mahult kui arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda.
- Kavandatav uushoonetus peaks arhitektuurilt ja mahult olemasolevast erinevama ning täiendama seda uute elukeskkonna kvaliteetidega.
- hinnang reklaamkandja asukohale ja kõrgusele antakse ehitusprojekti staadiumis, lähtudes hoone arhitektuursest lahendusest ja reklaamkandja visuaalsest mõjust avalikus ruumis.
- Ehitusprojekti mahus esitada haljastuse lahendus. Haljastuse lahenduse koostamisel kaasata maastikuarhitekt. Kauplusehoone ja korterelamu ümber kavandada kvaliteetne haljastatud õueala.
- Elamu projekteerimisel ja ehitamisel rakendada Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. „Kaitse müra eest“
- Keskkonnaministri 16.12.2016 a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme

mõõtmise, määramise ja hindamise alused“.

- Korterelamu projekteerimisel ja ehitamisel rakendada:
EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.
Eesti standardi EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõudeid.
Atmosfääriõhu kaitse seadus vastu võetud Riigikogu poolt 15.06.2016
- Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 kinnitatud “ Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus.“
- Äripindadega korterelamu ehitusprojekt koos haljastuse ja mänguväljakute lahendusega kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga. Ehitusprojektis käsitleda liiklusmüra ja kaupluse seadmete müra leevendamise tehnilisi lahendusi. Kaaluda kaubandushoone kinnise laadimisala rajamist, et vähendada veelgi kauba laadimisest tulenevat mürahäiringut eluruumides.
- Parkimiskeldri põrandavesi tuleb juhtida reoveekanalisisatsiooni.
- Ehitusprojekti koostamisel täpsustada prügikonteinerite asukohta

14.2 NÕUDED TEHNOVÕRKUDE PROJEKTEERIMISEKS

Enne ehitusprojektide koostamist tellida uus topo-geodeetiline alusplaan ning ehitusgeoloogilised uuringud. Tehnovõrkude projekteerimiseks tellida võrguvaldajalt täpsustatud tehnilised tingimused

- Vastavalt võrguvaldaja Telia Eesti AS –tingimustele (vt **Vaheleht 3 Kooskõlastused ja koostöö lisa 9**)

Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevõndis tegutsemise eeskirjast;

Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised

Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused Tööjooniste koostamiseks.

- Vastavalt võrguvaldaja Elektrilevi OÜ (Tänavavalgustus)- AS tingimustele vt Kooskõlastused ja koostöö lisa 10
Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Vastavalt Elektrilevi OÜ tingimustele (Elektrivarustus) vt Kooskõlastused ja koostöö lisa 11) -
Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping
- **Vastavalt Utilitas OÜ** tingimustele (**vt Vaheleht 3 Kooskõlastused ja koostöö lisa 12**)
Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks on vaja taotleda UT konkreetseid tehnilised tingimused.
Järgmises projekteerimisetapis on vaja täiendada soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja – pikkused.
Lisaks teatame, et UT on väljastanud tehnilised tingimused Kuukressi tee 1, 3, 5, 7, 9 kinnistutel kavandatavate hoonete liitumiseks kaugküttega (lisatud väljastatud tehniliste tingimuste järgse soojustorustiku kulgemisjoone skeem). Kuukressi tn arenduse realiseerumise ajakava ei ole täna veel teada, ent ajakavade sobivuse korral oleks järgmises projekteerimise etapis võimalik kaaluda Narva mnt 170 detailplaneeringuga kavandatava hoonestuse soojusvarustuse lahendamist Kuukressi tn ühendustorustiku kaudu.
- **Vastavalt Tallinna Vesi OÜ nõuetele (vt Vaheleht 3 Kooskõlastused ja koostöö lisa 13)**
Enne järgnevat projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused. -
Järgmistele projekteerimisstaadiumitele saab AS Tallinna Vesi arvamusi väljastada peale planeeritavatele üvk-torudele notariaalsete servituutide seadmist.
- Vastavalt Tallinna Keskkonnaameti tingimustele (**vt Vaheleht 3 Kooskõlastused ja koostöö lisa 8**). Äripindadega korterelamu ehitusprojekt koos haljastuse ja mänguväljakute lahendusega kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga. Ehitusprojektis käsitleda liiklusmüra ja kaupluse seadmete müra leevendamise tehnilisi lahendusi.
- Järgida Vt p. **8.5.1 Radoon**

Detailplaneeringu mahus on tellitud Radooni mõõdistamise raport (**vt DP lisad: Vaheleht 4 tehnilised tingimused ja uuringud lisa nr 6**), mille on koostanud Radoonitõrjekeskus.

14.3 Terviseameti kooskõlastusest tulenevad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

1. Elamute siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.
2. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi planeeritaval elamualal ning teistel lähedusse jäävatel elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud vastava mürakategooria tööstusmüra sihtväärtust.
3. Ehitusaegsed müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.02.2016 a. määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeMmäärus nr 71) lisas 1 kehtestatud normtasemeid.
4. Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu-ja bürooruumides“.

Siseruumidestagadaradoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

15. PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	1,18 ha
Kavandatud kruntide arv	3
Planeeritud parkimiskohtade arv	147
Kavandatud hoonestustihedus	9600/7043 = 1,36
Kavandatud korterite arv	76
Kruntide näitajad on esitatud detailplaneeringu põhijoonisel	DP-2

16. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA – SEISUKOHTADELE

16.1 Narva mnt 170 // Priisle tee 1 ja Narva mnt 170a//Priisle tee 3 kinnistute detailplaneeringu algatamise korralduse lisatingimused (vt vaheleht 2 menetluskumendid lisa 4).
Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Narva mnt 170 // Priisle tee 1 ja Narva mnt 170a//Priisle tee 3 kinnistute detailplaneeringu algatamise korralduses menetluskumendid lisa 4. esitatud lisatingimustega:

1. Täpsustada Narva mnt äärne ehitusjoon.

Olemasolev hoonestus Narva mnt ääres planeeringuala vahetus läheduses puudub. Narva mnt äärde tänava maa-alale on kavandatud tänavahaljastus ning istutatavate puude kaugus krundi pos1 kavandatud hoonestusalast jääb min 5 m kaugusele.

Narva mnt 172 kinnistule kavandatud lahendus ei ole algatatud ning on koostatud enne Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kehtestamist. Narva mnt 172 algatamise eelset lahendust ei ole hetkel mõistlik ehitusjoonte kauguse arvestamisel aluseks võtta,

Täna on koostamisel Narva mnt 174 a kinnistu detailplaneering, millega on määratud kavandatava hoonestuse kaugus Narva mnt-st. Arvestades hoonestuse paiknemise kaugust Narva mnt-st on see võrreldav Narva mnt 170/Priisle tee 1 ja Narva mnt 170a/ Priisle tee3 kinnistu detailplaneeringuga.

2. Täpsustada Priisle tee äärse kergliiklustee asukohta. Kergliiklustee eraldada sõiduteest haljasribaga. Kergliiklustee peaks jääma linna maale, vajadusel planeerida transpordimaa krunt.

Kergliiklustee asukoht on täpsustatud. Sõidutee on eraldatud kergliiklusteest haljasribaga.

Kergliiklustee tarbeks on kavandatud transpordimaa krundid pos: 2 ja 3, mis on ette nähtud anda linnale.

3. Narva mnt ja Priisle tee äärse tänavahaljastuse rajamisel arvestada, et saaks kavandada alleestruktuuriga tänavahaljastuse (leht-või okaspuud) ehk kaks rida puid.

Planeeringuga on kavandatud tänavahaljastus nii Narva mnt kui Priisle tee äärde. Lähtuvalt olemasolevast sõidutee asukohast, kavandatavast kergliiklusteest ja tehnovõrkude lahendusest Priisle tee ääres ja olemasoleva kergliiklustee paiknemisest Narva mnt ääres on kavandatud Priisle tee äärde sakilise struktuuriga tänavahaljastus, kuna kaherealise allée jaoks ei ole ruumi arvestades

vajadust planeerida ka kergliiklustee ja tehnovõrgud, mida komplitseerib olemasoleva tänavaruumi laius ning maapinna kõrguste vahe tänavaruumi ja Priisle tee äärsete kinnistute vahel.
Narva mnt ääres on kavandatud samuti 1 puuderida olemasoleva Narva mnt äärse kergliiklustee ja sõidutee vahele.

4. Maapinnaga ühendatud haljastuse osakaaluks kavandada vähemalt 30%

Koostatud planeeringu lahendusega on ette nähtud krundile pos. 1 tagada ehitusprojektiga min 30% haljaspinda.

5. Planeeritaval alal näidata elanike puhkealaks ja mänguväljakuks sobiv asukoht.

Planeeritav ala on jagatud arvestades hoone paiknemist kinnistu keskel tinglikult pooleks. Elanike puhkeala ja mänguväljak on kavandatud kinnistu ida küljele.

6. Eesti Geoloogiakeskuse andmetel jääb planeeritav ala kõrge radoonitasemega piirkonda. Tegelik radoonitaseme selgitamiseks tellida radooniuuring ning näha ette radooniohutuse hoone projekteerimisnõuetega arvestamine.

Detailplaneeringu mahus on tellitud radooniuuringud vt seletuskiri p. 8.5.1

7. Käsitleda magistraaltänavava müra ja selle leevendamiseks tulenevaid meetmeid

Vt seletuskiri p. 8.5.3

8. Tellida hüdrogeoloogiline ekspertiis, et selgitada piirkonna põhjaveežiimi muutuste ulatus ja põhjavee reostusohu vältimise kaitseabinõud ning anda hinnang vundamendikaevise ehitustööde ajal väljapumbatava vee koguse ja eelvoolu vastuvõtmise kohta.

Vt DP mahus tellitud uuringud Lisa 4 tehnilised tingimused ja uuringud nr 7 lk. 10 Tallinnas Narva mnt 170/ Priisle tee 1 ja Narva mnt 170a/ Priisle tee 3 kinnistule detailplaneeringuga kavandatud tegevuse hüdrogeoloogilised tingimused ja müra tingimused. Keskkonnaagentuur Viridis. Eeldatavalt ei teki vundamentide rajamisel proleeme põhjaveega.

9. Tinglikult puhas sademevesi ning lokaalpuhastis eelnevalt puhastatud parklaala sademevesi immutada pinnasesse, vajadusel paigaldada äravoolu ühtlustusmahuteid, immutus-plokke või vahemahuteid. Keldriparkla põrandavesi juhtida reoveekanalisatsiooni.

Vt seletuskiri p.12.1.2 Detailplaneeringus on esitatud nõue „Ehitusprojektis näha ette parkimiskeldri põrandavesi juhtida reoveekanalisatsiooni ning avataud parkimisplatside regulaarne kuivpuhastamine ja reostunud sademevee lokaalne puhastamine enne ühisvõrku jõudmist.

10. Esitada elu- ja ärihoone soojusvajadus ning soojusvarustuse põhimõtteline lahendus.

Soojavarustus. Elamu on ette nähtud ühendada kaugküttega.

11. Korterelamute maksimaalseks korruselisuseks näha ette kuni 10 korrust, sealhulgas tehniline korrus.

Detailplaneeringu mahus on koostatud linnaruumiline analüüs, kus on näidatud Priisle tee äärse hoonestuse kõrgus, mis varieerub 4-11 korruse osas. Kuna kinnistu asukoht ja situatsioon linnaruumis on analoogne Priisle tee 4 kinnistul olemasoleva 11-12 korruselise korterelamuga, on ka Narva mnt 170/Priisle tee1 ja Narva mnt 170a/ Priisle tee 3 ehitusõigusega antud võimalus kuni 11 korruselise hoone kavandamiseks.

12. kujundada linnaehituslikult sobiv lahendus (nurgalahendus) kinnistu Narva mnt ja Priisle tee poolisel alal.

Arvestades kinnistu kolmnurkset kuju on hoonestusmaht paigutatud ristmiku teravnurgast eemale, et saavutada võimalikult optimaalse kuju ja suurusega hoonestusala. Tervanurga poole on ette nähtud haljastatud parkimisala koos kaupluse sissepääsuga, mis peab olema avatud ja hästi nähtav. Laadimisala on paigutatud haljastusega varjatult Narva mnt pool poe esise suhtes veidi nurga taha, et see linnaruumiliselt ei domineeriks.

Elamu koos mänguväljakute ja siseõuega jääb ristmikust võimalikult eemale, mis järgib ka mürauuringut st paiknedes suures osas tänavamüra suhtes võimalikult vaiksuses osas.

13. teha koostööd Tallinna linna ehitismääruse § 14 lg 2 loetletud isikutega, Tallinna Transpordiametiga, Tallinna Kommunaalametiga, Tallinna Linnavaraametiga, Päästeametiga ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

Planeeringu koostamise käigus on nõuetekohane koostöö tehtud.

16.2 PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE

- Elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna kavandamine

Detailplaneeringuga antakse ehitusõigus nii avaliku ruumi/äriefunktsiooni näol kui ka elamisfunktsiooni kavandamiseks. Kavandatav ehitusõigus on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringus ette nähtud mahtudega. Planeeritaval alal tagatakse Narva mnt 170 kinnistul min 30% ulatuses haljaspinda. Kavandatava korterelamu puhkeala koos mänguväljakute on arvestades hoone paiknemist planeeritaval alal on eraldatud ning planeeritud kinnistu ida ossa.

Nii Priisle tee kui Narva mnt äärde on kavandatud tänavahaljastus.

- Võimaliku tõmbekeskuse ja linnaehitusliku dominandi kavandamine Priisle tee ja Narva mnt ristumiskohta.
Kõrgema hoone kavandamisega antakse võimalus luua linnaruumiline efektne dominant Narva mnt ja Priisle tee ristmikule. Hoone ehitusala arvestab kinnistu kuju, suuruse ning liikluskorralduse lahendusega. Kavandatava hoonestuse kõrgus on võrreldav Läänemere tee ja Priisle tee ristmikul paiknevate hoonetega.
- Heakorrastamata kinnistute sihtotstarbelisse kasutusse võtmine ja seeläbi tänavaja- ja linnaruumi korrastamine sh roheline võrgustiku väljaarendamine
Olemasolevad sisuliselt kasutusest väljas krundid võetakse kasutusse ning seeläbi korrastub tänavaruum. Sisuliselt olemasolevale tühermaale rajatakse lisaks hoonestusele haljastust nii tänavahaljastuse kui kinnistuisese madal ja kõrghaljastuse näol.
- Toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine.
Lisaks võimalusele kavandada silmatorkav uushoonestus rajatakse kergliiklusteed, mis ühendavad kõrvalasuvaid erinevaid elamukvartaleid. Samuti rajatakse uued tehnovõrkude ühendused, mis planeeritaval alal puuduvad.

16.3 PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS LASNAMÄE ELAMUALADE ÜLDPLANEERINGULE

Planeeringus kavandatud kasutusotstarbed ärimaa ja elamumaa on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga, mis näeb planeeritaval alal ette korterelamuala ettevõtlusala kõrvalfunktsioonina. Hoonestusalade paigutamisel ja hoonete kõrguse määramisel 11 maapealset korrust on arvestatud linnaehitusliku situatsiooniga. Otsesed naabrid on Priisle tee pool on vastavalt 5 ja 9 korruselised. Kontaktvööndisse jääb ka Priisle tee 1b kinnistu detailplaneering, mis sarnaselt koostatava detailplaneeringu asukohana (kvartaalse nurgalahendus) paikneb samuti ristmikul ning millega on antud ehitusõigus 11 korruselise korterelamu rajamiseks.

Planeeringuga kavandatud hoonestus vastab kontaktvööndis paiknevatele olemasolevatele ja planeeritud kruntide hoonestustihedusele.

Detailplaneeringuga on kavandatud tänavahaljastus Priisle tee äärde ja Narva mnt äärde. Lisaks on planeeritud nii kõrg- kui ka madalhaljastust.

Lasnamäe elamualade üldplaneering näeb planeeritaval alal ette parklinnaala, kus nõutud haljastuse osakaal krundil on 30%. Koostatav detailplaneering arvestab esitatud nõudega.

Detailplaneeringu koostamisel on arvesse võetud algatamise lahenduses esitatud tingimusi. Korruselisuse osas (11 korrust) on tehtud ettepanek, milles on arvesse võetud linnaehituslikku situatsiooni ning lähiala hoonestust.

Lasnamäe elamualade üldplaneering	Krunt nr 1
Hoonestustihedus 1,5	Kavandatud hoonestustihedus 1,36
Haljastuse osakaal 30 %	Kavandatud haljastuse osakaal 30%
<u>Maa-ala kasutus</u> Korruselamumaa ettevõtlusala kõrvalfunktsiooniga	<u>Kavandatavad sihtotstarbed</u> Korruselamumaa ja ärimaa (kaubandus- teenindusfunktsioonina)

16.4 PLANEERINGUGA KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE.

Kuna Narva mnt 170//Priisle tee 1 ja Narva mnt 170a//Priisle tee 3 detailplaneeringus kavandatakse üks kuni 11 maa-pealse korruse ja 1 maaaluse korrusega äri- ja eluhoone, siis vastab kavandatud hoone funktsioonilt ja mahult (ehitustihedus) planeeringuala kontaktvööndis paiknevatele olemasolevatele hoonetele. Olemasolevate korterelamute piirkonnas täiendab planeeritud kaubandusfunktsioon hetkel valdavalt monofunktsionaalset elamispiirkonda. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt ei ole tegemist Keskkonnamõju

hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg-s 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusega, ning lähtuvalt seaduse § 6 lg 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määrusest nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu”, ei ole käesoleva detailplaneeringu puhul vaja kaaluda keskkonnamõju hindamise vajalikkust ega koostada eelhinnangut;

Planeeringulahenduse realiseerumine ei mõjuta piirkonna mürafooni. Ajutist häiringut võib põhjustada ehitustegevusega kaasnev müra. Peale ehitustegevuse lõppu lisandub olemasolevale liikluskoormusele olemasoleva elamu ja ärihoone kasutajatega seotud sõiduautode liikluskoormus, mis arvestades olemasolevat liikluskoormust ei ole väga suure mõjuga.

Kavandatud lahendus ei oma negatiivset mõju linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele. Lisaks planeeritav ala heakorrastatakse ning rajatakse tänavahaljastust nii Priisle tee kui Narva mnt äärde.

Arvestades, et Narva mnt 172 kinnistule on üldplaneeringu kohaselt ette nähtud samuti korruselamuala on Narva mnt 170//Priisle tee 1 ja Narva mnt 170//Priisle tee 3 kinnistule kavandatud avaliku kasutusega kaupluse parkla Narva mnt ja Priisle tee ristmiku poole ning privaatsem ala korterelamu õu koos parkimise, mänguväljakute ja puhkealaga Narva mnt 172 kinnistu pool.

16.5 KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE:

Avalikes huvides on planeeritud 2 transpordimaa krunti pos.2 ja pos.3, mis on ette nähtud avalikuks kasutamiseks ning antakse linnale. Kavandatud kergeliiklusteed ühendatakse olemasolevatel, kavandatakse uued jalakäijate ühendused ning jalgsi juurdepääs kavandatud kaubandusfunktsioonile on tagatud nii Kose elamurajooni elanikele kui ka Priisle tee ja Läänemere tee äärsetele korterelamu elanikele. Planeeringu kavandamisel on järgitud, et tagatud oleks avaliku ruumi ja elufunktsiooni võimalik eraldi toimimine. Hoonestusala on paigutatud kinnistu keskele. Hoone Narva mnt ja Priisle tee ristmiku poolsesse osasse jääb kaupluse parkla, mis on pigem avaliku kasutusega ning kinnistu idapoolne külg jääb korterelamu õuealaks ja korterelamule vajalikeks juurdepääsudeks. Õueala jääks perspektiivselt seotuks võimaliku korruselamurajooni arendusega Narva mnt 172 kinnistul.

Seni kasutusest väljas olevate kinnistute rajamine suurendab piirkonnas sotsiaalset kontrolli, mis omakorda tõstab turvalisust ja vähendab kuritegevuse riske. Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur” soovitude alusel.

Arhitekt: Kätlin Mänd