

SELETUSKIRI

1. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHT. (vt. Situatsiooniskeem; Detailplaneering - Joonised)

Planeeritav ala paikneb Lasnamäe keskosas Mustakivi tee ja elamumassiivi vahelises vööndis. Mustakivi tee on maa-ala lääne küljel. Põhja küljel on 2-korruseline äri-/tootmishoone. 5- ja 9-korruseliste elamutega ala jääb ida poole. Lõuna pool on lage Mustakivi tee-Osmussaare tänava-Mahtra tänava ristmikuala.

2. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.

Planeeringu realiseerumisel omandab antud kvartal linnalikuma iseloomu. Mahtra tänava pool asendub vaade majadusõuele tänavale avatud ärihoonega, mis muudab tänavaruumi atraktiivsemaks. Mahtra tn ja Osmussaare tn ristmikul muutub liikluskorraldus ja tänavaruum selgemaks. Maa-ala lõuna küljel asendub kasutuseta lage haljasala küll suuremas osas parklaga, kuid kõnniteede äärde Mustakivi teel, Osmussaare ja Mahtra tänavate ääres lisanduvad haljasvööndid puuderidadega.

Detailplaneeringu kavandamise eesmärk.

Mahtra tn 30a ja 30b kinnistute detailplaneeringu eesmärgiks on tootmismaa sihtotstarbega Mahtra tn 30a ja 30b kinnistute piiride muutmisel ühe äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundi ja ühe ärimaa sihtotstarbega krundi emoodustamine ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine kuni 3-korruselise ärihoone ning 4-korruselise äri- ja tootmishoone ehitamiseks. Lisaks määratakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

3. PLANEERINGUS KAVANDATU. (vt. Põhijoonis; Detailplaneering - Joonised)

Planeeritud maa-ala krundijaotus.

Mahtra tn 30a ja 30b kinnistud krunditakse ringi. Krundile nr 1 (Mahtra tn 30a) jääb olemasolev hoone. Planeeritav hoone jääb krundile nr 2 (Mahtra tn 30b). Lisaks liidetakse krundile nr 1 parkla rajamiseks osa Mahtra tn T1 kinnistust.

Krunt nr 1

Krundi suurus on 7818 m².

Sihtotstarve äri-/tootmismaa 25%/75%.

Krunt nr 2

Krundi suurus on 2754 m².

Sihtotstarve ärimaa 100%.

Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Krunt nr 1

Planeeritud hoonestusala lähtub krundil säilivast hoonest. Tänavapoolsetel külgedel (edela ja kagu külgedel) järgib hoone seinu, hoovipoolsetel külgedel lähtub väljaulatavate hooneosade joonest (välitrepid). Lisaks on võimalus rajada galerii säiliva ja krundile nr 2 planeeritud hoone vahele. Lammutatakse õueala sissesõiduteele ette jääv 1-korruselise hooneosa. Planeeritud on tagasiastega 4.korrus. Hoone kagu küljele kuni võib rajada kõnnitee laiuse varikatuse.

Krunt nr 2

Planeeritud hoonestusala lähtub loode küljel krundi nr 1 hoone joonest, edela ja lõuna külgedel sissesõidutee ja õueala joontest. Ida küljel on aluseks võetud loode küljega ristuv joon, mis võimaldab optimaalse suurusega hoone rajamist sulgemata kaugvaate võimalust ka Mahtra 30 korterelamu läänepoolsest otsast. Hoonestusala võimaldab rajada ülemisi korruseid üleastuvatena ida küljel kõnnitee ja ka osalt parkla kohale ning edela küljel õue kohale tagades all piisavad kõrgused inimestele ja autodele (vastavalt 3 ja 4,5 m). Hoone võib olla kuni 3-korruseline. Näiteks on võimalik lahendus, kus Mahtra tänava pool on kaks kõrgemat korrust ja hoovipoolset küljel kolm madalamat korrust hoone ühtse üldkõrguse mahus. Krunt nr 1 ja 2 hoonete vahele võib siseõue kohale rajada ühendusgalerii.

Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.

Krunt nr 1

Algselt oli hoone õmblustsehh. Aja jooksul on lisandunud algse tegevuse pinnavajaduse vähenedes (rendipindadele) muid tegevusi. Hoones säilivad praegused tegevused. Ajas võivad olla muutuvad. Praegult tegutsevad hoones näiteks õmblustsehh koos kontoriga, naistepesu kauplus, bürooruumid, catering, mikroteritus, pagar, kiirabi tugipunkt jms. Hoone 1.korrusele, tänavapoolsetele edela ja kagu külgedele, on soovitatav rajada äripinnad.

Hoone põhiosa on 3-korruseline, väiksem 4.korrus tagasiastega.

Suurim ehitusalunepind 3200 m².

Hoonete arv krundil 1.

Hoone suurim kõrgus maapinnast 14,0/18,0 m (abs. 54.50/58.50).

Krundi hoonestustihedus 1,28.

Krunt nr 2

Hoonesse on võimalik rajada büroosid, teenindusettevõtteid jms.

Planeeritav hoone on kuni 3-korruseline.

Suurim ehitisealunepind 1450 m².

Hoonete arv krundil 1.

Hoone suurim kõrgus maapinnast 10,5 m (abs 50.50).

Krundi hoonestustihedus 1,09.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted.

Maa-alal maapinna reljeef on välja kujunenud. Planeeritud tegevusega muutuvad kõrgusmärgid vähesel määral ($\pm 0,15$ m).

Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.

Mahtra 30a ja 30b kinnistute põhja-kirde osas on iluaed, kus kasvab noori puid-põõsaid (vt. Seletuskiri olemasoleva puittaimestiku ja haljastuse ning selle seisundi kohta; Detailplaneering - Uuringud). Planeeritud uue hoone ja parkla (krunt nr 2) alla jäävad puud-põõsad on kavandatud ringi istutada kruntide loode külgedel olevatele haljasaladele. Maha võetakse üldse kaheksa puud, neist üks puu, mille rinnasdiameeter on suurem kui 8 cm. Need on hinnatud IV väärtusklassi kahjustustest tingitud halva seisundi tõttu, või võrsetekkelisuse tõttu (harilik jalakas).

Planeeritava hoone ja parkla alla jäävatest puudest ja põõsastest istutada ümber esmajärjekorras okaspuud. Ümberistutamist on soovitatav teha kevadel. Istutada korralikult ettevalmistatud maapinda, anda lämmastikväetist ja jälgida mulla pH taset. Sügisel lämmastikväetist anda ei tohi. Suuremate põõsaste ja põõsasjate gruppide ümberistutamisel tuleks need üles võtta suure kopaga ja samaga ka kohe ümberistutamise paika toimetada.

Uued puud on kavandatud krundile nr 1 parkla külgedele ja kõnniteede äärde tänavamaale.

Lisaks on kavandatud Lasnamäe elamualade üldplaneeringust tulenevalt puuderivi Mustakivi tee äärde, sõidutee ja kergliiklustee vahelisele haljasribale.

Maa-ala lõuna küljele on Osmussaare ja Mahtra tänava äärsete kõnniteede ja krundile nr 1 planeeritava parkla vahele kavandatud madalhaljastuse võõnd.

Maa-alal likvideeritav haljastus:

Number dendrol. hinnangus	Hulk	Liik	Väärtusklass	Likvideerimise põhjus
1	3 põõsast	jaapani enelas	IV	Külmakahjustused, armetus seisus
11	5 põõsast	põõsas maran	IV	Külmakahjustused
24	4 põõsast	põõsas maran	IV	Liitunud või kehvast seisus
44-46	3 puud	virgiinia humalpöök	IV	Kahjustunud
47, 48	2 põõsast	põõsas maran	IV	Külmakahjustused, oksad kuivanud, armetus seisus
51, 52, 53	3 põõsast	põõsas maran	III	Külmakahjustused, oksad kuivanud, armetus seisus
55	1 puu	harilik jalakas	IV	Võrsetekkeline, jääb plan. hoone alla
55, 57, 58	3 põõsast	põõsas maran	III	Külmakahjustused, oksad kuivanud, armetus seisus
60, 62, 64, 66	4 puud	mägivaher	IV	Külmakahjustused, tüve vigastused, ei kannata ümberistutamist
80	1 põõsas	nipponi enelas	IV	Ümberistutatava põõsagrupi kehvem isend
85	1 põõsas	põõsasmaran	IV	Külmakahjustused
88	1 põõsas	põõsasmaran	IV	Külmakahjustused

Likvideeritavate puude asendusistutuste arvutus.

Puu paiknemine detail-planeeringus	Puu või puude-grupi pos nr	Puu liik	Väärtusklass	Puude arv	D- likvideeritava puu rinnasdiameeter (cm)	k1	k2	k3	Istutatavate haljastuse ühikute arv
Krunt nr 2	66	mägivaher	IV väärtusklass	1	13	1,0	0,3	0,7	13x0,67=8,7 > 9

Märkused:

- Asendusistutuse arvutuse aluseks on Tallinna Volikogu 19.05.2011 määrus nr 17 (Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord.)
- Istutatavate haljastuse ühikute arvutuse valem: $D \times \frac{k1+k2+k3}{3}$ = istutatavate haljastuse ühikute arv.
- Käesolev arvutus on informatiivne – täpne arvutus kompenseerimisvajaduse kohta tehakse raieloa menetlemise käigus.

Ehitusprojekti koostamise käigus tagada üldplaneeringu kohane haljastusprotsent kvartalis ja vajadusel tuleb suurendada haljastuse osakaalu krundil nr 2.

Prügikonteinerid paigutada majandushoovi alal hoonete mahtu/alla/varjatult külge. Paiknemine määratakse hoonete projektidega.

Vastavalt tegevusalale tuleb korraldada jäätmete sorteeritud kogumine vastavalt kehtivatele normidele.

Kavandatud tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnamõjusid.

Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.

Tänavad. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted. (vt. Liiklusskeem; Detailplaneering - Joonised)

Planeeringuga on kavandatud muuta Mahtra ja Osmussaare tänavate ristmikku. Olemasoleva ringteeliku lahenduse asemele on planeeritud T-kujuline ristmik. Mahtra tänavale on ristmikul kavandatud eraldi parempöörde- ja vasakpöörderajad. Mahtra tänava ida küljel olevat parkimisvööndit pikendatakse Osmussaare tänava suunas.

Mahtra tänava lääne küljel olev kõnnitee pikendatakse kuni Osmussaare tänavani. Osmussaare tänava põhja küljele on planeeritud uus kõnnitee, mis ühendab Mahtra tn ja Mustakivi tee äärsed kõnniteed. Lahendus järgib olemasolevat Mahtra tänava äärset lahendust, kus kõnnitee ja sõidutee vahel on haljasriba koos puudega. Lisaks on planeeritud krunt nr 1 hoone kagu küljele uus, krundi läbiv kõnnitee. Teede, platside ja kõnniteede lahendus (k.a. materjalid) täpsustatakse hoone projektiga.

Muus osas tänavaid-kõnniteid planeeringuga ei muudeta.

Mustakivi tee poolset tänava lahendust ei muudeta. Olemasoleva hoone edela küljel on tänavamaal parkla, mille parkimiskohti ei arvestata normatiivsetena. Hoone ees on väljaehitatud kõnnitee, Mustakivi tee ääres on kergliiklustee.

Parkimine on lahendatud oma kruntidel õues.

Parkimiskohtade arvutusel on lähtutud Tallinna parkimise korralduse arengukava 2006-2014 vahevööndi parkimismatiivist. Normatiivne parkimine Tallinna parkimise arengukava aastateks 2006-2014 järgi on vahevööndis:

Krundi nr	Hoone sihtotstarve	Parkimise norm	Normatiivne parkimiskohtade arv (vahevöönd)	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	büroo, teenindus; väiketootmine	1/120 m ² 1/210 m ²	2500/120+7500/210=56,5	60 kohta õues +5 kohta krundi nr 2 jaoks
2	büroo, teenindus	1/120 m ²	3000/120=25	20 kohta õues 5 kohta krundil nr 1

Mustakivi tee, Osmussaare tn ja Mahtra tn tänavakaitsevööndi laius on 0 m kruntide transpordimaa poolsetest piiridest.

Tehnovõrgud.

(vt. Tehnovõrkude koondplaan; Detailplaneering – Joonised ja Detailplaneeringu lisad – Võrguvaldajate tehnilised tingimused)

Üldist.

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid. Olemasolevate tehnovõrkude seadusjärgsed kitsendused tulenevad vastavatest kaitsevööndite ulatust määravatest määrustest. EVS 843:2003 nõuete alusel võib planeerida tehnovõrkude omavahelist paiknemist ning paiknemist haljastuse ja hoonete suhtes.

Veevarustus.

Krunt nr 1

Olemasoleva hoone koos pealeehitusega majandus-joogivesi saadakse Osmussaare tänava D600 veetrassist olemasoleva D150 haruühenduse kaudu. Liitumispunkt on planeeritud Mustakivi tänava maale 0,5 m kaugusele krundi piirist. Veekulu 1,0 l/s. Sisemise tulekustustusvee vajadus 5,0 l/s. Välise tulekustustusvee vajadus 20,0 l/s.

Krunt nr 2

Planeeritava hoone majandus-joogivesi saadakse Osmussaare tänava D600 veetrassist Mahtra tänava äärde planeeritud trassi kaudu. Liitumispunkt on planeeritud Mahtra tänava maale 0,5 m kaugusele krundi piirist. Veekulu on 0,8 l/s. Välise tulekustustusvee vajadus on 15 l/s.

Veevarustuse süsteem rajatakse PE plasttorudest surveklassiga PN10. Plastist veetoru paigaldatakse tihendatud killustikalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast. Tagasitäide liiv. Trassi kogupikkus on 108 m.

Kanaliseerimine.

Krunt nr 1

Olemasoleva hoone koos pealeehitusega kanaliseeritakse olemasolevasse süsteemi. Mustakivi tee poolsel küljel on olemasolevaks liitumispunktiks kaev nr 1. Olemasolevale hoonele pealeehituse projekteerimisel selgitada AS Tallinna Vesi nõudmisel olemasoleva torustiku tehniline seisukord ja rekonstrueerimise vajadus.

Olemasoleva liitumispunkti asukoht ei vasta ÜVK nõuetele. Kavandatud on uued seaduskohased liitumispunktid. Perspektiivne kanalisatsioonitrass on planeeritud tänavamaale, trassi pikkus 45 m. Uute liitumispunktide rajamisel antakse tänavamaal olev torustik üle AS Tallinna Vesi.

Mahtra tänava poole on planeeritud uus liitumispunkt Mahtra tänava maale 0,5 m kaugusele krundi piirist. Olemasolevale kanalisatsioonitrassile on kaevude nr 5 ja 6 vahele planeeritud uus kaev, Mahtra tänava äärde uus trassilõik. Planeeritud kanalisatsioonitrassi pikkus on 30 m. Krundile, liitumispunkti ja kaevu nr 8 vahele on planeeritud uus trass. Olemasolev trass kaevude nr 6 ja 8 vahel likvideeritakse. Kanaliseeritava reovee hulk 1,0 l/s.

Krunt nr 2

Liitumispunkt on planeeritud Mahtra tänava maale olemasolevale kanalisatsioonitrassile kaevude nr 5 ja 6 vahel. Liitumispunkti kaugus krundi piirist 0,5 m. Kanaliseeritava reovee hulk 0,8 l/s.

Torustik rajatakse plasttorudest PVC SN8 tihendatud killustikalusele. Tagasitäide liiv. Vajadusel rekonstrueeritakse Mahtra tänaval olev kanalisatsioonitrass kaevu nr 5 ning planeeritud liitumispunktide ja toru vahel ning antakse üle AS Tallinna Vesi.

Sademevee kanalisatsioon.

Krunt nr 1

Olemasoleva hoone katuselt tulevad sademeveed juhitakse Mustakivi teel ja Mahtra tänaval paiknevatesse sademeveekanalisatsioonitrassidesse. Mustakivi teel olemasolevat trassi ei muudeta. Liitumispunktiks jääb kaev nr 9. Kanaliseeritava sademevee hulk hoone katustelt 24 l/s. Olemasolevale hoonele pealeehituse projekteerimisel tuleb vajadusel ette näha olemasolevate sademeveekanalisatsioonihenduste rekonstrueerimine Mustakivi teel ja rajada seadusekohased liitumispunktid. Uute liitumispunktide rajamisel antakse tänavamaal olev torustik üle AS Tallinna Vesi.

Majandusõue ja planeeritava parkla sademeveed juhitakse Mahtra tänaval olevasse sadeveekanalisatsioonitrassi. Uus liitumispunkt on planeeritud Mahtra tänava maale 0,5 m kaugusele krundi piirist. Olemasolevale sademeveekanalisatsioonitrassile on kaevude nr 13 ja 14 vahele planeeritud uus kaev, Mahtra tänava äärde uus trassilõik. Planeeritud sademeveekanalisatsioonitrassi pikkus on 26 m. Olemasolev trass kaevude nr 19 ja 21 ning 14 ja 15 vahel likvideeritakse. Uus trass on planeeritud kaevu nr 21 ja kaevust nr 16 lähtuva trassi vahele. Uuele trassile on planeeritud ühtlustusmahuti (V min 36 m³) ja õli-liivapüüdur.

Kanaliseeritava sademevee hulk siseõuest ja parklast 30 l/s.

Krunt nr 2

Hoone katuselt ja parklast tulevad sademeveed juhitakse Mahtra tänaval olevasse sadeveekanaliseerimisrassi. Liitumispunktiks on planeeritud olemasolev kaev nr 14. Kanaliseeritava sademevee hulk on hoone katuselt 11 l/s ja parklast 6 l/s. Sademevee pealevoolu ühtlustamiseks kavandada hoonele haljaskatus või paigaldada ühtlustusmahuti (V min 20 m³). Trassile on planeeritud õli-liivapüüdur. Vajadus täpsustada ehitusprojektiga.

Sadevete reostustaseme ennetavaks vähendamiseks tehakse teede ja platside kuivpuhastust. Sademevete kanalisatsiooni välisvõrk paigaldatakse nõuetekohastest SN8 sadeveekanaliseerimisrassi torudest. Sademevete kanalisatsiooni kaevud paigaldatakse plastist ja kaetakse asfaltkattega pindade all n.n. „ujuvat“ tüüpi malmluukidega. Perspektiivselt rekonstrueeritakse Mahtra tänaval olev sadeveekanaliseerimisrassi kaevu nr 13 ning planeeritud liitumispunktide ja toru vahel. Katuste sademeevett ei pea juhtima läbi õli-liivapüüduri.

Mahtra tn ja Osmussaare tn ristmiku ümberehitataval osal tuleb sademeeveekanaliseerimine osaliselt ringi ehitada, muuta restkaevude paiknemist. Paiknemine täpsustada tänavaprojektiga vastavalt vertikaalplaneeringule.

Soojusvarustus.

Soojusvarustus on lahendatud Mahtra tn 30a ja 30b kinnistutel paiknevast AS Linettele kuuluvast soojustrassist. Soojuskoormus 1,87 MW (sealhulgas juudetulev 0,86 MW). Krundil nr 2 hoone alla jääv trass likvideeritakse. Uue ja vana trassi ühenduskohta on planeeritud kaev. Viimasest saab ühenduse uus planeeritav hoone. Olemasolev hoone sisendus muutub, soojusõlm rekonstrueeritakse. Planeeritav soojusvõrk rajada eelisolevatest terastorudest kahetorusüsteemina, hargnemiskohtadele ja tarbijate ühenduskohtadele näha ette sulgseadmed, samuti torustike tühjendus- ja õhutusarmatuur vastavalt nõuetele. Tarbijad ühendatakse soojavõrku läbi täisautomaatse soojusõlme. Küttesüsteemi torustike läbimõõdud ja muud täpsemad parameetrid määratakse kindlaks ehitusprojektiga. Trassi pikkus 41 m. Soojatorustikele tuleb kindlustada vaba juurdepääs nende remondiks ja teenindamiseks, kaitsevöönd 2+2 m.

Elektrivarustus.

Käesolevaga on antud planeeritava Mahtra 30ab maaüksuste elektrivarustuse 0,4 kV liini trassid ja liitumiskilbi asukoha põhimõtteline lahendus.

Maaüksused on ette nähtud ümber planeerida 2-ks kinnistuks: Mahtra 30a asub laiendatav äri-ja tööstushoone, Mahtra 30b planeeritakse uus ärihoone.

Detailplaneeringu koostamiseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr. 217755, 03.03.2014.a., millised näevad ette olemasoleva hoone (Mahtra 30a) täiendava elektrivarustuse olemasolevast, tarbijale kuuluva alajaama nr.1368 m/p jaotusseadmest.

Planeeritava hoone (Mahtra 30b) elektrivarustuseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr. 218748, 27.03.2014.a., millised näevad jaotus-liitumiskilbi paigalduse kinnistu piirile ja 0,4kV kaabelliinid alajaamast nr.1061 (Mahtra 32a).

Planeeritava ala elektri koormuste määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest.

Alajaam nr.1368:

Mahtra 30a täiendav max tarbimisvõimsus on 90kW

Peakaitse suurus olemasolevas 0,4kV jaotusseadmes on 3x160A

Alajaamas kuulub keskpinge jaotla Eesti Energiale, trafod ning kesk- ja madalpinge kaablid AS Linettele.

Alajaam nr.1061:

Mahtra 30b max tarbimisvõimsus on 140kW

Peakaitse suurus liitumiskilbis on 3x250A

Mahtra 30b jaoks paigaldatakse jaotus-/liitumiskilp JK/LK planeeritava hoone juurde. Jaotus-/liitumiskilbile on tagatud valdaja poolt vaba juurdepääs.

Jaotus-/liitumiskilbi JK/LK toide tehakse maakaabli(te)ga olemasolevast alajaamast nr.1061.

Liitumiskilbist kuni planeeritava hooneteni on ette nähtud elektrisisestus maakaablitega.

Valdajal täpsustada liitumispunkti asukoht ja peakaitsete suurused Elektrilevi OÜ-ga edasistes projekteerimise staadiumites ja sõlmida liitumisleping.

Planeeritavat parkimisplatsi läbivad keskpinge kaablid (13808 ja 13809) on ette nähtud kaitsta poolitatavate PVC-torudega ca 73m ulatuses.

Vajadusel langetatakse kaablid nõutavale sügavusele planeeritavast asfaldi pinnast (>1m).
Elektrilevi OÜ alajaamale, kaablitele ja kilpidele kruntidel nr 1 ja 2 on ette nähtud seada servituudid.

Sidevarustus.

Sidevarustus on planeeritud vastavalt Elion'i tehnilistele tingimustele nr 22306709, 14.02.2014.a.
Detailplaneeringuga on ette nähtud reserveerida maa-ala sidekanalisatsiooni ehituseks alates olemasolevast sidekaevust nr. 9034 kuni planeeritava hooneni (Mahtra 30b).
Mahtra 30a sidevarustus on olemasolev, kaevust nr. 9035
Elioni sidetrassidele on ette nähtud seada servituut.
Tööprojekti koostamisel võtta Elioni tehnilised tingimused kaablivõrgu projekteerimiseks vastavalt kliendi sideühenduste vajadustele.

Tänavavalgustus.

Planeeritud on Osmussaare ja Mahtra tänava ümberehitus, mille tulemusena on ette nähtud osaliselt olemasoleva tänavavalgustuse likvideerimine ja uue tänavavalgustuse planeering. Mahtra tänava vastaküljel oleva kahe tänavavalgustuse posti likvideerimine või säilitamine ning planeeritavate tänavavalgustuse postide paigutus täpsustada tänava ehitusprojektiga. Planeeritav tänavavalgustus saab toite Mustakivi tee ja Osmussaare tänava ristmikul asuvast tänavavalgustuse postist.
Kinnistule planeeritava parkimisplatsi valgustuse toide võetakse Mahtra tn 30a hoonest.

Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.

Avaliku ruumi osas muudab planeering kõnniteede osa Mahtra ja Osmussaare tänavate ääres ning haljastuse osas lisaks eelmainituile ka Mustakivi tee ääres. Kõnniteede ja haljastuse lahenduses on järgitud olemasolevat Mahtra tänava lääne küljel olevat lahendust, kus kõnnitee ja sõidutee vahel on puudega haljasriba.

Kehtivad ja planeeritud kitsendused.

Krunt nr 1

- Teeservituudi vajadus krundi nr 2 kasuks.
- 5 parkimiskohta krunt nr 2 kasutuses.
- Planeeritava soojustrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4,3 m AS Tallinna Küte kasuks.
- Olemasoleva KP-kaabli servituudi vajadus koridori laiusega 2,2 m Elektrilevi OÜ kasuks.
- Servituudi vajadus olemasoleva alajaama jaoks hoones ala suurusega 23 m².
- Planeeritava sidekanalisatsiooni trassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m Elion Ettevõtted AS kasuks.

Krunt nr 2

- Teeservituudi vajadus krundi nr 1 kasuks.
- Üleehitusservituudi vajadus suurusega 21 m² krundi nr 1 kasuks.
- Olemasoleva ja planeeritava soojustrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4,3 m AS Tallinna Küte kasuks.
- Planeeritava MP-kaabli trassi servituudi vajadus koridori laiusega 2 m ning jaotus-/liitumiskilbi ümber 2 m laiselt Elektrilevi OÜ kasuks.
- Planeeritava sidekanalisatsiooni trassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m Elion Ettevõtted AS kasuks.

Väljaspool planeeritavaid krunte asuvatel kinnistutel:

Mustakivi tee T1

- Planeeritava kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Tallinna Vesi kasuks.
- Rekonstrueeritava sademeveekanalisationitrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Tallinna Vesi kasuks.
- Planeeritava sidekanalisatsiooni trassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m Elion Ettevõtted AS kasuks.

Mahtra tänava T1

- Planeeritava veetrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Tallinna Vesi kasuks.
- Planeeritava kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Tallinna Vesi kasuks.
- Planeeritava sademeveekanalisationitrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m AS Tallinna Vesi kasuks.

Mahtra tn 30e

- Planeeritava MP-kaabli trassi servituudi vajadus koridori laiusega 2 m Elektrilevi OÜ kasuks.

Mahtra tn 32

- Planeeritava MP-kaabli trassi servituudi vajadus koridori laiusega 2 m Elektrilevi OÜ kasuks.

Teisi planeeringu ülesannete elluviimise põhimõtteid.

Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Tänavatel on olemas tänavavalgustus, mida planeeringuga täiendatakse. Kahe hoone vahele jääv majandusõu on piiratud aiaga. Äri-/tootmishoonetes on / on kavandatud valvesignalisatsioon. Ümbruskonnas on hea vaadeldavus, toimib naabrivalve põhimõtte.

Tulekaitse abinõud.

Tulekustutusvesi 20 l/s on tagatud Mustakivi tee dn300mm ja Osmussaare tänava dn600mm ühisorustikel paiknevatest hüdrantidest.

Hoonete tulepüsivusaste on TP1. Hoonete vähim vahe 8 m, vähim kaugus naaberkinnistute hoonetest 14,6 m. Kahe planeeringuala hoone vahele võib rajada galeriikäigu, vabakõrgus selle all vähemalt 4,5 m.

Planeering on koostatud vastavuses Vabariigi Valitsuse määruse nr 315 2004.a. nõuetele.

Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.

Kavandatud vastab maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele:

- Planeeringu realiseerumisel omandab antud kvartal linnalikuma iseloomu.
- Mahtra tänava poole planeeritud avatud ärihoone rajamisel muutub tänavaruum atraktiivsemaks.
- Mahtra ja Osmussaare tänavate ristmiku ringiehitamisel muutub liikluskorraldus ja tänavaruum selgemaks.
- Maa-ala lõuna küljel lisanduvad kõnniteede äärde haljasvööndid puuderidade ja madalhaljastusega.

Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele.

Kavandatu korrastab linnaruumi antud kvartalis. Lahendus annab viiteid, kuidas on võimalik vaba-planeeringulise hoonestuse ja tänavate kokkupuute vööndis kasutuseta, sageli monofunktsionaalset ruumi muuta atraktiivsemaks, ruumiliselt heas mõttes pingestatumaks, linnalikumaks.

Tänavavõrgu osas parendab lahendus Mahtra tn ja Osmussaare tn ristmiku piirkonda, muudab selgemaks liikumise Osmussaare tänaval, kõnniteede lahendus saab olema linnalikum (kvartaalsem), kõnniteed järgivad tänavate võrku.

Naaberelamute insolatsioonitingimusi kavandatud uus hoone ei mõjuta. Lähim korterelamu jääb 32 m kaugusele.

Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.

Kavandatu realiseerimisel muutub tänavaruum lihtsamaks ja selgemaks. Kruut nr 2 kavandatud ärihoone võimaldab majutada piirkonda teenindavaid ettevõtteid.

4. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATAVAD NÕUDED.

Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded:

- Katuse kalle 0-5°.
- Lubatud seinte viimistlusmaterjalid: plekk, teras (näiteks COR-TEN), komposiitplaat, klaas, vähesel määral monoliittraudbetoon.
Katusekatte materjalid: rullmaterjal, valtsplekk, haljaskatus.
- Krunt nr 1 hoone pealeehitus (4.korrus) vähemalt 4 m tagasiastega (v.a. trepikoja osas).
- Krunt nr 1 hoone kagu küljele võib rajada kuni kõnnitee laiuse varikatuse.
- Krunt nr 2 hoone loode ja kirde külgedel peavad aknad, klaasfassaad moodustama vähemalt 2/3 seinapinnast.

Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded:

- Krunt nr 2 põhjaosas ja Mahtra tänava poolisel küljel likvideeritakse olemasolev piirdeaed. Piirdeaed säilib krundi põhja küljel kõnnitee ääres (k.a. krundil nr 1) kuni plan. elektrikaabli kaitsevööndini, kus liitub hoonega. Piirdeaiaga jääb piiratuks majandusõu. Piirdeaed on kuni 1,3 m kõrgune, tsingitud terasvõrk teraspostidel.
- Hooneprojektiga anda õuevalgustuse lahendus.
- Ehitusprojekti koosseisus tuleb näidata ka haljastuse lahendus. Ehitusprojekti koostamise käigus tagada üldplaneeringu kohane haljastusprotsent kvartalis ja vajadusel tuleb suurendada haljastuse osakaalu krundil nr 2.
- Harjumaa pinnase radooniriski kaardi alusel on krundil kõrge radoonisisaldusega pinnas (150-250 kBq/m³). Tarindites tuleb kasutada radoonikindlaid lahendusi. Hoone projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2003 (Radoonihutu hoone projekteerimine).

Täiendavate uuringute vajadus:

- Ehitusprojekti aluseks on kuni ühe aasta vanune geodeetiline alusplaan.
- Järgnevates projekteerimisstaadiumites on vajalik vastavalt AS Tallinna Vesi kooskõlastuse tingimusele Mustakivi tee sademeveekanaliseerimisele teostada tehnilise seisukorra kontroll POS 1-st kuni kaevuni nr 9 ja vajadusel näha ette torustiku rekonstrueerimine. Sademevee pealevoolu ühiskanalisatsiooni on vajalik ühtlustada vooluhulgale kuni 10 l/s.

Täiendavate kooskõlastuste hankimise ja koostöö vajadus:

- Uue ärihoone ehitusprojekt koos haljastusprojektiga kooskõlastada ka Tallinna Keskkonnaametiga. Haljastusprojekti koostamisel juhendada Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord” nõuetest.
- Kõigi tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõtelt. Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada vastavate võrguettevõtetega.

Võrguettevõtete poolt esitatud täiendavad tingimused:

- Elektrivarustuse osa tööjoonised kooskõlastada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜga.
- Tänavavalgustuse tööprojekt kooskõlastada Elektrilevi OÜga tänavavalgustuse osakonnaga.
- Sidevarustuse tööprojekti koostamiseks on vajalik tellida Elioni täiendavad tehnilised tingimused. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast.
- Planeeritavale vk torustikule seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda ASilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.

5. PLANEERINGUS KAVANDATUD VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDEKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE.

Lasnamäe linnaosa elamualade üldplaneeringus on ala korterelamute ala. Seal võivad paikneda kolme või enama korrusega korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, äri, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused, samuti parkimisalad, rohealad, mängu- ja spordiväljakud jms.

Võrdlus Lasnamäe linnaosa elamualade üldplaneeringuga:

	Üldplaneeringu nõue	Planeeritav
Kvartaalne tihedus	Olemasolev - ~1,0	0,70
Haljaspinna %	40 %; kvartalis 30%	20,4 ja 18,4 %; kvartalis 29,8 %

Olemasolevas hoones säilib põhiosas tootmistegevus (75%), äriefunktsioon on vähemas mahus (25%). Uude hoonesse on planeeritud äripinnad (100%). Detailplaneering vastab funktsiooni osas üldplaneeringule; hoonestustiheduse osas vastab üldplaneeringule, haljaspinna osakaalu osas on väike puudujääk krundil nr 2. Ehitusprojekti koostamise käigus tagada üldplaneeringu kohane haljastusprotsent kvartalis ja vajadusel tuleb suurendada haljastuse osakaalu krundil nr 2.

Tallinna Linnavalitsuse korralduses toodud lähteseisukohad ja lisanõuded:

- uus hoone peab olema piirkonda teenindava funktsiooniga;

Krundile nr 2 on planeeritud ärihoone. Seal võivad olla bürood, teenindusettevõtted. Täpset sisu ei ole võimalik planeeringuga määrata. Nagu näitab krunt nr 1 hoone, on pindade kasutus ajas muutuv (rentnikud vahetuvad).

- uue hoone kõrgus peab olema sarnane Mahtra 30c kinnistul asuva hoone põhimahu kõrgusega;

Mahtra tn 30c hoone põhimahu lubatud kõrgus on 9 m, abs. 49.00. Krundi nr 2 hoone kõrguseks maapinnast on planeeritud 10,5 m, abs. 50.50 ehk 1,5 m kõrgem kui Mahtra 30c hoone põhimahu, võimaldamaks (osaliselt) 3-korruselise hoone rajamist. Suurima lubatud absoluutkõrguse järgi oleks Mahtra tänava pool hoone kõrguseks 9,8 m kõnniteest; hoovis kuni 10,7 m majandusõue pinnast.

- linnamaale täiendavaid parkimiskohti mitte kavandada;

Krunt nr 1 parkimine on lahendatud hetkel linnale kuuluval Mahtra tänav T1 kinnistul, mis liidetakse krundiga nr 1. Linnale kuuluva maa võõrandamine toimub peale detailplaneeringu kehtestamist. Linnavaraameti kiri 05.06.2014 nr 4.3-1/3137-1 - „Linna maa võõrandamise otsustuspädevus on Tallinna Linnavolikogul. Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb Mahtra tn 30a kinnistu omanikul esitada Tallinna Linnavaraametile taotlus linna maa võõrandamiseks. Kõik linna maa võõrandamisega seotud kulud (va hindamisakti tellimine) tasub taotleja.“

Mahtra tänava ääres on Lasnamäe Linnaosa Valitsuse soovil pikendatud olemasolevat parkimisvööndit.

- normatiivne parkimine lahendada omal kinnistul;

Krunt nr 1 osas täidetakse nõue Mahtra tänav T1 osa võõrandamisel Mahtra tn 30a ja 30b kinnistute omaniku poolt. Krunt nr 2 parkimine on lahendatud põhiosas oma krundil, vähesel määral krundil nr 1.

Tulenevalt sellest nõudest uuris Mahtra tn 30a ja 30b kinnistute omaniku esindaja parkla rajamise võimalust Mahtra tänav T1 kinnistule. Suhtlemisel Lasnamäe Linnaosa Valitsusega koorus välja võimalus linnale kuuluvast kinnistust osa võõrandamiseks. Tulenevalt sellest on muudetud võrreldes planeeringu algatamise otsusega detailplaneeringu ala piiri.

- teha koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg 2 loetletud isikutega, Tallinna Keskkonnaametiga, Tallinna Transpordiametiga, Tallinna Kommunaalametiga, Lasnamäe Linnaosa Valitsusega, Päästeametiga ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

Koostööd on tehtud kõigi nõutud isikute ja ametitega. Tulemused on kirjeldatud koostöö ja kooskõlastuste koondtabelis.

Koostasid: arhitekt Ivo-Martin Veelma
insener Karri Vabrit
insener Genaadi Pentikäinen