

DETAILPLANEERINGU OSA 2: SELETUSKIRI

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU	2
2.	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	2
3.	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	2
4.	PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS	3
4.1.	PLANEERITUD KRUNDIJAOTUS	3
4.2.	HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED	3
4.3.	EHITUSÕIGUS JA MAAÜKSUSTE KOORMUSNÄITAJAD NING HOONETE OTSTARVE	3
4.4.	HALJASTUS, HEAKORD JA VERTIKAALPLANEERIMINE	4
4.4.1.	Haljastus	4
4.4.2.	Jäätmed	6
4.4.3.	Heakord	6
4.4.4.	Vertikaalplaneerimine	6
4.5.	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	6
4.5.1.	Teed	6
4.5.2.	Juurdepääs	6
4.5.3.	Parkimine	6
4.6.	AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	7
4.7.	TEHNOVÕRGUD	7
4.7.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon	7
4.7.2.	Elektrivarustus	7
4.7.3.	Sidevarustus	7
4.7.4.	Soojavarustuse põhimõtted	8
4.7.5.	Küttevarustus	8
4.8.	TULEOHUTUSE TAGAMINE	8
4.9.	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	8
4.9.1.	Servituutide vajadused	8
4.9.2.	Seadusjärgsed kitsendused	9
4.10.	PLANEERINGULAHENDUSE VASTAVUS PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE, AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE	9
4.11.	PLANEERINGULAHENDUSE MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE	9
5.	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED	9
5.1.	ARHITEKTUURINÕUDED JA NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS	9
5.2.	OLEMASOLEVATE HOONETE LAMMUTAMISE NÕUDED	12
5.3.	UURINGUTE VAJADUS	12
5.4.	NÕUDED EHITAMISEKS	12
6.	PLANEERINGULAHENDUSE VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE	12
6.1.	VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE	12
6.2.	VASTAVUS DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE KORRALDUSES MÄÄRATUD LÄHTESEISUKOHTADELE JA LISATINGIMUSTELE	15

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

- Tallinna Linnavalitsuse 21. septembri 2016 korraldus nr 1416-k „Pae tn 4 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Lasnamäel“
- 22.10.2015 detailplaneeringu algatamise taotlus (DP041800)
- Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määrus nr 21 „Tallinna linna ehitusmäärus“
- Planeerimisseadus

Detailplaneering on koostatud Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määruse nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded” alusel.

2. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala (suurusega 0,14 ha) asub Tallinnas, Lasnamäe linnaosas Peterburi tee, Pae, Kiive ja Väike-Paala tänava vahelises kvartalis. Planeeritud alale jääb Pae tn 4 kinnistu ja osa Pae tänav T1 kinnistust.

3. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Lähtudes olukorrast planeeritaval alal ja planeeringuala kontaktvööndi analüüsist on seatud planeeringuala ruumiliseks arenguks järgmised eesmärgid.

- Korrastada linnaruumi.
 - Pae tn 12 kinnistu olemasolev, Pae tn 4 planeeritav ning Pae tn 6, Pae tn 8 ja Pae tn 10 perspektiivne hoonestus lahendada terviklikult.
 - Korrastada Pae tänava tänavaseina.

4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

4.1. PLANEERITUD KRUNDIJAOTUS

Planeeritud alale jäävate kinnistute piire ei ole ette nähtud muuta.

4.2. HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

- Hoonestusala on määratud võimalikult suur, et oleks rohkem võimalusi linnaehituslikult huvitava keskkonna projekteerimiseks.
 - Korrastatud linnaruumi kujundamiseks on:
 - hoonestusala Pae tänava poolne piir määratud tänava suunaline ja kinnistu piirile selleks, et kavandada Pae tn 4, Pae tn 6, Pae tn 8, Pae tn 10 ja Pae tn 12 kinnistutele ehitusjoon;
 - kavandatava 4-korruselise hooneosa absoluutkõrgus 59.0 m on määratud Pae tn 12 kinnistul asuva hoone kõrguse järgi;
 - kavandatava hoone Pae tänava-äärsele hoonestusala piirile on kavandatud 3 meetri laiune koridor, kus on määratud planeeritud hoonestuse suurimaks lubatud korruselisuseks 3 ja absoluutkõrguseks 54.5 m. Pae tn 4 kinnistule kavandatud 3korruselise koridori kõrgus järgib Pae tn 12 kinnistul asuva hoone räästa kõrgust.
- Sedasi kavandatakse Pae tn 4, Pae tn 6, Pae tn 8, Pae tn 10 ja Pae tn 12 kinnistutele ühtlase kõrgusega tänavasein.
- Planeeringuala kavandatud hoonestustihedus [K=1,3] on väiksem Pae tn 12 kinnistu olemasolevast hoonestustihedusest [K=1,5].

4.3. EHTUSÕIGUS JA MAAÜKSUSTE KOORMUSNÄITAJAD NING HOONETE OTSTARVE

Tabel 1. Ehitusõigus					
Pos nr	Krundi aadress (aadressi ettepanek *)	Sihtotstarve (katastriüksuse järgi)	Hoonete arv krundil	Hoonete alune pind (m ²) (maapealne osa maa-alune osa)	Max korruselisus Hoone kõrgus (m)
1	Pae tn 4	Elamumaa 25-75 %; Ärimaa 25-75 %	1+1	400	4/-1
				400	15,5 m, abs.h=59.0

Pos 1

- Krundi hoonestustihedus on 1,3;
- Maa alla võib rajada ühe korruse tehniliste ruumide ja abiruumide jaoks.
- Krundile võib rajada 1-korruselise abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 60 m² ja kõrgusega kuni 5 m.

4.4. HALJASTUS, HEAKORD JA VERTIKAALPLANEERIMINE

4.4.1. Haljastus

Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määruse nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord” nõuetele on planeeritaval alal kasvavate puude kohta koostatud dendroloogiline ekspertiis (vt lisa nr 4.1. ja 4.2.), mille tulemused on kantud ka joonisele „Tugiplaan”.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoone ehitamiseks ja kinnistusesise parkimise rajamiseks on vajalik likvideerida planeeringualal ja selle läheduses 8 inventeeritud puud, millede iseloomustus on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 2. Likvideeritavate puude iseloomustus						
Jrk nr	Eesti-keelne nimi	Haljastuslik objekt	Tüveläbimõõt, cm	Kõrgus / kõrguste vahemik	Väärtus-klass	Likvideerimise põhjus
1	Harilik pöök	Üksik puu	33, 40	12	III	Kasvab võimalikule kinnistusesisele parkimisalale liiga lähedal.
4	Harilik vaher	Üksik puu	50	14	III	Võimalik kinnistusesise parkimisala asukoht.
5	Harilik saar	Üksik puu	55	14	III	Võimalik kinnistusesise parkimisala asukoht.
6	Harilik saar	Üksik puu	60	14	III	Võimalik kinnistusesise parkimisala asukoht.
7	Harilik saar	Üksik puu	56	12	IV	Puul koore- ja tüvevigastused. Kasvab planeeritavale hoonele liiga lähedal. Võimalik juurdepääsu tee asukoht.
8	Harilik tamm	Üksik puu	48	12	III	Võimalik planeeritava hoone asukoht.
9	Arukask	Üksik puu	27	12	III	Kasvab planeeritavale hoonele liiga lähedal.
59	Harilik saar	Üksik puu	8, 9		IV	Kasvab planeeritavale hoonele liiga lähedal.
61	Harilik saar	Üksik puu	39		IV	Suur vigastus. Kasvab planeeritavale hoonele liiga lähedal.

Planeeringus on ette nähtud likvideeritavate puude haljastusväärtuse kompenseerimine vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusega nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord” kehtestatud nõuetele. Asendusistutuste kohustus haljastuse ühikutes on arvatud valemiga:

$$D \times \frac{k_1+k_2+k_3}{3} = \text{haljastuse ühik,}$$

kus **D** – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;
k1 – raiutava puuliigi koefitsient;

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

k₂ – raiutava puu seisukorra koefitsient;
k₃ – raiepõhjuse koefitsient.

Asendusistutuse vajadus on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 3. Asendusistutuste kohustuse arvutus							
Jrk nr	Puu liik	Liigi koefitsient (k ₁)	Tüve läbimõõt (läbimõõtude summa) (cm)	Väärtus-klass	Seisukorra koefitsient (k ₂)	Raiepõhjuse koefitsient (k ₃)	Haljastuse ühik
1	Harilik pöök	2,5	73	III	1,0	0,7	102
4	Harilik vaher	1,0	50	III	1,0	0,7	45
5	Harilik saar	1,0	55	III	1,0	0,7	50
6	Harilik saar	1,0	60	III	1,0	0,7	54
7	Harilik saar	1,0	56	IV	0,3	0,7	37
8	Harilik tamm	2,5	48	III	1,0	0,7	67
9	Arukask	1,0	27	III	1,0	0,7	24
59	Harilik saar	1,0	17	IV	0,3	0,7	11
61	Harilik saar	1,0	39	IV	0,3	0,7	26
KOKKU							417

Arvutuse tulemusena on asendusistutuste kohustus 417 haljastuse ühikut. Esitatud haljastusühikute kogus on esialgne ning täpsustub raieloa menetlemise käigus.

Asendusistutuste kohustus haljastuse ühikutes arvutatakse ümber istutatavate puude või põõsaste arvuks Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määruse nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord” lisas 3 toodud tabeli järgi enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse.

Asendusistutuste asukohta, istikute liigid ja mõõtmed määrab Tallinna Keskkonnaamet.

Maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal kinnistul peab olema vähemalt 20 %.

Krundi edela piirile haljasalale on kavandatud põõsaste lausistutus.

Krundi edasisel arendamisel võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.

Istikud ja istutustööd peavad vastama standardi 843:2016 nõuetele. Olemasolevate puude juurestiku, tüvede ja võrade kaitsmiseks ehitustööde ajal tuleb arvestada Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määruse nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“ nõuetega ning puude võrade ulatuses pole maapinna kõrguse muutmine lubatud. Raie- ja hoolduslõikuse luba tuleb taotleda Tallinna Keskkonnaametist ning hoolduslõikus tuleb teostada kutsetunnistusega arboristil.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb kaasata pädev maastikuarhitekt.

4.4.2. Jäätmed

Jäätmekäitlus on lahendatud vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale. Sorteeritud jäätmete kogumise koht on planeeritud kinnistule sissesõidutee lähedale varjualuse alla või hoone esimesele korrusele. Prügikonteinerid ei tohi olla tänavalt vaadeldavad. Sorteeritud jäätmete kogumiskohad täpsustatakse ehitusprojektides.

4.4.3. Heakord

Pae tn 4 kinnistu võib terves ulatuses piirata piirdeaiaaga. Piire rajada ka laste mänguväljaku ümber. Piirdeaia suurimaks kõrguseks on 1,5 m. Piirete täpsem lahendus ehitusprojektis.

Kinnistu kagu serva on planeeritud laste mänguväljak. Laste mänguväljaku lahendus esitada ehitusprojektis. Laste mänguväljaku kavandamisel tagada normikohased ohutusraadiused ja turvaalad.

4.4.4. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala on tasane [abs. kõrguste vahemik 43.31 kuni 44.07]. Krundi vertikaalplaneerimisega tagada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele.

4.5. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

4.5.1. Teed

Planeeringuala ulatuses on Pae tänaval 9,2 m laiune sõidutee. Sõiduteest kagusse jääb 2,2...3,7 m laiune kõnnitee ja loodesse 3,9...5,0 m laiune kergliiklustee.

Kagu poolset kõnniteed on kavandatud planeeringuala ulatuses laiendada kuni Pae tn 4 krundi piirini [laius 4,7...4,9 m].

4.5.2. Juurdepääs

Pae tn 4 kinnistule on planeeritud kolm juurdepääsu Pae tänavalt, kaks jalakäijatele ja üks autodele.

Ehitusprojekti koostamisel kaaluda Pae tn 4 kinnistu liikluskorralduse ühildamist Pae tn 2 kinnistule planeeritud liikluskorralduse lahendusega ja võimalusel lahendada Pae tn 4 kinnistule juurdepääs läbi Pae tn 2 kinnistu.

4.5.3. Parkimine

Parkimine on lahendatud krundil vastavalt Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014” linnakeskus/vahevööndile kehtestatud normidele.

Parkimiskohad Pae tn 4 kinnistul on kavandatud rajatavasse maapealsesse parklasse.

Pos nr	Krundi aadress	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv alal, kus normatiivi rakendatakse	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Pae tn 4	Asutus väikese küllastajate arvuga - sul.bruto 1200 m ²	1/120	10	15
		>3 toaline korter 4 tk	1,2	5	
Planeeritud maa-alal kokku				15	

Planeeritud liikluskorralduse lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis.

4.6. AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Pae tänava kagu poolset kõnniteed on kavandatud planeeringuala ulatuses laiendada kuni Pae tn 4 krundi piirini.

Planeeritud hoone välisviimistluse materjalide kasutamiseks on määratud tingimus, et need peavad olema piirkonda sobivad ja väärivad.

4.7. TEHNOVÕRGUD

4.7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 07.10.2016 tehnilistele tingimustele nr PR/1653397-1, vt lisa nr 3.1.

Veevarustus

Majandus-joogivee vajadus planeeritud alal on 6,5 m³/d.

Kinnistu veevarustus on lahendatud Pae tänaval asuvast d200 mm torustikust. Olemasolev d32 mm kinnistu ühendus asendatakse vajadusel uuega. Uue torustiku läbimõõt määratakse ehitusprojektis. Kinnistul olev veetorustik likvideeritakse.

Planeeritud korteritega ärihoone veeühenduse liitumispunkt on planeeritud teemaale. Planeeritud veetorustiku ehituse maht on 7 m.

Kanalisatsioon

Planeeringualal tekkiv reovesi juhitakse Pae tänaval asuvasse d200 mm ühiskanalisatsioonitorustikku läbi rekonstrueeritava kinnistuühenduse. Kinnistul olev reovee kanalisatsiooni torustik likvideeritakse. Reovee kanalisatsiooni liitumispunkt on planeeritud teemaale. Planeeritud reovee kanalisatsioonitorustiku ehitusmaht on 12 m.

Sademevesi

Pae tn 4 kinnistule kavandatava hoone katusel ja parkimisalal tekkiv sademevesi (5,2 l/s) on planeeritud juhtida Pae tänaval asuvasse d400 mm sademeveetorustikku läbi olemasoleva ühendustorustiku.

Soovituslikult koguda sademevett vahemahutitesse ja kasutada olmes. Ülejäänud planeeringualal tekkiv sademevesi on kavandatud immutada pinnasesse.

4.7.2. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 247390, vt lisa nr 3.2.

Pae tn 4 kinnistu ees olev jaotuskilp tõstetakse ümber Pae tn 4 kinnistule. Pae tn 4 kinnistu varustamine elektrienergiaga on planeeritud ümbertõstetava jaotuskilbi kõrvale, Pae tn 4 kinnistule paigaldatavast liitumiskilbist. Olemasolev peakaitse [40 A] suurendatakse 3x160 A-ni. Maakaablite paigaldamisel juhendada standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud tehnovõrkude vahelistest vähimatest kujadest. Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga asub liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Pae tn 4 kinnistul on servituudi vajadus planeeritud elektri liitumiskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks (pindalaga kuni 6 m²) võrguvaldaja kasuks.

4.7.3. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus on planeeritud vastavalt AS Telia Eesti 26.01.2018 tehnilistele tingimustele nr 29625236, vt lisa nr 3.3.

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

Pae tn 4 kinnistule on Ø100mm sidekanalisatsiooni sisestus planeeritud rajada kaevust nr 732. Pae tn 4 kinnistuni väljaehitatud Ø50mm sidekanalisatsioon asendatakse uue Ø100mm sidekanalisatsiooniga.

4.7.4. Soojavarustuse põhimõtted

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 kinnitatud lisale „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ jääb planeeritav ala kaugküttepiirkonda. Hoone soojusega varustamine on ette nähtud kaugkütte baasil.

4.7.5. Küttevarustus

Planeeringuala soojavarustus on planeeritud vastavalt AS-i Utilitas Tallinn 24.10.2016 tehnilistele tingimustele nr 21300-02-16/69, vt lisa nr 3.5.

Planeeringuala arvutuslik soojuskoormus on 0,165 MW. Pae tn 4 kinnistu soojavarustus on kavandatud lahendada Pae tänaval asuvas DN100 soojustorustikult, kambri I33-2 ja Pae tn 8 hoone vahelt. Soojustorustiku paigaldamisel juhendada standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud tehnovõrkude vahelistest vähimatest kujadest.

4.8. TULEOHUTUSE TAGAMINE

Planeeritavate hoonete tuleohutust iseloomustavad näitajad:

- hoonete kasutamisetarve I, V
- hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP-2
- planeeritavate hoonete ja olemasolevate hoonete vahel tagada nõuetekohane tuleohutuskujad või eraldada hooned tulemüüri abil.

Tulekustutusvesi on lahendatud Pae tänaval asuva hüdrandi baasil, mis jääb Pae tn 2 kinnistu ette. Välistulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3h jooksul.

Planeeritud hoone hädavaljapääsud lahendada kirde ja/või loode fassaadilt, kuhu on olemas päästemeeskonna juurdepääs.

4.9. KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

4.9.1. Servituutide vajadused

Pae tn 4 kinnistul:

- Servituudi vajadus olemasoleva kanalisatsioonitorustiku hooldamiseks (koridori laiuseni kuni 4 m) võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadus planeeritud elektri jaotus- ja/või liitumiskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks (pindalaga kuni 6 m²) võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadus planeeritud madalpingekaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks (koridori laiuseni kuni 2m) võrguvaldaja kasuks.

Pae tänav T1 kinnistul:

- Servituudi vajadus planeeritud madalpingekaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks (koridori laiuseni kuni 2m) võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadus planeeritud sidekanalisatsiooni paigaldamiseks ja hooldamiseks (koridori laiuseni kuni 2m) võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadus planeeritud veetorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks (koridori laiuseni kuni 4m) võrguvaldaja kasuks.

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

- Servituudi vajadus planeeritud reo- ja sajuveekanalisatsioonitorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks (koridori laiusena kuni 4m) võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadus planeeritud soojustorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks (koridori laiusena kuni 4m) võrguvaldaja kasuks.

4.9.2. Seadusjärgsed kitsendused

- Veetorustiku kaitsevöönd torustiku telgjoonest 2 m mõlemale poole.
- Kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd torustiku telgjoonest 2 m mõlemale poole.
- Soojustorustiku kaitsevöönd torustiku isolatsiooni välispinnast 2 m mõlemale poole.
- Gaasitorustiku kaitsevöönd torustiku välimisest mõõtmest 2 m mõlemale poole.
- Elektri maakaabli kaitsevöönd kaablist 1 m mõlemale poole.
- Elektri jaotusseadme kaitsevöönd ulatub seadmest 2 m kaugusele.
- Side maakaabli kaitsevöönd kaablist 1 m mõlemale poole.

4.10. PLANEERINGULAHENDUSE VASTAVUS PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE, AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE

Detailplaneeringu lahendus vastab planeeringuala ruumiliseks arenguks seatud eesmärkidele.

- Linnaruumi on korrastatud.
 - Pae tn 4 kinnistu planeeritud hoonestus järgib Pae tn 12 kinnistu olemasolevat ning Pae tn 6, Pae tn 8 ja Pae tn 10 perspektiivset hoonestust.
 - Pae tänava tänavaseina on korrastatud Pae tn 4 kinnistu osas.

4.11. PLANEERINGULAHENDUSE MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE

Pae tn 4 kinnistu hoonestus on määratud sedasi, et perspektiivis oleks võimalik Pae tn 6, Pae tn 8 ja Pae tn 10 kinnistutele kavandada mitmekorruseline hoonestus, mis moodustaks koos Pae tn 4 kinnistule planeeritud ja Pae tn 12 kinnistul asuva hoonestusega Pae tänavale ühtlase kõrgusega tänavaseina.

5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

5.1. ARHITEKTUURINÕUDED JA NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

Nõuded hoone arhitektuurile

- Lahtine hoonestusviis.
- Katusekalle 0° - 20°.
- Katusehari kavandada risti või paralleelne tänavaga.
- Hoonete välisviimistluse lahendus peab olema olemasolevat keskkonda arvestav, kasutada nüüdisaegseid materjale (tellis, betoon, klaas, krohv, puit).
- Ehitusjoon on Pae tänava poolisel krundi piiril.

- Pae tänava pool ehitusjoonest 3 m laiusel alal ei tohi hoonestuse korruselisus ületada 3 korrust ja absoluutkõrgus ületada 54.5 m.
- Planeeritava hoone hädaväljapääsud kavandada hoone kirde ja/või kagu fassaadile.
- Planeeritava hoone ossa, kus fassaadi ääres ületab välisõhu müratase III kategooria alale kehtestatud liiklusrüüra piirväärtust, tohib kavandada ainult mitteiluruumid või abiruumid.
- Maa alla võib rajada ühe korruse tehniliste ruumide ja abiruumide jaoks.
- Krundile võib rajada 1-korruselise abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 60 m² ja kõrgusega kuni 5 m. Abihoone võib rajada ehitusõigusega määratud hoonete aluse pinna ulatuses väljapoole hoonestusala, arvestades arhitektuurse sobivuse, väärtusliku kõrgaljustuse ning kujadega. Kõrvalhoonete täpne asukoht määratakse ehitusprojekti.

Muud nõuded hoonele

- Ehitusprojekti koostamisel juhinduda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ning tagada, et siseruumides ei ületata sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ sätestatud müratasemeid.
- Ehitusprojekti koostamisel rakendada vibratsioonivastased meetmed ning tagada, et ei ületata sotsiaalministri 17.05.2002 määruse nr 78 § 3 punktis 3 kehtestatud üldvibratsiooni piirväärtusi.
- Ehitusprojekti koostamisel näha projekteeritavasse hoonesse ette õhupuhastusega ventilatsioonisüsteem eluruumide normitud sisekliima parameetrite ja siseõhu kvaliteedi tagamiseks.
- Ehitusprojekti koostamisel juhinduda Eesti standardist EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“ ning tagada naaberhoonete ja kavandatava hoone eluruumides nõuetekohane insolatsiooni kestus. Insolatsiooni kestuse tagamisel on võimalik lähtuda ka Eesti standardites EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ ja EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ toodust.
- Ehitusprojekti koostamisel juhinduda Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ja tagada hoone siseruumides radooniohutu keskkond.
- Ehitusprojekti koostamisel juhinduda Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning lahendada jalgrataste parkimine hoone mahus. Eelistada lahendust, kus jalgrataste parkimine on lahendatud eraldi rattahoiu ruumina.
- Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Nõuded krundi planeerimisele

- Ehitusprojekti koostamisel juhinduda atmosfääriõhu kaitse seadusest ja keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ning tagada, et kinnistu hoovis ei ületaks müratase III kategooria liiklusrüüra sihtväärtust ning tehnoseadmed [soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms] valida ja paigutada selliselt, et müratasemed vastaksid nii planeeritud alal kui lähedusse jäävatel elamualadel III kategooria tööstusmüra sihtväärtusele. Planeeringuala puhul on tegemist III kategooria alaga, kuna asub väljakujunenud tiheasustusega linnaalal, kus lisaks korterelamutele

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

võivad paikneda kõik elurajoone teenindavad asutused ja kaubandus-teenindustevõtted. Lasnamäe elamualade üldplaneeringu järgi käsitletakse sellist ala III kategooria alana. Pae tn 4 kinnistu planeeritud sihtotstarbed on 25-75% ärimaa ja 25-75% elamumaa.

- Maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal kinnistul peab olema vähemalt 20 %.
- Planeeritavate korterite teenindamiseks kavandada kompaktne haljastusega õueala.
- Ehitusprojekti koostamisel tuleb kaasata pädev maastikuarhitekt.
- Vertikaalplaneerimisega tagada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele.
- Kinnistu võib terves ulatuses piirata piirdeaiaga. Piirdeai suurimaks kõrguseks on 1,5 m. Tänavapoolne piire kivipostidel metallaed, külj- ja tagakülje piirded puitlatt- või võrkpiire. Piire rajada ka laste mänguväljaku ümber. Piirete täpsem lahendus ehitusprojektis.
- Laste mänguväljaku lahendus esitada ehitusprojektis. Laste mänguväljaku kavandamisel tagada normikohased ohutusraadiused ja turvaalad.
- Prügikonteinerid ei tohi olla tänavalt vaadeldavad. Sorteeritud jäätmete kogumiskohta võib rajada varjualuse, mille suurimaks lubatud kõrguseks on 3 m.
- Ehitusprojekti koostamisel kaaluda Pae tn 4 kinnistu liikluskorralduse ühildamist Pae tn 2 kinnistule planeeritud liikluskorralduse lahendusega ja võimalusel lahendada Pae tn 4 kinnistule juurdepääs läbi Pae tn 2 kinnistu.

Nõutud kooskõlastused

- Hoone[te], teede ja tehnovõrkude ehitusprojekt[id] kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga.
- Hoone[te] ehitusprojekt[id] kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Terviseametiga.
- Hoone projekteerimisel Pae tn 2 ja/või Pae tn 6 kinnistu piirile lähemale kui 4 m, kooskõlastada ehitusprojekt Pae tn 2 ja/või Pae tn 6 kinnistu omanikuga.

Muud nõuded

- 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.
- Ehitusprojektide koostamisel viidata seletuskirjas AS Maves poolt teostatud tööle nr 18005 „Keskkonnaseisundi hinnang Pae tn 4“.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas

Veevarustus

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

Kanaliseatsioon

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.
- Täpsustada kinnistuühenduse torustiku läbimõõt ja vajadusel torustik rekonstrueerida.

Sademevesi

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.
- Sademevett käidelda maksimaalselt omal kinnistul.
- Maa-aluse korruse põrandaveed juhtida reovee kanalisatsiooni.

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

- Juhul kui planeeringualal tekkiv sademevesi juhitakse läbi ühtlustusmahutite sademeveektorustikku, siis ehitusprojektis täpsustada sademevee kanaliseerimiseks vajalike ühtlustusmahutite suurus ja asukoht.

Elektrivarustus

- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormusega.
- Elektrivarustuse välisvõrgu tööjoonised koostada Elektrilevi OÜ-ga.
- Jaotuskilbi ja liitumiskilbi täpne asukoht selgitatakse elektriprojektis.

Sidevarustus

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Töid võib teostada ainult ASi Telia Eesti volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.

Küttevastustus

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.
- Ehitusprojekti koostamisel vajadusel täiendada soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.
- Maa-aluse soojusvõrgu ehitusel kasutada signaaljuhtmetega eelisoleeritud torusid.

5.2. OLEMASOLEVATE HOONETE LAMMUTAMISE NÕUDED

- Hoonete lammutusprojektid koostada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga.

5.3. UURINGUTE VAJADUS

- Ehitusprojektile lisada insolatsiooni kestuse muutumise analüüs lähialale jäävate eluruumide kohta.

5.4. NÕUDED EHITAMISEKS

- Hoone ehitustööde teostamisel tuleb lähtuda Majandus- ja taristuministri 25. juuni 2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”.

6. PLANEERINGULAHENDUSE VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE

6.1. VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE

- Tallinna Linnavalikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud „Lasnamäe elamualade üldplaneering”.
 - Maakasutusplaani kohaselt jääb planeeritav ala korterelamute alale - alal võivad paikneda kolme või enama korrusega korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused, samuti rohealad, mängu- ja spordiväljakud jms. Vastavalt

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

- Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2014. aasta otsuse nr 90 punktide 5.11 nõustuti Peterburi tee, Pae tn ja Väike-Paala tänava vahelisel alal maakasutuse muutmisega ettevõtlusala juhtotstarbega, tootmis- ja laondusettevõtete kõrvalotstarbega alast (B+T) ettevõtlusala juhtotstarbega, korterelamute ala kõrvalotstarbega alaks (B+Ek).
- Üldplaneeringu järgi jääb Pae tn 4 kinnistu kvartalisse, kuhu on rajatud eri liiki hooned. Üldplaneeringu järgi tuleb segahoonestusalal tagada kinnistul haljastuse osakaal – 20%.
Käesolev detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga.
- Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus”.
 - Planeeritud ala jääb määruse kohasesse kaugküttepiirkonda. Soojusvarustus on planeeritud kaugkütte baasil (vt p. 4.7.4.).
 - Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord”.
 - Vastavalt määruse nõuetele on planeeritaval alal kasvavate puude kohta koostatud dendroloogiline ekspertiis (vt lisa nr 4.1. ja 4.2.), mille tulemused on kantud ka joonisele „Tugiplaani” (vt lisa nr 6.2.).
 - Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusega nr 17 kinnitatud „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord”.
 - Planeeringus on ette nähtud likvideeritavate puude haljastusväärtuse kompenseerimine vastavalt määrusega kehtestatud nõuetele (vt p. 4.4.1.).
 - Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”.
 - Planeeringualale kavandatud teed, parklad ja tehnovõrkude ning haljastuse vahelised kujad on lahendatud vastavalt standardile.
 - Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014”.
 - Parkimine on lahendatud krundil vastavalt arengukavas kehtestatud linnakeskus/vahevööndi normidele (vt p. 4.5.3.).
 - Vabariigi Valitsuse 2. juuni 2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.
 - Planeeringuga kavandatud hoonete tulepüsivus, kujad ja tulemüüri vajadus on määratud vastavalt määrusele (vt p. 4.8.).
 - Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine.”.
 - Standardis soovitud alusel on:
 - Parkimine on lahendatud kinnistuseselt maapealses parklas.
 - Planeeritud hoone võib olla mitme sihtotstarbega.
 - Prügikonteinerite koht on kavandatud omal krundil.
 - Eesti standard EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”.
 - Juhindudes Eesti standardi EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ joonistel A.1.1 ja A.1.2 näidatud päikese trajektooriga, ei mõjuta käesoleva detailplaneeringuga kavandatu Pae tn 6 kinnistu üksikelamu, kui planeeringuala naaberkiinnistutel asuva ainukese eluruumidega hoone,

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

- insolatsioonitingimusi. Pae tn 6 üksikelamu eluruumide aknad ei paikne planeeritud hoone poolses fassaaadis (vt lisa nr 4.8).
- Pae tn 6 kinnistul asuvad 2-korruseline üksikelamu ja 1-korruseline abihoone ei mõjuta Pae tn 4 kinnistule planeeritud hoone insolatsiooni oma väikese kõrguse tõttu.
 - Ehitusprojektide koostamiseks on määratud nõue juhinduda Eesti standardist EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ ning tagada naaberhoonete ja kavandatava hoone eluruumides nõuetekohane insolatsiooni kestus (vt p. 5.1.).
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.
 - Ehitusprojekti koostamiseks on määratud nõue juhinduda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ (vt p. 5.1.).
 - Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes ”.
 - Ehitusprojekti koostamiseks on määratud nõue juhinduda Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ja tagada hoone siseruumides radooniohutu keskkond (vt p. 5.1.).
 - Tallinna jäätmehoolduseeskiri.
 - Jäätmekäitlemine on lahendatud vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmekonteinerite asukoht on määratud krundile sissesõidutee lähedale (vt p. 4.4.2.).
 - AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
 - Planeeringuala olme- ja tulekustutusvesi, reo- ja sademevesi on planeeritud vastavalt tehnilistele tingimustele (vt p. 4.7.1.).
AKTSIASELTS TALLINNA VESI on planeeringu kooskõlastanud (vt lisa nr 2.1.).
 - Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused.
 - Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on planeeritud vastavalt tehnilistele tingimustele (vt p. 4.7.2.).
Elektrilevi OÜ on planeeringu kooskõlastanud (vt lisa nr 2.1.).
 - Telia Eesti ASi tehnilised tingimused.
 - Planeeringuala sidevarustus on planeeritud vastavalt tehnilistele tingimustele (vt p. 4.7.3.).
Telia Eesti AS on planeeringu kooskõlastanud (vt lisa nr 2.1.).
 - ASi Utilitas Tallinn tehnilised tingimused.
 - Planeeringuala küttevarustus on planeeritud vastavalt tehnilistele tingimustele (vt p. 4.7.5.).
AS Utilitas Tallinn on planeeringu kooskõlastanud (vt lisa nr 2.1.).

6.2. VASTAVUS DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE KORRALDUSELE JA SELLES MÄÄRATUD LÄHTESEISUKOHTADELE JA LISATINGIMUSTELE

- Detailplaneeringu koostamise eesmärk on elumumaa sihtotstarbega Pae tn 4 kinnistu sihtotstarbe muutmine äri- ja elumumaks ning ehitusõiguse määramine ühe kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äripindadega korterelamu ehitamiseks.
 - Kinnistu sihtotstarbeks on kavandatud ärimaa 25-75% ja elumumaa 25-75% (vt p. 4.3.)
 - Kinnistule kavandatud hoonestuse korruselisus on 4/-1 (vt p. 4.3.).
- Määrata Pae tänava äärne ehitusjoon Pae tn 12 hoonest lähtuvalt.
 - Ehitusjoon on Pae tänava poolsel krundi piiril (vt p. 5.1.).
- Kavandada Pae tänava poolne hooneosa 3-korruselisena, arvestades Pae tn 12 kinnistul asuva hoone räästa kõrgust.
 - Pae tänava pool ehitusjoonest 3 m laiusel alal ei tohi hoonestuse korruselisus ületada 3 korrust ja absoluutkõrgus ületada 54.5 m (vt p. 5.1.).
- Tagada haljastuse osakaal kinnistul vähemalt 20 % ja kavandada korterite teenindamiseks kompaktne haljastusega õueala.
 - Maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal kinnistul peab olema vähemalt 20 % (vt p. 5.1.).
 - Planeeritavate korterite teenindamiseks kavandada kompaktne haljastusega õueala (vt p. 5.1.).
- Esitada pädeva ettevõtte koostatud müra modelleerimine päevasel ja öisel ajal koos mürakaartide ja müratasemetega hoone fassaadidel ning siseruumide müraleevendusmeetmed, kuna Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge müratasemega piirkonda.
 - Detailplaneeringule on lisatud liiklusrast põhjustatud mürataseme hindamine (vt lisa nr 4.4.).
- Esitada ülevaade planeeringuala geoloogilisest ehitusest ja hüdrogeoloogiline eksperthinnang vundamendikaevise väljapumbatava vee koguste ja põhjaveekihi alandusleetri sügavuse ja ulatuse kohta. Kirjeldada põhjavee alanemisest tingitud võimalikke mõjusid naaberhoonetele ning meetmeid hoonete püsivuse tagamiseks.
 - Detailplaneeringule on lisatud hüdrogeoloogiline eksperthinnang (vt lisa nr 4.3.).
- Sademevesi käidelda maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, koguda vahemahutitesse ja kasutada olmes). Parkimiskeldri põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimisele.
 - Sademevett käidelda maksimaalselt omal kinnistul (vt p. 5.1.).
 - Maa-aluse korruse põrandaveed juhtida reovee kanalisatsiooni (vt p. 5.1.).