

HEINA TN 6A
KINNISTU DETAILPLANEERING
DP038460

PLANEERITAV ALA PAIKNEB TALLINNA VANALINNA MUINSUSKAITSEALA KAITSEVÖÖNDIS

KÖIDE 1

PLANEERINGU KOOSTAJA: osaühing R- KONSULT ,
Reg. nr. 10024881
Tartu maantee 16b, 10117 Tallinn,
tel: 6 604 735
info@rkonsult.ee

PLANEERINGU TELLIJA: Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn,
tel:6 404 375

HUVITATUD ISIK: A ja T ÕIGUSBÜROO OÜ
Reg. nr. 10575204
Lembitu 14-37, 10114 Tallinn,
tel: 6467027
info@atoigusabi.ee



2018



R-Konsult OÜ
Tartu mnt. 16, Tallinn
Reg. nr. 10024881

PLANEERINGU KOOSTAJA: osühing R- KONSULT ,
Reg. nr. 10024881
Tartu maantee 16b, 10117 Tallinn,
tel: 6 604 735
info@rkonsult.ee

PLANEERINGU TELLIJA: Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn,
tel:6 404 375

HUVITATUD ISIK: A ja T ÕIGUSBÜROO
Reg. nr. 10575204
Lembitu 14-37, 10114 Tallinn,
tel: 6467027
info@atoigusabi.ee

PROJEKTI JUHT: Irina Raud
arhitekt Irina Raud
insener Ene Pundi
insener Kaarel Roopalu
insener Lembit Käes

TÖÖ KOOSSEIS:

SISUKORD
SELETUSKIRI
GRAAFILINE MATERJAL, s.h.:

<u>JOONISE NIMETUS</u>	<u>MÕÕTKAVA</u>	<u>JOONISE NR</u>
SITUATSIOONISKEEM	skeem	Joonis A-1
PÕHIJONIS JA LIIKLUSSKEEM	M 1:500	Joonis A-2
TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN	M 1:500	Joonis A-3



SISUKORD

1.	Planeeritud maa-ala asukohta kirjeldus.....	5
2.	Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärk.....	5
3.	Planeeringus kavandatu.....	5
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	5
3.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	5
3.3	Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	6
3.4	Vertikaalplaneerimine.....	6
3.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted. Asendusistutuse vajaduse arvutus.....	6
3.6	Tänavad ja tehnovõrgud	7
3.6.1	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	7
3.6.2	Sidevarustus	8
3.6.3	Elektrivarustus.....	9
3.6.4	Soojusvarustus.....	9
3.6.5	Tee- ja territooriumi valgustus	10
3.7	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted ning parkimiskohtade vajaduse arvutus.....	11
3.7.1	Liiklus	11
3.7.2	Parkimine	11
3.8	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.....	11
3.9	Kehtivad ja planeeritud kitsendused.....	11
3.10	Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.....	11
3.11	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	12
3.12	Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	12
3.13	Meetmed tuleohutuse tagamiseks	12
4.	Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	
4.1	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	12
4.1.1	Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded	12
4.1.2	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	13
4.1.3	Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded	13
4.1.4	Keskkonnakaitsealased nõuded.....	13
4.1.5	Tuleohutusnõuded	13
4.1.6	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	13
4.1.7	Müra leevendamise nõuded	13



4.1.8.	Radooni mõju leevendamise nõuded	14
4.1.9	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas, täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus	14
4.2	Nõuded ehitamiseks.....	<u>15</u>
4.2.1	Haljastusalased nõuded.....	15
4.2.2	Jäätmekäitlus	15
5.	Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja – seisukohtadele	<u>15 - 20</u>

PLANEERINGU SELETUSKIRI

1. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud ala asub Tallinnas, Pelgulinna Heina tänaval. Planeeritavale alale jääb tootmismaa sihtotstarbega kinnistu Heina 6a katastritunnusega 78408:803:0172. Planeeritud ala suurus on 0,05 ha.

2. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Põhja-Tallinnas asuva Heina tn 6a kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine tootmismaast elamumaaks ja krundile ehitusõiguse määramine kuni 3-korruselise (sh katusekorrus) ja maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks. Lisaks määratakse detailplaneeringus üldised maakasutuse tingimused ja antakse heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

3. PLANEERINGUS KAVANDATU

Heina tn 6a krundile, suurusega 547 m², on kavandatud ehitusõigus kahe täiskorruse ja katusekorrusega kuni kuue korteriga korterelamu ehitamiseks. Pelgulinna ehitusmääruses on Heina tänavale antud hoonestuspiirid, s.h. eraldi nõuded ka paarisnumbritega tänavapoolsele, mis on põhihoone puhul maksimaalne räästa kõrgus 11,0 m ja katuseharja maksimaalne kõrgus 15,0 m, täiskorruseid 3, abihoone maksimaalne kõrgus 3,0 m. Kruntide maksimaalne täisehitusprotsent Pelgulinna ehitusmääruse järgi on 35%, põhihoone ehitusalune pind kuni 250 m² ja krundi hoonestustihedus kuni 0,8. Planeeringus on kavandatava hoone ehitusalune pind 160 m², krundi täisehitus 29%, hoone räästa kõrgus 8,6 m, katuseharja kõrgus 14,1 m, täiskorruseid 3 (s.h. katusekorrus) ja hoonestustihedus 0,8. Planeeringus kavandatu on kooskõlas Pelgulinna ehitusmäärusega.

3.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Planeeritud maa-alal asub Heina 6a tootmismaa sihtotstarbega krunt suurusega 547 m², mille sihtotstarve muudetakse detailplaneeringuga elamumaaks.

3.2 HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Ehitusõigus on kavandatud Heina 6a kinnistule 4m kaugusele Heina tn4 ja Heina tn 8 kinnistu piiridest, 3, 0 – 5.0 m kaugusele Telliskivi tn 49 kinnistu piirist ja Heina tn 4 kinnistu poolsest piirist 8,1 m kaugusele. Kavandatud kortermaja suurus ja maht arvestab lähialal olevate hoonete mastaabiga.

3.3 HOONETE KASUTUSOTSTARBED NING HOONETE JA MAAÜKSUSTE KOORMUSNÄITAJAD

POS 1 – Heina 6a:

Krundi suurus – 547 m².

Maa senine sihtotstarve: tootmismaa 100%

Planeeritav maa sihtotstarve: elamumaa 100%

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: E 100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1

Hoonete maapealse osa suurim lubatud ehitusalune pindala: 160 m²

Maa-alune hoonestusala: 160 m²

Hoone suurim lubatud kõrgus: 14,1m / abs=22,1m

Hoone korruselisus: 1 maa-alune korrus, 3 maapealset korrust (sh katusekorrus)

Krundi hoonestustihedus: 0,8

Planeeritud maapealne brutopind 416 m², brutopinna arvestamisel on lähtutud TLPA nõupidamisel 11.01.2018 esitatud nõudest, et katusekorruse brutopind moodustaks 60% täiskorruse brutopinnast.

Heina tn 4 kinnistu on koormatud teeservituudiga Heina tn 6a igakordse omaniku kasuks. Heina tn 4 kinnistule on seatud realservituut vee- ja kanalisatsioonitorustiku paigaldamiseks, omamiseks ja kasutamiseks, gaasiservituut gaasitorustiku paigaldamiseks, omamiseks ja kasutamiseks ning andmesideservituut andmesidekaabli paigaldamiseks, omamiseks ja kasutamiseks Heina tn 6a igakordse omaniku kasuks.

3.4 VERTIKAALPLANEERIMINE

Looduslik maapinna kalle on lääne suunas, Heina tn 8 krundi poole. Planeeritava ala maapinna kõrgus on vahemikus abs. 7.84 – 9.07 m.

Krundisestest teede ja parkimisalade kõrgust ei ole võrreldes olemasolevaga planeeritud muuta. Hoone on planeeritud rajada sisselõikena olemasolevasse reljeefi.

Planeeritaval kinnistul kogunev sademevesi on ette nähtud hajutada maksimaalsel mahul kinnistu piires haljasalal ning immutada pinnasesse. Osaliselt on võimalik kinnistu sademedrenaažvett juhtida kinnistu ühiskanalisatsioonitorustikku, mis ühendatakse Heina tn lahkvoolse ühiskanalisatsiooniga.

3.5 HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED. ASENDUSISTUTUSE VAJADUSE ARVUTUS

Planeeritaval maa-alal kõrghaljastus puudub.

Krundi põhjapoolsesse nurka on planeeritud istutada kaks puud, soovitatavalt viljapuud ja kuni 1.5 m kõrgune lehtpõõsas hekk kuni parkimisalani. Hekk on planeeritud ka kinnistu läänepoolse piiri äärde.



Planeeritavale alale on kavandatud maapinnaga ühendatud haljastust, mis moodustab planeeritavast maa-alast 30%.

Heakorra tagamise põhimõtted:

Planeeringualale ei ole ette nähtud keskkonda saastavaid ehitisi. Hoone on kavandatud olemasolevat maastikku ja reljeefi arvestavalt. Olmeprügikonteinerite asukohad on määratud hooneesisele platsile.

3.6 TÄNAVAD JA TEHNOVÕRGUD

Juurdepäas krundile on planeeritud Heina tänavalt läbi Heina 4 kinnistu. Selleks on Heina tn 4 ja Heina tn 6a omanikud sõlminud tähtajatu ja tasuta teeservituudi lepingu. Lepingus on kirjeldatud, et teeservituudi ala Heina tn 4 krundil Heina tn 6a kasuks on 3m lai ja värava joonest alates 30m pikk. Notariaalse lepingu koopiat on lisatud detailplaneeringu lisadesse.

Uute tänavate ehitamist ei ole ette nähtud. Planeeringu alal ning lähialal on olemas kõik vajalikud tehnovõrgud. Ehitiste varustamine insenervõrkudega on ette nähtud olemasolevate võrkude baasil.

Esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning võib muutuda ehitusprojekti mahus.

3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava korterelamu, asukohaga Põhja-Tallinna linnaosa Heina tn 6A, vee- ja reoveekanalisatsiooni ning sademe-ja drenaažveetorustike projektlahendus on koostatud lähtudes AKTSIASELTS TALLINNA VESI poolt 17. detsembril 2014.a. väljastatud tehnilistest tingimustest nr PR/1460757-1. Tehnilised tingimused on pikendatud AKTSIASELTS TALLINNA VESI kirjaga 26.02.16 PR/1607929-1.

Kuna planeeritaval korterelamu kinnistul puudub juurdepääsutee, siis on planeeritava kinnistu Heina tn 6A ja naaberkinnistu Heina tn 4 vahel sõlmitud kirjalik kokkulepe, mille kohaselt rajatakse juurdepääsutee koos selle alla jäävate insener-tehniliste kommunikatsioonidega Heina tn 4 kinnistule.

Planeeritava korterelamu veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktid ühisvee-ja kanalisatsioonitorustikega jäävad Heina tn 4 kinnistu piirile.

Veevarustus

Planeeritava korterelamu veega varustamiseks on planeeritud rajada veetorustik läbimõõduga De63 mm Heina tn De110 mm ühisveetorustikust. Kinnistu veetorustik on planeeritud rajada kinnistu juurdepääsutee alla. Liitumispunktiks ühisveetorustikuga on Heina tn 4 kinnistu piirist 0,5- 1,0 m kaugusele tänava maa-alale paigaldatav maakraan DN50, PN10.

Piirkonnas on vee-ettevõtte AKTSIASELTS TALLINNA VESI poolt normaalolukorras tagatud vabasurve 0,30 Mpa.

Planeeritava korterelamu veevajadus on ca 4,5 m³/d. Tulekahju puhkemise korral vajaliku tulekustutusvee, kuni 10l/sek saab Heina tn ühisveetorustikul olemasolevast tuletõrjehüdrandist.

Liitumistorustik:

- PE veevarustuse toru De63 mm PN10, L=60,0 m
- Maakraan DN50 PN10, 1 tk



Kanalisatsioon

Kinnistu Heina tn 6A reovee kanaliseerimiseks on eelvalitud Heina tn DN600 mm ühiskanalisatsioonitorustik.

Kinnistu reoveekanalisatsiooni liitumistorustik on planeeritud rajada kinnistu juurdepääsutee alla. Liitumispunktiks on kanalisatsiooni kaev, mis on ette nähtud paigaldada tänava maa-alale 0,5 – 1,0 m kaugusele Heina tn 4 kinnistu piirist.

Planeeritaval kinnistul kogunev sademevesi on ette nähtud hajutada maksimaalsel mahul kinnistu piires haljasalal ning immutada pinnasesse.

Kinnistu vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Liitumistorustik:

- PVC toru De160 mm, SN8, L=16 m
- PVC toru De200 mm, SN8, L=44 m
- Liitumiskaev De400/315 mm, H=2 m, 1 tk
- Tänavakaev (De560/500, H=2 m) olemasoleval ühiskanal. Torustikul, 1 tk

Planeeritud veevarustuse ja kanalisatsiooni ühendustorustike ja liitumispunktide asukohad kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel. Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda vee-ettevõttelt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused ja kooskõlastada projekt.

3.6.2 Sidevarustus

Sidevarustuse osas, on määratud planeeritava ala sidevajadus, ning antud side-varustuse põhimõtteline lahendus, arvestades Telia Eesti AS tehniliste tingimustega nr 31592584; 20.02.2019.

Heina tn 6A krundile kavandatava kuni 6-korteriga korruselamu arvutuslik telekommunikatsiooni abonentide arv on 6.

Telekommunikatsiooni abonendi all, on mõeldud kas telefoni- või andme-sideliini. Kui kasutada näiteks Telia Eesti AS poolt pakutavat kolmikpaketti, saab ühe telekommunikatsiooni liini kaudu lahendada ka TV-programmide vastuvõtu. Vastavalt telekommunikatsiooni seadusele, on operaatori (teenuse pakkuja) valik vaba, st sõltumatu telekommunikatsiooni liini omanikust. Samas, paigaldavad paljud telekommunikatsiooni operaatorfirmad (Starman, STV) reeglina oma kaabli ja ei kasuta Telia Eesti AS nn üldkaabeldust.

Sidevarustuseks, tuleb kavandatav korterelamu ühendada Telia Eesti AS-i telekommunikatsiooni võrguga. Ühenduspunktiks, on paigaldatav sidekaev Heina tänaval külgeval 4-avalisel sidekanalisatsioonil. Sidekaev paigaldatakse Heina tänava kõnnitee alla.

Alates kavandatavast sidekaevust Heina tänaval, kulgeb sideliin läbi kinnistu Heina tn 4 kuni kinnistuni Heina tn 6A. Kõik kavandatavad sideliinid Heina tn 4 kinnistul, on servituudi vajadusega alad võrgu valdaja kasuks.

Ehitusprojekti, on vaja täpsustada sidevajadust, ning taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Telia Eesti AS-lt.



3.6.3 Elektrivarustus

Heina tn 6A kinnistu detailplaneering Tallinnas, Harjumaal, annab ehitusõiguse kuni 3-korruselise korterelamu ehitamiseks. Kinnistu olemasolev hoone lammutatakse.

Elektrivarustuse osas, on määratud planeeritava ala arvutuslik elektrikoormus, ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades Elektrilevi OÜ tehniliste tingimustega nr 229638; 06.05.2015.

Arvutuslik elektrikoormus

Arvutusliku elektrikoormuse määramisel, on planeeritavas 6-korteriga korterelamus arvestatud järgmise elektrifitseerimise tasemega:

- igas korteris elektripliit võimsusega kuni 8,5 kW
- nn minielektrikeris, või infrapunaseade võimsusega kuni 3 kW 50% korterites

Kuna tegemist on suhteliselt väikese korterite arvuga korterelamuga, võiks kaaluda ka ühe suurema ühiskasutuses oleva sauna ehitamisega hoone maa-alusesse ossa. Kortereelamu soojusvarustus toimub võrgugaasil töötava katlamaja baasil. Kortereelamu suletud brutopind maapealses osas on 416 m², maa-aluses osas aga 160 m².

Kortereelamu arvutuslik elektrikoormus eeltoodud tingimustel on 49 kW, so 3x 75 A ja liitumispunkti peakaitse 3x80 A.

Elektrivarustuse süsteem

Olemasolevat (likvideeritavat) kortereelamut, varustatakse elektrienergiaga trafoalajaamast nr 4413, 0,4kV kaabelliinide kaudu. Olemasoleva hoone liitumiskilp, asub kinnistul Heina 6a.

Uue kavandatava kortereelamu elektrivarustus baseerub olemasoleval trafoalajaamal nr 4413 ja olemasolevatel 0,4kV kaabelliinidel. Elektrilevi OÜ asendab olemasoleva liitumiskilbi uuega, peakaitsega 3x80 A. Liitumiskilbil on servituudivajadusega ala 1 m.

Kõik olemasolevad 0,4kV kaabelliinid Heina tn 4 kinnistul, on servituudi-vajadusega alad võrgu valdaja kasuks.

Ehitusprojektis, tuleb täpsustada elektrikoormust, ning taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Elektrilevilt OÜ-lt.

3.6.4 Soojusvarustus

Kavandatud hoone arvestuslik soojusvajadus kütteks - ventilatsiooniks ja soojaveevarustuseks on 0,1 mW.

Soojusvajaduse katmise võimaluste väljaselgitamisel on lähtutud olemasolevate energiakandjate (tsentraalküte, gaas) jaotusvõrkude olemasolust vaadeldavas piirkonnas, või siis uute ühenduste loomise võimalustest majanduslikult põhjendatud kulutuste piires. Vastavatelt ressursivaldajatelt on taotletud esmased tehnilised lähteandmed.

- AS Utilitas Tallinn 06.02.2015, nr 21300-01-15/6
- aktsiaselts Eesti Gaas 12.02.2015, nr 5-1/32

Vastavalt Tallinna Linnanõukogu 18.05.2017 määrusele nr. 9 kuulub planeeritud ala kaugkütte eelisarenduse piirkonda. Käesoleval ajal planeeritud alal ja selle lähipiirkonnas tsentraalse soojusvarustuse arendused puuduvad. Võimalik kaugküttevõrguga ühenduspunkt jääb ~ 800 m kaugusele.



Planeeritud hoone soojusvarustus on võimalik lahendada planeeritud hoones nii kaugkütte kui planeeritavas hoones paikneva gaasiküttele töötava lokaalkatlamajaga, kusjuures maagaasivõrguga liitumine on planeeritud Heina tänava A – kategooria gaasijaotustorustikult. Planeeritud tarnetorustike põhimõtteline paigutus on esitatud joonisel A-3 TEHNOVÕRKUDEKOONDPLAAN.

Planeeritud tarnetorustik, kas kaugkütte või gaasikütte puhul, mis tuleb rajada Heina tänava ühenduspunktist kuni planeeritud kinnistu piirini, paikneb servituudiga seotud alal ning on vabalt juurdepääsetav.

Kaugkütte soojusvõrgu ühendus tuleb rajada eelisooleeritud signaaljuhtmetega varustatud torudest maa-aluse paigaldusega.

Gaasitorustik on ette nähtud ehitada signaaljuhtmega varustatud plasttorust rajamissügavusega 1,0 m planeeritud maapinnast.

Objekti soojusvarustuse projekteerimiseks kaugküttega liitumiseks tuleb taotleda AS Tallina Küte konkreetsed tehnilised tingimused.

Gaasitorustiku ehitamise tööprojekti koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

3.6.5 Tee- ja territooriumi valgustus

Kinnistu territoorium valgustatakse. Valgustid paigaldatakse reeglina hoonetele, erandjuhul ka paigaldatavatele mastidele.

Ehitusprojekti staadiumis, tulevad taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Tallinna linna teevalgustuse hooldajalt.



3.7 LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED NING PARKIMISKOHTADE VAJADUSE ARVUTUS

3.7.1 Liiklus

Planeeritud ala asub rahuliku liiklusega Heina tänava ääres. Juurdepääs krundile on planeeritud Heina tänavalt. Juurdepääsutee on planeeritud rajada heina tn 4 kinnistule. Selle jaoks on Heina tn 4 ja Heina tn 6a kinnistute omanike vahel sõlmitud tähtajatu ja tasuta teeservituudi leping Heina tn 6a kasuks. Teeservituudi ala on 3m lai ja värava joonest alates 30 m pikk.

3.7.2 Parkimine

Kinnistule on planeeritud õuealale kuus parkimiskohta.

Parkimiskohtade vajadus on planeeritud vastavalt Pelgulinna ehitusmäärusele, mille kohaselt tuleb korterelamu krundil planeerida 1 parkimiskoht korteri kohta.

Normatiivne parkimiskohtade vajadus on 6 kohta. Krundile on planeeritud 6 parkimiskohta.

3.8 AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Planeeritavale alale avalikku ruumi ei kavandata. Heina tänava äärset tänavaruumi jääb ilmastama tänaväärne kõrghaljastus.

3.9 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

Krunt asub Pelgulinna miljöövärtuslikul hoonestusalal.

Krunt asub Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis: vaatesektori piiril.

Kehtivad realservituudid:

- Tee alale 3x30m Heina tn 4 kinnistule Heina tn 6a kasuks, notariaalne realservituudi leping 18.12.2012
- Tehnovõrkudele, s.o. vee-, kanalisatsiooni, gaasitrassile ja sidetrassile 4X30 m Heina tn 4 kinnistule Heina tn 6a kasuks, notariaalne realservituudi leping 29.11.2016

Planeeringu elluviimiseks on vaja seada järgmised servituudid:

- Ol. ol. elektri liitumiskilbile laiusega 1,0 m Heina tn 6a kinnistule
- Ol. ol. elektri liitumiskilbile laiusega 1,0 m Heina tn 4 kinnistule Heina tn 6a kasuks
- Ol.ol, 0,4 kv kaabelliinile Heina tn 4 kinnistule Heina tn 6a kasuks
- Tehnovõrkudele, s.o. vee-, kanalisatsiooni, gaasitrassile ja sidetrassile 4X17m Heina tänav T1 kinnistule Heina tn 6a kasuks

3.10 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE

Kinnistule on planeeritud 3-korruselise kuue korteriga korterelamu. Kavandatud hoonestus vastab maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.



3.11 KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE

Planeeringulahenduse realiseerumine ei mõjuta piirkonna mürafooni. Ajutist häiringut võib põhjustada ehitustegevusega kaasnev müra. Kavandatud lahendus ei oma negatiivset mõju linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele. Positiivse mõjuna võib välja tuua tootmismaa vähenemist miljööväärtuslikus elamupiirkonnas.

3.12 KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE

Avalikes huvides on, et säiliksid miljööväärtuslikud elamupiirkonnad. Kavandatud lahendus aitab kaasa Heina tänava äärsel rahuliku elamupiirkonna säilimisele.

Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud Eesti standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur” soovitude alusel. Asendatakse olemasolev piirdeaed (lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus ja on seotud planeeritud hoone arhitektuurse lahendusega). Tänavavalgustus säilib.

3.13 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Planeeritud hoonete tulepüsivusklass on TP2. Planeeritud hoone kaugused kõrval kruntidel asuvatest hoonetest on suuremad kui 8m. Juurdepääs kinnistule on planeeritud Heina tänavalt, kinnistuiseste teede min laius on 5m. Juurdesõidutee, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele peavad olema vabad ning aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras. Krundil ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat. Tulekahju puhkemise korral vajaliku tulekustutusvee, kuni 10l/sek saab Heina tn ühisveetorustikul olemasolevast tuletõrjehüdrandist.

4. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

4.1 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

4.1.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Kogu krundil on maksimaalne korruselisus 3 maapealset korrust (sh katusekorrus) ja üks maa-alune korrus.
- Parkimiskohad kavandada õuealale, lisaks kavandada koht jalgrataste parkimiseks
- Hoone projekteerida viilkatusega, katuse kalle vastavalt kõrvalasuvate hoonete katusekalletele ligikaudu 43°.
- Harja kõrgus maksimaalselt 14,1m, räästa kõrgus 8,6m maapinnast
- Korterite arv hoones maksimaalselt 6.
- Ehitiste välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastikust välisvoodrit, plastikaknaid, metalluksi, kiviimitatsiooniga katuseplekki, rullkatet, kärjekujulist ruberoidkatet jne.
- Katusekorruse valgustamisel katuseaknad paigutada arvestades hoone fassaadi üldrütmi.



4.1.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Krunt piirata piirdeaiaga, mida võib vajadusel tihendada hekiga. Krundi piirde maksimaalne kõrgus võib olla 1,5 m. Piirde arhitektuurne lahendus anda hoone ehitusprojekti mahus. Haljastuse osakaal kinnistust vähemalt 30%.

4.1.3 Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

Kinnistul paikneb 155 m² ehitisealuse pinnaga tööstushoone, mis on lubatud lammutada.

4.1.4 Keskkonnakaitsealased nõuded

Ehitusprojekti mahus teostada keskkonnaseisundi hinnang koos jääkreostuse võimaliku esinemise hinnanguga. Keskkonnareostuse avastamisel reostus täies ulatuses likvideerida.

Kooskõlas Tallinna sademevee strateegiaga tuleb kinnistul rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemise meetmeid, et vähendada koormust ühisorustikele. Sademevesi imutada oma krundil pinnasesse. Vajadusel kasutada sademevee äravoolu ühtlustusmahuteid. Vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Ehitusprojektile lisada ehitustööde organiseerimise projekt, milles on kirjeldatud meetmed kaevise seinte kindlustamiseks, kraana paigutus, materjalide ladustamise kohad jne. Lähtuda Tallinna Linnavolikogu 2. septembri 2004 määruses nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“ esitatud põhimõtetest.

4.1.5 Tuleohutusnõuded

Planeeritud hoone projekteerida vastavalt siseministri 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ Hoone ümber peab olema tagatud tuletõrjetehnika juurdepääs vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“. Veevarustus lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Tulekahju puhkemise korral vajaliku tulekustutusvee, kuni 10l/sek saab Heina tn ühisveetorustikul olemasolevast tuletõrjehüdrandist. Hoone projekteerimisel konsulteerida Põhja-Eesti Päästkeskusega.

4.1.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Planeeringus on lähtutud EV Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur, osa 1: Linnaplaneerimine“ esitatud nõuetest ja soovitustest:

- krundi ja hoonefassaadide valgustamiseks on tuleb kavandada kõigi sisse- pääsude valgustamine, fassaadivalgustus ja valgustid parkimisplatsidele ning õuealale, mis peavad tagama pimedal ajal kogu alal hea nähtavuse;
- hoonele tuleb kavandada valvesignalisatsioon;
- hoonele tuleb näha ette vastupidavad turvauksed ja aknad;

4.1.7. Müra leevendamise nõuded

Müraprognoozi on koostanud Akukon Oy Eesti filiaal, töö nr 161206-1 16.01.2017. Liiklusrüüa olukorra välja selgitamiseks käsitletaval alal teostati auto- ja rongiliiklusest põhjustatud müra taseme arvutused. Planeeritaval alal ulatuvad 2015. ja 2030. aasta



liiklussageduse alusel päevasel ajal kuni 45-49 dB müraindikaatori samatugevustsooni ja öisel ajal kuni 40-44dB müraindikaatori samatugevustsooni.

Antud näitajad ei ületa keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ II kategooriale esitatud müra piirväärtusi.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda EVS 842:2003 –"Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" ja sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" esitatud nõuetest.

Planeeritud hoone heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga. Hoone fassaadide ehituskonstruktiiivne lahendus peab lähtuma asjaolust, et päevasel ajavahemikul 2030.a liiklussagedusest lähtuvalt on liiklusratase kuni 53dB.

Kinnistu välialal arvestada atmosfääriõhu kaitse seaduses ja keskkonnaministri 16.detsembri 2016 määruses nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" esitatud normidega.

4.1.8 Radooni mõju leevendamise meetmed

Planeeritud maa-ala radooniriski uuringud on koostanud 2017.a. Radoonikeskus OÜ Uuringutulemustest lähtuvalt kuulub planeeritud ala normaalse Rn-sisaldusega maa-alade kategooriasse.

Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 840: 2017 "Radooniohutu hoone projekteerimine".

•

4.1.9 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas, täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate tehnovõrkude ehitusprojektide) koostamiseks taotleda võrgu valdajate tehnilised tingimused ja tööjoonised kooskõlastada võrgu valdajatega.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI arvamuse kohaselt saab detailplaneeringu vastu võtta järgnevate märkustega:

- Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused
- Arvamus kehtib 2 aastat

Telia Eesti AS seisukohad kooskõlastamisel:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS täiendavad tehnilised tingimused
- Maa-alal paikneb Telia Eesti AS-le kuuluv sideehitis - kaablikanaliseerimine
- Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga

Telia Eesti AS (endine Elion Ettevõtted Aktsiaselts) on esitanud nõude, et tööde teostamine Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elioni kaablijärevalve allüksustega.



Elektrilevi OÜ on detailplaneeringu kooskõlastanud tingimustel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

AS Gaasivõrgud on esitanud nõude, et ehitusprojektid tuleb kooskõlastada AS Gaasivõrgud. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

Krundi vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Tallinna Keskkonnaamet on esitanud nõude, et ehitus- ja lammutusprojektid tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

4.2 NÕUDED EHITAMISEKS

4.2.1 Haljastusalased nõuded

Planeeritava alal olemasolev kõrghaljastus puudub. Krundi heakorrastamisel kavandada linnaosale tüüpilisi õuede ja aedade kujundamise võtteid, nagu hekid, lillepeenrad, liivakastid lastele elamute vahetus läheduses ning krundi sügavuses viljapuud, marjapõõsad ja muru.

Istikud ja istutustööd peavad vastama standardile EVS 843:2016 ning Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusele nr 112 "Avalikule alale puude istutamise kord."

4.2.2 Jäätmekäitlus

Prügi teisaldamine toimub üldises Tallinna linnas kehtestatud korras vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale (Tallinna Linnavolikogu 8.09.2011 määrus nr 28). Olmejäätmete taaskasutamiseks võimalikult suures ulatuses tuleb olmejäätmed koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse selleks ettenähtud kohas. Olmejäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult. Jäätmete kogumiskonteinerid on ette nähtud paigutada krundi sissesõidu lähedusse. Olmes tekkivate jäätmete vedu ja käitlemine peab olema korraldatud selleks luba omava ettevõtte poolt. Krundi igakordne kasutaja peab tagama kokkulepitud aegadel jäätmekonteinerite paiknemise Heina tn 4 ja Heina tn T1 kinnistu piiril. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Hoone haldajad peavad arvestama säilivate puude lehtede langemisega krundile ja planeeritavale hoonele. Nimetatud biojäätmete kogumise ja utiliseerimise eest vastutab kinnistu omanik.

5. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA – SEISUKOHTADELE

Tallinna üldplaneering

Planeeritava maa-ala Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu“ kohane juhtotstarve on väärtusliku miljööga elamuala. Käesolevas



detailplaneeringus maa-ala juhtotstarvet ei muudeta ja detailplaneering ei sisalda ettepanekut Tallinna üldplaneeringu muutmiseks.

Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 – 2014

Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud "Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014" punkt 4.1.10 kohaselt ei rakendata parkimismormatiivi kui planeeritav ala asub mh riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis, loodusobjekti kaitsevööndis või miljöövärtuslikul hoonestusalal või tegemist on parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel ehitise olemasolevas mahus või olemasoleva ehitise väikesemahulisel laiendamisel, mille käigus ei muudeta oluliselt ehitise arhitektuurset lahendust. Heina 6a kinnistu asub Pelgulinna miljöövärtuslikul hoonestusalal. Parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt Pelgulinna ehitismäärusele.

Looduskaitse seadus

Looduskaitse objekti kinnistul ega selle lähialadel ei paikne. Samuti ei paikne planeeringualal ega selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliseid ja ökoloogiliseid väärtuslikke või tundlikke alasid.

Planeering on seadusega kooskõlas.

Tallinna Linnavolikogu ja Tallinna linnavalitsuse määrused

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” kohasesse kaugküttepiirkonda.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31.10.2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“.

Eesti standardid

Liikluskorraldus on lahendatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Meetmed kuritegevuse ennetamiseks on kavandatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitude alusel.

Detailplaneering on kooskõlas Eesti standardiga EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgus elu- ja bürooruumides“. Kavandatud hoone ei mõjuta insolatsiooni kestust lähialale jäävates eluruumides.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Planeeritud hooned on kavandatud naaberhoonetest enam kui 8m kaugusele.

Detailplaneering on määrusega kooskõlas.

Põhja- Tallinna üldplaneering(tööversioon)

Planeeringu ala jääb vastavalt Põhja- Tallinna üldplaneeringule korterelamute (Ek) alale, kus võivad paikneda kolme või enama korrusega korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted



ja asutused, jt (avalikkusele suunatud) ühiskondlikke hooneid ja ettevõtteid, samuti rohealad, mängu- ja spordiväljakud jms.

Lubatud kasutusfunktsioonid

Üksikute ehituslünkade täitmiseks või amortiseerunud hoonestuse asendamiseks on alale detailplaneeringu või Põhja-Tallinna üldplaneering projekteerimistingimustega lubatud kavandada uusi korterelamuid, ümbruskonda teenindavaid väiksemaid kaubandus-, äri-, teenindus-, tootlustus- ja büroo- ning ühiskondlikke hooneid, sh mänguväljakuid, parklaid jms, samuti kommunaalehitisi.

Korruelisus Vastavalt piirkonna jaotusele, planeeritav ala asub 1. ehituspiirkonnas.

Haljasmaa Haljasmaa osatähtsus krundist peab olema 30%, mille hulka ei kuulu nt katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.

Üldpõhimõte on naaberhoonestusega võrreldes järskude kontrastide vältimine. Miljööaladel järgida üldplaneeringus määratud tingimusi ja piirkonnale iseloomulikku keskmist soovituslikku hoonestustihedust.

Ehitusjoon

Väljakujunenud elamupiirkondades järgitakse üldjuhul tänaväärset ehitusjoont.

Hoonestusala paigutus krundil

Lahtise hoonestusviisi puhul planeerida uue põhihoone kaugus külgmisest krundipiirist üldjuhul 4 m. Kaugus tagumisest krundipiirist määratakse detailplaneeringu- või projekteerimistingimustega, arvestades naaberkrundi hoonestuse iseloomu ja valgustustingimusi. Hoonete vaheline kaugus võiks olla võrdne hoone kõrgusega, aga mitte vähem kui 8 m. Abihooned võivad paikneda krundi piiril naabrite kokkuleppel.

Haljastus, heakord, piirded

Detailplaneeringutega tuleb säilitada kinnistul paiknevad 1. ja 2. väärtusklassi puud. Elamualade kujundamisel tuleb maksimaalses mahus säilitada olemasolev haljastus. Täiendava haljastuse kavandamisel eelistada looduslikku haljastust konteinerhaljastusele. Eelistada tuleks ka taimeliike, mis sobivad antud keskkonda ning ei vaja täiendavat väetamist või niisutamist.

Parkimiskohtade vajadus

Parkimiskorralduse lahendamisel lähtuda kehtivatest Tallinna õigusaktidest või muust asjakohasest dokumendist. Tallinna parkimise arengukava lubab miljööväertuslikel hoonestusaladel planeerida normikohasest väiksema arvu parkimiskohti. Uute ehitiste puhul on garaažide ehitamine keldri- või soklikorrusele lubatud, kuid need ei tohi olla hoonel tänava poole avatud ning samuti ei tohi domineerida tänavafassaadis garaaži sissesõit.

Täiendavad linnaehituslikud suunised

Uushoonestuse kavandamisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud arhitektuurstiili, sh katusekaldeid, räästajoone kõrgust ja tagada sujuv üleminek või sobivus ümbritsevasse piirkonda. Piirkonna üldilme parandamiseks tuleb pöörata tähelepanu hoonete tänavapoolsete fassaadide ja majaesise haljastuse sobivale ja kvaliteetsele kujundusele, sh tänavahaljastuse



kvaliteetsele kujundusele. Üldjuhul peavad hoonete peasissepääsud avanema tänavale, et suurendada tänavate turvalisust. Elamualade arendamisel pakkuda võimalikult mitmekesist elamispinna valikuvõimalust, soosides erinevat tüüpi ja erinevatele ühiskonnaliikmetele sobivate elamispindade rajamist, kasutades uuenduslikke planeeringulahendusi ja originaalprojekte. Tagada tuleb ühiskasutuses oleva välisruumi, sh väikelaste mänguväljaku olemasolu.

Keskkonna- ja tervisekaitselised nõuded

Sademevesi

Detailplaneeringutega uute hoonete kavandamisel tuleb kavandada ka meetmed sademe- ja liigvee äravoolu aeglustamiseks (sademevee immutamine pinnasesse, ühtlustusmahutid, katustelt voolava vee kogumise süsteemid, vett läbilaskvad sillutised, vett kinnipidavad ökokatused, sademeveega edasikantava reostuse kohapealne piiramine jms). Lahenduste kavandamisel lähtuda Tallinna sademevee strateegiast aastani 2030. Üldjuhul tuleb vältida olemasoleva maapinna kõrguse tõstmist ja sademevee täiendavat valgumist naaberkinnistule. Parklaaladelt kokkujuhitavad sademeveed on soovitatav juhtida läbi kohtpuhasti (öli-, liiva- ja mudapüüdur).

Radoon

Tulenevalt võimalikust kõrgeast pinnase radoonisisaldusest Põhja-Tallinna lõunaosas (eelkõige Kalamaja, Karjamaa, Sitsi, Pelguranna asumites) tuleb enne uute hoonete ehitamist ning olemasolevate rekonstrueerimist viia läbi täpsustav radooniuring. Uuringus peab vajadusel välja tooma ka ehitustingimused radooni hoonesse pääsemise tõkestamiseks.

Müra

Detailplaneeringute koostamise käigus on vajalik kaaluda mürauringute läbi viimist alljärgnevatel juhtudel: detailplaneeringuga hõlmatakse alad, mis jäävad suuremate põhi- ja jaotustänavate ülenormatiivse (üle Põhja-Tallinna üldplaneering 70 dB) müratasemega tänavate äärde (Sõle, Kopli, Tööstuse, Soo, Telliskivi, Ristiku ja Tehnika tänavad); detailplaneeringuga hõlmatakse alad, mis jäävad üldplaneeringuga kavandatavate uute tänavate või möödasõitude mõjutsooni; detailplaneeringuga kavandatakse tegevust, mille elluviimise järgselt on detailplaneeringuala äärse tänava tipptunni liiklussagedus vähemalt 250 a/h; detailplaneeringuala piirneb nn vaikse alaga ning detailplaneeringu elluviimise järgselt võib eeldada piirkonna mürataseme kasvu (sh kui kavandatakse tegevusi, millega kaasneb müra, nt tehnoseadmed, kauplused jms).

Insolatsioon

Uute hoonete kavandamisel olemasolevate elamute naabrusse tuleb tagada neis vajalike valgustustingimuste säilimine vastavalt Eesti standardis EVS 894:2008+A1:2010 nõutule.

Planeeritud hoone funktsioon, korruselisus, krundi haljastuse osakaal, paigutus krundil, haljastusettepanek, piirete kõrgus, parkimislahendus arvestavad Põhja-Tallinna üldplaneeringus esitatud nõudeid, ettepanekuid ja suuniseid. Samuti on planeeringu koostamisel arvestatud üldplaneeringus esitatud keskkonna- ja tervisekaitseliste nõuetega.

Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Tallinna Linnavalitsuse 25.06.2014 korralduses nr 1065-k „Heina tn 6a kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Põhja-Tallinnas“ toodud lähteseisukohad ja lisatingimused:



- *kinnistule kavandada kuni kahe täiskorrusega ja katusekorrusega hoone. Korterite arvu määramisel arvestada vähemalt 90 m² maapealset elamufunktsiooniga brutopinda korteri kohta;*

Kinnistule on kavandatud kahe täiskorruse ja katusekorrusega hoone, mille suurima lubatud maapealne brutopind on 416 m². Hoonesse on planeeritud kuni 6 korterit. Kui arvestada, et esimese korruse korterid laienevad ka keldrikorrusele, tuleb korteri kohta 90 m² elamufunktsiooniga brutopinda.

- *parkimist mitte ette näha hoone avatud esimesele korrusele;*

Parkimiskohad on planeeritud hoovialale.

- *esitada kinnistu keskkonnaseisundi ülevaatus koos jääkreostuse võimalikkuse hinnanguga, kuna tootmismaa kinnistu paikneb Kopli kaubajaama naabruses;*

Kinnistu keskkonnaseisundi ülevaatus koos jääkreostuse võimalikkuse hinnanguga teostatakse ehitusprojekti mahus, nõue on esitatud seletuskirjas, köide 1 ptk 4.1.9

- *koostada radooni pinnase tegeliku radoonitaseme selgitamiseks. Osaühing eesti radoonikeskus radoonikaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge radoonitasemega piirkonda. Vajadusel näha ette radoonihutu hoone projekteerimisenõuetega arvestamine elamu ehitusprojekti koostamisel;*

Radoonitõrjekeskus OÜ koostas 03.01.2017 „Heina tn 6a, Tallinnas radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest“, millest selgub, et ala paikneb normaalse rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piirkonnas. Radooni mõju leevendamine on kirjeldatud seletuskirjas, köide 1 ptk. 4.1.8

- *esitada auto- ja rongiliiklusest tuleneva müra modelleerimine päevase ja öise aja kohta, kuna planeeringualale jääb Telliskivi tänava ja kopli kaubajaama lähedus. Vajadusel esitada konkreetset müraleevendusmeetmed, millest elamu projekteerimisel juhinduda;*

Akukon OY Eesti Filiaal 16.01.2017 „Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine“ (vt. köide 2 pt 5.2) Müra leevendamise nõuded on kirjeldatud seletuskirjas, köide 1 ptk.4.1.7

- *määrata haljastuse osakaal kinnistu pinnast vähemalt 30%, sh kõrghaljastust 20%. Koos haljastuse lahendusega näidata mänguväljaku asukoht;*

Nõudega on arvestatud, vt A-2 Põhijoonis

- *teha koostööd Põhja-Tallinna Valitsusega, Tallinna Keskkonnaametiga, Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga, Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg 2 loetletud isikutega ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.*

Detailplaneeringu koostamisel on koostööd tehtud Põhja-Tallinna Valitsusega, Tallinna Keskkonnaametiga, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga(osa endisest Tallinna Kultuuriväärtuste Ametist) ning Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg 2 loetletud isikutega.

Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Võrreldes eskiisiga on planeeritud vähem korruseid – eskiislahenduses oli kolme täiskorruse ja katusekorrusega hoone, käesolevas detailplaneeringus on planeeritud kahe täiskorruse ja katusekorrusega hoone. Sellega seonduvalt on muudetud ka hoone räästa- ja harjakõrgust madalamaks.



Vähenenud on ka korterite arv – eskiislahenduse seitsme korteri asemel on käesolevaga planeeritud kuni 6 korterit ja sellest tulenevalt ka üks parkimiskoht vähem.

Võrreldes eskiisiga on suurendatud lubatud ehitusalust pinda 156 m²-lt 160 m²-le, muudatus on nii väike, et täisehituse protsent jääb samaks, s.o. 29%.

Maapealset brutopinda on vähendatud 34 m² võrra.

Krundi haljastatud osa suurus on 40% asemel 30%, nagu nõutud algatamise korralduses.