

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	5
4.4.3.	Heakord	5
4.4.4.	Vertikaalplaneerimine	5
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	6
4.7.	TEHNOVÕRGUD	7
4.7.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	7
4.7.2.	Elektrivarustus	8
4.7.3.	Sidevarustus.....	8
4.7.4.	Soojavarustuse põhimõtted.....	8
4.7.5.	Küttevareustus	8
4.8.	TULEOHUTUSE TAGAMINE	9
4.9.	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	9
4.9.1.	Olemasolevad servituudid	9
4.9.2.	Servituutide vajadused.....	9
4.10.	PLANEERINGULAHENDUSE VASTAVUS PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE, AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE.....	10
4.11.	PLANEERINGULAHENDUSE MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE.....	10
5.	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED.....	11
5.1.	ARHITEKTUURINÕUDED JA NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS	11
5.2.	OLEMASOLEVATE HOONETE LAMMUTAMISE NÕUDED	13
5.3.	UURINGUTE VAJADUS.....	13
5.4.	NÕUDED EHITAMISEKS.....	13
6.	PLANEERINGULAHENDUSE VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE	13
6.1.	VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE.....	13
6.2.	VASTAVUS DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE KORRALDUSELE JA SELLES MÄÄRATUD LÄHTESEISUKOHTADELE JA LISATINGIMUSTELE.....	15
6.3.	ESKIISLAHENDUSE AVALIKUL ARUTELUL TEHTUD ETTEPANEKUTE ARVESTAMINE	16

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

- Tallinna Linnavalitsuse 25. veebruari 2015 korraldus nr 262-k „Uuslinna tn 8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine Lasnamäe linnaosas“
- 5.08.2014 detailplaneeringu algatamise taotlus [DP040070]
- 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 0,13 ha] asub Tallinnas, Lasnamäe linnaosas Laagna tee, Uuslinna ja Valge tänava vahelisel alal. Planeeritud alale jääb Uuslinna tn 6a ja 8 kinnistu ning osa Muldvalge tn 10 kinnistust.

3. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

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

- Korrastada linnaruumi.
 - Suurendada tühjade või puudulikult väljaehitatud maa-alade hoonestustihedust. Planeeringuala hoonestustiheduse suurendamisel juhinduda Uuslinna tn 6 kinnistu hoonestustihedusest.
 - Kavandada planeeringuala kvartali lõunanurgale terviklik nurgalahendus.
 - Kavandada planeeringualale hoonestus, mis järgib Uuslinna tn 6 kinnistul asuva hoone kagupoolset ehitusjoont ning Muldvalge tn 1 ja 3 kinnistutel asuvate hoonete edelapoolset ehitusjoont.
- Lahendada juurdepääs Uuslinna tn 2 ja Uuslinna tn 4 kinnistutele.

4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

4.1. PLANEERITUD KRUNDIJAOTUS

Uuslinna tn 8 kinnistule on kavandatud liita Uuslinna tn 6a kinnistu ja osa Muldvalge tn 10 kinnistust selliselt, et tekiks risküliku kujuline Pos 1 kinnistu, mille kagupoolne kinnistu piir järgib Uuslinna tn 6 kinnistu kagupoolset kinnistu piiri, edelapoolne kinnistu piir järgib Muldvalge tn 3 kinnistu edelapoolset kinnistu piiri ning loodepoolne kinnistu piir järgib Uuslinna tn 6 kinnistu loodepoolset kinnistu piiri.

4.2. HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

- Korrastatud linnaruumi kujundamiseks on hoonestusala kagupoolne piir määratud Uuslinna tn 6 kinnistul asuva hoone kagupoolse fassaadi suunaline ja samale ehitusjoonele ning hoonestusala edelapoolne piir Muldvalge tn 1 ja 3 kinnistutel asuvate hoonete edelapoolse fassaadi suunaline ja samale ehitusjoonele;
- Kavandatava hoone kõrguse määramisel on arvestatud Tallinna Lõuna tuletorni vaatesektorist tuleneva [abs.h=57.0 m] kõrguspiiranguga.
- Hoonestusala kuju määramisel on juhitud Lasnamäe elamualade üldplaneeringus toodud nõudest, et kinnistu haljastuse osakaaluks oleks võimalik kavandada vähemalt 40 %.
- Pos 1 kinnistu hoonestustihedus [K=1,5] järgib Uuslinna tn 6 kinnistu olemasolevat hoonestustihedust [K=1,5].

4.3. EHITUSÕIGUS JA MAAÜKSUSTE KOORMUSNÄITAJAD NING HOONETE OTSTARVE

Tabel 1. Ehitusõigus				
Pos nr	Sihtotstarve [katastriüksuse järgi]	Hoonete arv krundil	Hoonete ehitisealune pind [m ²] [maapealne osa maa-alune osa]	Max korruselisus Hoone kõrgus [m]
1	Elamumaa 100 %	1	340	5/-1
			280	14,9 m, abs.h=57.0

Pos 1

- Hoone maapealsest ehitisealusest pinnast moodustab hoone põhimahd 280 m² ja rõdude ala 60 m²;
- Krundi planeeritud hoonestustihedus on 1,5;
- Maa alla võib rajada ühe korruse tehniliste ja abiruumide jaoks.

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.], mille tulemused on kantud ka joonisele „Tugiplaan”.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoone ehitamiseks ja kinnistusisese parkimise rajamiseks on vajalik likvideerida planeeringualal 7 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
3	Harilik saar	Üksik puu	26, 12, 16	8	III	Kasvab planeeritavale kinnistusisesele parkimisalale liiga lähedal.
4	Aedõunapu	Üksik puu	15, 13	9	IV	Kasvab planeeritavale kinnistusisesele parkimisalale liiga lähedal.
5	Harilik saar	Üksik puu	24	8	III	Kasvab planeeritavale hoonele liiga lähedal.
6	Aedõunapu	Üksik puu	5, 4	4	IV	Kasvab planeeritavale hoonele liiga lähedal.
7	Aedõunapu	Üksik puu	12, 4, 5	5	III	Kasvab planeeritavale hoonele liiga lähedal.
8	Harilik kikkapu	Üksik puu	6, 4	5	IV	Kasvab planeeritavale hoonele liiga lähedal.
9	Harilik kikkapu	Üksik puu	25, 15, 7	10	III	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;

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 [läbimõõtu-de summa] [cm]	Väärtus-klass	Seisukorra koefitsient [k ₂]	Raiepõhjuse koefitsient [k ₃]	Haljastuse ühik
3	Harilik saar	1,0	54	III	1,0	0,7	49
5	Harilik saar	1,0	24	III	1,0	0,7	22
8	Harilik kikkapuu	0,5	10	IV	0,3	0,7	5
9	Harilik kikkapuu	0,5	47	III	1,0	0,7	34
KOKKU							110

Arvutuse tulemusena on asendusistutuste kohustus 110 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 hooldusloikuseks 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 40 %.

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 hooldusloikuse luba tuleb taotleda Tallinna Keskkonnaametist ning hooldusloikus 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. Sorteeritud jäätmete kogumiskohad täpsustatakse ehitusprojekti.

4.4.3. Heakord

Krundile ei ole kavandatud piirdeid rajada.

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

4.4.4. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala on tasane [abs. kõrguste vahemik 42.01 kuni 42.72]. Krundi vertikaalplaneerimisega tagada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele.

4.5. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

4.5.1. Teed

Muldvalge tn 10 kinnistul on 6,5 m laiune sõidutee, mis lõpeb planeeringualal, Uuslinna tn 8 kinnistust edelas. Planeeringuala ulatuses kõnniteed puuduvad.

Muldvalge tn 10 kinnistule on planeeritud:

- Pos 1 kinnistust loodesse 4,5 m laiune sõidutee, et tagada juurdepääs Uuslinna tn 2 ja Uuslinna tn 4 kinnistutele;
- 2 m laiune kergliiklustee.

4.5.2. Juurdepääs

Pos 1 kinnistule on planeeritud kaks juurdepääsu Muldvalge tn 10 kinnistult, üks jalakäijatele ja üks autodele.

4.5.3. Parkimine

Parkimine on lahendatud krundil vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ korruselamute alale kehtestatud normidele.

Parkimiskohad Pos 1 kinnistul on kavandatud maapealsesse, osaliselt hoone alla rajatavasse parklasse. Vajadusel on võimalik parkla maapinda langetada ja sedasi kavandada parkimine hoone soklikorrusele.

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv alal, kus normatiivi rakendatakse	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	1-2 toaline korter - 5 tk	1,3	6,5	14
	>3 toaline korter - 5 tk	1,5	7,5	
Kokku			14	

Planeeritud liikluskorralduse lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti.

4.6. AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Muldvalge tn 10 kinnistule on planeeritud 2 m laiune kergliiklustee.

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 24.05.2018 tehnilistele tingimustele nr PR/1828990-1, vt lisa nr 3.1.

Veevarustus

Pos 1 kinnistu majandus-joogivee vajadus on 1,0 l/s.

Pos 1 kinnistu veevarustus on lahendatud Uuslinna tänaval asuvast d200 mm ühisveetorustikust. Olemasoleva d90 mm ühisveetorustiku asemele on planeeritud Ø110 mm veetorustik.

Pos 1 kinnistule on planeeritud Ø50 mm veeühendus ja liitumispunkt Muldvalge tn 10 kinnistule, 1 m Pos 1 kinnistu piirist väljapoole.

Planeeritud Ø50 mm veetorustiku ehituse maht on 48 m ja planeeritud Ø110 mm veetorustiku ehituse maht on 25 m.

Tulekustutusvesi on lahendatud Uuslinna tänaval asuva hüdrandi baasil, mis jääb Uuslinna tn 6 kinnistute ette. Välistulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3h jooksul.

Kanalisatsioon

Pos 1 kinnistu reovee kanaliseerimise vajadus on 4,8 l/s.

Pos 1 kinnistul tekkiv reovesi juhitakse Uuslinna tänaval asuvasse d200 mm ühiskanalisatsioonitorustikku.

Pos 1 kinnistu reovee kanaliseerimiseks on planeeritud Ø160 mm kanalisatsioonitorustik ja liitumispunkt Muldvalge tn 10 kinnistule, 1 m Pos 1 kinnistu piirist väljapoole.

Planeeritud Ø160 mm kanalisatsioonitorustiku ehituse maht on 81 m.

Hoonealuselt parkimisalalt tulev heitvesi juhitakse peale lokaalset puhastamist reovee kanalisatsiooni.

Sademevesi

Sademevee kanaliseerimise eelvooluks on Uuslinna tänaval asuv d400 mm sademevee ühisorustik. Pos 1 kinnistult ärajuhitava sademevee kogus ei tohi olla suurem kui 10 l/s.

Pos 1 kinnistu sademevee kanaliseerimise vajadus on 3,5 l/s.

Pos 1 kinnistul tekkiv sademevesi juhitakse Muldvalge tn 10 kinnistul asuvasse d315 mm sademevee ühisorustikku. Olemasolev d315 mm sademevee ühisorustik on kavandatud rekonstrueerida (viia sügavamale) ja ümber ühendada d400 mm sademevee ühisorustikuga.

Sademevee kanaliseerimiseks on planeeritud Ø250 mm kanalisatsioonitorustik ja Pos 1 kinnistuühenduseks Ø110 mm kanalisatsioonitorustik. Pos 1 kinnistu liitumispunkt on planeeritud Muldvalge tn 10 kinnistule, 1 m Pos 1 kinnistu piirist väljapoole.

Vajadusel ühtlustada sademevesi krundi piires enne sademevee ühisorustikku juhtimist.

Planeeritud Ø250 mm kanalisatsioonitorustiku ehituse maht on 90 m ja Ø110 mm kanalisatsioonitorustiku ehituse maht on 4 m.

Uuslinna tn 6 ja Uuslinna tn 10 kinnistute vahelisele alale planeeritud kergliiklustee sademevesi on kavandatud juhtida haljasalale ja immutada pinnases.

Ülejäänud Pos 1 kinnistul tekkiv sademevesi on kavandatud immutada pinnases.

Omavalitsusel soovituslikult koguda sademevett vahemahutitesse ja kasutada olmes.

4.7.2. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud vastavalt Elektrilevi OÜ 26.08.2015 tehnilistele tingimustele nr 233665, vt lisa nr 3.2.

Pos 1 kinnistu varustamine elektrienergiaga on planeeritud kinnistule paigaldatavast liitumiskilbist. Liitumiskilbi toide on kavandatud projekteeritavalt 0,4 kV kaabelliinilt alates Uuslinna 6 jaotuskilbist [43789JK]. Liitumiskilpi komplekteeritakse liitumiskoht mõõtesüsteemi ja liitumispunkti peakaitsmega 3x100 A. Maakaablite paigaldamisel järgida 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. Pos 1 kinnistul on servituudi vajadus planeeritud elektri liitumiskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks [pindalaga kuni 3 m²] võrguvaldaja kasuks.

Pos 1 kinnistust edelasse ning Uuslinna tn 6 ja Uuslinna tn 10 kinnistute vahelisele alale planeeritud kergliiklusteede äärde on kavandatud tänavavalgustus, mille täpsem lahendus antakse ehitusprojektis.

Pos 1 kinnistut läbivad madalpinge maakaablid [7864a, 7864b, 7865a ja 7865b] on kavandatud planeeritud ala piires ümber tõsta üldkasutatavale maale. Samuti on kavandatud planeeritud ala piires ümber tõsta keskpinge maakaablid 6409, 825, 4921 ja 5625. Nimetatud maakaablid tõstetakse ümber enne hoone ehitustöödega alustamist.

4.7.3. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS 10.05.2018 tehnilistele tingimustele nr 30228513, vt lisa nr 3.3.

Pos 1 kinnistule on sidekanalisatsiooni sisestus planeeritud rajada kaevust nr 6135.

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 Tallinna Küte [nüüd AS Utilitas Tallinn] 01.09.2015 tehnilistele tingimustele nr 21300-01-15/55, vt lisa nr 3.5.

Planeeringuala arvutuslik soojuskoormus on 0,245 MW. Pos 1 kinnistu soojavarustus on kavandatud lahendada Uuslinna tänaval asuva DN100 soojustorustiku teenindussõlmede 125-4-7a ja 125-4-7a-1 vahelt.

4.8. TULEOHUTUSE TAGAMINE

Planeeritavate hoonete tuleohutust iseloomustavad näitajad:

- hoonete kasutamisosstarve I
- hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP-1
- planeeritavate hoonete ja olemasolevate hoonete vahel on tagatud nõuetekohane tuleohutuskaja.

Tulekustutusvesi on lahendatud Uuslinna tänaval asuva hüdrandi baasil, mis jääb Uuslinna tn 6 kinnistute ette. Välis tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3h jooksul.

4.9. KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

4.9.1. Olemasolevad servituudid

- Muldvalge tn 10 kinnistu on avalikult kasutatav.

4.9.2. Servituutide vajadused

Pos 1 krundil:

- Servituudi vajadus planeeritud elektri jaotus- ja/või liitumiskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks [pindalaga kuni 3 m²] võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadus planeeritud madalpingekaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks [koridori laiusega kuni 2 m] võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadus planeeritud sidekanalisatsiooni paigaldamiseks ja hooldamiseks [koridori laiusega kuni 2 m] võrguvaldaja kasuks.

Väljaspool Pos 1 krunti:

- Servituudi vajadus planeeritud keskpingekaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks Muldvalge tn 10 kinnistule [koridori laiusega kuni 2 m] võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadus planeeritud madalpingekaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks Uuslinna tänavale ja Muldvalge tn 10 kinnistutele [koridori laiusega kuni 2 m] võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadus planeeritud välisvalgustuskaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks Muldvalge tn 10 kinnistule [koridori laiusega kuni 2 m] võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadus planeeritud sidekanalisatsiooni paigaldamiseks ja hooldamiseks Muldvalge tn 10 ja Uuslinna tn 10 kinnistutele [koridori laiusega kuni 2 m] võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadus planeeritud veetorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks Uuslinna tänavale ja Muldvalge tn 10 kinnistule [koridori laiusega kuni 4 m] võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadus planeeritud reovee kanalisatsioonitorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks Uuslinna tänavale ja Muldvalge tn 10 kinnistule [koridori laiusega kuni 5 m] võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadus planeeritud sajuvee kanalisatsioonitorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks Muldvalge tn 10 kinnistule [koridori laiusega kuni 6 m] võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadus planeeritud soojustorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks Uuslinna tänavale ja Muldvalge tn 10 kinnistule [koridori laiusega kuni 4 m] võrguvaldaja kasuks.

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

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.
 - Suurendatud on planeeringuala hoonestustihedust. Planeeringuala hoonestustiheduse suurendamisel on juhitud Uuslinna tn 6 kinnistu hoonestustihedusest.
 - Planeeringuala kvartali lõunanurgale on kavandatud terviklik nurgalahendus.
 - Planeeringualale on kavandatud hoonestus, mis järgib Uuslinna tn 6 kinnistul asuva hoone kagupoolset ehitusjoont ning Muldvalge tn 1 ja 3 kinnistutel asuvate hoonete edelapoolset ehitusjoont.
- Uuslinna tn 2 ja Uuslinna tn 4 kinnistutele on lahendatud juurdepääs.

4.11. PLANEERINGULAHENDUSE MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE

Planeeritud hoone moodustab kvartalile tervikliku nurgalahenduse. Muldvalge tn 10 kinnistule planeeritud kergliiklustee tagab kvartalile parema juurdepääsu.

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 krundi piiriga.
- Hoonete välisviimistluse lahendus peab olema olemasolevat keskkonda arvestav, kasutada nüüdisaegseid materjale [tellis, betoon, klaas, krohv, puit].
- Ehitusjooned on määratud Uuslinna tn 6 kinnistul asuva hoone kagupoolse fassaadi ning Muldvalge tn 1 ja 3 kinnistutel asuvate hoonete edelapoolsete fassaadide järgi.
- Planeeritava hoone hädaväljapääsud kavandada hoone edela ja/või loode fassaadile.
- Alates 2. korrusest võib hoonele rajada kuni 2 m sügavused rõdud.
- Maa alla võib rajada ühe korruse tehniliste ruumide ja abiruumide jaoks.
- Võimalikud panipaigad kavandada hoone mahtu.

Muud nõuded hoonele

- Ehitusprojekti koostamisel juhendada 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 ühiskondlikes hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ sätestatud müratasemeid.
- Ehitusprojekti koostamisel rakendada vibratsioonivastased meetmed ning tagada, et ei ületata sotsiaalministri 17.05.2002 määruse nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 punktis 3 kehtestatud üldvibratsiooni piirväärtusi.
- Ehitusprojekti koostamisel näha projekteeritavasse hoonesse ette õhupuhastusega ventilatsioonisüsteem eluruumide normitud sisekliima parameetrite ja siseõhu kvaliteedi tagamiseks.
- Ehitusprojekti koostamisel juhendada Eesti standardist EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ ning tagada naaberhoonete ja kavandatava hoone eluruumides nõuetekohane insulatsiooni kestus.
- Planeeringuala kohta koostatud radooniuuringu kohaselt jääb radooni sisaldus pinnaseõhus 48-71 kBq/m³. Ehitusprojekti koostamisel juhendada Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ja tagada, et radoonitase siseruumides ei ületaks 200 Bq/m³.
- Ehitusprojekti koostamisel juhendada Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning lahendada jalgrataste parkimine hoone mahus. Eelistada lahendust, kus jalgrataste parkimine on lahendatud sissepääsude juures eraldi rattahoiu ruumina.

Nõuded krundi planeerimisele

- Ehitusprojekti koostamisel juhendada atmosfääriõhu kaitse seadusest ja keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ning tagada, et kinnistu hoovis ei ületaks müratase päeval **55 dB** ja öösel **50 dB**.

- Maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal kinnistul peab olema vähemalt 40 %.
- Planeeritavate korterite teenindamiseks kavandada kompaktne haljastusega õueala.
- Ehitusprojekti koostamisel tuleb kaasata pädev maastikuarhitekt.
- Vertikaalplaneerimisega tagada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele.
- Laste mänguväljaku lahendus esitada ehitusprojekti. Laste mänguväljaku kavandamisel tagada normikohased ohutusraadiused ja turvaalad.
- Sorteeritud jäätmete kogumiskohta võib rajada varjualuse, mille suurimaks lubatud kõrguseks on 3 m. Kuni 20 m² suuruse varjualuse võib rajada väljapoole hoonestusala, arvestades arhitektuurse sobivuse, väärtusliku kõrghaljastusega ning kujadega. Varjualuse täpne asukoht määratakse ehitusprojekti.

Nõutud kooskõlastused

- Hoone ning teede ja tehnovõrkude ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga.

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 planeerimiseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtjaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas

Veevarustus

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

Kanaliseerimine

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.
- Hoonealuselt parkimisalalt tulev heitvesi tuleb juhtida peale lokaalset puhastamist reovee kanalisatsiooni.

Sademevesi

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.
- Sademeveet käidelda maksimaalselt omal kinnistul.
- Juhul kui planeeringualal tekkiv sademevesi juhitakse läbi ühtlustusmahutite sademeveetorustikku, siis ehitusprojekti täpsustada sademevee kanaliseerimiseks vajalike ühtlustusmahutite suurus ja asukoht.

Elektrivarustus

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.
- Olemasolevad maakaablid [7864a, 7864b, 7865a, 7865b, 6409, 825, 4921 ja 5625] tõsta ümber enne hoone ehitustöödega alustamist.
- Elektrivarustuse välisvõrgu tööjoonised kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

Sidevarustus

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Töid võib teostada ainult ASi Telia Eesti volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.

Küttevareustus

- 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 kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga.

5.3. UURINGUTE VAJADUS

- Ehitusprojektile lisada insulatsiooni kestuse muutumise analüüs lähialale jäävate eluruumide kohta.
- Enne uue hoonestuse, kommunikatsioonide, teede ja platside rajamist teostada planeeringualal reostusuuring selleks pädevust omava ettevõtte poolt. Reostusuuringu lähteülesanne kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

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 Linnavolikogu 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.
 - Üldplaneeringu järgi jääb Pos 1 kinnistu parklinna alale. Üldplaneeringu järgi tuleb parklinna alal tagada elamukvartali haljastuse osakaal – 40%. Pos 1 kinnistu haljastuse osakaaluks on planeeritud vähemalt 40 %.
- 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”.

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

- 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.], mille tulemused on kantud ka joonisele „Tugiplaani” [vt lisa nr 6.2.].
- Tallinna Linnavalikogu 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 Linnavalikogu 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 ja kujad 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 parklas.
 - Prügikonteinerite koht on kavandatud omal krundil.
- Eesti standard EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”.
 - Ehitusprojektide koostamiseks on määratud nõue juhendada Eesti standardist EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ ning tagada naaberhoonete ja kavandatava hoone eluruumides nõuetekohane insolatsioon kestus [vt p. 5.1.].
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.
 - Ehitusprojekti koostamiseks on määratud nõue juhendada 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 juhendada Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ja tagada, et radoonitase siseruumides ei ületaks 200 Bq/m³ [vt p. 5.1.].
- Tallinna jäätmehoolduseeskiri.
 - Jäätmekäitlemine on lahendatud vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmekonteinerite asukoht on määratud krundile sissesõidutee lähedale [vt p. 4.4.2.].

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

- 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.].
- Tallinna Küte ASi [nüüd AS Utilitas Tallinn] tehnilised tingimused.
 - Planeeringuala küttevarustus on planeeritud vastavalt tehnilistele tingimustele [vt p. 4.7.5.].
Tallinna Küte AS [nüüd 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 elamumaa sihtotstarbega Uuslinna tn 8 kinnistust, üldkasutatava maa sihtotstarbega Muldvalge tn 10 kinnistu osast ja reformimata riigimaast elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamine ning ehitusõiguse määramine ühe kuni 5-korruselise korterelamu ehitamiseks.
 - Planeeritud krundi sihtotstarbeks on kavandatud elamumaa 100 % (vt p. 4.3.)
 - Kinnistule kavandatud hoonestuse korruselisus on 5/-1 (vt p. 4.3.).
- Hoonestuse kavandamisel arvestada Uuslinna tn 6 kinnistule kavandatud hoone kagupoolse ehitusjoonega ning mänguväljaku paiknemisega.
 - Ehitusjooned on määratud Uuslinna tn 6 kinnistul asuva hoone kagupoolse fassaadi ning Muldvalge tn 1 ja 3 kinnistutel asuvate hoonete edelapoolsete fassaadide järgi [vt p. 5.1.].
 - Hoonestusala on määratud Uuslinna tn 6 kinnistust ca 10 m kaugusele [vt põhijoonis], mis arvestab mänguväljaku paiknemisega.
- Kavandada normikohane parkimine soklikorrusele.
 - Parkimiskohad Pos 1 kinnistul on kavandatud maapealsesse, osaliselt hoone alla rajatavasse parklasse. Vajadusel on võimalik parkla maapinda langetada ja sedasi kavandada parkimine hoone soklikorrusele [vt p. 4.5.3.].
- Lahendada juurdepääs Uuslinna tn 2 ja Uuslinna tn 4 kinnistutele.
 - Muldvalge tn 10 kinnistule on planeeritud Pos 1 kinnistust loodesse 4,5 m laiune sõidutee, et tagada juurdepääs Uuslinna tn 2 ja Uuslinna tn 4 kinnistutele [vt p. 4.5.1.].

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

- Koostada radooniuring pinnase tegeliku radoonitaseme selgitamiseks, kuna Osühingu Eesti Geoloogiakeskus kaardi kohaselt võib planeeringuala pinnases esineda kõrgeid radoonisisaldusi. Vajadusel näha ette radooniohutu hoone projekteerimisnõuetega arvestamine elamu ehitusprojekti koostamisel.
 - Detailplaneeringule on lisatud radooniuring [vt lisa nr 4.2.].
- Käidelda sademevesi maksimaalselt omal kinnistul [rajada katusehaljastust, immutada pinnasesse või immutusplokkidesse, koguda vahemahutitesse ja kasutada olmes]. Parkimiskeldri põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimise teel.
 - Sademevett käidelda maksimaalselt omal kinnistul [vt p. 5.1.].
 - Hoonealuselt parkimisalalt tulev heitvesi juhitakse peale lokaalset puhastamist reovee kanalisatsiooni [vt p. 4.7.1.].
- Teha koostööd Tallinna linna ehitismääruse § 14 lõikes 2 loetletud isikutega, Lasnamäe Linnaosa Valitsuse, Tallinna Keskkonnaameti, Tallinna Linnavaraameti, Uuslinna tn 2 ja Uuslinna tn 4 kinnistu omanikega ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.
 - Koostööd on tehtud, vt koostöö koondtabel.

6.3. ESKIISLAHENDUSE AVALIKUL ARUTELUL TEHTUD ETTEPANEKUTE ARVESTAMINE

- Kinnistute Uuslinna tn 10 [Mehaanika kool] ja Uuslinna tn 6 vahel olevale alale kavandada kergliiklustee.
 - Muldvalge tn 10 kinnistul on planeeritud Uuslinna tn 6 ja Uuslinna tn 10 kinnistute vahelisele alale 2 m laiune kergliiklustee [vt p. 4.5.1.].
- Juurdepääs Uuslinna tn 4 elamule kavandada läbi Muldvalge tn 10 kinnistu.
 - Muldvalge tn 10 kinnistul on planeeritud Pos 1 kinnistust loodesse 4,5 m laiune sõidutee, et tagada juurdepääs Uuslinna tn 2 ja Uuslinna tn 4 kinnistutele [vt p. 4.5.1.].