

SISUKORD

SELETUSKIRI

1 Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus	2
2 Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	2
3 Planeeringus kavandatu kirjeldus	2
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	3
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	3
3.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	3
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	3
3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.....	3
3.6 Tänavate ja tehnoorkude planeerimise põhimõtted.....	4
3.6.1. Tänavad.....	4
3.6.2. Tehnoorkud.....	4
3.6.3. Vesivarustus ja kanalisatsioon.....	4
3.6.4. Elektrivarustus.....	5
3.6.5. Sidevarustus.....	5
3.6.6. Soojavarustus.....	5
3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted.....	5
3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.....	6
3.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused.....	6
3.10 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.....	7
3.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele.....	7
3.12 Kavandatu vastavust avalikele huvidele ja väärtustele.....	7
4 Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	7
4.1 Hoonete olulisemaid arhitektuurinõuded.....	7
4.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.....	7
4.3 Täiendavate kooskõlastuste hankimise ja koostöö vajadus.....	8
4.4 Nõudeid tehnoorkude ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks.....	8
4.5 Tuleohutus.....	8
4.6 Muud Nõuded.....	8
5 Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele	9

JOONISED:

1. ASUKOHASKEEM	M 1:5000	
2. PÕHIJONIS	M 1:500	DP03
3. TEHNOVÕRGUD	M 1:500	DP04
4. LIIKLUSSKEEM	M 1:500	DP05

ERALDI ON KOOSTATUD LISADE KAUST.

SELETUSKIRI

1. Planeeritava maa-ala asukohta kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub Tallinna Lasnamäe linnaosas. Ala asub Pae asumis elamupiirkonnas. Kinnistu paikneb Punane tn ja J.Smuuli tee ristmiku loode-poolisel küljel; J.Smuuli tee ja Paekaare tn vahelisel alal. Planeeritava ala suurus on 0,43 ha. (vt. ka ASUKOHASKEEM)

2. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Algatamise korralduses on märgitud detailplaneeringu eesmärgiks: ehitusõiguse määramine ühekorruselise teenindushoone ehitamiseks, reformimata riigimaast transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine. Planeerimise käigus on eesmärgist moodustada transpordimaa krunt saanud eesmärk moodustada elamumaa krunt (vast. Tallinna Linnavaarameti kiri nr. 4.3-1/1573-1).

Lasnamäe elamualade territoorium on kasutuses peamiselt monofunktsionaalse magalaasumitena. Lasnamäe elamualade üldplaneeringu ruumilise arengu strateegia eesmärk on mitmekesistada territooriumi kasutust ning tuua sisse rohkem linnalist elukeskkonda, mis eeldab ka töökohtade lisandumist ja teenuste kättesaadavust linnosas.

Planeeritava maa-ala ruumilise arengu strateegia põhilised eesmärgid on järgmised:

- kvaliteetselt mitmekesistada linnaosa territooriumi funktsioone, tekitades ligikaudu 110 000 rahvaarvuga linnaosale rohkem linnalist keskkonda teenuste ja töökohtade loomise näol;
- muuta Lasnamäe elamualade struktuur loogilisemaks ja organiseeritumaks
- parandada teenuste kättesaadavust linnaosas, eriti Pae ja Laagna asumites
- parendada olemasoleva elukeskkonna välisilmet, st seada ette tingimused hoonestuse korrastamiseks;

3. Planeeringus kavandatu kirjeldus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine ühekorruselise teenindushoone ehitamiseks, reformimata riigimaast elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamine ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Planeeringuga ei taotleta Lasnamäe elamualade üldplaneeringu muutmist.

Punane tn hoonestus on erineva kõrguse ja mahuga – varieerides 1 korrusest kuni 9 korruseni. Tänavast põhja poole jääva kvartali miljöo on omane paneelilamutega elamupiirkonnale.

Linnaehituslikuks põhimotiiviks on linnaarenguliselt väljakujunenud monofunktsionaalne elukeskkond, mis on teistest objektidest eraldatud teedega. Piirkond omab juurdepääsu põhimagistraalidelt.

Antud planeeringu lahendus pakub võimaluse sobiva hoonestuse rajamiseks. Planeeritud on Punane tn 41 kinnistule sõiduautode tehnilise ülevaatuse hoone. Antud piirkonda teenindav hoone sobib keskkonda.

Elamupiirkonnas juba asuvad autod vajavad vähemalt kord kahe aasta jooksul pakutavat teenust ja mida lühem on teekond teenuse kätte saamiseks, seda väiksem on koormus keskkonnale. Juurdepääs planeerituavale alale on Paekaare tänavalt. Teenuse olemusest tulenevalt ei vaja hoone ühistranspordi ühendust (kui välja jätta 2 töötajat), sest ülevaatusele tullakse ja lahkutakse ülevaataamiseks esitatud sõidukiga. Kuna tehnoulevaatus on lühikese ajalise kestusega, ei ole sõiduki ülevaatausele esitajal vaja vahepeal alalt lahkuda. Tehnoulevaatus käigus sõiduautosid ei hooldata, ei remondita ega parandata, samuti ei teki tegevuse käigus keskkonnale suuremal või vähemal määral ohtlikke jääke või saastet. Sotsiaalse taristu objekte rajatav hoone ei vaja. Kinnistutele lisatakse kõrghaljastust koostöös Lasnamäe Linnaosa Valitsuse ja Tallinna Keskkonnaametiga. Kinnistut läbivad tehnovõrgud raskendavad kõrghaljastuse rajamist, kuid vähesel määral

on see võimalik. (vt. ka leht DP03)

3.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringuga moodustatakse reformimata riigimaast (osa endisest Tallinna linna kinnistust nr K-344) ajutine krunt elamumaa sihtotstarbega. Vastavalt Tallinna Linnvaraameti kirjale nr. 4.3-1/1573-1 on muudetud transpordimaa krunt elamumaaks, mis on erinevus detailplaneeringu algatamise korraldusega.

Vastavalt Tallinna Linnvaraameti kirjale 16.12.2013 nr 4.3-1/6653-1 on Paekaare tn 74a ja Punane tn 41 kinnistu omanikel võimalik kokku leppida omavaheline reformimata riigimaa jaotus ning esitada Tallinna Linnvaraametile avaldus(ed) kinnisasjaga piirneva maa erastamiseks maareformi seaduse § 22 lg 1³ alusel.

Vastavalt kokkuleppele liidetakse reformimata riigimaast moodustatav ajutine krunt Paekaare tn 74a kinnistuga ning omanik tagab Punane tn 41 kinnistule ööpäevaringse juurdepääsu ja servituudid tehnoorkudele.

3.2. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Punane tn 41 kinnistule planeeritava hoone minimaalsed gabariidid on ära määratud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 18. juuli 2011. a määrusega nr 77 (Mootorsõiduki ja selle haagise tehnonõuetele vastavuse kontrollimise tingimused ja kord). Minimaalsetest gabariitidest lähtuvalt on planeeritud hoonestusala. Hoone siseruumi minimaalne mõõt on vastavalt nimetatud määrusele 14 meetrit. Koos konstruktsioonide ja tarinditega on hoonestusala (ehitisealuse pinna) maksimaalpikkuseks seetõttu 17,5 meetrit.

Hoonete vaheline minimaalne tuleohutuskuja on kõikide kinnistu naaber-hoonetega mitmekordselt tagatud. Hoonestusalade minimaalne kaugus piirist antud põhijoonisel (DP03). Hoonestusala on paigutatud nii, et ei peaks ümber tõstma olmasolevaid keskpingekaableid.

3.3. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

a.) sihtotstarve

Punane tn 41 kinnistu sihtotstarbeks 100% ärimaa, hoone - ärihoone.

b.) ehitiste arv krundil ja hoonestustihedus

Punane tn 41 kinnistule on lubatud ehitada 1 hoone ja hoonestustihedus on 0,3.

c.) ehitisealune pind

Tulenevalt ehitistes planeeritava tegevuse vajadusest on määratud maksimaalne ehitisealune pind - 210 m².

d.) ehitiste lubatud kõrgus

Planeeringualal on maksimaalseks hoonestuse kõrguseks 7,0 meetrit (ümbritsevast keskmisest maapinnast), arvestusega kuni 1 maapealne korrus. Hoonestuse maksimaalseks kõrguseks on 48,5 m merepinnast.

Ajutist krunti ei hoonestata.

3.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritaval maa-alal säilitatakse üldjoontes olemasolev reljeef. Teede ja platside langud on planeeritud olemasolevat reljeefi järgides. Punane tn 41 teede ja platside planeeritud langus on kinnistule planeeritavate sadevee kaevude suunas. Haljaslade langused planeeritud teede suunas, et vältida libedustõrjeks kasutatavate soolade valgumist haljasaladele.

3.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kohaselt on Punane tänav ja J.Smuuli tee tänava-haljastuse vajadusega, tänavahaljastuse vajadusega alad on tähistatud põhijoonisel. Vastav tänavahaljastus lahendatakse ühtse struktuurina. Planeeritava ala haljasalade osakaalu % on planeeringus 38%. Lasnamäe elamualade üldplaneeringus pole haljastusega alade osakaalu planeeritavale alale määratud. Üldplaneeringu järgsed haljastuse osakaalu %-id jäävad piirkonnas vahemikku 15...40%.

Planeeritaval alal puudub kõrghaljastus. Kinnistut läbivate tehnovõrkude tõttu on kõrghaljastuse rajamine raskendatud. Paekaare tänavale on planeeritud elumajade ja planeeritava hoone vahele põõsad.

Tänavahaljastuse vajaduse täitmiseks istutatakse, kus tehnovõrgud võimaldavad ja hooneid ning liikluspindasid ei planeerita, puud ja põõsaid.

Kuna kõrghaljastuse rajamine kinnistul on raskendatud, on planeeritud lõunapoolse seina osalist katmist liaanidega (metsviinapuu, kuslapuu, tobiväärt vms).

Sillutamata aladele rajatakse haljaspind (muruga). Haljastuse terviklahenduse rajamiseks koostada haljastusprojekt. Puudele luua piisavad kasvutingimused, tuginedes EVS 843:2016 nõuetele. Puudega haljasriba minimaalne laius on 4m ja minimaalne kasvuruum 2m igale poole istutatud puust. Haljastusprojekti koostamisel arvestada Eesti standardit EVS 843:2016 Linnatänavad. Kuna puujuured peavad eelkõige saama laiali kasvada (sügavuti kasvamine on vähem oluline), tuleb puude vahele jätta piisavalt ulatuslik kasvuruum – suurtel puudel (kõrgusega 6–12m) 10m tagant, väikestel puudel (kõrgusega 3–6m) 5m tagant.

Parim viis haljastuse rajamiseks oleks katta haljastatav ala taimedele kasvamiseks vajaliku paksusega pinnakattega (puudele minimaalselt 1m ja põõsastele minimaalselt 0,4m). Paepinnasesse aukude tegemine ja selle täitmine kasvupinnasega võib tekitada nn uputusohu. Samuti ei ole pae sisse tehtavates aukudes taimejuurtel piisavalt ruumi edasiarenemiseks ja toitainete ammutamiseks.

Suurekasvulised okaspuud ei talu saastet ja on aeglase kasvuga, mistõttu need ei ole sobivad tänavapuuks. Vastupidavamad okaspuud on mägimänd, keerdmänd, serbia kuusk, kadakas, torkav kuusk ja lehis.

Tänavapuudeks on soovitatav kasutada vastupidavaid lehtpuud, nt vahtra liigid (harilik vaher, tatari vaher, tähkvaher jne), pooppuu, harilik tamm, papli liigid, sanglepp, hobukastan, saar, pärna liigid, harilik robiinia jne.

Lehtpõõsastest sobivad kõik kukerpuid, harilik hõbepuu, näärelehine ja kurdlehhine roos ja selle sordid, lõhnavaarikas, enelad jne.

Puude ja põõsaste istutuseks on soovitatav teha kõrgemad peenrad (~40cm). Istutused teha võimalikult kompaktsed.

Soovitatavalt rajada suured sillutatud pinnad sellistena, mis võimaldavad vihma- ja lumeveel maasse imbuda.

Prügi kogumisel tagada taaskasutatavate jäätmete sorteeritud kogumine. Prügi (liigiti) kogumine korraldatakse hoonesiseselt. Prügi kogumispunkt rajatakse vastavalt Tallinna Jäätmehoolduseeskirjale.

3.6. Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

3.6.1. Tänavad

Punane tn 41 kinnistu juurdepääs on Paekaare tänavalt läbi reformimata riigimaa. Läbi reformimata riigimaa on juurdepääs ka Paekaare tn 74a maaalusel garaažil. Reformimata riigimaast moodustatakse elamumaa sihtotstarbega krunt (eratee) (vt. ka joonis DP05).

3.6.2. Tehnovõrgud.

Planeeritav hoone varustatakse elektrienergiaga, lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi ja vesivarustusega linna veevõrgust (vt. ka joonis DP04). Kõigi tehnovõrkudega liitumine vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele (vt. ka tehnilised tingimused LISAD`e kaust P.3.) :

- Tallinna Vesi TT 23.01.13 PR/1302176-1
- Elektrilevi TT Nr. 207219 22.01.2013
- Telia Eesti TT NR 20843282

3.6.3. Vesivarustus ja kanalisatsioon.

Veetarbimine ja kanaliseeritavate heitvete kogused:

VEETARBIMINE – 0,5 m³/ööp

KANALISEERITAVATE OLMEHEITVETE KOGUS – 0,5 m³/ööp

VÄLISTULEKUSTUSVEETARVE – 10 l/s

KANALISEERITAV SADEMEVEE KOGUS – 4,6 l/s

Veega varustamine on lahendatud Punane tn ø 300 mm ühisveevarustuse torustikust. Tagatud vabasurve 9K hoonestusele.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Reoveekanaliseerimise eelvooluks kinnistat läbiv on Punane tn ø 300 mm reovee ühiskanalisatsiooni torustik ja sademeveel ø 300 mm sademevee ühiskanalisatsiooni torustik. Kuna nimetatud torustikud läbivad Punane tn 41 kinnistust, siis on liitumispunkt kinnistust piirides.

Kinnistust läbiv Paekaare tn 74A kinnistust veeühendus planeeritud tõsta Punane tn 41 kinnistust välja kinnistust lääne küljele tänava alale.

Kanaliseeritav sadevee arvutusliku äravooluhulk on 4,6 l/s. Katustele langevad sadeveed kanaliseeritakse sademevee ühiskanalisatsiooni. Haljasaladele langevad sadeveed immutatakse pinnasesse neid ei kanaliseerita.

Välisvoolukustutus lahendatud (tänavala) olemasolevate hüdrantide baasil.

3.6.4. Elektrivarustus.

Planeeritava ala elektrienergiaga varustamiseks on Punane tn 41 kinnistust piirile planeeritud projekteeritav liitumiskilp. Liitumiskilbi toiteks planeeritud projekteeritav kaabelliin alates alajaama nr 924 0,4kV jaotusseadme vabalt fiidritilt.

Olemasolev, Punane tn 41 kinnistust läbibv m/p kaabel ja õhuliin tõstetakse ümber, m/p kaabel ja õhuliin paigaldatakse reformimata riigimaast moodustatavale krundile ja tänavamaale.

3.6.5. Sidevarustus.

Projekteeritav sidetrass rajatava hooneni on kavandatud siduda Punane tn servas kulgeva sidekanalisatsiooniga, sidekaevuga nr. 6789. Ehitada 100 mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsioon ja vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Side liitumispunkt on kavandatud elektri liitumiskilbi kõrvale, lahendus täpsustub ehitusprojekti.

3.6.6. Soojavarustus.

Planeeritav ala jääb Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ kaugküttepiirkonda.

Soojusenergiaga varustamiseks kasutatakse elektrienergiat (õhksoojuspump). Planeeritava hoone maksimaalne soojuskoormus on alla 12 kW (kabinet/tööruum kuni 15m² ja pesuruum kuni 10m², avatud garaazi ei kõeta). Võimalik on liituda ka kaugküttevõrguga, mis otsustatakse projekteerimise etapis.

3.7. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeering ei muuda tänavate liikluskorraldust.

Punane tn 41 kinnistust juurdepääs on Paekaare tänavalt läbi reformimata riigimaa. Läbi reformimata riigimaa saab juurdepääsu ka Paekaare tn 74a maaalune garaaz.

Tänavate kaitsevöönd on kuni 10m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

pos. nr.	ehitise otstarve	norm. Arvutus		normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
		Brutopind	Normatiiv		
1.	Äripinnad	210 m ²	1/40	5	5
Planeeritud maa-alal kokku:				5 PARKIMISKOHTA	5 PARKIMISKOHTA

Parkimine lahendatakse kinnistute siseselt kokku 5 sõiduauto parkimiskohta. Parkimiskohtade hulka ei ole arvestatud (elavas) järjekorras ootatavaid autosid.

Parkimise kontrollarvutus aluseks on „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“, arvutus vahevööndi normi alusel.

3.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Tänavahaljastus ja heakord on lahendatud koostöös Lasnamäe Linnaosa Valitsuse ja Tallinna linna ametitega. Kavandatakse 1,5m laiune kõnnitee.

3.9. Kehtivad ja planeeritud kitsendused**Pos. 1. (Punane tn 41)**

SV: REO- JA SADEVEE KANALISATSIOON (OL.OLEV) - 3 m TORUSTIKU TELGJONEST VÕRGUVALDAJA KASUKS

SV: KESK- JA MADALPINGEKAABLID (OL.OLEV) - 1 m KAABLIST NING 2 m PLANEERITAVAST LIITUMISKILBIST (SIDE JA ELEKTER) VÕRGUVALDAJA KASUKS

SV: PLANEERITUD MADALPINGE TÄNAVAVALGUSTUSE ÕHUKAABEL (ümbertõstetav) - 2 m LIINI TELGJONEST VÕRGUVALDAJA KASUKS. TEEMAA KAITSEVÖÖND ON KUNI 10m ÄÄRMISE SÕIDURAJA VÄLIMISEST SERVAST.

Pos. 2. (ajutine krunt)

SV: REO- JA SADEVEE KANALISATSIOON (OL.OLEV)- 3 m TORUSTIKU TELGJONEST VÕRGUVALDAJA KASUKS

SV: PLANEERITUD MADALPINGEKAABLID - 1 m KAABLIST VÕRGUVALDAJA KASUKS

SV: PLANEERITUD MADALPINGE TÄNAVAVALGUSTUSE ÕHUKAABLID POSTIGA - 2 m LIINI TELGJONEST VÕRGUVALDAJA KASUKS

SV: PLANEERITUD JUURDEPÄÄS - PUNANE TN 41 KINNISTU KASUKS (75 m²)

Servituudi vajadused planeeritavast alast väljas:

SV: Punane tänav 35a - planeeritud m/p kaablid 1m kaablist võrguvaldaja kasuks.

SV: Punane tn 39 - planeeritud tänavavalgustuse õhuliini 2m liini telgjoonest võrguvaldaja kasuks.

SV: Paekaare tänav T2 - planeeritud veetoru 2m torustiku teljest võrguvaldaja kasuks.

SV: Paekaare tänav T2 - planeeritud sidekanalisatsioon 1m kaablist võrguvaldaja kasuks.

SV: Paekaare tänav T2 - planeeritud m/p kaablid 1m kaablist võrguvaldaja kasuks.

SV: Punane tänav T2 - planeeritud veetorustikud 2m torustiku teljest võrguvaldaja kasuks.

SV: Punane tänav T2 - planeeritud sidekanalisatsioon 1m kaablist võrguvaldaja kasuks.

SV: J.Smuuli tee T2 - planeeritud m/p kaablile (SV seadmise vajadus selgub ehitusprojekti koostamisel).

3.10. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.

Antud planeeringu lahendus pakub võimaluse sobiva hoonestuse rajamiseks. Planeeritud on Punane tn 41 kinnistule sõiduautode tehnilise ülevaatusse hoone. Antud piirkonda teenindav hoone sobib keskkonda. Elamupiirkonnas juba asuvad autod vajavad vähemalt kord kahe aasta jooksul pakutavad teenust ja mida lühem on teekond teenuse kätte saamiseks, seda väiksem on koormus keskkonnale. Juurdepääsuks peamistelt liikluspindadelt ei pea läbima kvartaliseseid teid ning ligipääs on vahetult Paekaare tänavalt. Teenuse olemusest tulenevalt ei vaja hoone ühistranspordi ühendust (kui välja jätta 2 töötajat), sest ülevaatusesse tullakse ja lahkutakse ülevaatamiseks esitatud sõidukiga. Kuna tehnoülevaatus on lühikese ajalise kestusega ei ole sõiduki ülevaatusse esitajal vaja vahepeal alalt lahkuda. Sotsiaalse taristu objekte rajatav hoone ei vaja.

Kinnistutele lisatakse haljastust nii palju kui see on võimalik. Kinnistut läbivad tehnovõrgud raskendavad kõrghaljastuse rajamist, kuid vähesel määral on see võimalik.

Vastavus planeeringu ruumilise arengu eesmärkidele:

- mitmekesistab linnaosa territooriumi funktsioone, tekitades linnaosale rohkem linnalist keskkonda teenuste, töökohtade loomise näol – lisab Pae ja Laagna asumitele teenuse ja töökohti;
- parandab teenuse kättesaadavust linnaosas, lähiasumite elanikud ei pea sõiduautode tehnoülevaatusse läbimiseks (teenuse kättesaamiseks) linnaosast väljapoole sõitma;
- parendab olemasoleva elukeskkonna välisilmet – antakse ehitusõigus uue kaasaegse ja avatud arhitektuuriga hoone rajamiseks.

3.11. Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Planeeringuga kavandatu rikastab lähipiirkonna linnakeskkonda tänu teenuse kättesaadavuse parandamisega ning monofunktsionaalse magalaasumi te täiustamisega teenuste ja töökohtade abil. Lisaks korrastab planeeringuga kavandatu linnaruumi ja ruumilist kujundust. Monofunktsionaalse linnakeskkonna täiustamine uute teenuste ja töökohtadega tõukab tagant selle arenguvõimalusi ja läbi atraktiivsemaks muutmise praegustele ja potentsiaalsetele linnaosa elanikele, töötajatele ning ettevõtjatele.

3.12. Kavandatu vastavust avalikele huvidele ja väärtustele

Elamupiirkonnas juba asuvad autod ning võimalikud lisanduvad autod vajavad vähemalt kord kahe aasta jooksul planeeritavat teenust. Mida lühem on teekond teenuse kätte saamiseks, seda väiksem on koormus keskkonnale. Juurdepääsuks peamistelt liikluspindadelt ei pea läbima kvartaliseseid teid ning ligipääs on vahetult Paekaare tänavalt. Teenuse olemusest tulenevalt ei vaja hoone ühistranspordi ühendust (kui välja jätta 2 töötajat), sest ülevaatusesse tullakse ja lahkutakse ülevaatamiseks esitatud sõidukiga. Kuna tehnoülevaatus on lühikese ajalise kestusega ei ole sõiduki ülevaatusse esitajal vaja vahepeal alalt lahkuda. Sotsiaalse taristu objekte rajatav hoone ei vaja.

4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

4.1. Hoonete olulisemaid arhitektuurinõuded

Hoone peab paiknema paralleelselt Punase tänava äärde jäävate elamutega. Katuste kalded 0 – 15 kraadi.

Eelprojekti staadiumis tuleb anda terviklik hoone ja ümbritseva ala arhitektuurne lahendus koos

juurdepääsuteede ja reklaami kujunduse lahendusega.

Hoone välisviimistluseks on lubatud kasutada piirkonnale omaseid materjale: metall, klaas, betoon, puit. Profiilplekki ja sandwich-paneele võib kasutada välisviimistlusena vaid juhul kui see on kaasaegse arhitektuurse lahenduse saavutamiseks vajalik ja tuleb kasuks hoone väljanägemisele. Lõunapoolne fassaad osaliselt katta taimestikuga (liaanid)

4.2. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Piirdeid kinnistule mitte rajada.

Soovitavalt sillutised rajadada osaliselt või täielikult sellistena, mis võimaldavad vihma- ja lumeveel maasse imbuda.

4.3. Täiendavate kooskõlastuste hankimise ja koostöö vajadus

Ärihoone ehitusprojekt koos planeeringu haljastusprojektiga kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks tellida kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

4.4. Nõudeid tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks.

Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks tellida kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada. Foorisüsteemi toitekaabli ümbertõstmiselahendus tuleb kooskõlastada Tallinna Transpordiametiga.

Sidevarustus:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS-lt täiendavad tehnilised tingimused. Maa-alal paikneb Telia Eesti AS-le kuuluv kaablikanalisisatsioon.

Elektrivarustus:

- Tööjoonised kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga täiendavalt

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Planeeritavale vk torule seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires. Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda ASilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused..

Tänavavalgustuse elektrivarustus:

- Tänavavalgustuse elektrivarustus: tänavavalgustuse ehitusprojekti koostamiseks väljastab tehnilised tingimused ja kooskõlastab/annab arvamust ehitusprojekti lahendusele Tallinna välisvalgustuse haldajaga.

Soojavarustus:

- Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetsed tehnilised tingimused, misjärel kontrollitakse üle ehitusprojekti järgsed soojuskoormused ja võetakse vastu otsus kaugkütte rajamise vajalikkuse/otstarbekuse osas.

4.5. Tuleohutus

Detailplaneeringu koostamisel on lähtunud järgmistest normdokumentidest (kohustuslikud hilisemate ehitusprojektide koostamisel):

- Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele".
- Eesti Vabariigi Standard EVS 812-6:2012+A1:2013. Tuletõrje veevarustus.

Planeeringu alusel rajatav hoone on VI kasutusviisiga.

Hoonestusala minimaalne kaugus lähimast naaberhoonest ca 14 m.

Tuletõrje veevarustuseks kinnistu piiri lähedal olemasolev hüdrant. Hoonestuse kaugus hüdrandist vähem kui 10 m. Planeeritaval alal on tagatud veesurve 9-kordsele hoonestusele. Kustutusvee vajadus 10 l/s.

Päästetööde tagamiseks on kinnistul vähemalt üks enam kui 3,5 meetri laiune juurdepääs.

4.6. 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“. Kui teenindustevõttel peab olema saasteluba, tuleb see taotleda enne ehitusluba ning lisada ehitusprojektile.

Kui hoone kasutamisel ilmneb müra- ja lõhnaäiringuid, peab omanik olema valmis leevendavate meetmete rakendamiseks. Planeeringus kavandatu vastavuse kirjeldus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja -seisukohtadele.

Planeeritavas hoones on välistatud järgmised tegevused:

- Autoremont
- Autopesula
- Rehvivaetus
- Kasiino

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- Vaadeldava ala korrashoid (teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid)
- Hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab kuritegevuse riske ning pidurdab kurjategijaid);
- Kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse, jälgitavuse tagamine. Pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - eelistada läbipaistvaid;
- Varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

Kasutama peab kombineeritult jälgimis-, kontrolli- ja korrashoiustrateegiat.

Eesmärgiks on atraktiivsus ja ennetusstrateegia.

5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele.

Detailplaneering vastab kehtivatele õigusaktidele ja projekteerimisnormidele.

Planeeritud maa-alal kehtib Juhan Smuuli tee osas Tallinna Linnavolikogu 16. detsembri 1999 otsusega nr 298 kehtestatud „Punane tn 43/ Kalevipoja tn 1 kinnistu detailplaneering“, mida Juhan Smuuli tee osas ei planeeritud. Planeerimisseaduse § 24 lg 6 sätestab, et planeeringu kehtestamisega muutub kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering või vastav osa suuremale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeeringust. Tulenevalt sellest muutub käesoleva planeeringu kehtestamisel planeeritava ala osas kehtetuks alale varem koostatud detailplaneering.

„Lasnamäe elamualade üldplaneering“

Lasnamäe elamualade üldplaneering kehtestati Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 238, 21. oktoober 2010 a. Punane tn 41 kinnistu detailplaneering algatati 23.01. 2013. Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 23.01.2013

korraldusele nr 74-k „Punane tn 41 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Lasnamäe linnaosas“ **punktile 5.9** on Tallinna Linnavalitsuse eksperdid leidnud, et detailplaneeringus kavandatud tegevus on kooskõlas Lasnamäe elamualase üldplaneeringu ja Tallinna üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega. Lasnamäe elamualade üldplaneeringus on maa-ala juhtfunktsiooniks märgitud EK – korterelamute ala – alal võivad paikneda kolme või enama korrusega korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, äri, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused, samuti parkimisalad, rohealad, mängu- ja spordiväljakud jms. Detailplaneeringu peaeesmärk ja kavandatud juhtotstarve ei ole planeerimise käigus muutunud, seega tuleb nõustuda Tallinna Linnavalitsuse ekspertidega. Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kohaselt on ruumilise arengustrateegia eesmärk mitmekesistada territooriumi kasutust. Kavandatud detailplaneering täidab antud eesmärgi.

Lasnamäe elamualade üldplaneering näeb ette tänavahaljastuse Smuuli teele ja Punasele tänavale. Tänavahaljastus on kavandatud vastavalt Lasnamäe elamualade üldplaneeringule ja kooskõlastatud Tallinna Keskkonnaametiga.

Tallinna Linnavalitsuse 23.01.2013 korraldus nr 74-k „Punane tn 41 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Lasnamäe linnaosas“

Tallinna Linnavalitsuse 23.01.2013 korralduses nr 74-k on detailplaneeringu eesmärk ehitusõiguse määramine ühekorruselise teenindushoone ehitamiseks, reformimata riigimaast transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Detailplaneering on korralduses määratud eesmärgikohane. Vastavus detailplaneeringu eesmärgile: ehitusõigus on määratud ühekorruselise teenindushoone ehitamiseks, reformimata riigimaast moodustati ajutine krunt, omandiküsimus lahendatakse vastavalt Tallinna Linnvaraameti kirjale nr 4.3-1/6653-1, 16.12.2013. Heakorrastus, haljastus, juurdepääsud, parkimine ja tehnovõrkud on lahendatud.

Korralduses määratud lisatingimused detailplaneeringu koostamiseks on täidetud järgmiselt:

1. Eesmärk: Detailplaneeringu koostamisel selgitada välja reformimata maatükil asuva teelõigu omanik ning teha ettepanek see tasuta üle anda Tallinna linnale;
Muudatus: Vastavalt Tallinna Linnvaraameti kirjale nr 4.3-1/6653-1, 16.12.2013 ei kuulu teelõik Tallinna Kommunaalameti bilanssi, teelõigu omanik on riik. Ajutise krundi erastamiseks esitatakse avaldused maareformi seaduse § 22 lg 1³ alusel.
2. Detailplaneering kooskõlastatakse Tallinna Kommunaalametiga kui tulevase linnavara valitsejaga;
Vastavalt Tallinna Linnvaraameti kirjale nr 4.3-1/6653-1, 16.12.2013 ei lähe ajutine krunt Tallinna Kommunaalameti valitsemisalasse.

Tallinna linna ehitusmäärus

Planeering on nõuetega kooskõlas

Teostatud koostöö ja kooskõlastused:
(vt. LISADE kaust P.2)

Tallinna Linnavalitsuse 31.oktoobri 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“

Planeering on nõuetega kooskõlas

Tallinna Linnavolikogu 16. novemeri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014;

Parkimine lahendatakse kinnistute siseselt kokku 5 sõiduauto parkimiskohta. Parkimiskohtade hulka ei ole arvestatud (elavas) järjekorras ootatavaid autosid.

Parkimise kontrollarvutus aluseks on „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“, arvutus vahevööndi normi alusel (seletuskiri p. 3.7).

Tallinna jäätmehoolduseeskiri;

Prügi kogumisel tagada taaskasutatavate jäätmete sorteeritud kogumine. Prügi (liigiti) kogumine korraldatakse hoonesiseselt. Prügi kogumispunkt rajatakse vastavalt Tallinna Jäätmehoolduseeskirjale (seletuskiri p.3.5).

Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;

Haljastusprojekti koostamisel on arvestatud Eesti standardit EVS 843:2016 Linnatänavad (seletuskiri p.3.5). Puudele luua piisavad kasvutingimused, tuginedes EVS 843:2016 nõuetele (seletuskiri p.3.5).

Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;

Heakorrastatud krunt tõstab ala üldist korrastatust ning piirkonna turvatunnet. Hooviala on kavandatud avatud. Ehitusprojekti koostamiseks on määratud nõuded turvalisuse tagamiseks kinnistul (seletuskiri p.4.6.)

Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

Hoonestusala on määratud naaberhoonetest vähemalt 8 m kaugusele. Tuleohutuskujad on tagatud;

Tehnilised tingimused

Detailplaneering on koostatud võrguvaldajate esitatud tingimuste alusel.