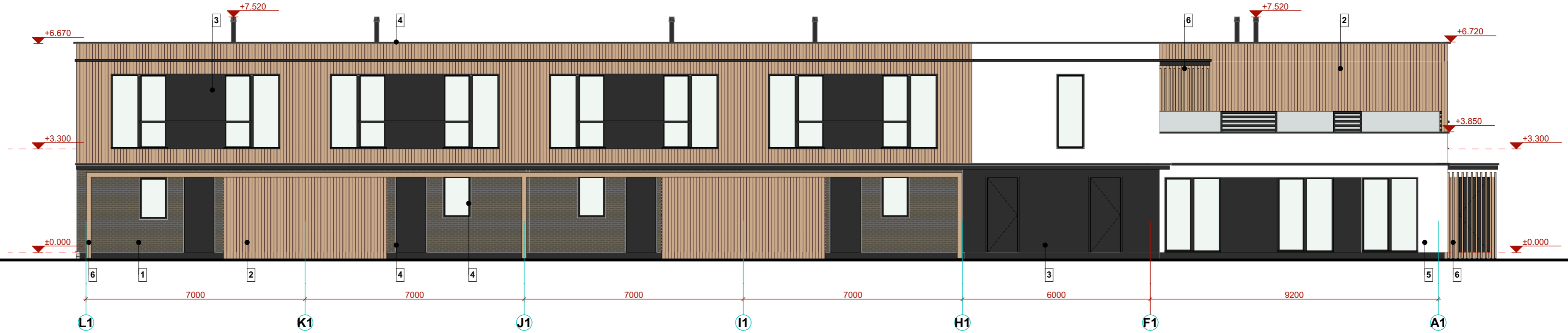
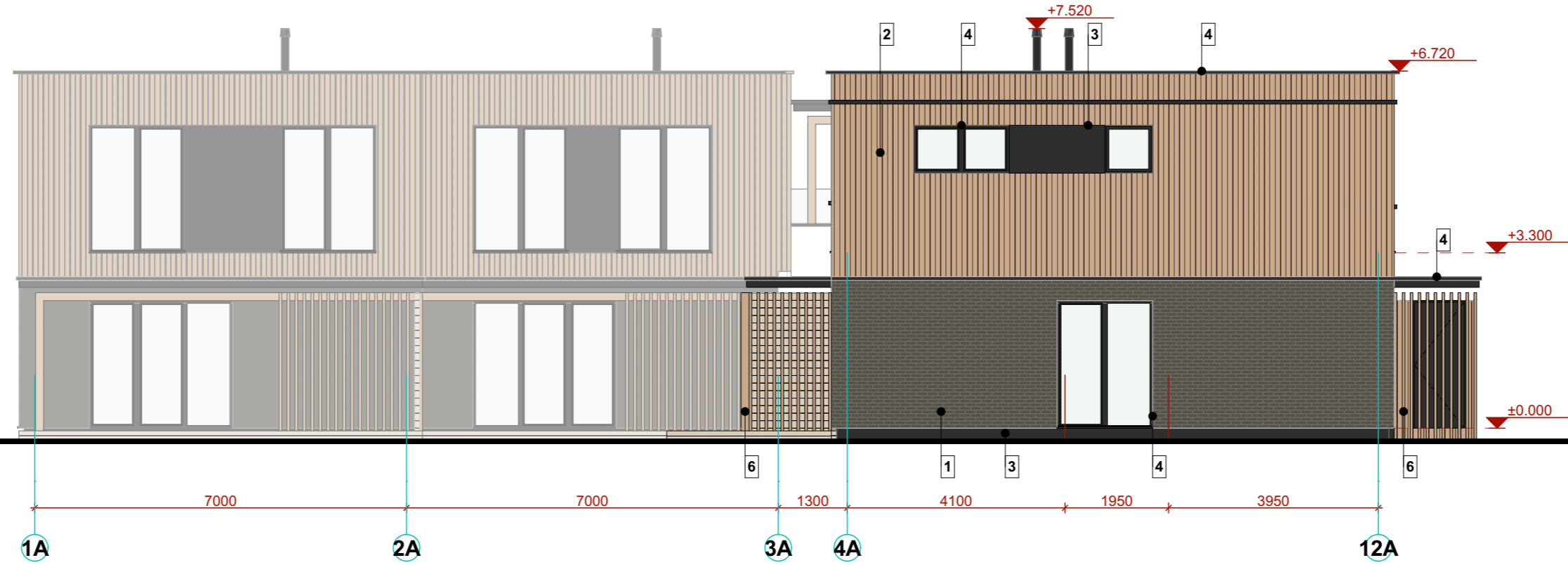


OÜ PUUSEPP & MÄND ARHITEKTUURIBÜROO		TALLINN, KRISTIINE LINNAOSA, RÄÄGU TN 16 KINNISTU HOONESTUSKAVA Töö nr. 27092021	
		TELLIJAJUONIS JUONIS	UR SPVI OÜ R16/1 2.KORRUS
JUHATAJA ARHITEKT	INDREK PUUSEPP KÄTLIN MÄND, ANNA FOMINA		1:100 14/04/2022

VAADE E



VAADE F



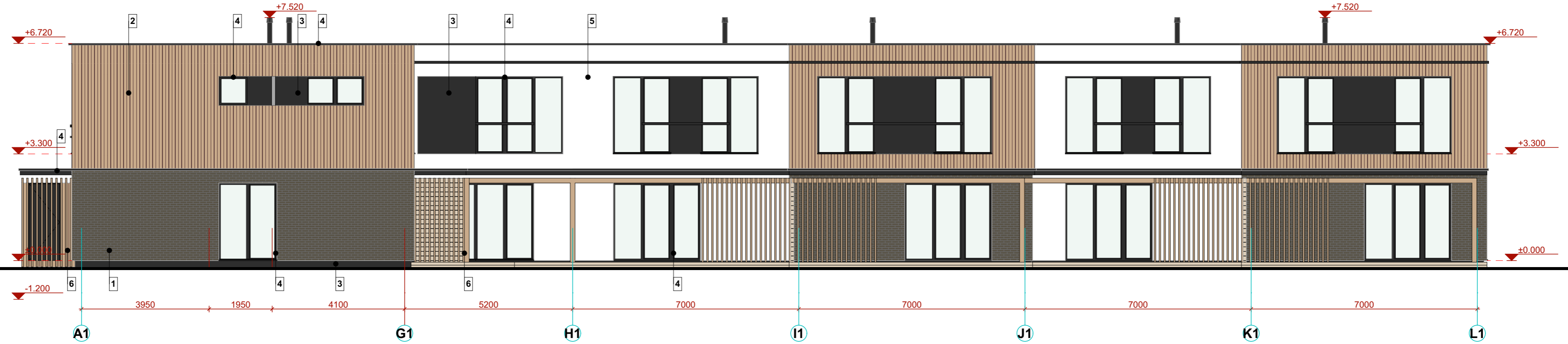
1	KLINKERPLAAT	toon: tumepruun	4	AKNA / UKSE VÄLISRAAM; AKNA / PARAPETIPELEKK; VARIKATUS	toon: tumehall
2	FASSAADILAUDIS	toon: naturaalne	5	KROHVITUD PIND	toon: valge
3	TSEMENTKIUDPLAAT	toon: tumehall	6	PUITRIBI	toon: naturaalne

OÜ PUUSEPP & MÄND
ARHITEKTUURIBÜROO

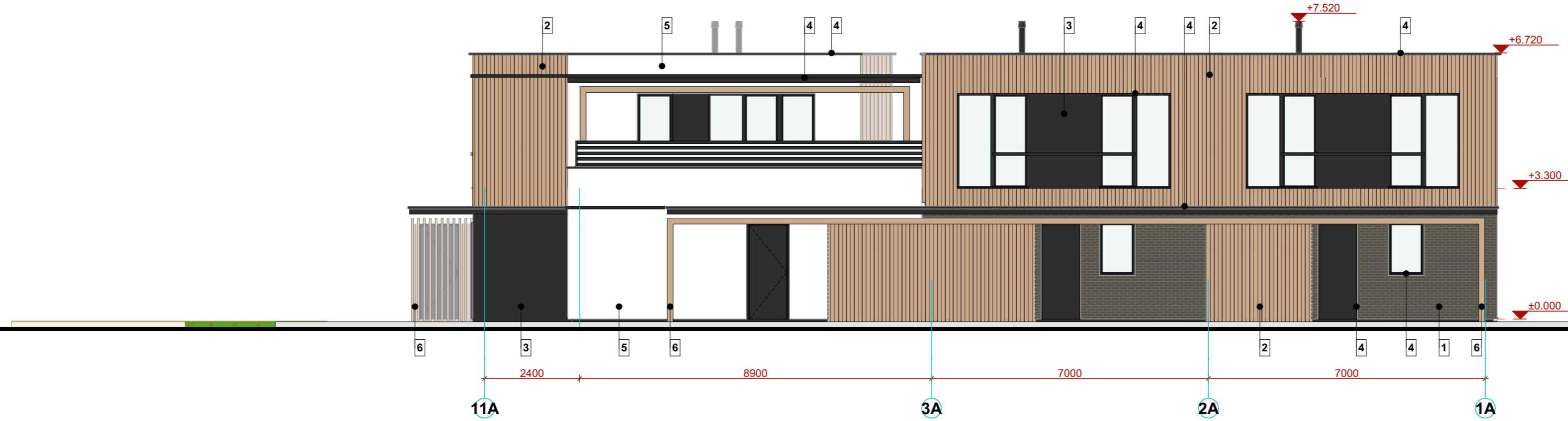
TALLINN, KRISTIINE LINNAOSA,
RÄÄGU TN 16 KINNISTU HOONESTUSKAVA
Töö nr. 27092021

TELLIJA	UR SPVI OÜ	ARHITEKTUURNE
JOONIS	R16/1 Vaade E ja F	AE-1.3
JUHATAJA	INDREK PUUSEPP	1:100
ARHITEKT	KÄTLIN MÄND, ANNA FOMINA	14/04/2022

VAADE G



VAADE H



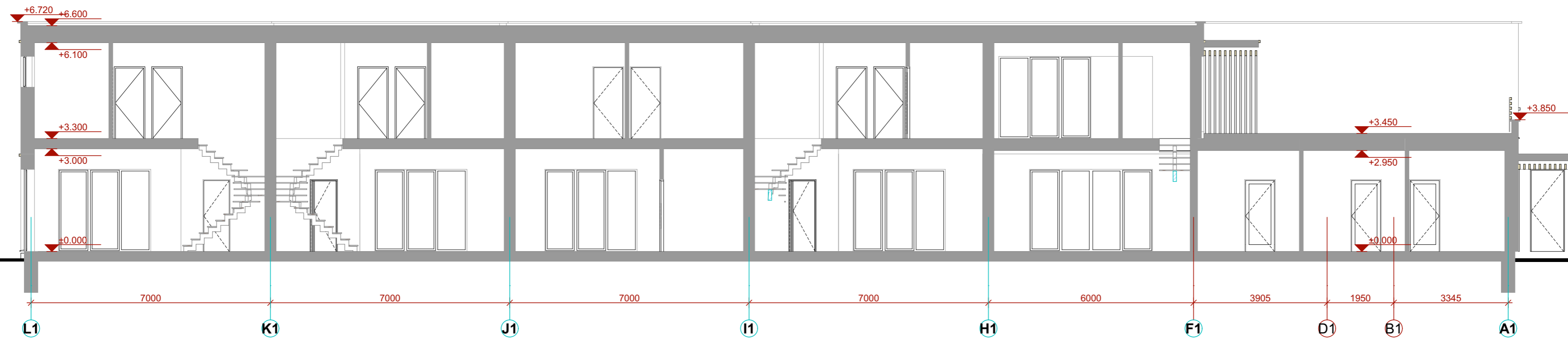
1	KLINKERPLAAT	toon: tumepruun	4	AKNA / UKSE VÄLISRAAM; AKNA / PARAPETIPLEKK; VARIKATUS	toon: tumehall
2	FASSAADILAUDIS	toon: naturaalne	5	KROHVITUD PIND	toon: valge
3	TSEMENTKIUDPLAAT	toon: tumehall	6	PUITRIBI	toon: naturaalne

OÜ PUUSEPP & MÄND
ARHITEKTUURIBÜROO

TALLINN, KRISTIINE LINNAOSA,
RÄÄGU TN 16 KINNISTU HOONESTUSKAVA
Töö nr. 27092021

TELLIJA	UR SPVI OÜ	ARHITEKTUURNE
JOONIS	R16/1 Vaade G ja H	AE-1.4
JUHATAJA	INDREK PUUSEPP	1:100
ARHITEKT	KÄTLIN MÄND, ANNA FOMINA	14/04/2022

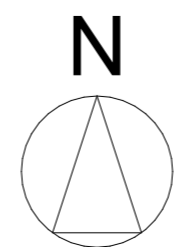
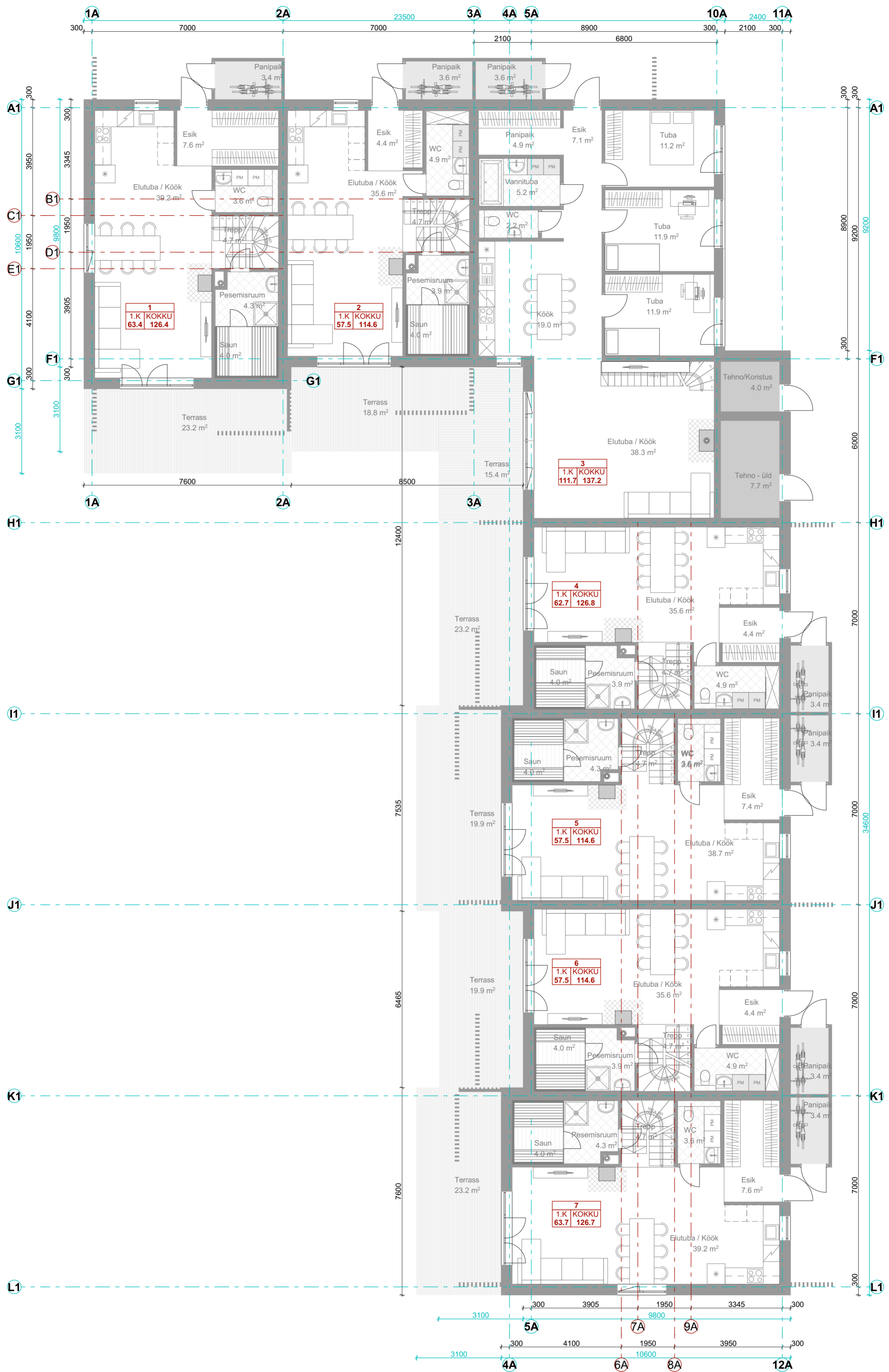
LÕIGE 2-2



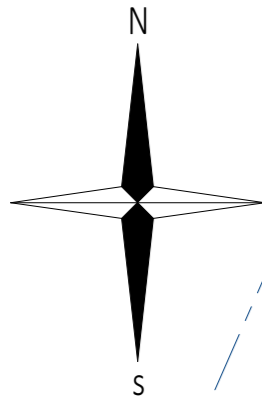
LÕIGE 3-3



		TALLINN, KRISTIINE LINNAOSA, RÄÄGU TN 16 KINNISTU HOONESTUSKAVA Töö nr. 27092021	
		TELLIJA JOONIS	UR SPVI OÜ Lõige 2-2 ja 3-3
JUHATAJA ARHITEKT	INDREK PUUSEPP KÄTLIN MÄND, ANNA FOMINA		1:100 14/04/2022



OU PUUSEPP & MÄND ARHITEKTUURIBÜROO		TALLINN, KRISTINE LINNAOSA, RÄÄGU TN 16 KINNISTU HOONESTUSKAVA Töö nr. 27092021	
JUHATAJA ARHITEKT		UR SPVI OÜ R16/1 1.KORRUS	
INDEK PUUSEPP KÄTLIN MÄND, ANNA FOMINA		ARHITEKTUURNE OSA AE-1.1 1:100 14/04/2022	



K1
 rake ø400/315Plast
 maapind=9,57
 kaas Malm=9,57
 põhi 7,66
 rake ø200/160Plast
 3- 8.28 ø160 PVC

K2
 rake ø200/160Plast
 maapind=9,95
 kaas Malm=9,95
 põhi 8,38
 1- 8.38 ø160 PVC

78407:701:0040
 Nõmme tee 57

X= 6586450
 Y= 5408000

78407:701:0800
 Nõmme tee 59

78407:701:0810
 Nõmme tee 59a

78407:701:7660
 Nõmme tee 61a



EHITISE TEHNILISED NÄITAJAD RÄÄGU TN 16	
Krundi suurus	2867 m ²
Krundi sihtotstarve	100% Elamumaa
Ehitisealune pind	846.3 m ² (max 880 m ²)
sh ridaelamu	819.0 m ²
sh rattaparkla	27.3 m ²
Korruselisus	2
Krundi täisehituse %	30%
Kavandatud haljastuse osakaal	min 40% (kavandatud ca 45%)
Hoone suletud brutopind	max 1096.4 m ²
Hoone maht	3800 m ³
Kavandatud hoonestustihedus	0.4
Kavandatud ridaelamu bokside arv	7
KKK	410 m ²
Kavandatud parkimiskohtade arv	14

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS RÄÄGU TN 16	
Kavandatud ridaelamu bokside arv 7: 7 x 1.5 = 10.5 = 11 kohta	
Normatiivne parkimiskohtade arv 8 kohta	
Kavandatud 14 kohta.	
Ridaelamu parkimiskohad vastavalt "Tallinna parkimiskohtade arvu normile" väikesed elamud vahevöönd	

EHITISE TEHNILISED NÄITAJAD RÄÄGU TN 18	
Krundi suurus	2057 m ²
Krundi sihtotstarve	100% Elamumaa
Ehitisealune pind	526.3 m ²
Korruselisus	2
Krundi täisehituse %	25%
Kavandatud haljastuse osakaal	54%
Hoone suletud brutopind	731.6 m ²
Hoone maht	2263 m ³
Hoone suletud netopind	605.4 m ²
Sh. eluruumide (korterite) pind	598.6 m ²
Sh. tehнопind	6.8 m ²
Kõetav pind	588.2 m ²
Kavandatud hoonestustihedus	0.36
Kavandatud ridaelamu bokside arv	5
KKK	411 m ²
Kavandatud parkimiskohtade arv	10

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS RÄÄGU TN 18	
Kavandatud ridaelamu bokside arv 5: 5 x 1.5 = 7.5 = 8 kohta	
Normatiivne parkimiskohtade arv 8 kohta	
Kavandatud 10 kohta.	
Ridaelamu parkimiskohad vastavalt "Tallinna parkimiskohtade arvu normile" väikesed elamud vahevöönd	

- TINGMÄRGID**
- Krundi piir
 - Kavandatava ridaelamu võimalik hoonestusala
 - Projekteeritav sõidutee
 - Projekteeritav parkimine
 - Projekteeritav kõnnitee
 - Haljasala
 - MV Mänguväljak
 - PK Prügikonteinerite võimalik asukoht
 - ||||| Projekteeritav rattaparkla
 - Projekteeritav ridaelamu boksid
 - Projekteeritav terrass
 - Projekteeritav madalhaljastus
 - ||||| Teeservituut

OÜ PUUSEPP & MÄND
 ARHITEKTUURIBÜROO

JUHATAJA INDREK PUUSEPP
ARHITEKT KÄTLIN MÄND, ANNA FOMINA

TALLINN, KRISTIINE LINNAOSA, RÄÄGU TN 16 ASENDISKEEM PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE JUURDE Töö nr. 27092021		
TELLIJA	UR SPV1 OÜ	ARHITEKTUURNE OSA
JOONIS	Asendiplaan Räagu tn 16	AE-1.3
JUHATAJA	INDREK PUUSEPP	1:500
ARHITEKT	KÄTLIN MÄND, ANNA FOMINA	19/07/2022

Seletuskiri

Tallinn Kristiine linnaosa Räägu tn 16 projekteerimistingimuste juurde

Projekteerimistingimuste taotlus on koostatud Tallinna Kristiine linnaosa Räägu tn 16 kinnistule projekteeritava 7 boksilise ridaelamu projekteerimiseks.

Käesoleval hetkeks on varasem Räägu tn 16 kinnistu jagatud kaheks krundiks: Räägu 16 suurusega 2867 m² ja Räägu tn 18 suurusega 2055 m². Räägu tn 18 kinnistule on esitatud ehitusloa taotlus 5-boksilise ridaelamu ehitamiseks. Taotlus on menetluses alates 30.06.2022.

Räägu tn 16 krundilt lammutatakse olemasolev üksikelamu ja abihooned. Krundile on kavandatud ka Räägu tn 18 krundi jaoks juurdepääsutee servituut laiusega 6m. Lahendus on kooskõlastatud kinnistu omanike poolt, kelleks on UR SPV1 OÜ juhatuse liige Anton Urb.

Räägu tn 16 krundile on kavandatud 2-korruseline 7- boksiga ridaelamu.

Kavandatud lahendus on kooskõlas Kristiine linnaosa üldplaneeringuga.

Räägu tn 16 kinnistu jääb Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt väikeelamute piirkonda.

Lubatud kasutusfunktsiooniks on ka ridaelamud.

Kavandatav ridaelamu on paigutatud krundile analoogselt Nõmme tee 59, Nõmme tee 59a ja Püü tn 4 kinnistutel paiknevate ridaelamutega ning sobib oma asetusest olemasolevasse linnaruumi. Lähtuvalt üldplaneeringu nõudest kavandada peafassaad paralleelselt tänavaga on kavandatud ridaelamu ette nähtud arvestatud krundi kuju L-kujulise plaaniga, kus 3 boksi sissepääsud on kavandatud Räägu tänava poole.

- **ÜP- Korruselisus ja kõrgus: Elamutel 2 korrust + katusekorrus, lamekatuse- puhul lubatud hoone kõrgus max 9m.**
Projekteeritav ridaelamu on kavandatud 2 korruseline lamekatusega kõrgusega ca 7,6-8,0 m (parapeti kõrgus maapinnast)
Analoogse mahulise lahendusega on ka piirkonnas olemasolevad teised ridaelamud:
Räägu tn 47, Püü tn 2, Püü tn 4, Nõmme tee 59, 59a, Räägu tn 18
- **ÜP- Piirkonnale iseloomulik keskmine hoonestustihedus on 0,4.**
Tihedusega 0,4 on olemasolevad ridaelamud Püü tn 2 ja Püü tn 4 ja Räägu tn 18.
Olemasolevate ridaelamute Räägu tn 47, Nõmme tee 59 ja Nõmme tee 59a hoonestustihedus on ca 0,6.
Projekteeritava ridaelamu hoonestustihendus on kavandatud 0,4.
- **ÜP- Haljastatud pinna osakaal krundist kavandada min 40%.**
Räägu tn 16/2 krundi haljastuse osakaal projekteerimistingimuste juurde koostatud asendiplaani järgi on ca 45%.
- **ÜP – uue elamu kaugus külgmistest ja tagumisest krundipiirist planeerida üldjuhul min 4m kaugusele.**
Räägu tn 16 asendiplaanilise lahenduse järgi on hoonestuse kaugus kinnistu ühest külgmistest piirist kavandatud veidi enam kui 4m, teisest piiridest jääb ridaelamu kaugemale kui 6m.
- **Parkimine tagada üldjuhul oma krundil. Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel lähtuda kehtivatest Tallinna õigusaktidest.**
Koostatavate detailplaneeringute või projektide puhul kavandada üldjuhul 2 parkimiskohta pereelamus ning 1,6 kohta rida- ja korterelamus paikneva korteri kohta.
7 ridaelamu boksi kohta on tagatud 14 parkimiskohta, mis vastab ÜP nõudele min 1,6 kohta ridaelamu boksi kohta ja kehtivale nõudele „Tallinna Parkimiskohtade arvu normid“, mis näeb ette 1,5 kohta ridaelamu boksi kohta.
- **ÜP – Ridaelamu puhul tuleb tagada min 250 m² maad ühe eluaseme (ridaelamu boksi või korteri) kohta.**

Räägu tn 16 krundil on tagatud 411 m² maad ühe ridaelamuboksi kohta. Võrdluseks on Räägu tn 47 kinnistul on kavandatud 317 m² ridaelamuboksi kohta, Nõmme tee 59 ja Nõmme tee 59 kinnistul on tagatud 275 m² ühe ridaelamuboksi kohta, Püü tn 2 kinnistul on tagatud 454 m² ühe boksi kohta (ehitatud lahendus, DP-s oli kavandatud Püü tn 2 krundile 8 boksiga ridaelamu, mis oleks võrdund 397 m² ühe ridaelamuboksi kohta), ning Püü tn 4 kinnistul on tagatud 350 m² maad ühe ridaelamuboksi kohta, Räägu tn 18 kinnistul on esitatud ehitusloa taotlusega kavandatu 410 m² maad ühe ridaelamuboksi kohta.

Kavandatava ridaelamu tehnilised näitajad:

EHITISE TEHNILISED NÄITAJAD RÄÄGU TN 16

Krundi suurus	2867 m ²
Krundi sihtotstarve	100% Elamumaa
Ehitisealune pind	eskiis 846.3 m ² (max 880 m ²)
sh ridaelamu	819.0 m ²
sh rattaparkla	27.3 m ²
Korruselisus	2
Krundi täisehituse %	30%
Kavandatud haljastuse osakaal	min 40% (kavandatud ca 45%)
Hoone suletud brutopind	eskiis 1096,4 m ² (max 1140 m ²)
Hoone maht	3800 m ³
Kavandatud hoonestustihedus	~ 0.4
Kavandatud ridaelamu bokside arv	7
KKK	410 m ²
Kavandatud parkimiskohtade arv	14

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Kavandatud **ridaelamu bokside arv 7:**

7x 1.5 = 7.5 = **8** kohta

Normatiivne parkimiskohtade arv 8 kohta

Kavandatud on **8** kohta.

Ridaelamu parkimiskohad vastavalt "Tallinna parkimiskohtade arvu normile"

väikesed elamud vahevöönd norm 1,5 kohta ühe ridaelamuboksi kohta.

Ridaelamu arhitektuurne välisilme täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus ning see kavandatakse ansambliks juba projekteerimisel oleva Räägu tn 18 5 – boksilise ridaelamuga.

Koostas:

Kätlin Mänd

Volitatud arhitekt 7



EHR kood: 101021910 **NÕMME tee 50**
 3-5-korruselise korterelamu 54 korterit
Tunnus: 78407:701:7291
Krundi suurus: 4261 m²
Ehitisealune pind: 1353 m²
Suletud netopind: 4533.9 m²
KKK 78



EHR kood: 120683488 **RÄÄGU tn 47**
 2-korruselise ridaelamu (3 boksi)
Tunnus: 78407:701:0458
Krundi suurus: 951 m²
Ehitisealune pind: 294.8 m²
Suletud netopind: 396.5 m²
Suletud brutopind: ~476 m²
Tihedus ~0,6
KKK 317



NÕMME tee 59 / 59a
Nõmme tee 59 EHR kood:120222051
 2-korruselise ridaelamu (4 boksi)
Tunnus: 78407:701:0800
Krundi suurus: 1100 m²
Ehitisealune pind: 359 m²
Suletud netopind: 600.8 m²
Suletud brutopind: ~720 m²
Tihedus ~0,65 m²
KKK 275
Nõmme tee 59a EHR kood:120222053
 2-korruselise ridaelamu (4 boksi)
Tunnus: 78407:701:0810
Krundi suurus: 1100 m²
Ehitisealune pind: 370 m²
Suletud netopind: 564 m²
Suletud brutopind: ~677 m²
Tihedus 0,6
KKK 275

Räägu tn 18
 2-korruselise ridaelamu (5 boksi)
Krundi suurus: 2057 m²
Ehitisealune pind: 526,3 m²
Suletud brutopind: 731,6 m²
Tihedus 0,4 m²
KKK 411 m²

EHITUSLOA TAOTLUS ESITATUD



EHR kood: 101039014 **RÄÄGU tn 49**
 5-korruselise koolihoone
Tunnus: 78407:701:0447
Krundi suurus: 17196 m²
Ehitisealune pind(Räägu tn 49):1953.2 m²



EHR kood: 121286174 **PÜÜ tn 2**
 2-korruselise ridaelamu (7 boksi)
Tunnus: 78407:701:0436
Krundi suurus: 3178 m²
Ehitisealune pind: 834.5 m²
Suletud netopind: 1124.6 m²
Suletud brutopind: ~1350 m²
Tihedus 0,4
KKK 454



EHR kood: 120710298 **PÜÜ tn 4**
 2-korruselise ridaelamu (7 boksi)
Tunnus: 78407:701:0650
Krundi suurus: 2453 m²
Ehitisealune pind: 775 m²
Suletud netopind: 806 m²
Suletud brutopind: ~970 m²
Tihedus 0,4
KKK 350

tee servituut

Räägu tn 16
 2-korruselise ridaelamu (7 boksi)
Krundi suurus: 2867 m²
Ehitisealune pind: 846,3 m²
Suletud brutopind: 1096,4 m²
Tihedus 0,4 m²
KKK 410 m²



OÜ PUUSEPP & MÄND
 ARHITEKTUURIBÜROO

TALLINN, KRISTINE LINNAOSA,
RÄÄGU TN 16 KINNISTU HOONESTUSKAVA
 Töö nr. 27092021

TELLIJA		UR SPVI OÜ		ARHITEKTUURNE OSA
JUHATAJA		RUUMILINE ANALÜÜS		02
ARHITEKT		KÄTLIN MÄND, ANNA FOMINA		1:500
				15/07/2022