

KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Tallinn, Kristiine linnaosa





SISUKORD

| | | |
|-----|---|----|
| A | Seletuskiri | 5 |
| 1 | Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus..... | 5 |
| 2 | Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus | 5 |
| 3 | Planeeringus kavandatu..... | 7 |
| 3.1 | Planeeritud maa-ala krundijaotus | 7 |
| 3.2 | Ehitusõigus..... | 7 |
| 3.3 | Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted..... | 7 |
| 3.4 | Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad | 7 |
| 3.5 | Vertikaalplaneerimise põhimõtted..... | 7 |
| 3.6 | Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted..... | 8 |
| 3.7 | Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted | 8 |
| 3.8 | Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted..... | 9 |
| 3.9 | Planeeringus kavandatu vastavus lähtedokumentidele..... | 9 |
| 4 | Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted..... | 10 |
| 4.1 | Veevarustus | 10 |
| 4.2 | Kanaliseerimine..... | 10 |
| 4.3 | Sademevesi..... | 10 |
| 4.4 | Elektrivarustus | 10 |
| 4.5 | Sidevarustus..... | 10 |
| 4.6 | Soojaruumide varustus..... | 11 |
| 4.7 | Gaasivarustus..... | 11 |
| 5 | Kehtivad ja planeeritud kitsendused | 12 |
| 5.1 | Kehtivad kitsendused..... | 12 |
| 5.2 | Planeeritud kitsendused | 12 |
| 6 | Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks | 13 |
| 6.1 | Olulisemad arhitektuurinõuded | 13 |
| 6.2 | Teostatud radooniuringu kokkuvõte | 13 |
| 6.3 | Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks | 13 |
| 6.4 | Tuleohutusnõuded | 14 |
| 6.5 | Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused..... | 14 |

| | | |
|-----|---|----|
| 6.6 | Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas..... | 15 |
| 7 | Kavandatu vastavus planeeritava ala ruumilise arengu eesmärkidele ja lähtedokumentidele 16 | |
| 7.1 | Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele | 16 |
| 7.2 | Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele..... | 16 |
| 7.3 | Võrdlus üldplaneeringuga | 16 |
| 7.4 | Kehtiv detailplaneering..... | 16 |
| B | Joonised | 17 |
| 1 | Asukohaskeem | 17 |
| 2 | Põhijoonis..... | 17 |
| 3 | Tehnovõrgud | 20 |

A SELETUSKIRI

1 Planeeritud maa-ala asukohta kirjeldus

Planeeritav ala, suurusega 0,29 ha, asub Tallinnas Kristiine linnaosas, tänava vahelises kvartalis, ääres. Planeeritava ala lähinaabruses paiknevad valdavalt kuni 2-korruselised rida- ja üksikelamud.

Planeeritaval alal asuvad:

- elamumaa sihtotstarbega kinnistu, mis kuulub füüsilisele isikule. Kinnistu on hoonestatud elamu ja abihoonega;
- elamumaa sihtotstarbega kinnistu, mis kuulub füüsilisele isikule. Kinnistu on hoonestatud elamu ja abihoonetega.

Lisaks jääb planeeritavale alale osa Tallinna linnale kuuluvast transpordimaa sihtotstarbega tänavast.

Planeeritav ala on kõrghaljastatud ning juurdepääs on tagatud

Planeeritav maa-ala asub osaliselt Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrusega nr 155 vastuvõetud "Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse" kohases vanalinna muinsuskaitseala vaatesektori alas.

2 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeringuala asub Kristiine linnaosas Lilleküla asumis. Elamupiirkond on väljakujunenud aedlinnaalik pereelamute ala. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad valdavalt ühe- kuni kahekorruseliste viilkatustega üksikelamutega hoonestatud krundid.

Planeeringuala asub Talviku tänava ääres, mis on lahendatud jagatud ruumi põhimõttel, kus puuduvad eraldiseisvad kõnni- ja jalgteed.

Olemasolevad krundid ei ole optimaalses kasutuses, sest suure osa krundi pinna kasutamise järele puudub vajadus. Säästva arengu seisukohalt on oluline, et linnakeskkonnas oleks linnastruktuur võimalikult tihe ning intensiivses kasutuses. Sellega suureneb taristu kasutamise efektiivsus, sest sama tänavat ja samu tehnovõrke kasutab suurem hulk tarbijaid. Seetõttu on mõistlik tihendada olemasolevat linnastruktuuri uute, piirkonda sobilike elamute lisamisega.

Antud piirkonnas ei ole linna taristu intensiivses kasutuses, sest tegemist on eramute piirkonnaga, kus on madal elanikkonna tihedus ning sellest tulenev madal liikluskoormus ja tehnovõrkude koormus. Samuti on piirkonnas hulgaliselt samas suurusjärgus või väiksemaid krunte, nagu antud planeeringus kavandatakse: planeeringualaga piirnevad krundid (600 m²), (414 m²) ja (593 m²) ning tänaval asuvad nr (716 m²), nr 20a (548 m²), nr (599 m²) ja (599 m²).

Detailplaneeringu algatamisetpanek on kooskõlas Tallinna linna üldplaneeringuga ja Kristiine linnaosa üldplaneeringuga.

Eelnevat arvesse võttes on planeeringulahendus asjakohane ja põhjendatud.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada _____ kinnistud ning määrata ehitusõigus igale krundile 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega elamu ehitamiseks ja abihoonete rajamiseks. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeringulahendus on kooskõlas lähtetingimustes esitatud nõuete ja lisatingimustega. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamiseks on koostatud puittaimestiku haljastuslik hinnang ja radooniuuring.

3 Planeeringus kavandatu

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse jagada mõlemad krundid kaheks.

3.2 Ehitusõigus

Olemasolevad hooned, mis asuvad kruntidel Pos 2 ja Pos 3 on planeeritud säilitada. Vajadusel võib hooned rekonstrueerida ja laiendada planeeringus antud ehitusõiguse piires.

Uutele kruntidele, Pos 1 ja Pos 4, määratakse ehitusõigus üksikelamute püstitamiseks. Hooned on planeeritud ühe maa-aluse (suletud brutopind kuni 140 m²) ja kahe maapealse korrusega (üks täiskorrus ja üks katusealune korrus, suletud brutopind kuni 250 m²). Hoone suhteliseks kõrguseks on planeeritud 9 m.

Igale krundile on lubatud rajada üks, kuni 20 m² suuruse ehitusalus pindalaga ja kuni 3,5 m kõrgune abihoone, mille asukoht krundi piires määratakse põhihoone ehitusprojekti koostamisel, arvestades naabrusõigusi ja tuleohutust (krundipiirile lähemale kui 4 m ehitamise korral on vajalik naabri nõusolek ning naaberkrundi hoonele lähemale kui 8 m ehitamise korral, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega).

Ehitusõigus on esitatud põhijoonisel.

3.3 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Talviku tänava ääres olevad hooned asuvad üldiselt ühtsel ehitusjoonel - 5 m krundi piirist. Planeeritud kruntide kohustuslik ehitusjoon on kavandatud 7 hoonega samale joonele.

Hoonete kõrguse määramisel on aluseks olemasolevad ja naaberkruntidel asuvad hooned, mis on ühe täiskorruse ja viilkatusealuse korrusega.

Planeeritavat hoonet võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusalasse. Räästad võivad ulatuda väljapoole hoonestusala. Ehitamisel tuleb järgida kujudest tingitud nõudeid. Põhijoonisel on esitatud võimalik hoone asetus ja suurus hoonestusalal.

3.4 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Hoonete kasutusotstarbeks on määratud üksikelamu.

Planeeritud kruntide hoonestustihedus on 0,40 kuni 0,41, mis on ühtlaselt ka Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt piirkonnale iseloomulik keskmine soovituslik hoonestustihedus.

3.5 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest ja naaberkruntidest eemale. Sademevesi on soovitatav kokku koguda ning majapidamises taaskasutada ning ülejäänu immutada võimalikult suures mahus krundisisiselt. Sademevee immutamiseks on krundil piisavalt haljasala.

3.6 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.6.1 Haljastus ja heakord

Planeeringualal on koostatud puittaimestiku inventeerimine, mille alusel on määratud säilitatav, likvideeritav ning asendatav kõrghaljastus.

Planeeringulahendusega säilitatakse maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Vähim lubatud kõrghaljastuse osakaal on 40% krundi pindalast.

Säilitatavatel puudel tuleb tagada ehituse ajal vajalikud kaitsemeetmed – tüvekaitsmed, juurestiku kaitsmed.

3.6.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“.

| Jrk nr | Likv. Puu nr | Puu liik | Liigi koefitsient | Rinnasläbimõõt (läbimõõtude summa) | Väärtusklass | Seisukorra koefitsient | Raiepõhjuse koefitsient | Haljastus ühik |
|--------------|--------------|----------|-------------------|------------------------------------|--------------|------------------------|-------------------------|----------------|
| 1 | 6 | El | 2 | 29 | 4 | 0,3 | 0,7 | 29 |
| 2 | 7 | El | 2 | 10 | 4 | 0,3 | 0,7 | 10 |
| 3 | 8 | El | 2 | 15 | 4 | 0,3 | 0,7 | 15 |
| Kokku | | | | | | | | 54 |

Planeeringus kavandatud hoonete ja rajatiste ehitamiseks tuleb likvideerida u 3 väheväärtuslikku elupuud. Lisaks kuuluvad likvideerimisele viljapuud, mis jäävad planeeritud hoonete ja teede alla. Likvideeritavate puude täpne maht määratakse hoone projekteerimisel.

Esialgse arvutuse kohaselt tuleb istutada 54 haljastuse ühikut.

3.6.3 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus tuleb lahendada vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale. Igale krundile on ette nähtud jäätmete liigiti kogumine. Prügikonteinerite orienteeruvad asukohad on esitatud põhijoonisel.

3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Talviku tänav on Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt kõrvaltänav. Tänav on segaliiklusega, kus sõidukid ja jalakäijad kasutavad tänavat ühiselt ja eraldi kõnniteed ei ole. Juhul kui soovitakse Talviku tänavale rajada kõnniteed, tuleb see lahendada kogu tänavala ulatuses projektiga. Põhijoonisel on esitatud perspektiivse kõnnitee asukoht, mida täpsustatakse projektis.

Planeeritud kruntide juurdepääs on kavandatud tänavalt. Ühistranspordi lähimad peatused asuvas Sõpruse puisteel ja Koskla tänaval.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014. Planeeringuala asub vahevööndis.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

| Pos nr | Elamu tüüp | Normatiivne parkimiskohtade arv krundil | Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil |
|--------|------------|---|---|
| Pos 1 | üksikelamu | 2 | 2 |
| Pos 2 | üksikelamu | 2 | 2 |
| Pos 3 | üksikelamu | 2 | 2 |
| Pos 4 | üksikelamu | 2 | 2 |

3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringuala hõlmab osaliselt tänavat ning tänava ja kruntide vahele jäävat haljasriba. Haljasala säilitatakse tervikuna, välja arvatud rajatavate juurdepääsude kohas.

3.9 Planeeringus kavandatu vastavus lähtedokumentidele

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tallinna Linnavalitsuse 11.12.2015 a korraldus nr 169-k.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud korralduses esitatud lähteseisukohtadega ning lisatingimustega:

- *Uusehitiste ehitusjoon määrata eluhoonetega ühele joonele.*
Ehitusjoon on määratud eluhoonetega ühele joonele.
- *Kinnistute jagamisel hoonestusalade määramine lähemale kui 4 meetrit kinnistute piirist on võimalik naaberkinnistute omanike nõusolekul, määrata võimalike abihoonete asukohad, kusjuures kinnistu piirilähedusse kavandades ei tohi abihoone räästa kõrgus ületada 3,5 meetrit.*
Abihoonete suurimaks pindalaks on määratud 20 m² ning kõrguseks 3,5 m. Abihoonete asukoht otsustatakse põhijoone projekteerimisel arvestades naabrusõigusi ja tuleohutuskujasid – vt ptk 3.2.
- *Haljastuse osakaal krundi pinnast peab olema vähemalt 40%, mille hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus;*
Tingimus täidetud – vt ptk 3.6.1.
- *Näha ette maksimaalne sademevee kinnistuisene käitlemine (immutamine pinnasesse, kasutamine kastmiseks vms). Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele;*
Tingimus täidetud – vt ptk 3.5 ja 4.3.
- *Esitada detailplaneeringu staadiumis radooniuring, mille protokollis peab sisalduma mõõtepunktide asukoha skeem, mõõtmiste meetodika, mõõtmiste aeg, kasutatud aparadi nimetus ja mäрге kalibreerimise kohta ning tõend mõõtja pädevuse kohta. Uuringus peavad selguma konkreetsed tulemustel põhinevad radoonileevendusmeetmed.*

Detailplaneeringu staadiumis on koostatud radooniuring (asub planeeringu teises köites). Radooniuringu kokkuvõtte on esitatud ptk 6.2 ning nõuded ptk 6.3.

4 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude lahendus ja paigutus on põhimõtteline ning seda täpsustatakse edasise projekteerimise käigus (ehitusprojektiga).

4.1 Veevarustus

Veevarustuse osa planeerimise aluseks on _____ a väljastatud tehnilised tingimused nr _____

Olemasolevad veeühendused on planeeritud rekonstrueerida.

Kinnistu jagamisel moodustatavate kruntide olmeveevarustus on planeeritud Talviku tänava d100 mm ühisveetorustikust. Igal kinnistul on üks liitumispunkt ühisveetorustikust.

Välisvõrkude võrk (10l/s) on tagatud planeeringuala kõrval _____ tänaval olemasolevast hüdrantist.

4.2 Kanalisatsioon

Kanalisatsioonivarustuse osa planeerimise aluseks on _____ 11.05.2015 a väljastatud tehnilised tingimused nr _____

Reovee kanaliseerimisel on eelvooluk. _____ tänava d200 mm reovee ühiskanalisatsioonitorustik. Pos 1 krundi puhul saab kasutada ära olemasolevat kanalisatsiooniühendust. Pos 2-le tuleb rajada uus kanalisatsiooniühendus otse Talviku tänava torusse, kuna olemasolev toru kulgeb läbi Pos 1 hoonestusala ning on planeeritud likvideerida. Pos 3 kanalisatsiooniühendus on planeeritud rekonstrueerida. Pos 4 on planeeritud uus kanalisatsiooniühendus Talviku tänava torusse. Liitumiskaevud on planeeritud kinnistu piirile.

4.3 Sademevesi

Sademevee käitlemisel on lähtutud Tallinna sademevee strateegiast aastani 2030. Võimalusel tuleb sademevett majapidamises taaskasutada ja ülejääk immutada maksimaalselt omal kinnistul. Sademevee immutamiseks on kruntidel piisavalt haljasala. Sademevett ei ole lubatud juhtida naaberkiinnistutele.

4.4 Elektrivarustus

Elektrivarustuse osa planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilised tingimused nr 229836.

Olemasolevate hoonete (Pos 2 ja Pos 3) elektrivarustus säilib. Elektrivarustuse rekonstrueerimisel on esitatud planeeringus uus liitumiskilbi asukoht. Uute kruntide (Pos 1 ja Pos 4) elektrivarustus on planeeritud Talviku tänaval olevast 0,4 kV õhuliinist. Krundi piirile (krundi sisse) on planeeritud liitumiskilpide asukohad. Mõlema krundi peakaitse on 3x25 A. Liitumiskilpidele tuleb seada võrguvaldaja kasuks servituut.

Talviku tänaval säilib olemasolev valgustus.

4.5 Sidevarustus

Sidevarustuse osa planeerimise aluseks on _____ väljastatud tehnilised tingimused nr _____

Kruntide Pos 2 ja Pos 3 sidevarustus säilib olemasolev. Kruntide Pos 1 ja 4 sidevarustus on planeeritud tänava ääres kulgevast sidekanalisatsioonist.

Täpne lahendus koostatakse projekteerimisel.

4.6 Soojavarustus

Soojavarustuse planeerimise aluseks on poolt 20.11.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr

Planeeringuala asub Tallinna kaugküttepiirkonnas , tänaval ei ole kaugküttevõrku rajatud ning hoonete kütmiseks kasutatakse puitu ja elektrit. Planeeringus on reserveeritud u tänaval kaugküttetorule asukoht ning on esitatud orienteeruvad krundiühendused. Olemasolev kaugküttetorustik asub rurgal planeeringualast ca 100 m kaugusel (vt Ruumilise keskkonna analüüsi joonis). Täpne kaugküttega liitumine lahendatakse projektiga vastavalt AS Tallinna Küte tehnilistele tingimustele.

Kaugküttepiirkonnas on lubatud kasutada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 a määruses nr 19 esitatud eranditele ka teisi küttelehendusi - gaasi, puitu ja elektrit.

Täpne lahendus koostatakse projekteerimisel.

4.7 Gaasivarustus

Gaasivarustuse planeerimise aluseks on võetud ASi Gaasivõrgud väljastatud tehnilised tingimused nr 5-1/84.

Planeeringuala asub kaugküttepiirkonnas, kuid , tänaval puudub kaugküttevõrk. Kaugküttepiirkonnas on lubatud kasutada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 a määruses nr 19 esitatud eranditele ka gaasi. Täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

Krundile Pos 3 on välja ehitatud gaasi haruühendus. Kruntidele Pos 1, Pos 2 ja Pos 4 on planeeritud uued ühendused Talviku tänaval asuvast A-kategooria gaasijaotustorustikust. Liitumispunktideks on krundipiir.

5 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

5.1 Kehtivad kitsendused

Elektrivarustus toimub läbi 11. krunni.

5.2 Planeeritud kitsendused

Servituudivajadusega alad on esitatud põhijoonisel, tehnovõrkude joonisel ja kirjeldused alljärgnevas tabelis.

Servituudid

| <i>Teeniv kinnisasi</i> | <i>Valitsev kinnisasi/isik</i> | <i>Servituudi sisu</i> | <i>Servituudi ulatus</i> |
|-------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Pos 1 | Võrguvaldaja | El. liitumiskilp | 2 m kilbikapist |
| Pos 3 | Võrguvaldaja | El. liitumiskilp | 2 m kilbikapist |
| Pos 4 | Võrguvaldaja | El. liitumiskilp | 2 m kilbikapist |
| Pos 3 | Pos 2 | Elektrikaabel | 1 m kaablist |

6 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav ja toetav. Hooned on planeeritud viilkatusega, katusekalde vahemik 35...45 kraadi. Hoonetel on üks täiskorrus, üks katusealune korrus ja keldrikorrus. Katuseharja suund on planeeritud Pos 1 ja Pos 4 puhul risti, Pos 2 ja Pos 3 puhul paralleelselt Talviku tänavaga.

Hoonestus on paigutatud tänava äärde, jättes väikesemahulise eesaia ning suurema tagaia. Hoonete kavandamisel arvestada tuleohutuskujadega.

Piirded tuleb rajada krundi piirile. Tänava pool säilitatava heki juures kasutada traatvõrkaeda. Väravateks kasutada ažuurset puitlippaeda või metallvarbaeda. Tänaväärsel aia suurim kõrgus on 1,2 m, sisepiirete kõrgus kuni 1,7 m. Krundi sisepiiretel võib kasutada lisaks traatvõrkaeda.

Arhitektuurinõuded on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

6.2 Teostatud radooniuringu kokkuvõte

Planeeritava ala kohta on _____) poolt koostatud 9.11.2015 a radooniuring.

Mõõtmistulemuste põhjal on planeeringualal radooni sisaldus pinnaseõhus normaalsel tasemel jäädes alla 50 000 Bq/m³.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada EVS _____ Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes, mille kohaselt tuleb tagada hea ehituskvaliteet ja tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus). Radoonitaseme mõõtmise raport soovib tagada korralik ehituskvaliteet ning lisaks otsese radooni vastase tõkkena kasutada radoonikilet või vähese poorsusega tihedat betooni või muid radooni tõkestavaid ehitusmaterjale vundamendi ehitamisel.

6.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Haljastuse ühikute asendusistutus, mida ei ole võimalik teostada planeeringualal, rajatakse linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonnaameti määratud asukohas.
- Likvideeritavate puude asendusistutuste mahud arvutada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“.
- Uushaljastuse kavandamisel lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 11 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetest.
- Kõik istikud peavad olema haiguste ja kahjuritevabad ning sobima meie kliimavõõtmesse.
- Istutamisel tuleb arvestada standardit _____ „Linnatänavad“.
- Olemasolevad säilitatavad puud tuleb kaitsta kaevetöödel ja ehitamisel vastavalt Tallinna linna kaevetööde eeskirjale. Säilitatavatele puudele ei tohi kaevetöid teha lähemal kui 2 m. Puu nr 10 ja 11 (arukask) säilitamiseks mitte teha kaevetöid juurestiku kaitsealal, mis on puu nr 10 puhul vähemalt 3,36 m ja puul nr 11 puhul vähemalt 4,08 m tüvest. Ehitamise ajal paigaldada säilitatavate puude tüvedele ja juurtele kaitsed.
- Olemasolevate hoonete rekonstrueerimis- ja lammutusprojektid ning uute üksiklamute ja abihoonete ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
- Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada EVS _____ Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes. Tagada korralik ehituskvaliteet ning lisaks

otsese radooni vastase tõkkena kasutada radoonikilet või vähese poorsusega tihedat betooni või muid radooni tõkestavaid ehitusmaterjale vundamendi ehitamisel.

- Vajadusel sõlmida teede ja tehnovõrkude välja ehitamise leping.

6.4 Tuleohutusnõuded

- Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt Majandus- ja Taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ning Eesti Standardile EVS 812-7:2008.
- Hoonestusalade paigutamisel tuleb tagada 8-meetrine tuleohutuskuja, vajadusel kavandada tulemüür.
- Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP3.

6.5 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

- Tagada jälgitavus (ažuurne piire).
- Eraalale piirata juurdepääs võõrastele (piirde rajamine).
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, märgid).

6.6 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

6.6.1 Üldised nõuded

- Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

6.6.2 Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi

- Järgnevates projekteerimisstaadiumite koostamiseks taotleda ASilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.

6.6.3 Elektrivarustus

- Projekteerimiseks taotleda I tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

6.6.4 Sidevarustus

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Elioni täiendavad tehnilised tingimused.

6.6.5 Soojavarustus

- Keelatud on kasutada kütteõli või turvast (briketti).
- Kaugkütte projekteerimiseks taotleda AS Tallinna Küte konkreetsed tehnilised tingimused.
- Kaugküttepiirkonnas on lubatud kasutada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 a määruses nr 19 esitatud eranditele ka teisi küttelahendusi - gaasi, puitu ja elektrit.

6.6.6 Gaasivarustus

- Gaasivarustuse projekteerimiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.
- Ehitusprojektid kooskõlastada AS-ga Gaasivõrgud.

7 Kavandatu vastavus planeeritava ala ruumilise arengu eesmärkidele ja lähtedokumentidele

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeritud krundid (1230 m²) ja (1232 m²) on lähiala kinnistutest umbes poole võtta suuremad, mistõttu nende jagamine on põhjendatud – 1 (600 m²), (414 m²) ja (593 m²) ning tänaval asuvad n (716 m²), (548 m²), (599 m²) (599 m²). Planeeritud hoonestustihedus vastab üldplaneeringus esitatud soovituslikule keskmisele hoonestustihedusele.

Kokkuvõttes on krundi jagamine ning uute hoonete planeerimine linnale positiivse mõjuga, kuna vähendab valglinnastumist. Hoonestuse tihendamise kasutatakse optimaalselt olemasolevat infrastruktuuri.

7.2 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Planeeringu realiseerimisel tiheneb elamupiirkond ja uued elanikud toovad kaasa linnaelu elavdamise ning linna sissetulekute suurenemise, mida saab kasutada avalikes huvides.

7.3 Võrdlus üldplaneeringuga

Tallinna linna üldplaneeringu (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 a määrusega nr 3) kohaselt asub planeeringuala väikeelamute alal, kus on põhiliselt ühepere- ja ridaelamud ja üksikud väiksemad 3-4 korruselised elamud. Olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega ei ole soovitatav. Planeeringuga soovitakse tihendada väikeelamute ala üksikelamutega, mis on üldplaneeringuga kooskõlas.

Kristiine linnaosa üldplaneering on kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 3.11.2016 a otsusega nr 172. Üldplaneeringus esitatud nõudeid on käesoleva planeeringu koostamisel järgitud.

- Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt on täiendava hoonestuse rajamine võimalik üksikute suuremate kruntide tükeldamisel.
- Piirkonnale iseloomulik keskmine soovituslik hoonestustihedus on pereelamute puhul 0,4.
- Haljasmaa osatähtsus krundist on 40%.
- Piirkonna hoonestusviis on lahtine, välja arvatud naaberkruntidel asuvad paaris- ja ridaelamud.
- Krundi minimaalsuurus ja kruntide tükeldamistingimused: pereelamutel 550 m² elamu kohta.

Käesolev planeeringulahendus on kooskõlas Kristiine linnaosa üldplaneeringuga ning üksikelamute kavandamine on linnaruumi sobiv.

7.4 Kehtiv detailplaneering

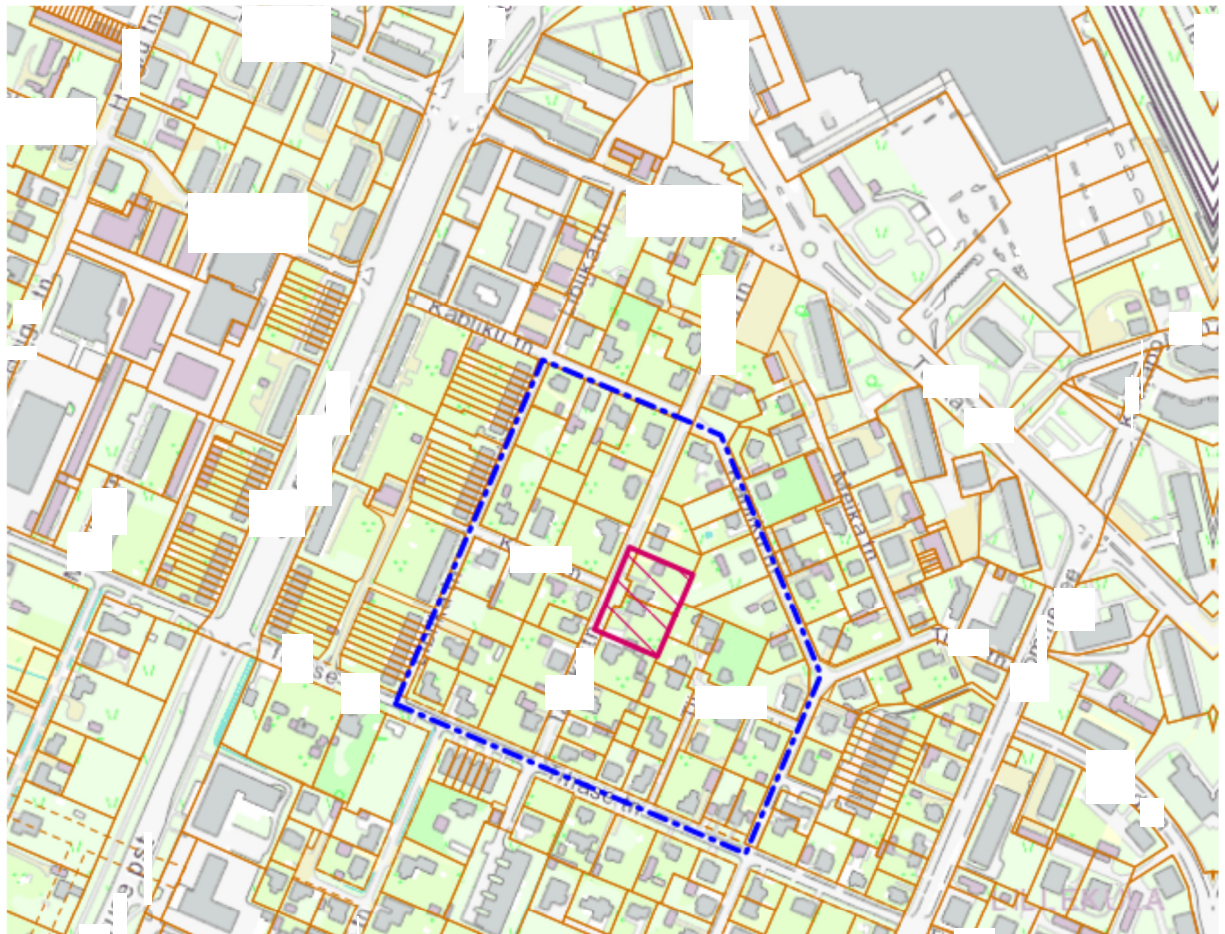
Planeeritud alal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.


B JOONISED


1 Asukohaskeem

2 Põhijoonis

3 Tehnovõrgud



 PLANEERITAV MAA-ALA 0.29 ha

 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI
PIIR