

Ümera tn. 5a ja lähiala DETAILPLANEERING

PÕHIJOONIS

KRUNDI KASUTAMISE TINGIMUSED

Pos. nr.	Krundi address	Krundi planeeritud suurus m²	Hoonete alune pind m² maa/maaleine/maa-alune	Suurim korraldus maa/maaleine/maa-alune	Hoonete arv maapinnast ja ABS (m)	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liide kaupa)	Suletud brutopind katastrilise sihtotstarvete kaupa maa/maaleine/maa-alune	Korteri arv	Parkimis-kohtade arv (norm. ja kavandatud)	PIIRANGUD			
												Tulepõlv	Arhitektuurinõuded		
												Hoonestusviis	Katuse kaile	Erinõuded viimist-le	
1	Ümera tn. 5a, Tallinn	2014	743/1555	8/-1	31,1 m abs.70,8 m	1 + * jäätme-hoone.	EK-60 Ä-40	E-60 Ä-40	E 2350/-1345 Ä 1843/-210 Kokku : 4190/-1555	~ 28	N 61 K 61	TP1	vaba	0°	v.t. märkused

Ä - ärimaa, E-elamumaa, EK- korterelamu

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Pos. nr.	Ehitise otstarve	Normatiivne parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv kruundil
1	Elamu	28x1,3 2350 m² (ilma trapikojaga)	37	37
1	Äripind	kaubanduskoht 1 korrus - 67390 m² 11 kohta (ilma trapikojaga ja välisruumidega) meditsiin 2,3 korrus - 117090 m² 13 kohta (ilma trapikojaga)	24	24
KOKKU			61	61

Näitajad planeeritava ala kohta :

Planeeritava maa-ala suurus- 0,46ha

Kavanadatud kruntide arv : 1

Kavandatud hoonestustihedus kinnistul : 2,1

Kavandatud korterite arv : 28

Elamukruundi koormusindeks : 72

Kitsendused

- Servituudi seadmise vajadusega ala olemasolevale madalpingekaablile kaitsevööndi (koridori laiusega 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi seadmise vajadusega ala olemasolevale elektrivarustuse liitumiskilbile kaitsevööndi (koridori laiusega 2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks.
- Olemasoleva tehnovõrgu servituudi seadmise vajadusega ala
- Planeeritud tehnovõrgu servituudi seadmise vajadusega ala
- Isikliku kasutisõigusega ala võrguvaldaja kasuks
- planeeritav servituudidala kergliiklusele

MÄRKUSED:

- * Ümera 5a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu reliseerimiseks on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud Ümera tn 9a kinnistule (78403:309:0082) servituudi seadmise vajadus järgmiselt:
 - planeeritud sidekanalisatsioonile kaitsevööndi (koridori laiusega 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks.
 - planeeritud veetorule kaitsevööndi (koridori laiusega 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks.

- planeeritud kaugküttetorule kaitsevööndi (koridori laiusega 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks.

- * Ümera 5a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu reliseerimiseks on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud Raadiku tänav T2//Ümera tänav T1 kinnistule (78403:309:0067) servituudi seadmise vajadus järgmiselt:
 - planeeritud reoveekanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laiusega 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks.
 - planeeritud sademeveekanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laiusega 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks.

- * Parkimiskohtade jaotus pindade vahel täpsustatakse ehitusprojekti käigus.
- * Jalgratate parkimine lahendatakse ehitusprojekti käigus (hoone mahus ja väljas).
- * Katuserajatised ja välisfassaadile paigaldatavad tehnoseadmed peavad olema kooskõlas hoone välisarhitektuuriga ja moodustama sellega ühtse terviku.
- * Teede, parkla ning bussipeatuse ootekoja lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.
- * Haljastuse ja lastemänguväljaku lahendused on põhimõttelised. Mõlema rajamiseks koostada ja kooskõlastada eraldi projekt.
- * Lisaks planeeritavale äripindadega korterelamule võib kruundile ehitada ka ühe jäätmehoone.
- * Sihtotstarvete osakaalu võib kuni 10% ulatuses määratud sihtotstarvete osas muuta, täpne sihtotstarvete osakaal täpsustub ehitusprojekti.
- * Hoone proj.-ks tellida täpsustav insulatsiooniuuring.

Arhitektuurinõuded:

- Hoone kavandamisel arvestada :
- naaberhoonestuse ning kvartali arhitektuursete mahtude ning detailidega.
 - asukohaga Laagna-Ümera tee põhjalõunasuunalise kergliiklustee sihi otspunktis olles samal ajal kahe sarnase hoonemassiivi vahel. Võib olla arhitektuuriselt väljapaistvam kui naaberhooned.
 - * Lamekatust (päikesepaneelide ja muude tehnoseadmete paigutamiseks).
 - * Viimistlusmaterjalide osas piiranguid ei ole. Hoone viimistlus peab sobituma ja looma tervikliku tänavaruumi miljöö ning ansambli naaberhoonestusega.
 - * Rõude klaasimine peab olema lahendatud selliselt, et nende erinevas avanemisolekus säiliks hoone arhitektuurne terviklik ilme.
 - * Konditsioneeride välisseadmed peavad olema lahendatud selliselt, et nad kas on peidetud või moodustavad osa hoone arhitektuurisest ilmet ega risusta seda.
 - * Piirdeade kinnistule pole ettenähtud. Piirdeade on Ümera 9a lastemänguväljaku väikelaste ala ümber. Azuurne piire, h=1,2 m
 - * Atraktiivse tänavaseina kujundamiseks projekteerida hoone esimesele korrusele vaateakendega ärriruumid.
 - * Jäätmehoone on avatud, külm hoone. Mõõtudega 3x4 m , h=2,3m. Viimistlus peab olema kooskõlas hoone arhitektuuriga.

OLEMASOLEV HALJASTUS:

- III väärtusklass
- Mä - harilik mänd *Pinus sylvestris*

UUSHALJASTUS:

- Puu (näiteks harilik pärn)
- Väike puu (näiteks kääbusmägimänd)
- Pöösas

planeeritud haljastuse osakaal kinnistul 20%

Tingimärgid:



PLANEERITAVA ALA PIIR



KRUNDI PIIR



LÄHIKRUNTIDE PIIR



PLANEERITAV SISSEÕIT KRUNDILE



PLANEERITAV(võimalik)SISSEPÄÄS HOONESSE

Planeeritav HOONESTUSALA (MAA-ALUNE/ MAAPEALNE)



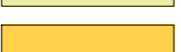
Plan. hoone võimalik asukoht (maa-pealne)



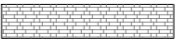
Korruste arv



ala varikatuse rajamiseks



OL.OL.(säiliv) AUTOTEE



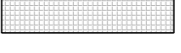
Ol.Ol. kõnniteed ja kergliiklusteed



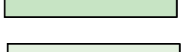
Rajatavad kõnniteed ja kergliiklusteed



Taastatav ja rajatav kõnnitee katend



Planeeritav AUTOLIIKLUSE ALA KRUNDIL



ol.olev (säiliv) korrusmaja



Planeeritav sissesõidudala tänava maa-alal.



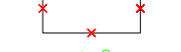
Planeeritav kattega tee mänguväljaku alal. (näiteks kivisillutus)



Planeeritav HALJASALA



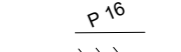
Olemasolev (säiliv) haljasala



Kõrguse piiranguga ala



Alates suhtelisest kõrgusest 7m(vt. märkused)



ÜLEKÄIGURADA



PRÜGIKONTEINERID (PRÜGIMAJA)



Planeeritav PUU (PÄRN)



näiteks harilik pärn (Tilia cordata) 3 tk



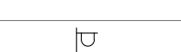
LIKVIDEERITAV OBJEKT



OLEMASOLEV (säiliv) PUU



Planeeritav. ÕUEALA-JA TÄNAVAVALGUSTUS



Autode parkimiskohad



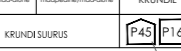
Jalgratate parkimiskohad



inva parkimiskoht



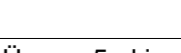
Olemasolev bussipeatus ootepaviljoniga



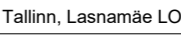
OLEMASOLEV KANALISATSIOON



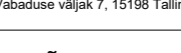
OLEMASOLEV VEETRASS



OLEMASOLEV SADEMEVEEKANALISATSIOON



OLEMASOLEV DRENAAZITRASS



OLEMASOLEV SIDEKAABEL



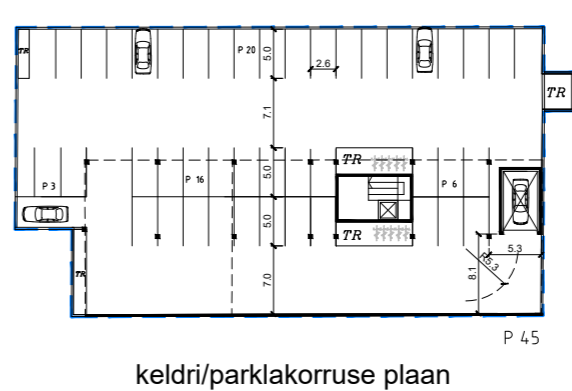
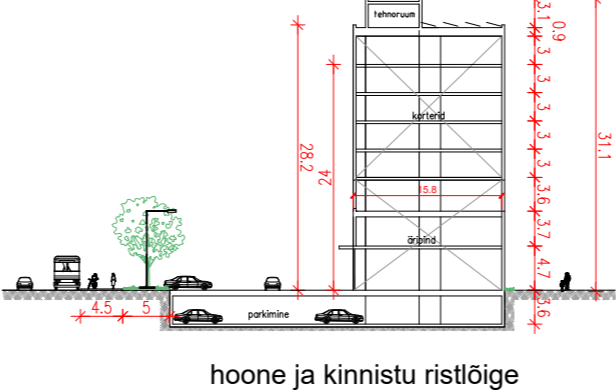
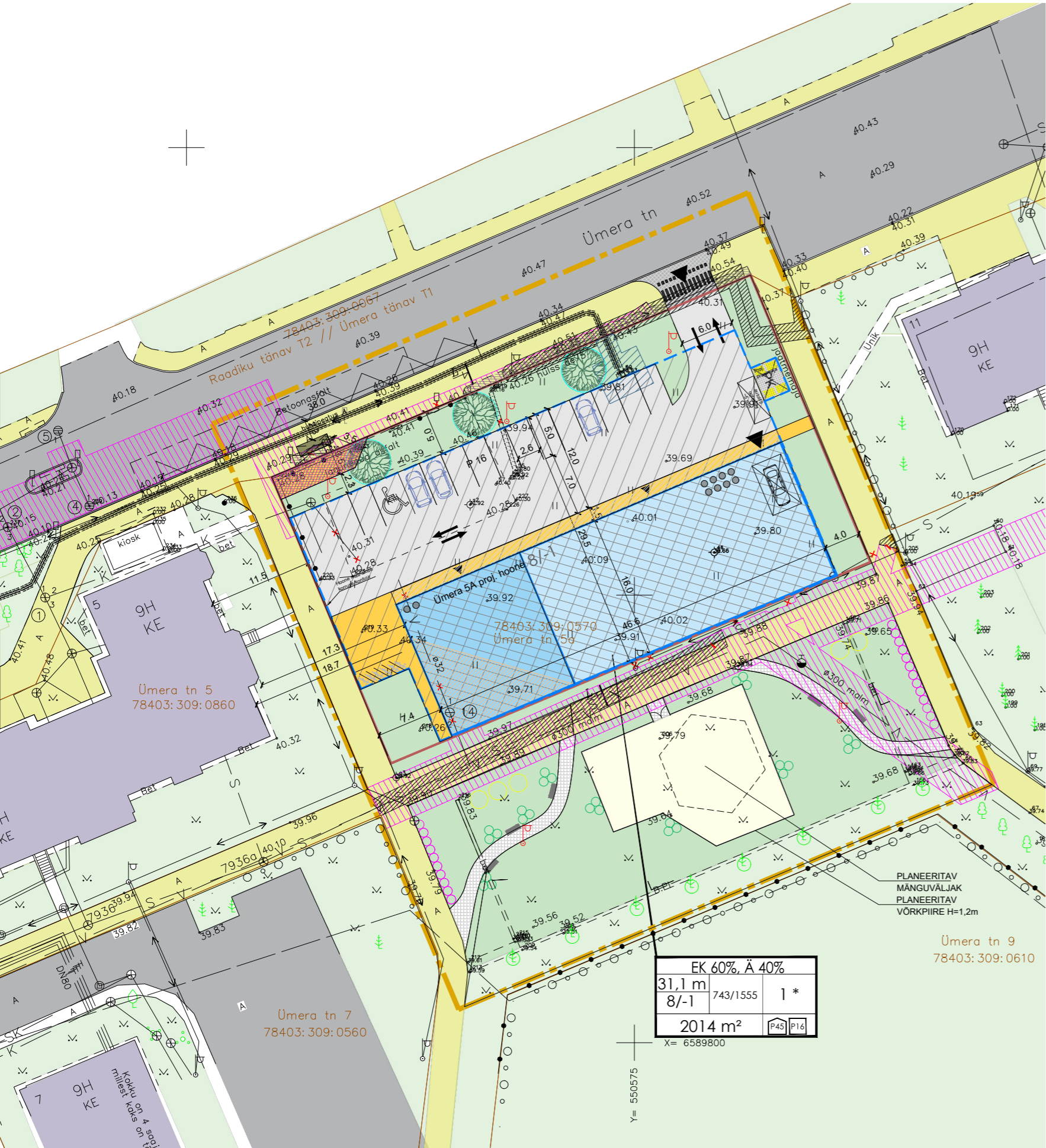
OLEMASOLEV MADALPINGEKAABEL



OLEMASOLEV MADALPINGE ÕHULIIN

OLEMASOLEV TÄNAVAVALGUSTUS

OLEMASOLEV KÜTTETRASS



keldri/parklakkoruse plaan

Pildid saadud maapiltidega 20.07.2021		Koordinaadid L-Est 97 süsteemis Kõrgused EHK0000 küttemis	
100. asukoht ja aadress Tallinn, Lasnamäe linnaosa Ümera tn 5a kuni Ümera tn 11 piirkond	100. nr. 86.0.21	Mõeldus Mõeldus Mõeldus	Mõeldus Mõeldus Mõeldus
Mõeldus Mõeldus Mõeldus	Mõeldus Mõeldus Mõeldus	Mõeldus Mõeldus Mõeldus	Mõeldus Mõeldus Mõeldus
Mõeldus Mõeldus Mõeldus	Mõeldus Mõeldus Mõeldus	Mõeldus Mõeldus Mõeldus	Mõeldus Mõeldus Mõeldus

100. Ümera 5a kinnistu ja lähiala detailplaneering Tallinn, Lasnamäe LO, Ümera 5a	joonise nr.: 002 kuupäev: november 2024
telijaga: Tallinna Linnaplaneerimise Amet Vabanduse väljak 7, 15198 Tallinn	huvitatud isik: OU Kornelius Sõpruse pst 257, 13414 Tallinn
joonis: PÕHIJOONIS	100. nr.: 1504-2
arhitekt: Kalle Rannula	KPM: OU Vana-Kalamaja 16-45, Tallinn 10414 MTR-EEP003188 Tel. +372 5549988 / kalle@pme.ee