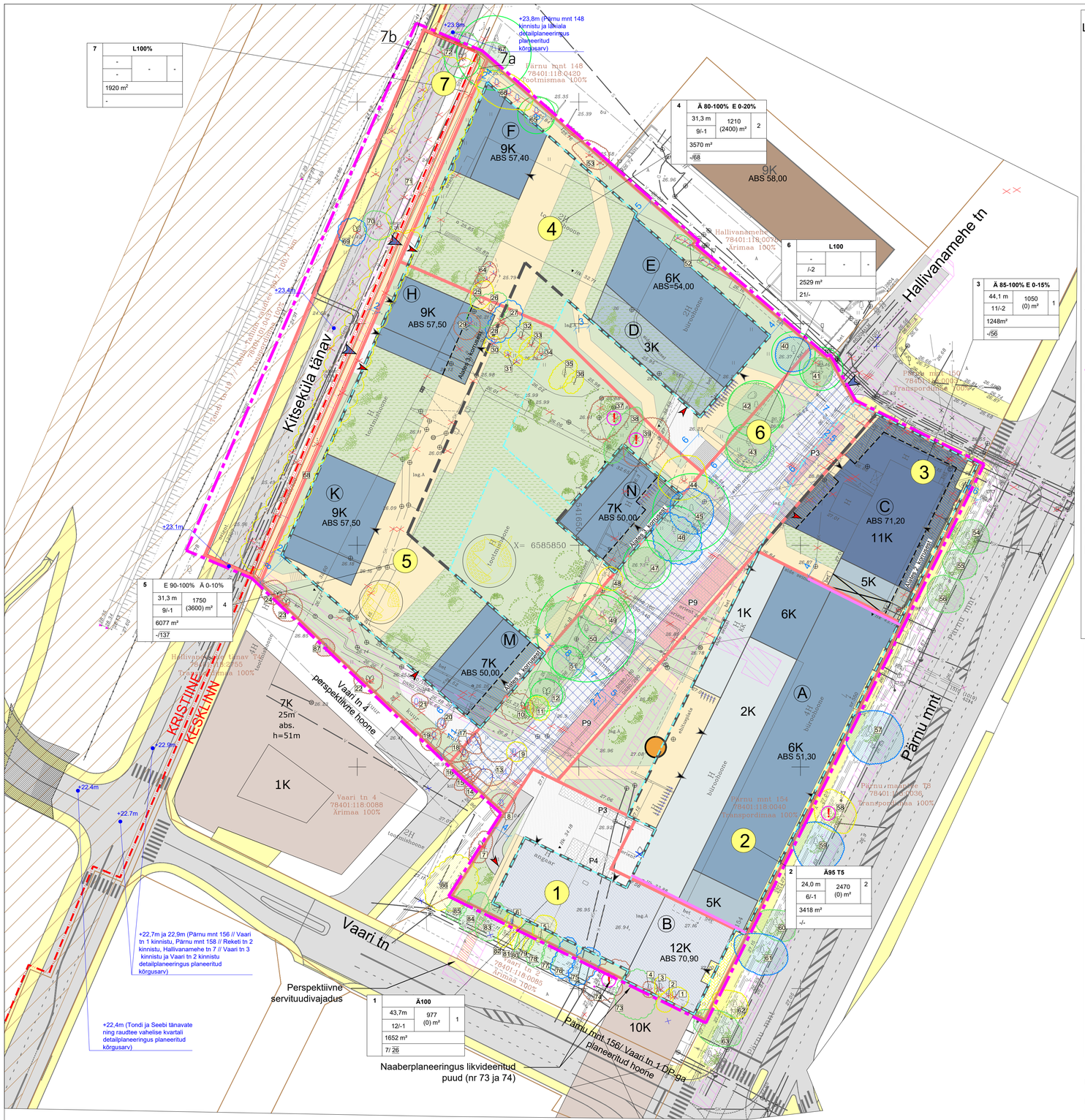

LEGEND

- Planeeritud ala piir
- Linnaosa piir
- Olemasolev maaüksuse piir
- Planeeritud krundi piir
- (1) Pos nr
- Planeeritud 1 / 2 korruseline hoone osa võimalik paiknemine
- Planeeritud 3 / 4 / 5 korruseline hoone osa võimalik paiknemine
- Planeeritud 6 / 7 / 9 korruseline hoone osa võimalik paiknemine
- Planeeritud 11 korruseline hoone osa võimalik paiknemine
- Varem projekteeritud 10/ 12 korruseline hoone
- Olemasolev säiliv korsten
- Olemasolev hoone
- Varem projekteeritud / planeeritud hoone
- Planeeritud hoone võimalik tagasiaste (alates 2., 3. või 7. korrusest)
- Planeeritud maapealne hoonestusala
- Planeeritud maapealne ja maa-alune parkimiskorruse hoonestusala
- Planeeritud tulemüüri vajadus
- Planeeritud hoone konsoolne osa
- Planeeritud sõidutee
- Planeeritud tõstetud sõidutee
- Planeeritud kõnnitee / linnaväljak (vt. ka joonis nr 4 Liiklusskeem)
- Varem projekteeritud / planeeritud / olemasolev sõidutee
- Varem projekteeritud / planeeritud / olemasolev kergliikluse ala
- Planeeritud kõnnitee hoone konsoolse osa all
- Perspektiivne kõnnitee
- Planeeritud haljastus
- Planeeritud mänguväljak
- +23.4m Planeeritud kõrgusmärk
- P3 Planeeritud parkimiskoht ja parkimiskohtade arv
- Planeeritud parkimiskohtade servituudi võimalik asukoht (väljas)
- Planeeritud jalgrattaparkla võimalik asukoht
- Planeeritud hoone sissepääsu võimalik asukoht
- Planeeritud sõidukite juurdepääs krundile
- Planeeritud parkimishoone sissepääs
- Planeeritud kõrghaljastuse võimalik asukoht
- Planeeritud katusehaljastuse võimalik asukoht
- Puu juurestiku kaitseala
- 1 Säiliv II väärtusklassi puu ja puu nr
- 1 Säiliv III väärtusklassi puu ja puu nr
- 1 Säiliv IV väärtusklassi puu ja puu nr
- 68 Likvideeritavad III-IV-V väärtusklassi puud ja puude nr (puud nr 68)
- 71 Likvideeritavad IV-V väärtusklassi puud ja puude nr (puud nr 71)
- 1 Likvideeritav II väärtusklassi puu ja puu nr
- 1 Likvideeritav III väärtusklassi puu ja puu nr
- 1 Likvideeritav IV väärtusklassi puu ja puu nr
- 1 Likvideeritav V väärtusklassi puu ja puu nr
- Geoaluselt puuduv põõsas/puu; Loodusest puuduv puu
- Murdumisohtlik puu
- Raudtee kaitsevöönd
- Varem planeeritud piirde asukoht
- Plan. juurdepääsuservituut
- Plan. servituudivajadusega ala
- Plan. likvideeritav objekt

EHITUSÕIGUS

krundi pos nr	1	Ä100		krundi sihtotstarve ja osakaalu %
hoonete kõrgus maapinnast (m)	43,7 m	977 () m²	1	hoonete arv krundil
max lubatud korruselisus	12/-1			hoonete (parkimiskorruse***) ehitisealune pind maapealne (m²)
maapealne/maa-alune krundi pindala (m²)	1652 m²			
parkimiskohtade arv väljas/hoones	7/-26			

KRUNTIDE KASUTAMISE TINGIMUSE TABEL

pos. nr	krundi aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus (m²)	hoonete/parkimiskorruse ehitisealune pind maapealne (m²) (***)	hoonete ehitisalune pind maa-alune (m²)	hoonete suurim korruselisus (maapealsete/maa-aluste) (***)	hoonete suurim lubatud kõrgus seotuna ümbritsevast keskmisest maapinnast (m)	hoonete arv krundil	hoonete suurim lubatud kõrgus seotuna merepinnast (m)	krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)	maapealne suletud brutopind kü sihtotstarvete kaupa (m²) (***)	maa-alune suletud brutopind (m²) (***)	täishituse protsent	korterite arv (võimalik)	parkimiskohtade arv normatiivne / kavandatud	Olulisemad arhitektuurilahendused
1	-	1652	977	977	12/-1	43,7**	1	70,9**	Ä100%	Ä100%	Ä11083	941	59%	-	37	33	Pos nr 1 krundi hoonestamiseks on väljastatud ehitusluba.
2	-	3418	2470	2470	6/-1	24,0	2	51,3	Ä95% T5%	Ä95% T5%	Ä9920 T30	2470	72%	-	30	-	välisviimistlusmaterjalid: väärikad materjalid nagu betoon, metall, klaas, puit; - hooneid ümbritsevad väikevormid (piirded, pingid, prügikastid, jmt) kavandada hoone arhitektuurse lahendusega sobivad; - piirdeaia rajamine kruntide välispiirile ei ole lubatud; - vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks; - Detailplaneeringu lahenduse muudatused näevad ette Hallivanamehe tn 4 kinnistuga vahetult külgneva hoonele (pos nr 4) ehitusõiguse väiksemas mahus kui seda on Eesti Loto olemasoleva hoone kõrgus.
3	-	1248	1050	1355	11/-2	44,1	1	71,2	Ä 85-100% E 0-15%	Ä 85-100% E 0-15%	Ä 8495 E 1760	2710	84%	18	61	56	
4	-	3570	1210 (2400)	2400	9/-1 (8/-2)	31,3	2*	57,4	Ä 80-100% E 0-20%	Ä 80-100% E 0-20%	Ä5840 E1270 sh esimese korruse parkla (Ä3920 E790)	2400 (3650)	34%	10	50	68	
5	-	6077	1750 (3600)	3600	9/-1 (8/-2)	31,3	4*	57,5	E 90-100% Ä 0-10%	E 90-100% Ä 0-10%	Ä1360 E12180 sh esimese korruse parkla (Ä1000 E8940)	3600 (6825)	29%	116	138	138	
6	-	2529	-	-	/-2	-	-	-	L100%	L100%	-	320	-	-	-	21	-
7	-	1920	-	-	-	-	-	-	L100%	L100%	-	-	-	-	-	-	-
		20414	7457 (6000)	10802			10				Ä3698 E15210 T30	12441	37%	144	316	316	

*Uus hoone koosneb kolmest või neljast maapealsest osast, mis on ühendatud maa-aluste korrustega.
**vastavalt projektile „Pärnu mnt 154 juurdeehitus ärihoone-hostel", millele on väljastatud ehitusluba nr 2012271-06789 (16.03.2020).
***Kuiehitusprojekti koostamisel selgub, et detailplaneeringus maapealseks korruseks loetud parkimise korrus osutub maa-aluseks korruseks Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" mõistes, siis pos nr 4 lubatav ehitusõigus on suurim lubatav maapealne korruselisus 8-korrust ning 2 maa-alust korrust; hoone kõrgus ja ABS kõrgus jääb samaks; hoone ehitisealine pind maapealsel osal on 1210 m² ning maa-alusel osal 2400m²; hoone maapealne suletud brutopind 4710 m² ja maa-alune suletud brutopind 3650 m²; krundi hoonestusthedus 1,32. Kui ehitusprojekti koostamisel selgub, et detailplaneeringus maapealseks korruseks loetud parkimise korrus osutub maa-aluseks korruseks Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" mõistes, siis pos nr 5 lubatav ehitusõigus on suurim lubatav maapealne korruselisus 8-korrust ning 2 maa-alust korrust; hoone kõrgus ja ABS kõrgus jääb samaks; hoone ehitisealine pind maapealsel osal on 1750 m² ning maa-alusel osal 3600m²; hoone maapealne suletud brutopind 9940m² ja maa-alune suletud brutopind 6825m²; krundi hoonestusthedus 1,64.

MÄRKUSED:
1. Topo-geodeetilise mõõdistuse koostas Throne OÜ 06.09.2019, töö nr G14118.
Plaan on koostatud L-EST97 koordinaatide süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis;
2. Arhitektuurse kontseptsiooni koostas ARHITEKTIBÜROO PEIL OÜ;
3. Pos nr 2 krundil paiknev olemasolev 4-korruseline büroohoone rekonstrueeritakse, hoonele on kavandatud 2-korruseline pealeehitis. Pos nr 2 krundil paiknev olemasolev korsten säilitatakse ja renoveeritakse;
4. Pos nr 3, 4 ja 5 hooned ja rajatise on likvideeritavad. Pos nr 6 paiknevad hooned on likvideeritavad, metallkonstruktsioon-rajatis on teisaldatav ja ümber paigaldatav (asukoht täpsustatakse edasises projektis).
5.Kitseküla tänava sõidutee ja raudteepoolne kergliiklustee laiused ja asukoht on määratud vastavalt Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneeringu lahendusele;
6. Tööst välja jäävad trassid kuuluvad likvideerimisele;
7. Haljastusliku hinnangu koostas maastikuarhitekt Hele Mõllits septembris 2019, vt. lisa 3.1;
8. Pärnu mnt 154 krundile on kavandatud ärihoone rajamine vastavalt projektile „Pärnu mnt 154 juurdeehitus ärihoone-hostel", millele on väljastatud ehitusluba nr 2012271-06789 (16.03.2020);
9. Välisruumi lahendus (haljastus, väljakud ja parkimine) on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektis;
10. Planeeritud hoone võimalik paiknemine, hoone konsoolse osa ja tagasiaste ulatus ning paiknemine täpsustatakse ehitusprojektis. Hoone konsoolne osa on lubatud postidega toestada;
11. Pos nr 7 on määratud avalikuks kasutamiseks ja vöörandatakse tasuta Tallinna linnale;
12. Teede ja tehnovõrkude lahendus täpsustub ehitusprojektis (sh. Kitseküla tänav)

NÄITAJAD PLANEERITUD ALA KOHTA

Planeeritud ala suurus -	2,08ha
Kavandatud kruntide arv -	7
Kavandatud hoonestustihedus -	2,77
Kavandatud korterite arv (võimalik) -	144

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

pos. nr.	krundi planeeritud sihtotstarve (kü liik)	krundi planeeritud suurus m²	ajutise krundi pos nr	moodustatakse kinnistutest (nr) m²	liidetavate-lahutatavate osade suurused m²	osade senine sihtotstarve (kü liik)
1	Ä100	1652	-	Pärnu mnt 154 (78401:118:0040), suurus 18752 m²	1652	T100
2	Ä100	3418	-	Pärnu mnt 154 (78401:118:0040), suurus 18752 m²	3418	T100
3	Ä85-100 E0-15	1248	-	Pärnu mnt 154 (78401:118:0040), suurus 18752 m²	1248	T100
4	Ä80-100 E0-20	3570	-	Pärnu mnt 154 (78401:118:0040), suurus 18752 m²	3570	T100
5	E90-100 Ä0-10	6077	-	Pärnu mnt 154 (78401:118:0040), suurus 18752 m²	6077	T100
6	L100	2529	-	Pärnu mnt 154 (78401:118:0040), suurus 18752 m²	2529	T100
7	L100	1920	7a	Pärnu mnt 154 (78401:118:0040), suurus 18752 m²	258	T100
			7b	Tondi tn 19 (78401:101:0437), suurus 38621 m²	1662	T100
	KOKKU:	20414		KOKKU:	20414	

RUUM JA MAASTIK OÜ
VÄIKE- AMEERIKA 20, TALLINN 10120 TEL 6615645 REG.KOOD: 11038715

Tellija: **Eesti Kunstnike Liit**
Projekti juht: **Hillar-Peeter Luitsalu**
Planeerija: **Maarja Zingel**

Projekt: **PÄRNU MNT 154 KINNISTU DETAILPLANEERING**
Joonis: **Põhijoonis**
Töö nr: **07/18**
Mõõtkava: **1:500**
Joonise nr: **2**
Kuupäev: **23.11.2023**

Kehtivad kitsendused:
- Planeeritud ala jääb Tallinna riskianalüüsi 2016 kohasele AKTSIASELTS TALLINNA VESI Järvevana tee 3 asuva veepuhastusjaama (B-kategooria suurõnnetuste ohuga objekti) ohualale.
- Planeeritud ala kohale ulatub Tallinna lennuvälja läänepoolse õhukoridori algusosa. Kogu planeeritud ala jääb ohtlike raudteevedude ohutsooni.
- Osale planeeritud alast ulatub raudtee kaitsevöönd rööpme teljest 30 meetrit.

Planeeritud kitsendused:
- Pos nr 6 krunt on juurdepääsu planeeritud kruntidele. Krunti ei võõrandata Tallinna linnale. Määratud on juurdepääsu servituudi vajadus pos nr 1_5 krundi igakordse omaniku kasuks 1390 m² ulatuses. Servituudiga koormatava ala asukoht ja suurus täpsustatakse ehitusprojektis;
- Pos nr 4 krundile kavandatud 18 parkimiskoha ja manööverdusala kasutamiseks ning nendele juurdepääsuks on ette nähtud servituudi vajadus pos nr 2 krundile planeeritud äriruumide omanike kasuks;
- Pos nr 6 krundile kavandatud neljapargimiskoha ja manööverdusala kasutamiseks ning nendele juurdepääsuks on ette nähtud servituudi vajadus pos nr 1 krundi omanike kasuks.;
- Pos nr 6 krundile kavandatud viie parkimiskoha ja manööverdusala kasutamiseks ning nendele juurdepääsuks on ette nähtud servituudi vajadus pos nr 3 krundile planeeritud äriruumide omanike kasuks;
- Pos nr 6 krundile on ette nähtud allaehituserivituudi vajadus maa_aluse hoonesa ehitamiseks pos nr 3 igakordse omaniku kasuks. Allaehituservituudi vajadus 160 m²/ ulatuses kahe maa_alusele korruse ehitamiseks (brutopind 320m²/).

Servituudiga koormatavad parkimiskohad pos nr 4 ja 5 määratakse ehitusprojektis;
- Pos nr 7 avaliku kasutusega krundi moodustamiseks ja Tallinna linnale võõrandamise tingimustes lepitakse praeguste omanike kokku ja sõlmitakse vastavasisulised lepingu enne detailplaneeringu vastuvõtmist.

Lahendust täpsustatakse ehitusprojektis.

Pos nr 2 on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitseväönd ulatuses:
- varem projekteeritud 0,4 kV kaabelliini (kaitseväönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- plan. tänavavalgustuse maakaabli, (kaitseväönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- plan. madalpinge maakaabli, (kaitseväönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- plan. liitumiskilbi (kaitseväönd 2 m kilbist mõlemale poole);
- varem projekteeritud sidekaabli (kaitseväönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- varem projekteeritud kaugküttetorustiku (kaitseväönd 2 m torustiku telgjoones).

Pos nr 2 on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks pos nr 1 kasuks kaitseväönd ulatuses:
- varem projekteeritud sademevee kanalisatsioonitorustiku (kaitseväönd 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- varem projekteeritud kanalisatsioonitorustiku (kaitseväönd 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- varem projekteeritud veetorustiku (kaitseväönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).

Pos nr 3 on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitseväönd ulatuses:
- plan. liitumiskilbi (kaitseväönd2 m kilbist mõlemale poole);
- varem projekteeritud sidekaabli (kaitseväönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole).

Pos nr 4 on vaja seada servituut järgmise tehnovõrgu hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitseväönd ulatuses:
- plan. liitumiskilbi (kaitseväönd 2 m kilbist mõlemale poole).

Pos nr 5 on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitseväönd ulatuses:
- varem projekteeritud kaugküttetorustiku (kaitseväönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- plan. liitumiskilbi (kaitseväönd 2 m kilbist mõlemale poole).

Pos nr 6 on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitseväönd ulatuses:
- plan. tänavavalgustuse maakaabli (kaitseväönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- plan. madalpinge maakaabli (kaitseväönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- olemasolevale (ei ole kinnistusraamatus) madalpinge maakaabli (kaitseväönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- plan. liitumiskilpide (kaitseväönd2 m kilpidest mõlemale poole).
- plan. sidekaabli (kaitseväönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- varem projekteeritud sidekaabli (kaitseväönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- plan. perspektiivse sidekaabli (kaitseväönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- varem projekteeritud kaugküttetorustiku (kaitseväönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).

Pos nr 6 on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks Pos nr 1 kasuks kaitseväönd ulatuses:
- varem projekteeritud/ plan. kanalisatsioonitorustiku (kaitseväönd 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- varem projekteeritud/ plan. veetorustiku (kaitseväönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).

Pos nr 6 on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks Pos nr 2 kasuks kaitseväönd ulatuses:
- varem projekteeritud/ plan. kanalisatsioonitorustiku (kaitseväönd 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);

Pos nr 6 on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks Pos nr 1, 2, 3, 4 ja 5 kasuks kaitseväönd ulatuses:
- varem projekteeritud/plan. sademevee kanalisatsioonitorustiku DN1000 (kaitseväönd kuni 5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).
- varem projekteeritud/plan. sademevee kanalisatsioonitorustiku De200 (kaitseväönd kuni 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).
- varem projekteeritud/plan. sademevee kanalisatsioonitorustiku DN500 (kaitseväönd kuni 3 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).

Pos nr 7 on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks Pos nr 4 ja 5 kasuks kaitseväönd ulatuses:
- plan. kaugküttetorustiku (kaitseväönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- plan. veetorustiku (kaitseväönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- plan. kanalisatsioonitorustiku (kaitseväönd 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).

Vaari tänav 2 (78401:118:0085) kinnistule võib olla perspektiivselt vaja seada servituut järgmise tehnovõrgu hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitseväönd ulatuses. Servituudi vajadus täpsustub ehituisprojekti staadiumis. Kui Pos nr 1 veevarustus on eelnevalt väljia ehitatud ning täiendavalt puudub vajadus veeühenduseks Vaari tänava torustikuga, siis torustikku ei paigaldata ning servituuti ei seata. Kehtivas ehitusloas nr 2012271-06789 (16.03.2020) ei ole perspektiivset veeühendust kavandatud:
- plan. veetorustiku (kaitseväönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).

Pärnu maantee 78 (78401:118:0035) kinnistule on vaja seada servituut järgmise tehnovõrgu hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitseväönd ulatuses:
- plan. veetorustiku (kaitseväönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).
- varem projekteeritud kanalisatsioonitorustiku (kaitseväönd 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).

Pärnu maantee 150 (78401:118:0003) kinnistule on vaja seada servituut järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitseväönd ulatuses:
- varem projekteeritud/ plan. veetorudele (kaitseväönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- varem projekteeritud kanalisatsioonitorustiku (kaitseväönd 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- varem projekteeritud sademevee kanalisatsioonitorustiku (kaitseväönd kuni 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).

Tondi tn 19// Keila-Tallinn raudtee 99,7-100,7 km (78401:101:0437) kinnistule on vaja seada servituut järgmise tehnovõrgu hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitseväönd ulatuses:
- varem projekteeritud kaugküttetorustiku (kaitseväönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- plan. kaugküttetorustiku (kaitseväönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- plan. veetorustiku (kaitseväönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- plan. kanalisatsioonitorustiku (kaitseväönd 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).

Kitsekülа tänav T1 (78401:118:0115) kinnistule on vaja seada servituut järgmise tehnovõrgu hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitseväönd ulatuses:
- plan. kanalisatsioonitorustiku (kaitseväönd 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).

Alevi tänav // Tondi tänav T2 (78401:118:0102)) kinnistule on vaja seada servituut järgmise tehnovõrgu hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitseväönd ulatuses:
- plan. kanalisatsioonitorustiku (kaitseväönd 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).

Servituutualad varem planeeritud tehnovõrkudele on seatud varasemates detailplaneeringutes.

Lahendust täpsustatakse ehitusprojektis.