

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	3
1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	3
2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	3
3 PLANEERINGUS KAVANDATU	4
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	4
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	4
3.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	13
3.4 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	14
3.4.1 Haljastus ja heakord	14
3.4.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus	14
3.5 Jäätmehoolduse põhimõtted	26
3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	26
3.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	32
4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	33
4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	33
4.1.1 Veevarustus	33
4.1.2 Tuletõrjerveevarustus	35
4.1.3 Kanalisatsioon	35
4.1.4 Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht	41
4.2 Elektrivarustus	41
4.3 Tänavavalgustus	43
4.4 Sidevarustus	43
4.5 Soojusvarustus	44
4.6 Jahutusvarustus	45
4.7 Alternatiivsed energiaallikad	45
4.8 Gaasivarustus	45
5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	46
5.1 Kehtivad kitsendused	46
5.1.1 Kehtima jäävad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused kinnistute kaupa ...	46
5.2 Kavandatud kitsendused	47
5.2.1 Avalik kasutus	47
5.2.2 Juurdepääsuservituutide vajadus	48
5.2.3 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks	49
6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	52

6.1	Olulisemad arhitektuurinõuded	52
6.2	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	56
6.2.1	Keskkonnavalasid nõuded	56
6.2.2	Tuleohutusnõuded	60
6.2.3	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	60
6.2.4	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...	61

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE..... 63

7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	63
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele	63
7.3	Vastavus Lasnamäe linnaosa elamualade üldplaneeringule	63
7.4	Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine	64
7.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele.....	64
7.6	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.....	69

II JOONISED

1.	Asukohaskeem	DP-1
2.	Põhijoonis	DP-2
3.	Kruntimiskava	DP-2-1
4.	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Lasnamäe linnaosa loodeosas Vana-Kuuli tänava, Liikuri tänava, J. Smuuli tee ja Narva maantee vahelisel alal.

Planeeringuala suurus on 18,03 ha.

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneering on algatatud eesmärgil moodustada J. Smuuli tee 1 // Narva mnt 144 // Vana-Kuuli tn 2 ja Vana-Kuuli tn 14 kinnistutest äri- ja elamumaa, elamumaa, ärimaa, ärimaa ja/või elamumaa ja/või ühiskondlike ehitiste maa, transpordimaa ja üldkasutatava maa krundid ning määrata moodustatud kruntidele ehitusõigus kuni 8-korruseliste äripindadega korterelamute, kuni 8-korruseliste korterelamute, kuni 8-korruseliste ärihoonete ja kuni 5-korruselise ärihoone ja/või korterelamu ja/või ühiskondliku hoone ehitamiseks ning määrata avalikult kasutatavad tänavad ja haljasalad.

Detailplaneeringu koostamise käigus on eesmärki täpsustatud kruntide arvu, hoonete sihtotstarve ja korruselisuse osas.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kavandada ehitusõigus kuni kaheksakorruseliste äripindadega korterelamute (4 krunti), kuni kaheksakorruseliste korterelamute või äripindadega korterelamute (6 krunti), kuni kaheksakorruseliste ärihoonete (4 krunti) ja kuni kolmekorruseliste ärihoonete ja/või ühiskondlike hoonete (2 krunti) ehitamiseks.

Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 21.10. 2010 otsusega nr 238 kehtestatud Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve keskusealast Narva maantee ja Vana-Kuuli tänava poolsete kvartalite osas korterelamute ala kõrvalotstarbega ettevõtlusalaks ning ülejäänud osas ettevõtlusala kõrvalotstarbega korterelamute või alaks. Planeeringuala keskosas muudetakse üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve keskusealast haljasalaks.

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Lähtuda planeeringulahenduse koostamisel „viieteist minuti linna“ kontseptsioonist, kus ühes terviklikus kvartalis eksisteerivad üksteist toetavad kasutusviisid, nagu elukohad, tökohad, lastehoid, erinevad teenused, sh kaubandus, toidlustus, meelelahutus, tervise ja spordiga seotud vabaaja veetmise võimalused.
- Linnaruumi korrastamiseks, piirkonnale iseloomuliku hoonestusstruktuuri jätkamiseks, turvalise ja vaikse hooviala kujundamiseks kavandada perimetraalne hoonestus.
- Leida „Lasnamäe elamualade üldplaneeringus“ määratud rohekoridorile parim asukoht ning ühendada kavandatud rekreatsioonialadega.
- Planeerida täiendavaid kergliiklusteid jalakäijate ja jalgratturite liikumistingimuste parandamiseks.
- Kavandada kvartali keskele alale rekreatsiooniala kogu perega aja veetmiseks.
- Planeerida parkimismaja parkimistingituste parandamiseks piirkonnas.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringus on kavandatud J. Smuuli tee 1 ja Vana-Kuuli tn 14 kinnistute ümberkruntimise teel moodustada 26 krunti:

- 4 ärimaa sihtotstarbega krunti;
- 4 äri- ja elamumaa sihtotstarbega krunti;
- 6 äri- ja elamumaa või elamumaa sihtotstarbega krunti;
- 2 ühiskondlike ehitiste ja/või ärimaa sihtotstarbega krunti;
- 6 üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti;
- 4 transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Hoonestatavaid krunte pos 1, 10, 11, 14, 15, 16 võib jagada väiksemateks kruntideks vastavalt arhitektuurse lahenduse täpsustumisel kujunevale hoonestuslahendusele ehitusprojektide koostamisel. Jagamisel tuleb arvestada, et detailplaneeringus jagatavatele kruntidele määratud summaarne ehitisealune pind, kavandatud suletud brutopind ja sihtotstarvete proportsioon ei muutu.

Kruntide pos 4, 5, 6, 7 ja 8 arhitektuurse lahenduse leidmiseks, sh juurdepääsud kruntidele, tuleb korraldada arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse tulemusel täpsustatakse vajadusel kruntide, sh pos 17, piire.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringulahenduse koostamisel on võetud aluseks arhitekt Andres Alveri (OÜ Alver Arhitektid) koostatud ruumiline lahendus, mille põhimõtted on järgmised:

Kogu planeeringulahenduse ülesehitus seab prioriteetseteks jalgsi liikuvad elanikud ehk nõ kergliiklejad ja alles siis tulevad liiklejad autodega. Kuna kogu kvartalit ümbritsevad mototranspordi loogikast kujundatud tänavad annavad suure eesõiguse liiklusele, sh ühiskondlikule transpordile ning tavalisele autoliiklusele, on kvartali sisemine pool ettenähtud rangelt teistsugusesse maailmale, mis ei välista teatud piires jagatud linnaruumi, kus autoga pääseb kindla sihtpunktini. Kvartali keskele on planeeritud linnaväljak, millelt avanevad oluliselt vaatesuunad parki ja põhilistesse liikumissuundadesse.

Ala südame moodustab park, mis on rohekoridori kaudu ühendatud põhja poolt Lasnamäe klindi rohevõrgustiku ja lõuna poolt piki Liikuri tänavat kulgeva rohealaga. Põhjaservas lõpeb park tiigi ja kaarekujulise hoonega. Pargi serva on kavandatud ühiskondliku kasutusega hooned, nt lasteaed ja noortekeskus.

Väiksemad kvartalid on kujundatud nõnda, et hoonete soklikorrustel paiknevate parkimisalade peal jätkub „roheline aed“. Narva maantee äärde on kavandatud tihedam ja linnalisem ala, mille keskmeks on ühiskondlikest ja ärifunktsioonidest ümbritsetud väljak, millesse suubuvad erinevad tänavad. Seal paiknevad ka kõrgemad hooned, mis moodustavad tänavafondi Narva maanteele. Ala lääneserva hoonestus jätkab Maxima poega alustatud erinevate teenindusfunktsiooniga ärihoonete rivi.

Hoonestuse ja rohealade planeerimisel on arvestatud, et liikumistrajektorid oleksid ümbritsevaga seotud võimalikult sujuvalt, ala läbivad diagonaalselt teed, mis lõunast põhja kulgedes jõuavad välja ristmiken.

Kavandatud hoonestustihedus krunditud alal on 1,6.

Kruntide pos 1, 2 ja 3 äri ja elamuotstarbe osakaalu täpsustatakse ehitusprojektis võttes arvesse, et pos 1 - 4 kruntide summaarne äriosakaal peab olema vähemalt 50%.

Pos 1

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa ≥ 35 %, elamumaa ≤ 65 %
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	kuni 4
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3110 m ² (maapealne) 4715 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	28 m (abs 72,6 m)

Krundile projekteerida 100% äri funktsiooniga Narva maantee ääres paiknevat hooneosa.

Krundile on määratud ehitusõigus kuni nelja maksimaalselt kaheksa maapealse ja kahe maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamute ehitamiseks. Piisava laiusega kõnnitee rajamiseks on Narva maantee pool hoonetele kavandatud tagasiaste esimesel korrusel. Tagasiaste laius peab olema vähemalt 3 m.

Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, majutusteenus, bürood, teenindus, kaubandus, toitlustus, vaba-aja veetmine, meelelahutus, tervishoiuteenus jms.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uult sisetänavalt pos 17.

Hoonestustihedus krundil on 2,4, kavandatud on orienteeruvalt 143 korterit.

Pos 2

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa ≥ 15 %, elamumaa ≤ 85 %
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	kuni 4
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3120 m ² (maapealne) 4045 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	28 m (abs 72,6 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni nelja maksimaalselt kaheksa maapealse ja kahe maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamute ehitamiseks. Piisava laiusega kõnnitee rajamiseks on Narva maantee pool hoonetele kavandatud tagasiaste esimesel korrusel. Tagasiaste laius peab olema vähemalt 3 m. Esimesele korrusele on kavandatud äriruumid ning sisealale parkimiskohad.

Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, majutusteenus, bürood, teenindus, kaubandus, toitlustus, vaba-aja veetmine, meelelahutus, tervishoiuteenus jms.

Sõidukite juurdepääs jagatud ruumiga ühiskasutusosalale on kavandatud Narva maanteelt, juurdepääs hoonesisesele parklale on kavandatud uult sisetänavalt pos 17.

Hoonestustihedus krundil on 2,2, kavandatud on orienteeruvalt 114 korterit.

Pos 3

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa $\geq 15\%$, elumumaa $\leq 85\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	kuni 3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	2814 m ² (maapealne) 3630 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	28 m (abs 72,6 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kolme maksimaalselt kaheksa maapealse ja kahe maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamute ehitamiseks. Piisava laiusega kõnnitee rajamiseks on Narva maantee pool hoonetele kavandatud tagasiaste esimesel korrusel. Tagasiaste laius peab olema vähemalt 3 m. Esimesele korrusele on kavandatud äriruumid ning sisealale parkimiskohad.

Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, majutusteenus, bürood, teenindus, kaubandus, tootlustus, vaba-aja veetmine, meelelahutus, tervishoiuteenus jms.

Sõidukite juurdepääs jagatud ruumiga ühiskasutusosalale on kavandatud Narva maanteelt läbi pos 2 krundi. Juurdepääs hoonesisesele parklale on kavandatud uult sisetänavalt pos 17. Hoonestustihedus krundil on 1,9, kavandatud on orienteeruvalt 74 korterit.

Pos 4

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	kuni 4
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3750 m ² (maapealne) 5247 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	28 m (abs 72,6 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni nelja maksimaalselt kaheksa maapealse ja kahe maa-aluse korrusega ärihoonete ehitamiseks. Piisava laiusega kõnnitee rajamiseks on Narva maantee pool hoonetele kavandatud tagasiaste esimesel korrusel. Tagasiaste laius peab olema vähemalt 3 m.

Võimalikud kasutusotstarbed: majutusteenus, bürood, teenindus, kaubandus, tootlustus, vaba-aja veetmine, meelelahutus, tervishoiuteenus jms.

Sõidukite juurdepääs jagatud ruumiga ühiskasutusosalale on kavandatud Narva maanteelt läbi pos 2 ja pos 3 ning hoonesisesele parkimisalale uult sisetänavalt pos 17 ja/või läbi pos 3 ja/või pos 5 parkla.

Hoonestustihedus krundil on 2,7.

Pos 5

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	kuni 2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3052 m ² (maapealne) 2936 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	25 m (abs 68 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe maksimaalselt viie maapealse ja kahe maa-aluse korrusega ärihoonete ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: majutusteenus, bürood, teenindus, kaubandus, toidlustus, vaba-aja veetmine, meelelahutus, tervishoiuteenus jms.

Pos 5 ja pos 6 pos 17 tänava äärsed hooned võib ühendada teise korruse tasandil maksimaalselt 5,5 m laiuse galeriiga, mille asukoht määratakse ehitusprojektis.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uult sisetänavalt pos 17.

Hoonestustihedus krundil on 2,7.

Pos 6

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	kuni 2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	4195 m ² (maapealne), sh 60 m ² üleehitusseervituudiga pos 17 alal + 50 m ² üleehitusseervituudiga pos 22 alal ulatuva galerii alune pind 4565 m ² (maa-alune), sh 791 m ² allaehitusseervituudiga pos 17 alal
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	20 m (abs 63 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe maksimaalselt kolme maapealse ja kahe maa-aluse korrusega ärihoonete ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: majutusteenus, bürood, teenindus, kaubandus, toidlustus, vaba-aja veetmine, meelelahutus, tervishoiuteenus jms.

Pos 5 ja pos 6 pos 17 tänava äärsed hooned võib ühendada teise korruse tasandil maksimaalselt 5,5 m laiuse galeriiga, mille asukoht määratakse ehitusprojektis. Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uult sisetänavalt pos 22.

Hoonestustihedus krundil on 1,9.

Pos 7

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa $\leq 35\%$, elamumaa $\geq 65\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	kuni 2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	2695 m ² (maapealne) 3200 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	15 m (abs 57,6 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe maksimaalselt kolme maapealse ja ühe maa-aluse korrusega äri- ja eluhoonete ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, majutusteenus, bürood, teenindus, kaubandus, toidlustus, vaba-aja veetmine, meelelahutus, tervishoiuteenus jms.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uult sisetänavalt pos 22 läbi krundi pos 6 või uult sisetänavalt pos 17.

Hoonestustihedus krundil on 1,8, kavandatud on orienteeruvalt 61 korterit.

Pos 8

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa ja/või ühiskondlike hoonete maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	1006 m ² (maapealne), sh 47 m ² üleehitusservituudiga pos 6 alal ulatuva galerii alune pind 1155 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	15 m (abs 57 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kolme maapealse ja ühe maa-aluse korrusega ärihoone ja/või ühiskondliku hoone ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: noortemaja sh vaba aja veetmine ja õppimine, meelelahutus, toidlustus, teenindus.

Parkimiskohti ei ole kavandatud. Normatiivsed parkimiskohad on võimalik tagada pos 6 parklas. Teenindava transpordi ja vajadusel invasõiduki juurdepääs krundile on kavandatud pos 22 krundilt.

Hoonestustihedus krundil on 1.

Pos 9

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa ja/või ühiskondlike hoonete maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 1170 m² (maapealne)
1085 m² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus: 10 m (abs 53 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega ärihoone ja/või ühiskondliku hoone ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: lastehoid või lasteaed vms ühiskondliku otstarbega kasutusviis.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uult sisetänavalt pos 22.

Hoonestustihedus krundil on 0,6.

Pos 10

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa 0-10%,
elamumaa 90-100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni 4
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 5158 m² (maapealne)
5158 m² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus: 25 m (abs 67 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni nelja maksimaalselt seitsme maapealse ja ühe maa-aluse korrusega äriruumidega elamu või elamu ehitamiseks. Esimestel korrustel on kavandatud parkimisala ja bürood, ülemistel korrustel korterid.

Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, bürood, teenindus, toitlustus, vaba aja veetmine.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uult sisetänavalt pos 23.

Hoonestustihedus krundil on 2,2, kavandatud on orienteeruvalt 161 korterit.

Pos 11

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa 0-10%,
elamumaa 90-100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni 3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 3363 m² (maapealne)
3363 m² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus: 28 m (abs 70 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kolme maksimaalselt kaheksa maapealse ja ühe maa-aluse korrusega äriruumidega elamu või elamu ehitamiseks. Esimestel korrustel on kavandatud parkimisala ja bürood, ülemistel korrustel korterid.

Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, bürood, teenindus, toitlustus, vaba aja veetmine.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uuelt sisetänavalt pos 23.

Hoonestustihedus krundil on 3,2, kavandatud on orienteeruvalt 147 korterit.

Pos 12

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa 0-10%, elamumaa 90-100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	kuni 3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	2165 m ² (maapealne) 2165 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	28 m (abs 70,5 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kolme maksimaalselt kaheksa maapealse ja ühe maa-aluse korrusega äriruumidega elamu või elamu ehitamiseks. Esimestel korrustel on kavandatud parkimisala ja bürood, ülemistel korrustel korterid.

Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, bürood, teenindus, toidlustus, vaba aja veetmine.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uuelt sisetänavalt pos 23.

Hoonestustihedus krundil on 2,5, kavandatud on orienteeruvalt 69 korterit.

Pos 13

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	1922 m ² (maapealne) 1922 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	15 m (abs 57,5 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni viie maapealse ja ühe maa-aluse korrusega hoone ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: parkimine, bürood, kaubandus, vaba-aja veetmine jms.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uuelt sisetänavalt pos 23.

Hoonestustihedus krundil on 3,5.

Pos 14

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa 0-10%, elamumaa 90-100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	kuni 4
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3675 m ² (maapealne) 4780 m ² (maa-alune)

Hoonete suurim lubatud kõrgus: 23 m (abs 66 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni nelja maksimaalselt kuue maapealse ja kahe maa-aluse korrusega äriruumidega elamu või elamu ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: kaubandus, teenindus, bürood, vaba aja veetmine jms, ülemistel korrustel korterid.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uueltsisetänavalt pos 23.

Hoonestustihedus krundil on 2,1, kavandatud on orienteeruvalt 135 korterit.

Pos 15

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa 0-10%, elamumaa 90-100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	kuni 4
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	4158 m ² (maapealne) 5098 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	23 m (abs 66,5 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni nelja maksimaalselt kuue maapealse ja kahe maa-aluse korrusega äriruumidega elamu või elamu ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: kaubandus, teenindus, bürood, vaba aja veetmine jms, ülemistel korrustel korterid.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud Vana-Kuuli tänavalt.

Hoonestustihedus krundil on 2,2, kavandatud on orienteeruvalt 174 korterit.

Pos 16

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa 0-10%, elamumaa 90-100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	kuni 4
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3897 m ² (maapealne) 4880 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	23 m (abs 67,0 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni nelja maksimaalselt kuue maapealse ja kahe maa-aluse korrusega äriruumidega elamu või elamu ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: kaubandus, teenindus, bürood, vaba aja veetmine jms, ülemistel korrustel korterid.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uueltsisetänavalt pos 17.

Hoonestustihedus krundil on 2,1, kavandatud on orienteeruvalt 131 korterit.

Pos 17

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: Transpordimaa

Krunt on moodustatud tänavarajatiste jaoks ning on osa planeeritud kinnistutele juurdepääsu tagavast tänavavõrgustikust. Tänavamaale on kavandatud 13 avalikult kasutatavat kohta lühiajaliseks parkimiseks. Krunt on määratud avalikult kasutatavaks.

Pos 18

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: Üldkasutatav maa

Krunt on kavandatud piirkondliku rekreatsiooniala rajamiseks. Krunt on määratud avalikult kasutatavaks ning antakse pärast rajatiste valmisehitamist üle Tallinna linnale.

Pos 19

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: Üldkasutatav maa

Krunt on kavandatud rekreatsiooniala rajamiseks. Krunt on määratud avalikult kasutatavaks. Krundi võib liita krundiga pos 20.

Pos 20

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: Üldkasutatav maa

Krunt on kavandatud rekreatsiooniala rajamiseks. Krunt on määratud avalikult kasutatavaks ning antakse pärast rajatiste valmisehitamist üle Tallinna linnale. Krundi võib liita krundiga pos 19 ja pos 24.

Pos 21

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: Üldkasutatav maa

Krunt on kavandatud rekreatsiooniala rajamiseks. Krunt on määratud avalikult kasutatavaks ning antakse pärast rajatiste valmisehitamist üle Tallinna linnale.

Pos 22

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: Transpordimaa

Krunt on moodustatud tänavarajatiste jaoks ning on osa planeeritud kinnistutele juurdepääsu tagavast tänavavõrgustikust. Tänavamaale on kavandatud 12 avalikult kasutatavat parkimiskohta. Krunt on määratud avalikult kasutatavaks.

Pos 23

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Transpordimaa

Krunt on moodustatud tänavarajatiste jaoks ning on osa planeeritud kinnistutele juurdepääsu tagavast tänavavõrgustikust. Tänavamaale on kavandatud 22 avalikult kasutatavat parkimiskohta. Krunt on määratud avalikult kasutatavaks ning antakse pärast rajatiste valmisehitamist üle Tallinna linnale.

Pos 24

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Üldkasutatav maa

Krunt on moodustatud kergliiklustee rajatiste ning rekreatsiooniala jaoks. Krunt on määratud avalikult kasutatavaks ning antakse pärast rajatiste valmisehitamist üle Tallinna linnale. Krundi võib liita krundiga pos 20.

Pos 25

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Üldkasutatav maa

Krunt on kavandatud rekreatsiooniala ning tehnovõrkude rajamiseks.

Pos 26

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Transpordimaa

Krunt on moodustatud Narva maantee tänavarajatiste jaoks ning on osa planeeritud kinnistutele juurdepääsu tagavast tänavavõrgustikust. Krunt on määratud avalikult kasutatavaks ning antakse pärast rajatiste valmisehitamist üle Tallinna linnale. Krundi võib liita kinnistuga Narva maantee T3.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud Narva maanteelt.

3.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest eemale sademeveekanaliseerimisele. Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademevee naaberkinnistule.

Krundile pos 18 on kavandatud tiikide võrgustik ja pos 20 tiik piirkonnast sademevee kogumiseks ja imutamiseks.

Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi imutada osaliselt pinnasesse.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse.

Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

3.4 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.4.1 Haljastus ja heakord

Detailplaneeringus on kavandatud kvartali hoonestus perimetraalsena piki Vana-Kuuli tänavat, Narva maanteed ja J. Smuuli teed. Kvartali keskele on kavandatud suurem pargiala, mis moodustab osa Lasnamäe linnaosa elamualade üldplaneeringus ette nähtud rohekoridorist.

Pargialal säilitatakse olemasolevast haljastusest väärtuslikumad puud.

Haljaskoridorina säilib Liikuri tänava äärse kõrgepingeliini alune maa liini kaitsevööndi ulatuses. Tulenevalt elektriohutuspõuetest pole sellele alale kõrghaljastust võimalik istutada.

Planeeritud ja olemasolevate tänavate äärde on kavandatud tänavahaljastus. Vana-Kuuli tänava äärde on planeeringuala poolsele teeservale kavandatud puuderida analoogselt tänava vastaspoolele rajatud puudereaga. Mitmekesisema haljastuse kujundamiseks on kavandatud hooneteesisele alale ka madalhalbastus.

J. Smuuli tee ääres on kavandatud pikendada tänavaäärset puuderida J. Smuuli tee 9 krundist Narva maantee suunas. Kavandatud on ka puuderida kahe sõidusuuna vahelisele haljasribale.

Narva maanteel on lisaks tänavaäärsele haljastusele kavandatud kahe sõidurea vahelisele alale kõrghaljastus.

Planeeringuala lääneosas on hoonetevahelistele kergliiklusale, mis asub parkimiskorruste peal, kavandatud konteinerhalbastus.

Kruntidel pos 1, 14, 15 ja 16 kavandatakse poolprivaatsed hoovid (õuealad), kuhu tuleb rajada ka kõrghaljastust. Puudele tuleb tagada piisav kasvupinnas.

Eritaimede alade (nt murukülv, niidutaimede külviala) asukohad määratakse ehitusprojekti.

Planeeritud alal on tagatud haljastuse osakaal 28%, mis vastab algatamise otsusele. Liikuri tänava äärset haljasala ei ole arvestatud kvartali haljastuse arvutamisel.

Kruntide juurdepääsude lähedal on lubatud haljastuse kõrgus on kuni 0,4 m liiklejate ohutuse tagamiseks.

3.4.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude välja selgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

$$D * \frac{k1 + k2 + k3}{3} = \text{halbastuse ühik}$$

kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;
k1 – raiutava puuliigi koefitsient;

k2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;

k3 – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses on 0,5 - muu ehitusraie, kujundusraie ja kahjustatud puu raie).

Pos nr	likv. puu nr	puuliik	liigi koefitsient	D (cm)	väärtus-klass	seisukorra koefitsient	haljastuse ühik
1	650	harilik saar	1	30	IV	0,2	17
	651	harilik saar	1	22	IV	0,2	12
	652	harilik saar	1	27	IV	0,2	15
	653	harilik saar	1	21	III	1	18
	655	harilik haab	0,5	21	III	1	14
	656	raagremmelgas			V		ei asendata
	657	harilik lumimari			IV		ei asendata
	658	harilik pihlakas			V		ei asendata
	659	raagremmelgas			IV		ei asendata
	660	kuldkask	0,5	7	IV	0,2	3
	661	raagremmelgas, kuldkask	0,5	15	IV	0,2	6
	662	harilik pihlakas			IV		ei asendata
	663	harilik vaher, harilik toomingas	0,5	86	IV	0,2	34
	664	kuldkask	0,5	50	III	1	33
	Pos 1 kokku						152
2	632	harilik vaher	1	25	III	1	21
	633	harilik vaher	1	16	III	1	13
	641	harilik saar	1	29	IV	0,2	16
	642	harilik saar	1	20	IV	0,2	11
	654	raagremmelgas			IV		ei arvutata
	Pos 2 kokku						61
3	618	harilik vaher	1	69	III	1	58
	619	harilik vaher	1	20	IV	0,2	11
	620	harilik pihlakas	0,5	55	IV	0,2	22
	621	harilik vaher	1	21	III	1	18
	622	harilik vaher	1	16	IV	0,2	9
	623	harilik vaher	1	12	IV	0,2	7
	624	harilik vaher	1	15	IV	0,2	9
	625	harilik vaher	1	21	IV	0,2	12
	626	harilik vaher	1	45	IV	0,2	26
	627	harilik saar	1	11	IV	0,2	6
	628	harilik vaher	1	32	IV	0,2	18
	629	harilik vaher	1	18	IV	0,2	10
	631	harilik vaher	1	136	IV	0,2	77
	634	harilik vaher	1	97	IV	0,2	55

	635	harilik vaheer	1	18	III	1	15
	636	harilik vaheer	1	13	III	1	11
	637	harilik vaheer	1	17	III	1	14
	638	harilik vaheer	1	13	III	1	11
	639	harilik vaheer	1	24	III	1	20
Pos 3 kokku							409
4	476	harilik saar, harilik toomingas			IV		ei asendata
	486	harilik vaheer	1	69	IV	0,2	39
	487	harilik saar	1	11	IV	0,2	6
	488	harilik vaheer	1	15	IV	0,2	9
	489	harilik saar	1	21	IV	0,2	12
	490	harilik saar			V		ei asendata
	491	harilik vaheer	1	24	IV	0,2	14
	492	harilik vaheer	1	23	IV	0,2	13
	493	harilik vaheer	1	27	IV	0,2	15
	494	harilik vaheer	1	13	IV	0,2	7
	495	harilik vaheer	1	13	IV	0,2	7
	496	harilik saar	1	29	IV	0,2	16
	497	harilik vaheer	1	22	IV	0,2	12
	498	koerkibuvits			IV		ei asendata
	499	harilik saar	1	20	IV	0,2	11
	500	harilik saar	1	12	IV	0,2	7
	501	harilik saar	1	62	IV	0,2	35
	502	raagremmelgas			IV		ei asendata
	503	harilik saar			V		ei asendata
	504	harilik saar	1	14	IV	0,2	8
	505	harilik saar			V		ei asendata
	506	harilik saar	1	44	IV	0,2	25
	507	harilik saar	1	20	IV	0,2	11
	508	harilik saar	1	14	IV	0,2	8
	509	harilik saar	1	12	IV	0,2	7
	510	harilik jalakas	1	39	IV	0,2	22
	610	harilik vaheer	1	18	IV	0,2	10
	611	harilik vaheer	1	18	III	1	15
	612	harilik vaheer	1	27	IV	0,2	15
	613	harilik vaheer	1	26	IV	0,2	15
	614	harilik saar	1	8	IV	0,2	5
	615	koerkibuvits			IV		ei asendata
	616	harilik saar	1	63	IV	0,2	36
	617	harilik vaheer	1	27	III	1	23
Pos 4 kokku							403

5	325	harilik vahe	1	14	IV	0,2	8
	345	harilik vahe	1	18	III	1	15
	346	harilik vahe	1	33	III	1	28
	511	harilik viirpuu			III		ei arvutata
	512	koerkibuvits			IV		ei arvutata
	513	harilik viirpuu			IV		ei arvutata
	514	harilik saar	1	42	IV	0,2	24
Pos 5 kokku							75
6	315	harilik saar	1	11	IV	0,2	6
	317	harilik saar	1	14	IV	0,2	8
	318	harilik saar			IV		ei asendata
	319	harilik saar			IV		ei asendata
	330	aedõunapuu			IV		ei asendata
	333	aedõunapuu			IV		ei asendata
	335	aedõunapuu			IV		ei asendata
	336	aedõunapuu			IV		ei asendata
	337	aedõunapuu			IV		ei asendata
	338	aedõunapuu			IV		ei asendata
	339	aedõunapuu			IV		ei asendata
	350	harilik saar	1	24	III	1	20
	351	harilik saar	1	13	IV	0,2	7
	352	harilik jalakas	1	49	IV	0,2	28
	353	harilik sirel			IV		ei asendata
	354	harilik toomingas	0,5	24	IV	0,2	10
	355	harilik toomingas			V		ei asendata
	356	harilik sirel			IV		ei asendata
Pos 6 kokku							79
7	515	harilik kuusk			V		ei arvutata
	518	kuldkask			V		ei arvutata
	519	kuldkask	0,5	35	IV	0,2	14
	Pos 7 kokku						14
8	524	harilik saar	1	20	III	1	17
	525	harilik saar	1	46	III	1	38
	526	harilik saar	1	30	III	1	25
	527	harilik saar	1	23	III	1	19
	Pos 8 kokku						99
9	67	kuldkask	0,5	26	III	1	17
	68	kuldkask	0,5	15	IV	0,2	6
	69	kuldkask	0,5	25	III	1	17
	71	kuldkask	0,5	11	III	1	7
	225	harilik haab	1,5	25	IV	0,2	18

	226	harilik haab	2,5	25	III	1	33
	227	kuldkask	0,5	35	III	1	23
	228	kuldkask	0,5	12	IV	0,2	5
	229	kuldkask	0,5	25	III	1	17
	365	aedõunapuu			IV		ei asendata
	366	arukask	1	31	III	1	26
	367	arukask	1	22	IV	0,2	12
	368	harilik pihlakas	0,5	28	IV	0,2	11
	369	harilik pihlakas	0,5	77	IV	0,2	31
	370	harilik vahter	1	21	III	1	18
	371	harilik pihlakas	0,5	20	III	1	13
	Pos 9 kokku						254
10	82	harilik pihlakas	0,5	69	IV	0,2	28
	83	kuldkask	0,5	14	IV	0,2	6
	84	harilik haab	0,5	27	III	1	18
	85	harilik haab	0,5	29	III	1	19
	86	harilik pihlakas			V		ei arvutata
	88	harilik haab	0,5	27	IV	0,2	11
	89	harilik vahter	1	13	III	1	11
	90	harilik vahter	1	18	III	1	15
	100	kuldkask			V		ei arvutata
	191	arukask	1	26	III	1	17
	192	kuldkask	0,5	19	III	1	13
	193	harilik haab	0,5	25	III	1	17
	194	arukask	1	22	III	1	18
	195	arukask	1	38	III	1	32
	196	harilik saar	1	47	IV	0,2	27
	197	harilik vahter	1	16	III	1	13
	198	kuldkask	0,5	36	III	1	24
	199	harilik haab	0,5	30	III	1	20
	200	harilik haab	0,5	29	III	1	19
	201	harilik pihlakas	0,5	20	IV	0,2	8
	202	harilik pihlakas			V		ei arvutata
	203	harilik vahter	1	13	IV	0,2	7
	204	harilik vahter	1	41	III	1	34
	205	kuldkask	0,5	28	IV	0,2	11
	206	kuldkask	0,5	32	IV	0,2	13
	207	harilik haab	0,5	37	IV	0,2	15
	208	harilik vahter	1	16	III	1	13
	209	harilik vahter	1	19	III	1	16
	210	harilik vahter	1	26	III	1	22
	211	harilik vahter	1	25	III	1	21

K-Projekt
Aktsiaselts

Töö nr 18027
Tallinn, Lasnamäe LO
J. Smuuli tee 1 // Narva mnt 44 // Vana-Kuuli tn 2 ja
Vana-Kuuli tn 14 kinnistute detailplaneering

Kuupäev:
17.06.2025

18 / 69

	212	harilik haab			V		ei arvutata
	213	harilik saar	1	26	III	1	22
	214	kuldkask			V		ei arvutata
	215	harilik haab	0,5	26	III	1	17
	216	kuldkask	0,5	18	III	1	12
	217	kuldkask	0,5	29	III	1	19
	218	harilik haab	0,5	18	IV	0,2	7
	219	kuldkask	0,5	31	III	1	21
	220	kuldkask	0,5	25	III	1	17
	224	kuldkask	0,5	23	III	1	15
	311	kuldkask	0,5	51	III	1	34
	Pos 10 kokku						637
11	122	harilik haab	0,5	33	IV	0,2	13
	124	kuldkask	0,5	23	IV	0,2	9
	125	harilik vahe	1	15	III	1	13
	126	palsamipappel			V		ei arvutata
	127	kuldkask	0,5	24	IV	0,2	10
	128	kuldkask	0,5	38	III	1	25
	129	kuldkask	0,5	25	III	1	17
	130	harilik pihlakas	0,5	14	III	1	9
	131	harilik toomingas	0,5	16	IV	0,2	6
	132	harilik pihlakas	0,5	11	IV	0,2	4
	133	harilik toomingas	0,5	14	IV	0,2	6
	134	harilik toomingas	0,5	13	IV	0,2	5
	135	harilik toomingas	0,5	13	IV	0,2	5
	136	kuldkask	0,5	24	IV	0,2	10
	137	harilik vahe	1	18	III	1	15
	138	harilik toomingas	0,5	16	III	1	11
	139	harilik toomingas	0,5	15	IV	0,2	6
	140	kuldkask	0,5	26	III	1	17
	147	harilik vahe	1	17	III	1	14
	148	arukask	1	49	III	1	41
	151	harilik haab	0,5	15	IV	0,2	6
	152	kuldkask	0,5	38	III	1	25
	153	harilik vahe	1	17	III	1	14
	154	harilik haab	0,5	18	IV	0,2	7
	155	harilik toomingas	0,5	15	IV	0,2	6
	156	kuldkask			V		ei arvutata
	157	harilik saar	1	18	IV	0,2	10
	158	kuldkask	0,5	40	III	1	27
	163	kuldkask	0,5	25	III	1	17
	164	harilik haab	0,5	32	III	1	21

K-Projekt
Aktsiaselts

Töö nr 18027
Tallinn, Lasnamäe LO
J. Smuuli tee 1 // Narva mnt 44 // Vana-Kuuli tn 2 ja
Vana-Kuuli tn 14 kinnistute detailplaneering

Kuupäev:
17.06.2025

19 / 69

	165	kuldkask	0,5	27	IV	0,2	11
	166	kuldkask	0,5	21	III	1	14
	167	kuldkask	0,5	27	III	1	18
	168	harilik haab	0,5	28	III	1	19
	169	raagremmelgas	0,5	32	IV	0,2	13
	170	harilik haab	0,5	40	III	1	27
	171	kuldkask	0,5	23	III	1	15
	172	raagremmelgas	0,5	54	IV	0,2	22
	174	harilik haab	0,5	31	III	1	21
	175	harilik haab	0,5	28	III	1	19
	176	harilik haab	0,5	29	III	1	19
	177	harilik haab	0,5	25	III	1	17
	178	harilik haab	0,5	55	III	1	37
	179	harilik haab	0,5	32	III	1	21
	180	harilik haab	0,5	58	III	1	39
	181	harilik haab	0,5	23	III	1	15
	182	kuldkask	0,5	27	III	1	18
	183	harilik haab	0,5	27	III	1	18
	189	kuldkask	0,5	19	III	1	13
	306	palsamipappel	0,5	44	IV	0,2	18
	307	kuldkask	0,5	25	III	1	17
	308	palsamipappel	0,5	20	IV	0,2	8
	309	palsamipappel	0,5	83	IV	0,2	8
	310	palsamipappel	0,5	16	IV	0,2	33
	Pos 11 kokku						829
12	244	kuldkask	0,5	32	IV	0,2	13
	245	harilik pihlakas	0,5	20	IV	0,2	8
	246	harilik saar	1	21	IV	0,2	12
	247	harilik toomingas	0,5	58	IV	0,2	23
	248	hall lepp	0,5	25	IV	0,2	10
	249	hall lepp	0,5	25	IV	0,2	10
	250	harilik jalakas	1	15	IV	0,2	9
	251	hall lepp			V		ei arvutata
	252	raagremmelgas	0,5	51	IV	0,2	20
	253	harilik hobukastan	2	21	III	1	25
	254	palsamipappel	0,5	31	III	1	21
	255	palsamipappel	0,5	18	III	1	12
	257	arukask	1	26	III	1	22
	291	palsamipappel	0,5	134	III	1	89
	292	palsamipappel	0,5	21	IV	0,2	8
	293	harilik saar	1	25	IV	0,2	14

	Pos 12 kokku						296
14	233	harilik hobukastan			III		ei asendata
	234	kuldkask	0,5	24	III	1	16
	237	kuldkask	0,5	25	III	1	17
	238	kuldkask	0,5	25	III	1	17
	432	harilik hobukastan	2	124	III	1	145
	439	arukask	1	30	III	1	25
	440	harilik saar	1	48	IV	0,2	27
	441	harilik toomingas	0,5	30	IV	0,2	12
	446	harilik vaheer	1	40	III	1	33
	447	harilik vaheer	1	16	IV	0,2	9
	448	harilik vaheer	1	14	IV	0,2	8
	449	harilik vaheer	1	15	IV	0,2	9
	450	harilik pihlakas	0,5	20	IV	0,2	8
	451	harilik haab	0,5	27	III	1	18
	452	harilik haab	0,5	140	III	1	93
	Pos 14 kokku						437
15	386	raagremmelgas	0,5	65	IV	0,2	26
	387	raagremmelgas	0,5	15	IV	0,2	6
	388	kuldkask	0,5	13	IV	0,2	5
	389	raagremmelgas	0,5	33	IV	0,2	13
	390	harilik vaheer	1	34	IV	0,2	19
	434	harilik hobukastan	2	18	IV	0,2	16
	435	kuldkask	0,5	14	IV	0,2	6
	442	raagremmelgas			IV		ei asendata
	443	raagremmelgas			IV		ei asendata
	444	harilik saar, harilik pihlakas	0,5	68	IV	0,2	27
	570	harilik haab	0,5	18	IV	0,2	7
	571	harilik haab	0,5	45	IV	0,2	18
	572	harilik haab	0,5	12	IV	0,2	5
	588	harilik vaheer	1	40	III	1	33
	Pos 15 kokku						181
16	559	harilik saar	1	29	IV	0,2	16
	560	harilik pihlakas	0,5	14	IV	0,2	6
	561	harilik pihlakas	0,5	14	IV	0,2	6
	562	harilik pihlakas	0,5	45	IV	0,2	18
	563	harilik pihlakas	0,5	29	IV	0,2	12
	564	harilik pihlakas	0,5	23	IV	0,2	9

K-Projekt
Aktsiassetts

Töö nr 18027
Tallinn, Lasnamäe LO
J. Smuuli tee 1 // Narva mnt 44 // Vana-Kuuli tn 2 ja
Vana-Kuuli tn 14 kinnistute detailplaneering

Kuupäev:
17.06.2025

21 / 69

	565	harilik jalakas	1	115	III	1	96
	566	harilik pihlakas	0,5	29	IV	0,2	12
	567	harilik pihlakas	0,5	39	IV	0,2	16
	568	harilik jalakas	1	57	III	1	48
	569	kuldkask	0,5	45	III	1	30
	573	kuldkask	0,5	20	IV	0,2	8
	574	harilik toomingas	0,5	51	IV	0,2	20
	575	arukask	1	53	IV	0,2	30
	576	harilik toomingas, harilik vaht			IV		ei asendata
	578	harilik kuusk	2	25	IV	0,2	23
	676	harilik sirel			IV		ei asendata
Pos 16 kokku						350	
25	312	kurdlehine kibuvits			V		ei asendata
	313	harilik saar	1	24	III	1	20
	314	raagremmelgas	0,5	127	IV	0,2	51
	Pos 25 kokku						71
KOKKU:						4347	

Planeeringus hoonestatud kruntidele kavandatud hoonete ehitamiseks, teede rajamiseks ning tehnovõrkude paigaldamiseks tuleb likvideerida 280 haljastuse objekti, millest 107 on III väärtusklassi, 156 on IV väärtusklassi ning 17 on V väärtusklassi objekti. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 4347.

Asendusistutuseks vajalik haljastuse ühikute arv täpsustakse ehitusprojekti. Haljastuse ühikud arvutada ümber istutatavate istikute arvuks Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määruse nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“ järgi enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 §15 lõik 2 asendusistutuse kohustust ei rakendata ehitiste ja rajatiste ehitamisel, mis antakse linna omandisse või kasutusse. Nimetatud juhtudel korraldab puude istutamise Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet. Krundile pos 13 hoone, kruntidele pos 17, 18, 20, 23 ja 24 tänavarajatiste ehitamiseks likvideeritakse:

Pos nr	likv. puu nr	puuliik	liigi koefitsient	D (cm)	väärtus-klass	seisukorra koefitsient	haljastuse ühik
13	242	raagremmelgas	0,5	86	IV	0,2	34
	243	kuldkask	0,5	20	IV	0,2	8
	259	harilik jalakas	1	26	III	1	22
	261	raagremmelgas			V		ei arvutata
	262	harilik pihlakas	0,5	26	IV	0,2	10
	263	harilik saar	1	25	IV	0,2	14
	264	harilik jalakas	1	11	IV	0,2	6

	265	harilik jalakas	1	11	IV	0,2	6
	284	kuldkask	0,5	42	III	1	28
	285	harilik vaheer	1	26	III	1	22
	286	harilik pihlakas	0,5	18	IV	0,2	7
	287	kuldkask	0,5	23	III	1	15
	288	kuldkask	0,5	39	IV	0,2	16
	289	kuldkask	0,5	13	IV	0,2	5
	290	harilik jalakas	1	20	IV	0,2	11
					Pos 13 kokku		204
17	326	harilik saar	1	32	IV	0,2	18
	327	harilik saar	1	52	III	1	43
	328	harilik vaheer	1	34	III	1	28
	329	harilik vaheer	1	23	IV	0,2	13
	340	torkav kuusk			V		ei asendata
	341	aedõunapuu			IV		ei asendata
	342	hobukastan	2	90	III	1	105
	343	hobukastan	2	47	III	1	55
	344	kuldkask			V		ei asendata
	347	harilik saar	1	35	III	1	29
	348	harilik saar	1	62	III	1	52
	349	kuldkask	0,5	28	III	1	19
	516	harilik viirpuu					ei asendata
	517	harilik viirpuu					ei asendata
	546	harilik saar	1	21	III	1	18
	677	harilik vaheer	1	25	IV	0,2	14
					Pos 17 kokku		394
18	374	harilik saar	1	47	III	1	39
	376	harilik haab	0,5	25	III	1	17
	384	hobukastan	2	45	III	1	53
	396	raagremmelgas	0,5	10	IV	0,2	4
	408	kuldkask	0,5	44	IV	0,2	18
	417	arukask	1	25	III	1	21
	422	kuldkask	0,5	28	III	1	19
	424	kuldkask	0,5	17	III	1	11
	425	kuldkask	0,5	16	III	1	11
	431	kuldkask			V		ei asendata
	433	kuldkask	0,5	20	III	1	13
	436	kuldkask	0,5	48	III	1	32
	437	kuldkask	0,5	15	IV	0,2	6
	438	kuldkask	0,5	18	III	1	12
	538	harilik saar			V		ei arvutata

	539	kuldkask	0,5	13	III	1	9
	540	kuldkask	0,5	17	III	1	11
	547	harilik pihlakas	0,5	37	IV	0,2	15
	548	harilik vahter	1	7	IV	0,2	ei arvutata
	557	harilik lumimari			IV		ei arvutata
	558	harilik vahter	1	18	III	1	15
	700	kuldkask	0,5	97	IV	0,2	39
Pos 18 kokku							345
20	118	harilik haab	0,5	32	III	1	21
	119	harilik toomingas	0,5	38	III	1	25
	120	harilik haab	0,5	34	III	1	23
	121	harilik haab	0,5	32	IV	0,2	13
	159	kuldkask	0,5	34	IV	0,2	14
	160	kuldkask	0,5	37	III	1	25
	161	harilik haab	0,5	55	III	1	37
	173	harilik toomingas	0,5	20	IV	0,2	8
Pos 20 kokku							166
22	64	raagremmelgas			IV		ei asendata
	65	kuldkask	0,5	40	III	1	27
	66	harilik saar			V		ei asendata
	72	harilik haab	0,5	30	III	1	20
	73	harilik haab	0,5	24	III	1	16
	74	harilik haab	0,5	21	III	1	14
	75	harilik haab	0,5	15	III	1	10
	76	harilik haab	0,5	22	III	1	15
	77	harilik pihlakas	0,5	38	IV	0,2	15
	78	harilik haab	0,5	24	III	1	16
	79	harilik haab	0,5	32	III	1	21
	80	harilik haab	0,5	24	III	1	16
	81	harilik haab	0,5	27	III	1	18
	87	harilik haab	0,5	23	III	1	15
	91	harilik vahter	1	22	III	1	18
	92	harilik vahter	1	17	IV	0,2	10
	93	harilik vahter	1	30	III	1	25
	94	harilik viirpuu	1	13	IV	0,2	7
	95	harilik vahter	1	14	IV	0,2	8
	96	arukask	1	36	III	1	30
	97	harilik pihlakas	0,5	21	IV	0,2	8
	98	harilik pihlakas	0,5	38	IV	0,2	15
	99	harilik vahter	1	14	III	1	12

	101	harilik pihlakas	0,5	19	IV	0,2	8
	104	harilik haab	0,5	36	III	1	24
	106	harilik toomingas	0,5	17	IV	0,2	7
	108	kuldkask	0,5	23	IV	0,2	9
	109	harilik jalakas	1	31	IV	0,2	18
	110	harilik jalakas	1	17	IV	0,2	10
	111	harilik jalakas	1	30	IV	0,2	17
	112	harilik jalakas	1	38	III	1	32
	113	harilik haab	0,5	43	IV	0,2	17
	114	harilik haab	0,5	16	IV	0,2	6
	115	harilik haab	0,5	29	IV	0,2	12
	116	harilik haab			V		ei asendata
	117	harilik haab			V		ei asendata
	123	harilik toomingas	0,5	13	IV	0,2	5
	Pos 22 kokku						501
23	141	harilik vahter	1	16	IV	0,2	9
	142	harilik vahter	1	15	IV	0,2	9
	143	kuldkask	0,5	39	III	1	26
	144	harilik vahter	1	15	IV	0,2	9
	145	harilik haab	0,5	20	IV	0,2	8
	146	arukask	1	40	IV	0,2	23
	149	arukask	1	69	III	1	58
	150	harilik haab	0,5	22	III	1	15
	183	harilik haab	0,5	27	III	1	18
	184	harilik jalakas	1	16	III	1	13
	185	harilik haab	0,5	16	III	1	11
	186	harilik haab	0,5	37	III	1	25
	187	kuldkask	0,5	36	III	1	24
	188	kuldkask	0,5	23	III	1	15
	190	harilik jalakas	1	11	IV	0,2	6
	236	hall lepp	0,5	20	IV	0,2	8
	239	kuldkask	0,5	22	III	1	15
	240	kuldkask	0,5	24	IV	0,2	10
	241	harilik jalakas	1	50	IV	0,2	28
	256	palsamipappel	0,5	24	III	1	16
	258	raagremmelgas	0,5	59	IV	0,2	24
	282	harilik jalakas	1	45	III	1	38
	283	harilik vahter	1	19	IV	0,2	11
	Pos 23 kokku						419
24	294	raagremmelgas	0,5	69	IV	0,2	28

301	kuldkask	0,5	19	III	1	13
303	palsamipappel			V		ei asendata
304	kuldkask	0,5	14	IV	0,2	6
305	palsamipappel	0,5	24	IV	0,2	10
701	arukask	1	20	III	1	17
702	arukask	1	44	III	1	37
703	arukask	1	41	III	1	34
Pos 24 kokku						145
KOKKU:						2174

Planeeringus kavandatud hoone, teede ja haljasalade rajamiseks ning tehnovõrkude paigaldamiseks tuleb likvideerida 129 haljastuse objekti, millest 64 on III väärtusklassi, 56 on IV väärtusklassi ning 9 on V väärtusklassi objekti. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 2029.

Asendusistutuseks vajalik haljastuse ühikute arv täpsustakse ehitusprojekti. Haljastuse ühikud arvutada ümber istutatavate istikute arvuks Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määruse nr 2 „Raie- ja hooldusloisloa andmise kord“ järgi enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse.

Detailplaneeringu realiseerimiseks tuleb likvideerida kokku 409 objekti, millest 171 on III väärtusklassi, 212 on IV väärtusklassi ja 26 on V väärtusklassi objekti. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv kokku on 6521.

Detailplaneeringu alaga külgnevate tänavate - Narva maantee, J. Smuuli tee ja Vana-Kuuli tänava - ehitusprojektides täpsustatakse likvideeritava haljastuse maht ja asendusistutuseks vajalik haljastuse ühikute arv.

3.5 Jäätmehoolduse põhimõtted

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Tallinna jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga.

Planeeritud hoonete jäätmehooldlate asukohad on kavandatud hoonesse.

Jäätmemahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojekti.

3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala paikneb Narva maantee, Vana-Kuuli tänava, Liikuri tänava ja Juhan Smuuli tee vahelisel alal.

Piirkonnas on ühistransport korraldatud bussidega. Lähimad bussipeatused on Vana-Kuuli vastassuunalised peatused Vana-Kuuli ja Liikuri tänaval, Liikuri peatus J. Smuuli teel ning Paevälja Narva maanteel.

Detailplaneeringus on arvestatud perspektiivse taristuga ühistranspordi arenguks. Ümber planeeringuala on kavandatud mitu perspektiivset ühistranspordi peatust, mille rajamise vajadust kaalutakse ühistranspordivõrgustiku arengu käigus:

- Kavandatud on vastassuunalised bussipeatused Narva maanteel.
- Kaugemas perspektiivis on kavas rajada uus trammitee piki Narva maanteed, millega on arvestatud Narva maantee taristu, sh perspektiivsete peatuste kavandamisel.
- Kavandatud on perspektiivsed 61 meetri pikkused vastassuunalised bussipeatused J. Smuuli teel.
- Kavandatud on perspektiivne bussipeatus linna poole sõitva bussi peatumiseks Liikuri tänaval.
- Piirkonda teenindavad Vana-Kuuli bussipeatused jäävad oma kohale.

Detailplaneeringus on arvestatud varasemates planeeringutes kavandatud J. Smuuli tee lahendusega, kus tänav on planeeringuala ulatuses erinevalt olemasolevast kahe eraldiseisva haruga teest kavandatud kompaktsena. Perspektiivne kompaktne J. Smuuli tee lahendus on illustratiivne ning selle rajamise vajadust kaalutakse tänavarekonstrueerimisprojekti. Detailplaneeringuala ümbritsevate tänavate (Narva maantee, Vana-Kuuli tänav, Liikuri tänav ja J. Smuuli tee) liikluskorraldust, sh ühistransport, täpsustatakse ehitusprojekti lähtudes linna kavadest, piirkonna arengustrateegiatest ning -vajadustest.

Sõltuvalt liiklustiheduse muutumisest piirkonnas võib Liikuri ja Vana-Kuuli tänavaristmiku läbilaskevõime parandamiseks ehitada ümber ringristmikuks minimaalse raadiusega 16 m. Perspektiivse ringristmiku jaotusringi raadiusega 16 m ruumivajadus on tähistatud põhijoonisel DP-2. Ringristmiku ruumivajadus võib ulatuda krundile pos 19 kavandatud Lasnamäe elamualade üldplaneeringu järgse rohekoridori alale.

Juurdepääsuks moodustatavatele kruntidele on kavandatud tänavavõrgustik algusega J. Smuuli teelt, Liikuri tänavalt ja Vana-Kuuli tänavalt.

Normatiivsed parkimiskohad on kavandatud oma krundile (eelistatult). Parkimiskohad on planeeritud maa-alusena, pool maa-alusena (elamute soklikorrustel) ja väiksemas mahus ka maapealsena (pos 9).

Tänavate äärde on kavandatud parkimiskohad külastajate ning kullerteenust osutavate sõidukite jaoks. Parkimiskohad on avalikult kasutatavad.

Pos 13 on kavandatud eeldatavasti parkimishoone lähiala parkimistingimuste parandamiseks.

Tallinna rattastrateegia 2018-2028 kohaselt kulgevad põhivõrgu rattateed piki J. Smuuli teed ja Liikuri tänavat. Põhivõrgu jalgrattatee koridor on kantud ruumilise keskkonna analüüsi joonisele (Lisa 9.2). Liikuri tänav ääres on põhivõrgu tee valmis ehitatud ühelt poolt kuni Vana-Kuuli tänavani, teiselt poolt kuni J. Smuuli teeni. Koorti pereväljaku alal J. Smuuli tee ja Vana-Kuuli tänav vahelisel alal on rattatee katkestatud, et tagada ohutum ja rahulik liikumine pargialal. J. Smuuli tee ja Narva maantee äärde on kavandatud kahe-suunaline rattatee mõlemale poole tänavat. Ühesuunalised rattateed on ettenähtud Vana-Kuuli tänavale, Rattateed rajatakse tänavate rekonstrueerimisel. Detailplaneeringu alale on kavandatud pargiala (pos 18) läbiv diagonaalne kergliiklustee laiusega 4 meetrit kergliiklejate, sh jalgratturite ja jalakäijate ohutuks liikumiseks.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud ärihoone Planeeritud korterelamu	5005/60 116x1,3	83 151 Kokku: 235	234 (vähemalt 1/5 parkimiskohtadest peab olema varustatud elektriautode juhtmetaristuga, >47 kohta)
2	Planeeritud ärihoone Planeeritud korterelamu	1720/60 114x1,3	29 149 Kokku: 178	158 (vähemalt 1/5 parkimiskohtadest peab olema varustatud elektriautode juhtmetaristuga, >31 kohta) 158 + 9*
3	Planeeritud ärihoone Planeeritud korterelamu	1112/60 74x1,3	19 96 Kokku: 115	115 (vähemalt 1/5 parkimiskohtadest peab olema varustatud elektriautode juhtmetaristuga, >23 kohta)
4	Planeeritud ärihoone	17100/60	285	285 (vähemalt 1/5 parkimiskohtadest peab olema varustatud elektriautode juhtmetaristuga, >57 kohta) 285 + 4*
5	Planeeritud ärihoone	9950/60	166	166 (vähemalt 1/5 parkimiskohtadest peab olema varustatud elektriautode juhtmetaristuga, >33 kohta)
6	Planeeritud ärihoone	9950/60	166	230** (vähemalt 1/5 parkimiskohtadest peab olema varustatud elektriautode juhtmetaristuga, >45 kohta)
7	Planeeritud ärihoone Planeeritud korterelamu	2660/60 61x1,3	44 80 kokku: 124	91 (vähemalt 1/5 parkimiskohtadest peab olema varustatud elektriautode juhtmetaristuga, >18 kohta)
8	Planeeritud ärihoone ja/või ühiskondlik hoone	1509/60	25	0

K-Projekt
Aktsiaselts

Töö nr 18027
Tallinn, Lasnamäe LO
J. Smuuli tee 1 // Narva mnt 44 // Vana-Kuuli tn 2 ja
Vana-Kuuli tn 14 kinnistute detailplaneering

Kuupäev:
17.06.2025

28 / 69

9	Planeeritud ärihoone ja/või ühiskondlik hoone	2340/200	12	6
10	a) Planeeritud ärihoone	1285/60	21	209 (vähemalt 1/5 parkimiskohtadest peab olema varustatud elektriautode juhtmetaristuga, >41 kohta)
	Planeeritud korterelamu	144x1,3	188	
	b) Planeeritud korterelamu	161x1,3	209	209
11	a) Planeeritud ärihoone	1175/60	20	191 (vähemalt 1/5 parkimiskohtadest peab olema varustatud elektriautode juhtmetaristuga, >38 kohta)
	Planeeritud korterelamu	131x1,3	171	
	b) Planeeritud korterelamu	147x1,3	191	191
12	a) Planeeritud ärihoone	550/60	9	89 (vähemalt 1/5 parkimiskohtadest peab olema varustatud elektriautode juhtmetaristuga, >17 kohta)
	Planeeritud korterelamu	61x1,3	80	
	b) Planeeritud korterelamu	69x1,3	89	89
14	a) Planeeritud ärihoone	1080/60	18	176 (vähemalt 1/5 parkimiskohtadest peab olema varustatud elektriautode juhtmetaristuga, >35 kohta)
	Planeeritud korterelamu	121x1,3	158	
	b) Planeeritud korterelamu	135x1,3	176	176
15	a) Planeeritud ärihoone	1400/60	23	227 (vähemalt 1/5 parkimiskohtadest peab olema varustatud elektriautode juhtmetaristuga, >45 kohta)
	Planeeritud korterelamu	157x1,3	204	
	b) Planeeritud korterelamu	174x1,3	227	227
16	a) Planeeritud ärihoone	1050/60	18	171 (vähemalt 1/5 parkimiskohtadest peab olema varustatud elektriautode juhtmetaristuga, >34 kohta)
	Planeeritud korterelamu	118x1,3	153	
	b) Planeeritud korterelamu	131x1,3	171	171
Hoonestatud kruntidel kokku:			2369	2348 + 13*
13	Planeeritud ärihoone	-	-	250

	(parkimis- maja)			(vähemalt 1/5 parkimiskohtadest peab olema varustatud elektriautode juhtmetaristuga, >50 kohta)
17				13
22				12
23				22
Vana-Kuuli tänav				12
Tänavatel ja pos 13 kokku:			-	309
Planeeritud maa-alal kokku:				2657 +13*

Märkus:

* Kohad lühiajaliseks parkimiseks taksodele, kulleritele jne. Kohad ei ole krundi normatiivsete parkimiskohtade arvu sees.

** Krundil pos 6 on ettenähtud:

33 parkimiskohta krundi pos 7 normikohaste parkimiskohtade tagamiseks;
25 parkimiskohta krundi pos 8 normikohaste parkimiskohtade tagamiseks;
6 parkimiskohta krundi pos 9 normikohaste parkimiskohtades tagamiseks.

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 vastuvõetud otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Detailplaneeringu ala asub vahevööndis.

Hoonete püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud vähemalt 10 parkimiskohta, tuleb arvestada ehitusseadustiku § 65¹ sisalduva nõudega elektriautode laadimistaristu paigaldamiseks.

Teede, sh kergliiklusteede, asukohta ning lahendust võib ehitusprojektis muuta.

Vajalik parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektis vastavalt hetkel kehtivale normatiivile.

Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. Arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Äriruumid	$5005/100=50$	166	166
	Korterid	1 per korter= 116		
2	Äriruumid	$1720/100=17$	131	131
	Korterid	1 per korter=114		
3	Äriruumid	$1112/100=11$	85	85
	Korterid	1 per korter=74		
4	Äriruumid	$17100/100=171$	171	171
5	Äriruumid	$9950/100=100$	100	100
6	Äriruumid	$9950/100=100$	100	100
7	Äriruumid	$2660/100=26$	87	87
	Korterid	1 per korter= 61		
8	Äriruumid/Ühiskondlik hoone (noortemaja)*	$1509/100=15$	15	15
9	Äriruumid/Ühiskondlik hoone (lasteaed/ - hoid)*	$2340/100=23$	23	23
10	Äriruumid	$1284/100=12,8$	174	174
	Korterid	1 per korter= 161		
11	Äriruumid	$1174/100=11,74$	159	159
	Korterid	1 per korter= 147		
12	Äriruumid	$550/100=5$	74	74
	Korterid	1 per korter= 69		
14	Äriruumid	$1080/100=10$	145	145
	Korterid	1 per korter= 135		
15	Äriruumid	$1400/100=14$	188	188
	Korterid	1 per korter= 174		
16	Äriruumid	$1050/100=10$	141	141
	Korterid	1 per korter= 131		
Planeeritud maa-alal kokku:			1759	1759

Märkus:

* Ostukeskuste ja teiste spetsiifiliste funktsioonide ning kasutusega hoonete (nt kaubanduskeskused, lasteaed) jalgrataste parkimiskohtade normatiivid lepitakse eraldi kokku linnaplaneerimise ameti ja kinnisvaraarendaja või –omanikuga koostöös. Sobiv parkimiskohtade arv tuleb välja selgitada külastajate hulgast, asukohast ning hoone funktsioonist ja kasutusspetsiifikast lähtuvalt. Vt Tallinna rattastrateegia 2018-2028 peatükk 8.2 Parkimismid.

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse määramisel on arvestatud Tallinna rattastrateegia 2018-2028 soovitusi.

Rattastrateegia kohaselt on lubatud esialgu alale planeerida vähem jalgratta parkimiskohti ning jätta võimalus vajadusel kohti juurde luua. Jalgrataste parkimiseks on kortermajade sissepääsude vahetusse lähedusse planeeritud rattaparkimise kohad hoonete I korrusel, keldris või välistes rattamajades arvestades 1 koht korteri kohta. Ärihoonete ette tuleb projekteerida jalgrataste parkimiskohad vahetult juurdepääsude lähedusse. Parkimiskorruste projekteerimisel tuleb arvestada võimalusega, et jalgrattakasutus suureneb aja jooksul ning peab olema võimalus jalgrattakohti vajaduse suurenedes rohkem rajada. Täpsed rattahoidmise kohad tänavatasapinnal määratakse ehitusprojektis.

3.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeritava ala ruumilise arengu põhimõtted (A. Alver, OÜ Alver Arhitektid):

Üheks olulisemaks planeerimise aspektiks on kogu käsitletava ala linnaruumiline kvaliteet, mis väljendub hoonetevahelistes ruumilistes suhetes, tühjuse ja tiheduse tasakaalus ja mitmekesisuses, erinevates ruumilistes olukordades, mis ei lase tekkida nii tavapärasel igavusel.

Kavandatud hoonestusega on püütud saavutada suuremat, kohati kesklinliku tihedust ja ruumilist nidusust, mis loob inimliku, linnalise konteksti. Lasnamäe vajab oma jalakäijasobralikku tänavastikku, mis oleks kutsuv ja valge ka pimedatel aastaaegadel.

Et liikumistrajektoorid oleksid ümbritsevate tänavate ja infrastruktuuriga seotud võimalikult sujuvalt, läbivad ala ühendusteel, mis jõuavad välja ümbritsevate ristmikeni.

Kvartali suurus ja hoonestuse paiknemine võimaldab jätta kvartali keskosa autovabaks pargialaks, mis muudab kogu kvartali oluliselt laste- ja vanurisõbralikumaks.

Avaliku ruumi moodustab planeeringuala ümber praegu tänavavõrk. Kavandatud on täiendavad ühistranspordi peatused Narva maanteele ja J. Smuuli teele ning perspektiivsed bussipeatused Vana-Kuuli ja Liikuri tänavale. Kõnni- ja rattateed on kavandatud mõlemale poole Narva maanteed, Vana-Kuuli tänavat ning J. Smuuli teed. Liikuri tänaval on planeeritud kergliiklustee ainult planeeringuala poolsele küljele. Tänavate ääres säilitatakse võimalikult suures ulatuses olemasolev haljastus ning kavandatud on täiendava kõrg- ja madalhaljastuse rajamist.

Moodustatavatele kruntidele juurdepääsu tagamiseks on kavandatud avalikult kasutatav tänavavõrk. Tänavate äärde on kavandatud kõnniteed ning tänavahaljastus.

Kvaliteetse avaliku ruumi osakaalu suurendavad Liikuri tänava äärde kavandatud haljasala koos kergliiklusteedega ning kvartali keskossa kavandatud avalik pargiala, mis on avatud nii piirkonna elanikele ja töötajatele, kui ka naabruskonnale. Haljasalad määratakse avalikult kasutatavaks. Avalikule pargile (pos 18) juurdepääsu tagamiseks määratakse eramaadele (krundid pos 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 16, 17 ja 22) isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks.

Avalik park jagatakse tegevuspõhiselt erinevateks tsoonideks, et erinevatel inimestel oleks võimalikult hea olla. Parki on planeeritud mängu, spordi, puhkamise ja õppimisega seotud tegevusi.

Kruntidele pos 14, 15 ja 16 on kavandatud katusele rajatud haljastusega poolprivaatsed hoovialad elanike teenindamiseks.

Piirdeaedu ei ole kavandatud, v.a lastehoid, algkool, vanadekodu, lemmikloomade plats vms muu funktsiooniga hooned, mis vajavad piirdeaeda piiramiseks.

4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Haljastuse täpne paiknemine ning istutamiseks kasutatavad meetmed tehnovõrkude läheduses täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus, kui on paika pandud täpsed tehnovõrkude asukohad.

4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti Standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti Standard EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti Standard EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti Standard EVS 812-8:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 8. Kõrghoonete tuleohutus
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 28.10.2021 tehnilistele tingimustele nr PR/2146474-3.

4.1.1 Veevarustus

Planeeritud veevarustus

Planeeringuala olmevee- ja sisetulekustutusvee vajadus tagatakse J. Smuuli tee, Narva maantee ja Vana-Kuuli tänava De225 mm veetorustikest. Piirkonnas on tagatud normaalolukorras 370 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Olemasolev planeeritud ala läbiv veetorustik DN100 likvideeritakse hargnemisel Vana-Kuuli tänava De225 torustikust. J. Smuuli tee T11 kinnistu veetoru on kavandatud ümber ühendada olemasoleva J. Smuuli tee De225 veetorustikuga. Vana-Kuuli tn 14 kinnistul kasutusest väljajääv veetoru on ette nähtud likvideerida.

Alale on planeeritud uus veeringistus De225 mm J. Smuuli tee ja Vana-Kuuli tänava veetorustiku vahel.

Samas on planeeritud ühendada veetorustikud kruntide pos 17 ja 23 vahel, et tagada välise tulekustutuse veevajadust kruntidele pos 7, 1, 16, 15 ja 14. Ringistava toru läbimõõt on De160 mm.

Narva maanteele planeeritud haljasala alla jääv veetoru De225 likvideeritakse ja uus veetoru De225 paigutatakse kergliiklustee alla. Olemasolevad hüdrandid tõstetakse ringi ja ühendatakse planeeritud veetoruga.

Planeeritud ala tarbevee arvutusvooluhulk on $Q = 18 \text{ l/s}$ ehk $592 \text{ m}^3/\text{d}$

- Krunt pos 1 – dubleeritud De160mm veeühendus Narva maantee De225 mm veetorustikust
 - olmevesi 2,6 l/s
 - ehitisesisene tuletõrjevesi 35 l/s

- Krunt pos 2 – dubleeritud De160 mm veeühendus Narva maantee De225 mm veetorustikust
 - Olmevesi 3,6 l/s
 - Ehitisesisene tuletõrjevesi 35 l/s
- Krunt pos 3 – dubleeritud De160 mm veeühendus Narva maantee De225 mm veetorustikust
 - Olmevesi 2,8 l/s
 - Ehitisesisene tuletõrjevesi 35 l/s
- Krunt pos 4 – dubleeritud De160 mm veeühendus Narva maantee De225 mm veetorustikust
 - Olmevesi 3,8 l/s
 - Ehitisesisene tuletõrjevesi 35 l/s
- Krunt pos 5 – dubleeritud De160 mm veeühendus J. Smuuli tee De225 mm veetorustikust
 - Olmevesi 2,9 l/s
 - Ehitisesisene tuletõrjevesi 35 l/s
- Krunt pos 6 – dubleeritud De160 mm veeühendus J. Smuuli tee De225 mm veetorustikust
 - Olmevesi 3,4 l/s
 - Ehitisesisene tuletõrjevesi 35 l/s
- Krunt pos 7 – De63 mm veeühendus kvartalisisesest De160 mm veetorustikust
 - Olmevesi 2,6 l/s
- Krunt pos 8 – De50 mm veeühendus kvartalisisesest De225 mm veetorustikust
 - Olmevesi 0,6 l/s
- Krunt pos 9 – De63 mm veeühendus kvartalisisesest De225 mm veetorustikust
 - Olmevesi 2,6 l/s
- paKruunt pos 10 – De63 mm veeühendus kvartalisisesest De225 mm veetorustikust
 - Olmevesi 2,3 l/s
- Krunt pos 11 – De63 mm veeühendus kvartalisisesest De225 mm veetorustikust
 - Olmevesi 2,5 l/s
- Krunt pos 12 – De63 mm veeühendus kvartalisisesest De225 mm veetorustikust
 - Olmevesi 1,8 l/s
- Krunt pos 13 – De32 mm veeühendus kvartalisisesest De225 mm veetorustikust
 - Olmevesi 0,4 l/s
- Krunt pos 14 – De63 mm veeühendus kvartalisisesest De225 mm veetorustikust
 - Olmevesi 2,6 l/s
- Krunt pos 15 – De63 mm veeühendus kvartalisisesest De160 mm veetorustikust
 - Olmevesi 2,9 l/s
- Krunt pos 16 – De63 mm veeühendus kvartalisisesest De160 mm veetorustikust
 - Olmevesi 2,4 l/s

Kinnistute vooluhulgad ja veeühenduse läbimõõdud täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

J. Smuuli tee ja Narva maantee äärsete kruntide liitumispunktid paiknevad tarnetorul vahetult peale hargnemist tänavatorustikust tänava maa-alal.

Kvartalisisesete kruntide liitumispunktid asuvad 2,5 – 4 m kaugusel krundi piirist tänavamaa-alal.

4.1.2 Tuletõrjeveevarustus

Planeeritud ala välistulekustutusvee vajadus on 20 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse olemasolevatest ja planeeritud tuletõrjehüdrantidest, mis paiknevad Vana-Kuuli tänaval, Narva maanteel, J. Smuuli teel ja planeeritud kvartalisisestel tänavatel.

4.1.3 Kanalisatsioon

ConArte OÜ töös nr DP-204 "Narva mnt 129 ja 129b kinnistute ja lähiala detailplaneering" on varem planeeritud J. Smuuli tee ja Narva maanteele De400 mm reovee kanalisatsiooni torustik ning Narva maanteele De800 mm sademevee kanalisatsiooni torustik.

AKTSIASELTSile TALLINNA VESI kuuluvad De250 mm reovee ja De560 mm sademevee kanalisatsiooni torustikud, mis asuvad Vana-Kuuli ja Liikuri tänaval ning d2450 mm reovee ja d2560 mm sademevee kollektorid.

Planeeritud reovee kanalisatsioon

Planeeritud ala reovee eelvooluks on d2450 mm reoveekollektor, mis paikneb krundi pos 21 lähedal, J. Smuuli teel.

Kruntide pos 4, 5, 6 ja 8 reoveed suunakse eelvoolu varem planeeritud (ConArte OÜ töö nr DP-204) De400 mm reovee kanalisatsioonitorustiku kaudu.

Ülejäänud kruntide reoveed kogutakse kokku kvartalisiseste De200 mm torustike abil. Ühendus eelvooluga teostada olemasolevas kaevus K1-20. Ühenduskaev koos kollektori ühendustoruga tuleb rekonstrueerida. De600 mm reoveetoru tuleb alla lasta. Täpne lahendus antakse järgmises projekteerimise staadiumis.

Igale krundile on ette nähtud oma De160 mm reovee kanalisatsiooni toru liitumispunktiga 1 - 4 m kaugusel krundi piirist väljaspool tänavamaa-alal. Krundi pos 5 liitumispunkt paikneb kaevus J. Smuuli tee torustikul.

Planeeritud ala reovee kanalisatsiooni arvutusaravool kokku on $Q=35,3 \text{ l/s}$ ehk $592 \text{ m}^3/\text{d}$.

• Krunt pos 1	5,0 l/s
• Krunt pos 2	7,2 l/s
• Krunt pos 3	5,6 l/s
• Krunt pos 4	7,6 l/s
• Krunt pos 5	5,8 l/s
• Krunt pos 6	6,8 l/s
• Krunt pos 7	5,2 l/s
• Krunt pos 8	1,2 l/s
• Krunt pos 9	5,4 l/s
• Krunt pos 10	4,6 l/s
• Krunt pos 11	5,0 l/s
• Krunt pos 12	3,6 l/s
• Krunt pos 13	1 l/s
• Krunt pos 14	5,2 l/s
• Krunt pos 15	5,8 l/s
• Krunt pos 16	5,0 l/s

Hoonesisese parkla põrandalt kogutav vesi tuleb puhastada lokaalselt (õlipüüdja+ liivapüüdja) ja juhtida reovee ühiskanalisatsiooni.

Reovee vooluhulkade kontroll

ConArte OÜ töös nr DP-204 on varem planeeritud De400 mm reoveekanalisatsioonitorustik.

Arvutuslikud vooluhulgad:

Narva mnt 129 ja 129b kinnistute ja lähiala detailplaneering	600 m ³ /ööp, 75 l/s
J. Smuuli tee 1 // Narva mnt 44 // Vana-Kuuli tn 2 ja Vana-Kuuli tn 14 kinnistute detailplaneering (krundid 4, 5, 6,8)	139 m ³ /ööp, 21 l/s
Kokku	96 l/s

Toru läbimõõduga De400 ja languga 0,005 laseb läbi 100,9 L/s (suhteline toru täide $h/d = 0,7$).

Järgmises projektistaadiumis täpsustatakse piirkonna kanaliseeritav reoveekogus ja vajadusel tuleb varem planeeritud toru läbimõõtu suurendada.

Planeeritud sademevee kanalisatsioon

Planeeritud ala sademevee eelvooludeks on d2560 mm sademevee kollektor Liikuri tänaval.

Planeeritavate kinnistute sademeveed juhitakse kvartalisisesse De400 mm torustiku kaudu olemasolevasse šahti (K2-33), mis paikneb krundil pos 21.

Kõik liitumispunktid paiknevad 1-4 m kaugusel krundi piirist tänavamaa-alal või ühiskondlikul maa-alal.

Planeeringualale on planeeritud kvartalisisene De200-400 mm sademevee torustik.

Sademevee äravoolu reguleerimine

Planeeringualalt ärajuhitav sademevee vooluhulk tuleb ühtlustada planeeringuala piires.

Kruntide pos 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 16 sademeveed juhitakse pos 18 kinnistule planeeritud tiiki.

Kruntide pos 11, 12, 13 sademeveed ühtlustatakse planeeritud tiigis krundil pos 20.

Kruntide pos 4, 5 ja 6 sademeveed ühtlustatakse igal kinnistul eraldi mahutitega. Äravool sademevee kanalisatsioonitorusse on igalt kinnistult 10 l/s.

Arvutuslik sademevee vooluhulk

Planeeringualalt kollektorisse kanaliseeritav arvutuslik sademevee vooluhulk kokku $q=348.2$ L/s.

Planeeritud ala sademe vooluhulk $q=1238,2$ L/s, mis tuleb ühtlustada planeeringuala piires.

Arvutustel on kasutatud arvutusvihma korduvust $p=5$ ja intensiivsust $q=266,4$ L/sek.

- Pos 1 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:
 - katuse pindala on 2448m^2 $Q=65,2$ l/s
 - kõvakate pindala on 642m^2 $Q=13,7$ l/s
 - haljaskatus (10-25 cm) on 1994m^2 $Q=15,9$ l/s
 - muru pindala on 783m^2 $Q=3,9$ l/s
 - Kokku $Q=98,7$ l/s

Lubatud ära juhtida sademevee süsteemi $Q=10$ l/s
Akumuleeritakse tiigis (pos 18) $Q=88,7$ l/s
Akumuleerimismaht 58m^3
- Pos 2 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:
 - katuse pindala on 1829m^2 $Q=48,7$ l/s
 - kõvakate pindala on 2399m^2 $Q=51,1$ l/s
 - muru pindala on 170m^2 $Q=0,7$ l/s
 - haljaskatus (10-25 cm) on 1062m^2 $Q=11,3$ l/s
 - Kokku $Q=111,9$ l/s

Lubatud ära juhtida sademevee süsteemi $Q=10$ l/s
Akumuleeritakse tiigis (pos 18) $Q=101,9$ l/s
Akumuleerimismaht 69m^3
- Pos 3 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:
 - katuse pindala on 1024m^2 $Q=27,3$ l/s
 - kõvakate pindala on 1880m^2 $Q=40,1$ l/s
 - muru pindala on 78m^2 $Q=0,4$ l/s
 - haljaskatus (10-25 cm) on 1171m^2 $Q=12,5$ l/s
 - Kokku $Q=80,2$ l/s

Lubatud ära juhtida sademevee süsteemi $Q=10$ l/s
Akumuleeritakse tiigis (pos 18) $Q=70,2$ l/s
Akumuleerimismaht 44m^3
- Pos 4 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:
 - katuse pindala on 2601m^2 $Q=69,3$ l/s
 - kõvakate pindala on 3534m^2 $Q=75,3$ l/s
 - muru pindala on 234m^2 $Q=1,2$ l/s
 - haljaskatus (10-25 cm) on 380m^2 $Q=4$ l/s
 - Kokku $Q=149,9$ l/s

Lubatud ära juhtida sademevee süsteemi $Q=10$ l/s
Akumuleeritakse krundil $Q=139,9$ l/s
Planeeritud mahuti sademevee akumuleerimiseks 100m^3
- Pos 5 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:
 - katuse pindala on 2685m^2 $Q=71,5$ l/s
 - kõvakate pindala on 416m^2 $Q=8,9$ l/s
 - haljaskatus (10-25 cm) on 378m^2 $Q=4$ l/s
 - Kokku $Q=84,4$ l/s

Lubatud ära juhtida sademevee süsteemi $Q=10$ l/s
Akumuleeritakse krundil $Q=74,4$ l/s

Planeeritud mahuti sademevee akumulereimiseks	48 m ³
<ul style="list-style-type: none"> Pos 6 arvutuslikud sademevee vooluhulgad: <ul style="list-style-type: none"> katuse pindala on 4093m² kõvakate pindala on 447 m² murupindala on 82 m² Kokku 	Q=109 l/s Q=9,5 l/s Q=0,4 l/s Q=119 l/s
Lubatud ära juhtida sademevee süsteemi	Q= 10 l/s
Akumuleeritakse krundil	Q= 109 l/s
Planeeritud mahuti sademevee akumulereimiseks	74 m ³
<ul style="list-style-type: none"> Pos 7 arvutuslikud sademevee vooluhulgad: <ul style="list-style-type: none"> katuse pindala on 2741m² kõvakate pindala on 1574 m² murupindala on 363 m² Kokku 	Q=73 l/s Q=33,5 l/s Q=1,7 l/s Q=108,2 l/s
Lubatud ära juhtida sademevee süsteemi	Q= 10 l/s
Akumuleeritakse tiigis (pos 18)	Q= 96,6 l/s
Akumuleerimismaht	64 m ³
<ul style="list-style-type: none"> Pos 8 arvutuslikud sademevee vooluhulgad: <ul style="list-style-type: none"> katuse pindala on 931m² kõvakate pindala on 392 m² murupindala on 216 m² Kokku 	Q=24,8 l/s Q=8,4 l/s Q=1,2 l/s Q=34,3 l/s
Lubatud ära juhtida sademevee süsteemi	Q= 10 l/s
Akumuleeritakse tiigis (pos 18)	Q= 24,3 l/s
Akumuleerimismaht	15 m ³
<ul style="list-style-type: none"> Pos 9 arvutuslikud sademevee vooluhulgad: <ul style="list-style-type: none"> katuse pindala on 1170 m² kõvakate pindala on 1037 m² murupindala on 1681 m² Kokku 	Q=31,2 l/s Q=22,1 l/s Q=9 l/s Q=62,2 l/s
Lubatud ära juhtida sademevee süsteemi	Q= 10 l/s
Akumuleeritakse tiigis (pos 18)	Q= 52,2 l/s
Akumuleerimismaht	32 m ³
<ul style="list-style-type: none"> Pos 10 arvutuslikud sademevee vooluhulgad: <ul style="list-style-type: none"> katuse pindala on 2438 m² murupindala on 694 m² haljaskatus (10-25 cm) on 2654 m² Kokku 	Q=65 l/s Q=3,7 l/s Q=28,3 l/s Q=108 l/s
Lubatud ära juhtida sademevee süsteemi	Q= 10 l/s
Akumuleeritakse tiigis (pos 18)	Q= 98 l/s
Akumuleerimismaht	65 m ³
<ul style="list-style-type: none"> Pos 11 arvutuslikud sademevee vooluhulgad: <ul style="list-style-type: none"> katuse pindala on 1427 m² murupindala on 152 m² haljaskatus (10-25 cm) on 1831 m² Kokku 	Q=38 l/s Q=2,2 l/s Q=19,5 l/s Q=59,7 l/s

- | | |
|--|---|
| Lubatud ära juhtida sademevee süsteemi
Akumuleeritakse tiigis (kinnistul pos 20)
Akumuleerimismaht | Q= 10 l/s
Q= 49,7 l/s
30 m ³ |
| • Pos 12 arvutuslikud sademevee vooluhulgad: | |
| • katuse pindala on 930 m ² | Q=24,7 l/s |
| • muru pindala on 19 m ² | Q=0,3 l/s |
| • haljaskatus (10-25 cm) on 1186 m ² | Q=8,9 l/s |
| Kokku | Q=36,4 l/s |
| Lubatud ära juhtida sademevee süsteemi
Akumuleeritakse tiigis (kinnistul pos 20)
Akumuleerimismaht | Q= 10 l/s
Q= 26,4 l/s
16 m ³ |
| • Pos 13 arvutuslikud sademevee vooluhulgad: | |
| • katuse pindala on 1908 m ² | Q=53,8 l/s |
| • muru pindala on 237 m ² | Q=1,3 l/s |
| Kokku | Q=55.1 l/s |
| Lubatud ära juhtida sademevee süsteemi
Akumuleeritakse tiigis (kinnistul pos 20)
Akumuleerimismaht | Q= 10 l/s
Q= 44,4 l/s
27 m ³ |
| • Pos 14 arvutuslikud sademevee vooluhulgad: | |
| • katuse pindala on 2097 m ² | Q=57,4 l/s |
| • kõvakate pindala on 176 m ² | Q=3,8 l/s |
| • muru pindala on 193 m ² | Q=1,3 l/s |
| • haljaskatus (10-25 cm) on 2718 m ² | Q=28,3 l/s |
| Kokku | Q=90,8 l/s |
| Lubatud ära juhtida sademevee süsteemi
Akumuleeritakse tiigis (pos 18)
Akumuleerimismaht | Q= 10 l/s
Q= 80,8 l/s
52 m ³ |
| • Pos 15 arvutuslikud sademevee vooluhulgad: | |
| • katuse pindala on 2424 m ² | Q=64,4 l/s |
| • kõvakate pindala on 583 m ² | Q=12,4 l/s |
| • muru pindala on 16 m ² | Q=1,7 l/s |
| • haljaskatus (10-25 cm) on 2735 m ² | Q=28,1 l/s |
| Kokku | Q=106,8 l/s |
| Lubatud ära juhtida sademevee süsteemi
Akumuleeritakse tiigis (pos 18)
Akumuleerimismaht | Q= 10 l/s
Q= 96,8 l/s
65 m ³ |
| • Pos 16 arvutuslikud sademevee vooluhulgad: | |
| • katuse pindala on 2754 m ² | Q=64,3 l/s |
| • kõvakate pindala on 194 m ² | Q=9,1 l/s |
| • haljaskatus (10-25 cm) on 2117 m ² | Q=21,4 l/s |
| Kokku | Q=94,8 l/s |
| Lubatud ära juhtida sademevee süsteemi
Akumuleeritakse tiigis (pos 18)
Akumuleerimismaht | Q= 10 l/s
Q= 84,9 l/s
55 m ³ |
| • Pos 17 arvutuslikud sademevee vooluhulgad: | |
| • kõvakate pindala on 2060 m ² | Q=43,9 l/s |

Lubatud ära juhtida sademevee süsteemi	Q= 43,9 l/s
• Pos 18 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:	
• kõvakate pindala on 201 m ²	Q=4,3 l/s
• muru pindala on 19941 m ²	Q=106,3 l/s
Kokku	Q=110,5 l/s
Immutatakse krundil	Q= 110,5 l/s
• Pos 19 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:	
• muru pindala on 3863 m ²	Q=20,6 l/s
Immutatakse krundil	Q= 20,6 l/s
• Pos 20 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:	
• muru pindala on 8905 m ²	Q=47,4 l/s
Immutatakse krundil	Q= 47,4 l/s
• Pos 21 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:	
• muru pindala on 2123 m ²	Q=11,3 l/s
Immutatakse krundil	Q= 11,3 l/s
• Pos 22 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:	
• muru pindala on 772 m ²	Q=4,6 l/s
• kõvakate 2095m ²	Q=59,9 l/s
Lubatud ära juhtida sademevee süsteemi	Q= 64,5 l/s
• Pos 23 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:	
• muru pindala on 726 m ²	Q=3,1 l/s
• kõvakate pindala on 3599 m ²	Q=64,2 l/s
Kokku	Q=67,3 l/s
Lubatud ära juhtida sademevee süsteemi	Q= 67,3 l/s
• Pos 24 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:	
• muru pindala on 771 m ²	Q=3,2 l/s
• kõvakate pindala on 370 m ²	Q=2,8 l/s
Kokku	Q=6,0 l/s
Lubatud ära juhtida sademevee süsteemi	Q=6,0 l/s
• Pos 25 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:	
• muru pindala on 566m ²	Q=3,0 l/s
Kokku	Q=3,0 l/s
Immutatakse krundil	Q= 3,0 l/s
• Pos 26 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:	
• kõvakate pindala on 1224m ²	Q=21,8 l/s
Kokku	Q=21,8 l/s
Lubatud ära juhtida sademevee süsteemi	Q= 21,8 l/s

Pos 18 planeeritud tiiki juhitud sademevee vooluhulk on Q=920 l/s, tiigist sademeveekanaliseerimise juhitud vooluhulk Q=59 l/s, kui väljavoolutoru on De315 languga i=0.003. Vajalik tiigi maht V=770 m³. Tiigi sügavus madalamas punktis

$h \sim 2.50$ m maapinnast. Tiikide kogumaht $V \sim 5000 \text{ m}^3$. Tiigi kriitilise täitumise piir on abs kõrgusel ca 41.10 m. Krundi pos 9 juures kavandatud tiigi võimalik üleujutusala on kogu tiigi lähiümbrus (abs kõrgusel ca 41.60 m) ning täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Võimaliku üleujutusala arvestada pargiala ehitusprojekti tiikide asukohtade täpsustamisel.

Pos 20 planeeritav tiigi juhitud sademevee vooluhulk $Q = 164 \text{ l/s}$, tiigist sademevee kanalisatsiooni juhitud vooluhulk $Q = 30 \text{ l/s}$, kui väljavoolutoru on De250 ja lang 0.003. Vajalik tiigi maht 85 m^3 . Tiigi kogumaht $V \sim 1000 \text{ m}^3$. Tiigi sügavus madalamas punktis $h \sim 2.50$ m maapinnast. Tiigi kriitilise täitumise piir on abs kõrgusel 39.55 m. Tiigil üleujutusala ei teki.

4.1.4 Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

(Olemasolevast trassist kuni liitumispunkti)

Veevarustus

PE plasttoru De225mm PN10 (ringistav toru)	740 m
PE plasttoru De160mm PN10 (ringistav toru)	390 m
PE plasttoru De63-225mm PN10 (ühendused)	118 m
Likvideeritud torud	611 m

Kanalisatsioon

Reoveekanaliseatsioon

PP või PE plasttoru De600mm SN8	4 m
PP või PE plasttoru De400mm SN8	136 m
PP või PE plasttoru De160mm SN8	430 m
PP või PE plasttoru De200mm SN8	691 m
Šahtkaevu rekonstrueerimine (K1-20) koos kanalisatsiooni ühendusega	1 kompl

Sademeveekanaliseatsioon

PP või PE plasttoru 400 mm SN8	695 m
PP või PE plasttoru De315 mm SN8	450 m
PP või PE plasttoru De200 mm SN8	185 m
PP või PE plasttoru De250 mm SN8	114 m
PP või PE plasttoru De919 mm SN8 (tiigi veetoide)	20 m
PP või PE plasttoru De630 mm SN8 (tiigi veetoide)	68 m
PP või PE plasttoru De500 mm SN8 (tiigi veetoide)	190 m
PP või PE plasttoru De400 mm SN8 (tiigi veetoide)	210 m
PP või PE plasttoru De315 mm SN8 (tiigi veetoide)	41 m

4.2 Elektrivarustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 12.02.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 489561.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)				Planeeritud liitumine
		Planeeritud alajaama nr 1 baasil	Planeeritud alajaama nr 2 baasil	Planeeritud alajaama nr 3 baasil	Planeeritud alajaama nr 4 baasil	
1	Ärihoone-korterelamu		600 /500+500			Liitumiskilp kinnistu piiril
2	Ärihoone-korterelamu				350 /315+315	Alajaama 0.4kV seade
3	Ärihoone-korterelamu				300 /250+250	
4	Ärihoone-korterelamu				1100/1000+1000	
5	Ärihoone-korterelamu			650/630+630		
6	Ärihoone-korterelamu			600 /500+500		
7	Ärihoone-korterelamu		350 /315+315			Liitumiskilp kinnistu piiril
8	Ärihoone			60/100		
9	Ärihoone			70/125		
10	Ärihoone-korterelamu	400 /400+400				
11	Ärihoone-korterelamu	350 /315+315				
12	Ärihoone-korterelamu	250 /400				
13	Parkla	400 /400+400				
14	Ärihoone-korterelamu	450 /400+400				
15	Ärihoone-korterelamu		500 /500+500			
16	Ärihoone-korterelamu		400 /400+400			
-	Tänavavalgustus		20 /40			
Planeeritud ala tarbijad kokku alajaamade kaupa (koos eriaegsusega)		1500 /2500	1800 /2900	1300 /2100	1600 /2700	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		6000 /10000				

Detailplaneeringu ala tarbijate elektrivarustus on ette nähtud ühe uue 10/0.4 kV komplektalajaama baasil ja kolme uue hoonesisese alajaama baasil (10/0.4 kV trafod kuni 2x1600 kVA).

Planeeritud alajaamade 10 kV elektrivarustus on ettenähtud 10 kV maakaabelliiniga perspektiivsest piirkonnaalajaamast J. Smuuli tee 12 ja J. Smuuli tee 8 piiri juurest.

Hoonesisese alajaama seadmete ruumid peavad vastama ELV nõuetele P387 (Nõuded alajaamaruumile ehitises, ver. 1) ja need tuleb üle anda Elektrilevi OÜ-le tasuta kasutamise/teenindamise õigusega. Alajaama trafo- ja jaotlaruumide uksed peavad avanema tänavale või parkla korrusele ning alajaama ruumide kohal järgmisel korrusel ei tohi paikneda eluruume.

Planeeritud alajaamadeni peab olema tagatud vaba juurdepääs, sh ka raske veo- ja töstetehnikaga tagamaks võimalust teostada alajaama seadmete hooldustöid ning vajadusel ka seadmete vahetust.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Objektide elektrivarustuseks kinnistute piiridele on ette nähtud 0.4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Elektrikilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojektides (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine (ka 10/0.4 kV alajaama projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Planeeritud ala keskpinge liitumiseks on väljastatud Elektrilevi OÜ 29.06.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 414550. Detailplaneeringu ala madal- või keskpinge liitumise otstarbekus täpsustub ehitusprojektis.

4.3 Tänavavalgustus

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustite värvsustemperatuur peab olema 3000 K, ülekäiguradadel peab olema minimaalselt 5000 K. Tänavavalgustite kaitseaste peab olema vähemalt IP66, vandaalikindlus vastavalt valgusti paigalduskõrgusele: 6 meetrit ja kõrgem - IK07 ja kuni 6 meetrit - IK08.

Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

4.4 Sidevarustus

Detailplaneeringu ala sidevarustuse planeerimisel on aluseks 25.02.2025 Telia Eesti ASi telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39485260.

Planeeritud hoonete sidevarustus on ette nähtud lähtuvana Narva maantee, Vana-Kuuli tänav ja J. Smuuli tee ääres paiknevast kaablikanaliseerimisest.

Uus sidekanaliseerimine ehitatakse plasttorudest 100 mm läbimõõduga, igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanaliseerimise sisestus. Sidekanaliseerimise hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1.0 m, väljaspool sõiduteed 0.7 m maapinnast.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Telia Eesti ASi siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia Eesti ASi poolt väljastatud tööloa alusel.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016.a. määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“;
- Telia Eesti ASi dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöodele“;
- Telia Eesti ASi dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
- Telia Eesti ASi dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

4.5 Soojusvarustus

Planeeritud krundi soojusvarustuse lahenduse aluseks on ASi Utilitas Tallinn 03.02.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 25TT-11421.

Moodustavad krundid kavandatakse liita kaugkütte võrguga. Igale krundile on planeeritud kaugkütte liitumispunkt krundipiirile.

Ühendatav soojuskoormus on 14,72 MW, soojuskoormust täpsustada ehitusprojekti.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on ühenduskoht kaugküttevõrguga planeeritud tehniliselt võimalikus kohas, Vana-Kuuli tänaval paikneval eelisooleeritud soojustorustikul DN350...DN300 mm hargnemissõlme I25-6-3 ja Narva maantee vahel. Ühenduspunktides on planeeritud ehitada uued hargnemissõlmed.

Olemasolev soojuse jaotustorustik, millega on ette nähtud liituda, paikneb Vana-Kuuli tänaval, planeeringuudala piirilt ca 1..2 meetri kaugusel. Olemasolev soojustorustik on ehitatud eelisooleeritud terastorudest läbimõõduga DN300 mm ja DN350 mm.

Uus soojustorustik on kavandatud maa-alusena eelisooleeritud terastorudest, mille arvestuslik eluiga on 30 aastat. Torustikus tekkivate pingete vähendamiseks on ette nähtud U- ja Z-kujulised kompensatoorid, täpsemalt lahendada ehitusprojekti.

Planeeritud hoonete soojusvarustus on ette nähtud lahendada sõltumatu soojuskoormuse ühendusskeemiga.

Soojuskandja parameetrid:

- Maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6 MPa;
- Maksimaalne temperatuur - 130°C.

Ehitusprojekti koostamisel peab arvestama, et soojustorustiku primaarkontuuri osa peab olema terasest P235, vastavalt EN-10216-2, EN-10217-2 ja EN-102217-5 normidele. Kasutatavate torude ja toruelementide (põlved, hargnemised, üleminekud jms) seinapaksus ei tohi olla väiksem Eesti Standardis EVS-EN 253 määratust. Materjali valikul peab arvesse võtta, et uus soojustorustik on kavandatud lekke otsimissüsteemi kontrolltraatidega eelisooleeritud terasest torumaterjalist (vastavalt Eesti Standardile EVS-EN 253, 448, 488 ja 489).

4.6 Jahutusvarustus

Tsentraalset jahutusvõrku piirkonnas ei ole.

Jahutust on võimalik lahendada lokaalse jahutusjaama baasil vastavalt ASi Utilitas Tallinn 21.03.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 25TT-11577, mis võib kuuluda kaugjahutuse süsteemi koosseisu.

Planeeritud hoonete jahutust on võimalik lahendada ka lokaalsete tehnosüsteemidena või passiivsete lahendustega, nt varjestus, sobiv klaasivalik, ventileerimine öisel ajal, katusehaljastus.

Jahutuse lahendus peab olema kooskõlas Euroopa Liidu direktiivides, Eesti Vabariigi energiamajanduse arengukavas ja Tallinn 2035 arengustrateegias kirjeldatud põhimõtete ja nõuetega.

4.7 Alternatiivsed energiaallikad

Lisaks tavapärastele energiaallikatele on võimalik soojuse ja elektri tootmiseks kasutada alternatiivseid energiaallikaid.

Uute hoonete lokaalseks elektrivarustuseks ja/või tootmiseks on võimalik kasutada päikesepaneele. Tiheasustusalal on võimalik paneele integreerida nii hoonestusega kui ka paigaldada eraldiseisvana. Mõlema lahenduse puhul on oluline, et paneelid sobiksid visuaalselt linnaruumi.

Soojusvarustust ning jahutust võib lahendada ka muude taastuvatest energiaallikatest muundatud energia kandjate baasil, nt-energiavaiad.

4.8 Gaasivarustus

Planeeritud krundi gaasivarustuse lahenduse aluseks on ASi Gaasivõrk 04.01.2022 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks.

Moodustavad krundid on kavandatud liita gaasivõrguga. Planeeritud alal on kavandatud kasutada gaasivarustust peamiselt kõõgliitides. Gaasitorustikud planeeritud alal puuduvad.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on ühendus gaasivõrguga ette nähtud Narva maantee T20 kinnistul paikneva olemasoleva B-kategooria gaasitoruga „Pirita B3“ läbimõõduga DN300 mm MOP=3,0 bar. Planeeritud alani on ette nähtud ehitada uus B-kategooria gaasitorustik, gaasirõhuga MOP = 3,0 bar. Uus B-kategooria gaasitorustik on planeeritud paigaldada piki Narva maantee serva kuni planeeringualani. Gaasitorustiku täpne asukoht lahendada ehitusprojektis.

Kuna Narva mnt 142 kinnistu kohta kehtib detailplaneering, mille mahus on planeeritud ka gaasitorustikud liitumisega „Pirita B3“ gaasitorustikuga, tuleb ehitusprojektis kaaluda vajadust liita sama gaasitorustikuga ka Narva mnt 142 kinnistu.

Gaasiliitumised on planeeritud kruntidele pos 4, 5 ja 6. Ehitusprojektis täpsustada, millised krundid vajavad gaasivarustust.

Gaasi liitumispunktid on planeeritud krundipiirile. Liitumised on ette nähtud B-kategooria gaasitorudega MOP = 3,0 bar. Gaasirõhu redutseerimine (gaasirõhu alandamine 3,0 baarist kuni 20 mikropaarini) on planeeritud teostada kinnistute sees. Liitumispunktidesse on planeeritud paigaldada maakraanid.

Kõik gaasitorustikud planeeritud maa-alusena.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

Planeeritud ala asub põhjavee toitealal Lasnamäe elamualade üldplaneeringu järgi.

Planeeritud alale jääb Ranna-Ida 35-110 kV elektriõhuliin kaitsevööndiga 25 m mõlemal pool liini teljest.

5.1.1 Kehtima jäävad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused kinnistute kaupa

Liikuri tänav T4:

- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTSi TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal.

Narva maantee T3 kohta on kinnistusraamatusse kantud 8 kitsendust põhjustavat objekti, millest planeeringu alale ulatub 5:

- isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTSi TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga viiskümmend (50) aastat aktsiaselts Tallinna Soojus (registrikood 10026398) kasuks kaugküttevõrgu omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal torustikke piirava äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga viiskümmend (50) aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks (maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks) isikliku kasutusõiguse alal.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks (elektroonilise side võrgu ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks).

Vana-Kuuli tänav kohta on kinnistusraamatusse kantud 4 kitsendust põhjustavat objekti, millest planeeringu alale ulatub 3:

- Tasuline isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTSi TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks sademeveekanalisatsiooni omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTSi TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks veetorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga viiskümmend (50) aastat arvates isikliku kasutusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest aktsiaseltsi Tallinna Soojus (registrikood 10026398) kasuks kaugküttevõrgu omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal torustikke piirava äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast.

Juhan Smuuli tee T1 kohta on kinnistusraamatusse kantud 4 kitsendust põhjustavat objekti, millest planeeringu alale ulatub 3:

- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTSI TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal;
- Tasuline isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (registrikood 11050857) kasuks tehnorajatiste ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal;
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks maakaabelliinide ning jaotus- ja liitumiskilpide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal.

5.2 Kavandatud kitsendused

Planeeringus kavandatud servituudid täpsustatakse ehitusprojekti.

Allaehitusservituudi vajadusega ala pindalaga kuni 791 m² krundil pos 17 krundi pos 6 kasuks maa-aluste korruste rajamiseks.

Üleehitusservituudi vajadusega ala pindala kuni 60 m² krundil pos 17 krundi pos 6 kasuks maapealse ühendusgaleerii rajamiseks.

Üleehitusservituudi vajadusega ala pindala kuni 50 m² krundil pos 22 krundi pos 6 kasuks hoone maapealse konsoolse osa rajamiseks.

Üleehitusservituudi vajadusega ala pindalaga kuni 1006 m² krundil pos 6 krundi pos 8 kasuks maapealse ühendusgaleerii rajamiseks.

5.2.1 Avalik kasutus

Kruntidele pos 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8 ja 16 on planeeritud avalikult kasutatavad kõnniteed krundile pos 18 juurdepääsu tagamiseks. Ala ulatus täpsustub ehitusprojekti.

Avalikuks kasutamiseks määratud ratta- ja kõnniteede alade suurused:

- Pos 1 krundile kavandatud kergliiklusala suurusega ~48 m² on määratud avalikuks kasutamiseks;
- Pos 2 krundile kavandatud kergliiklusala suurusega ~116 m² on määratud avalikuks kasutamiseks;
- Pos 3 krundile kavandatud kergliiklusala suurusega ~348 m² on määratud avalikuks kasutamiseks;
- Pos 4 krundile kavandatud kergliiklusala suurusega ~1120 m² on määratud avalikuks kasutamiseks;
- Pos 6 krundile kavandatud kergliiklusala suurusega ~180 m² on määratud avalikuks kasutamiseks.
- Pos 7 krundile kavandatud kergliiklusala suurusega ~90 m² on määratud avalikuks kasutamiseks.
- Pos 8 krundile kavandatud kergliiklusala suurusega ~98 m² on määratud avalikuks kasutamiseks.

- Pos 16 krundile kavandatud kergliiklusala suurusega ~197 m² on määratud avalikuks kasutamiseks.

Krundid pos 17 ja 22 on määratud avalikuks kasutamiseks. Avaliku kasutuse tagamiseks seatakse isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks.

Krundid pos 18, 20, 21, 23, 24 ja 26 on määratud avalikuks kasutamiseks ning antakse pärast rajatiste valmimist üle Tallinna linnale.

5.2.2 Juurdepääsuservituutide vajadus

Kuna juurdepääsud maa-alustele korrustele on kavandatud mitme krundi jaoks ühiselt, on vaja seada juurdepääsuservituudid kõikidele kruntidele juurdepääsu tagamiseks. Servituut on vaja seada piisava sõidutee laiusse. Võimalikud illustratiivsed juurdepääsude asukohad vt põhijoonis DP-2.

Juurdepääsude, sh parkimiskorruste vaheliste ühenduskoridoride, täpne asukoht selgub ehitusprojektis, siis selgub ka servituudiala täpne ulatus.

Pos 2:

- Juurdepääsuservituut kruntide pos 3, 4, 5, 6, 7 ja 8 maa-alustele parkimiskorrustele piisava sõidutee laiusse (täpsustub ehitusprojektis) kruntide pos 3, 4, 5, 6, ja 7 ja 8 kasuks;
- Juurdepääsuservituut krundi pos 3 hoone esimese korruse parkimisalale piisava sõidutee laiusse (täpsustub ehitusprojektis) krundi pos 3 kasuks;
- Juurdepääsuservituut kruntide pos 3 ja 4 peatumiskohtadele piisava sõidutee laiusse (täpsustub ehitusprojektis) krundi pos 3 ja 4 kasuks.

Pos 3:

- Juurdepääsuservituut pos 2 esimese korruse parkimisalale piisava sõidutee laiusse (täpsustub ehitusprojektis) krundi pos 2 kasuks;
- Juurdepääsuservituut krundi pos 4 peatumiskohtadele piisava sõidutee laiusse (täpsustub ehitusprojektis) krundi pos 4 kasuks;
- Juurdepääsuservituut kruntide pos 2, 4, 5, 6, 7 ja 8 maa-alustele parkimiskorrustele piisava sõidutee laiusse (täpsustub ehitusprojektis).

Pos 4:

- Juurdepääsuservituut krundi pos 2, 3, 5, 6, 7 ja 8 maa-alustele parkimiskorrustele piisava sõidutee laiusse (täpsustub ehitusprojektis) krundi pos 2, 3, 5, 6, 7 ja 8 kasuks.

Pos 5:

- Juurdepääsuservituut krundi pos 2, 3, 4, 6, 7 ja 8 maa-alustele parkimiskorrustele piisava sõidutee laiusse (täpsustub ehitusprojektis) krundi pos 2, 3, 4, 6, 7 ja 8 kasuks.

Pos 6:

- Juurdepääsuservituut krundi pos 2, 3, 4, 5, 7 ja 8 maa-alustele parkimiskorrustele piisava sõidutee laiusse (täpsustub ehitusprojektis) krundi pos 2, 3, 4, 5 ja 7 ja 8 kasuks;
- parkimisservituut krundi pos 7 normatiivsete parkimiskohtade arvu tagamiseks (33 parkimiskohta); täpsustub ehitusprojektis;
- parkimisservituut krundi pos 8 normatiivsete parkimiskohtade arvu tagamiseks (25 parkimiskohta); täpsustub ehitusprojektis;

- parkimisservituut krundi pos 9 normatiivsete parkimiskohtade arvu tagamiseks (6 parkimiskohta); täpsustub ehitusprojektis.

Pos 7:

- Juurdepääsuservituut krundi pos 8 maa-alusele korrusele piisava sõidutee laiusga (täpsustub ehitusprojektis) krundi pos 8 kasuks.

Pos 17:

- Juurdepääsuservituut krundile pos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, ja 16 piisava sõidutee laiusga (täpsustub ehitusprojektis) krundi pos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, ja 16 kasuks.

Pos 18:

- Juurdepääsuks alajaamale võrguvaldaja kasuks piisava sõidutee laiusga (asukoht täpsustub ehitusprojektis).

Pos 22:

- Juurdepääsuservituut krundile pos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ja 25 piisava sõidutee laiusga (täpsustub ehitusprojektis) krundi pos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ja 25 kasuks.

5.2.3 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks.

Planeeritud kruntide tehnovõrkudega varustamiseks kavandatud tehnovõrkude jaoks on vaja seada servituudid:

Pos 1:

- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektrikilbi kaitsetsooni ulatuses 2 m, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud kaugküttetorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast, võrguvaldaja kasuks.

Pos 2:

- planeeritud MP kaablid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 3:

- planeeritud hoonesisese alajaama ruum, suurusega ~60 m², võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektrikaablid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 4:

- planeeritud elektrikaablid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

Pos 6:

- planeeritud reoveekanaliseerimisitorustik, toru teljest kuni 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.
- planeeritud hoonesisese alajaama ruum, suurusega ~60 m², võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektrikaablid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 7:

- planeeritud elektrikilbi kaitsetsoon ulatusega 2 m, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud tänavavalgustuse kaablid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 9:

- planeeritud elektrikilbi kaitsetsoon ulatusega 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 10:

- planeeritud elektrikilbi kaitsetsoon ulatusega 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 11:

- planeeritud elektrikilbi kaitsetsoon ulatusega 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 12:

- planeeritud hoonesisese alajaama ruum, suurusega ~60 m², võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektrikilbi kaitsetsoon ulatusega 2 m ulatub krundile, võrguvaldaja kasuks.

Pos 13:

- planeeritud elektrikilbi kaitsetsoon ulatusega 2 m ulatub krundile.

Pos 14:

- planeeritud elektrikilbi kaitsetsoon ulatusega 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 15:

- planeeritud elektrikilbi kaitsetsoon ulatusega 2 m, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud tänavavalgustuse kaablid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 16:

- planeeritud elektrikilbi kaitsetsoon ulatusega 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 17:

- planeeritud sidekanaliseerimine, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud kaugküttetorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustik, torude teljest kuni 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sademeveekanaliseerimine, toru teljest kuni 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektrikaablid, 1 m äärmistest kaablitest, võrguvaldaja kasuks;

- planeeritud MP kaablid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 18:

- planeeritud alajaama ehitamiseks ja hooldamiseks, ala suurusega ~60 m², võrguvaldaja kasuks.
- planeeritud MP ja KP kaablid, 1 m äärmistest kaablitest, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud, torude teljest kuni 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sademeveekanalisatsioon, toru teljest kuni 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 20:

- planeeritud sademeveekanalisatsioon, toru teljest kuni 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 21:

- planeeritud sademeveekanalisatsioon, toru teljest kuni 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud kanalisatsioonitorustik, toru teljest kuni 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 22:

- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud kaugküttetorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustik, kuni 2,5 m torude teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sademeveekanalisatsioon, kuni 2,5 m toru teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud MP ja KP kaablid, 1 m äärmistest kaablitest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 23:

- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud kaugküttetorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustik, kuni 2,5 m torude teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sademeveekanalisatsioon, kuni 2,5 m toru teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud MP ja KP kaablid, 1 m äärmistest kaablitest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 24:

- planeeritud MP kaablid, 1 m äärmistest kaablitest, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektrikilp kaitsetsooni ulatusega 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 25:

- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud veetorustik, 2 m toru teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud reovee- ja sademeveekanalisatsiooni torustik, kuni 2,5 m torude teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud MP ja KP kaablid, 1 m äärmistest kaablitest, võrguvaldaja kasuks.

Po 26:

- planeeritud sademeveekanalisatsioon, kuni 2,5 m toru teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud veetorustik, 2 m toru teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud kanalisatsioonitorustik, koridor toru teljest kuni 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Narva maantee T3:

- planeeritud veetorustik, 2,5 m toru teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Juhan Smuuli tee T1:

- planeeritud vee-, reovee- ja sademeveekanalisatsiooni torustik, kuni 2,5 m toru teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud gaasitorustik, 1 m torustiku välimisest mõõtmest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektrikaablid, 1 m äärmisest kaablist võrguvaldaja kasuks.

Liikuri tänav T4:

- planeeritud elektrikaablid, 1 m äärmisest kaablist mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Vana-Kuuli tänav:

- planeeritud veetorustik, 2,5 m toru teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks,
- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud kaugküttetorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast võrguvaldaja kasuks.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Kruntide hoonestuslahenduse leidmiseks tuleb korraldada pärast detailplaneeringu kehtestamist arhitektuurikonkurss positsioonide kaupa või 1-2 positsiooni kohta korraga.

Äri ja ühiskondlike funktsioonidega kruntide pos 4, 5, 6, 7 ja 8 osas on lubatud korraldada ühine arhitektuurikonkurss, kuna need nendele kruntidele kavandatakse

hooned on võimalik omavahel ühendada maa pealt ja/või maa alt. Tulenevalt sellest võib tekkida vajadus ehitada nendel kruntidel paiknevaid hooneid samal ajal. Muuhulgas tuleb leida optimaalsed juurdepääsud kruntidele pos 4, 5, 6, 7 ja 8, sh sisetänavatelt pos 17 ja pos 22 minimeerides konfliktkohti maa-aluste korruste sissepääsude jalakäijate liikumiskoridoride vahel. Teha koostööd Tallinna Transpordiametiga.

Krundi pos 5 konfliktala maa-aluse hoonestuseni viivate juurdepääsude ja jalakäijate liikumiskoridoride vahel lahendatakse arhitektuurikonkurssi ja ehitusprojekti koostamise käigus koostööd Tallinna Transpordiametiga.

Üldnõuded

Hoonete projekteerimisel vältida monotoonseid fassaade.

Hoonete korruselisus projekteerida pargi suunas madalamana. Kvartalid avada pargi suunas.

Hoonestus kavandada perimeetraalselt nii ala perimeetril, kui valdavalt kvartalites.

Katusekalle 0-15°.

Mitte kavandada suuri klaasipindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks.

Kasutada erinevaid elamutüpoloogiaid vastavalt turu nõudlusele, sh projekteerida suuremaid perekorterid; pargi poolsetele korteritele projekteerida sissepääsuid otse hoovist.

Juurdepääsud hoonetesse lahendatakse hoonete ehitusprojektides.

Jalgrataste parkimiskohad näha ette tänavatasandile või teise mugavalt ligipääsetavasse asukohta. Äripindadele näha ette esimese korruse väliruumi avanevad eraldiseisvad rattaruumid. Jalgratta parkimistaristu asukohad täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Piirdeaedu ei ole kavandatud, v.a lastehoid, algkool, vanadekodu, lemmikloomade plats vms muu funktsiooniga hooned, mis vajavad piirdeaeda piiramiseks.

Sisekvartal: Krundile pos 7 projekteerida nõtke ja elegantse kujuga hoone. Lõunapoolne ots kujundada võimalusel avatud, vajadusel varikatusega kaetud terrassidena nõnda, et kruntide pos 5 ja 6 vahel olevalt tänavalt avaneks otsevaade parki läbi terrassimaastiku. Kaarjas hoone võiks olla "tuletis" pargis asuvast tiigist või tiikide süsteemist. Hoone projekteerida erinevatest tüpomorfoloogilistest üksustest ning need erinevused kokku sulatada üheks tervikuks. Hoone projekteerida võimalusel lõuna poole avanevate terrassidega, põhjapoolne osa aga näiteks eraldada sissekäigusõlmedega. Need pisemad arhitektuurseid vormid loovad hoonele vajaliku sideme ümbrusega ja aitavad kaasa turvalisuse tagamisel. Väljakult avada vaade ja läbikäik parki läbi hoone esimese korruse.

Krundile pos 9 projekteerida hoone võimalikult krundi lääneserva arvestades ilmakaartest tulenevaid tingimusi õues aja veetmiseks (päikest ja tuult).

Kruntidel (pos 14, 15 ja 16) tuleb lisaks parkimiskorruse peale kujundatavale poolprivaatsele rekreatsioonialale tagada tingimused kõrghaljastuse rajamiseks. Tänavatahapinnas nõ tummade seinte projekteerimine ei ole lubatud. Sobilikult linnaruumi rajamiseks tuleb seinasid liigendada trepikodade, haljastuse, jms muude arhitektuursete

lahendustega. Parkimiskorrusel parkivad autod peavad olema tänavapildis visuaalselt varjatud ja pargi poolt peaks haljastus sujuvalt üle minema parkimiskorruse pealseks sisehooviks.

Kruntidele pos 2, 3, 4, 5, 6, 7 ja 8 võib soovi korral rajada ühise(d) maa-aluse korruse(d) või grupeerida maa-alused korrused mitme naaberkrundi kohta või igale eraldi. Pos 4 juurdepääsu tagamiseks maa-alune hoonestus võimalusel projekteerida ühise ruumina ühe naabriga (pos 3 või pos 5). Krundile pos 7 maa-alusele korrusele tagatakse juurdepääs läbi krundi pos 6 või eraldiseisva juurdepääsuga krundilt pos 17. Krundile pos 8 maa-alusele korrusele tagatakse juurdepääs läbi krundi pos 6.

Alates Siseministeeriumi koostatava määruse "Varjendite ja varjumiskohtade tehnilised nõuded" jõustumisest arvestada määruse regulatsiooni ka detailplaneeringu alusel hoonete ehitusprojektide koostamisel, tingimusel, et määruse jõustumise hetkel on määrus hoonete ehitusprojektide suhtes kohalduv.

Elamute projekteerimisel tagada korterite kõigis eluruumides head loomulikud valgustingimused.

Tänava inventari (valgustuspostid, liiklusmärgid) projekteerimisel kasutada tumehalli Tallinna tooni (RAL 7016). Tänava inventari teise värvitooni kasutamist kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga.

Narva maantee äärne hoonestus

Narva maantee äärde jäävate hoonete arhitektuur eeldab avalikkusele suunatud kasutusotstarbega esimest korrust. Narva maantee äärne hoonefront projekteerida selge, ühekõrguse ja puhta joonega, lõuna poole on soovitatav projekteerida tagasiasteid ja terrasse.

Hooned projekteerida kõrguslikult nii, et kõrgemad hooned/hooneosad jäävad Narva maantee äärde ning hoonestuse kõrgus langeb pargi suunas.

Pos 1... 4 Narva maantee äärsetele hoonetele projekteerida esimese korruse tasandil vähemalt 3 m sügavune tagasiaste. Tagasiaste puhaskõrguseks kavandada 4 meetrit.

Narva maantee äärne äriruumide ette kavandatud parkimisala koos sõidutee osaga projekteerida jagatud ruumiga ühiskasutusala. Hoonete esise väliruumi ja Narva maantee tänavaruumi ilmetamiseks kasutada katendina sillutist. Parkimiskohad tuleb liigendada haljastusega.

Narva maantee äärsetel kruntidel pos 1 ... pos 4 kokku tuleb tagada vähemalt 50 % ärimaa sihtotstarbe osakaal.

Krundi pos 1 hoonestust projekteerida nii, et sisehoov avaneks võimalikult palju pargi poole, et tagada võimalikult palju päevalgust. Avade, sisselõigete ja tagasiastete tegemine aitab mahtusid liigendada ning fassaade huvitavamaks teha.

Narva maantee äärne hoonestus kavandada arhitektuurselt liigendatud aktiivse ärifrondina (nt ca iga 10-15 m tagant sissepääsude ning muutuva arhitektuuriga).

J. Smuuli tee äärne hoonestus

J. Smuuli tee äärsed majad avanevad linnaväljaku poole ja peaksid olema vähemalt kahe alumise korruse ulatuses avaliku funktsiooniga ja võimalikult klaasised/läbipaistvad.

J. Smuuli tee äärne jalakäijate ruum siduda kruntide pos 4, 5 ja 6 hoonete fassaadidega kavandades hoonete juurdepääsud J. Smuuli tee poolt.

Pos 5 ja pos 6 planeeritud hoonete vahel ühendusgaleeri kavandada alates teisest korrusest (kavandada vähemal 4,5 m läbikäik). Ühendusgalerii laius võib olla kuni 5,5 m, täpne asukoht lahendada ehitusprojektis. Hoonete vaheline galerii on kavandatud linnaehitusliku arhitektuuri ja kasutajatele suurema mugavuse tagamiseks.

Pos 6 ja pos 8 planeeritud hoonete vahel ühendusgalerii kavandada alates teisest korrusest. Krundile pos 8 tuleb tagada teenindava transpordiga ligipääs krundilt pos 22.

Kõik ühendusgaleriid kavandada transparentsena, et vältida tänavaruumis suletuse tunnet.

Planeeringualale läbi krundi pos 4 juurdepääsu projekteerimisel Narva maantee ja J. Smuuli tee ristmikult tuleb eelistada lahendusi, mis toetavad piirkonna peamisi jalakäijate liikumissuundi, mis tagavad äri ja ühiskondliku funktsiooniga kruntide avatuse ja hea ligipääsetavuse. Pos 4 hoonestuse ja sissepääsude projekteerimisel tuleb vältida tuulekoridoride teket ning võimaldada hoone(te) sisehoovi(de)sse piisavat päiksevalgust. Projekteeritav juurdepääs võib olla lahendatud diagonaalselt või muud moodi plokistatud hooneosade vahelt – tingimusel, et see on visuaalselt atraktiivne, kasutajasõbralik ja loogiline liikumisteed. Juhul kui krundil pos 4 projekteeritakse kangialune juurdepääs, ava kõrgus peab olema vähemalt kahe korruse mahus.

Juhul kui pos 5 jääb peamise jalakäijate sihi teljele, tuleb rajada konsoolne hooneosa. Arvestada tuleb, et ei tekiks ebameeldivad tuulekoridore.

Vana-Kuuli tänava äärne hoonestus

Vana-Kuuli tänava äärsetele kruntidele projekteerida hoonestus kogu krundi ulatuses perimeetrilise ülesehitusega: Vana-Kuuli tänava suunas on perimeeter valdavalt „suletud“ ja pargi suunas valdavalt „avatud“. Lisaks arvestada perimeetri kujundamisel ilmakaari, päikese liikumistrajektoori, vaateid jms olulisi tegureid.

Kruntide pos 14, 15 ja 16 nõ minikvartalite ülemised korrused pargi poole võiksid olla tagasiastega, võimaldades katusepindu kasutada katuseterrassidena. Pargipoolsed hoonemahud projekteerida võimalusel valdavalt lahtiste rõdudega. Pargipoolsete hooneosade kõrgus peaks langema pargi suunal, et tagada kvartalis sisemistes korterites paremad päevavalgustingimused ja tagada vaateid parki. Vajadusel võib trepikoja-põhiseid hooneosaid eraldada omaette üksuseks.

Vana-Kuuli tänava äärde planeeritavate hoonete sokli kõrguseks hoovi poolt (keskse pargiala ääres) määrata kuni 80 cm ja Vana-Kuuli tänava poolt kuni 100 cm.

Vana-Kuuli tänava äärse hoonestuse projekteerimisel paigutada kõrgemad hooned Vana-Kuuli tänava poole ja madalamad hooned pargi poole. Parima lahenduse saavutamiseks tuleb ehitusprojektis arvestada ilmaari, päikest, päevavalgust, vaateid pargile jne.

Vana-Kuuli tänava äärne hoonestus nii tänavapoolsed fassaadid kui ka juurdepääsuteede äärsed hoone küljed projekteerida liigendatud, nii et kavandatavad hooned oleksid eriilmelised. Võimalusel rakendada hoonete kõrgusliku liigendamist (nt tagasiasted, vahelduv katusemaastik vms).

Vana-Kuuli tänava äärsetesse hoonetesse projekteerida äriefunktsiooniga ruume, mis on ligipääsetavad maapinnalt. Täpsemad lahendused töötada välja ehitusprojekti koostamise käigus, et mugav ligipääs ratastooli või lapsekäruga oleks tagatud. Äriruumide paigutus selgub ehitusprojektides.

Vana-Kuuli tänava äärsete hoonete õuealale projekteerida parkla katusel või maaga seotud haljasalad, kuhu saaks istutada kõrghaljastust ning tuleb tagada puu kasvuks piisav kasvupinnas.

6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

6.2.1 Keskkonnaalased nõuded

Haljastus:

- Kolmandasse väärtusklassi kuuluvad puud on soovitatav võimalusel säilitada.
- IV väärtusklassi kuuluvaid puid võib säilitada kui biomassi, kuid need on soovitatav pigem likvideerida või asendada.
- Maapinnaga ühendatud haljastust projekteerida vähemalt 28% ulatuses planeeritava ala pinnast (Liikuri tänava äärset haljasala kvartali haljastuse arvutamisel mitte arvestada)
- Ehitusprojekti koosseisus koostada terviklik väliruumi lahendus (sh uushaljastuse lahendus), kaasata maastikuarhitekt.
- Ehitusprojekti maastikuarhitektuurses lahenduses tagada kõrge maastikuarhitektuurne kvaliteet, looduslik mitmekesisus. Haljastuslahendused peavad toetama ökoloogilist elurikkust. Pargiala ehitus- ja maastikuprojektis lahendada sidusust teiste rohealadega, pargiala diagonaalse tee kavandamisel kasutada nt tänavahaljastust vm haljastusvõtteid (roheseinad, vertikaalhaljastus (ronitaimed)). Alale tuleb koostada terviklik maastikuarhitektuurne lahendus, mis käsitleb uushaljastuse, mänguväljakute ja puhkealade lahendusi.
- Pargiala maastikuprojektis käsitleda avaliku tualetti, veevõtukoha ja elektriühenduse võimaluse lahendamist.
- Eritaimede alade (nt murukülv, niidutaimede külviala) asukohad lahendada ehitusprojektis.
- Tänavahaljastuse projekteerimisel lähtuda suurekasvulistele tänavapuudele ettenähtud kasvupinnase mahust ja tagada nõutav kasvuruum. Vajadusel laiendada kasvuruumi kergliiklustee alla, rakendades selleks sobilikke meetmeid (nt Rootspace või TreeTube süsteemid). Narva maanteele, J. Smuuli teele ning kvartalisestele tänavatele kavandatud puude kasvutingimuste määramisel peab arvestama lähedalasuvate vee- ja kanalisatsioonitorustikega ning planeeritud maa-aluste korruste lähedusega.
- Tehnovõrkude kaitsevööndite läheduse tõttu tuleb puude istutamisel arvestada juurte tõkestamise meetmetega (juuretõkkekangas).

Dendrooloogilise hinnangu terviktekst vt lisa 5.4 ja 5.8.

Keskkonnaseisundi hinnangust tulenevad nõuded:

- Ehitustegevuse ajal kogu alal tähelepanu pöörata juhuslikele reostusleitududele. Kui kaevises avastatakse näiteks pinnasevee kihil õlikile või ka nähtavate reostustunnustega (lõhn, tumenenud pinnas) pinnasekiht, tuleb tööd vajadusel peatada ning teavitada sellest Tallinna Ettevõtlusametit. Seejärel tuleb kindlaks teha reostuse olemus ja ulatus ning vajadusel eemaldada ja käidelda ülenormatiivselt reostunud pinnas. Ehitustööde käigus süvendisse võimalikult koguneva pinnasevee puhastamise vajaduse üle saab juba otsustada konkreetse ülevaatuse ja sealt vajadusel võetavate analüüside alusel, kui tarvis (vastavalt keskkonnaministri 04.09.2019.a määrusele nr 39 „Ohtlike ainete põhjavee kvaliteedi piirväärtused“).
- Arvestada tuleb, et põhjavesi on planeeringualal looduslikult kaitsmata. Parklate alalt kogutav sademevesi tuleb eelpuhastada enne pinnasesse imutamist või sademeveekanalisatsiooni juhtimist.

Keskkonnaseisundi hinnangu terviktekst vt lisa 5.2.

Liikluspõhise hinnangust tulenevad nõuded:

Linnakeskkonnas on suure liiklusintensiivsusega teede lähistel keeruline tagada häid akustilisi tingimusi hoonete välisterritooriumil. Eeskätt tekivad kõrgemad müratasemed hoonete teepoolsetel fassaadidel. Müratõkkeseina antud alale võib olla arhitektuuriselt raske sobitada ning müratõkkesein ei varjestaks kõrgeid müratasemeid kõrgematel korrustel. Planeeringu raames on oluline tagada nõuetekohased müratasemed siseruumides. Seetõttu tuleks tagamaks häid akustilisi tingimusi hoonete siseruumides rakendada edasisel projekteerimisel järgmisi leevendavaid meetmeid:

- Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" kohaselt tuleks planeeringuala Narva maantee, Vana-Kuuli tänava ning J. Smuuli tee poolsetele aladele projekteeritavate hoonete teepoolsed välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks bürooruumide korral vähemalt $R'w+C_{tr} \geq 35$ dB ja eluruumide korral vähemalt $R'w+C_{tr} \geq 45$ dB. Arvestades, et planeeringuala asub tiheda liiklusega tänavate vahelisel alal ning planeeringualale rajatakse planeeringuala teenindamiseks teed, siis oleks asjakohane kavandada hoonete sisehoovi poolsed välispiirded tõhusa heliisolatsiooniga selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks bürooruumide korral vähemalt $R'w+C_{tr} \geq 30$ dB ja eluruumide korral vähemalt $R'w+C_{tr} \geq 35$ dB.
- Soovitav on hoonete ruumide paigutusel arvestada kõrgemaid müratasemeid teepoolsetel külgedel ja kavandada vaiksemat siseruumi nõudvad ruumid hoonete sisehoovi poolsetele külgedele.
- Akende valikul eeskätt hoonete teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50% , siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse $10lgS/S_a$ võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja S_a on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutusavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset.
- Planeeringualale kavandatavad mänguväljakud paigutada asukohta kuhu tänavatelt tulenev müra levik on takistatud ehk hoonete poolt varjestatud alale. Hoonestuskava joonisel näidatud mänguväljakute asukoht on sobiv.
- Projekteerimisel on vajalik erinevate uute tehnoseadmete paigaldamisel arvestada nende müratasemeid ning soovitatav on kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid. Soovitatav on tehnomüra allikaks olevad seadmed paigutada võimalikult suures mahus hoonesse sisse. Mürarikaste süsteemide välisosad tuleb eraldada müraekraanidega. Müraekraanide projekteerimisel tuleb kaasata vastav erialaspetsialist vältimaks ekraanidest tekkivaid müra peegeldusi, mis võiksid vastupidiselt eesmärgile suurendada mürahäiringuid ümbritsevate hoonete elanike seas.

Mürahinnangu terviktekst vt lisa 5.1.

Hüdrogeoloogilistest tingimustest tulenevad nõuded:

- Pinnasevee juurdevoolu takistamiseks ehitussüvendisse vajadusel sulgeda (tamponeerida või katta) kaevetööde käigus avatud veerikkad lõhetsoonid lubjakivis.
- Põhjaveevarude taastamiseks on soovitatav ehitusjärgne pinnasevee drenaaž ehitisest viia miinimumi.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb jälgida, et puude alla jääks piisavalt pinnast ja ümbrusesse asfaldivaba pinda puude toitumiseks sademeveest.
- Põhjavee saastumise vältimiseks tuleb mitte lubada naftasaaduste leket mehhanismidest ehitussüvendisse.
- Ehituse käigus eelistada lubjakivi kobestamist piikvasaratega, et vältida looduslikku lõhelisuse suurendamist.
- Allmaaehtiste seinad ja põrand teha piisavalt veekindlad, vältides ehitusjärgse pinnasevee drenaaži kasutamist.
- Ehituse käigus peab arvestama, et pinnase veevastuvõtuvõime alal on vähene, mistõttu maapinnale võib jääda kestvaid loike.

Hüdrogeoloogilise eksperthinnangu terviktekst vt lisa 5.3.

Radoonihinnangust tulenevad nõuded:

- Hoone projekteerimisel soovitage kasutada vundamendi tuulutussüsteeme ning radoonikilet.
- Vundamenti läbivad kommunikatsioonid hoolikalt hermetiseerida.
- Hoonetesse projekteerida hea ventilatsioon.

Radooni hinnangu terviktekst vt lisa 5.6.

Naaberhoonete insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded:

- Hoonete ehitusprojektid tuleb koostada nii, naaberhoonetes paiknevates eluruumides oleks tagatud normikohane insolatsioonikestus vastavalt Eestis kehtivatele õigusaktidele ja juhenditele.

Liiklusanalüüsist tulenevad nõuded:

- J. Smuuli tee 1 planeeringuala arendamine ei tekita ületamatuid liiklusprobleeme piirkonnale. Arvestama peab küll lähialale kahe suure arenduse rajamist – Lahekalda elamurajoon ja Tallinna haigla.
- Smuuli 1 arendusalalt genereeritav liiklus ei avalda Narva maantee – Vana-Kuuli tee ristmikule olulist rolli.
- Planeeringualale näha ette 200-250 kohalise avaliku parkimismaja rajamist.

Liiklusanalüüsi terviktekst vt lisa 5.5.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademevett naaberkinnistutele.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada võimalikult suures mahus pinnasesse.
- Kõvakattega krundiosal koguda sademevesi restkaevudesse.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojekti.

Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks:

- Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude (sh ümbertõstetavad tehnorajatised) kasutusloa/kasutusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete kasutuslubadega.

Liikluskorralduse alased nõuded

- Kõigi tänavate liikluskorraldus täpsustatakse ehitusprojekti.
- Kvartali sisestel teedel, sh pos 23, näha ette vajadusel liiklust rahustavaid elemente.
- Maa-aluste rattahoiuruumide/parklate projekteerimisel tuleb tagada inimestele mugav ja ohutu juurdepääs. Lahtiste rattaparkimiskohtade kavandamisel tuleb tagada neile takistusteta ligipääs.
- Kruntide pos 10 ja 11 jagamisel tagada moodustatud kruntidele juurdepääse avalikult tänavalt.
- Kruntide pos 14, 15 ja 16 juurdepääsud hoonetesse, sh pandused hoonetes, projekteerida võimalikult kaugemale Vana-Kuuli tänavast.

- Vana-Kuuli tänava rekonstrueerimisprojekti peab arvestama 3-realise sõidutee ruumivajadust.
- Kruntidele projekteerida maapealsed juurdepääsud tänavatelt hoonete teenindamiseks.

Muud nõuded:

- Radoonitasemed selgitada välja enne hoonete projekteerimist ning vastavalt tasemetele rakendada EVS 840:2017 standardit „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.
- Olmejäätmete kogumiskoha projekteerimisel arvestada Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 21 jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele esitatavad nõudeid.

6.2.2 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-1 tuleohutusklassile vastavalt.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Päästetehnikaga tagada juurdepääs hoonete sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse. Redelautoga tagada juurdepääs hoonete kõikide hädaväljapääsude juurde. Hoonete hädaväljapääsude asukohad täpsustuvad hoonete ehitusprojektides.
- Ärihoonetes kasutada tulekahjusignalisatsioonisüsteemi.

6.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku;
- Planeeringus käsitletud kvartal on mitmefunktsiooniline ning planeeritud otstarbega hooned ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu. Hoonetesse on kavandatud nii äri- kui eluruume. See tagab inimeste kohaloleku ööpäeva ringselt ja seega kontrolli avaliku ruumi üle ja sisehoovi üle.
- Maa-aluste parkimiskorruste planeerimisega on vähendatud autodega seotud kuritegude riski.
- Rekreatsioonialad ja laste mänguväljakud ning pääsud parklatesse on planeeritud akendest hästi jälgitavad.
- Vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski vähendamiseks projekteerida hoonele vastupidavad uksed ja aknad.

- Sisepääsude juures on soovitatav kasutada videovalvet. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu.

6.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Edasiseks projekteerimiseks tuleb taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Parkla põrandale kogunev vesi tuleb suunata reoveekanalisatsiooni.
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee- ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud, torustike kõrgusmärgid ühendus- ja ümberühendussõlmedes, liitumispunktide asukohad) tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamisel.
- Järgnevas projekteerimise staadiumis arvestada rasketehnika juurdepääsuga ÜVK torustikele kogu ulatuses. Katendite tüübi projekteerimisel arvestada rasketehnika liikumisega ja raskusega.

Elektrivarustus:

- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- Enne ehitustööde algust, töötamisel tehnikaga kõrgusega 4,5m, 110kV õhuliini kaitsevööndis tuleb vormistada õhuliini kaitsevööndis töötamise luba tel. 715 1310 või vho.kooskolastused@elering.ee.
- Tänavavalgustuse ja muu ehitise (tõkkepuu) rajamisel tuleb tagada minimaalselt 5 m puhasvahe ehitise tipu ja õhuliini juhtme vahel (juhtme temperatuuri +60°C juures). Ehitise konstruktsiooni ning liini lähima faasijuhtme vahel peab toodud õhkvahe säilima ka juhul kui konstruktsioon kukub liini suunas.
- 110kV õhuliini kaitsevööndis paigaldada kaabel kaitsetorusse min. 1,0 m sügavusele. (110 kV õhuliini kaitsevöönd on liini teljest 25 m).
- Kaevetööd õhuliini masti mistahes lähimale elemendile lähemal kui 5 m ei ole lubatud.
- Ehitusmaterjalide ja pinnase ladustamine Elering AS on keelatud 110 kV õhuliini kaitsevööndi teljele lähemale kui 16 m.
- Vastavalt Ehitusseadustiku § 70. lõige 2 punkt 3 ja 4-le, peab õhuliinile säilima juurdepääsu võimalus.
- Parkla ja jalgte rajamisel õhuliini juhtmete alla, Elering AS ei vastuta õhuliinist tulenevate ohtude eest (nt: jääde).
- Õhuliin ei tohi kulgeda üle suure hulga inimeste kogunemisega seotud spordirajatiste, mänguväljakute ja puhkealade (bussipeatuse).
- Tööde teostamise käigus on keelatud mehhanismide, masinate, nende osade, teisaldatava lasti ja inimeste lähenemine elektripaigaldise osadele lähemale kui 5 m.
- Teede ehitusel peab olema tagatud vähemalt 8 m gabariit teepinna ja 110 kV õhuliini alumise juhtme vahel (juhtme temperatuuri +60°C juures).
- 110 kV õhuliini kaitsevööndis ei ole lubatud kõrghaljastus. 110 kV õhuliini kaitsevööndis on lubatud haljastus kõrgusega kuni 3 m maapinnast, ületades 3 m nõuet liini kaitsevööndis võib Elering AS ehitise riket või selleks ohtu põhjustava puu, põõsa ja oksa eemaldada, ning riket või ohtu põhjustava puu, põõsa ja oksa

raiumisest ei pea kinnisasja omanikku eelnevalt teavitama. Haljastus (puud, põõsad jms) masti mistahes lähimale elemendile lähemal kui 3 m ei ole lubatud;

- Objektil või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused;
- Kaeve- ja tõstetööd liinirajatiste kaitsevööndis on lubatud ainult pärast vormikohase taotluse esitamist ning selle kooskõlastamist ja kaitsevööndis töötamise loa väljastamist Elering AS-i poolt.

Sidevarustus:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.
- Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis (kaablikanaliseatsioon).
- Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.

Soojusvarustus:

- Detailplaneeringu ala läbib olemasolev eelisoleeritud soojustorustik DN300 ja DN350 varustab soojusega piirkonda, kus ringtoide puudub. Tuleb arvestada, et planeeringualale soojustorustike ühenduste tegemiseks (siselõige) vajalikud soojusvarustuse katkestused saavad toimuda ainult suvisel perioodil ja peavad olema lühiajalised. Arvestada vajadusega siselõigete tegemiseks surve all puurimise teel.
- Järgmises projekteerimise staadiumis koostada ja kooskõlastada UTL-ga soojustorustike tööprojekt, milles muu hulgas lahendada kaitsemeetmed olemasolevate, ehitusvööndi lähialasse jäävate, soojustorustike DN300 ja 350 ohutu ja häireteta töö tagamiseks ehitusperioodil.

Gaasivarustus:

- Jaotustorustiku kaitsevööndis on võrguvaldaja loata keelatud igasugune tegevus, mis ohustab gaasitorustikke ja -paigaldisi.
- Gaasivõrk AS-le kuuluvate gaasi jaotustorustike kaitsevööndis kavandatud
- ehitustöödeks vajalik geodeetiline alusplaan ja projektid tuleb esitada tehniliste tingimuste ja nõusolekute saamiseks e-aadressile geoprojekt@gaas.ee.
- Gaasitorustike ja -paigaldiste projekteerimist ja/või töid võib teostada üksnes ettevõtte, kes on registreeritud majandustegevuste registris gaasi projekteerijana/gaasitööde teostajana. Nõutav on 7. taseme kutse omamine gaasiseadmete- ja paigaldiste projekteerimise osas.
- Gaasiga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav Gaasivõrk AS kodulehelt teenuste alt.

Tänavavalgustus:

- Põhi- või tööprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

- Planeeringulahendus on koostatud lähtudes „viieteist minuti linna“ kontseptsioonist, kus ühes terviklikus kvartalis eksisteerivad üksteist toetavad kasutusviisid, nagu elukohad, töökohad, lastehoid, erinevad teenused, sh kaubandus, toitlustus, meelelahutus, tervise ja spordirajatised.
- Linnaruumi korrastamiseks, piirkonnale iseloomuliku hoonestusstruktuuri jätkamiseks, turvalise ja vaikse hooviala kujundamiseks on kavandatud perimetraalne hoonestus. Perimetraalne hoonestus aitab kaitsta kvartalit müra eest ja nii on mõnus kvartalis sees inimestel mängida, sportida ja puhata.
- „Lasnamäe elamualade üldplaneeringus“ määratud rohekoridorile on kavandatud planeeringulahendusega haakuv asukoht ning ühendused naaberaladele kavandatud rohestruktuuriga.
- Kvartali keskele on kavandatud avalikult kasutatav rekreatsiooniala, mis kujundatakse perekeskse pargialana erinevate vaba-aja veetmise võimalustega.
- Jalakäijate ja jalgratturite liikumistingimuste parandamiseks on planeeritud täiendavaid kergliiklusteid.

7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele

- Piirkondlikult olulises asukohas korrastatakse linnaruum.
- Koos hoonete projekteerimisega lahendatakse ka krundi väliruum, sh läbi krundi kulgev avalik kergliiklusala koos kvartali rekreatsioonialadega.
- Piirkonda lisandub täiendavaid töökohti, mis annab võimaluse piirkonna elanikele leida töökoht kodule lähemal, vähendades nii pendelrännet teistesse linnaosadesse.
- Kvartalisse tulevad kaubandus- ja teeninduspinnad koos meelelahutuse, vabaaja veetmise ja sportimisvõimalustega nii hoonetes kui ka välisõhus.

7.3 Vastavus Lasnamäe linnaosa elamualade üldplaneeringule

Lasnamäe linnaosa elamualade üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala keskuse alal, mis tähendab linnaosa tõmbekeskust tähistavat ala, kus on tihedalt põimunud korruselamute, ameti- ja valitsusasustuste, äri- ja büroohoonete, kultuuri- ja spordiasutuste, haljasalade, rekreatsioonialade jms maad.

Lasnamäe elamualade üldplaneeringu ruumilise arengustrateegia üks suundadest on linnaosa mitmekesise maakasutuse planeerimine ja seeläbi nn magala kuvandi parendamine, erinevate linnaelufunktsioonide arendamine ja tugevdamine. Põhimõtted, mille järgi ala on planeeritud lähtuvalt üldplaneeringu kvartaalsuse printsiibist, ümbritsetud tihedama kontsentratsiooniga eluhoonetest Vana-Kuuli ja Liikuri tänava poolt, parkimine lahendatud hoonete all ning ala keskele jäetud avaliku kasutusega

rohevöönd või park mitmekesistab Lasnamäe linnaosa maakasutust ning pakub piirkonda uut linnaruumi kvaliteeti. Detailplaneeringu lahendus toetab linnaosa arengut, kus lisaks üldplaneeringuga kooskõlas olevale linnaehituslikule struktuurile on esimestele korrustele kavandatud kaubandust jt olulisi avalikke teenuseid.

Planeeringus tehakse ettepanek muuta maakasutuse juhtotstarve keskusealast Narva maantee poolsete kvartalite osas korterelamute ala kõrvalotstarbega ettevõtlusalaks ning ülejäänud osas ettevõtlusala kõrvalotstarbega korterelamute alaks. Planeeringuala keskosas muudetakse üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve keskusealast haljasalaks. J. Smuuli tee, Narva maantee, Vana-Kuuli ja Liikuri tänava vahelise kvartali suurim lubatud hoonestustihedus on kuni 2,5 (kavandatud kuni 1,6).

Lasnamäe linnaosa elamualade üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala lõunaosa rohealal. Planeeritava ala lõuna osa läbib Ranna-Ida 35-110 kV kõrgepingeliin, mille ala on reserveeritud rohekoridori kavandamiseks. Segahoonestusalal tuleb tagada haljastuse osakaal 20%. Planeeritud alal on haljastuse osakaal, mille hulka ei ole arvestatud rohekoridori jaoks ettenähtud kõrgepingeliinide ala, 28%.

Üldplaneeringus on piki Vana-Kuuli tänavat planeeritud rohekoridor või puiestee, mis on üks osa kogu linnaosa hõlmavast rohelisest võrgustikust. Koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga on täpsustatud avalikult kasutatava roheala asukohta. Läbiva rohestruktuuri koridorina on kujundatud kvartali keskne pargiala, millele on loodud ühendused naaberaladele kavandatud rohestruktuuriga.

Detailplaneering vastab siinkohal Lasnamäe linnaosa elamualade üldplaneeringule.

7.4 Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmise

Planeeritava ala osa kohta kehtib Tallinna Linnavalitsuse 05.03.2008 korraldusega nr 379-k kehtestatud J. Smuuli tee 11 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP026710). Kehtivas detailplaneeringus määrati ehitusõigus kuni 3-korruselise kaubanduskeskuse ja kuni 14-korruseliste büroohoonete rajamiseks. Planeeringus kavandatud ehitusõigus ei ole ellu viidud, on moodustatud detailplaneeringu järgne krunt.

Pärast J. Smuuli tee 11 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamist on valminud mitmed kaubanduspinnad ja -keskused ning mitmed olemasolevate keskuste laiendused piirkonnas. Kehtestatud detailplaneeringu elluviimine on kaubanduspindade ülekülluse tõttu raskendatud

Pärast käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub planeeringuala ulatuses kehtetuks Tallinna Linnavalitsuse 05.03.2008 korraldusega nr 379-k kehtestatud J. Smuuli tee 11 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP026710).

7.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algatamise otsuses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisanõuded:

4.1 Vana-Kuuli tn 14 kinnistust moodustatava hoonestatava krundi sihtotstarbeks määrata ärimaa ja/või elamumaa ja/või ühiskondlike ehitiste maa.

Täidetud. Vana-Kuuli tn 14 kinnistust moodustatava hoonestatava krundi sihtotstarbeks on määratud ärimaa.

4.2 kavandada Narva maantee äärsetesse kvartalitesse summaarselt kokku vähemalt 50% ärifunktsiooni (äri, kaubandus, teenindus);

Täidetud. Narva maantee äärsetesse kvartalitesse on kavandatud ligikaudu 55 % ärifunktsiooni.

4.3 planeeritava kvartali (v.a Liikuri tänava äärne haljasala) tiheduseks määrata kuni 1,6;

Täidetud. Planeeritava kvartali kavandatud hoonestustihedus on kuni 1,6.

4.4 määrata Vana-Kuuli tänava äärde planeeritavate hoonete sokli kõrguseks hoovi poolt (keskse pargiala ääres) kuni 80 cm ja Vana-Kuuli tänava poolt kuni 100 cm;

Täidetud. Tingimus on lisatud seletuskirja punkti 6.1 olulised arhitektuurinõuded.

4.5 kavandada planeeritavale alale avalikud parkimiskohad piirkonna elanike ja külaliste teenindamiseks;

Täidetud. Planeeritavale alale on kavandatud avalikud parkimiskohad nii piirkonna elanike kui külaliste teenindamiseks.

4.6 kavandada Vana-Kuuli tn 14 kinnistule hoone, mille täpsem kasutusotstarve selgitatakse detailplaneeringu menetluse käigus ning ühe variandina kaaluda vähemalt 250 parkimiskohaga parkimismaja planeerimist;

Täidetud. Vana-Kuuli tn 14 kinnistule on kavandatud vähemalt 250 parkimiskohaga parkimismaja.

4.7 kavandada haljastusega alade osakaaluks kvartalis vähemalt 28% (Liikuri tänava äärset haljasala kvartali haljastuse arvutamisel mitte arvestada);

Täidetud. Kavandatud kvartali haljastuse osakaal on 28%, millel hulka ei ole arvestatud Liikuri tänava äärne haljasala.

4.8 tagada keskse pargiala sidusus rohealadega. Põhijoonisel tähistada ala diagonaalselt läbiv haljastatud liikumistee, mille lahendus antakse ehitusprojektis;

Täidetud. Kesksele pargialale on kavandatud diagonaalselt läbiv liikumistee (suund Narva maantee ja J. Smuuli tee ristikust Vana-Kuuli tänava ja Liikuri tänava ristmikuni), mis on ettenähtud nii jalgratturite kui jalakäijate liikumiseks. Kogu pargiala lahendus koos liikumisteedega täpsustatakse ehitusprojektis. Pargiala seotakse planeeringu ala lõunaosas ettenähtud rohekoridoriga ning sealt edasi saab liikuda Liikuri tänava teisele poole olemasolevale pargialale. Planeeringuala põhjaosas on ettenähtud rohekoridor, mis ühendab kavandatud pargiala piki Neemiku tänavat naaberplaneeringutes kavandatud rohealadega.

4.9 Narva maanteelt ligipääse hoone siseste või maa-aluste parkimiskohtadeni mitte kavandada;

Täidetud. Narva maanteelt on kavandatud üks juurdepääs hoonete eest kavandatud jagatud ruumiga ühiskasutusale. Ligipääsud hoonetesse kavandatud parkimiskohtadeni tagatakse moodustatud kvartalisiseselt tänavalt.

4.10 lahendada Vana-Kuuli tänava ja Liikuri tänava ristmik (nt ringristmikuna);

Täidetud. Vana-Kuuli tänava ja Liikuri tänava ristmiku perspektiivse variandina on kaalutud ringristmik. Ringristmiku minimaalse jaotusringi raadiusega 16 m orienteeruv ruumivajadus on tähistatud põhijoonisel DP-2. Ringristmiku, sh parameetrid, ja selle väljaehitamise vajadus sõltub kogu piirkonna arendusest.

4.11 koostada liiklusanalüüs arvestades perspektiivsete arendustega, autostumise kasvuga ning pikemas perspektiivis kui 2020. aasta. Analüüs peab hindama piirkonna parkimiskohtade puuduse suurust;

Täidetud. Liiklusanalüüs vt lisa 5.5.

4.12 liiklusskeemi koostamisel üle vaadata bussipeatuste ja ülekäiguradade asukohad;

Täidetud. Liikluskorralduse koostamisel on tehtud ettepanekud uute bussipeatuste rajamiseks Narva maanteele, Liikuri tänavale ja J. Smuuli teele planeeringualaga kohakuti. Vana-Kuuli ja Liikuri tänaval asuvad bussipeatused jäävad teenindama piirkonda. Planeeringus on tehtud ettepanek Vana-Kuuli tänavale täiendavalt perspektiivsete vastassuunaliste bussipeatuste rajamiseks Paevälja puistee ristmiku juures.

4.13 lahendada külalistele kavandatavad parkimiskohad maapealses osas;

Täidetud. Külalistele kavandatavad kohad lühiajaliseks parkimiseks on kavandatud kvartalisestest tänavate äärde või ärihoonete ette kavandatud jagatud ruumiga ühiskasutusala. Kavandatud on ka avalikult kasutatav parkimismaja (pos 13).

4.14 kavandada parkimiskohtade vajadus Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsuse nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ alusel ning teed, parkimiskohad, manööverdusruum ja muud liiklusrajatised kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“;

Täidetud. Parkimiskohtade vajaduse arvutuse aluseks on Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsuse nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Muud liiklusrajatised vastavad Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

4.15 kavandada Vana-Kuuli tänava poolsete kvartalite parklad maa-alustena;

Täidetud. Vana-Kuuli tänava poolsete kvartalite parklad on kavandatud maa-alustena.

4.16 kavandada rattatee siht Valge tänava algusest Paevälja puisteeni;

Koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja Tallinna Strateegikeskusega on täpsustatud planeeritud pargi kontseptsiooni ning loobunud eraldatud rattateest sihis Valge tänava algusest Paevälja puisteeni. Pargi läbiv diagonaalne kergliiklustee laius 4 m on ettenähtud jalgratturite ja jalakäijate liikumiseks. Kergliiklusteel sihis Valge tänava algusest Paevälja puisteeni läbi pargi peab jalgrattur arvestama teiste kergliiklejatega, eelkõige jalakäijatega. Avalikult kasutatav kahe-suunaline rattatee on kavandatud Narva maantee äärde lõigul J. Smuuli teest Vana-Kuuli tänavani.

- 4.17 mitte kavandada läbi Liikuri tänava äärse haljasala sõidukite juurdepääse hoonestatavate kruntideni;

Täidetud. Juurdepääsud hoonestatavate kruntideni on kavandatud planeeritud kvartalisiseselt tänavalt.

- 4.18 koostada detailplaneeringu elluviimise kava;

Detailplaneeringu elluviimise kava vt detailplaneeringu lisa 6.

- 4.19 täpsustada sademevee immutamise võimalused planeeringu alal, nende puudumisel sadeveed ühtlustada kinnistutel ning juhtida ühiskanalisatsiooni;

Täidetud. Sademevee lahendust vt seletuskirja punkt 4.1.3 ja joonis DP-3 tehnovõrkude koondplaan.

- 4.20 kajastada haljastuse inventuuris alal esinevaid looduskaitselisi väärtusi. Pöörata tähelepanu kaitstavate taimeliikide võimalikule esinemisele. Kaitstavate liikide inventuuri välitööd teostada ajavahemikus mai kuni juuli kahel korral, et tuvastada varased ja hilised liigid. Inventuuri peab tegema kaitstavaid taimeliike tundev botaanik;

Haljastuse inventuur on lisatud detailplaneeringu dokumentatsioonile. Vt lisa 5.4. Kaitstavaid taimeliike ei ole leitud ala.

- 4.21 kujundada planeeritava ala lõunaosa läbiva rohekoridori alale külvamise ja/või kinnistult ümberasustamise teel alvarikooslus ning vältida sinna puude istutamist ja muruplatsi rajamist;

Planeeritava ala lõunaossa on kavandatud rohekoridori ala. Alale välditakse puude istutamist, platsile kujundatakse külvamise ja/või kinnistult ümberasustamise teel alvarikooslus. Alale projekteeritakse tiik sademevee akumulatsiooniks.

- 4.22 säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid ehitisi mitte kavandada;

Planeeringu elluviimisel säilitatakse maksimaalselt väärtuslikku kõrghaljastust. Ehitustöödel kaitsta puid ning nende juurestikku vigastuste saamisest.

- 4.23 tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks;

Likvideeritav haljastus on välja toodud seletuskirja punktis 3.4.2.

- 4.24 näha ette puuderivid J. Smuuli tee äärde jätkuna J. Smuuli tee 9 kinnistu hoone eest ning kergliiklustee ja hoonestuse vahele. Puudena kasutada suurekasvulisi puid, istutusvahega 8 meetrit;

Täidetud. J. Smuuli tee äärde on kavandatud puuderivid jätkuna J. Smuuli tee 9 kinnistu hoone eest ning kergliiklustee ja sõidutee vahele, istutusvahega 8 m. J. Smuuli tee äärde kavandatud bussipeatuse ooteala ja planeeritud hoonete vahel on kavandatud hekk.

- 4.25 näha ette kvartali sees rohkelt kõrghaljastust. Vältida suurte kõvakattega alade, sh väljakute planeerimist;

Täidetud. Kvartalisisesele alale on kavandatud rekreatsiooniala, mida võib käsitleda kohaliku tähtsusega pargina.

- 4.26 lähtuda sademevee käitlemisel Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumine naaberkinnistutele. Katusele langev puhas sademevesi immutada võimalikult suures ulatuses pinnasesse, sademevee käitlemisel kasutada innovaatilisi lahendusi. Kuna alal on põhjavee ülemine kiht looduslikult reostuse eest kaitsmata, siis välistada reostusohtliku sademevee (näiteks parklale langev) pinnasesse imbumine;

Täidetud. Sademevee lahendust vt seletuskirja punkt 4.1.3 ja joonis DP-3 tehnoorkude koondplaan. Sademevee lahendus on arvamuse saamisel AKTSIASELTS-il TALLINNA VESI.

- 4.27 teostada keskkonnaseisundi ülevaade ning vajadusel pinnase ja põhjavee reostusuuring selleks pädevust omava isiku poolt arvestades piirkonnas tehtud geoloogiliste ja 3 keskkonnauuringutega (vt www.tallinn.ee/saastunud_maa-alad, <http://register.keskkonnainfo.ee>). Ülevaate mahus kirjeldada ka kinnistul ja lähialal varem toimunud tegevusi. Reostusuuringu lähteülesande koostamisse kaasata Tallinna Ettevõtlusameti keskkonnaspetsialist (640 4285, jaatmed@tallinnlv.ee);

Keskkonnaseisundi hinnang on koostatud. Vt lisa 5.2.

- 4.28 koostada hüdrogeoloogiline eksperthinnang vundamendikaevistest väljapumbatava vee koguste ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavuse ning ulatuse kohta, samuti kaevist väljapumbatava vee ärajuhtimisvõimaluste kohta. Kirjeldada põhjavee alandusest tingitud võimalikke mõjusid naaberhoonetele ja kõrghaljastusele ning meetmeid hoonete püsivuse ja kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamiseks;

Hüdrogeoloogiline uuring on koostatud. Vt lisa 5.3.

- 4.29 tuvastada endisel J. Smuuli tee 7 kinnistul paikneva puurkaevu asukoht ja fikseerida kaevu praegune seisund - pealt lahti, pealt suletud (konserveeritud) või tamponeeritud;

Endisel J. Smuuli tee 7 kinnistul paikneva puurkaevu seisundi selgitada välja ehitusprojektide koostamisel. Suure tõenäosusega puurkaev on likvideeritud, andmed on puudu ka Keskkonnaregistris. Looduses pole kaev tuvastatav.

- 4.30 koostada müra modelleerimine autoliiklusest tulenevate müratasemete väljaselgitamiseks ja müraleevendusmeetmete määramiseks, millest hoonete projekteerimisel juhinduda. Müramodelleerimisel lähtuda keskkonnaministri 3. oktoobri 2016 määrusest nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“;

Mürauuring on koostatud. Vt lisa 5.1. Täiendav mürauuring vt lisa 5.7.

- 4.31 Tallinna radooniriski kaardi kohaselt võib alal esineda kõrgeid radoonisisaldusi pinnases, mistõttu tuleb detailplaneeringu käigus viia läbi radoonimõõtmised ning tagamaks radooniohutu keskkond tuleb hoonete ehitamisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;

Detailplaneeringule on lisatud kehtiva detailplaneeringu koostamisel 2011. a tehtud radooni uuring. Vt lisa 5.6. Seletuskirja p 6.2.1 on lisatud nõue: Radoonitasemed selgitada välja enne hoonete projekteerimist ning vastavalt tasemetele rakendada EVS 840:2017 standardit „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

- 4.32 käsitleda jäätmete liigiti kogumise vajadust ning olmejäätmete kogumiskohtade võimalikke lahendusi (sh ligipääsu). Tähistada asukohad põhijoonisel;

Olmejäätmete kogumiskohad on kavandatud hoonetesse. Täpse asukoht lahendatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

- 4.33 määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded: mitte kavandada suuri klaaspindu vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonetega (vajadusel kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks), koostada piirkonda sobiv terviklik väliruumi lahendus (sh lisaks uushaljastusele ning mänguväljakule ka puhkeala lahendus), lähtuda põhimõtetest, et kavandada minimaalselt vett mitteläbilaskvaid pindasid ning eelistada looduslikult reguleeruvaid lahendusi massiivset hooldust nõudvatele, projekteerimistöösse kaasata maastikuarhitekt ning näha ette hoone mahus oleva parkla põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimiseks.

Nõuded on lisatud seletuskirja punkti 6 alla.

7.6 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Eskiislahenduse avalikul väljapanekul ei laekunud ettepanekuid.

Projektijuht

Anna Petrova