

DP044460

ÖÖBIKU TN 15 KINNISTU DETAILPLANEERING

Kristiine lo, Tallinn

TELLIJA:

Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Vabaduse väljak 7, Tallinn

HUVITATUD ISIK:

Ilme Rätsep
Ööbiku tn 15, Tallinn
tel: 56156180
e-post: ilmeratsep@gmail.com

KOOSTAJA:

LOKOMOTIIV
ARHITEKTUURIBÜROO
Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ
Reg nr 11069845, EEP000172
Tulika tn 20a, Tallinn 10613
tel: 5579123
e-post: ablokomotiiv@hotmail.ee

Ivo-Martin Veelma
Volitatud arhitekt, tase 7

SISUKORD:

SELETUSKIRI:

1. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus ja üldandmed	lk 1
2. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsi järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid	lk 1
3. Planeeringus kavandatu	
3.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus	lk 1
3.2. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	lk 1-2
3.3. Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja katastriüksuste koormusnäitajad	lk 2
3.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	lk 3
3.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	lk 3
3.5.1. Jäätmete kogumine	lk 4
3.6. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	lk 4
3.7. Tänavad. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	lk 4
3.8. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	lk 4-5
4. Kehtivad ja planeeritavad kitsendused	lk 6
5. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks	
5.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded	lk 6-7
5.2. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	lk 7
5.3. Täiendavate uuringute vajadus	lk 7
5.4. Täiendavate koostööstuste vajadus	lk 7
5.5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	lk 7
5.6. Teised nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	
5.6.1. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	lk 8
5.6.2. Tuleohutusnõuded	lk 8
5.6.3. Keskkonnakaitse	lk 8
6. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja -seisukohtadele	
6.1. Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	lk 9
6.2. Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule	lk 9
6.3. Vastavus Tallinna Linnavalitsuse korralduses toodud lähteseisukohtadele ja lisanõuetele	lk 9-10
6.4. Vastavus siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“	lk 10
6.5. Vastavus riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“	lk 10
6.6. Vastavus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjaga kehtestatud nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“	lk 10
7. Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga	lk 10

JOONISED

– Asukoha skeem	M 1:4000	joonis 1
– Põhijoonis	M 1: 500	joonis 2
– Liiklusskeem	M 1: 500	joonis 2a
– Tehnovõrkude koondplaan	M 1: 500	joonis 3
– Tänavala lõige	M 1: 100	joonis 4

SELETUSKIRI.

1. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS JA ÜLDANDMED

Ööbiku tn 15 kinnistu asub Kristiine linnaosas Tondil väikeelamute piirkonnas. Kinnistu paikneb Ööbiku-Pardi-Rähni-Lõkese tänavate vahelises kvartalis Ööbiku tänava ääres. Kinnistul on 1930.aastatel rajatud 3-korruseline elamu*.

Ööbiku tn 15 kinnistu (78407:702:0620) suurus on 2544 m², sihtotstarve elamumaa. Planeeritava ala suurus on 0,28 ha.

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu lahendus jätkab lähiümbruse suundumust, kus linna mõistes suured väikeelamu krundid jagatakse väiksemateks kruntideks. Ruumi tihendamine on kavandatud üksikelamutega, säilitades kõik aedlinna väärtused ja miljöö.

Ööbiku tn 15 kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on moodustada elamumaa sihtotstarbega Ööbiku tn 15 kinnistust kolm elamumaa krunti. Määrata ühele krundile ehitusõigus olemasoleva elamu laiendamiseks ja kahe 1-korruselise abihoone rajamiseks ning kahele teisele krundile kummalegi ühe kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega elamu ja 1-korruselise abihoone ehitamiseks. Lisaks anda detailplaneeringus heakorrasuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- kavandada moodustatavatele kruntidele elamud, mis sobituvad linnaehituslikult olemasolevasse keskkonda;
- kavandada moodustatavatele kruntidele ühine juurdepääsutee.

3. PLANEERINGUS KAVANDATU

3.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus.

Ööbiku tn 15 kinnistu on planeeritud jagada kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Krunt pos 1, kuhu jääb olemasolev elamu, moodustatakse Ööbiku tn 15 kinnistust, millest lõigatakse ära uuteks elamumaadeks krundid pos 2 ja 3.

3.2. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Krunt pos 1

Krunt asub Ööbiku tänava ääres. Hoonestusala kaugus krundi tänavapoolsest krundi piirist on 4,9 m. Kirdepoolisel küljel on hoonestusala kaugus krundi piirist olemasoleva hoone juures 6-6,3 m, krundi sügavuses 4 m; kagupoolisel küljel 3 m ja edelapoolisel küljel 5 m.

Krunt pos 2

Krunt asub Ööbiku tänava ääres. Hoonestusala kaugus krundi tänavapoolsest krundi piirist on 5 m. Määratud on ehitusjoon. Ehitusjoone kauguse määramisel on arvestatud krunt pos 1 oleva elamu paiknemist ja krundil pos 2 tänava ääres kasvavate puude võra ulatust. Edelapoolisel küljel on hoonestusala kaugus krundi piirist osaliselt 4,1 m, et tagada 8 m tuleohutusküja Ööbiku tn 17 elamuga ja osaliselt 4 m. Kagu- ja kirdepoolsetel külgedel on hoonestusala kaugus krundi piirist 3 m.

* Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused § 18 (7) Maa-aluseks korruseks on korrus, mille põrand on maapinnast madalamal kui pool ruumi kõrgust ja selle kohal asuva korruse põrand ei ole kõrgemal kui 2,5 meetrit hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast või katendist. Selle alusel loetakse soklikorrus maapealseks korruseks ja olemasolev elamu 3-korruseliseks.

Krunt pos 3

Krunt asub maa-ala sügavuses. Kagupoolisel küljel on hoonestusala kaugus krundi piirist 6 m, puuvõrade alal on kaugus suurem. Kauguse määramisel on arvestatud krundi piiril kasvavate puude võra ulatusega, hekiga, naaberkruntidel paiknevate abihoonetega. Kirde ja edela külgedel on hoonestusala kaugus krundi piirist 4 m, loode küljel 3 m. Hoonete rajamisel lähemale kui 8 m naaberkinnistute hoonetele, tuleb naaberhoonetest 4-8 m kaugusele jäävas osas kasutada tuletõkkekonstruktsioone.

3.3. Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja katastriüksuste koormusnäitajad.

Krunt pos 1 (aadress: Ööbiku tn 15)

Ööbiku tänava äärne olemasoleva elamuga krunt.

Krundi suurus on 1096 m².

Sihtotstarve elamumaa 100%.

Hoonete arv krundil: 1 elamu + kuni 2 abihoonet.

Krundi hoonestustihedus 0,40.

Hoonete suurim ehitisealunepind 250 m².

Suletud brutopind 435 m² (maapealne).

Elamu on 3-korruseline.* (vt. selgitus lk 1 lõpus)

Katuse harja suurim kõrgus maapinnast elamul 10 m (abs. 25.60); abihoonetel 4 m.

Elamu räästa suurim kõrgus maapinnast 8 m.

Krundil paikneb 1930.aastatel rajatud elamu, mis säilib. Planeeringus on kavandatud võimalus rajada juurdeehitus kagupoolsele küljele ja/või terrass/rõdu ka edelapoolsele küljele.

Algselt oli elamus neli korterit. Täna on tegemist ühe korteriga elamuga (ühepereelamuga). Võimaliku tuleviku variandina on elamusse planeeritud kuni 2 korterit.

Krundi kagu serval olev katusealune lammutatakse.

Krunt pos 2 (aadressi ettepanek: Ööbiku tn 15b)

Ööbiku tänava äärde moodustatav krunt üksikelamu ehitamiseks.

Krundi suurus on 609 m².

Sihtotstarve elamumaa 100%.

Hoonete arv krundil: 1 elamu + 1 abihooone.

Krundi hoonestustihedus 0,39.

Hoonete suurim ehitisealunepind 180 m².

Suletud brutopind 235 m² (maapealne); 120 m² (maa-alune).

Elamul võib olla kuni 2 maapealset korrust, üks maa-alune korrus. Abihoonel on 1 maapealne korrus.

Katuse harja kõrgus maapinnast elamul 9,5 m (abs.24.80), abihoonel 4 m.

Räästa suurim kõrgus maapinnast elamul 7 m.

Krundi edela serval olev katusealune lammutatakse.

Krunt pos 3 (aadressi ettepanek: Ööbiku tn 15a)

Planeeritava ala sügavusse moodustatav krunt üksikelamu ehitamiseks.

Krundi suurus on 839 m².

Sihtotstarve elamumaa 100%.

Hoonete arv krundil: 1 elamu + 1 abihooone.

Krundi hoonestustihedus 0,39.

Hoonete suurim ehitisealunepind 200 m².

Elamu võib olla kuni 2-korruseline, keldrikorrusega.

Suletud brutopind 325 m² (maapealne); 150 m² (maa-alune).

Elamul võib olla kuni 2 maapealset korrust, üks maa-alune korrus. Abihoonel on 1 maapealne korrus.

Katuse harja kõrgus maapinnast elamul 9 m (abs.25.00), abihoonel 4 m.

Räästa suurim kõrgus maapinnast elamul 7 m.

Krundi kirdeosas paiknevad kuur ja kasvuhoone lammutatakse.

3.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maa-ala maapind ja selle kõrgused on väljakujunenud. Seda ei kavandata muuta. Olemasoleva maapinna kõrgusmärgid on vahemikus 15.15-16.53; maapind langeb lääne suunas. Võib muutuda vähesel määral juurdepääsutee osas ja kavandatud elamute ümber. Vältida sademevee- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele, sh tänavamaale.

3.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.

Maa-alal on väljakujunenud haljastus. Maa-alale on koostatud Seletuskiri olemasoleva puittaimestiku ning selle seisundi kohta (Metsabüroo OÜ, 13.09.2019; vt. Detailplaneeringu lisa 4.1. Planeeringu koostamiseks tehtud uuringud).

Krunt pos 1

Krundil on eesaed ja elamu taga roheline õueala muru, viljapuude ja peenramaaga. Tänav ääres krundi põhja nurgas kasvab pihlakas. Tehnovõrkude rajamiseks likvideeritakse sissesõidutee alguses kasvav IV väärtusklassi harilik pihlakas (haljastuslik objekt nr 6). Muude mitteviljapuude maha võtmist ei ole kavandatud. Likvideeritakse üks sissesõidetee koridori jääv õunapuu.

Krundil on näidatud kaks võimaliku istutatava puu kohta. Soovitavalt madala või keskmise kasvuga puud, mis eraldavad visuaalselt naaberkruntide õuealasid.

Maapinnaga seotud haljaspinna osakaal krundil on 63%; täpsustub ehitusprojektiga.

Krunt pos 2

Tänav ääres krundi lääne nurgas kasvavad kaks suurt kaske. Krundi edela piiril kasvab hekk. Kaks kadakat jääksid planeeritava elamu alla (haljastuslikud objektid 10 ja 11), istutatakse ringi. Krundi kirdepoolsele piirile on kavandatud hekk. Likvideeritakse üks võimaliku abihoone alla jääv õunapuu; likvideerimise vajadus täpsustub hoonete projektiga.

Krundil on näidatud üks võimaliku istutatava puu koht. Soovitavalt madala või keskmise kasvuga puu.

Maapinnaga seotud haljaspinna osakaal krundil on 71%; täpsustub ehitusprojektiga.

Krunt pos 3

Krundi kagu piiril kasvab hulk suuri puid. Krundi edela ja kagu piiril kasvab hekk. Krundil kasvab viljapuid. Krundi loodepoolsele piirile on kavandatud hekk. Likvideeritakse kolm sissesõidetee koridori ja võimaliku abihoone alla jäävat õunapuud; likvideerimise vajadus täpsustub hoonete projektiga.

Maapinnaga seotud haljaspinna osakaal krundil on 76%; täpsustub ehitusprojektiga.

Likvideeritava puu asendusistutuse arvutus:

Krundi pos nr	Puu või puudegru pi pos nr	Puu liik	Väärtusklass	Puude arv	D- likvideeritava puu rinnasdiameeter (cm)	k1	k2	k3	Istutatavate haljastuse ühikute arv
1	6	harilik pihlakas	IV väärtusklass	1	16+16	0,5	0,2	0,5	$(32 \times 1,2) / 3 = 12,8$
1	-	õunapuu		1					-
2	-	õunapuu		1					-
	10	kaljukadakas	II väärtusklass	1	1				Istutatakse ringi.
	11	harilik kadakas	II väärtusklass	1	1,5				Istutatakse ringi.
3	-	õunapuu		3					-
			Kokku:	6					13

Märkused:

1. Asendusistutuse arvutuse aluseks on Tallinna Volikogu 11.02.2021 määrus nr 2 (Raie- ja hooldusloikuseloa andmise kord.)

2. Istutatavate haljastuse ühikute arvutuse valem: $D \times \frac{k1+k2+k3}{3}$ = istutatavate haljastuse ühikute arv.

3. Käesolev arvutus on informatiivne – täpne arvutus kompenseerimisvajaduse kohta tehakse raieloa menetlemise käigus.

4. Määrus ei reguleeri viljapuude raiet.

Kruntidel peab olema maapinnaga seotud haljaspinna osakaal vähemalt 50%.

3.5.1. Jäätmete kogumine

Kõigi kolme krundi olmejäätmete konteinerid paigutatakse juurdepääsutee äärde värava kõrvale. Paberi- ja papijätmed, klaas- ja pakendijätmed kogutakse kokku eraldi ja viiakse üldkasutatavatesse konteineritesse. Lähimad paberi- ja papijätmete ning klaasi ja segapakendijätmete konteinerid on Tedre 29a kinnistul.

3.6. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.

Detailplaneeringus on avalik ruum Ööbiku tänav, mille lahendust ei muudeta. Ainsaks nähtavaks muutuseks on ühe elamufassaadi lisandumine Ööbiku tänava kagu küljele, visuaalne mõju tänava lühikesel lõigul.

3.7. Tänavad. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdepääs planeeritavale alale on Ööbiku tänavalt.

Krundile pos 1 on planeeritud ala juurdepääsutee, millelt on juurdepääs ka kruntidele pos 2 ja 3.

Juurdepääsutee äärde on planeeritud 3 parkimiskohaga plats krundile pos 1 ning 2 parkimiskohaga alad kruntidele pos 2 ja 3.

Parkimiskohtade arvutusel on lähtutud Tallinna parkimiskohtade arvu normi (Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus nr 84) vahevööndi parkimisnormatiivist. Normatiivne parkimine vahevööndis:

Pos number	Ehitise sihtotstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv (vahevöönd)	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	2 korteriga elamu	2x1,5=3	3	3 kohta õues
2	Üksikelamu	1x1,5=~2	2	2 kohta õues
3	Üksikelamu	1x1,5=~2	2	2 kohta õues
Planeeritud maa-alal kokku:				7

Ööbiku tänava kaitsevööndi laius on 0 m kruntide tänava poolsest piirist.

3.8. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Veevarustus

Planeeritavate tehnovõrkude lahenduste aluseks on tehnilised tingimused AKTSIASELTS TALLINNA VESI 21.12.2020 PR/2082519-1.

Krundil pos 1 säilib olemasolev veeühendus, mida ei muudeta. Kruntidel pos 2 ja 3 veevarustuseks on planeeritud uue ühendused Ööbiku tänaval oleva de75 veetoruga. Veevarustuse toiteturud on planeeritud rajada PE plasttorust De32 surveklassiga PN10. Kruntide pos 2 ja 3 veesisendid varustatakse maakraaniga 0,5 m kaugusel krundi piirist tänava poole. Plastist veetorud paigaldatakse 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast. Kinnistute veevarustuse ehitusprojektide koostamisel lähtutakse selleks otstarbeks taotletavatest tehnilistest tingimustest. Planeeritud veetrasside pikkus on 3,7 ja 3,8 m. Kavandatav veetarbimine planeeringualal on kuni 2,25 l/s; 2 m³/ööpäevas.

Kanalisatsioon

Planeeritavate tehnovõrkude lahenduste aluseks on tehnilised tingimused AKTSIASELTS TALLINNA VESI 21.12.2020 PR/2082519-1.

Krundil pos 1 on olemas kanalisatsiooni ühendus, mis on rajatud Välisveevarustuse ja -kanalisatsiooni projekti alusel (OÜ Veka Inseneribüroo, töö nr 00102, oktoober 2000).

Ööbiku tänavale on planeeritud uus kanalisatsioonitrassi lõik kuni olemasoleva ÜVK kanalisatsiooni trassinini, mille ots on Ööbiku tn 10 kinnistu ees tänavamaal Ööbiku tn 11 ja 13 vahelise piiri joonel. Kanalisatsioonitrass on planeeritud rajada DN200 plasttorust. Kruntidele pos 1, 2 ja 3 on planeeritud liitumispunktid 0,5 m kaugusele krundi piirist tänava poole. ÜVK kanalisatsiooni valmimisel ühendatakse krundi pos 1 kanalisatsioon ÜVK kanalisatsioonitrassi, varem rajatud eraomandis olev toru likvideeritakse (suletakse). Kinnistute kanalisatsioonivarustuse ehitusprojektide koostamisel lähtutakse selleks otstarbeks taotletavatest tehnilistest tingimustest. Planeeritud kanalisatsioonitrassi pikkus on 70 m + kruntide ühendused kokku 19 m. Kavandatav reovee hulk planeeringualal on kuni 2,25 l/s; 2 m³/ööpäevas.

Sademeveed.

Hoonete katustelt ja kõvakattega pindadelt tulevad sademeveed juitakse hajutatult kruntide haljaspindadele, kus ned imuvad pinnasesse. Maapinna kalded anda nii, et haljasalade keskosas on madalamad lohukohad.

Sademevee hulk:

–krunt pos nr 1: $Q=69,5 \times 1 \times 0,025 + 69,5 \times 0,8 \times 0,02 = 2,85$ l/s;

- krunt pos nr 2: $Q=69,5 \times 1 \times 0,018 + 69,5 \times 0,8 \times 0,004 = 1,47$ l/s;

–krunt pos nr 3: $Q=69,5 \times 1 \times 0,025 + 69,5 \times 0,8 \times 0,007 = 2,13$ l/s.

Haljaspinda on kruntidel vastavalt 690, 430 ja 640 m² ehk vastavalt 242-300 m²/ 1 l/s kohta.

Sademevete juhtimine kanalisatsiooni on keelatud. Sademevee juhtimine teistele kinnistutele, sh tänavamaale on keelatud.

Soojusvarustus.

Krundi pos 1 on soojusvarustus lahendatud gaasikatla baasil, seda planeeringuga ei muudeta. Kruntide pos 2 ja 3 soojusvarustus on kavandatud õhk-vesi soojuspumpadega. Soojuspumpade välisosade paigutamisel arvestada, et nende põhjustatav müra ei tohi krundi piiril ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” ja keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” sätestatud piirväärtuseid. Kinnistu asub II müra kategooria alal, kus päeval on mürataseme piirväärtus 50 dB ja öösel 40 dB. Tehnilise võimaluse korral võib soojusvarustuse lahendada ka maasoojuspumba baasil.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusele nr 9, paikneb planeeritav ala kaugkütte piirkonnas. Lähim soojustorustiku ots on Kotka tn 44 kinnistu juures piki Ööbiku ja Pardi tänavat minnes 350 m kaugusel. Soojuskoormus planeeritaval alal on 25 kW. Soojustorustiku rajamine oleks majanduslikult ebaotstarbekas.

Elektrivarustus.

Planeeritavate tehnovõrkude lahenduste aluseks on tehnilised tingimused 366664 (Elektrilevi OÜ, 03.01.2021).

Krundil pos 1 säilib olemasolev elektriühendus, mida ei muudeta. Kruntidel pos 2 ja 3 elektrivarustuseks on planeeritud uus 0,4 kV kaabelliin Ööbiku tn 12 kinnistu juures paiknevast jaotuskilbist JK135562. Kruntide pos 1 ja 2 piiride nurka on planeeritud kruntide jaotuskilp ja kruntide pos 2 ja 3 liitumiskilbid. Planeeritava 0,4 kV kaabelliini pikkus on 17 m. Elektritoide liitumiskilpidest elamuteni näha ette maakaablitega.

Planeeritud Elektrilevi madalpinge kaabelliinid vajavad servituudiala äärmisest kaablist kahele poole trassi 1 m ulatuses. Planeeritud jaotus-liitumiskilbid vajavad servituudiala 2 m ulatuses välisgabariidist. Servituutala kehtestatakse Elektrilevi OÜ kasuks.

Sidevarustus.

Planeeritavate tehnovõrkude lahenduste aluseks on tehnilised tingimused nr 37667483 (Telia Eesti AS, 13.02.2023).

Kruntide sideühenduse sidekaablite hargnemiseks on planeeritud Ööbiku tänaval olemasolevale sidekanalisatsioonile KKS2 raudbetoonist poolkaev. Poolkaevust kuni elamuteni rajada 50 mm PVC torudest siledaseinaline kanalisatsioon. Sidekanalisatsiooni sügavus pinnases vähemalt 0,7 m, juurdesõidutee all 1 m.

Kõik planeeritud siderajatised vajavad servituudiala 1 m ulatus siderajatisel välisgabariidist kahele poole sideliini. Servituudialad seatakse sideliini omaniku kasuks.

4. KEHTIVAD JA PLANEERITAVAD KITSENDUSED

Krunt pos 1

- Planeeritava juurdepääsutee servituudi vajadus koridori laiussega 4,5 m kruntide pos 2 ja 3 kasuks, 182 m².
- Planeeritava krundi veetrassi servituudi vajadus laiussega 2 m mõlemal pool torustikku krundi pos 3 kasuks.
- Planeeritava krundi kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus laiussega 2 m mõlemal pool torustikku krundi pos 3 kasuks.
- Olemasoleva elektri liitumiskilbi servituut laiussega 2 m ümber kilbi Elektrilevi OÜ kasuks.
- Planeeritava elektri liitumiskilbi servituudi vajadus laiussega 2 m ümber kilbi Elektrilevi OÜ kasuks.
- Planeeritava krundi madalpinge kaabli servituudi vajadus laiussega 1 m mõlemal pool kaablit krundi pos 3 kasuks.
- Olemasoleva sidetrassi servituut laiussega 1 m mõlemal pool trassi Telia Eesti AS kasuks.
- Planeeritavate sidetrasside servituudi vajadus laiussega 1 m mõlemal pool trassi Telia Eesti AS kasuks.

Krunt pos 2

- Planeeritava elektri jaotus-/liitumiskilbi servituudi vajadus laiussega 2 m ümber kilbi Elektrilevi OÜ kasuks.
- Planeeritava sidetrassi servituudi vajadus laiussega 1 m mõlemal pool trassi Telia Eesti AS kasuks.

Krunt pos 3

- Planeeritava sidetrassi servituudi vajadus laiussega 1 m mõlemal pool trassi Telia Eesti AS kasuks.

5. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS

5.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded:

Krunt pos 1:

- Krundil pos 1 olev 1930.aastatel rajatud elamu on stiilne, korda tehtud hoone. Valtsplekist tumehall viilkatus, 3.korrus* (vt. selgitus lk 1 lõpus) on lahendatud osalise katusekorrusena; valge asuniku laudis, paekivist sokkel.
- Planeeringus on kavandatud võimalus rajada juurdeehitus kagupoolsele küljele ja/või terrass/rõdu ka edelapoolsele küljele.
- Katuse kalle olemasolev. Abihoonetel vaba.
- Katuse harja suurim kõrgus maapinnast elamul 10,1 m, abihoonetel 4 m.
- Elamu räästa suurim kõrgus maapinnast 8 m.

Krunt pos 2:

- Krundi pos 2 elamu rajada Ööbiku tänava pool ehitusjoonele.
- Krundi pos 2 elamu kavandada põhimahus kompaktsel joonega, tänapäevase lähenemisega avade kavandamisel ja materjalikasutuses. Elamu on kavandatud põhimahus viilkatusega; 2.korrus lahendada põhiosas katusekorrusena. Katusekatte materjaliks valtsplekk või sile kivi; põhiline välisseina vooder saetud või hõõveldatud puit, kuni 1/4 seinapinnast võib kasutada muid materjale.
- Katuse kalle 35-50°. Abihoonel vaba.
- Elamu harja suurim kõrgus maapinnast 9,5 m, abihoone suurim kõrgus maapinnast 4 m.
- Elamu räästa suurim kõrgus maapinnast 7 m.
- Värvitoonidena eelistada maastikku sulanduvaid toone. Erksaid toone kasutada vähesel määral arhitektuursete elementide-aktsentide esile tõstmiseks. Suurtel pindadel kirkaid värvitoone mitte kasutada.

Krunt pos 3:

- Krundi pos 3 elamu kavandada põhimahus kompaktsel joonega, tänapäevase lähenemisega avade kavandamisel ja materjalikasutuses. Elamu on kavandatud põhimahus viilkatusega; 2.korrus lahendada põhiosas katusekorrusena. Katusekatte materjaliks valtsplekk või sile kivi; põhiline välisseina vooder saetud või hõõveldatud puit, kuni 1/4 seinapinnast võib kasutada muid materjale.
- Katuse kalle 35-50°. Abihoonel vaba.
- Elamu harja suurim kõrgus maapinnast 9,0 m, abihoone suurim kõrgus maapinnast 4 m.
- Elamu räästa suurim kõrgus maapinnast 7 m.

- Värvitoonidena eelistada maastikku sulanduvaid toone. Erksaid toone kasutada vähesel määral arhitektuursete elementide-aktsentide esile tõstmiseks. Suurtel pindadel kirkaid värvitoone mitte kasutada.
- Hoone rajamisel lähemale kui 8 m naaberkinnistute hoonetele, tuleb naaberhoonetest 4-8 m kaugusele jäävas osas kasutada tuletõkkekonstruktsioone.

5.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded:

- Ehitusprojektide koosseisus tuleb näidata ka haljastuse lahendus. Maapinnaga ühendatud haljaspinna osakaal peab olema vähemalt 50% kruntide pinnast.
- Piirdeaia kõrgus kuni 1,4 m. Ööbiku tänava pool puitlippaied. Kruntide vahele võib rajada piirdeaia. Kruntide vahel eelistada terasvõrku teraspostidel kombineerituna haljastusega. Krundi pos 1 piirdeaied võib paikneda tee servituudiala joonel.
- Juurdesõidutee, parkimiskohad ja manööverdusruum rajada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- Sademevee juhtimine otse kanalisatsiooni on keelatud.
- Vertikaalplaneeringuga vältida sademevee- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.
- Kolme planeeritava krundi ühine olmejäätmete kogumiskoht rajada krundi pos 1 edelanurka juurdesõidutee kõrvale kõvakattega platsile. Tagada ligipääsetavus konteinerite tühendamiseks.

5.3 Täiendavate uuringute vajadus:

Detailplaneeringus ei nähta vajadust täiendavate uuringute teostamiseks.

5.4 Täiendavate kooskõlastuste hankimise ja koostöö vajadus:

Detailplaneeringus ei nähta vajadust täiendavateks kooskõlastamiseks.

5.5 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas:

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid. Olemasolevatest tehnovõrkudest tulenevad seadusjärgsed kitsendused tulenevad vastavatest kaitsevööndite ulatust määravatest määrustest. EVS 843:2016 nõuete alusel võib planeerida tehnovõrkude omavahelist paiknemist ning paiknemist haljastuse ja hoonete suhtes.

Tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on tähistatud detailplaneeringu joonistel. Servituutide seadmise lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ja enne võrkude ehitamist.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- AS Tallinna Vesi – Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega: Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.

Elektrivarustus:

- Elektrilevi OÜ – Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Sidevarustus:

- Telia Eesti AS:

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.

5.6. Teised nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

5.6.1. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Tänavaruum on väljakujunenud, olemas on tänavavalgustus. Maa-ala on ja jääb piiratuks piirdeaiaga. Maa-alal on hea vaadeldavus. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel kasutada turvalisust tõstvaid lahendusi- tugevad ukse- ja aknaraamid, korralikud lukud, maani ulatuvate akende puhul lamineeritud klaas, signalisatsioon jms.

Ehitusprojektide koostamisel arvestada EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

5.6.2. Tuleohutusnõuded

Normdokumendid:

- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- EVS 812-6:2012/A2:2017 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Välisest tuletõrjehüdrovee 10 l/s on tagatud Lõokese ja Ööbiku tänavate ristmikul paiknevast hüdrantist, mis on 66 m kaugusel planeeritavast alast.

Hooned on I kasutusviisiga (2-korteriga elamu ja kaks üksiklamut). Hoonete tuleohutuseklass TP-3. Hooned on 2-korruselised, keldrikorrusega. Hoonestusalade vähim kaugus naaberkinnistute piiridest on 4 m, hoonestusalade vahe 8 m. Krundiga pos 3 külgnelvatel naaberkinnistutel paiknevad abihooned krundi piiri ääres. Hoone rajamisel lähemale kui 8 m naaberkinnistute hoonetele, tuleb naaberhoonetest 4-8 m kaugusele jäävas osas kasutada tuletõkkekonstruktsioone.

Abihooned võib naabrite kokkuleppel rajada ka krundi piirile. Sel juhul tuleb kasutada tulemüüri.

5.6.3. Keskkonnakaitse nõuded

Pinnase radoonisisaldus

Ööbiku tn 15, Kristiine LO, Tallinn arendusala radoonisisalduse mõõtmine pinnasest raporti järgi (Radoonitõrjekeskus, 03.05.2021; vt. Detailplaneeringu lisa 4.2. Planeeringu koostamiseks tehtud uuringud) jäid pinnaseõhu radoonisisalduse mõõtmistulemused vahemikku 20-40 kBq/m². Seega asub planeeritav ala normaalse radoonisisaldusega pinnasega alal. Soovitav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada tavaline hea ehituskvaliteet, nõuetekohane ventilatsioon, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus.

Müra

Maa-alale koostatud lennuliikluse mürahinnangu (Kajaja Acoustics OÜ, töö nr 21197-01, 21.05.2021; vt. Detailplaneeringu lisa 4.3. Planeeringu koostamiseks tehtud uuringud) järgi ulatub päeval ajal käsitletavale alale ning olemasolevate ja võimalike uute hoonete välispiiretele lennuliiklusest põhjustatud $L_d=50...55$ dB müratasemed ning öisel ajal ulatub käsitletavale alale müratasemed $L_d=45...50$ dB. Seega lennuliiklusest tingitud müratase päeval ja öisel ajal ei suurenda üldist auto- ja rongiliiklusest tingitud müratasemeid käsitletaval alal.

Lennuliiklusest põhjustatud lühiaegsed kõrgemad müratasemed helirõhutase $L_{pAeq,t}$ (dB) on põhjustatud lennukite maandumisest. Üldjuhul on lennuki maandumine eristatav üldisest taustmürast 15-60 s, selle ajavahemiku jooksul on ekvivalentne helirõhutase $L_{pAeq,t} = 55-70$ dB sõltuvalt lennukoridorist, lennukist, lennuki kõrgusest maapinnast ning maksimaalne helirõhutase L_{pAmax} lennuki ülelennul üldjuhul <75 dB.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56 ja § 57 ning keskkonnaministri 16.12.2016.a. Määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud II kategooria sihtväärtuse nõuded planeeringualal on täidetud. Antud asukohas on maanduvad lennukid piisavalt kõrgel ja selliselt on täidetud ka liikluse müra maksimaalne helirõhutase nõue müratundlike hoonetega aladel: vastavalt L_{pAmax} ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB.

6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDEKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE.

6.1. Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.

Planeeritav on vastavuses ruumilise arengu eesmärkidele.

- Krundil pos 1 säilib olemasolev elamu. Kruntidele pos nr 2 ja 3 on planeeritud põhimahus viilkatusega, olemasolevast krundi pos 1 elamust madalamad elamud. Krundi pos 2 elamu paikneb tänava ääres ehitusjoonel, krundi pos 3 elamu maa-ala sügavuses.
- Moodustatavatele kruntidele on planeeritud ühine juurdepääsutee, mis paikneb krundil pos 1. Kruntide pos 2 ja 3 kasuks seatakse tee servituut.

6.2. Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule.

Kristiine linnaosa üldplaneeringus on antud maa-ala väikeelamute ala. Alale võib kavandada pereelamuid, kaksik- ja paariselamuid, ridaelamuid, väikesi (kuni 6 krt) korterelamuid, lähipiirkonda teenindavaid kaubandus-, teenindus-, lastehoiu ja vaba aja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, samuti mängu- ja spordiväljakuid jms.

Detailplaneeringus on olemasolev elamumaa sihtotstarbega kinnistu jagatud kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Detailplaneeringus määratud kruntide sihtotstarbed vastavad üldplaneeringus määratud juhtotstarbele.

6.3. Vastavus Tallinna Linnavalitsuse korralduses toodud lähteseisukohtadele ja lisanõuetele:

- *Tagada kruntidele maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal vähemalt 40% planeeritud krundi pinnast.*

Kruntidel maapinnaga ühendatud minimaalse haljastuse osakaal on 50%. Nõue on lisatud Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuetesse (vt. ptk. 5.2).

- *Kavandada parkimiskohtade vajadus Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsuse nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ alusel ning teed, parkimiskohad, manööverdusruum ja muud liiklusrajatised kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.*

Parkimiskohtade arv on planeeritud vastavalt eeltoodud normile. Juurdesõidutee, parkimiskohtade ja manööverdamisruum on planeeritud vastavalt standardile; nõue on lisatud Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuetesse (vt. ptk. 5.2).

- *Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala Tallinna Lennuvälja lennukoridori alale, kus võib esineda hetkelisi kõrgemaid müra tasemeid. Esitada lennuliiklusest tuleneva müra modelleerimine päevase ja öise ajavahemiku kohta koos mürakaartide ning müratasemetega hoone fassaadidel. Töö koostamisel lähtuda Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Töö tulemusel peavad selguma konkreetset tulemustel põhinevad müraleevendusmeetmed, millest hoone projekteerimisel juhinduda.*

Detailplaneeringule on koostatud Lennuliikluse mürahinnang (Kajaja Acoustics OÜ, töö nr 21197-01, 21.05.2021). Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56 ja § 57 ning keskkonnaministri 16.12.2016.a. Määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud II kategooria sihtväärtuse nõuded planeeringualal on täidetud (vt. Keskkonnakaitselised nõuded ptk. 5.6.3).

- *Tallinna radooniriski kaardi kohaselt võib piirkonna pinnases esineda kõrget radooni sisaldust. Teostada radoonitaseme mõõtmised vastavalt Keskkonnaministeeriumi juhendmaterjali „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016) lisas 4 toodu nõuetele.*

Detailplaneeringule on koostatud Ööbiku tn 15, Kristiine LO, Tallinn arendusala radoonisisalduse mõõtmine pinnasest raport (Radoonitõrjekeskus, 03.05.2021). Planeeringuala asub normaalse radoonisisaldusega alal. Soovitused on lisatud Keskkonnakaitselised nõuded (vt. ptk. 5.6.3).

- *määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded: piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku ja võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse; vertikaalplaneeringuga vältida sademevee- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele; esitada*

olmejäätmete kogumiskoht ja näidata ligipääsetavus, vajadusel määrata servituudi vajadus igakordselt teenindustranspordi ning -personali kasuks.

Sademevete juhtimine kanalisatsiooni on keelatud. Sademeveed kogutakse planeeritavatel kruntidel eraldi ja immutatakse kruntide haljasaladel. Nõue on lisatud Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuetesse (vt. ptk. 5.2).

Sademevee- ja liigvee valgumise naaberkinnistutele vältimise nõue on lisatud Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuetesse (vt. ptk. 5.2).

Kõigi kolme krundi olmejäätmete konteinerid paigutatakse juurdepääsutee äärde värava kõrvale (vt. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded ptk. 5.2).

Detailplaneering on vastavuses Tallinna Linnavalitsuse korralduses toodud lähteseisukohtade ja lisanõuetega.

6.4. Vastavus siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Uute hoonete planeerimisel on arvestatud hoonete vaheliste kujudega. Hoonestusalade vähim kaugus naaberkinnistute piiridest on 4 m, hoonestusalade vahe 8 m. Lisatud on nõue kasutada tuletõkkekonstruktsioone uue hoone rajamisel naaberhoonetest 4-8 m kaugusele jäävas osas. Päästeautodele on tagatud juurdepääs hooneteni. Tuleohutuse nõuded vt. ptk. 5.6.2.

6.5. Vastavus riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt määruse nõuetele.

6.6. Vastavus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjaga kehtestatud nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt juhendi nõuetele.

7. MUUDATUSED VÕRRELDES ALGATATUD LAHENDUSETTEPANEKUGA.

Detailplaneeringu lahendus võrreldes algatatud lahendusettepanekuga muutunud ei ole. Täpsustatud on ehitusõiguse näitajaid.