

AKADEEMIA TEE 32b KINNISTU DETAILPLANEERING

Tallinn, Mustamäe linnaosa

DP040620

*Tellija: Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Anu Hallik-Jürgenstein,
anu.hallik-jyrgenstein@tallinnlv.ee, +372 640 4375, Vabaduse väljak 7 15198 Tallinn*

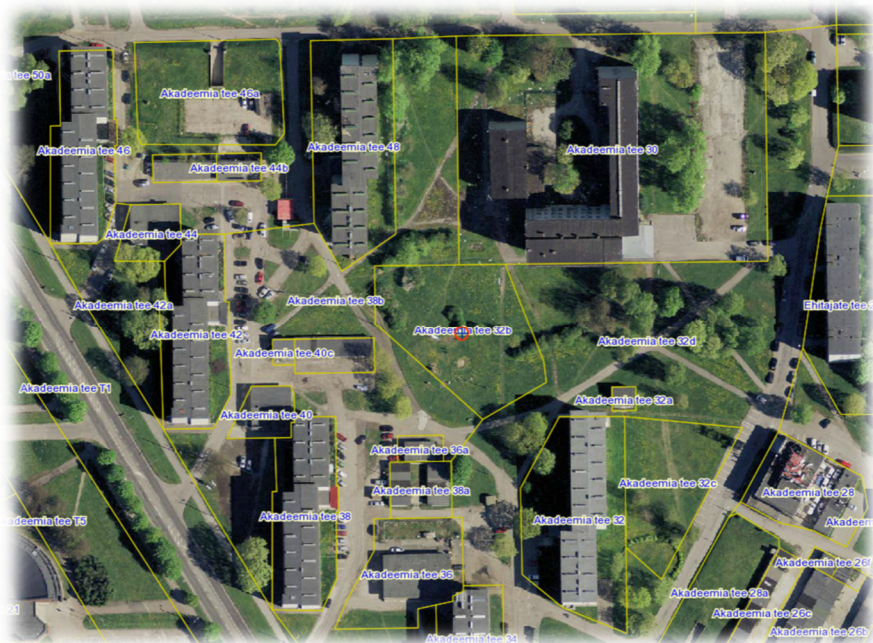
Huvitatud isik: Akadeemia 32b OÜ, Priit Vare, Telliskivi tn 62 10412 Tallinn

Kontaktisik: Janek Busch, janekbusch@larsen.ee, +372 5554 4510

Projektijuhid: Meelis Kähri, meelis@opt.ee, + 372 5660 5462

Mart Hiob, mart@artes.ee, +372 501 4767

Maastikuarhitekt: Tanel Breede, tanel@artes.ee, +372 521 7478



Töö nr: 15DP01/1524DP1

*Tellija: Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Anu Hallik-Jürgenstein,
anu.hallik-jyrgenstein@tallinnlv.ee, +372 640 4375, Vabaduse väljak 7 15198 Tallinn*

*Huvitatud isik: Akadeemia 32b OÜ, Priit Vare, Telliskivi tn 62 10412 Tallinn
Kontaktisik: Janek Busch, janekbusch@larsen.ee, +372 5554 4510*

Projektijuhid: Meelis Kähri, meelis@opt.ee, + 372 5660 5462, Keemia tn 4 10615 Tallinn

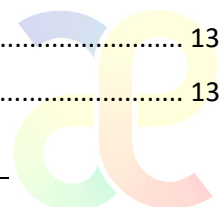
Mart Hiob, mart@artes.ee, +372 501 4767, Kүүtri tn 14 Tartu 51007

Maastikuarhitekt: Tanel Breede, tanel@artes.ee, +372 521 7478, Kүүtri tn 14 Tartu 51007



SISUKORD

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



6.7	Keskkonnanõuded.....	13
6.8	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas.....	13
7	Kavandatu vastavus planeeritava ala ruumilise arengu eesmärkidele ja lähtedokumentidele	15
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	15
7.2	Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.....	15
7.3	Võrdlus üldplaneeringuga	15
7.4	Kehtiv detailplaneering.....	15
7.5	Planeeringus kavandatu vastavuse kirjeldus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja seisukohtadele	15
B	Joonised.....	17
1	Asukohaskeem	20
2	Põhijoonis.....	21
3	Tehnovõrgud	22
4	Liikluskeem	23
5	Teede ja tehnovõrkude väljaehitamise skeem	24



A SELETUSKIRI

1 Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeritav maa-ala suurusega 0,26 ha asub Mustamäe linnaosas Akadeemia tee, Eduard Vilde tee ja Ehitajate teega piirnevas kvartalis. Planeeringuala hõlmab sihtotstarbeta maa kinnistut Akadeemia tee 32b, suurusega 2616 m². Kinnistu on hoonestuseta.

2 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- olemasoleva linnaruumi korrastamiseks vajalike tingimuste seadmine;
- seni kasutuseta kinnistule piirkonda sobiva sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine;
- Akadeemia tee 30 kinnistule rajatud spordikeskusele toetava funktsiooni kavandamine;
- juurdepääsu kavandamine avalikult teelt.



3 Planeeringus kavandatu

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Krundipiire ei muudeta.

3.2 Ehitusõigus

Planeeritavale krundile antakse ehitusõigus ühe kuni 20 m kõrguse ja kuni 1280 m² suuruse ehitusaluse pinnaga, millest kuni 940 m² on hoonealune ning kuni 340 m² rõdude alune pind, ärihoone ehitamiseks. Hoone võimalikud kasutusotstarbed toetavad Akadeemia tee 30 kinnistule kavandatud tegevusi (nt majutusteenus ja toitlustusteenus soodustavad spordilaagrite kavandamist). Lubatud on kuni 4 maapealset ja üks maa-alune korrus. Hoone kõrguse määramisel on arvestatud naaberkinnistutel asuvate 5-korruseliste korterelamute ja Akadeemia tee 30 kinnistul asuva hoone kõrgusega.

3.3 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoone kõrgus on planeeritud sama, mis on kavandatud naaberkrundil Akadeemia tee 30. Kavandatava hoone maapealse osa suurim suletud brutopind on 3760 m².

Juurdepääs krundile on planeeritud läbi Akadeemia tee 30 kinnistu, olles kooskõlas Akadeemia tee 30 kinnistu detailplaneeringuga. Hoone võimalik sissepääsu asukoht lahendatakse projekteerimisel.

Planeeritava hoone maa-aluseid hooneosi (kelder) võib ehitada maa-aluse hoonestusala tingmargiga tähistatud alale ning maapealseid hooneosi (hoone 4 maapealset korrust) võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud maapealse hoonestusala ulatuses. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Põhijoonisel on esitatud võimalik hoone asetus ja suurus hoonestusalal.

3.4 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Majandus- ja taristuministri 2.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeringualal lubatud järgmised ehitise kasutamise otstarbed:

- 12100 Majutus- ja toitlustushooned.

Ei ole lubatud moodustada korteriomandeid eraldi majutusruumide kohta.

Kavandatud hoonestustihedus on 1,33.

3.5 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisel tuleb jälgida et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimise lahendus täpsustatakse projektiga.

3.6 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.6.1 Haljastus ja heakord

Vastavalt puittaimestiku haljastuslikule hinnangule esineb planeeringualal ja selle lähiümbruses olulisi puid 3. väärtusklassis (9 isendit) ja väheväärtuslikke puid 4. väärtusklassis (7 isendit). Väärtuslikke puid 2. väärtusklassis inventeeriti 1 isend väljaspool planeeringuala. Eriti väärtuslikke puid ei tuvastatud. Likvideerimist vajavaid puid ei tuvastatud. Puistu hooldustase on kaootiline ning minimaalne. Rohkelt esineb põõsagrupidest sissekasvanud isetekkelist uuendust.

Kokkuvõtvalt on hinnatud puistu linnahaljastuse seisukohalt üldiselt väheväärtuslik. Kolmandasse väärtusklassi määratud puud on praeguses situatsioonis säilitamist väärt, kuid olukorra muutumisel ei oma nende likvideerimine piirkonna haljastusele märkimisväärt mõju.

Planeeringulahendus ei näe ette olemasoleva haljastuse säilitamist, kuna see on valdavalt väheväärtuslik ning jääb planeeritud hoonestusalale.

Uushaljastust on kavandatud krundile planeeritud haljasaladel ning parkla liigendamiseks. Projektiga võib määrata täiendava kõrghaljastuse rajamise planeeringualal. Vähemalt 20% kinnistust tuleb haljastada.

3.6.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

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

Üksikpuude asendusistutuste arvutus

Jrk nr	Likv. Puu nr	Puu liik	Liigi koefitsient	Rinnasläbimõõt (läbimõõtude summa)	Väärtusklass	Seisukorra koefitsient	Raiepõhjuse koefitsient	Haljastus ühik
1	2	KsA	1	18	4	0,3	0,7	12
Kokku								12

Planeeringus kavandatud hoonete ja rajatiste ehitamiseks tuleb likvideerida kokku 8 puud ja põõsast, (1 arukask, 3 grupp harilikku sirelit, 1 grupp ungari sirelit, 3 õunapuud). Likvideeritavate puude ja põõsaste väärtusklassid jagunevad 4 kolmandasse väärtusklassi kuuluvat takseerühikut ning 4 neljandasse väärtusklassi kuuluvat takseerühikut.

Esialgse arvutuse kohaselt tuleb istutada 12 haljastuse ühikut.

3.6.3 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus tuleb lahendada vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale. Krundile on ette nähtud jäätmete liigiti kogumine. Prügikonteinerite asukoht on esitatud põhijoonisel.

3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala asub Mustamäe I mikrorajooni keskel ning juurdepääs alale toimub kasutades võrdlemisi kitsaid kvartaliseseid teid. Planeeritud krundi juurdepääs on lahendatud läbi Akadeemia tee 30 kinnistu, millega on arvestatud ka Akadeemia tee 30 kinnistu detailplaneeringus. Planeeringu realiseerimise eelduseks on juurdepääsutee rajamine kinnistuni.

Akadeemia tee 30 kinnistult on kõige lühem ja mugavam juurdepääs läänepoolse Akadeemia tee, samas on võimalik juurde pääseda ka Ehitajate tee, E. Vilde tee ning lõunaküljes Akadeemia tee. Planeeringuga kavandatakse peamiseks juurdepääsuteeks läänepoolne Akadeemia tee viiv juurdepääsutee. Esitatud lahendus on kooskõlas Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga. Mustamäe linnaosa üldplaneeringus on antud kvartali maakasutuse juhtotstarbeks määratud „avatud hoonete vahelise ruumiga korruselamumaa“ (EK5R, joonis IV-1). Selle kohaselt jäetakse hoonete vaheline ruum ühistegevuseks, haljasaladeks, mänguplatsideks ning tagatakse kergliiklusteede läbipääs. Hoonete vaheline ühiskasutuses olev avalik ruum haljasalade, mänguväljakute, spordiplatside ja kergliiklusteedega on Mustamäele omase vabaplaneeringulise hoonestusmiljöö osa. Juurdepääsu andmine lõuna suunas läbi Akadeemia tee 32d kinnistu ei oleks kooskõlas üldplaneeringuga. Olemasolevad juurdepääsuteed on välja ehitatud kortermajadele ligipääsuks, mitte

läbivaks liikluseks kvartalisestele kinnistutele. Juurdepääsuteede pikendamine haljastuse arvelt ning olemasolevate ja planeeritud kergliiklusteede läbilõikamine ei ole avalikust huvist lähtuv ning halvendab kortermaja elanike õueala tingimusi.

Antud juurdepääs on soovituslik seetõttu, et see häirib kõige vähem kortermajade elanikke, sest kortermajad asuvad tee poole otsaseinaga või on eraldatud teest haljasalaga. Juurdepääsu lahendus on üle võetud kehtestatud Akadeemia tee 30 krundi detailplaneeringust.

Peamiseks juurdepääsuks jalgsi ja jalgrattaga on planeeritud põhja-lõuna suunaline mikrorajooni läbiv jalgratta- ja jalgtee. Täiendavalt on ala ühendatud jalgteega ida-läänesuunaliselt Ehitajate teelt ja Akadeemia teele. Kvartali ühtne liikluslahendus on esitatud joonisel nr 2 *Ruumilise keskkonna analüüsi joonis* ja täpsem juurdepääsu lahendus joonisel nr 4 *Liiklusskeem*.

Parklate ja liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Akadeemia tee 38b krundile rajatud parklaga. Parkimine planeeringualal on ette nähtud krundisisesele. Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 Linnatänavad. Planeeringuala asub korruselamute alal. Parkla piiratakse äärekividega, et vältida autode parkimist jalakäijatele mõeldud käiguteedele. Vähendamaks kõvakattega ala on osa parklast planeeritud murukivikattega.

Ehitusprojekti koostamisel täpsustatakse parkimiskohtade arv vastavalt kavandatava hoone täpsele kasutusele. Võimalike busside peatumiseks saab kasutada Akadeemia tee 30 kinnistule planeeritud busside peatumiskohti (OÜ ARTES TERRAE töö nr 41DP14 Akadeemia tee 30 kinnistu detailplaneering).

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Krundi aadress	Suletud brutopind	Parkimise norm	Normatiivne vähim parkimiskohtade arv	Kavandatud parkimiskohtade arv
Akadeemia tee 32b	3760 m ²	1/100 (hotell)	37	39

Planeeringuga on kavandatud hoone sissepääsu lähedusse jalgrataste parkla. Jalgrattahoidjad peavad võimaldama jalgratast raamist lukustada. Soovitatav on paigutada jalgrattaparkla varikatuse alla või rajada eraldiseisev varikatuse. Jalgrattaparklasse on soovitatav paigaldada videovalve. Jalgrataste parkimiskohtade arvu määramisel on aluseks Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad.

Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus

Krundi aadress	Suletud brutopind	Parkimise norm	Normatiivne vähim parkimiskohtade arv	Kavandatud parkimiskohtade arv
Akadeemia tee 32b	3760	1/200 (hotell)	10	10

3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Mustamäe üldplaneeringu järgi (lk 28) on vajalik Mustamäele omase vabaplaneeringulise hoonestusmiljöö säilitamine. Hoonete vahel moodustub ühiskasutuses olev ruum haljasalade, puhkekohtade, kergliiklusteede, spordiplatside, mänguväljakute ja muuga, mida ei tohi piiretega sulgeda. Planeeritud krundile ei ole lubatud

piirdeid rajada. Krundi põhjapiirile planeeritud kõnnitee on osa kontaktvööndi jalg- ja jalgrattateevõrgustikust ning on planeeritud avalikult kasutatavaks jalg- ja jalgrattateeks.

4 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

4.1 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti ASi 20.03.2017. a väljastatud tehnilised tingimused nr 28124352.

Kinnistul asub Telia Eesti ASi 2-avaline sidekanalisatsioon, kus paiknevad Telia Eesti ASile ja teistele operaatoritele kuuluvad vask- ja optilised sidekaablid. Sidekaablid asuvad planeeritud hoonestusalal. Juhul kui hoone kavandatakse sidekanalisatsiooni kohale, tuleb see ümber tõsta. Planeeringus on esitatud ümbertõstetava kaabli uus asukoht. Projekteerimisel võib kaabli asukohta korrigeerida arvestades teisi olemasolevaid ja ümbertõstetavaid tehnovõrke.

Planeeritud hoone sideühenduseks on kavandatud uue sidekanalisatsiooni ehitamine alates Telia Eesti ASile kuuluvast sidekanalisatsioonist. Planeeringus on esitatud võimalik ühenduse asukoht, täpne lahendus koostatakse projekteerimisel. Sidekanalisatsiooni ümbertõstmise kulud kannab huvitatud osapool.

Krunti läbivale sidekanalisatsioonile on määratud servituudi seadmise vajadus.

4.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on OÜ Elektrilevi 17.06.2015. a väljastatud tehnilised tingimused nr 231340.

Planeeritud hoone elektrivarustus on kavandatud alajaamast nr 436 (Haabersti). Liitumiskilbi võimalik asukoht on esitatud joonisel nr 3 *Tehnovõrgud*. Täpne lahendus koostatakse projekteerimisel.

Elektrikaablid asuvad planeeritud hoonestusalal. Juhul kui hoone kavandatakse elektrikaablite kohale, tuleb kaablid ümber tõsta. Planeeringus on esitatud ümbertõstetava kaabli uus asukoht. Projekteerimisel võib kaabli asukohta korrigeerida arvestades teisi olemasolevaid ja ümbertõstetavaid tehnovõrke.

Planeeringus on esitatud orienteeruvad välisvalgustite asukohad ja toitekaablid. Valgustuslahendust täpsustatakse projektiga.

4.3 Veevarustus

Veevarustuse planeerimise aluseks on ASi Tallinna Vesi 04.06.2015. a väljastatud tehnilised tingimused nr PR/1527210-1.

Veevarustus on kavandatud planeeringuala idaküljel asuvast kvartalisisesest veetorust (dn100-dn150). Liitumispunkt on planeeritud krundi piirile. Esialgne suurim arvutuslik veevajadus on 1,0 l/s, mida projekteerimisel täpsustatakse.

Välisulekustusvesi 20 l/s on tagatud kvartalisisesel dn150mm veetorul paiknevast hüdrandist, mis asub planeeritud hoonestusalast 60 m kaugusel.

Ehitisesisene tuletõrjeveevärk tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt EVS 812-6:2012.

4.4 Kanalisatsioonivarustus

Kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on ASi Tallinna Vesi 04.06.2015. a väljastatud tehnilised tingimused nr PR/1527210-1.

Kavandatava hoone reovesi on planeeritud suunata planeeringualast läänes asuvasse kvartalisisesse reovee ühiskanalisatsiooni (dn250 mm). Esiagne suurim arvutuslik reoveekogus on 1 l/s, mida projekteerimisel täpsustatakse. Liitumispunkt on planeeritud krundi piiri lähedale (vt joonis *Tehnovõrgud*).

4.5 Sademeveevarustus

Sademeveekoormuste vähendamiseks ühisorustikele tuleb vastavalt Tallinna linna sademevee strateegiale võtta kasutusele meetmed võimalikult suures mahus sademevee kinnistupealseks käitlemiseks - suunata sademevesi vertikaalplaneerimisega võimalikult suures mahus kinnistu haljasaladele, kasutada sademevee immutusplokke, võtta korduvkasutusse (nt WC-de loputuskastides vmt).

Sademeveekanaliseerimise aluseks on ASi Tallinna Vesi 04.06.2015. a väljastatud tehnilised tingimused nr PR/1527210-1.

Planeeringualal koguneva sademevee allikaks on hoonete katused ning kõvakattega teed ja platsid. Sademevesi on planeeritud kokku koguda ja immutada maksimaalselt oma krundil või võtta korduvkasutusse. Sademevee immutamise võimalus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel lähtuvalt hüdrogeoloogilisest uuringust. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.

Krundi idaküljele kavandatud kõnniteelt juhitakse sademevesi haljasalale. Krundi põhjaküljele kavandatud kõnniteelt juhitakse vesi vertikaalplaneerimisega sõiduteele, kust see juhitakse sademeveetorustikku.

Kinnistule planeeritud parklate reostunud sademevesi (ca 5,4 l/s) kogutakse kokku ja juhitakse õlipüüdurisse, mis on koos liiva-mudapüüduriga ning sealt suunatakse vajadusel läbi ühtlustusmahuti planeeringualast läänes asuvasse kvartalisisesse sademevee ühiskanalisatsiooni (dn 300 mm). Torustikku juhitud sademevesi peab olema piiratud äravooluga ja reguleeritud vooluhulgale kuni 10 l/s. Planeeringuala sademeveekanaliseerimise arvutuslik vooluhulk kokku (katusele, parklast ja kõnniteedelt kogutav sademevesi) on $Q=11,3\text{ l/s}$.

Liitumispunkt on planeeritud krundi piiri lähedale (vt joonis *Tehnovõrgud*).

Täpne sademeveelahendus, sademeveekoormuste vähendamise meetmed ja täpsustatud vooluhulgad antakse edasise projekteerimise käigus ning lahendatakse koos vertikaalplaneerimisega.

4.6 Küttevõrgust

Küttevõrgust planeerimise aluseks on ASi Tallinna Küte 02.06.2015. a väljastatud tehnilised tingimused nr 21300-01-15/47.

Planeeritud hoone küttevõrgust on kavandatud krundi läbivast kaugküttevõrgust. Eeldatav orienteeruv soojuskoormus on 0,220 MW.

Olemasolevate ja planeeritavate kaugküttevõrgude kaitsevööndi ulatus on 2 m äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast. Krundi läbivatele küttevõrgudele on määratud servituudi seadmise vajadus toru kaitsevööndi ulatuses.

4.7 Gaasivarustus

Gaasivarustuse planeerimise aluseks on AS Eesti Gaas 27.05.2015. a väljastatud tehnilised tingimused nr 5-1/108.

Krundi läbiv A-kategooria gaasitoru jääb planeeritavale hoonestusalale. Juhul kui soovatakse toru peale ehitada, tuleb toru ümber tõsta. Planeeringus on esitatud võimalik ümbertõstetava toru uus asukoht, täpne asukoht määratakse projektiga. Toru ümbertõstmise kulud kannab huvitatud osapool.

Kuna planeeringuala asub kaugküttevõrgust, ei ole krundile gaasivarustust planeeritud.

5 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

5.1 Kehtivad kitsendused

Planeeringuala läbivatel olemasolevatel tehnovõrkudel (kaugküttetoru koos drenaažiga, gaasitoru, sidekanalisatsioon, elektrikaablid) on talumiskohustus.

5.2 Planeeritud kitsendused

Detailplaneeringuga määratakse servituudi seadmise vajadusega alad, mis on esitatud põhijoonisel, tehnovõrkude joonisel ja kirjeldatud alljärgnevas tabelis. Krundil olevad ehitised on kavandatud äriotstarbega. Üle Akadeemia tee 30 kinnistu kavandatud Akadeemia tee 32b kinnistu juurdepääs on Akadeemia tee 30 detailplaneeringus määratud avalikku kasutusse. Käesoleva planeeringuga on avalikku kasutusse määratud Akadeemia 32b kinnistu põhjapiirile ulatuv kõnnitee Akadeemia tee 30 detailplaneeringuga kavandatud kõnnitee pikendusena (vt joonis nr 2 *Põhijoonis*). Avalikku kasutusse kavandatud teedele eraldi servituudivajadust ei määrata.

Alljärgnevas tabelis esitatud tehnovõrkude servituudivajadused.

Servituudi seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/ kinnisasi	Servituudi sisu	Servituudi ulatus
Akadeemia tee 32b Akadeemia tee 38b Akadeemia tee 32d	Võrguvaldaja	olemasolev sidekaabel	2 m mõlemale poole kaablit
Akadeemia tee 32b	Võrguvaldaja	olemasolev kaugküttetoru	2 m mõlemale poole toru
Akadeemia tee 32b	Võrguvaldaja	olemasolev ja planeeritud elektrikaabel	1 m mõlemale poole kaablit
Akadeemia tee 32b	Võrguvaldaja	Planeeritud elektri liitumiskilp	2 m kilbist
Akadeemia tee 32b	Võrguvaldaja	Planeeritud kanalisatsioonitoru /sademeveetoru	2 m mõlemale poole toru
Akadeemia tee 40a	võrguvaldaja	Planeeritud kanalisatsioonitoru /sademeveetoru	2 m mõlemale poole toru
Akadeemia tee 32b	Akadeemia tee 32b kinnistul on määratud kõnnitee osaliselt (99 m ²) avalikuks kasutamiseks.		



6 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav ja toetav. Välisviimistlusmaterjalid: krohv, kivi, laudis, betoon, klaas, metall. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale, maakive, plastikut.

Hoone on madala katusekaldega või lamekatusega.

6.2 Nõuded ehitusprojektile

Detailplaneeringu realiseerimise eelduseks on juurdepääsutee rajamine kinnistuni.

Hoone projekti koostamise tingimuseks on avalikult kasutatavate kõnni- ja jalgrattatee ning haljastuse väljaehitamine.

Ei ole lubatud moodustada korteriomandeid eraldi majutusruumide kohta.

6.3 Teed ja parklad

- Planeeringu realiseerimise eelduseks on juurdepääsutee rajamine kinnistuni.
- Avaliku kõnnitee koos tänavavalgustuse ja sademeveelahendusega ehitab välja Akadeemia tee 32b krundi igakordne omanik vastavalt sõlmitavale teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingule. Väljaehitav kõnniteelõik on esitatud joonisel 5.
- Parkla tuleb liigendada kõrghaljastusega vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Iga 10 parkimiskoha kohta tuleb istutada krundile vähemalt üks puu.
- Akadeemia tee 40a kinnistul pärast kanalisatsiooni- ja sadeveetorude paigaldamist ei tohi asfaltkate olla kõrgem kui praegune olemasolev kõrgus. Pärast kanalisatsiooni- ja sadeveetorude paigaldamist asfalteeritakse kogu garaažide esine plats samas mahus praegu olemasoleva asfalteeritud alaga. Uus asfaltkate algab kohe garaažide/hoone, Akadeemia tee 40a, servast alates. Enne kaevetöödega alustamist kooskõlastatakse HÜ Akadeemia tee 40a liikmetega uute kanalisatsiooni- ja sadeveetorude paigaldustööde toimumise aeg ja kestvus. Seoses uue Akadeemia tee 32b krundil asuva planeeritava hoonega ei tehta ettekirjutusi Akadeemia tee 40a krundi, ega sellel asuva hoone kohta.

6.4 Haljastus

- Haljastuse ühikute asendusistutus, mida ei ole võimalik teostada planeeringualal, rajatakse linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonnaameti määratud asukohas;
- likvideeritavate puude asendusistutuste mahud arvutada vastavalt Tallinna Linnavalikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“;
- ehitusprojekti koostamisel koostada eraldi haljastusprojekt (sh kujundusprojekt);
- uushaljastuse kavandamisel lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 11 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetest;
- kõik istikud peavad olema vabad haigustest, elujõulised ning meie kliimatingimustes sobilikud; ehitusprojekti määrata täpsed nõuded istikutele;
- istutamisel tuleb arvestada standardit EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- hoone ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

6.5 Tuleohutusnõuded

- Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Majandus- ja Taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ning Eesti Standardile EVS 812-7:2008.
- Minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP1.

6.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

- Tagada jälgitavus (videovalve).
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, märgid).

6.7 Keskkonnanõuded

- Hoone projekteerimisel lahendada täpne prügikastide paiknemise asukoht vastavalt kehtivatele nõuetele.
- Ärihoone ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga, ehitusprojekti koosseisus esitada keskkonnaseisundi hinnang seoses naaberkinnistul varasemalt paiknenud keskkonnaohtliku objektiga.

6.8 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

6.8.1 Üldtingimused

Ehitusprojektide kooskõlastamiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ja projektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

6.8.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Kavandatava hoone toide on planeeritud alajaamast nr 436 Haabersti. Liitumiskilp on kavandatud süvistada hoone sokli või esimese korruse seina sisse.

Krundi idapoolse kõnnitee valgustamiseks kasutatakse olemasolevat valgustit. Hoone projekteerimisel kavandada hoone seinale täiendavaid valgusteid.

Täpne elektrivajadus ja tänavavalgustus määrata projekteerimisel. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt OÜga Elektrilevi. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

6.8.3 Sidevarustus

Projektis lahendada siderajatiste ümberpaigaldamine samas mahus olemasolevaga. Projekti koostaja peab leidma lahenduse ja koostama siderajatiste ümberpaigaldamise projekti selliselt, et tagada Telia töötavate ühenduste toimimine ehitustööde käigus. Enne ehitustööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus (avaldus saata aadressil jvtallinn@telia.ee), mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad, gabariidid ja seisukord. Vajadusel olemasolevate liinirajatiste uuringud ja ümberlülitustööd tellida Eltel Networks AS-ilt, tel.640 2171. Telia liinirajatiste, sidekanalisatsiooni ja selles paiknevate kaablite (optiliste kaablite puhul vajalik samamahuliste kaablitega asendus olemasolevate kaablijätkude vahel) väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul. Näha ette kõik meetmed olemasolevate Telia liinirajatiste kaitseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

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



6.8.4 Gaasivarustus

Kinnistut läbiva A-kategooria toru ümbertõstmiseks, hoone ehitamise korral toru peale, tuleb taotleda tehnilised tingimused projekteerimiseks. Ehitusprojektid kooskõlastada AS-iga Gaasivõrgud.

6.8.5 Soojavarustus

Hoone projekti koostamise mahus on vaja koostada ja AS-iga Utilitas Tallinn kooskõlastada kavandatava hoone lähistel asuva olemasoleva soojustorustiku ehitustööde aegse kaitsmise projekt.

Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks on vaja taotleda AS-ilt Utilitas Tallinn konkreetsed tehnilised tingimused.

6.8.6 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Sademevesi on planeeritud immutada ja/või taaskasutada oma krundil või juhtida sademevee kanalisatsioonivõrku. Akadeemia tee 32b krundi pind tuleb planeerida kallakuga eemale Akadeemia tee 30 krundist, et vältida sademevee valgumine Akadeemia tee 30 krundi haljasalale või kõvapindade kaudu Akadeemia tee 30 krundi sademeveekanaliseerimisele. Täpne lahendus ja vooluhulgad määrata projektiga. Sademevee immutamise võimalus täpsustada ehitusprojekti koostamisel lähtuvalt hüdrogeoloogilisest uuringust. Järgnevate projekteerimisstaadiumite koostamiseks taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.



7 Kavandatud vastavus planeeritava ala ruumilise arengu eesmärkidele ja lähtedokumentidele

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeringuala asub Mustamäe linnaosas Mustamäe asumis I mikrorajooni keskel. Tegemist on elamukvartaliga, kus on ka ühiskondlikud asutused. Elamupiirkonnas on valdavalt 5-korruselised korterelamud. Ala kõrvale on rajatud uus spordi- ja vabaajakeskus koos ujulaga.

Planeeringuga antakse heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeringuga kavandatud majutusasutuse funktsioon toetab Akadeemia tee 30 kinnistule ehitatud spordi- ja vabaajakeskust (nt majutus- ja toitlustusteenus soodustab pikemate spordilaagrite korraldamist).

7.2 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Planeeringulahenduse realiseerimisel tõstetakse avaliku ruumi kvaliteeti võttes kasutusele mikrorajooni keskel asunud tühermaa. Ühtlasi toetab ja soodustab planeeritav majutus- ja toitlustusasutus Akadeemia tee 30 kinnistule püstitatud spordi- ja vabaajakeskuse toimimist võimaldades spordigruppide majutust nii treeninglaagrite kui võistluste ajal. Kahtlemata toob kavandatud majutusasutus ka vabaajakeskusele kliente juurde, mida ei saaks öelda juhul, kui Akadeemia tee 32b kinnistule kavandada teise kasutusotstarbega hoone (nt büroo, kauplus, klienditeenindus vms).

7.3 Võrdlus üldplaneeringuga

Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006 otsusega nr 230 kehtestatud „Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga” on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud *Avatud hoonete vahelise ruumiga korruselamumaa*. Üldplaneeringu kohaselt paikneb ala avatud hoonete vahelise ruumiga korruselamumaal EK₅R, kus hoonete vaheline ruum jäetakse ühistegevuseks, haljasaladeks, mänguplatsideks ning tagatakse kergliiklusteede läbipääs. Hoonestusest kuni 20% ulatuses on lubatud kõrvalfunktsiooniks Ä – ärimaa või Ü – üldkasutatavate ehitiste maa.

Antud kvartali keskele on Akadeemia tee 30 kinnistu detailplaneeringuga kavandatud üldkasutatavad ehitised, millega käesoleva detailplaneeringuga kavandatud ärihoone on funktsionaalselt seotud. Mõlema detailplaneeringuga kavandatu on arvestatud linnaosa üldplaneeringuga lubatud 20% mitte-elamumaa juhtotstarbe koosseisu. Seega on kavandatud planeeringulahendus kehtiva Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga kooskõlas ning linnaruumi sobiv.

7.4 Kehtiv detailplaneering

Planeeritaval alal puudub kehtiv detailplaneering.

7.5 Planeeringus kavandatud vastavuse kirjeldus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja seisukohtadele

Detailplaneeringu algatamise korralduses esitatud lähteseisukohad ja lisatingimused:

- Kavandada krundile ärifunktsiooniga hoone, mille kasutusotstarve toetab Akadeemia tee 30 kinnistule kavandatud tegevusi.

Kinnistule on planeeritud ärifunktsiooniga hoone, mille võimalikud kasutusotstarbed toetavad Akadeemia tee 30 kinnistule kavandatud tegevusi (majutus- ja toitlustusteenus toetab ja soodustab spordigruppide majutust nii treeninglaagrite kui võistluste ajal).

- Kavandada hoone suurimaks lubatud korruselisuseks 4 korrust.

Kinnistule on planeeritud 4 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega hoone.



- Kavandada juurdepääs krundile Akadeemia tee 30 kinnistu kaudu.

Juurdepääs on lahendatud Akadeemia tee 30 kinnistu kaudu.

- Esitada kvartali ühtne liiklusskeem koos kergliiklusteede võrgustikuga arvestades lähipiirkonda kavandatud parklate ehitusprojektidega ja Akadeemia tee 30 kinnistule koostatava detailplaneeringuga.

Kvartali ühtne liikluslahendus on esitatud joonisel nr 2 *Ruumilise keskkonna analüüsi joonis* ja täpsem juurdepääsu lahendus joonisel nr 4 *Liiklusskeem*.

- näha ette maksimaalne sademevee kinnistusisene käitlemine (immutamine pinnasesse, kasutamine kastmiseks vms). Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Planeeringus on esitatud soovitus sademevett koguda ja taaskasutada ning võimalikult palju sademevett immutada krundi piires haljasalal. Haljasala vähim lubatud suurus on 20% krundi pindalast. Lisatud on ptk 3.5 nõue: vertikaalplaneerimisel tuleb jälgida, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele.

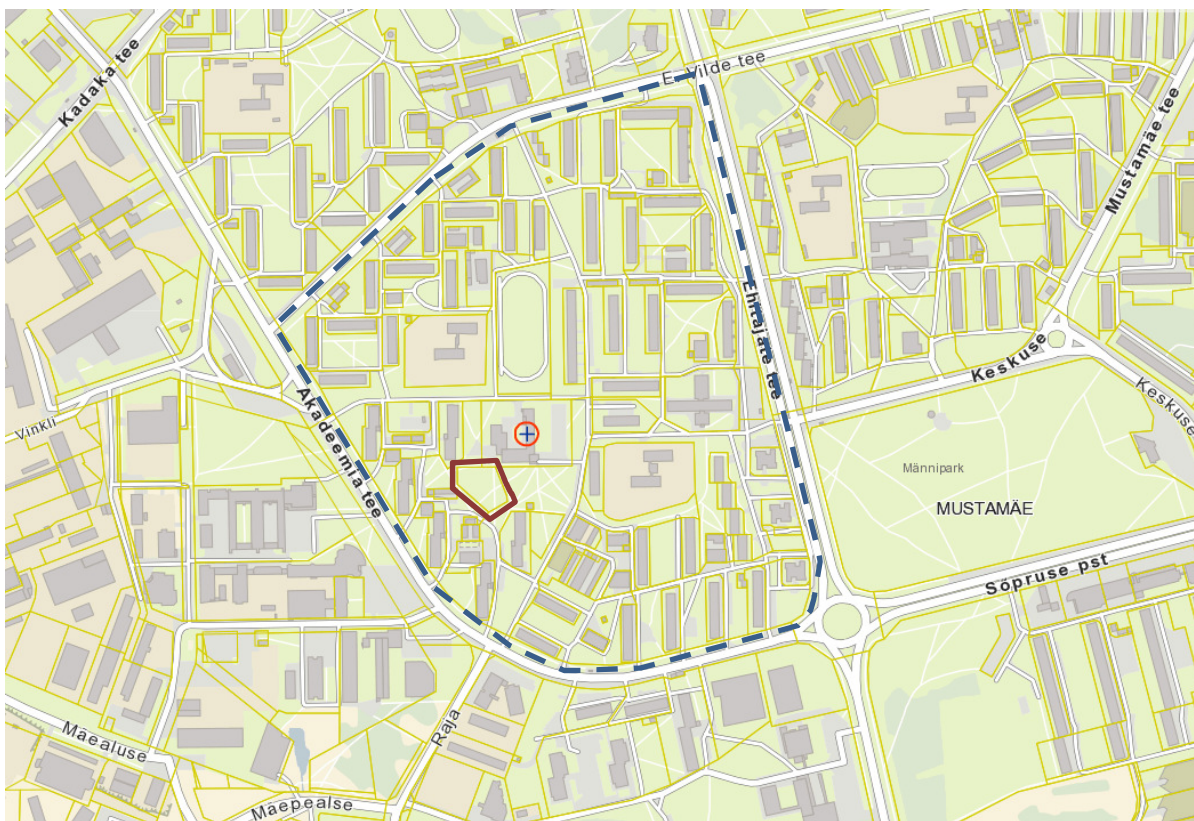
Tehnovõrkude ümbertõstmised on lahendatud koostöös tehnovõrguvaldajatega. Vajaduse ilmnemisel on planeeritud ümber tõsta elektrikaablid, sidekanalisatsioon, gaasitoru koos drenaažiga.

Maastikuarhitekt Tanel Breede



B JOONISED

- 1 Asukohaskeem**
- 2 Põhijoonis**
- 3 Tehnovõrgud**
- 4 Liikluskeem**
- 5 Teede ja tehnovõrkude väljaehitamise skeem**



Joonis 1. Asukohaskeem (skeemi alus www.maaamet.ee)

Planeeringuala piir



Kontaktvööndi piir

