

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Haldusleping nr TKA85, 24.04.2023
- 2 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 20.02.2023 kiri nr 3-2/3378-3 Liven Kodu 17 OÜle
- 3 Rahandusministeeriumi 02.02.2023 kiri nr 15-4/8664-2 Tallinna Linnavolikogule
- 4 Liven Kodu 17 OÜ 01.02.2023 kiri Tallinna Linnaplaneerimise Ametile
- 5 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 23.11.2022 kiri nr 3-2/3378-1 K-Projekt Aktsiaseltsile (koos joonisega)
- 6 Terviseameti 26.10.2022 kiri nr 9.3-1/21/7107-14 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile
- 7 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 29.09.2022 kiri nr 3-2/2914-1 Terviseametile
- 8 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 27.09.2022 kiri nr 3-2/2891-1 K-Projekt Aktsiaseltsile
- 9 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 01.04.2022 kiri nr 3-2/21/363-17 Ingmar Roosile, Eesti ühistranspordiettevõtjatele
- 10 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 28.03.2022 kiri nr 3-2/21/363-16 Terviseametile
- 11 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.03.2022 kiri nr 3-2/21/363-14 Tallinna Transpordiametile
- 12 Eesti ühistranspordiettevõtjate kiri 01.03.2020 Tallinna Linnavalitsusele
- 13 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 29.12.2021 kiri nr 3-2/3699 - 3 Erik Pallasele
- 14 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 28.12.2021 kiri nr 3-2/4670 - 1 Tallinna Transpordiametile
- 15 Huvitatud isiku kinnitus 28.12.2021 avalikult kasutatava tee osas
- 16 Erik Pallase e-kiri 16.12.2021 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile
- 17 Karl Aderi e-kiri kinnitusega Juhkentali tn 48 keldri krundi piirile rajamisest
- 18 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 22.09.2021 kiri nr 3-2/3447 - 1 Liven Kodu 17 OÜle
- 19 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 22.09.2021 kiri nr 3-2/363-8 Karl Aderile
- 20 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 10.06.2021 kiri nr 3-2/363 - 2 Terviseametile, Päästeametile, Kaitseministeeriumile
- 21 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 10.06.2021 kiri nr 3-2/2225 - 1 K-Projekt Aktsiaseltsile
- 22 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 02.02.2021 kiri nr 3-2/363 - 1 K-Projekt Aktsiaseltsile (koos joonisega)
- 23 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 08.10.2020 kiri nr 3-2/3176 - 1 K-Projekt Aktsiaseltsile (koos joonisega)
- 24 Haldusleping nr 3-6/24, 07.04.2020
- 25 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 11.05.2018 kiri nr 3-2/1463 - 1 Korterühistule Juhkentali 52
- 26 Korterühistu Juhkentali 52 kiri, 23.04.2018
- 27 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 16.12.2010 kiri nr 2-1/49 Korterühistule Juhkentali 52
- 28 Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll, 26.11.2010
 - 28.1. Korterühistu Juhkentali 52 vastuväited ja märkused Juhkentali 48 kinnistu detailplaneeringu eskiislahendusele, 26.11.2010
 - 28.2. Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustaval avalikul arutelul osalenud isikute nimistu, 26.11.2010
 - 28.3. Linnaosas detailplaneeringu eskiisiga 18.11-25.11.2010 tutvunud isikute nimistu
- 29 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku ning lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta (Kesklinna Sõnumid, 26.11.2010)
- 30 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku ning lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta (Pealinn, 15.11.2010)

- 31 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku ning lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta (Eesti Päevaleht, 06.11.2010)
- 32 Fotod planeeritavale alale paigutatud informatsioonitahvlist detailplaneeringu algatamise kohta (04.11.2010)
- 33 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamise kohta (Pealinn, 25.10.2010)
- 34 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamise kohta (Kesklinna Sõnumid, 22.10.2010)
- 35 Kirjalikud teated detailplaneeringu koostamise algatamise ning lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta, 21.10.2010
- 36 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamise kohta (Eesti Päevaleht, 16.10.2010)
- 37 Tallinna Linnavalitsuse 13.10.2010 korraldus nr 1562-k „Juhkentali tn 48 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“
- 38 Detailplaneeringu delegerimise leping nr 2-5/96, 24.05.2010; Haldusleping nr 3-6/24, 07.04.2020
- 39 Tallinna Linnavolikogu kantselei 18.02.2007 kiri nr F1.1-3.1/09/1417
- 40 Tallinna Linnavolikogu linnamajanduskomisjoni 19.01.2010 koosoleku protokoll nr 1
- 41 Tähtkirjade kviitungid 20.10.2008
- 42 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 07.06.2007 kiri nr 1/2-1/2078
- 42.1. Lisad:
 - 42.1.1. Detailplaneeringu algatamise taotluse koopia
 - 42.1.2. Skeem – detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piir

II SELETUSKIRI 1

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA VAJALIKUD UURINGUD	1
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	2
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	2
3.1	LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON.....	2
3.2	MAAOMAND PLANEERITUD MAA-ALAL	6
3.3	OLEMASOLEV HALJASTUS.....	6
3.4	KESKKONNASEISUND – REOSTUS, MÜRA, RADOON.....	7
4	PLANEERINGUS KAVANDATU.....	9
4.1	LINNARUUM	9
4.1.1	Planeeritud maa-ala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed ja selle analüüs.....	9
4.1.2	Vastavus üldplaneeringule	9
4.1.3	Linnaehituslikud ideed ja üldised nõuded.....	10
4.1.4	Detailplaneeringus kavandatu võrdlus Sossi mäe struktuurplaaniga	13
4.1.5	Kavandatud krundi ehitusõigus.....	13
4.2	HALJASTUS JA HEAKORD	14
4.2.1	Haljastus	14
4.2.2	Likvideeritavate üksikpuude asendusistutuste arvutus	14
4.2.3	Jäätmekäitlus	15
4.2.4	Soojusvarustuse põhimõtted.....	15
4.3	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS.....	15

4.4	TULEOHUTUSNÕUDED	16
4.5	Insolatsioonitingimuste muutumine	17
4.6	KURITEGEVUSE ENNETAMINE	17
4.7	PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED	18
5	TEHNOVÕRGUD	19
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	19
5.1.1	Üldosa	19
5.1.2	Veevarustus	19
5.1.3	Tuletõrjeevarustus	19
5.1.4	Kanalisatsioon	20
5.1.5	Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht	21
5.2	ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS	21
5.2.1	Elektrivarustus	21
5.2.2	Tänavavalgustus	22
5.3	SIDEVARUSTUS	22
5.4	SOOJUSVARUSTUS	23
5.4.1	Soojusvarustus	23
5.5	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS..	24

III LISAD

- Juhkentali tn 48 kinnistu puittaimestiku haljastuslik hinnang, Piret Kümmel, mai 2017
- Juhkentali tn 48 lahenduse illustratsioon
- Tehnilised tingimused
 - AS Tallinna Küte (praegu AS Utilitas Tallinn) 12.08.2016 nr 21300-01-16/27
 - Elektrilevi OÜ 25.03.2021 nr 372909
 - AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 23.03.2021 nr PR/2113845-1
 - Telia Eesti AS 08.08.2016 nr 26935622
- Juhkentali tn 48 äri- ja eluhoone liiklusrünnak hinnang, Kajaja Acoustics OÜ, august 2022
- Radooni mõõdistuse raport, OÜ Finestum, märts 2010
- Hüdrogeoloogiline hinnang Juhkentali tn 46 vundamendikaevikust väljapumbatava vee võimaliku koguse ja alanduslehtri ulatuse kohta; Osühing Eesti Geoloogiakeskus (praegu Eesti Geoloogiateenistus), 2010
- Reostusuuring ja keskkonnaseisundi hinnang, Juhkentali tn 48, aktsiaselts MAVES (praegu Maves OÜ), august 2016
- Juhkentali tn 48 insolatsioonianalüüs INS2, OÜ FASSAADIPROJEKT, mai 2017
- Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks: Juhkentali t. 48, MASKARON OÜ, juuni 2017
- Sademevee pinnasesse immutamise võimalusest Juhkentali 48 detailplaneeringualal, IPT Projektijuhtimise OÜ, september 2021

IV JOONISED

1	Asukohaskeem	DP-1
2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed	DP-2
3	Tugiplaan	DP-3
4	Põhijoonis	DP-4
5	Tehnovõrkude koondplaan	DP-5

6	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	DP-6
7	Sademevee skeem	VK-1.1
8	Avaliku kasutuse skeem	AA-1

V KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

VI TLPA SEISUKOHT

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA VAJALIKUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti käskkiri Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend, 18.11.2021 nr T-11-1/21/26
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus
- Planeerimisseadus (kuni 30.06.2015)
- Tallinna linna ehitusmäärus
- Tallinna Linnavalitsuse 13.10.2010 korraldus nr 1562-k „Juhkentali tn 48 kinnistu detailplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“
- Mermer Arendus OÜ taotlus nr 028020 detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 13.12.2006

Detailplaneering on koostatud Tallinna Linnavalitsuse 16.06.2004 määruse nr 61 alusel (Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded).

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Tallinna üldplaneering
- Tallinna Linnavolikogu 17.septembri 2020 otsusega nr 84 kinnitatud „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“
- Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“
- 10. juunini 2020 kehtinud Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“
- Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus.“
- Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“
- Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2011 otsus nr 107 „Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030“
- Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrus nr 18 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“, 31. detsembrini kehtinud EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“, EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“, EVS-EN ISO 11654:1999 „Akustika. Hoonete helineelud. Helineeldumise hindamine“).
- Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028
- Tehnilised tingimused
 - Elektrilevi OÜ 25.03.2021 nr 372909
 - Telia Eesti AS 08.08.2016 nr 26935622
 - AS Tallinna Küte (praegu AS Utilitas Tallinn) 12.08.2016 nr 21300-01-16/27

- AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 23.03.2021 nr PR/2113845-1

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Geodeetilised mõõdistused, Aktsiaselts EXACT Geomark, 07.2016 töö nr 8830
- Dendroloogiline inventuur, P. Kümmel, aprill 2017
- Juhkentali tn 48 äri- ja eluhoone liiklusriskide hinnang, Kajaja Acoustics OÜ, 31.07.2020
- Radooni mõõdistuse raport (Juhkentali tn 46), OÜ Finestum, märts 2010
- Hüdrogeoloogiline hinnang Juhkentali tn 46 vundamendikaevikust väljapumbatava vee võimaliku koguse ja alanduslehtri ulatuse kohta, Osühing Eesti Geoloogiakeskus (praegu Eesti Geoloogiateenistus), 2010
- Reostusuuring ja keskkonnaseisundi hinnang, Juhkentali tn 48, aktsiaselts MAVES (praegu Maves OÜ), august 2016
- Naabermajade Juhkentali tn 46 ja Juhkentali tn 52 insulatsioonianalüüs INS1, OÜ FASSAADIPROJEKT, mai 2017
- Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks: Juhkentali t. 48, MASKARON OÜ, juuni 2017

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgil muuta Juhkentali tn 48 kinnistu transpordimaa maakasutuse sihtotstarve 30% ulatuses äri- ja 70% ulatuses elamumaaks ning määrata ehitusõigus kahe maa-aluse ja kuni kaheksa maapealse korrusega ning äriruumidega elamu ehitamiseks ja krundi kasutamise tingimused. Detailplaneeringus kavatseti teha ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu” kohane ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarve detailplaneeringus planeeritud maa-ala piires kesklinna segahoonestusalaks.

Võrreldes detailplaneeringu algatamisega on muutunud detailplaneeringu koostamise eesmärk tulenevalt Terviseameti seisukohast. Võrreldes detailplaneeringu algatamisel olnud lahendusega on määratud hoone kasutusotstarve nii, et äriruumide osakaal oleks $\geq 50\%$ ning eluruumide osakaal $\leq 50\%$. Detailplaneering sisaldab ettepanekut muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu” kohane ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarve detailplaneeritava maa-ala piires kesklinna segahoonestusalaks.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON

Planeeritud maa-ala asub kesklinnas, Juhkentali tänava ääres, Tallinna Autobussijaama vastas.

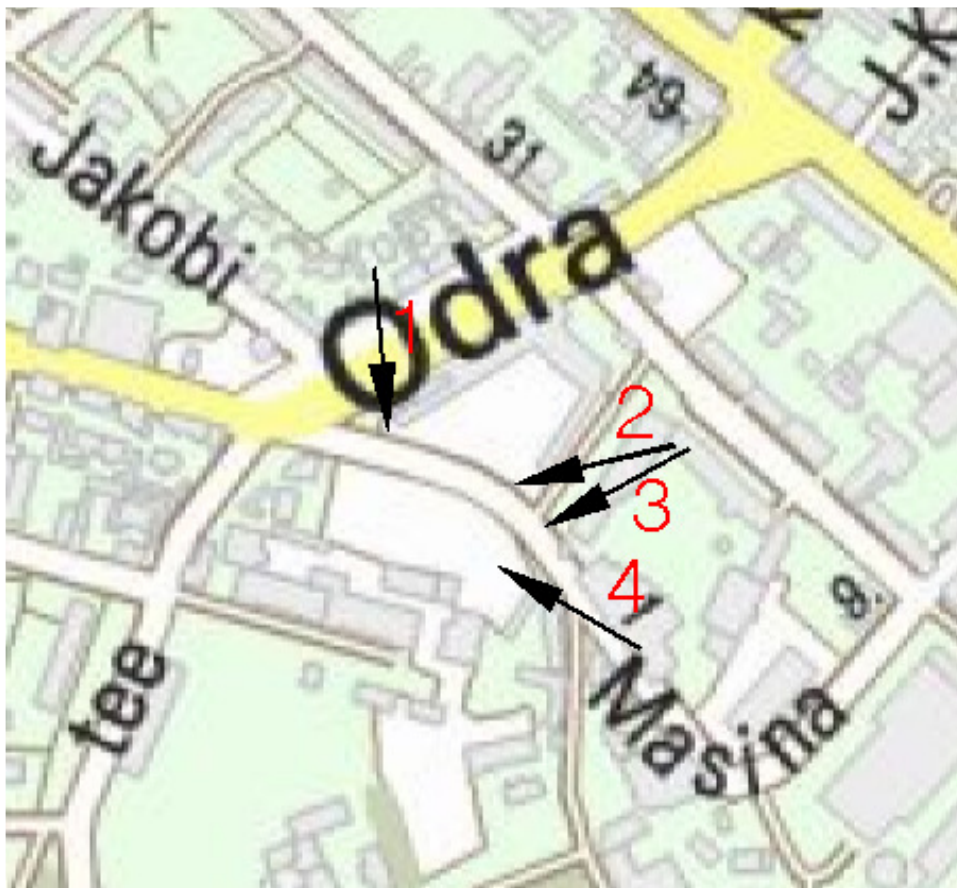
Planeeritud maa-alast põhjas asub Tallinna Autobussijaam, lõunas aktsiaseltsile Kravond ja Kaitseministeeriumile kuuluvad hooned, loodes asuvad Neste A24 tankla ja Rimi kauplus, läänes aga üks 5-korruseline elamu- ja ärihoone.

Planeeritud maa-ala Tallinna üldplaneeringu kohane juhtotstarve on ühiskondlike ja puhkeehitiste ala, mis on mõeldud põhiliselt haridus, teadus, tervishoiu, kultuuri või spordi

jm. asutustele, samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele.

Juhkentali tn 48 kinnistu on praegu hoonestamata ja kasutuses busside parkimisplatsina.

Ühissõidukitega on ühendus teiste linnaosadega ja Tallinna Lennujaamaga väga hea. Lähedal asuvad nii bussi- kui ka trammipeated. Tallinna Autobussijaam asub vahetult üle Juhkentali tänava ja ühendus Eesti teiste piirkondadega on hea.



Fotode 1, 2, 3 ja 4 pildistamise suunad

Planeeritud ala jääb riigikaitsealise objekti piiranguvööndisse (Juhkentali linnak, kaitseministri määrus nr 16, 26.06.2015), samuti jääb osa planeeritud alast arheoloogiamälestisele (Asulakoht 13-16.saj reg nr 2595, alus: kultuuriministri 30.08.1996 määrus nr 10) ja osa sama arheoloogiamälestise kaitsevööndisse. Kogu planeeritud ala jääb Tallinna riskianalüüsi 2016 kohasele AKTSIASELTSi TALLINNA VESI Järvevana tee 3 asuva veepuhastusjaama ohualale.



Foto 1 – vaade planeeringualale loodest.



Foto 2 – vaade planeeringualale idast.



Foto 3 – vaade planeeringualale kirdest.



Foto 4 – vaade planeeringuala keskosale.

Planeeritud maa-ala suurus on 0,77 ha.

3.2 MAAOMAND PLANEERITUD MAA-ALAL

Planeeritaval maa-alal asub järgmine kinnistu:

Aadress	Pindala m ²	Kinn. nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Juhkentali tn 48	5090	4677801	78401:116:0950	Transpordimaa	Liven Kodu 17 OÜ

Planeeritud alale jääb ka Tallinna linnale kuuluv transpordimaa sihtotstarbega Masina tänav kinnistu osa.

Masina tänav kinnistu on koormatud allolevalt toodud viie isikliku kasutusõigusega, kuid koormatud kinnistu osad planeeritud alale ei ulatu:

- Isiklik kasutusõigus seatud tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tasuline isiklik kasutusõigus maakaabelliini omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 27.08.2013 lepingu lisaks nr 1 oleval skeemil;
- Isiklik kasutusõigus seatud tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tasuline isiklik kasutusõigus maakaabelliini omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 27.08.2013 lepingu lisaks nr 2 oleval skeemil;
- Isiklik kasutusõigus seatud tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tasuline isiklik kasutusõigus maakaabelliini omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 27.08.2013 lepingu lisaks nr 3 oleval skeemil;
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTSi TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Tasuline asjaõigusseaduse § 158 ja § 158.1 järgne isiklik kasutusõigus veetorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal;
- Isiklik kasutusõigus seatud tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tasuline asjaõigusseaduse § 158.1 järgne isiklik kasutusõigus maakaabelliini omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal, mis on tähistatud 04.12.2018 lepingu lisaks nr 7 oleval skeemil.

3.3 OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeritud alal Juhkentali tn 48 krundil kasvavad harilik vaher (puu nr 3) ja harilikud jalakad (puud nr 5 ja 6) ja Masina tänav kinnistu osal harilik sirel (puu nr 6) ja saarvaher (puu nr 7). Puud on isekülvsed, hooldamata ja kuivanud oksid ei ole eemaldatud.

Terviktekst asub lisas punkt 1.

3.4 KESKKONNASEISUND – REOSTUS, MÜRA, RADOON

REOSTUS

Juhkentali 48 on olnud majanduslikus kasutuses (väikeelamud, kõvakatendiga parkla) üle sajandi, kuid otsest reostavat tegevust siin olnud ei ole.

Käesoleva töö käigus rajati pinnase seisundi hindamiseks kolm puurauku, kust võeti 4 pinnaseproovi naftasaaduste sisalduse ja 3 raskmetallide sisalduste määramiseks. Veeproovi võtta ei õnnestunud, kuna selle tase jäi uuringusügavusest madalamaks ja see asendati pinnaseprooviga. Visuaalsel vaatlusel maapinnal ja pinnases reostusnähte ei tuvastatud ja ka iseloomulikke kütusehaisu tunda ei olnud.

Analüüsitud ühendid jäid neile kehtestatud sihtarvudest väiksemaks, sageli isegi alla labori määramistäpsust (kaadmium ja naftasaadused).

Reostusuuringule tuginedes võib uuringuala pinnase seisundi lugeda analüüsitud näitajate (raskmetallide ja naftasaaduste) osas heaks ja inimese tervisele ohutuks. Juhul kui ehitustööde käigus tuvastatakse visuaalset või olfaktoorsest pinnasereostust, tuleb kaevetööd peatada ja konsulteerida keskkonnaspetsialistiga sellise pinnase edasise käitlemise osas.

Terviktekst asub lisas nr 7.

MÜRA

Vastavalt detailplaneeringu lahendusele on sihtotstarve $\geq 50\%$ ulatuses äri- ja $\leq 50\%$ ulatuses elamumaa ning detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata ehitusõigus kahe maa-aluse ja kuni kaheksa maapealse korrusega äriruumidega elamu ehitamiseks. Planeeritav hoone piirneb vahetult Juhkentali tänava äärse kõnniteega, hoone taha kinnistu kagu nurka on liiklusrüüa eest varjestatud asukohta plaanitud puhkeala/mänguväljak. Detailplaneeringus on määratud hoone kasutusotstarbed järgmiselt: äri sihtotstarbe osakaal $\geq 50\%$ ja elamu sihtotstarbe osakaal $\leq 50\%$. Planeeritava hoone Juhkentali tänavaäärse 1. korrusele on planeeritud äriruumid (poed vms). Eluruumid saab kavandada fassaadide alale kus on tagatud normijärgne müratase.

2019. aasta liiklussageduse olukorras ulatub Juhkentali tn äärsele avalikule kõnniteele päeval ajal $L_d=65-69$ dB samatugevustsoon ja öisel ajal $L_n= 55-59$ dB. Kinnistu territooriumile mõjuvad liiklusrüüatasemed on päeval ajal valdavalt $L_{d\text{f}} 60$ dB ja öisel ajal $L_{n\text{f}} 50$ dB.

Perspektiivse 2040. aasta liiklussageduse olukorras ulatub Juhkentali tn äärsele avalikule kõnniteele päeval ajal $L_d = 70-74$ dB samatugevustsoon ja öisel ajal $L_n= 60-64$ dB.

Kinnistu territooriumile mõjuvad liiklusrüüatasemed on päeval ajal valdavalt $L_{d\text{f}} 60$ dB ja öisel ajal $L_n \text{ f } 55$ dB.

Hoone taha planeeritud mänguväljakule ulatub 2019. aasta liiklussageduste korral päeval ajal $L_d < 55$ dB samatugevustsoon.

2019+ liiklussageduse olukorras ulatuvad planeeritava hoone teepoolsetele fassaadidele päeval ajal $L_d= 58-67$ dB müratasemed ja öisel ajal $L_n= 49-58$ dB müratasemed.

2040. aasta liiklussageduse olukorras ulatuvad planeeritava hoone teepoolsetele fassaadidele päeval ajal $L_d= 62-71$ dB müratasemed ja öisel ajal $L_n= 52-60$ dB müratasemed.

Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud III/IV kategooria piirtaseme nõudeid kinnistul ei ületata.

Välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga. Välispiirde ühisisolatsiooni nõue kehtestatakse vastavalt välispiirdele mõjuvale mürataseme suurusele, ruumide kasutusotstarbele ja paigutusele ning ruumide välispiirde ja põrandapinna suhtele.

Tulenevalt Terviseameti seisukohast on Juhkentali tn 48 kinnistu planeeritud ärimaa sihtotstarbe osakaal vähemalt 50%. Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud tänavaäärne mürarikkam fassaad kuhu ei ole lubatud eluruume kavandada ning kuhu on kavandatud äriruumid. Eluruumid võib kavandada kavandatud hoone hoovipoolsele küljele, kus välismüra tase ei ületa eluruumidele lubatud.

Juhkentali tn 48 äri- ja eluhoone liikluse müra hinnangu koostas Kajaja Acoustics OÜ, 10.06.2022. Terviktekst asub seletuskirja lisan nr 4.

RADOON

Radooni tase krundil on kõrge (vt lisa nr 5). Ehitusprojekti staadiumis teostatakse uued radoonitaseme mõõtmised või ehitatakse planeeritud hoone radoonikindlana, st arvestatakse EVS-iga 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ja kasutatakse järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, kehtivatele nõuetele vastav ventilatsioon, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt. radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases ja vajadusel ka radoonimembraan). Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Võrreldes detailplaneeringu algatamisel olnud lahendusega on määratud hoone kasutusotstarve nii, et äri osakaal oleks $\geq 50 \%$ ning elamu osakaal $\leq 50 \%$.

4.1 LINNARUUM

Juhkentali tn 48 kinnistu asub kesklinnas, Tallinna Autobussijaama vastas otse üle Juhkentali tänava. Hooneid praegu krundil ei ole.

4.1.1 Planeeritud maa-ala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed ja selle analüüs

Analüüsidest planeeringuala kontaktvööndis olevate kruntide sihtotstarvet ning olemasolevate hoonete kasutusotstarvet selgub, et enamiku sellest moodustavad kaubandus või teenindusettevõtted ning asutused. Olemasolevate ja varem planeeritud hoonete korruselisus on 1-9.

Juhkentali tänava äärne hoonestus on juhusliku iseloomuga. Kontaktvööndis domineerivad kaubandus-teenindus ettevõtted.

Odra tänava loodekülge iseloomustavad peamiselt krundi tänavapoolse piirini ehitatud hooned.

Odra tänavast kagus asub bussijaam. Jaamahoone 1-korruseline osa jääb Odra tänava äärde ja 2-korruseline osa Lastekodu tänava äärde. Bussijaama krundi keskosa on ette nähtud busside parkimiseks ja manööverdamiseks. Tulevikus on võimalik krunt uuesti ja ratsionaalselt hoonestada. Planeeringuala naaberkinnistul Juhkentali tn 52 paikneb 6-korruseline elamu. Juhkentali tänava ja Filtri tee nurgal asuva Juhkentali tn 46 kinnistu kohta on Tallinna Linnavolikogu 29. novembri 2012 otsusega nr 170 kehtestatud detailplaneeringus kinnistule kavandatud kuni 9 maapealse ja kahe maa-aluse korrusega äriruumidega elamu. Detailplaneeringu elluviimist on alustatud. Tallinna Linnaplaneerimise Amet on 25. veebruaril 2020 andnud projekteerimistingimused hoone püstitamise aluseks oleva detailplaneeringu täpsustamiseks. Projekteerimistingimuste kohaselt on lubatud kavandada hoonesse 100% äriruumid üksnes tingimusel, et hoonesse kavandatakse elurajooni teenindavad asutused, kaubandus-teenindusettevõtted. Majutuse otstarve ei ole lubatud.

4.1.2 Vastavus üldplaneeringule

Planeeritud ala Tallinna üldplaneeringu kohane juhtotstarve on ühiskondlike ja puhkeehitiste ala, mis on mõeldud põhiliselt haridus, teadus, tervishoiu, kultuuri või spordi jm. asutustele, samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu” kohane ühiskondlike ja puhkeehitiste ala detailplaneeritava maa-ala piires kesklinna segahoonestusalaks, so alale võib ehitada kõiki hooned v.a. keskkonda saastavaid ettevõtteid.

Tallinna üldplaneeringu üldistusastet arvestades ei suudetud selle koostamise ajal prognoosida iga üksiku krundi võimalikke arenguperspektiive ja juhtotstarbe määramisel lähtuti antud

piirkonnas olnud olukorrast. Planeeritud alaga külgneval Filtri tee 5 kinnistul asus toona Tallinna Polütehnilise Instituudi õppehoone. Piirkond on oma seoste tõttu linna keskuse ja töökohtadega sobiv äriruumidega elamu ehitamiseks. Võrreldes praeguse olukorraga muutub kavandatu elluviimisel maa ja olemasoleva tehnilise infrastruktuuri kasutamine efektiivsemaks. Piirkonna turvalisuse suurendamiseks on oluline püsielanike olemasolu käsitletavas piirkonnas.

4.1.3 Linnaehituslikud ideed ja üldised nõuded

Kuna krunt paikneb tiheda liiklusega piirkonnas on otstarbekas kavandada hoone mürarikkamate fassaadide alale äriruumid. Hoone ruumide paigutusel on arvestatud kõrgemaid müratasemeid ja kavandatud vaiksemat mürataset nõudvad ruumid sisehoovi poolsesse hoone ossa. Krundile on määratud sihtotstarve võimalikult paindlikult, et tulenevalt hoone asukohast bussijaama kõrvalkrundil oleks võimalik vajadusel elamufunktsiooni hoones vähendada ja selle asemel näiteks äripindadele ka hotell või hostel kavandada. Külaliskortereid ei ole hoonesse ette nähtud. Püsielanike privaatsuse kaitseks majutusruumide kavandamise korral on eluruumid ja majutusruumid iseseisvalt juurdepääsetavad, st mitte ühisest koridorist või trepikojast. Korteriomandeid ei moodustata majutusüksuste kaupa.

Bussijaama väljakuna mõjuv ooteala saab Juhkentali tänava äärde tänavaseina, mis korrastab praegu kaootiliselt ja korratult mõjuvat linnaruumi. Kavandatud on hoone, mis nii otstarbalt kui suuruselt sobib antud asukohta.

Arhitektuursed lähtekohad:

- Ehitusjoon on määratud tänavamaa piirile sarnaselt Juhkentali tn 46 krundi detailplaneeringus kavandatule;
- Eesmärk on parandada ala üldist ilmet;
- Hoone sobitamiseks piirkonda on võetud aluseks Juhkentali tn 46 hoonete väljastatud projekteerimistingimuste alusel kavandatav hoone ning arvestatud ka Sossi mäe struktuurplaanis toodud põhimõtteid;
- Et kujundada tiheda liiklusega piirkonda sobilik hoone, on krundile planeeritud mitme kasutusotstarbeline hoone (kauplus, muud äriruumid, korterid), mis turvalisuse aspektist on oluline, sest nii on tagatud inimeste kohalolek ja kontroll avaliku ruumi üle ööpäevaringselt.
- Rekreatsiooniala on planeeritud päikesele avatud ning müra eest kaitstud krundi kagunurka.

Arhitektuurinõuded:

Tehnilised seadmed kavandada hoonesse, mitte katusele.

Katusekalle: lamekatvus 0-10°;

Katusematerjalid ja välisviimistlus: katusekate – rullmaterjal; välisviimistlus peab sobima piirkonda ja see täpsustatakse ehitusprojektis.

Piirdeaed: Juhkentali tänava äärde ei ole piiret ette nähtud. Kruntidevahelised piirded ja ümber laste mänguväljaku paigaldatavad piirded lahendatakse hoone ehitusprojektis nii, et lastel oleks turvaline mängida. Kruntide vaheliste piirete kõrgus on ette nähtud kuni 1,5 m, laste mänguväljakut ümbritsev piire võib olla kuni ühe meetri kõrgune.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks:

- Ehitusprojekti staadiumis teostada uued radoonitaseme mõõtmised või ehitada planeeritud hoone radoonikindlana, st tuleb arvestada EVS-iga 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.
- Vajalik on kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, kehtivatele nõuetele vastav ventilatsioon, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt. radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases ja vajadusel ka radoonimembraan). Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülssi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülssi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.
- Kavandada jäätmete kogumismahutid järgmiselt: vähemalt 4x800L segaolmejäätmete, 2x240L biojäätmete, 3x600L paberijäätmete ja 3x600L pakendijäätmete liigiti kogumiseks. Lisaks peavad olema kogumismahutid äripindade jäätmete kogumiseks, vaba ruum suurjäätmete vaheladustamiseks ca 3 m² ja mahutite teisaldamiseks. Olmejäätmete kogumiskoha suurus peab olema piisav, et korraldada jäätmete väljavedu optimaalse sagedusega - mitte rohkem kui üks kord nädalas.
- Külaliskortereid ei või hoonesse ette näha. Püsielanike privaatsuse kaitseks majutusruumide kavandamise korral peavad eluruumid ja majutusruumid olema iseseisvalt juurdepääsetavad, st mitte ühisest koridorist või trepikojast. Korteriomandeid ei või moodustada majutusüksuste kaupa.
- Maa-aluse osa katus tuleb kujundada atraktiivne kombineerides muru ja konteinerhaljastust.
- Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- Tänavavalgustuse LED-lampide kavandamisel planeeritud hoone külge arvestada läheduses paiknevaid elamualasid ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel näha ette leevendavad meetmed.
- Konsooli kavandamisel Juhkentali tänava poole peab selle alla jääva läbipääsu kõrgus olema vähemalt 3,5 m ja kõnnitee kogulaius vähemalt 3 m. Bussitasku äärekivi ja planeeritud konsooli vahele jätta minimaalselt 1m vaba konsooliga katmata ala, et oleks tagatud busside ohutu manööverdamine bussitaskus.
- Kavandada jalgratta parkimis- ja hoiuruumid mugavalt tänavaga samale tasapinnale ja vähemalt osaliselt hoonesse. Rattaparkla peab olema väga mugavalt kasutatav igapäevaseks rattasõiduks. Soovitavalt kavandada rattahoidusruum.
- Esimesele korrusele projekteerida Juhkentali tänava poole tänavalt eraldi sissepääsudega äriruumid. Kavandada äriruumidele vitriinaknad ja liigendada esimese korruse fassaadi, mis on vajalik atraktiivse jalakäijate ruumi kujunemiseks.
- Eskiisprojekt kooskõlastada TLPA-ga.
- Hoone ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.
- Kuna kogu planeeritav ala asub riigikaitse ehitise piiranguvööndis, siis sellest tulenevalt ja vastavalt ehitusseadustiku § 120 lõikele 1 tuleb ehitiste püstitamiseks antav ehitusloa eelnõu kooskõlastada Kaitseministeeriumiga.
- Mahasõitudele ette näha sõiduteega sarnane asfaltbetoonkate (AC 16 surf), mitte kõnnitee segu (AC 8 surf).
- Ülekäiguradadele projekteerida braikivid.

- Soovitav on detailplaneeringu alal teha radoonitaseme mõõtmised, määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid arvestades Eesti standardit EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes".

Müraleevendus meetmed

- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
- Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtaseme. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kell 07.00-19.00.
- Kavandada vastavalt kehtivatele müranormidele ärruudid mürarikkamate fassaadide alale (Juhketali tänava ja Masina tänava äärde ning Juhketali-Odra-Filtri ristmiku poole 1-8 korruseni) ning korterid hoovipoolsele alale.
- Arvestada sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Esitada müra leevendusmeetmed vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest". Välispiirde ühisiisolatsioon peab olema vähemalt $R'_{tr,s,w+Ctr} \geq 30-45$ dB.
- Ehitiste välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit Ctr vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.
- Vastavalt Eesti standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 – "Välispiirdele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleb projekteeritavate hoonete välispiirde konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisiisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w+Ctr} \geq 30-45$ dB, olenevalt planeeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liiklusratasemest siseruumides (ärruudid, eluruudid) ja välispiirdele mõjuvast liiklusratasemest.
- Vastavalt Eesti standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 – "Välispiirdele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleb projekteeritavate ehitiste välispiirde konstruktsioonidele rakendada välispiirde ühisiisolatsiooni indeksit $R'_{tr,s,w}$, vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele.
- Ehitiste välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit Ctr vastavalt Eesti standardile EVS-EN ISO 11654:1999 „Akustika. Hoonete helineelud. Helineeldumise hindamine“
- 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 $10lgS/Sa$ võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja Sa on ruumi akende pind.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset.
- Mänguväljak paigutada asukohta, kuhu müra levik on takistatud, ehk sisehoovi poolsele küljele.

Planeeritud Juhketali tn 48 krundile on kavandatud järgmised servituudi vajadusega ja avaliku kasutusega alad:

- Krunti läbib avalikuks kasutamiseks määratud kõnnitee laius 3,0 m ja suurusega 190 m²
- SV: olemasolevale soojustorustikule 3 m äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast, võrgu valdaja kasuks
- SV: olemasolevale veetorule võrgu valdaja kasuks, koridori laius 6 m
- SV: planeeritud veeühendussõlmele (veekambri koos liitumispunktidega) 2 m kaugusele rajatisest, võrgu valdaja kasuks
- SV: planeeritud jaotus- ja liitumiskilbile võrgu valdaja kasuks, kaitsetsooniga 2 m
- SV: planeeritud soojustorustikule 3 m äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast, võrgu valdaja kasuks
- SV: planeeritud madalpinge kaablikoridorile võrgu valdaja kasuks, koridori laius 2 m

Transpordimaa sihtotstarbega Masina tänav kinnistule on tehtud ettepanekud seada järgnevad servituudid:

Masina tänav kinnistule planeeritud sidekanalisatsioonile 1 m teljest mõlemale poole, planeeritud ühiskanalisatsioonitorule, koridori laius 5 m, planeeritud sademeveekanalisatsioonitorule, koridori laius 6 m.

4.1.4 Detailplaneeringus kavandatu võrdlus Sossi mäe struktuurplaaniga

Sossi mäe struktuurplaanis on määratud planeeringuala ehitusjoon tänavamaa piirile. Tänavamaa piiril paikneva hoone määratud kõrgus on kuus maapealset korrust ning krundi hoovialale on ette nähtud kuni 9 maapealse korrusega hooned. Struktuurplaani kohane krundi suurim täisehitusprotsent on 60 % ja hoonestustihedus 3,6.

Käesolev detailplaneering täpsustab Sossi mäe struktuurplaani, kuna krundile on kavandatud hoone, mille tänavamaa piirile on planeeritud kuni 8 maapealse korrusega osa, mis järgib projekteerimisel olevat Juhkentali tn 46 hoone kõrgust, et planeeritud kõrgem hooneosa asetseks kaugemal Kaitseministeeriumi krundist, kui struktuurplaanis oli määratud. Krundi täisehitusprotsent on 59 % ja hoonestustihedus 2,0.

4.1.5 Kavandatud krundi ehitusõigus

Pos1	Juhkentali tn 48
Krundi kasutamise sihtotstarve:	$\ddot{A} \geq 50 \text{ \%}/EK \leq 50\%$
Hoone suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	2415 m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	3420 m ² (maa-alune)
Hoone suurim suletud brutopind:	10180 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus:	8korrust ja kõrgus kuni 27,5 m maapinnast (abs 48m)

Juurdepääs krundile on Juhkentali tänavalt

Parkimiskohad on planeeritud oma krundile maa-alusesse parklasse.

Kavandatud hoonestustihedus on 2,0.

Kortereid on planeeritud kuni 64. Korterite keskmine suletud brutopind on 80 m².

4.2 HALJASTUS JA HEAKORD

4.2.1 Haljastus

Kuna Juhkentali tn 48 krunt on olnud pikka aega kasutusel parkimisplatsina, siis kinnistu on asfalteeritud ning haljastus praktiliselt puudub.

Haljastuse kontseptsioon:

Planeeringuala uushaljastus on planeeritud krundi kaguküljele, kuhu on kavandatud ka laste mänguväljak. Asukoht mänguväljakule on valitud krundi kaguküljele sellepärast, et see oleks võimalikult palju päikesele avatud ja Juhkentali-Odra tänava ristmikult kostuva liiklusrüüra eest kaitstud. Maapinnale rajatava haljastuse osakaal on 30 %.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Täpsem uushaljastuse lahendus määrata ehitusprojekti mahus koostatavas haljastusprojekti. Ehitusprojekti koosseisus koostatakse kinnistule terviklik väliruumi lahendus, sh haljastusprojekt, hoone ja mänguväljaku vahelised liikumisteed ning kinnistu kaguküljele kõrg- ja madalahaljastus, väikevormid jms, projekteerimistöösse kaasata maastikuarhitekt.

4.2.2 Likvideeritavate üksikpuude asendusistutuste arvutus

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

Asendusistutuse arvutamisel aluseks olnud haljastuslik hinnang on tervikuna lisas 1.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:
haljastuse ühik

kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt sentimeetrites, mitme puu puhul läbimõõtude summa;
 k_1 – raiutava puuliigi koefitsient;
 k_2 – raiutava puu väärtuskoefitsient;
 k_3 – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses 0,5).

likv. puu nr	puu liik	liigi koefitsient	rinnasläbimõõt (läbimõõtude summa) (cm)	väärtus-klass	seisukorra koefitsient	haljastuse ühik	likvideerimise põhjus
3	harilik vaher	1	45	IV	0,2	26	haljastus
4	harilik jalakas, saarvahter	ei asendata		V		0	piirdeaed
5	harilik jalakas	ei asendata	26	V		0	haljastus
6	harilik sirel	ei asendata		III	1	0	kergliiklustee
7	saarvahter	0,5	97	IV	0,2	39	haljastus

KOKKU: 65

Planeeringus kavandatud teede, piirdeaedade ja haljasalade rajamiseks tuleb likvideerida 5 objekti. Nendest üks kuulub III väärtusklassi, 2 IV väärtusklassi ning 2 V väärtusklassi.

III väärtusklassi kuulub üks põõsas, IV väärtusklassi kuulub 2 üksikpuud ning V väärtusklassi kuulub üks üksikpuu ja järelkasvuisendite grupp. Likvideeritavate puude asendamiseks on vaja 65 haljastuse ühikut.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib lahenduse täpsustamisel järgnevates projekteerimisstaadiumites muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

4.2.3 Jäätmekäitlus

Olmejäätmete kogumine on lahendatud Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõudeid arvestades. Olmejäätmete kogumiskoht on kavandatud hoone juurdepääsutee kõrvale kus on tagatud prügiautole vajalikud tingimused nende tühjendamiseks. Täpne asukoht tuleb määrata ehitusprojektis arvestades Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõudeid.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Jäätmeveokitele peab olema tagatud peatumiskoht nii, et tänav/ligipääsutee ei oleks blokeeritud kogumiskoha teenindamisel ja jäätmeveoki vahel ei oleks takistusi nagu aed või hoone osa. Kogumismahutite (konteinerid) teisel dusee jäätmeveokini peab olema maksimaalselt 10 m pikk, kui ehitusprojektis otsustatakse panna süvakogumismahuti, siis selle paigaldamise puhul peab selle tühjendamiseks olema tagatud veokiga ligipääs vähemalt 3 m kauguselt. Kuna korterelamud on äripindadega, siis tuleb olmejäätmete kogumine korraldada korterelanikele ja äriettevõtetele eraldi, nt eraldi kogumiskohad või lukustatavad lisamahutid.
- Arvestada ringmajanduse põhimõtteid (sh hoonete mitmefunktsionaalsus, efektiivne ruumi kasutamine, ümberplaneerimise võimalused, ehitiste energiatõhusus, ressursside säästev planeerimine).
- Kavandada jäätmete kogumismahutid järgmiselt: vähemalt 4x800L segaolmejäätmete, 2x240L biojäätmete, 3x600L paberijäätmete ja 3x600L pakendijäätmete liigiti kogumiseks. Lisaks peavad olema kogumismahutid äripindade jäätmete kogumiseks, vaba ruum suurjäätmete vaheladustamiseks ca 3 m² ja mahutite teisaldamiseks. Olmejäätmete kogumiskoha suurus peab olema piisav, et korraldada jäätmete väljavedu optimaalse sagedusega - mitte rohkem kui üks kord nädalas.

4.2.4 Soojusvarustuse põhimõtted

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavalikogu 18.05.2017. a määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus.“ kohasesse kaugküttepiirkonda.

Soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

4.3 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeritud krundile on ette nähtud Juhkentali tänavalt.

Parkimiskohtade arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Äriruumidega korterelamu	Äriruumid: 5090 m ² / 100 = 51 Korterid (5090 m ²): 64x1,1=71	51+71=122	122
Planeeritaval maa-alal kokku:			122	122

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt 17.09.2020 Tallinna Linnavolikogu otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normidele“.

Planeeritud krunt asub Kesklinnas väga hea ühissõidukiühendusega kohas, kus vahetult maja ees paikneb linnaliini bussipeatus, kõrvalkrundil paikneb Tallinna bussijaam, Tartu maanteel trammipeatus. Veel täiendav bussipeatus on kavandatud ka käesolevas detailplaneeringus planeeritud maja ette ning sellest tingituna on avalikult kasutatav kõnnitee planeeritud Juhkentali tn 48 krundile millele on ette nähtud tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Tänavatel (väljaarvatud, kus on rajatud ja tähistatud parkimiskohad) näha ette peatumise keeld. Juhkentali tänava liikluslahendus, sh ülekäiguradade uued võimalikud asukohad täpsustuvad Bussijaama perspektiivse liikluskorralduse väljatöötamisel.
- Hoonete püstitamisel tuleb näha ette Ehitusseadustiku § 651 alusel Elektriauto laadimistaristu. Elektriautode laadimistaristu väljahitamisel lähtuda Riigikogu 17.06.2020 seaduses „Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seadus“ sätestatust.
- Parkimise kavandamisel lähtuda ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest.
- Raamist kinnitamisega ratta parkimiskohad kavandada sissepääsude lähedale soovitatavalt osaliselt katuse alla. Jalgratta parkimis- ja hoiukohad projekteerida vastavalt EVS Linnatänavad ja Tallinna Rattastrateegiale 2018-2028.

4.4 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Siseministri 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Olemasoleva tuletõrjehüdrandi asukoht on tähistatud põhijoonisel Juhkentali tänava-Masina tänava ringristmiku kõrval viitena.

- Projekteerimisel arvestada Eesti Standardit EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava tuleohutusnõuded“.
- Eesti Standard EVS 812-6:2012+A+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“

- Päästetööde tegemiseks tagada päästemeeskonnale piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2).
- Tule leviku takistamiseks on hoone planeeritud tulepüsivusklass TP-1.
- Maapealse hooneosa hoonestusala on määratud naaberhoonetest vähemalt 8 m kaugusele.
- Hoone konsoolse osa kõrguseks on määratud minimaalselt 3,5 meetrit ja see tohib paikneda planeeritud bussitasku äärekivist minimaalselt 1m kaugusel.
- Ümber hoone on tagatud päästeauto juurdepääsutee eraldi tingmäärgiga mis kantud põhijoonisele.
- Sisetulekustutusvesi (maa-aluse korruse automaatne kustutussüsteem) on ette nähtud 35 l/s.
- Välistulekustutusvee vajadus 30 l/s kolme tunni jooksul saadakse olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest Juhkentali tänava ja Masina tänava või Juhkentali tänava ja Odra tänava ristmikul. Hüdrantide asukohad tähistatud DP joonisel.

4.5 Insolatsioonitingimuste muutumine

Kavandatud hoonestuse mõju insolatsiooni kestusele naaberhoonete eluruumides hindas OÜ FASSAADIPROJEKT ekspert Peep Soopere lähtuvalt Eesti standardist EVS 894:2008+A2:2015. Eksperti hinnangul jääb planeeritud hoone väljapoole Juhkentali tn 52 korterite insolatsioonisektoreid, ega ei saa seega kuidagi mõjutada nende korterite insolatsiooninäitajaid. Juhkentali tn 52 korterite insolatsiooni kestus säilib endisena.

Juhkentali tn 46 hoonesse on projekteeritud äriruumid (ehitusloa taotlus nr 2011271/31390). Äriruumide puhul ei ole insolatsiooni kestus normitud.

Ekspert hinnang on lisas 8.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Hoone projekteerimisel tagada insolatsioonitingimused juhindudes Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsiooni kestuse arvutamise juhendmaterjalist.

4.6 KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Kuritegevuse ennetamiseks on planeeringus rakendatud Eest standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi.

Juhkentali tn 48 krunt on planeeritud elava kasutusega alaks, mis vähendab kuriteohirmu. Esimese korruse kasutamine kauplusena mitmekesistab ümbritsevat keskkonda ning inimeste kohalolek tekitab kontrollitunde ja vähendab vandalismiohtu päevasel ajal. Öhtusel ajal, tagavad ümbruse elavuse korterite elanikud. Uus hoone on iseenesest ala turvalisusele positiivselt mõjuv tegur.

4.7 PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED

Detailplaneeringus on vastavalt Tallinna Transpordiameti ettepanekule planeeritud Juhkentali tn 48 krundi olemasoleva kõnnitee asukohta bussipeatus. Sellest tulenevalt on avalikult kasutatav kõnnitee nihutatud osaliselt Juhkentali tn 48 krundile planeeritud hoone konsoolse osa alla, mille kõrgus on minimaalselt 3,5 m kõnniteest ja mis asetseb minimaalselt 1m kaugusel bussitasku äärekivist, et oleks tagatud busside ohutu manööverdamine bussitaskus. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik tagab oma kulul detailplaneeringus kavandatavate avalikult kasutatavate teede ja tehnovõrkude, üldkasutatava haljastuse ja vajadusel muude avalikult kasutatavate objektide valmishitamise ja/või olemasolevate objektide ümberehitamise. Avalike rajatiste valmis- või ümberehitamiseks sõlmib Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga planeerimisseaduse § 131 ning Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lõike 1 kohase halduslepingu, kus detailplaneeringust huvitatud isik võtab kohustuse objektid rajada ja/või objektide ehitamist (kaas)finantseerida.

Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel sõlmitud halduslepingus määratud tähtajaks täitnud halduslepinguga planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Huvitatud isiku kinnitus avalikult kasutatavale kõnniteele tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmiseks ning väljaehitamise ning remondi ja hoolduskohustuse tagamiseks on lisatud detailplaneeringu menetlusedokumentidesse. Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitav vastavasisuline haldusleping lisatakse detailplaneeringu menetlusedokumentide alla.

5 TEHNOVÕRGUD

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1.1 Üldosa

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 23.03.2021 tehnilistele tingimustele nr PR/2113845-1

Planeerimisel on arvestatud järgmisi norme ja nõudeid:

- EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk
- EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk
- EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS-EN 1610:2015 Äravoolu- ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine
- Keskkonnaministri määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“
- Veeseadus

5.1.2 Veevarustus

Olemasolev olukord

Olemasolev ühisveevärgi torustik on DN600 mm veetorustik, mis läbib Juhkentali tänav 48 kinnistut. Ühisveevõrgus on tagatud vabasurve normaalolukorras 240 kPa ja tulekahju olukorras 100 kPa. Ühisveevärgi torustiku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI.

Planeeritud veevarustus

Planeeritud hoone veevarustuse allikas on DN600 mm Juhkentali tänav 48 kinnistut läbiv ühisveetorustik. Veetorustiku kasutamiseks ja hooldamiseks on määratud servituudi vajadus, koridor laius 3m kummalegi poole torust.

Kinnistule on kavandatud dubleerida 2x De250 mm veeühendus olemasolevast DN600 mm ühisveetorustikust. Ühendussõlmes DN600 mm veetoruga on planeeritud sulgseadmete kamber. Kinnistu liitumispunkt ühisveevõrguga paikneb Juhkentali tänav 48 kinnistul hargnemisel ühisveetorust, sulgarmatuur kinnistusesisel veetorul.

Planeeritud kinnistute tarbevee vooluhulk on:

- | | |
|---|-------------------------------|
| • Majandus-joogi vesi | 3,2 l/s, 49 m ³ /d |
| • Sisetulekustutusvesi (maa-aluse korruse automaatne kustutussüsteem) | 35 l/s |

5.1.3 Tuletõrjeveevarustus

Välis- ja sisetulekustutusvee vajadus on 30 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest Juhkentali tänava ja Masina tänava või Juhkentali tänava ja Odra tänava ristmikul. Hüdrantide asukohad tähistatud DP joonisel.

Sisetulekustutusvesi (maa-aluse korruse automaatne kustutussüsteem) on 35 l/s.

5.1.4 Kanalisatsioon

Planeeritud kanalisatsioon

Tallinna kesklinna kanalisatsioonisüsteem on tulevikus ette nähtud ümber ehitada lahkvoolseks.

Sademevee lahenduse koostamisel aluseks on võetud järgmised tööd:

- Skepast&Puhkim OÜ Kesklinna lahkvoolseks viimise skeem;
- K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 19108 „Jõe- Pronksi tänava rekonstrueerimine“.
- IPT Projektijuhtimine OÜ töö nr 21-09-1705, Sademevee pinnasesse immutamise võimalusest Juhkentali 48 detailplaneeringualal.

Olemasolev ühiskanaliseerimisvõrgu torustik on De315 mm torustik Juhkentali tänaval. Ühiskanaliseerimise torustiku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI.

Planeeritud ala reovee eelvooluks on De315 mm ühisvoolne ühiskanaliseerimise torustik Juhkentali tänaval ning sademevee eelvooluks on projekteeritav Jõe-Pronksi tänava De1499-De1720 mm kollektor (K-Projekt töö nr 19108).

Juhkentali tänav 48 kinnistule on planeeritud De160 mm reoveekanaliseerimise ühendus. Liitumispunkt on rekonstrueeritav kaev (K-7), mis on ühine liitumispunkt Juhkentali tn 46 ja 48 kinnistutele. Liitumispunkt paikneb kuni 1,9 m kinnistu piirist väljapool, tänava maa-alal. Planeeritud kinnistu reovee kanalisatsioon arvutusaravool on $Q = 6,2 \text{ l/s}$, $49 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeritud Juhkentali tn 48 krundil on sademevesi ette nähtud taaskasutada ning immutada pinnasesse oma krundi piires lähtuvalt IPT Projektijuhtimine OÜ tööle nr 21-09-1705 „Sademevee pinnasesse immutamise võimalustest Juhkentali 48 detailplaneeringualal“, milles kinnitatakse, et Juhkentali tn 48 krundi geoloogilised tingimused on sademevee immutamiseks sobilikud.

Kinnistu sademevee bilanss:

- Krundil Pos 1 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:

katuse pindala on 1560m ²	Q=41,6 l/s
kõvakate pindala on 160 m ²	Q=3,4 l/s
haljaskatuse pindala on 1635m ²	Q=17,4 l/s
Kokku	Q=62,4 l/s
Vajalik keskendamis maht (lubatud vooluhulk = 0 l/s)	V= 82 m ³
Vajalik min immutusala	V=143m ²
Planeeritud immutusväljak	V=230m ²
Korduvus periood p=5, intensiivsus q=266 L/sek*ha	

Ehitusprojekti koostamisel arvestada Kesklinna idaosa ühisvoolse kanalisatsioon valgala lahkvoolseks muutmise skeemi-uurimistöö lahendusega. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusele nr 18 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ tuleb ehitusprojekti ette näha võimalusi kinnistu sademevee taaskasutamiseks.

Kuna planeeritud krundile lisandub oluliselt rohkem maaga seotud haljasala kui seda käesoleval ajal krundil on (momendil on krunt asfalteeritud ja planeeringus on ette nähtud 30% krundist maaga seotus haljasalaks), siis tekib võimalus sademevett pinnasesse immutada.

Kinnistule saab ette näha ka sademevee korduvkasutuse süsteemi milles võib kinnistu sademevett taaskasutada oma kinnistu piires: haljastuse kastmiseks, põranda pesemiseks, WC-s ning teistes protsessid. Sademevee koormuste vähendamiseks tuleb kasutada kogumistorusid või ühtlusmahuteid mis paigaldatakse oma krundi piiresse. Ühtlustusmahutite või kogumistorude täpne asukoht täpsustatakse ehitusprojektis. Hoone sisesest parklast kogutav sademevesi tuleb enne reoveekanaliseerimise juhtimist puhastada lokaalselt (õlipüüdja+liivapüüdja). Kinnistu täpne sademevee lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis vastavalt Aktsiaselts Tallinna Vesi ja Tallinna Kommunaalameti tingimustele ning vajadusel lahendatakse ajutise lahendusena vastavalt antud hetkeks piirkonnas välja kujunenud olukorrale.

Ehitusprojektis täpsustada kinnistust sisene reovee ning sademevee kanalisatsioonilahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise, ühtlustamise, taaskasutamise ja immutamise lahendus.

Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud tuleb likvideerida ja torude otsad kaevudes sulgeda.

Kanaliseerimise paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanaliseerimise juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgemat taset. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanaliseerimise paisutustaset paiknevatel reoveeneeludel - ja sademeveeneeludel ning drenaažvee äravoolul kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AKTSIASELTS TALLINNA VESI ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest.

5.1.5 Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht (Olemasolevast torustikust kuni liitumispunktini)

Veevarustus	
PE veetoru De250	2 m
Veeühendussõlme rajamine (kamber + sulgeseadmed)	1 tk
Reoveekanaliseerimine	
Reoveekanaliseerimise toru De160	2,5 m
Liitumiskaevu rajamine	1tk
Sademeveekanaliseerimine (vajadusel, vastavalt välja kujunenud olukorrale)	
PP sademevee kanalisatsioonitoru	11 m

5.2 ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS

5.2.1 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse alus on Elektrilevi OÜ 25.03.2021 tehnilised tingimused nr 372909.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus trafoalajaama nr 1706 baasil, Pa/Ia (kW/A)	Liitumine
1	Planeeritud äriruumidega korterelamu	400/315+315	Liitumiskilp kinnistu piiril
1.1	Laadimisjaam elektriautodele	50/80	Elektrivarustus pos.1 hoone 0.4kV võrgu baasil

Objekti 0.4kV elektrivarustus on ette nähtud alajaama nr 1706 baasil.
 Madalpinge toitevõrk ehitatakse kaabelliinidena.
 Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Elektriautode laadimistaristu väljaehitamisel lähtuda Riigikogu 17.06.2020 seaduses „Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seadus“ sätestatust.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud hoone liitumis- ja jaotuskilbi asukoht täpsustatakse ehitusprojekti mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Hoone elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.2.2 Tänavavalgustus

Detailplaneeringus on ette nähtud asendada olemasolev tänavavalgustus uuega, kuna Tallinna Transpordiameti ettepanekul on olemasoleva kõnnitee asukohta kus paikneb ka tänavavalgustus ette nähtud uus bussipeatus. Planeeritud uueks tänavavalgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustid on kavandatud paigaldada planeeritud hoone külge. Tänavavalgustuse toiteliinid on ette nähtud ehitada kaabelliinidena. Uude asukohta rajatav tänavavalgustus rajatakse olemasoleva ühenduse baasil. Planeeritud bussipeatuse alla jääv olemasolev tänavavalgustus demonteeritakse.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud hoone liitumis- ja jaotuskilbi asukoht täpsustada tööprojekti arvestades hoone arhitektuuriga. Hoone elektrivarustuse tööprojekti koostamiseks taotleda võrgu valdajalt tehnilised tingimused ja kooskõlastada täiendavalt.

Tingimus ehitusprojektide koostamiseks:

Avaliku kasutusega teed valgustus vastavalt Enefit Connect OÜ välisvalgustuse osakonna poolt väljastatavate tehniliste tingimuste alusel ette antud liitumispunktist, kinnistu välisvalgustus lahendada hoone peakilbist. Ehitusprojekti ssitada avalike alade valgustuspõhimõtted, valgustusklassid, meetmed valgusreostuse vältimiseks ja energiasäästuks.

5.3 SIDEVARUSTUS

Objekti sidevarustuse planeerimise alus on Telia Eesti ASi 08.08.2016 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 26935622.

Planeeritud objekti sidevarustus on ette nähtud lähtuvana olemasolevatest siderajatistest, sidekaevust nr 9845. Kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Planeeritud sidekanalisatsioon on ette nähtud ehitada plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel tuleb kasutada r/b sidekaevusid ja haruühendusi. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min. 1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7 m.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendada tööprojektis. Sidevarustuse tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda võrgu valdajalt tehnilised tingimused.

5.4 SOOJUSVARUSTUS

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” kohasesse kaugküttepiirkonda.

Soojusvarustuse lahenduse alus on AS Tallinna Küte (praegu AS Utilitas Tallinn) 12.08.2016 tehnilised tingimused nr 21300-01-16/27.

Jahutus

Käesoleval ajal kaugjahutuse võimalus piirkonnas puudub, kuna puudub vastav taristu. Seega on antud detailplaneeringus kavandatud jahutus lahendatakse lokaalselt passiivjahutuse baasil (energiavaiad vms). Konkreetne lahendus määratakse ehitusprojektis vastavalt AS Utilitas Tallinn tehnilistele tingimustele, et kas kavandatud hoonestuse ehitamise ajaks on piirkonnas kaugjahutuse trassist jahutuse saamine reaalne või tuleb jahutus lahendada lokaalselt. Vastav tingimus on kajastatud detailplaneeringu seletuskirja p. 5.5 lõpus.

Samuti on planeeringus ette nähtud planeeringulahendus selliselt, et ei tekiks kuumasaari. Selleks on planeeritud krundist 30% kavandatud kõrghaljastusega alaks (täna on see 100% asfalt) ning täiendavalt kõrghaljastusele on kavandatud ka rohkelt parklapealset katushaljastust.

5.4.1 Soojusvarustus

Planeeritud ala soojusvarustus on võimalik lahendada kaugkütte baasil. Juhkentali tn 48 kinnistut läbib eelisoleeritud soojustorustik DN600, mis on ette nähtud ümber tõsta, tagades 3 m puhast vahekaugust hoonestusala ja torustiku vahel. Ümbertõstetava DN600 soojustorustiku paigaldamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks on ette nähtud servituudi vajadus. Servituudiga koormatava ala 3 m torustikust mõlemale poole. Masina tänaval paiknev soojustorustik DN65/160 on ette nähtud rekonstrueerida ümbertõstetavast torust kuni U3-1 teenindussõlmeni.

Ühenduspunkt maa-alusel ümbertõstetaval eelisoleeritud soojustorustikul DN600 mm paikneb teenindussõlmede U3-1 ja U3-1B vahel, kinnistu sees.

Hoonele on planeeritud maa-alune eelisoleeritud III ja II isolatsiooni klassidega terasorudest soojustorustik.

Planeeritud kinnistu soojuskoormus on ca 1,9 MW.

Liitumispunkt kaugküttevõrguga paikneb hoones, soojussõlmes.

Planeeritava torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustada ehitusprojekti vastavalt väljakujunenud olukorrale ja reaalselt rajatavatele mahtudele.

5.5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

Sidevarustus:

- Tööde tegemiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tegevuse jätkamiseks tellida Telia Eesti ASi täiendavad tehnilised tingimused.
- Tööde tegemisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast.
- Ehitatavad sideehitused on võimalik ühendada Telia Eesti ASi üldkasutatava sidevõrguga.
- 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, kohaldatavates standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

Elektrivarustus:

- Vastavalt täpsustatud koormustele tellida tööjooniste koostamiseks uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt tänavavalgustuse valdajaga.
- Tööprojekti koostamiseks taotleda tänavavalgustuse tehnilised tingimused.
- Isikliku kasutusõiguse seadmise küsimused lahendada tööprojekti koostamisel.
- Elektriautode laadimistaristu väljaehitamisel lähtuda Riigikogu 17.06.2020 seaduses „Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seadus“ sätestatust.

Tänavavalgustus:

- Tellida tööjooniste koostamiseks uued tehnilised tingimused ja koostada projekt vastavalt nendele.
- Tagada avalike alade valgustus.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Juhkentali tn 48 kinnistu kanaliseerimine tuleb lahendada lahkvoolselt. Kinnistult sademevee ärajuhtimiseks ühiskanalisatsiooni on eelduseks skeemijärgsete (Skepast&Puhkim OÜ töö nr 2017_0084) sademeveetorustike rajamine kuni toimiva eelvooluni.
- Juhkentali tn 48 kinnistu piiridesse jäävale DN600mm ühisveetorustikule peab olema tagatud vaba ööpäevaringne juurdepääs hooldustehnikaga. Ühisveetorustik ei tohi jääda piirdeaiaga piiratud territooriumile. Tagatud peavad olema nõuetekohased kujud (puhas vahekaugus) ühisveetorustikust teiste ehitisteni. Ühisorustike kaitsevöönditesse kõrg- ja madalhaljastust mitte kavandada.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Sademevesi käitleda kinnistusesiselt.

Soojusvarustus:

- Vastavalt täpsustatud koormustele tellida tööjooniste koostamiseks uued tehnilised tingimused.
- Tööprojekt kooskõlastada võrguvaldajaga.
- Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda AS Utilitas Tallinn (UTL) konkreetsed tehnilised tingimused.
- Kavandatava maa-alusesse parklasse sissesõidutee lähisel paikneb AS Tallinna Soojus kuuluv üle linnalise tähtsusega eelisoleeritud magistraaltorustik DN600. Kavandatava hoone edelanurgas paikneb Juhkentali 46 kinnistut varustav r/b kanalis paiknev soojustorustik DN50. Arvestada tuleb, et ehitustööde ajal peab olema tagatud olemasolevate soojustorustike katkematu ja ohutu töö. Projekteerimise faasis on vaja ette näha vajalikud meetmed olemasolevate/töötavate soojustorustike hoone ehituse aegseks kaitsmiseks.
- Järgmises projekteerimisetapis vajadusel täiendada planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.
- Enne ehitustööde algust on detailplaneeringuga hõlmatud kinnistute omanikel vaja sõlmida detailplaneeringu alal paiknevatele soojustorustikele tähtajatu/tasuta isikliku kasutusõiguse leping AS Tallinna Soojus kasuks.

Kaugjahutus:

- Ehitusprojekti staadiumis uurida AS Utilitas Tallinn kaugjahutusega liitumise võimalust.

V JUHKENTALI TN 48 KINNISTU DETAILPLANEERINGU KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1	Elektrilevi OÜ Tallinna välisvalgustus	24.03.2017 nr 220	Kooskõlastatud tingimustel: 1. Kooskõlastatud. 2. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Allkirjastatud digitaalselt /Yulia Dun/ tehnovõrkude spetsialist	Kooskõlastusleht (saadud digitaalselt) Joonis DP-5 Seletuskiri elektrivarustuse ja tänavavalgustuse osa TLPA arhiiv	Tingimus edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 5.5.
2	Tallinna Kesklinna halduskogu	11.04.2017 nr 5	Otsustati: kooskõlastada Juhkentali tn 48 kinnistu detailplaneering. Protokollija /Pille Orav/ kantselei juhataja	Koosoleku protokoll TLPA arhiiv	
3	Tallinna Kesklinna Valitsus	17.04.2017 nr 4-15/2087	Arvestades Tallinna Kesklinna Halduskogu 11.aprilli 2017 otsust nr 5, kooskõlastame Juhkentali tn 48 detailplaneeringu. Allkirjastatud /Taavi Pukk/ Tallinna Kesklinna vanem	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	
4	Terviseamet Põhja talitus	24.04.2017 nr 9.3-1/1954	Amet on tutvunud esitatud detailplaneeringu materjalidega ning märgib järgmist: Detailplaneeringu seletuskirjast selgub, et planeeringuala naaberkinnistutel paiknevad äsjavalminud 6-korruseline elumaja Juhkentali tn 52 ning Juhkentali tänava ja Filtri tee nurgal (Juhkentali tn 46) 5-korruseline korterelamu, kuhu kavandatakse kuni 9-korruselise hoonet. Maa-ameti kaardirakenduse andmetel asub Juhkentali tn 46 krundil lisaks	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Kavandatud hoone ei mõjuta insolatsiooni kestust Juhkentali tn 52 asuvais eluruumides. Täiendav

			5-korruselisele korterelamule veel üks 3-korruseline korterelamu. Detailplaneeringu materjalidest ei selgu, kuidas mõjutab käesolevaga planeeritav hoone lähedusse jäävate olemasolevate ning kavandatavate (Juhkentali tn 46 krundi detailplaneering) eluruumide insolatsioonitingimusi. Detailplaneeringu materjale tuleks kirjeldatud informatsiooni osas täiendada. Eluruumide insolatsioonitingimused peavad vastama EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõuetele. Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Natalja Šubina/ direktor		insolatsioonian alüüs tellitud ja lisatud planeeringule, täiendatud seletuskirja p.4.6 ja lisatud täiendav tingimus ehitusprojekti koostamiseks.
5	AS Utilitas Tallinn	21.04.2021 nr DP20/4	Kooskõlastame Juhkentali 48 kinnistu detailplaneeringu (K-Projekt AS töö nr 06479) soojusvarustuse kaugküttelahenduse järgmistel tingimustel: 1. Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda AS Utilitas Tallinn (UTL) konkreetset tehnilist tingimust. 2. Kavandatava maa-alusesse parklasse sissesõidutee lähisel paikneb AS Tallinna Soojus kuuluv üle linnalise tähtsusega eelisolatsiooniga magistraaltorustik DN600. Kavandatava hoone edelanurgas paikneb Juhkentali 46 kinnistut varustav r/b kanalis paiknev soojustorustik DN50. Arvestada tuleb, et ehitustööde ajal peab olema tagatud olemasolevate soojustorustike katkematu ja	Kooskõlastusleht (saadud digitaalselt) Kiri, põhijoonis, tehnoõrgud TLPA arhiiv	Tingimus edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 5.5.

			ohutu töö. Projekteerimise faasis on vaja ette näha vajalikud meetmed olemasolevate/töötavate soojustorustike hoone ehituse aegseks kaitsmiseks. 3. Järgmises projekteerimisetapis vajadusel täiendada planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused. 4. Enne ehitustööde algus on detailplaneeringuga hõlmatud kinnistute omanikel vaja sõlmida detailplaneeringu alal paiknevatele soojustorustikele tähtajatu/tasuta isikliku kasutusõiguse leping AS Tallinna Soojus kasuks. UTL kavandab piirkonnas ka kaugjahutuse võrgu välja arendamist. Jahutusjaama asukoht on Masina tn 18 kinnistu (Ülemiste katlamaja) ning võrgud arendatakse välja piki Lastekodu ja Odra tänavat. Soovi korral on tulevikus võimalik liituda ka kaugjahutuse teenusega. Selleks on projekteerimise etapis vaja taotleda UTL tehnilised tingimused. Allkirjastatud digitaalselt /Elis Fels/ võrgujuht		
6	Tallinna Keskkonnaamet (praegu Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet)	17.07.2017 nr 6.1-4.2/1349 - 6	Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastab läbivaadatud detailplaneeringu (töö nr 06479) märkusteta. Ärihoone ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga. Allkirjastatud digitaalselt /Elena Sapp/ ameti juhataja asetäitja ameti juhataja ülesannetes	Kiri (saadud digitaalselt) Joonis DP-4 TLPA arhiiv	Tingimus edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 4.1.3

7	Muinsuskaitseamet	19.07.2017 nr 30474	KOOSKÕLASTATUD Allkiri /Peeter Nork/ järelevalve osakonna juhataja	Joonis DP-4 TLPA arhiiv	
8	Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond	21.07.2017 nr 30487	KOOSKÕLASTATUD Allkiri /Boris Dubovik/ osakonna juhataja	Joonis DP-4 TLPA arhiiv	
9	Telia Eesti AS	15.03.2021 Nr 34942269	Projekt kooskõlastatakse märkustega: 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, kohaldatavates standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Allkirjastatud digitaalselt /Tiina Ojamaa/	Kiri (saadud digitaalselt), sidevarustuse osa seletuskirjas, Joonised DP-4 ja DP-5 TLPA arhiiv	Tingimus edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 5.5.
10	Elektrilevi OÜ	19.05.2021 nr 3471523244	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Allkirjastatud digitaalselt /Marge Kasenurm/ volitatud esindaja	Kooskõlastusleht (saadud digitaalselt) Joonis DP-3 Seletuskiri elektrivarustuse ja tänavavalgustuse osa TLPA arhiiv	Tingimus edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 5.5.
11	Tallinna Linnaplaneerimise Ameti	MUINSUSKAITSE KOMISJON	„Kooskõlastatud Kultuurimälestiste registris 18.06.2021. a nr 40755	TPR	

	muinsuskaitse osakond	KOOSOLEKU PROTOKOLL NR 24, 16.06.2021	Juhkentali tn 48 kinnistu detailplaneering. Väljavõte komisjoni päevakorrast: Arheoloogiamälestise kaitsevöönd. Samas arheoloogiline asustusloogika puudub. Eksperdi hinnangu järgi ette nähtud piirata mälestise ala endiste Härjapea jõe veskite lähialaga. 2017 koostatud DP mket ja DP kooskõlastatud. Nüüd muudetud lahendus. Eritingimused: „Kuivõrd planeeritav ala asub piirkonnas, kus läheduses ei paikne ehitismälestisi ja ka kõrvalkinnistul Juhkentali t. 46 asuv enne II maailmasõda rajatud elamu läheb /.../ asendamisele oluliselt kõrgema hoonega, siis uue hoone arhitektuurile ei seata lisaks teemaplaneeringu tingimustele muinsuskaitse tingimusi.“ Ettekandja: Ragnar Nurk Allkirjastajad: Oliver Alver Protokollija Urve Arukaevu		
12	Terviseamet	02.09.2022 nr 9.3-1/21/7107-12	Amet on tutvunud detailplaneeringu materjalidega ja kooskõlastab detailplaneeringu tingimused, et eeltoodud ning alljärgnevad meetmed on kasutusele võetud. Lisaks märgib amet järgmist: Vt. tervikkiri. Liis Korp vaneminspektor Põhja regionaalosakond	TPR	Esitatud lisanõuded on lisatud detailplaneeringu seletuskirja nõuete alla ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.
13	Tallinna Transpordiamet	22.08.2022	Seletuskirjas: Kavandatud krundi ehitusõigus, parkimise kavandamise osas tuleb viia	TPR	Vastavalt esitatud

			vastavusse planeerituga: Parkimiskohad on planeeritud oma krundile maa-alusesse parklasse. Muus osas märkusi ei ole. Inna Teras Tallinna Transpordiamet Liiklusosakond 6 404 313		märkustele planeeringut korregeeritud.
14	Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakond	12.01.2022	Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakond kooskõlastab läbivaadatud detailplaneeringu nr DP044040 ja juhib tähelepanu järgmistele asjaoludele: Olmejäätmete kogumiskoht on oluline ruumivajadusega objekt. Põhijoonise lahenduse järgi kavandatakse olmejäätmete kogumiskoht hoonesse, kuid seletuskirjas räägitakse süvistatud mahutitest, mis ei ole võimalik rajada hoonesse. Tuleb täpselt määrata olmejäätmete kogumiskoha asukoht, suurus, ligipääsud teeninduspersonalile ja -transpordile juba detailplaneeringu koostamisel. Juhime tähelepanu asjaolule, et hoonetele 114 eluruumidega tuleb kavandada jäätmete kogumismahutid järgmiselt: vähemalt 4x800L segaolmejäätmete, 2x240L biojäätmete, 3x600L paberijäätmete ja 3x600L pakendijäätmete liigiti kogumiseks. Lisaks peavad olema kogumismahutid äripindade jäätmete kogumiseks, vaba ruum suurjäätmete vaheladustamiseks ca 3 m² ja mahutite teisaldamiseks. Olmejäätmete kogumiskoha	TPR	Tähelepanekuga arvestatud ja seletuskirjas ebakõla korregeeritud. Vastav tingimus lisatud seletuskirja lk 11 nõuete alla ehitusprojekti koostamiseks.

			suurus peab olema piisav, et korraldada jäätmete väljavedu optimaalse sagedusega - mitte rohkem kui üks kord nädalas. ALEKSANDR TARASKIN		
15	Tallinna Kesklinna Valitsus	08.07.2021 nr 4-15/3562 - 1	Arvestades Tallinna Kesklinna linnaosakogu 06. juuli 2021 koosoleku protokollilist otsust kooskõlastame Juhkentali tn 48 kinnistu detailplaneeringu. Jelena Kalbina Linnaosa vanema asetäitja vanema ülesannetes	TPR	
16	Kaitseministeerium	09.07.2021 nr 12-1/21/2184	Kaitseministeerium on tutvunud Juhkentali tn 48 kinnistu detailplaneeringuga ning esitab selle kohta järgmise ettepaneku: 1. Mitte kavandada Filtri tee 5 kinnistu (katastritunnus 78401:116:1220) piiri lähedusse kõrghaljastust, kuna see vähendab riigikaitse ehitise Juhkentali linnak töövõimet. Kaitseministeerium kooskõlastab planeerimisseaduse § 127 lõike 1 ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 punkti 1 alusel Juhkentali tn 48 kinnistu detailplaneeringu tingimusel, et detailplaneeringus arvestatakse käesolevas kirjas tehtud ettepanekuga ning detailplaneeringut täiendatakse vastavalt.		Ettepanekuga arvestatud ja piiriäärne kõrghaljastus asendatud hekiga.
17	Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet	12.09.2022	PROJEKTIDE JA PLANEERINGUTE MENETLEMISE OSAKOND (teekatendid)	TPR	

			12.09.2022 Liisa Ilves Märkused lahendatud. Rohkem märkusi pole. INSENERIOSAKOND 07.09.2022 Sven Otsmaa Märkustega arvestatud. Kooskõlastan KESKKONNAHOIU JA –KORRALDUSE OSAKOND 05.09.2022 Terje Tohver Lembi Tiks: Kooskõlastatud. 16.02.2022 Arnold Knuut Märkustega arvestatud. Maire Suimets: Kooskõlastatud.		
18	AKTSIASELTS TALLINNA VESI	06.12.2021 PR/2159679-4	Vastavalt planeerimisseadus § 133 esitab AS Tallinna Vesi pädevale asutusele arvamuse detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega: - Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste ühonorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.	TPR	Tingimus edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 5.5.

			- Juhkentali tn 48 kinnistu kanaliseerimine tuleb lahendada lahkvoolelt. Kinnistult sademevee ärajuhtimiseks ühiskanalisatsiooni on eelduseks skeemijärgsete (Skepast&Puhkim OÜ töö nr 2017_0084) sademeveetorustike rajamine kuni toimiva eelvooleni. - Juhkentali tn 48 kinnistu piiridesse jäävale DN600mm ühisveetorustikule peab olema tagatud vaba ööpäevaringne juurdepääs hooldustehnikaga. Ühisveetorustik ei tohi jääda piirdeaiaga piiratud territooriumile. Tagatud peavad olema nõuetekohased kujad (puhas vahekaugus) ühisveetorustikust teiste ehitisteni. Ühisorustike kaitsevöönditesse kõrg- ja madalhaljastust mitte kavandada. - Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused. Marina Suls Tehniline konsultant		
19	Liven Kodu 17 OÜ	28.12.2021	Käesolevaga kinnitame, et oleme nõus Juhkentali tn 48 kinnistule planeeritud avaliku kasutusega kõnniteedele sõlmima tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse Tallinna linna kasuks. Samuti kinnitame, et antud ala väljaehitamise ning remondi ja hoolduskohustused jäävad arendaja kanda. Andres Aavik Liven Kodu 17 OÜ	e-kiri	

			Juhatus liige		
20	Tallinna Linnavaaramet	29.12.2021	Detailplaneeringu seletuskirja ptk 4.7 kohaselt on vastavalt Tallinna Transpordiameti ettepanekule planeeritud Juhkentali tn 48 krundi olemasoleva kõnnitee asukohta bussipeatus. Sellest tulenevalt on avalikult kasutatav kõnnitee nihutatud Juhkentali tn 48 krundile planeeritud hoone konsoolse osa alla, mille kõrgus on minimaalselt 4 m kõnniteest. Planeeringulahenduse kohaselt on Juhkentali tn 48 krundi läbiv kõnnitee laius 2,5 m ja pindalaga 158 m² määratud avalikuks kasutamiseks. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud 28.12.2021 kirjaliku nõusoleku seada Juhkentali tn 48 kinnistule planeeritud avaliku kasutusega kõnniteele tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse Tallinna linna kasuks. Samuti on isik kinnitanud, et antud ala väljaehitamise ning remondi ja hoolduskohustused jäävad arendaja kanda. Palume Tallinna Linnaplaneerimise Ametil määrata detailplaneeringu vastuvõtmise korralduses Tallinna Linnavaarametile ülesanne sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist Juhkentali tn 48 kinnisasja omanikuga kokkulepe krundile pos 1 planeeritud kõnnitee avaliku kasutamise tagamiseks linna kasuks tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmiseks. Maris Koert	TPR	Vastav ülesanne lisatakse vastuvõtmise korraldusse.
21	Päästeamet	20.01.2022 nr 7.2-	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 ja Planeerimisseaduse	TPR	

		3.1/4950-4	§ 17 alusel koostab Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo peainspektor Vassil Hartšuk K-Projekt AS koostatud aadressil Juhkentali 48, Tallinn kinnistu detailplaneeringu tuleohutuseosa. Vassil Hartšuk Ohutusjärelvalve büroo/peainspektor Põhja päästkeskus		
--	--	------------	--	--	--

Projektijuht

Jüri Mirme