

DP043700

Töö nr: 07/18

Huvitatud isik: Eesti Kunstnike Liit

reg kood 80049776

Vabaduse väljak 6

Vano Allsalu

+372 6273632

vano.allsalu@eaa.ee

Tellijä: Tallinna Linnaplaneerimise Amet

reg kood 75023823

Vabaduse väljak 7, Tallinn 15198

Pärnu mnt 154 kinnistu detailplaneering

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

www.ruumjamaastik.ee

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

maarja@ruumjamaastik.ee

ruumilise keskkonna planeerija

Arhitektuurse eskiislahenduse koostaja:

ARHITEKTIBÜROO PEIL OÜ

Tallinn

2023

Sisukord

SISUKORD	1
I SELETUSKIRI	2
1. Koostamise alused ja lähtedokumendid	2
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	2
2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus	2
2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	2
3. Planeeringus kavandatu kirjeldus	3
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	3
3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	3
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	6
3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted	7
3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	11
3.8 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	14
3.9 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	16
3.10 Kehtivad ja planeeritud kitsendused	17
3.11 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	19
3.12 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	20
4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	21
4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded	21
4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	21
Keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	23
Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	27
Nõuded tuleohutuse tagamiseks	28
Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks	29
5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele	30
II JOONISED	36

I Seletuskiri

1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Tallinna linna ehitusmäärus
- Tallinna Linnavalitsuse 12.06.2019 korraldus nr 808-k „Pärnu mnt 154 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Kesklinnas ja Kristiine linnaosas“
- Pärnu mnt 154 juurdeehitus ärihoone-hostel“ ehitusluba nr 2012271-06789 (16.03.2020)
- Eesti Kunstnike Liidu 27 novembri 2019 taotlus nr 043700 detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31.oktoobri 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“.

2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeritud ala asub Tallinna Kesklinnas Kitseküla asumis Pärnu maantee ja Keila-Tallinna raudtee vahelisel alal.

Tallinna Linnavalitsuse 12.06.2019 korraldusega nr 808-k „Pärnu mnt 154 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Kesklinnas ja Kristiine linnaosas“ määratud planeeritud ala suurus on 2,08 ha.

2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Eesmärk on:

- määrata ehitusõigus kaasaegse multifunktsionaalse ARS kunstilinnaku väljaarendamiseks;
- luua kvaliteetne ja korrastatud linnaruum;
- luua läbimõeldud terviklik lahendus kruntide hoonestamiseks;
- tagada jalakäijate liikumise mugavus;
- tagada loogiline liikluskorraldus ning piisavad parkimisvõimalused krundil;
- luua atraktiivne välisruum ja väljakute alad.

3. Planeeringus kavandatu kirjeldus

Planeeringus on ette nähtud moodustada Pärnu mnt 154 kinnistust üks ärimaa krunt (pos nr 1), üks äri- ja tootmismaa krunt (pos nr 2), kolm äri- ja elamumaa krunti (pos nr 3, 4 ja 5) ning kaks transpordimaa krunti (pos nr 6 ja 7). Määratud on ehitusõigus planeeritud kruntidele ärihoonete- ja elamute ehitamiseks. Pos nr 1 krundile on kavandatud rajada ärihoone vastavalt projektile „Pärnu mnt 154 juurdeehitus ärihoone-hostel“, millele on väljastatud ehitusluba nr 2012271-06789 (16.03.2020). Pos nr 2 krundi olemasolev (ehr 101020964) büroohoone on ette nähtud rekonstrueerida ja laiendada, rekonstrueeritavas hoones paiknev olemasolev alajaam säilib. Pos nr 3, 4 ja 5 kruntidele on planeeritud rajada ärihooned ja korterelamud. Planeeritud on pos nr 1, 3, 4, 5 kruntidele maa-alune parkla ja krundile pos nr 6 krundile pos nr 3 planeeritud maa-aluse parkla osa.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud ala hõlmab 100% tootmismaa sihtotstarbega Pärnu mnt 154 kinnistut.

Pärnu mnt 154 kinnistust on ette nähtud moodustada 7 krunti: üks ärimaa krunt pos nr 1 (Ä 100%), üks äri- ja tootmismaa krunt pos nr 2 (Ä 95% ja T 5%), kolm äri- ja elamumaa krunti pos nr 3 (Ä 85-100% E 0-15%), pos nr 4 (Ä 80-100% ja E 0-20%) ja pos nr 5 (E 90-100% ja Ä 0-10%) ning kaks transpordimaa krunti pos nr 6 ja pos nr 7.

3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringus on hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamisel lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- et olemasoleva rekonstrueeritava büroohoone asukohta (pos nr 2) ei ole kavandatud muuta. Ette on nähtud võimalus ehitada peale kaks korrust;
- et kavandatud hooned ei tohi olla kõrgemad kui 45 m;
- et pos nr 4 uus hoone koosneb kahest osast ja pos nr 5 uus hoone koosneb neljast osast, mis on ühendatud maapealse ja maa-aluse parkimiskorrusega;
- et koostatud on ärihoone-hosteli ehitusprojekt (pos nr 1), millega planeeringu koostamisel arvestada;
- et kõrgem hoonestus Pärnu maantee ääres tagab privaatsuse kvartali siseosas;
- hoonestusalad on kavandatud nii, et säiliks võimalikult palju väärtuslikke puid;
- hoonete asukohad on kavandatud nii, et kvartali keskele kujuneks erinevatele tasanditele piiretest vaba avatud linnaruum;
- korrastatud linnaruumi kujundamiseks on pos nr 5 Pärnu maantee poolsed hooned kavandatud Hallivanamehe ajaloolisele tänavajoonele pos nr 6 krundipiirile;
- Hallivanamehe tn 4 kinnistuga vahetult külgneva planeeritud hoone asukoht ja gabariidid on määratud väärtuslikust kõrghaljastusest ja arhitektuursest kontseptsioonist lähtuvalt. Kavandatud hoone kõrguste üleminekud on astmeliselt ja suurenevad Hallivanamehe tn 4 hoone suunas (korruselisis 3-6).
- korrastatud linnaruumi kujundamiseks on pos nr 5 Pärnu maantee poolsete hoonete ülemised korrused kavandatud samale ehitusjoonele Hallivanamehe tn 4 hoone kagufassaadiga.

Kogu kvartali hoonestuskontseptsiooni ja hoonete paiknemise põhimõtted koostas ARHITEKTIBÜROO PEIL OÜ .

Kavandatud hoonestuse Pärnu maantee poolne osa moodustab terviku Pärnu maantee ääres olevate ja naaberplaneeringus kavandatud hoonetega. Arhitektuurse aktsendina on Pärnu maantee ja Hallivanamehe tänava vahelise väljaku äärde kavandatud 11-korruseline hoone. Krundi pos nr 2 õueala

kujunduses on aktsendiks renoveeritav korsten. Raudteepoolses osas on arhitektuurse aktsendina planeeritud kolm 9-korruselist hoonet.

3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Pärnu mnt 154 kinnistu planeeritud keskmine hoonestustihedus on 2.77 ning korterite keskmine suletud brutopind on 79,8 m². Keskmise hoonestustiheduse arvutuses on arvestatud, et Vaari tänava pikendusele on planeeritud raudtee tunnel ning planeeritud pos nr 4 ja 5 üks parkimise korrus on maapealne korrus. Kui ehitusprojekti koostamisel (edaspidi märkus ***) selgub, et detailplaneeringus 1-maapealseks korruseks loetud parkimise korrus osutub Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ mõistes maa-aluseks korruseks, siis pos nr 4 ja 5 maapealne suletud brutopind ja hoonestustihedus väheneb ühe parkimise korruse suletud brutopinna võrra.

Positsioon nr 1

Ärimaa 100%

Hoonete arv 1

Hoone ehitisealune pind maapealsel osal kuni 977 m² (hoone ehitamiseks on väljastatud ehitusluba nr 2012271-06789 (16.03.2020))

Hoone ehitisealune pind maa-alusel osal kuni 977 m²

Suurim lubatud hoone korruselisis kuni 12 korrust, 43,7 m (abs 70,9)

Hoone otstarve on majutushoone (hostel) ja muu kaubandushoone, ehitise kasutamise otstarbe kood: 12123 ja 12319.

Krundi hoonestustihedus 6,71.

Positsioon nr 2

Ärimaa 95% tootmismaa 5%

Hoonete arv 1

Hoone ehitisealune pind maapealsel osal kuni 2470 m². Krundil paiknev olemasolev korsten säilitatakse (renoveeritakse).

Hoone ehitisealune pind maa-alusel osal kuni 2470 m²

Suurim lubatud hoone korruselisis kuni 6 korrust, 24,0 m (abs 51,30). Olemasolevale 4-korruselisele büroohoonele on kavandatud 2-korruseline peale-ehitis.

Hoone otstarve ja ehitise kasutamise otstarbe kood (täpsustatakse ehitusprojekti):

12529 (muu laohoone); 12201 (büroohoone); 12611 (universaalsaalide hoone); 12621 (kunstigalerii); 12512 (energiatööstuse hoone, alajaam).

Krundi hoonestustihedus kuni 2,91.

Pos nr 2, 3, 4 ja pos nr 5 krundi ehitusõiguses määratud brutopinda on kruntidel omavahel lubatud muuta selliselt, et nimetatud positsioonide brutopindade summat ei tohi ületada.

Positsioon nr 3

Ärimaa 85-100% ja elamumaa 0-15%

Hoonete arv 1

Hoone ehitisealune pind maapealsel osal kuni 1050 m²

Hoone ehitisealune pind maa-alusel osal kuni 1355 m² (sh pos nr 6 krundil paiknev maa-aluse parkimishoone osa 160 m²)

Suurim lubatud hoone korruselisis kuni 11-korrust, 44,1 m (abs 71,20)

Hoone otstarve ja ehitise kasutamise otstarbe kood (täpsustatakse ehitusprojekti):

11222 (muu kolme või enama korteriga elamu); 12201 (büroohoone); 12311 (kaubandushoone); 12432 (parkimismaja)

Krundi hoonestustihedus 8,22

Kavandatud korterite arv 18 (keskmine suletud brutopind 98 m²).

Pos nr 2, 3, 4 ja pos nr 5 krundi ehitusõiguses määratud brutopinda on kruntidel omavahel lubatud muuta selliselt, et nimetatud positsioonide brutopindade summat ei tohi ületada.

Positsioon nr 4

Ärimaa 80-100% ja Elamumaa 0-20%

Hoonete arv 1, hoone on liigendatud maapealseteks osadeks (oriienteeruvalt kaks erineva kõrgusega osa, mis on ühendatud maapealse ja maa-aluse parkimiskorrusega)

Hoone ehitisealune pind (v.a maapealne parkimiskorru) maapealsel osal kuni 1210 m². Hoone ehitisealune parkimiskorruse pind maapealses osas on 2400 m²

Hoone ehitisealune pind maa-alusel osal kuni 2400 m²

Suurim lubatud hoone korruselisis kuni 9-korrust, 31,3 m (abs 57,40)

Hoone otstarve ja ehitise kasutamise otstarbe kood (täpsustub ehitusprojekti): 11222 (muu kolme või enama korteriga elamu); 12201 (büroohoone); 12432 (parkimismaja); 12311 (kaubandushoone); 12131 (restoran); 12132 (kohvik, baar); 12611 (universaalsaalide hoone); 12621 (kunstigalerii); 11316 (üldhooldekodu).

Krundi hoonestustihedus 1,99

***Kui ehitusprojekti koostamisel selgub, et detailplaneeringus maapealseks korruseks loetud parkimise korru osutub maa-aluseks korruseks Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ mõistes, siis pos nr 4 lubatav ehitusõigus on suurim lubatav maapealne korruselisis 8-korrust ning 2 maa-alust korrust; hoone kõrgus ja ABS kõrgus jääb samaks; hoone ehitisealune pind maapealsel osal on 1210 m² ning maa-alusel osal 2400m²; hoone maapealne suletud brutopind 4710 m² ja maa-alune suletud brutopind 3650 m²; krundi hoonestustihedus 1,32.

Pos nr 2, 3, 4 ja pos nr 5 krundi ehitusõiguses määratud brutopinda on kruntidel omavahel lubatud muuta selliselt, et nimetatud positsioonide brutopindade summat ei tohi ületada.

Kavandatud korterite arv 10 (keskmine suletud brutopind 79 m²).

Positsioon nr 5

Ärimaa 0-10% ja elamumaa 90-100%

Hoonete arv 1, hoone on liigendatud maapealseteks osadeks (oriienteeruvalt 4 osa)

Hoone ehitisealune pind maapealsel osal kuni 1750 m². Hoone ehitisealune parkimiskorruse pind maapealses osas on 3600 m²

Hoone ehitisealune pind maa-alusel osal kuni 3600 m²

Suurim lubatud hoone korruselisis kuni 9 korrust, 31,3 m (abs 57,50)

Hoone otstarve ja ehitise kasutamise otstarbe kood (täpsustub ehitusprojekti):

11222 (muu kolme või enama korteriga elamu); 12201 (büroohoone); 12432 (parkimismaja); 12131 (restoran); 12132 (kohvik, baar); 12611 (universaalsaalide hoone); 12621 (kunstigalerii)

Krundi hoonestustihedus 2,23

***Kui ehitusprojekti koostamisel selgub, et detailplaneeringus maapealseks korruseks loetud parkimise korrus osutub maa-aluseks korruseks Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ mõistes, siis pos nr 5 lubatav ehitusõigus on suurim lubatav maapealne korruselisus 8-korrust ning 2 maa-alust korrust; hoone kõrgus ja ABS kõrgus jääb samaks; hoone ehitisealine pind maapealsel osal on 1750 m² ning maa-alusel osal 3600m²; hoone maapealne suletud brutopind 9940m² ja maa-alune suletud brutopind 6825m²; krundi hoonestustihedus 1,64.

Pos nr 2, 3, 4 ja pos nr 5 krundi ehitusõiguses määratud brutopinda on kruntidel omavahel lubatud muuta selliselt, et nimetatud positsioonide brutopindade summat ei tohi ületada.

Kavandatud korterite arv 116 (keskmine suletud brutopind 77 m²).

Positsioon nr 6

Transpordimaa 100%

Maa-alune ehitisealine pind on 160 m² (pos nr 3 krundi maa-aluse parka osa).

Positsioon nr 7

Transpordimaa 100%

Planeeritud ala kruntide pos nr 3, 4 ja 5 hooned ja rajatised on likvideeritavad. Pos nr 6 krundil paiknevad hooned on likvideeritavad, metallkonstruktsioon-rajatis on teiseldatast ja ümber paigutatav (asukoht täpsustatakse edasises projektis).

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Arhitektuurne kontseptsioon näeb ette hoonete vahelisel alal reljeefi muudatusi.

Positsioon nr 1

Pos nr 1 maapealse hoonestusala keskmine olemasolev maapinna kõrgus on 27,20 m. Pos nr 1 maapealse hoonestusala keskmine olemasolev maapinna kõrgus on määratud vastavalt projektile „Pärnu mnt 154 juurdeehitus ärihoone-hostel“, millele on väljastatud ehitusluba nr 2012271-06789 (16.03.2020).

Positsioon nr 2

Pos nr 2 maapealse hoonestusala keskmine olemasolev maapinna kõrgus on 27,24 m.

Positsioon nr 3

Pos nr 3 maapealse hoonestusala keskmine olemasolev maapinna kõrgus on 27.04 m.

Positsioon nr 4

Pos nr 4 maapealse hoonestusala keskmine olemasolev maapinna kõrgus on 26.04 m.

Positsioon nr 5

Pos nr 5 hoonete M, K ja H maapealse hoonestusala keskmine olemasolev maapinna kõrgus on 26,18m. Pos nr 5 hoone N maapealse hoonestusala keskmine olemasolev maapinna kõrgus on 26,41m.

Kujundatud terrassid kvartali sisemuses on ühendatud kaldpindade ning trepistikega. Suuremal osal terrassidest on ette nähtud maapinnaga kokkupuutuv haljastus.

Detailplaneeringuala on ühtlase langusega lõunast põhja suunas ca 1m. Positsioon nr 4 ja 5 raudteepoolsed kavandatud hooned paiknevad erinevatel kõrgustel olemasolevat maapinna reljeefi arvestavalt (kõrguste erinevused 0,7 m). Olemasolevast reljeefist tingitult on maa-aluse korruse tasapind samuti erinev. Kavandatud maa-alused korrused on kavandatud majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ §18 lõike 7 alusel:

Maa-aluseks korruseks on korrus, mille põrand on maapinnast madalamal rohkem kui pool ruumi kõrgust ja selle kohal asuva korruse põrand ei ole kõrgemal kui 2,5 meetrit hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast või katendist.

Kavandatud on üks maapealne ja üks maa-alune parkimiskorrus. Parklakorruused on planeeritud üldise kaldega 2%, mis on loogiline kalle sademevee-äravooluks. Sellega seoses on ka majade K, H ja F 1.korruse kõrgusmärgid erinevad.

***Kui ehitusprojekti koostamisel selgub, et detailplaneeringus maapealseks korruseks loetud parkimise korrus osutub maa-aluseks korruseks Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ mõistes, siis projekteeritakse kahte maa-alust parkimiskorruust.

Vt. lisa nr 9.2 AR kvartalilõiked 1, 2, 3 ja põhijoonis.

Osa sademeveest on ette nähtud hajutada krundi piires haljasalale. Pos nr 1, 2, 3, 4, 5 ja 6 kruntide sademevee ärajuhtimiseks on kavandatud ühine liitumispunkt (varem projekteeritud), mis ühendatakse sademeveekanaliseerimisega (vt. täpsemalt joonis nr 3 Tehnovõrkude koondplaan). Sademeveekanaliseerimise lahendus ning torustike asukoht täpsustatakse ehitusprojekti. Maapinna kõrgus muutub lähtuvalt välisruumi lahendusest. Lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted

Haljastus

Planeeritud ala maapinnaga kontaktis olev haljastuse osakaal on vähemalt 20%, s.o ala kuhu on võimalik istutada kõrghaljastust ning kasvuala ei paikne garaažipealsel alal. Lisaks on võimalik haljastada garaažipealne ala konteinerhaljastusega ning hoonete vahelised katusehaljastusega alad.

Uusistutusena on kavandatud kõrghaljastus pos nr 6 krundile planeeritud sõiduteede kõrvale. Pos nr 4 ja 5 kruntidele on kavandatud uus kõrghaljastus hoonete vahelisele alale ja planeeritud hoonete katustele konteinerhaljastusena või haljaskatusena. Pos nr 2 krundile on kavandatud istutada kõrghaljastust planeeritud hoonete ja pos nr 6 krundile ette nähtud parkimiskohtade vahele jäävale alale.

Planeeritud kruntidel kasvab 58 haljastuslikku objekti, millest 24 on V väärtusklassi puud, 17 on IV väärtusklassi puud, 11 on III väärtusklassi puud, 4 II väärtusklassi puud, lisaks on planeeritud krundil kaks gruppi, kuhu kuuluvad nii II, IV kui ka V väärtusklassi puud.

Positsioonilt nr 1 likvideeritakse 3 IV väärtusklassi puud (nr 1, 2 ja 3) ja 2 V väärtusklassi puu (nr 4 ja 7).

Positsioonilt nr 4 likvideeritakse 2 V väärtusklassi puud (nr 53 ja 64), 1 IV väärtusklassi puudegrupp (nr 66), ja 1 III väärtusklassi põõsad (nr 52).

Positsioonilt nr5 likvideeritakse 10 V väärtusklassi puud/puudegrupp (nr 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, 29, 37, 39), 6 IV väärtusklassi puud/põõsast (nr 25, 30, 31, 32, 33, 44), 1 III väärtusklassi puu (nr 26), 1 II väärtusklassi puu (nr 27) ning III, IV ja V väärtusklassi puudegrupp (nr 68).

Positsioonilt nr 6 likvideeritakse 8 V väärtusklassi puud (nr 8, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18), 2 IV väärtusklassi puud (nr 9, 48) 1 III väärtusklassi puud (nr 49).

Positsioonilt nr 7 likvideeritakse 1 II väärtusklassi puu (nr 69), 2 III väärtusklassi puud (nr 70 ja 72), 2 III, IV ja V väärtusklassi puudegruppi (nr 68 ja 71).

Vaari tänav 2 kinnistul on puud nr 73 ja 74 näidatud likvideeritavatena Pärnu mnt 156 // Vaari tänav 1 kinnistu, Pärnu mnt 158 // Reketi tänav 2 kinnistu, Hallivanamehe tn 7 // Vaari tänav 3 kinnistu ja Vaari tänav 2 kinnistu detailplaneeringus.

Likvideeritavate puude tabel:

Puu number	Liik	Hindamise objekt	Väärtusklass	Rinnas-diameeter (cm)	Liigi koefitsient(k1)	Puu seisukorra koefitsient(k2)	Raiepõhjuse koefitsient(k3)	Haljastusühikud $= (k1+k2+k3) * D / 3$	Likvideerimise põhjus
1	harilik vaher	grupp	IV	22,5	1,0	0,3	0,7	15	Jääb plan. hoone alla
2	harilik vaher		IV	24,5	1,0	0,3	0,7	16,3	Jääb plan. hoone alla
3	Harilik saar, harilik vaher		IV	Sa14,5 Va alla 8cm	1,0	0,3	0,7	9,7	Jääb plan. hoone alla
4	harilik vaher		V		-	-	-	-	-
7	harilik vaher, harilik pärn	grupp	V	Alla 8 cm	-	-	-	-	-
8	harilik vaher	üksikpuu	V	28,5	-	-	-	-	-
9	Aed-õunapuu	üksikpuu	IV	-	-	-	-	-	Jääb plan. sõidutee alla
10	Harilik vaher	grupp	V	15&20/18/17	-	-	-	-	-
13	harilik vaher, harilik jalakas	grupp	V	Alla 8 cm	-	-	-	-	-
14	Harilik vaher	üksikpuu	V	35	-	-	-	-	-
15	Harilik vaher	üksikpuu	V	28	-	-	-	-	-
16	Harilik vaher	üksikpuu	V	23,5	-	-	-	-	-
17	Harilik vaher	üksikpuu	V	19	-	-	-	-	-
18	Harilik jalakas	üksikpuu	V	24	-	-	-	-	-
19	Raagremmelg as	üksikpuu	V	25	-	-	-	-	-
20	Harilik saar	üksikpuu	V	9,5	-	-	-	-	-
21	Raagremmelg as	üksikpuu	V	8,5	-	-	-	-	-
22	Harilik vaher	üksikpuu	V	11/25&31&alla 8 cm	-	-	-	-	-
23	Harilik vaher	üksikpuu	V	26	-	-	-	-	-
24	Harilik vaher	üksikpuu	V	26,5	-	-	-	-	-
25	Harilik vaher, harilik saar	grupp	IV	Va 25 Sa alla 8cm	1,0	0,3	0,7	16,7	Jääb plan. hoone alla
26	Harilik vaher	üksikpuu	III	46,5	1,0	1,0	0,7	41,9	Jääb plan. hoone alla

27	Harilik vaher	üksikpuu	II	73	1,0	2,5	0,7	102,2	Jääb plan. hoone alla
28	Harilik saar	üksikpuu	V	17/alla 8cm	-	-	-	-	-
29	Harilik jalakas	järelkasv	V	11,5&10& alla 8cm	-	-	-	-	-
30	Arukask	järelkasv	IV	10,5	1,0	0,3	0,7	7,0	Jääb plan. hoone alla
31	Kutsikkibuvits	põõsad	IV	-	-	-	-	-	-
32	Harilik vaher	üksikpuu	IV	43,5	1,0	0,3	0,7	29,0	Jääb plan. hoone alla
33	Harilik saar	järelkasv	IV	8,5 &10&alla 8cm	1,0	0,3	0,7	12,5	Jääb plan. hoone alla
34	Harilik vaher	üksikpuu	V	25	-	-	-	-	-
37	Harilik vaher	üksikpuu	V	64	-	-	-	-	-
39	Harilik vaher	üksikpuu	V	60	-	-	-	-	-
44	Harilik vaher	üksikpuu	IV	37 &39,5	1,0	0,3	0,7	51,0	Jääb plan. sõidutee alla
48	Hapu kirsipuu	üksikpuu	IV	-	-	-	-	-	Jääb plan. hoonele liiga lähedale
49	Harilik pärn	üksikpuu	III	45	2,0	1,0	0,7	55,5	Jääb plan. kõnnitee alla
52	Harilik elupuu	põõsad	III	-	-	-	-	-	-
53	Harilik vaher, harilik saar	järelkasv	V	Alla 8cm	-	-	-	-	-
64	Harilik vaher, harilik saar, harilik jalakas	järelkasv	V	Alla 8 cm	-	-	-	-	-
65	Harilik jalakas	üksikpuu	III	35	1,0	1,0	0,7	31,5	Jääb plan. hoonele liiga lähedale
66	Harilik vaher, saarvaht		IV	Va ca 15/17/13* SaVa 20&23&40* *(juurdepääs puudus, läbimõõt orienteeruv)	1,0 /0,5	0,3	0,7	71,5	Jääb plan. hoonele liiga lähedale
68	Harilik ebatsuuga, harilik hobukastan, harilik vaht, harilik saar	grupp	III	Ebatsuuga 38 / 42, Hk 50, Va 41,5 / 23 / 15 / 33,5 / 27, Sa 24 / 28 / 30	2,0/ 2,0/ 1,0/ 1,0	1,0	0,7	405,1	Jääb plan. sõidutee alla või plan. hoonele liiga ligidale.
	Harilik vaht, harilik hobukastan, harilik		IV	Va 32 / 11 / 13,5 / 15 / 8 / 19 / 20 / 15,5	1,0/ 2,0/ 1,0/ 0,5	0,3	0,7	261,2	Jääb plan. sõidutee alla või plan. hoonele liiga ligidale.

	jalakas, raagremmelg as			/ 17 / 37 / 12 / 13, Hk 40, Ja 34, Re 27 / 20 / 15					
	Raagremmelg as, kibuvits, taraenelas		V	-	-	-	-	-	-
69	Harilik haab	üksikpuu	II	39&32	0,5	2,5	0,7	87,6	Jääb plan. sõidutee alla
70	Harilik vaher	üksikpuu	III	38/14,5	1,0	1,0	0,7	47,3	Jääb plan. sõidutee alla
71	Harilik vaher, harilik saar, harilik jalkas	grupp	IV	Va 23 / 20 & 22 & 12 / 27 & 25 / 37 & 35 / 16 & 29 / 36 / 20 & 30 / 23, Sa 26 & 35 / 17 / 20 / 24, Ja 12 & 14	1,0/ 1,0 / 1,0	0,3	0,7	335,3	Jääb plan. sõidutee alla
72	Harilik vaher	üksikpuu	III	16& 34 & 30	1,0	1,0	0,7	72	Jääb plan. sõidutee alla
83	Läänepärn	üksikpuu	III	45	1,0	1,0	0,7	40,5	Likvideerimise vajadus täpsustub kõnnitee lahendusest lähtuvalt. Puud paiknevad Vaari tn 2 kinnistu piiril
84	Läänepärn	üksikpuu	III	54	1,0	1,0	0,7	48,6	

KOKKU: 1757,4

Asendusistutuse arvutus on esialgne ning täpsustatakse raieloa taotlemisel. Haljastuse ühikud arvutatakse ümber istutatavate puude või põõsaste arvuks enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse.

Jäätmekäitlus

Jäätmekonteinerid tuleb paigutada hoone esimesele korrusele, täpne asukoht määrata ehitusprojekti. Pos nr 1 ärihoone-hostel jäätmekonteineri asukoht on tähistatud projekti „Pärnu mnt 154 juurdeehitus ärihoone-hostel“ (väljastatud ehitusluba nr 2012271-06789, 16.03.2020) kohaselt (vt. joonis nr 4 Liiklusskeem).

3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- sõidukite juurdepääs kruntidele pos nr 1, 2, 3, 4 ja 5 on ette nähtud läbi kavandatud transpordimaa krundi pos nr 6. Lisaks on perspektiivselt võimalik kavandada sõidukite juurdepääs pos nr 4 ja 5 kruntidele avalikuks kasutuseks kavandatud transpordimaa krundi pos nr 7, mis kulgeb paralleelselt raudteega (Kitseküla tänav);
- Kuni Kitseküla ja Vaari tänavate, sh. Pärnu maantee ja Vaari tänava ristmiku väljaehitamiseni tagatakse liikluskorralduslikult Hallivanamehe tänava kaudu juurdepääs ainult parempööretega;
- kavandatud transpordimaa krundile pos nr 6 on tagatud juurdepääs Hallivanamehe tänavalt. Tagatud peab olema vaba juurdepääs pos nr 6 tänavale (piirete rajamine ei ole lubatud);
- parkimine on kavandatud maa-alusele ja maapealsele parkimiskorrusele ning 21 kohta pos nr 6 krundi õuealale. Pos nr 6 õueala parkimiskohtadest osad (2tk) on kavandatud elektriautode laadimiskohtadeks ja need kohad ei ole arvestatud normatiivsete parkimiskohtade vajaduse tagamiseks. Lahendus täpsustatakse ehitusprojekti. Pos nr 6 parkimiskohad on mõeldud lühiajaliseks peatumiseks ning parkimiseks (nt. kullerid, taksod);
- invakohtade paiknemine täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel;
- kavandatud on terviklik lähiala teedevõrguga seotud jalgteede ja kergliiklusteede võrgustik;
- kergliiklejate juurdepääs on kavandatud Pärnu maanteelt ja Hallivanamehe tänavalt;
- kõnniteelahendust on pos nr 1 krundi osas täpsustatud. Peale Vaari tänava väljaehitamist on võimalik luua kõnniteeühendus läbi pos nr 1 krundi planeeritud alale. Kõnnitee rajamine on võimalik üksnes Vaari tänava väljaehitamisel ning transpordimaa kinnistu võõrandamisel Tallinna linnale;
- normatiivsete parkimiskohtade arvutus on koostatud lähtuvalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusest nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Väljaarendatava kvartali parkimisvajadus on lahendatud ühtse tervikuna. Kui planeeritud krundil ei ole võimalik normatiivset parkimist tagada on puudavad äriruumide autokohad ette nähtud pos nr 4 parkimismajas. Planeeritud korterite normatiivsed parkimiskohad asuvad omal krundil;
- elektriautode laadimistaristu peab vastama Ehitusseadustiku §65¹: Ig 5 kui mitme kasutusotstarbega hoonel on vähemalt üks elamu või vähemalt üks mitteelamu kasutusotstarve, rakendatakse elektriauto laadimistaristu paigaldamisel kas elamule või mitteelamule kohalduvaid nõudeid vastavalt sellele, milline on hoone ehitusregistrisse kantud peamine kasutusotstarve; Ig 4 sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldatakse: (1) juhtmetaristu igale parkimiskohale, kui tegemist on elamuga; (2) juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteelamuga;
- pos nr 1 krundi liikluslahendus ja parkimine on koostatud ja ala arendamiseks on väljastatud ehitusluba nr 2012271-06789. Hosteli teenindamiseks on ette nähtud 4 kohta pos nr 4 krundil, ülejäänud kohad paiknevad pos nr 1 krundil;
- parkimishoone sisse- ja väljasõidud on kavandatud naaberkruntide hoonete akendest vähemalt 10 m kaugusele;
- Pärnu mnt 154 kinnistust on moodustatud pos nr 7 transpordimaa krunt, kuhu on ette nähtud 2 m laiuse kõnnitee kavandamine.

Parkimise lahendus ning kohtade arv täpsustatakse ehitusprojektis hoone kasutusotstarbest ning kehtivast parkimise normatiivist lähtuvalt. Parkimiskohtade arv on maksimaalselt lubatav, parkimine ehitusprojektide koostamisel peab vastama hetkel kehtivale normatiivile.

Parkimisnormi arvutus:

Planeeritud ala paikneb Tallinna parkimiskohtade arvu normide mõistes kesklinnas, Pärnu maantee äärsete kruntide puhul (pos 1. 2 ja 3) rakendatakse südalinna normi. Normatiivsed parkimiskohad on suurim lubatud parkimiskohtade arv. Parkimiskohtade vajadus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise ajal vastavalt hetkel kehtivale normatiivile projektiga kavandatava siht- ja kasutusotstarvete alusel.

Planeeringulahendus näeb ette krundil puuduvate parkimiskohtade tagamise planeeritud alal naaberkrundil. Hetkel on püüdnud kohad kajastatud kui servituudi vajadusega kohad. Vastavalt Tallinna Transpordiameti ettepanekule on võimalik normatiivsed parkimiskohad tagada ka pos nr 4 ja 5 hoonealuses parkimismajas/parkimiskorrusel ristkasutuse põhimõttel kõigile ühistel alustel renditavate parkimiskohtadena. Kas parkimiskohad on renditavad vm tagatavad täpsustatakse ehitusprojektis.

pos nr.	ehitise otstarve	parkimis-normatiiv*	brutopind m ² / korterite arv**	normatiivne parkimis-kohtade arv	Normatiivne parkimiskohtade arv kokku	Planeeritud parkimiskohti
1	Hostel****	1/200	5483	27	37	33 (äriruumide tarbeks on 4 kohta seatava servituudi alusel krundil pos 4)
	Äripinnad****	1/120	1195	10		
2	Kultuuriasutused (kunstigalerii, muuseumi- ja raamatukoguhooned)	1/330	9920	30	30	0 (30 kohta on seatava servituudi alusel krundil pos 4)
3	Ärihooned (asutus, büroo, kauplus, restoran/ kohvik)	1/200	8495	43	61	56 (äriruumide tarbeks on 5 kohta seatava servituudi alusel krundil pos 4)
	Korterelamud (korterid)	1	18	18		
4	Korterelamud (korterid)	1,1	10	11	50	68
	Ärihooned (asutus, büroo, kauplus, restoran/ kohvik)	1/100	3920	39		
5	Korterelamud (korterid)	1,1	116	128	138	138
	Ärihooned (asutus, büroo, kauplus, restoran/ kohvik)	1/100	1000	10		
6	-	-	-	-	-	21***
7	-	-	-	-	-	-
KOKKU				316	316	316

* - vastavalt „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“

** - parkimiskohti korteri kohta (korterite arv)

*** - Pos nr 6 õueala parkimiskohtadest 2 kohta on kavandatud elektriautode laadimiskohtadeks ja need kohad ei ole arvestatud normatiivsete parkimiskohtade vajaduse tagamiseks

**** - parkimiskohtade arvutus vastavalt "Pärnu mnt 154 juurdeehitus ärihoone-hostel", millele on väljastatud ehitusluba nr 2012271-06789 (16.03.2020)

Jalgrataste parkimismisnormi arvutus

pos nr.	ehitise otstarve	rattaparkimise normatiiv*	brutopind m ² /istekohtade arv/ korterite arv	normatiivne rattaparkimis-kohtade arv	planeeritud rattaparkimise kohtasid
1	Hostel ja äripinnad	-	5483	25***	25***
	Äripinnad****	-	1195		
2	Kultuuriasutused (kunstigalerii, muuseumi- ja raamatukoguhooned)	1/10**	9920	****	105
3	Ärihooned (asutus, büroo, kauplus, restoran/ kohvik)	1/100	8495	85	103
	Korterelamud (korterid)	1/korteri kohta	18	18	
4	Korterelamud (korterid)	1/korteri kohta	10	10	50
	Ärihooned (asutus, büroo, kauplus, restoran/ kohvik)	1/100	3920	39	
5	Korterelamud (korterid)	1/korteri kohta	116	116	126
	Ärihooned (asutus, büroo, kauplus, restoran/ kohvik)	1/100	1000	10	
6	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-
	KOKKU			303	409

* - vastavalt Tallinna rattastrateegiale 2018-2027

** - rattaparkimiskoht istekoha kohta (istekohtade arv)

*** - rattaparkimiskohtade arv vastavalt "Pärnu mnt 154 juurdeehitus ärihoone-hostel", millele on väljastatud ehitisluba nr 2012271-06789 (16.03.2020)

**** - ei ole võimalik hinnata, täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel

Jalgrataste parkimiskohtade arvutus on tehtud Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungil protokolliga nr 14 heakskiidetud Tallinna Rattastrateegia 2018-2027 järgi.

Jalgrataste parkimiskohad on kavandatud hoone A, C, E ja N sissepääsude juurde. Pos nr 4 ja 5 on jalgrataste parkimiskohad kavandatud hoone maa-alusele korrusele.

Lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

3.8 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala varustatus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringu VK osa koostamisel (insener Kalju Saard) on aluseks võetud AKTSIASELTS'i TALLINNA VESI 03.03.20 tehnilised tingimused PR/1984846-2 (vt. Lisa 2.5).

Samuti on juhitud normidest:

- EVS 835:2022 – Hoone veevärk;
- EVS 846:2021 – Hoone kanalisatsioon;
- EVS 812-6:2012 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Veevarustus

Majandus-joogivee ning sisetulekustutusvee vajadus planeeritud hoonetes on hinnanguliselt 160 m³/d; Hinnanguline veevajadus planeeritud kruntide kaupa (arvestades krundi planeeritud otstarvet):

Veevarustus (l/s)	Pos nr 1 (projekt.)	Pos nr 2	Pos nr 3	Pos nr 4	Pos nr 5	Pos nr 6
Olme- ja tehniline vesi, max	6,4	7,1	8,2	8,1	7,4	-
Kinnistuisene tulekustutusvesi	35,0	30,0	35,0	35,0	35,0	10,0
välistulekustutusvesi	25,0	25,0	25,0	25,0	30,0	10,0

Vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele on planeeritud ringistada Pärnu maantee veetorustik, Oksa tänava veetorustik ja DN600 magistraaltoru raudteega paralleelselt kulgeval teel Pärnu mnt 148 kinnistu juures. Ringistustorustik De225 mm on planeeritud Reketi tänava ja perspektiivse tänava (Kitseküla tänava) ristmikult kulgema raudtee alt läbi ja edasi piki varem planeeritud raudteega paralleelset teed kuni ühendamiseni DN600 veemagistraaltoruga Pärnu mnt 148 kinnistu kohal. Varem planeeritud Vaari tänava kaudu on planeeritud ringistustorustik Pärnu maanteeeni. Pärnu maantee olemasolev DN150 mm torustik on ette nähtud asendada De225 mm torustikuga ja ühendada olemasoleva DN600 mm torustikuga Hallivanamehe tn 4 kinnistu juures. De225 mm ringistustorustikule on planeeritud tuletõrjehüdrandid ca 100 m vahemaaga.

Pos nr 1 vee- ja kanalisatsioonivarustuse tagamiseks on koostatud ehitusprojekt ja väljastatud on ehitusluba nr 2012271-06789 (16.03.2020). Detailplaneering nägi ette muudatused ehitusprojekti lahenduses- nt on veemõõdusõlme nihutatud põhjapoole haljasalale, samuti on ette nähtud peale vee ringistamist võimalik perspektiivne liitumine Vaari tänavalt.

Välistulekustutusvesi kuni 30 l/s tagatakse planeeritud De225 ringveevõrgust hüdrantide kaudu.

Kanalisatsioonivarustus

Pärnu maantee ja Hallivanamehe tänava vaheliselt alalt suunatakse reovesi Pärnu maantee torustikku. Kruntide pos nr 1 ja 2 on planeeritud uus ühine liitumispunkt. Detailplaneeringus on täpsustatud „Pärnu mnt 154 juurdeehitus ärihoone-hostel“ ehitusluba 2012271_06789 (pos nr 1 projektlahendus) projektis projekteeritud kanalisatsioonilahendust. Pos nr 3 reovesi suunatakse läbi „Pärnu mnt 154 juurdeehitus ärihoone-hostel“ ehitusprojekti 2012271_06789 projekteeritud reoveetoru ja liitumispunkti Pärnu maantee torustikku. Hallivanamehe tänavast läänepoole planeeritud kruntidelt

(pos nr 4 ja 5) on planeeritud reovesi suunata raudteega paralleelselt planeeritud torustiku kaudu olemasolevasse Tondi tänava torustikku. Planeeritud kruntide pos nr 4 ja 5 tarvis on ette nähtud rajada liitmispunktide-kaevud kinnistute läänepiirist väljapoole kuni 1,0 m kaugusele.

Ehitusprojekti koostamisel kontrollitakse Hallivanamehe tänav de200mm reoveetoru läbilaskevõimet ja vajaduse nähakse ette see rekonstrueerimine.

Kanaliseerimine (l/s)	Pos nr 1 (projekt.)	Pos nr 2	Pos nr 3	Pos nr 4	Pos nr 5	Pos nr 6
Olme- ja tehniline kanalisatsioon, max	21,0	10,6	16,0	14,7	15,2	0,4
Sademevesi	14,6	28,0	10,4	30,2	46,8	30,1
drenaaž	-	-	-	-	-	-

Sademevee ärajuhtimise lahendus

Kogu planeeringuala sademevee intensiivsus paduvihma ajal (20 minutit) on $q=89,5$ l/s. AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehniliste tingimuste kohaselt on lubatud suunata sademevett linnavõrku kuni 10 l/s.

Varem koostatud ärihoone-hostel (pos nr 1) projektis on lahendatud sademevee suunamine Pärnu maantee DN800 kollektorisse. Kuni 10 l/s saavutamiseks on viimane torustikulõik planeeringualal $De=110$ mm, mille läbilaskevõime on 10 l/s. Ülejäänud 79,5 l/s (20 min jooksul) kogutakse varumahutitesse (torustikku läbimõõduga 1000 mm, 500 mm, 200 mm ja kaevud). See sademevee maht on 20 min jooksul $V=79,5 \cdot 60 \cdot 20=954 \text{ 000 l}=954 \text{ m}^3$. See maht voolab aegamisi $De110$ mm toru kaudu linnavõrku. Pos nr 1, 2, 3, 4, 5 ja 6 kruntide sademevee ärajuhtimiseks on kavandatud ühine liitumispunkt, mis ühendatakse sademeveekanalisatsiooniga (varem projekteeritud).

Planeeritud VK-torustikud

1. Paigaldada ringvõrgu veevarustuse PE-torustikku $De225$ mm 860 m
2. Paigaldada veevarustuse PE-torustikku $De160$ mm 76 m
3. Paigaldada tuletõrjevee hüdrant 7 kompl.
4. Paigaldada kanalisatsiooni PVC-torustikku DN250 181 m
5. Paigaldada kanalisatsiooni PVC-torustik DN315 196 m
6. Paigaldada kanalisatsiooni PVC-torustikku DN200 31 m
7. Paigaldada sademevee PVC-torustikku 7 m

Pos nr 1 krundi veevarustusega liitumine on lahendatud vastavalt „Pärnu mnt 154 juurdeehitus ärihoone-hostel“ projektile. Detailplaneeringus on täpsustatud „Pärnu mnt 154 juurdeehitus ärihoone-hostel, I etapp (pos nr 1 projektlahendus) projektis projekteeritud kanalisatsioonilahendust. Varem ehitusloa saanud projekti muutmisel tuleb koostada uus muudatusprojekt.

Sidevarustus

Planeeritud ala sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 10.12.2019 tehnilistele tingimustele nr 33159750 (vt. Lisa 2.3).

Planeeritud kruntidel pos nr 2 ja 3 säilib olemasolev sideühendus. Pos nr 1 krundi sidevarustus on lahendatud vastavalt ehitusprojektile „Pärnu mnt 154 juurdeehitus ärihoone hostel“ (ehitusluba nr 2012271-06789).

„Pärnu mnt 154 juurdeehitus ärihoone-hosteli“ projektis on varem projekteeritud sidekaabel pos nr 6 krundile, algusega sidekaevust m494A. Pos nr 4 ja 5 kruntide sidevarustuseks on kavandatud ühendus varem projekteeritud sidekaablist pos nr 6 krundil.

Detailplaneeringus on planeeritud igale krundile individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus.

Soojusvarustus

Planeeritud ala soojusvarustus on lahendatud vastavalt AS Utilitas Tallinn 02.12.2019 tehnilistele tingimustele 21300-01-19/22 (vt. Lisa 2.2). Ühenduskoht kaugküttevõrguga on planeeritud eelisoleeritud soojustorustikul DN350 Tondi tn 19// Keila-Tallinn-raudtee 99,7-100,7 km (78401:101:0437) kinnistul olemasoleva harusoojustorustiku juures. Olemasolev harusoojustorustik DN80 on kavandatud rekonstrueerida soojustorustikuks DN150. Igale planeeritud krundile on kavandatud eraldi liitumine.

Planeeritud soojatarbimine määratakse ehitusprojektis (orienteeruvalt 5 MW)

Soojuskandja parameetrid:

- maksimaalne rõhk soojusvõrgus katkestuste ajal 1,6 MPa;
- maksimaalne temperatuur: 130°C.

Pos nr 1 krundi soojusvarustusega liitumine on lahendatud vastavalt „Pärnu mnt 154 juurdeehitus ärihoone-hostel“ projektile.

Gaasivarustus

Planeeritud ala gaasivarustus on lahendatud vastavalt AS Gaasivõrgud (praegu AS Gaasivõrk) 02.01.2020 tehnilistele tingimustele GV-5.1-PJ20-1364 (vt. Lisa 2.4). Planeeritud pos nr 2 krundi tarbeks on olemasolev liitumispunkt Pärnu maantee T8 kinnistul (kat. tunnus 78401:118:0036), olemasolevat lahendust ei ole ette nähtud muuta. Pos nr 1, 3, 4 ja 5 kruntidele liitumist gaasivõrguga ei ole kavandatud.

Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on 21.11.2019 väljastanud tehnilised tingimused nr 337879 (vt. Lisa 2.1). Tehnilistes tingimustes on märgitud järgnevalt: Elektrilevi OÜ saab väljastada tehnilised tingimused elektriprojekti koostamiseks pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeritud pos nr 2 krundil on olemasolev hoonesisene alajaam 550:(Kristiine). Pos nr 2, 3, 4 ja 5 kruntide liitumispunktid Elektrilevi OÜ võrguga on ette nähtud alajaamast. Pos nr 2, 3, 4, 5 ja 6 elektrivarustusega liitumine alajaamast on kavandatud madalpingel maakaabliga, tarbija ühendamiseks krundipiirile (või hoone kilbiruumi) paigaldatakse liitumiskilp.

Pos nr 1 krundi elektrivarustusega liitumine olemasolevast alajaamast on lahendatud vastavalt ehitusprojektile „Pärnu mnt 154 juurdeehitus ärihoone-hostel“ .

Pos nr 6 krundile on näidatud tänavavalgustuse maakaabli võimalik paiknemine.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektis.

3.9 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Arhitektuurne kontseptsioon näeb ette kvartalisel kvaliteetse avatud linnaruumi loomise. Hallivanamehe tänava ala pikendus ja kavandatud hooned moodustavad tänavajoone. Tervikliku linnaväljaku loovad avatud õuealad kruntidel pos nr 4 ja 5 ning teisel pool Hallivanamehe tänava mõttelist telge pos nr 2 renoveeritava korstna lähiümbruse haljastatud väljakul. Pos nr 6 krundilt on tagatud juurdepääsud ning vaba liikumine.

Pärnu mnt 154 kinnistust on ette on nähtud moodustada avalikult kasutatav transpordimaa krunt pos nr 7, millel on kavandatud 2 m laiune jalgtee.

3.10 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Kehtivad kitsendused:

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

Planeeritud kitsendused:

- Pos nr 6 krunt on juurdepääsuks planeeritud kruntidele. Krunti ei võõrandata Tallinna linnale. Määratud on juurdepääsu servituudi vajadus pos nr 1-5 krundi igakordse omaniku kasuks 1390 m² ulatuses. Servituudiga koormatava ala asukoht ja suurus täpsustatakse ehitusprojektiis;
- Pos nr 4 krundile kavandatud 20 parkimiskoha ja manööverdusala kasutamiseks ning nendele juurdepääsuks on ette nähtud servituudi vajadus pos nr 2 krundile planeeritud äriruumide omanike kasuks;
- Pos nr 6 krundile kavandatud 10 parkimiskoha ja manööverdusala kasutamiseks ning nendele juurdepääsuks on ette nähtud servituudi vajadus pos nr 2 krundile planeeritud äriruumide omanike kasuks;
- Pos nr 6 krundile kavandatud nelja parkimiskoha ja manööverdusala kasutamiseks ning nendele juurdepääsuks on ette nähtud servituudi vajadus pos nr 1 krundi omanike kasuks.;
- Pos nr 6 krundile kavandatud viie parkimiskoha ja manööverdusala kasutamiseks ning nendele juurdepääsuks on ette nähtud servituudi vajadus pos nr 3 krundile planeeritud äriruumide omanike kasuks;
- Pos nr 6 krundile on ette nähtud allaehitusservituudi vajadus maa-aluse hooneosa ehitamiseks pos nr 3 igakordse omaniku kasuks. Allaehitusservituudi vajadus 160 m²/ ulatuses kahe maa-alusele korruse ehitamiseks (brutopind 320m²/).
- Servituudiga koormatavad parkimiskohad pos nr 4 ja 5 määratakse ehitusprojektiis;
- Pos nr 7 avaliku kasutusega krundi moodustamiseks ja Tallinna linnale võõrandamise tingimustes lepikakse praeguste omanikega kokku ja sõlmitakse vastavasisulised lepingu enne detailplaneeringu vastuvõtmist.

Lahendust täpsustatakse ehitusprojektiis.

Pos nr 2 on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- varem projekteeritud 0,4 kV kaabelliini (kaitsevöönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- plan. tänavavalgustuse maakaabli, (kaitsevöönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- plan. madalpinge maakaabli, (kaitsevöönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- plan. liitumiskilbi (kaitsevöönd 2 m kilbist mõlemale poole);
- varem projekteeritud sidekaabli (kaitsevöönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- varem projekteeritud kaugküttetorustiku (kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoones).

Pos nr 2 on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks pos nr 1 kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- varem projekteeritud sademevee kanalisatsioonitorustiku (kaitsevöönd 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- varem projekteeritud kanalisatsioonitorustiku (kaitsevöönd 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- varem projekteeritud veetorustiku (kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).

Pos nr 3 on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- plan. liitumiskilbi (kaitsevöönd 2 m kilbist mõlemale poole);
- varem projekteeritud sidekaabli (kaitsevöönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole).

Pos nr 4 on vaja seada servituut järgmise tehnovõrgu hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- plan. liitumiskilbi (kaitsevöönd 2 m kilbist mõlemale poole).

Pos nr 5 on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- varem projekteeritud kaugküttetorustiku (kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- plan. liitumiskilbi (kaitsevöönd 2 m kilbist mõlemale poole).

Pos nr 6 on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- plan. tänavavalgustuse maakaabli (kaitsevöönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- plan. madalpinge maakaabli (kaitsevöönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- olemasolevale (ei ole kinnistusraamatus) madalpinge maakaabli (kaitsevöönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- plan. liitumiskilpide (kaitsevööndid 2 m kilpidest mõlemale poole).
- plan. sidekaabli (kaitsevöönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- varem projekteeritud sidekaabli (kaitsevöönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- plan. perspektiivse sidekaabli (kaitsevöönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- varem projekteeritud kaugküttetorustiku (kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).

Pos nr 6 on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks Pos nr 1 kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- varem projekteeritud/plan. kanalisatsioonitorustiku (kaitsevöönd 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- varem projekteeritud/ plan. veetorustiku (kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).

Pos nr 6 on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks Pos nr 2 kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- varem projekteeritud/plan. kanalisatsioonitorustiku (kaitsevöönd 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);

Pos nr 6 on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks Pos nr 1, 2, 3, 4 ja 5 kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- varem projekteeritud/plan. sademevee kanalisatsioonitorustiku DN1000 (kaitsevöönd kuni 5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).
- varem projekteeritud/plan. sademevee kanalisatsioonitorustiku De200 (kaitsevöönd kuni 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).
- varem projekteeritud/plan. sademevee kanalisatsioonitorustiku DN500 (kaitsevöönd kuni 3 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).

Pos nr 7 on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks Pos nr 4 ja 5 kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- plan. kaugküttetorustiku (kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);

- plan. veetorustiku (kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- plan. kanalisatsioonitorustiku (kaitsevöönd 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).

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

- plan. veetorustiku (kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).

Pärnu maantee T8 (78401:118:0035) kinnistule on vaja seada servituut järgmise tehnovõrgu hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- plan. veetorustiku (kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- varem projekteeritud kanalisatsioonitorustiku (kaitsevöönd 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).

Pärnu maantee 150 (78401:118:0003) kinnistule on vaja seada servituut järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- varem projekteeritud/ plan. veetorudele (kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- varem projekteeritud kanalisatsioonitorustiku (kaitsevöönd 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- varem projekteeritud sademevee kanalisatsioonitorustiku (kaitsevöönd kuni 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).

Tondi tn 19// Keila-Tallinn raudtee 99,7-100,7 km (78401:101:0437) kinnistule on vaja seada servituut järgmise tehnovõrgu hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- varem projekteeritud kaugküttetorustiku (kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- plan. kaugküttetorustiku (kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- plan. veetorustiku (kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- plan. kanalisatsioonitorustiku (kaitsevöönd 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).

Kitseküla tänav T1 (78401:118:0115) kinnistule on vaja seada servituut järgmise tehnovõrgu hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- plan. kanalisatsioonitorustiku (kaitsevöönd 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).

Alevi tänav// Tondi tänav T2 (78401:118:0102) kinnistule on vaja seada servituut järgmise tehnovõrgu hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- plan. kanalisatsioonitorustiku (kaitsevöönd 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole).

Servituudialad varem planeeritud tehnovõrkudele on seatud varasemates detailplaneeringutes.

Lahendust täpsustatakse ehitusprojekti.

3.11 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Kavandatud on multifunktsionaalne nüüdisaegne kvartal ARS kunstilinnaku väljaarendamiseks. Kavandatud lahendus on linnaruumiliselt terviklik. Olemasolevale, suures osas tootmisele orienteeritud raudteeäärsele alale, on loodud kvaliteetne korrastatud linnaruum. Kavandatud on uushoonestuse vahelised omavahel seostatud avatud alad, loodud on läbimõeldud jalakäijate mugavale liikumisele orienteeritud teedevõrgustik lähipiirkonna olemasolevaid ning planeeritud teid arvestavalt. Hoonetevahelise ala moodustavad atraktiivsed haljastatud väljakud. Sõidukite liikluskorraldus lähtub

olemasolevast ning varem planeeritud Kitseküla tänava juurdepääsust ja parkivad sõidukid on valdavalt maa-alustel parkimiskorrustel.

3.12 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Lähipiirkonna linnakeskkonnale mõjub positiivselt piirkonna väljaarendamine, mis võimaldab kvartalis viibimist ööpäevaringselt.

Planeeringu ellu viimisel:

- tagatakse üldine heakord;
- haljastatud tänavaruum valdavalt kergliiklejatele;
- avatud haljastatud linnaväljakud;
- seatud arhitektuurinõuded loovad võimaluse kõrge arhitektuurse väärtusega hoonete ehitamise, mis sobivad olemasolevasse arenevasse keskkonda;
- tagatakse ARS kunstilinnakus pakutavate mitmekesiste kultuuriliste teenuste parem kättesaadavus linnaelanikele;
- kõik parkimiskohad on kavandatud omale krundile, enamus parkimiskohti asub parkimismajas, luues seeläbi esteetilise õueala;
- luuakse jalakäijatele turvalised liikumisvõimalused.

Planeeringu elluviimine tõstab lähipiirkonna linnakeskkonna kvaliteeti ja atraktiivsust avalikke huve arvestavalt.

4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Nõuded on määratud eesmärgil luua hoonestus, mis sobib piirkonna olemasoleva ja varem planeeritud hoonestusega nii loogiliselt kui ka visuaalselt. Lahendus arvestab olemasolevaid ja ajaloolisi ehitusjooni (Pärnu maantee ääres ortogonaalne hoonestus ja markeerides kunagist Hallivanamehe tänava pikendust), linnamagistraalide suunda (Pärnu maantee ja raudtee koridor). Kvartali kirdenurka on kavandatud 11-korruselise hoone ja kvartalisemuses on erineva kõrgusega punktmajad. Hooned on paigutatud nii, et kujuneks nauditav sisehoovi-maastik kvartalis.

Positsiooni nr 2, 3, 4 ja 5 olulisemad arhitektuurinõuded on:

- välisviimistlusmaterjalid: väärivad materjalid nagu betoon, metall, klaas, puit;
- hooneid ümbritsevad väikevormid (piirded, pingid, prügikastid, jmt) kavandada hoone arhitekturse lahendusega sobivad;
- piirdeaia rajamine kruntide välispiirile ei ole lubatud;
- piirde rajamine AS Eesti Raudtee poolsele kinnistuosale on vajalik turvalisuse tagamiseks, et pääs raudteele oleks takistatud pos nr 4 ja 5 kruntidelt. Piirde minimaalne lubatav kõrgus on 1,5 meetrit;
- vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks;

Detailplaneeringu lahenduse muudatused näevad ette Hallivanamehe tn 4 kinnistuga vahetult külgneva hoonele (pos nr 4) ehitusõiguse väiksemas mahus kui seda on Eesti Loto olemasoleva hoone kõrgus, et tagada kasvutingimused väärtuslikule kõrghaljastusele.

4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- 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 planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist;
- Ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonna-ja Kommunaalametiga;
- Täpsustada avatud õueala ja linnaväljakute kasutamise korda pos nr 2, 4 ja 5 kruntidel;
- Hoones paikneva parkla põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimisele;
- Invaparkimiskohtade paiknemine planeeritud kruntidel täpsustada ehitusprojekti koostamisel. kohtade arv peab vastama normile. Parklates ja elamualal peab iga 50 sõiduauto parkimiskoha kohta olema üks koht liikumispuudega inimese sõidukile;
- Hoonetes paiknevad servituudiga koormatavad parkimiskohad määratakse ehitusprojekti koostamisel;
- Pos nr 4 ja 5 kruntidele juurdepääsu väljaehitamisel Kitseküla tänavalt peab pandus (kui see on vajalik) paiknema hoone mahus;
- Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades meetmeid vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Enne hoonete ehitamist tuleb planeeritud maa-alal teha radooni taseme mõõtmised. Piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus on 50 kBq/m³. Kõrgendatud radoonisalduse esinemisel tuleb hoonete

projekteerimisel arvestada radoonihuga ning kasutada radooniennetuse komplekslahendust s.o vundamenti tuulutussüsteeme ning radoonikilet. Vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks tuleb hoonesse rajada kvaliteetne ventilatsioon;

- Detailplaneeringus kavandatud hoone edaspidisel projekteerimisel arvestades MKM koostatud juhend 02.2020 „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestvuse arvutamise juhend“;
- Ehitusprojekti koostamisel teede (sh kergliiklusteede), parkimiskohtadele juurdepääsuks manöövervusruumi, panduste (laius ja kalded) ning muude liiklusrajatiste projekteerimisel võtta aluseks Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Sademevett naaberkinnistule mitte suunata. Vajadusel tuleb sademevee kogumiseks ning võimalikult suures osas kohapeal immutamiseks rajada immutusalasid (nt parkimiskohtade ning ja murualade alla kavandada immutusplakkidega alad, mis toimivad vahemahutina ning samas lasevad veel maapinda imbuda);
- Ehitussüvendist väljapumbatav vesi tuleb juhtida läbi setiti tahkete osakeste eemaldamiseks ning seejärel suunata kanalisatsiooni. Välja pumbatava ja kanalisatsiooni juhitava vee kogus määrata veealanduse käigus mõõdetud veekoguste alusel (vt. lisa 3.2 Hüdrogeoloogiline eksperthinnang);
- Jalgratta parkimiskohti näha ette vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 14 heakskiidetud Tallinna Rattastrateegiale 2018-2027;
- Enne detailplaneeringu elluviimist tuleb esmaste tööde käigus tulenevalt ehitusseadustiku § 73 lõikest 3 taotleda igakordselt raudteevaldajalt ning Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametilt kirjalik luba töödeks raudtee kaitsevööndis;
- Hoonestusalade planeerimisel ja edasisel projekteerimisel arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Vajadusel näha ette leevendavate meetmete rakendamine. Uute hoonestusalade rajamise korral raudteega piirnevatele aladele ei võta aktsiaselts Eesti Raudtee endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks;
- Kruntidel kogunevat sademevett raudteemaale mitte suunata;
- Kõrghaljastuse kavandamisel raudteemaaga piirnevale alale arvestada, et täiskasvanud puude võrad ei ulatuks raudteemaale, eelistada väiksemakasvulisi ja püramiidja võraga liike;
- Ehitiste (sh tehnovõrkude) ehitusprojektide koostamiseks (planeeringule järgnevates projekteerimisstaadiumites) taotleda aktsiaseltsilt Eesti Raudtee täiendavalt tehnilised tingimused;
- Kui ehitusprojekti koostamisel selgub, et detailplaneeringus maapealseks korruseks loetud parkimise korrus osutub maa-aluseks korruseks Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ mõistes, siis muutub pos nr 4 ja 5 kruntide ehitusõigus (vt. ptk 3.3);
- Vastavalt EhS §73-le tuleb raudtee kaitsevööndis ehitamiseks taotleda luba nii raudteevalitsejatelt kui ka Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametilt (TTJA). Loa taotlemiseks TTJA-lt palume vähemalt 3 päeva enne tööde algust saata aadressile info@ttja.ee raudteevaldaja kirjalik nõusolek, projekti seletuskiri ning asendiplaan;
- Raudtee kaitsevööndis tehtavate tööde käigus ei tohi rikkuda majandus- ja taristuministri 09.11.2020 määruse nr 71 „Raudtee tehnokasutuseeskiri“ viidatud raudtee ehitusgabariidi nõudeid. Ehitusgabariit on rööbastee teljega risti oleval tasandil kujutatud piirjoon, millest sissepoole ei tohi ulatuda ükski ehitise või seadme osa (erandiks võivad olla seadmed, mis on ette nähtud vahetuks koostööks raudteeveeremiga). Raudtee kaitsevööndis ehitiste ehitamisel tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh. võimaliku vibratsiooniga;
- Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel;

- Kui planeeringuga määratud ehitusõigus ärihoonete ja elamute ehitamiseks realiseerub enne avaliku Kitseküla tänava väljaehitamist, tuleb raudtee liiklusohutuse tagamiseks kuni avaliku tänava väljaehitamiseni näha ette raudteemaaga piirnevasse külge meetmed, et nii sõidukite kui jalakäijate otsepääs raudteemaale kruntidelt pos nr 4 ja 5 oleks takistatud. Piirdeaia kavandamise korral arvestada aia kõrgusega min 1,5 meetrit ja et piirdeaia rajatised ning elemendis ei ulatuks raudteemaale;
- Parkimiskohtade vajadus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel vastaval hetkel kehtivale normatiivile projektiga kavandatud siht- ja kasutusotstarbe alusel;
- Vastavalt Tallinna Transpordiameti ettepanekule on võimalik normatiivsed parkimiskohad tagada ka pos nr 4 ja 5 hoonealuses parkimismajas/parkimiskorrusel riskasutuse põhimõttel kõigile ühistel alustel renditavate parkimiskohtadena. Kas parkimiskohad on renditavad vm tagatavad täpsustatakse ehitusprojekti.

Keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Ehitusprojekti koosseisus esitada maastikuarhitekti koostatud haljastusprojekt. Kruntide väliruumi lahendus ja istutatavate taimede liigiline koosseis ja istutusala määrata haljastusprojekti. Uue haljastuse rajamisel tuleb tagada tänavahaljastusele vajalik kasvuruum lähtetasemel „hea“. Tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused hoonetest, tehnovõrkudest ja teedest. Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid ja Tallinna Linnavalitsuse 28. septembri 2011määrust nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“.

Kõigi II väärtusklassi puude säilitamine puittaimede haljastuslikus hinnangus toodud ettepanekute alusel ei ole detailplaneeringu lahendusest lähtuvalt võimalik. Nähakse ette likvideerida 2 puud (puu pos nr 27, harilik vaher ja puu pos nr 69, harilik haab), ülejäänud II väärtusklassi puude säilitamine on võimalik.

Haljastusprojekti koostamisel arvestada planeeringu puittaimede haljastuslikus hinnangus toodud ettepanekuid (puittaimetsiku haljastuslik hinnang, vt. lisa 3.1):

- Võimalusel säilitada III väärtusklassi elujõulised puud ning põõsad. IV väärtusklassi kuuluvad puud on vigastustega ning allasurutud tingimustes. Võib likvideerida. V väärtusklassi kuuluvad perspektiivitud, oma eluea lõpul olevad ja ohtlikud puud likvideerida;
- Ohtlikud ja kohest sekkumist vajavad puud pos nr 37 vaher, pos nr 39 vaher, pos nr 58 vaher, pos nr 74 vaher. Pos nr 58 harud on nõrga ühendusega ning ohutuse tagamiseks tuleb harud tugivõõga toetada;
- Ala kõige vanem ja suuremõõtmelisem puu, pos nr 50 harilik pärn, vajab täiendavaid uuringuid resistograafia, et veenduda puu ohutuses;
- Pärnu maantee äärne puude rida säilitada. Kui puude reast on alles ainult 1/3, tuleb allesjäänud puud likvideerida ning kogu rida täies ulatuses taastada noorte tänavapuudega. Soovitavalt sama liigiga, mis on ülejäänud lähiala puude ridade põhiliigiks;
- Puudele teha regulaarselt hoolduslõikust, mille käigus tuleb: eemaldada võradest kuivanud oksad ja oksatükid; maha lõigata lumekoorma või tormituulte tõttu murdunud okste tüükad oksakrae pealt; eemaldada murdumisohtlikud oksad. Hoolduslõikust peab tegema vastava ala spetsialist (arborist);
- Tee serva jäävate puude puhul tuleb jälgida, et oluliselt ei väheneks nende toitumispind ning puude juured ja tüved ei saaks ehituse ajal olulisi kahjustusi;
- Hea oleks puude juurekava riivavate kaevete täitmisel kasutada viljakat mulda;

- Võimalusel võiks süvendi kaevamine ja täitmine toimuda puude puhkeperioodil novembrist märtsini;
- Ehitustöödega häiritud puid kasta nii ehituse ajal kui ka vähemalt kahel ehitusjärgsel vegetatsiooniperioodil;
- Enne ehitustööde algust tuleb määratleda säilitatavate puude vm haljastuse kaitsetsoon, et kaitsta taimi ehitustööde käigus tekkida võivate vigastuste ja kahjustuste või otsese hävimise eest. Puude puhul on kaitsetsoon minimaalselt puu võra ristprojektsioon maapinnal. Tsoon tuleb piiritleda kas (latt- või plast-)tara või mitmekordse märgistuskilega. Tsooni märgistus tuleb säilitada kogu ehitustegevuse aja. Nendes kohtades, kus ei ole võimalik tarastusega haljastust piirata, tuleb puudele paigaldada tüvekaitsmed. Tüve ümber siduda püstised laudad, laudade ja tüve vahele panna pehmendus (kivivill, autokummid, vms). Laudadest kaitse peab ulatuma kogu tüve ulatuses võrani. Jälgida tuleb, et ehitustööde käigus ei vigastataks puude oksid. Vajadusel võib Keskkonna- ja Kommunaalameti spetsialisti nõusolekul kärpida puu alumisi oksid nii, et see ei tekita puule jäävaid kahjustusi ja puu võrakuju säilib. Lõikust peab teostama vastava ala spetsialist (arborist);
- Puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümberkukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele. Kui sellise läbimõõduga juured jäävad kaevetööde alasse, siis tuleb seal kaevata labidaga käsitsi ja seda ka vaid puu ühelt küljelt. Kui see on siiski vältimatu, tuleb juured läbi lõigata teravalt (järsult)-lõikekoht ei tohi jääda narmendav või ebaühtlane. Paljastunud juured tuleb katta nii ruttu kui võimalik mulla, multši või niiske kangaga;
- Maapinna kõrguse muutmisel vältida pinnase tõstmist või langetamist puu kaitsetsoonis. Ümbritseva maapinna taseme alandamisel tuleb moodustada puu kaitsetsooni (võimalusel kaugemale) ümber tugisein mulla paigal hoidmiseks. Puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus (mulla kuhjamine juurekaelale vastu tüve hävitab puu) või näha ette selle säilitamine ehituslike abinõudega (tugimüürid);
- Tulevikus eelistada käesolevasse miljöösse sobilikke liike. Kuna katendivaba ala on vähe, siis võiks eelistada kitsa võraga või püramiidja kasvuga puid. Ala mitmekesistamiseks kasutada erinevaid põõsaid (nt sirelid, enelad, ebajasmiiidid) ja piirdemüüride katmiseks liaane (nt metsviinapuu, südajas aktiniidia). Soovituslik on koostada haljastusprojekt, milles on tagatud puudele ja põõsastele piisavad kasvutingimused.

Säilivale kõrghaljastusele viia läbi võrahooldus ja tagada kasvutingimused ning kaitse ehitustööde ajal. Võrahooldust tuleb teha Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 a. määruses nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“ määratud korra kohaselt.

Säilivate puude juurestiku kaitsealal kaevetöid ei ole lubatud teha. Juhul kui kavandatud hoone või rajatis on juurestiku kaitseala piiril, peab lahendus tagama juurestiku kaitse ja puude säilimise.

Kavandatud maa-aluse hoonestuse ja rajatiste ehitamisel tuleb tagada alles jätavate puude kasvutingimused. Säilitatavate puude kaitsmiseks tuleb ehitustööde ajal kasutada kaitsemeetmeid:

- Kui kaevetöid tehakse puude juurestiku kaitseala piiril, tuleb paljastunud puujuured katta kaitseks külmumise või kuivamise eest, kuival perioodil tuleb puid kasta;
- Kaevetöö tegemisel säilitatavate puude läheduses, kus võib olla tegemist kergesti variseva pinnasega tuleb rajada tugiseinad, mis väldivad juurestiku kahjustumist pinnase nihkumise tagajärjel;
- Kaevetööga seotud alal piiratakse üksikpuud või puude ja põõsaste grupid piki juurestiku kaitseala piiri ajutise piirdeaiaga;

- Kaevetöö tegemisel juurestiku kaitsealal paigaldatakse puudele tüvekaitse, tüvekaitse ei tohi kahjustada puutüve (keelatud on kaitsealuse naelutamine või krüvimine puu tüve külge), kasutada pehmet materjali kaitsealuse ja puutüve vahel;
- Materjale, töövahendeid, pinnast jm ei tohi ladustada puude juurestiku kaitsealale. Erandjuhul võib liiklemise või materjalide ladustamise vajadusel juurestiku kaitsealal katta maapinna viisil, mis välistab pinnase tihenemise,
- Kaevetööd segavate puude raie ning okste kärpimine on lubatud vaid Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt väljastatud kirjaliku loa alusel;
- Puude ümber peab maapind jääma samale tasemele. Väljakaevatud pinnast ei tohi kuhjata juurekaela ümber;
- Järgida tuleb kõiki kehtivas Tallinna linna kaevetööde eeskirjas seatud nõudeid, et tagatud oleks puittaimede säilimine.

Ehitusaluse kasvupinnase käitlemine tuleb läbi viia vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

Planeeringus on ette nähtud rajada katusehaljastus kavandatud hoonete katustele (vt. Põhijoonis). Rajamisel tuleb arvestada, et katusekonstruktsioon vastaks taimkatte kasvusubstraadi ja muude vajalike kihtide koormusele ning ruumivajadusele. Puittaimede vajavad vähemalt 1 m sügavust 6-12 m³ kasvupinnast, põõsastel peab olema vähemalt 0,2-0,5 m sügavune mullakiht. Täpne kasvupinnase kihi paksus sõltub liigist. Katusehaljastuses kasutada temperatuuri- ja niiskusrežiimi kõikumistele vastupidavaid hooldusvabasid taimi.

Olmejäätmete kogumiskoht on kavandatud hoone esimesele korrusele Tallinna jäätmehoolduseeskirja §16 nõudeid arvestades. Erandjuhul võib kogumiskohta kavandada keldri- või soklikorrusele ainult Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti aktsepteeritud erilahenduse olemasolul. Ehitusprojekti kirjeldada erilahendust detailselt. Näha ette mahutid olmejäätmete kogumiseks liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse.

Nõuded müra leevendamiseks (mürahinnang, vt. lisa 3.3.1 ja 3.3.2)

Kuna mürahinnangu põhjal esineb planeeringuala kõrgeid müratasemeid tuleb edasisel projekteerimisel rakendada järgmisi leevendavaid meetmeid:

- Hoonete välispiirete valikul tuleb lähtuda Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabelis 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodud väärtustest;
- Eesti standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" kohaselt tuleb Pärnu maantee poole kavandatavate hoonete Pärnu maantee tänavapoolse külje välispiirded eluruumide puhul projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'w+C_{tr} \geq 50$ dB ning äriruumide puhul vähemalt $R'w+C_{tr} \geq 40$ dB. Pärnu maantee poole kavandatavate hoonete sisehoovi poolsete eluruumide välispiirded peavad olema ühisisolatsiooniga vähemalt $R'w+C_{tr} \geq 30$ dB;
- Pärnu mnt 154 Kinnistu keskele kavandatavate hoonete välispiirded eluruumide puhul projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'w+C_{tr} \geq 35$ dB ning äriruumide puhul vähemalt $R'w+C_{tr} \geq 30$ dB;
- Planeeritud ala Keila-Tallinna raudtee poolsesse külge kavandatavate hoonete projekteerimisel tuleb arvestada tulevikus rajatavalt uelt tänavalt lisanduvate müratasemetega. Sellisel juhul tuleb Eesti Standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" kohaselt Keila-Tallinn raudtee poole kavandatavate hoonete raudteepoolse külje välispiirded eluruumide puhul projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga

elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'w+C_{tr} \geq 40$ dB ning äriruumide puhul vähemalt $R'w+C_{tr} \geq 30$ dB. Raudtee poole kavandatavate hoonete sisehoovi poolsete eluruumide välispiirded peavad olema ühisisolatsiooniga vähemalt $R'w+C_{tr} \geq 30$ dB;

- Hoonete edasisel projekteerimisel tuleb hinnata vastavalt konkreetse hoone või hooneosa kasutusfunktsioonile fassaadile mõjuvat välismüra taset ning selle järgi projekteerida ruumide sobivad välispiirded lähtudes Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabelis 6.3 "Välispiirdele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodud väärtustest. Lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016. a. määrus nr 71 „Välisõhus leviva mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemetest;
- Hoonete ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid teepoolsetel külgedel ja kavandada vaiksemat siseruumi nõudvad ruumid ning eluruumid hoonete sisehoovi poolsetele külgedele. Võimalusel vältida eluruumide rajamist Pärnu maantee äärde kavandatavate hoonete teepoolsetele külgedele madalamatele korrustele;
- 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 $10 \lg S/S_a$ võrra, kus S on ruumi välispiirde pind ja S_a on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset.
- Siseruumide müratase ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 43 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (edaspidi SoM määrus nr 42 § 6 kehtestatud liikluse müra normtasemeid büroohoones. Müravastaste meetmete rakendamisel tuleb rakendada Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- Äri- ja kaubandustegevusest lähtuvad müratasemed peavad lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemetele;
- Tehnoseadmete müratasemed ei tohi planeeritud ala ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 III kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust ning teistel lähedusse jäävatel elamualadel II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust. Tehnoseadmete valikul hinnata neist lähtuvaid müratasemeid ning seadmete paigutamisel jälgida, et need asuksid eluruumidest ning teistest elamutes võimalikult kaugel;
- Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud II mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Täiendavalt tuleb tähelepanu pöörata sellele, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsioonipiirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid;
- Liikluse müra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3);
- Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.

Nõuded keskkonnamõjude leevendamiseks (keskkonnaseisundi hinnangut, vt. lisa 3.4)

Nõuded keskkonnamõju leevendamiseks:

- Arvestada, et kui uute hoonete ehitissüvendis hakatakse pinnaseveetaset alandama, võib süvendi ümber tekkida depressioonilehter ja lääne-ning edelasuunalt võib mõningase naftasaadustega reostusega pinnasevesi süvendisse siiski sattuda. Seega tuleb veekõrvaldust süvendis jälgida ja vajadusel kaasata litsentsi omav firma;
- Lammutus-ja ehitustegevuse ajal tuleb kogu alal tähelepanu pöörata reostuse võimalikkusele amortiseerunud hoonete ja kommunikatsioonide likvideerimise käigus. Uute hoonete rajamise käigus tuleb tähelepanu pöörata ka juhuslikele reostuslehtedele. Kui kaevises avastatakse näiteks pinnasevee kihil õlikile või ka nähtavate reostustunnustega (lõhn, tumenenud pinnas) pinnasekiht, tuleb tööd peatada ning teavitada sellest Tallinna Strateegiakeskuse ettevõtlusteenistusele). Seejärel tuleb kindlaks teha reostuse olemus ja ulatus ning vajadusel eemaldada ja käidelda ülenormatiivselt reostunud pinnas või pinnavesi;
- Samas on oluline, et kohtades, kuhu detailplaneeringus on kavandatud uushoonestust, poleks praeguse tootmismaa sihtotstarbe muutmisel tegu ülenormatiivse (elumaale sätestatud piirarve ületava) reostusega vastavalt veeseaduse (RT I, 22.02.2019, 1) alusel kehtestatud keskkonnaministri 28.06.2019 määrusele nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“. Kõik, mis ei ole tööstusmaa, kuulub nimetatud määruses elumama alla, seega ka ärimaa. Ehitustööde käigus süvendisse võimalikult koguneva pinnasevee puhastamise vajaduse üle saab juba otsustada konkreetse ülevaatusel ja sealt vajadusel võetavate analüüside alusel, kui tarvis (vastavalt keskkonnaministri 04.09.2019.a määrusele nr 39 „Ohtlike ainete põhjavee kvaliteedi piirväärtused“).

Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamise ja ümberehitamise nõuded

- Lammutamisele kuuluvad hooned/rajatised tuleb tööde ajaks piirata piirdeaia.
- Tolmu leviku vähendamiseks tuleb lammutuse käigus konstruktsioone pritsima veega.
- Lammutamisel tekkivad ehitusjätmed tuleb ladustama vastavalt jäätmekavale ja sorteerima liikidesse nende tekkekohal.
- Hoonete/rajatiste lammutamisel peab tekkivaid jätmeid käitlema vastavalt Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011 määrusega nr 28 kehtestatud Tallinna jäätmehoolduseeskirjale.
- Hoonete/rajatiste lammutamisel peab kaitsma läheduses kasvavate puude tüvesid ja juurestikku-puid ei tohi kahjustada.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

- Tööjoonised koostööstada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Tööjooniste staadiumis taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- Ehitusprojektid koostööstada AS-ga Gaasivõrk.
- Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks ja olemasoleva soojustorustiku rekonstrueerimiseks on vaja taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetset tehnilist tingimust ning sõlmida soojustorustike ümbertöstmise kokkulepe. Soojustorustike rekonstrueerimine toimub kinnistuvaldaja kulul.
- Järgmises projekteerimisetapis on vaja lisaks lahendada hoonesisesed soojustorustikud (s.h transiitorustik läbi pos nr 2 hoone pos nr 3 soojussõlmeni). Vajadusel täiendada planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja -pikkused.
- Gaasi kasutamine on lubatud ainult tehnoloogiliseks tarbeks (gaasipliit vms).
- Kaablikanaliseerimine, õhuliin, jaotusseadmed Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EHS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EHS ptk 8 ja

- ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015). Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku Loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.
- Ehitusprojekti koostamisel peab kontrollima Hallivanamehe tänav de200mm reoveetoru läbilaskevõimet ja vajaduse näha ette selle rekonstrueerimine.
 - Varem projekteeritud veemööduõõlme (VMS kambri) ja VK-torustike ümberprojekteerimise kohta koostada vastav muudatusprojekt.
 - Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud ja liitumispunktide asukohad) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
 - Pärnu mnt 154 planeeringuala veega varustamiseks ja kanaliseerimiseks vajalike planeeritud, varem planeeritud ja varem projekteeritud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni rajatistele näha ette servituudi (isikliku kasutusõiguse) vajadusega alad torustike kaitsevööndite ulatuses võrguvaldaja kasuks.
 - Ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni kaitsevööndite ulatus on kehtestatud Keskkonnaministri 16.detsembri 2005.a määrusega nr 76.
 - Tagatud peavad olema nõuetekohased tehnovõrkude vahelised kujud.
 - Ühisorustikele peab olema tagatud vaba juurdepääs hooldustehnikaga.
 - Ühisorustike kaitsevöönditesse kõrg ja madalhaljastust mitte planeerida.
 - AS Infragate Eesti tööga nr NB1/57-18 varem projekteeritud ja ehitusloa saanud Pärnu mnt 154 hosteli veevarustuse ja kanaliseerimise projektlahenduse muutmisel koostada ja esitada läbivaatamiseks ja arvamuse saamiseks vastav muudatusprojekt.
 - Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASILT TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

Nõuded tuleohutuse tagamiseks

Positsioon nr 1 kavandatud uuele hoonele ja positsioon nr 2 hoone rekonstrueerimiseks on väljastatud ehitusluba.

Hoonete projekteerimisel ja kasutamisel tuleb tagada päästetööde ja päästemeeskonna ohutus vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ § 50 *Päästemeeskonna juurdepääsutee*. Pääste tehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse. Pos nr 3 hoonele on tagatud juurdepääs kolmest küljest.

Hooned projekteerida siseministri 30.03.2017 määrusel nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ määratud tulepüsivusklassile vastavalt. Pos nr 1 ja pos nr 2 ning Pos nr 2 ja pos nr 3 hooned on omavahel plokistatud. Planeering näeb ette et plokistatud hooneosad on eraldatud REIM120 tulemüüri. Kõrgema ja madalama hoone kokku ehitamisel peab madalama hoone katuslagi või kõrgema hoone välissein vastama tulemüüri nõuetele 8 m ulatuses. Täpsemad lahendused esitatakse hoonete ehitusprojekti.

Hoone tulepüsivusklass määrata vastavalt Eesti Projekteerimisnormide ET-1 0109-0235 Ehitiste tuleohutus järgi ja siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ järgi. Kavandatud hoonetelt tule levikut takistavate meetmed määrata ehitusprojekti. Planeeritud hoonete välise- ja sisetuletõrje kustutusvee vajadus määrata hoonete projekteerimise staadiumis vastavalt nende tuletõrjekeskseksiooni pindaladele. Tuletõrjeveevajadust ning lahendust on käsitletud seletuskirja ptk. 3.8.

Pärnu maanteele kavandatud De225 mm ringistustorustikule on planeeritud tuletõrjehüdrandid ca 100 m vahemaaga. Välistulekustutusvesi kuni 30 l/s ja ehitusesisene tulekustutusvesi kuni 35 l/s tagatakse planeeritud De 225 ringveevõrgust hüdrantide kaudu. Hoonete projekteerimisel täpsustakse

veekogused ja kui need osutuvad suuremaks planeeringus kavandatust, siis on tuletõrje veevarustuse tagamiseks vajalik puuduv veekogus tagada tuletõrje veemahutite baasil. Voolikusüsteem 2,5 l/s 1 h jooksul, märgtõusutoru minimaalne vajadus 10 l/s 3H jooksul, AKS sõltub projekteeritavast süsteemist ning väline kustutusvesi minimaalselt 20 l/s 6 h jooksul

Joonisele nr 3 „Tehnovõrkude koondplaan“ on kantud planeeritud tulemüüride vajadus ja päästetehnika juurdepääs – täpsemad lahendused esitatakse hoonete ehitusprojekti.

Hoonete projekteerimisel lähtuda siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatud tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, EVS 812-8:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 8: Kõrghoonete tuleohutus, EVS 812-6:2012+A+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks

Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb hoone sissepääsud valgustada. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb hoonete ehitamisel kasutada vastupidavaid materjale. Näha ette atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur, et suurendada peremehetunnet ja vähendada vandalismiaktide ohtu.

5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja – seisukohtadele

Tallinna üldplaneering

Planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu” kohane maakasutuse juhtotstarve on ettevõtluse segahoonestusala, kus võib paikneda igasugune ettevõtlus, v.a. ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine; alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi. Planeeritud ala Pärnu maantee poolne osa on määratud magistraaltänavate ärivööndiks, kuhu võib rajada põhiliselt kaubandus-teenindusettevõtteid.

Planeeritud ala arendatakse välja üldplaneeringu põhimõtteid arvestades.

Vastavus Tallinna Linnavalitsuse korralduses 12.06.2019 nr 808-k „Pärnu mnt 154 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Kesklinnas ja Kristiine linnaosas” määratud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele:

3.1 mitte kavandada 45-st meetrist kõrgemaid hooneid;

Detailplaneeringu ei ole kavandatud 45-st meetrist kõrgemaid hooneid, vt. Põhijoonist.

Esitatud lähtetingimust on planeeringu koostamisel arvestatud.

3.2 kavandada Hallivanamehe tn 4 krundiga vahetult külgneva hoone kõrgem osa Hallivanamehe tn 4 hoonega sarnase pikkuse ja laiusena ning mitte kõrgem kui Hallivanamehe tn 4 hoone;

Hallivanamehe tn 4 kinnistuga vahetult külgneva kavandatud hoone kõrgem osa on planeeritud olemasolevast hoonest madalam vähemalt 4 meetrit (6-korrust ja ABS 54.00). Kavandatud hoone on lühem kui olemasolev Hallivanamehe tn 4 hoone. Kavandatud hoone astmeline (3-6 -korruseline), korruselisis suureneb olemasoleva hoone (ABS 58.00) suunas. Hoone on kavandatud lühem, et tagada kasvutingimused väärtuslikule kõrghaljastusele.

Esitatud lähtetingimust on planeeringu koostamisel arvestatud. Nõue on seatud, vt. seletuskiri p. 4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded.

3.3 kavandada raudteepoolsete hoonete kõrgus arvestades kehtestatud ja koostamisel olevaid detailplaneeringuid;

Esitatud lähtetingimust on planeeringu koostamisel arvestatud.

3.4 võtta liikluskorralduse planeerimisel aluseks Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2011 otsusega nr 115 kehtestatud Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneering;

Esitatud lähtetingimusi on planeeringu koostamisel arvestatud.

3.5 näha ette juurdepääs jalgratastega ja rataste hoiukohad;

Esitatud lähtetingimust on planeeringu koostamisel arvestatud, vt. seletuskiri p. 3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtteid. Kavandatud on 438 rataste hoiukohta. Jalgrataste parkimiskohad on kavandatud hoone sissepääsude juurde ja sõidukite parklaalale, lahendust täpsustatakse ehitusprojekti.

3.6 planeerida elamute juurde kompaktse haljastusega rekreatsiooniala;

Esitatud lähtetingimust on planeeringu koostamisel arvestatud.

3.7 tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Asendusistutus kavandada maksimaalselt oma kinnistule. Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi;

Esitatud lähtetingimust on planeeringu koostamisel võimalusel arvestatud. Tehnovõrkude lahendused on pos nr 6 krundil varem projekteeritud „Pärnu mnt 154 juurdeehitus ärihoone-hostel“ lahenduse alusel, millele on väljastatud ehitusluba nr 2012271-06789 (16.03.2020). Likvideeritav II väärtusklassi kuuluv harilik vaher (puu pos nr 27) paikneb pos nr 5 krundi planeeritud hoonestusalal. Puud ei ole võimalik säilitada maa-aluse parkimiskorruse terviklahendust silmas pidades, likvideeritav puu paikneb kavandatud maa-alusel hoonestusalal. Ehitustehniliselt ei ole mõistlik parkimiskorruse sisse puu alles jätmiseks pinnasega täidetud kuid muu haljasalaga ühendust mitte omavat ala projekteerida. Likvideeritav harilik haab (puu pos nr 69) paikneb planeeritud pos nr 7 krundil Kitseküla sõidu- ja kõnnitee alas. Tee asukoht on määratud kehtivas Tondi ja Seebi tänavate ning raudteevahelise kvartali detailplaneeringus ja käesolevas planeeringus tee asukohta muudetud ei ole.

3.8 planeerida parklaäärsed puud tervikliku rivina. Vajadusel näha ette tehnovõrgud ümber tõsta kõvakatte alla;

Õuealale on parkimiskohad paigutatud hoonete poole ning olemasolevate puude ridaistutus säilib, vt. Põhijoonis.

3.9 teha hüdrogeoloogiline ekspertiis, milles hinnata muutuseid põhjaveerežiimis ja nende mõju ulatust planeeringus kavandatu elluviimisel. Anda hüdrogeoloogiline hinnang ehitusaegsetest vundamendikaevistest väljapumbatava vee koguse ja eeloolu vastuvõtuvõime kohta ning pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavuse ja ulatuse kohta. Määrata kaitseabinõud põhjaveekihtide reostusohu välistamiseks ja naaberhoonete püsivuse tagamiseks;

Muutuste selgitamiseks põhjaveerežiimis ja nende mõju ulatust planeeringus kavandatu elluviimisel koostati hüdrogeoloogiline ekspertiis. Hüdrogeoloogiline ekspertiisi, koostas OÜ IPT Projektijuhtimine 2019. aastal (vt. lisa 3.2). Ekspertiisis esitatud nõuded on toodud peatükis Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

3.10 teha planeeritava ala keskkonnaseisundi hinnang koos reostusuuringuga. Reostusuuringu lähteülesanne kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga (alates 1. juunist 2019 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet);

Planeeritud ala kohta on koostatud keskkonnaseisundi hinnang koos reostusuuringuga. „Tallinna linnas Pärnu mnt 154 kinnistu keskkonnaseisundi hinnangu“, koostas LEMMA OÜ 2019. aastal (vt. lisa 3.4). Keskkonnaseisundi hinnangus esitatud nõuded on toodud ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga on koostööd tehtud (Lisade kaust, lisa nr 1.2.10).

3.11 teha auto-ja raudteeliiklusest tuleneva müra hinnang päevase ja öise ajavahemiku kohta, kuna Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda. Müratasemeid hinnata korruste kaupa, kuna kõrgemate korrusteni ulatuva müra tase on madalam. Uuringu tulemuste alusel hinnata planeeritavatesse hoonetesse eluruumide kavandamise võimalust ja tingimusi ning määrata müraleevendusmeetmed;

Liiklusmüra olukorra välja selgitamiseks planeeringualal tehti müratasemete arvutused. „Tallinna linnas Pärnu mnt 154 kinnistu detailplaneeringu mürahinnangu“, koostas LEMMA OÜ 2019. aastal (vt. lisa 3.3). Müra leevenduse meetmed on määratud ptk 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

3.12 planeeringu koosseisus tuleb hinnata insolatsioon muutusi planeeringualast mõjutatud eluhoonetes ja korterites (teha insolatsioonianalüüs);

Kuna planeeritud ala ei piirne eluhoonete ja korteritega ei ole insolatsioonianalüüsi koostatud.

3.13 ehitusprojekti koostamiseks määrata nõue esitada väliruumi, sh haljastuse projekt, mille projekteerimistöödesse kaasatakse maastikuarhitekt; käsitleda kõrghaljastuse kaitsemeetmeid; mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks, et vältida lindude kokkupõrkeid hoonetega; näha ette võimalikult suure osa sademeveest immutamine pinnasesse; vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumine naaberkinnistutele ja tänavamaale; näha ette hoones paikneva parkla põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimisele; määrata radoonileevendusmeetmed;

Nõuded lisatud seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

3.14 enne hoone ehitamist tuleb planeeritaval maa-alal teha radooni tasemete mõõtmised.

Nõue lisatud seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Planeering on kooskõlas järgmiste standardite, määruste ja seadustega:

Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“

- Planeeritud parkimiskohtade mõõtmed on vastavuses standardi soovitudele. Parkimishoonesse kavandatud parkimiskohtade laius on 2,5 m ja pikkus 5 m, seinte ja postide ääres on vajalik arvestada laiema kohaga. Õuealale kavandatud parkimiskohtade laius on 2,7 m ja pikkus 5 m;
- Kavandatud kergliiklusteed (jalgratta-ja jalgtee < 100) vastavad standardis toodud tasemele „hea“. (vt. liiklusskeemi, joonis nr 4);
- Parkimishoone sisse-ja väljasõidud on kavandatud naaberkrundi hoonete akendest vähemalt 10 m kaugusele vt. liiklusskeemi (joonis nr. 4);
- Puude juurestiku kaitsealad on määratud vastavalt standardile, vt. põhijoonis ja tehnoõrkude koondplaan. Nõuded puude kaitseks on määratud seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks. Keskkonna-ja Kommunaalametiga on koostööd tehtud ja lahendus on saanud heakskiidu (Lisade kaust, Lisa nr 1.2.10).

Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028

- Jalgrataste parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt Tallinna rattastrateegiale 2018-2027, vt. seletuskirja ptk. 3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted.

Tallinna jäätmehoolduseeskiri

- Jäätmekonteinerite orienteeruvad asukohad on määratud ptk. 3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted. Jäätmekonteinerid on kavandatud hoone esimesele korrusele. Nõuded jäätmete sorteerimiseks on seatud seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

MKM juhend „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsioon) kestuse arvutamise juhend

- Nõuded insolatsioonile on seatud seletuskirja ptk 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“

- Likvideeritavate puude asendusistutuste vajadus on arvutatud vastavalt määrusele, vt. seletuskirja ptk. 3.5 haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted. Nõue ehitusprojekti teha arvutus vastavalt määrusel on seatud seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.
- Määrusest on lähtutud juhindudes haldusmenetluse seaduse § 5 lõikest 5, milles on sätestatud, et kui haldusmenetlust reguleerivad õigusnormid muutuvad menetluse ajal, kohaldatakse menetluse alguses kehtinud õigusnorme.

Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

- Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt määrusele. Hoonestusalad on määratud naaberkinnistutest asuvatest hoonetest enam kui 8 m kaugusele, vt. seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks ja põhijoonis.

Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme määramise, määramise ja hindamise meetodid“. Keskkonnaministri 06.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“.

- Hoonete Pärnu maantee poole kavandatavatel teepoolsetel külgedel on keskuse maa-alade kohta kehtivad müra piirväärtused ületatud. Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise ala detailplaneeringu realiseerumisel on Pärnu maantee poole kavandatavate hoonete teepoolsetel külgedel keskuse maa-alade kohta kehtivad müra päevased piirväärtused ületatud. Samuti on müra päevased piirväärtused ületatud ka Pärnu maanteega risti oleval küljel. Sellest tulenevalt tuleb ehituslike võtetega vähendada müratasemeid siseruumides ja edasisel projekteerimisel arvestada Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded“ nõudeid. Nõuded vähendamaks müratasemeid on toodud seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“.

- Koormuse vähendamiseks ühisorustikele on määratud nõuded ehitusprojekti koostamiseks, Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, vt. ptk. 4.2. Kavandatud on võimalikult palju sadevett hajutada planeeringuala haljasalale.

Eesti standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine.

- Kavandatud hoonestus ja ümbritseva linnakeskkonnaga ühendatud liikumisteed lisavad alale elavust ja kontrolli avaliku ruumi üle. Atraktiivne tänavate planeering, kõnniteed ja haljasalad suurendavad heaolutunnet, luues mulje tugevast järelevalvest, vähendades seega kuriteohirmu. Peamisteks meetmeteks on hoone sissepääsude valgustamine ning atraktiivse maatikukujunduse ja arhitektuuri rajamine. Nõuded turvalisuse tagamiseks on toodud ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“.

- Planeeritud ala jääb määruse lisa 2 kohasesse kaugkütte piirkonda. Soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil, vt. seletuskirja ptk. 3.8 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.

Planeering on kooskõlas järgmiste uuringutega:

Puittaimestiku haljastuslik hinnang

Detailplaneeringus on arvestatud puittaimede haljastuslikus hinnangus esitatud ettepanekutega, vt. seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks. Säilitatakse võimalikult palju II ja III väärtusklassi kuuluvad puud ja põõsad. V väärtusklassi kuuluvad puud on kavandatud likvideerida, kõik ohtlikud puud on ette nähtud likvideerida. Pärnu maantee äärne puude rida on ette nähtud säilitada vt. põhijoonis ja seletuskirja ptk. 3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted.

Mürahinnang

Müra hinnangust selgus, et Pärnu maantee poole kavandatavate hoonete teepoolsetel külgedel on keskuse maa-alade kohta kehtivad müra piirväärtused ületatud. Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise ala detailplaneeringu realiseerumisel on Pärnu maantee poole kavandatavate hoonete teepoolsetel külgedel keskuse maa-alade kohta kehtivad müra päevaaja piirväärtused ületatud. Samuti on müra päevaaja piirväärtused ületatud ka Pärnu maanteega risti oleval küljel. Kuna mürahinnangu põhjal esineb planeeringualal planeeritudala Pärnu maantee tänavapoolsetel hoonetel ja Pärnu maanteega risti olevatel hoone külgedel võrdlemisi kõrgeid müratasemeid on kavandatud müraleevendavad meetmed, vt. seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks. Vt. lisa 3.3.

Keskkonnaseisundi hinnang

Keskkonnaseisund hinnangus järelitati, et olulise ülenormatiivse reostuse esinemise võimalus planeeringualal on minimaalne ja ala pinnase või pinnasevee täiendava reostusuuringu teostamise vajadus detailplaneeringu koostamise staadiumis puudub. Keskkonnaseisundi hinnangu järgi ei ole tuvastatud alal objekte või tegevusi, mis välistaksid detailplaneeringus kavandatava elluviimise. Keskkonnaseisundi hinnangus toodud nõuded keskkonnamõjude leevendamiseks detailplaneeringus kavandatu realiseerimisel on toodud seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks. Vt. lisa 3.4

Hüdrogeoloogiline hinnang

Hüdrogeoloogilisest hinnangust selgus, et detailplaneeringus kavandatu realiseerimisel on veealandus lühiajaline ja ei oma selle tõttu pikemajalist mõju piirkonna hüdrogeoloogilisele režiimile. Vee pumpamine ei mõjuta naaberhoonete püsivust ning vajadus depressioonilehtri ulatuse määramiseks puudub. Ajutisel veealandusel puudub mõju kõrghaljastusele, kuna alandatav vabapindne veekiht paikneb valdavalt lubjakivis. Lasuvate purdsetete veerežiimi ei muudeta. Hüdrogeoloogilises hinnangus toodud nõudeid on arvestatud seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks. Vt. lisa 3.2.

Muudatused võrreldes lahendusettepanekuga

Planeeringu põhimõtteline lahendus on säilinud. Planeeringu koostamisel on täpsustatud kruntide moodustamist. Planeeringus on kavandatud seitse krunti: ärimaa, äri- ja tootmismaa, äri- ja elumumaa ning transpordimaa krundid.

Planeeringus on täpsustatud hoonete korruselisust. Hoone N ja M korruselisust on vähendatud kahe korruse võrra ning hoone F ja K korruselisust on vähendatud nelja korruse võrra. Hoone C korruselisust on vähendatud ühe võrra ning hoone E korruselisust 4 võrra.

Planeeringus on täpsustatud kruntide hoonestustihedust. Pärnu mnt 154 planeeritud krundi hoonestustihedus on vähenenud 3,48-lt 2,77-le.

Lahendust on muudetud Vaari tänava pikendusele kavandatud tunneli lahendusest lähtuvalt. Tunneli kavandamisel muutus maa-aluste ja maapealsete korruste arv. Maa-aluste korruste arv vähenes ühe võrra ning maapealsete korruste arv suurenes ühe võrra. TLPA 06.05.2022 nr 3-2/21/4676-3 komisjoni otsuse väljavõte:

Kui Kitseküla tänava lahenduse tõttu muutub maa-aluste ja maapealsete korruste arv siis tuleb planeeringu tehnilised näitajad kooskõlla viia Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusega nr 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused. Juhul, kui üks või mitu maa-alust korrust tuleb eelnevalt nimetatud määruse järgi lugeda maapealseteks korrusteks, siis hoonete absoluutkõrgused võivad jääda samaks, st esitatud linnaruumilist lahendust hoonete suurima lubatud kõrguse osas ei ole vaja muuta. Samuti aktsepteerib amet hoonestustiheduse suurenemist, mis kaasneb lahenduse muutmisel eelnevalt nimetatud asjaolude tõttu.

Planeeringus on täpsustatud parkimiskohtade vajadust. Parkimiskohtade arv on vähenenud 470-lt 316-le lähtuvalt normatiivsete kohtade vajaduse arvutusest vastavuses „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“.

II Joonised

- Joonis nr 1. Asukohaskeem
- Joonis nr 2. Põhijoonis
- Joonis nr 3. Tehnovõrkude koondplaan
- Joonis nr 4. Liiklusskeem
TT Lepinguskeem