

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	1
1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS (JONIS DP-1).....	1
2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	1
3 PLANEERINGUS KAVANDATU.....	1
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	1
3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	2
3.3 Kruntide ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ja maatüksuste koormusnäitajad	2
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	3
3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	3
3.5.1 Haljastus ja heakord	3
3.5.2 Jäätmekäitlus.....	4
3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	4
3.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	6
4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED (JONIS DP-3).....	6
4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	6
4.1.1 Veevarustus ja tuletõrjerveevarustus	6
4.1.2 Kanalisatsioon	7
4.1.3 Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht	8
4.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	8
4.3 Sidevarustus	9
4.4 Soojusvarustus	9
4.5 Gaasivarustus	10
5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	10
5.1 Kehtivad kitsendused.....	10
5.2 Kavandatud kitsendused	11
5.2.1 Juurdepääsuservituutide ja isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus	11
5.2.2 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	11
6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	11
6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded.....	11
6.2 Muinsuskaitsete eritingimuste nõuded ehitusprojektide koostamiseks	12
6.3 Muud nõuded ehitusprojektide koostamiseks.....	13
6.3.1 Tuleohutusnõuded	15
6.3.2 KSH aruandes määratud nõuded hoone projekteerimiseks ja ehitamiseks.....	15
6.3.3 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	16
7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE, LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE. AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE NING LÄHTEDOKUMENTIDELE	18
7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	18
7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.....	18
7.3 Vastavus Tallinna üldplaneeringule ja teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas”	18
7.4 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	19
7.5 Vastavus Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides	21

7.6	Kehtiv detailplaneering.....	21
7.7	Vastavus siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”	21
7.8	Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 03. mai 2006 määrusele nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventariseerimise kord“ ja Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“	21
7.9	Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.....	22
7.10	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18.mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus”	22
7.11	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusega nr 84 kinnitatud „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“	22
7.12	KSH aruandes toodud arvestatud soovitused	22
7.13	Vastavus Tartu mnt 17 detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustele	23
7.14	Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“	24
7.15	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.....	24
7.16	Muudatused peale arhitektuurivõistluse läbiviimist.....	24

II JOONISED

1	Asukohaskeem	DP-1
2	Põhijoonis	DP-2
3	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS (joonis DP-1)

Planeeritud maa-ala asub Kesklinnas, Gonsiori ja Pronksi tänava ning Tartu maantee vahelises kvartalis. Ala külgneb Eduard Viiralti tänava ja Tartu maanteega.

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Rikastada Tallinna siluetti maamärgilise kõrghoonega.
- Tuua linnakeskusesse juurde elanikke, töötajaid ja külastajaid.
- Tõsta avaliku ruumi kvaliteeti, sh suurendades haljastatud ala pindala.
- Kavandada piirkonda logistiliselt heasse asukohta tänapäevane äri- ja eluhoone.
- Lahendada liikluskorraldus nii, et oleks tagatud optimaalne parkimine ning turvalised liikumistingimused jalakäijatele.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Eesmärgiga leida kinnistu hoonestamiseks parim arhitektuurne ja linnaehituslik lahendus, korraldas Elon OÜ, Viis Veeringut esindajana, koostöös Tallinna Linnaplaneerimise ametiga Tartu mnt 17 kõrghoone arhitektuuri ideevõistluse. Võistlusülesandeks oli pakkuda välja multifunktsionaalne, ümbritseva avaliku ruumi kvaliteeti tõstev ning Tallinna linna panoraami täiendav nüüdisaegne kõrghoone, kus oleksid omavahel põiminud avalik funktsioon, äripinnad ja elegantsed, pealinna väärilised elamispinnad. Samavõrra oluline oli hoonet ümbritseva linnaruumi inimõõtmelise avaliku ruumi loomine ja hoonesse poolavaliku ala (nt kohvik, kunstigalerii, vaateplatvormi vms ruumi/ala) loomine. Võistlustingimused koostati koos Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga.

Konkurssi žüriisse kuulusid arhitektid Ülar Mark, Risto Parve, Siiri Valner ja Tallinna linna esindajana Jaak-Adam Looveer ning kolm tellija esindajat. Huvi konkursil osalemiseks oli äärmiselt suur ja globaalne, mis on kindlasti ka tunnustuseks Tallinnale kui usaldusväärsele ja kvaliteetset arhitektuuri hindavale linnale. Esimeses etapis esitasid 87 arhitektuurbürood üle maailma oma portfoolio konkursil osalemiseks. Žürii otsustas suurendada teise vooru pääsevate osalejate arvu ning valis teise vooru välja 8 tippbürood Eestist, Soomest, Hollandist, Prantsusmaalt, Saksamaalt, Suur-Britanniast. Žürii hindas võistluse õnnestunuks ja kõrgetasemeliseks. Hinnates eelkõige lahenduste linnaruumilist ja arhitektuurset sobivust kvartalis ja Tallinna kõrghoonete piirkonda ning pidades silmas hoone funktsionaalsust ja vastavust võistlusülesandele valis žürii konkursi võidutööks konsensuslikult Marcelo Joulia Naco / Eek & Mutso koostöös valminud töö “Lumière” mille alusel on vastuvõtmisele minev detailplaneering ka koostatud.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringus on ette nähtud muuta Tartu mnt 17 kinnistu ärimaa sihtotstarve äri- ja elamumaaks. Krundipiire ei ole ette nähtud muuta.

Planeeritud ala sisse jäävate transpordimaa sihtotstarbega Tartu maantee T1 kinnistu ja Eduard Viiralti tänav kinnistu sihtotstarvet ja piire ei ole ette nähtud muuta.

3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

- Hoonestusalad ja hoone mahuline lahendus on planeeritud lähtuvalt arhitektuurivõistluse võidutööle ning hoone arhitektuurset vormi on täpsustatud arhitektuursete tingimustega.
- Pos 1 kavandatud uue hoone kõrgem osa on kavandatud Tartu maantee – E. Viiralti tänava nurgaala keskele ning madalam osa laiemalt alumiste korruste ulatuses, et oleks tagatud aktiivne tänavafrondi hoonestus alal.
- Madalamate korruste hoonestusala ja ehitusjooned on määratud naaberkruntide olemasolevate ja planeeritud hoonete järgi ning lähtub olemasolevast ja lammutatavast hoonest.
- Hoonestusala kuju ja arhitektuursete tingimuste määramisel on arvestatud Tartu mnt 17, Tartu mnt 13 ja Tartu mnt 15 kinnistule kavandatud hoonete koosmõju insolatsiooni kestusele lähialale jäävates hoonetes asuvates eluruumides. Kuna mõju insolatsioonile on torni erinevatel kõrgustel ja hoone plastilisest vormist sh rõdude lahendusest, tulenevalt väga erinev on hoonestusala määratud laiemalt ning arhitektuuritingimuses seatud insolatsiooni nõuded tuleb projekteerimise staadiumis täpsustada ja tõestada. Detailplaneeringu lisas on esitatud insolatsiooni analüüs, mis näitab lahenduse üldist vastavust insolatsiooninõuetele.
- Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvast Tartu maantee sihilisest vaatekoridoris maapealset hoonestusala planeeritud ei ole, et uushoonestus ei varjaks vaadet vanalinnale.
- Maa-aluste korruste hoonestusala määramisel on lähtutud soovist tagada krundil 20% maaga seotud haljastuse osakaal kui ka maa-aluste parkimiskorruste optimaalsemast kasutamisest.

3.3 Kruntide ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ja maaüksuste koormusnäitajad (joonis DP-2)

Pos 1	Tartu mnt 17
Krundi suurus:	2533 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa 10-30% /elamumaa 70-90%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud ehitusalune/ hoonealune pindala:	1500 m ² (maapealne) 1955 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus:	34k osa kõrgus kuni 124 m (abs 130.00 m); Vaatesektorisse ei ole maapealset hoonemahtu kavandatud.

*Hoone suurimale lubatud ehitusalusele pindalale võib lisanduda rõdude ja terrasside alune pindala.

*Hoone suurima lubatud brutopindala sisse ei arvestata avatud rõdusid ja vahekorruste ja katusekorruse väliskliimaga terrasse.

Hoone alumised korrused ja torni osa vahekorrused on ettenähtud avalikkust teenindavate funktsioonidena, nt kunsigalerii, restoran, kohvik, kauplus, sündmusruum vms.

Ülejäänud planeeritud äriruumid võivad olla nt büroo, hotell, teenused vms. Äripindade pindala ja osakaal täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Korterite arv on arvestuslikult 135 korterit. Korterite arv täpsustub projekteerimisel. Kvartali tihedus olemasoleva hoonestuse ja planeeritud Tartu mnt 17 uushoonestuse korral on ca 3,2. Hoonestustihedus Tartu mnt 17 planeeringualal on 4,4.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala maapinna reljeef on tasane. Krundil ei ole kavandatud olemasolevat maapinda tõsta. Vertikaalplaneering täpsustub maastikuarhitektuuri lahendusega. Krundi haljastuse lahendus on võimalik astmetega kokku viia Tartu mnt 15 kinnistule planeeritud puhkealaga ning kahe krundi rekreatsioonialad liita tervikuks. Tartu mnt 15 detailplaneering (punkt 4.3) määrab Tartu mnt 15 krundile planeeritud (ja tänaseks projekteeritud) mänguväljaku kasutamiseks ka naaberhoonete elanikele. Eelnevast tulenevalt ei ole mõistlik käesolevas detailplaneeringus dubleerida mänguväljaku funktsionaalsust vaid pakkuda rekreatsioonivõimalusi teistele vanuserühmadele.

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.5.1 Haljastus ja heakord

Krundile on planeeritud 20 % maaga seotud haljastust, mis paikneb hoovis kompaktsena kahel pool planeeritud hoonet. Krundi haljastuse ja avaliku ruumi osakaal kokku on vähemalt 30%. Planeeritud haljastuslahendus toetab ja täiendab kvartali hooviala haljastuse terviklikkust. Lisaks on kavandatud haljastust krundil Tartu maantee ja E. Viiralti tänavaga külgnevale maa-aluse korruse pealsele alale. Teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ seab tingimuseks, et kvartali haljastatud pinna ja avaliku ruumi osakaal piirkonnas kokku ei langeks alla 10%.

Kvaliteetsema elukeskkonna kavandamiseks on suurendatud haljastuse ja avaliku ruumi osakaalu Tartu mnt 17 krundil ja lähipiirkonnas. Täidetud peavad olema alltoodud tingimused:

- Näha ette vähemalt 30% krundi pinnast kompaktse haljastuse ja avaliku rekreatsiooni alana, kusjuures maapinnaga ühendatud haljastuse ala pindala ei tohi olla väiksem kui 20% krundi pindalast. Haljasala sees olevad pargiteed ja rekreatsioonialad lähevad maaga seotud haljastuse pindala arvestusel arvesse.
- Rekreatsiooni aladel kasutada maksimaalselt looduspõhisteid lahendusi (vt Kliimanetraalne linn).
- Projekteerimisel kaaluda erinevate kaasaegsete haljastuslahenduste kasutamist hoone fassaadidel ja katusel.
- Haljastuse puhul eelistada looduslikke, kohalikust taimmaterjalist lahendusi, kavandada mitmerindelise ja paljuliigilise haljastuse. Planeerida haljastuse gruppe kus on nii puid, põõsaid kui ka rohhtaimi.

Planeeringus on kavandatud:

- Krundi avaliku ruumi ja haljastuse lahendus tuleb projekteerida tervikliku maastikuarhitektuurse projektiga ning on ette nähtud lahendada mitmekesise ja elurikka lahendusena.

- Detailplaneering kavandab hoonet ümbritseva avaliku ruumi kaasajastamise, milleks on planeeritud E. Viiralti tänava rekonstrueerimise ja täiendava haljastamise, sh puistee pikendamise Tartu maantee ning Tartu maantee hoone esise ala katete ja haljastuse lahendamise.
- Ei ole ette nähtud likvideerida ühtegi puud. Naaberkinnistu puudele ja planeeritavatele puudele on tagatud juurtele ja võradele nõuetekohane kasvuruum.

3.5.2 Jäätmekäitlus

Olmejäätmete kogumiskoht on kavandatud hoone 1. korruse tasapinda ja võimaliku ruumi asukoht on tähistatud põhijoonisel. Alternatiivse lahendusena on lubatud olmejäätmete kogumiskoht kavandada krundil maa-aluste konteineritena sissesõidutee lähedal. Olmejäätmete kogumiskoha täpne asukohta ja lahendus määratakse ehitusprojektis arvestades Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 16 nõudeid.

Jäätmekava esitada ehitusprojektis. Olmejäätmete kogumine lahendada sõltuvalt hoone kasutusotstarvete jaotusest Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõudeid arvestades.

3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Detailplaneering kavandab E. Viiralti tänavale uue terviklahenduse, laiendab jalakäijate ala, lisab haljastust, muudab parkimislahendust ning muudab tänava liikluskorralduse autoliiklusele tupikuks. Teenindus ja päästeautodele on tagatud läbipääs. Tänaval on ette nähtud ka peatumiskohad taksodele ja kooli teenindavatele sõidukitele.

Tartu maanteel ja E. Viiralti tänaval inimeste mugavamaks liiklemiseks on planeeringus tehtud ettepanek kavandada planeeritud hoonetele kõrgematele korrustele (alates 7.korrusest) tänava poole Tartu mnt 17 kinnistu piiridesse jäävaid ehitusjoonest üleulatuvaid hooneosi mille all on avalikusele avatud kõnnitee. Planeeritud krundisisene avalikusele avatud kõnnitee koos transpordimaal oleva kõnniteega moodustab ca 6 meetri laiuse kergliikluse ala planeeritud hoone ja sõidutee vahel.

Jalakäijate juurdepääs on kavandatud planeeritud hoonesse nii Tartu maanteelt kui ka E. Viiralti tänavalt. Eraldi sissepääsud tänavalt on ettenähtud tänavatasandi teeninduspindadele. Autode juurdepääs planeeritud hoone parkimiskorrustele on kavandatud E. Viiralti tänavalt kuna Tartu maantee on selles lõigus jalakäijate eelistusega ala. Maa-alusesse parklasse pääs on planeeritud hoonesse panduse või autoliftidega. Lahendus täpsustatakse projekteerimise staadiumis ning vastavalt täpsustatakse ka E. Viiralti tänava lahendust tagades piisava ja linnaruumiliselt sobiva lahenduse.

Planeeringus on kavandatud parkimiskohad kuni kolmel maa-alusel korrusel (-1-3k). Täpne parkimislahendus selgub projekteerimise staadiumis hoone lahenduse täpsustumisel siis kehtiva parkimisnormatiivist lähtuvalt.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus vastavalt Tallinna parkimiskohtade arvu normid	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus kavandatud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud äiruumidega korterelamu	Eluruumid 1 koht korteri kohta, äripinnad 1/200	Ca 135 korterit x 1 + Äripinnad ca 1550/200	Ca 143

Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt Tallinna parkimiskohtade arvu normid Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus number 84. Planeeritud ala asub südalinna. Tallinna parkimiskohtade arvu normid järgi rakendatakse parkimisnormatiivi linnakeskuse alal suurima lubatud väärtusena mida ei tohi ületada.

Liikluslahendus on koostatud vastavalt EVS 843:2016 standardile „Linnatänavad”. Kortrite arv ning parkimiskohtade täpne arv täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt kehtivatele normidele, normijärgne parkimiskohtade vajadus peab olema tagatud.

Planeeritud hoonesse on kavandatud ka jalgrataste hoiuruumid. Orienteeruv jalgrataste kohtade arv on planeeringualal kokku 151 rattakohta (ca 135 korterit x 1 + ca 1550 m² äripinda/100). Täpsed jalgrataste parkimiskohad määratakse ehitusprojekti kus peab olema tagatud, et jalgrataste parkimiskohad on kavandatud vastavalt kehtivale Tallinna Rattastrateegiale hoone mahus, kergesti ja mugavalt juurdepääsetavatena.

Tingimused ehitusprojektide koostamiseks:

- Planeeritud hoonetele ette näha ehitusseadustiku § 65¹ alusel elektriauto laadimistaristu.
- Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama EVS 843: 2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Pandus kavandada hoone mahus ning see ei tohi ulatuda tänavamaale.
- Parkimise kavandamisel lähtuda planeeringu koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest.
- Jalgrataste parkimislahendus ja parkimiskohtade arv (planeeringus 151 kohta) määrata vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028 põhimõtetele. Jalgrattahoidikuid ei ole lubatud kavandada kergliiklusteede vabasse liikumisruumi. Töötajate ja elanike rattaparkimiskohad projekteerida igapäevaselt mugavalt kasutatavana hoonesse. Küllastajate rattaparklad, mis peavad olema raamist kinnitamisega rattahoidjad, kavandada sissepääsude lähedale soovitatavalt osaliselt katuse alla. Maa-alusele korrusele ratta hoiuruumide kavandamisel tuleb tagada rattaliikluseks sobiva kaldega pandused ja/või autoliiklusest sõltumatu juurdepääs, mis oleks mugav ja ohutu kõikides vanustes inimestele.

3.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Detailplaneering kavandab hoonet ümbritseva avaliku ruumi kaasajastamise, milleks on planeeritud E. Viiralti tänava rekonstrueerimise ja täiendava haljastamise, sh puiestee pikendamise Tartu maantee ning Tartu maantee hoone esise ala katete ja haljastuse lahendamise.

Detailplaneering kavandab E. Viiralti tänavale uue terviklahenduse, laiendab jalakäijate ala, lisab haljastust, muudab parkimislahendust ning muudab tänava liikluskorralduse autoliiklusele tupikuks.

Detailplaneering pakub välja Tartu maantee tervikliku rekonstrueerimise kontseptsiooni ning rakendab seda krundiga külgnevas lõigus, lisades haljastust ja istumiskohti, et muuta tänavaruum atraktiivsemaks.

4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED (joonis DP-3)

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

4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 21.12.2018 tehnilistele tingimustele nr PR1880070-1.

4.1.1 Veevarustus ja tuletõrjevvevarustus

Planeeritud veevarustus

Ühisveevõrgus on tagatud vabasurve normaalolukorras 380 kPa.

Planeeritud hoone veevarustuse allikaks on Ø 280 mm E. Viiralti tänava ja Tartu maanteel asuv ühisveetorustik. Kinnistule on kavandatud dubleeritud 2xØ 250 mm veeühendus magistraalveetorustikust.

Kinnistu liitumispunkt ühisveevõrguga paikneb kuni 1m kinnistu piirist väljapool, tänava maa-alal.

Kasutusest väljajäävad veeühendused on ette nähtud likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Planeeritud kinnistute tarbevee vooluhulk on:

- Majandus-joogi vesi 7 l/s
- Ehitisesisene tuletõrjevvesi: 75 l/s

Tulekustutusvee tagamiseks on vajalik ühendada Viiralti ja Pronksi tänava ristmikul Viiralti tn Ø 280 veetoru Pronksi tänava Ø 500 mm veetoriga.

Planeeritud on likvideerida alates E. Viiralti tn lõpust kuni Gonsiori tänava rekonstrueerimisel rajatava sõlmeni ühendades selle E. Viiralti tänava lõpus Pronksi tänava Ø 500 mm veetoruga. Ühendus-sõlm on ette nähtud teha kolme sulgarmatuuriga, mis paigaldatakse kaevu.

Tuletõrjerveevarustus

Välisulekustutusvee vajadus on 40 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse olemasolevatest tuletõrjehüdranditest Tartu maanteel ja Viiralti tänaval.

4.1.2 Kanalisatsioon

Planeeritud kanalisatsioon

Tallinna kesklinna kanalisatsioonisüsteem on tulevikus ette nähtud ümber ehitada lahkvooleks.

Sademevee lahenduse koostamisel aluseks on võetud järgmised tööd:

- Skepast&Puhkim OÜ kesklinna lahkvooleks viimise skeem;
- Reidi tee projekt K-Projekt ASi töö nr 15150 ja Novarc Group ASi töö nr 1259.

Planeeritud ala reovee eelvool on Ø 1400 mm ühisvoolse ühiskanalisatsiooni kollektor Tartu mnt ning sademevee eelvooluks on varem projekteeritud Reidi tee DN1400 kollektor (Reidi tee projekt).

Tartu mnt 17 kinnistule on planeeritud Ø 160 mm reoveekanaliseerimise ühendus E. Viiralti tn Ø 315 mm kanalisatsioonitorustikuga, liitumispunkt paikneb kuni 1m kinnistu piirist väljapool, tänava maa-alal. Olemasolev liitumispunkt on planeeritud likvideerida.

Planeeritud kinnistu reovee kanalisatsiooni arvutusaravool on $Q = 7$ l/s.

Tartu mnt 17 kinnistule on planeeritud Ø 110/200 mm sademevee kanalisatsiooni ühendus E. Viiralti tänavale planeeritud Ø 315 mm sademeveetorustikuga, mis juhib sademevee perspektiivsesse Tartu mnt De573 sademeveekollektorisse, kust see edasi jõuab DN1400 sademeveekollektorisse Reidi teel (vt. joonis VK-1.3 Perspektiivne sademevee kanalisatsiooni skeem). Liitumispunkt paikneb kuni 1m kinnistu piirist väljapool, tänava maa-alal.

Sademeveekanaliseerimise on lubatud sademevett juhtida maksimaalselt 10 l/s.

Planeeringu ala sademevee kanalisatsiooni arvutusaravool on 22,7 l/s.

Planeeritavalt üldkasutatavalt kergliiklusalalt sademevee ärajuhtimiseks on ette nähtud kasutada E. Viiralti tänavale planeeritud sademeveetorustikku. Ehitusprojektis kaaluda uute restkaevude rajamise vajadust ja olemasolevate restkaevude ühendamist E. Viiralti tänavale planeeritavasse sademeveetorustikku.

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

Kuna planeeritud krundile lisandub oluliselt rohkem maaga seotud haljasala kui seda käesoleval ajal krundil on (krundi asub hoone ja ülejäänud ala on asfalteeritud), siis tekib võimalus

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

Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud tuleb likvideerida ja torude otsad sulgeda kaevudes.

4.1.3 Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

Veevarustus

PE plastoru Ø 250 mm PN10 15 m

Viiralt ja Pronksi tänava torude ümberühendamine

Veevarustus

PE plasttoru Ø 50mm PN10 11 m

PE plasttoru Ø 250mm PN10 8 m

Reovee kanalisatsioon

PE või PVC reovee kanalisatsioonitorud Ø160 mm SN8 13 m

Sademevee kanalisatsioon

Sademevee kanalisatsiooni kollektor DN1400-DN1600 mm
(Reidi tee projekti maht) 1224 m

Sademevee pumpla koos väljalaskudega (Reidi tee projekti maht)

Keraamiline või betoonist sademeveetorustik DN1400
(Pronksi, Jõe tn sademeveetorustikud) 508 m

PP või PE sademeveetoru Ø315 mm
(E.Viiralt tn ja Pronksi tn) 165 m

PP või PE sademeveetoru Ø200 mm 11 m

4.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Kinnistu elektrivarustuse lahenduse alus on Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni 11.12.2015 tehnilised tingimused nr 236394.

Planeeritud hoone elektrivarustus on ette nähtud uue hoonesisese trafoalajaama baasil (kuivtrafod 10/6/0.4kV kuni 2x1000kVA).

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritud alajaama toiteks ette nähtud teha sisselõige 6kV kaablitesse nr 14905 ja nr 14906 ning pikendada kaabelliin alajaama keskpinge seadmesse tagades elektrivarustuse kahekiire skeemil. Tarbija liitumine on ette nähtud keskpingel, objekti arvutuslik elektri koormus on 1200kW.

Tartu mnt 17 hoones paiknevad jaotuskilbid nr 19574JK ja nr 25342JK ning kolm liitumispunkti peakaitsetega 3x63A, 3x250A ja 3x160A likvideeritakse. Madalpinge kaabelliinid nr 5978 ja nr 5979 on ette nähtud likvideerida.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetse hoone elektrivarustuse ehitusprojekt koostatakse (ka alajaama projekteerimine) võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning arvestades objekti arhitektuuriga.

Tänavavalgustus

Tartu maanteel säilitatakse olemasolev tänavavalgustus. E. Viiralti tänaval kogu tänava ulatuses on ette nähtud olemasolevate tänavavalgustuse postide demonteerimine ja uus tänavalõigu valgustus uute LED-lampidega välisvalgustitega. E. Viiralti tänavlõigul valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Uue tänavavalgustuse ühenduskoht linnavõrguga paikneb E. Viiralti tn 3/5 maja ees.

4.3 Sidevarustus

Hoone sidevarustuse lahenduse aluseks on Eesti Telekom Aktsiaseltsi (praegune Telia Eesti AS) 14.12.2015 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 25676212.

Planeeritud objekti sidevarustus on ette nähtud lähtuvana olemasolevast Tartu maantee ääres paiknevast sidekanalisatsioonist, olemasoleva 2-avalise sisendi baasil. Hoones asuv sidejaotla STCE10 on ette nähtud demonteerida.

Normide kohane sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min 1.0 m, väljaspool sõiduteed 0.7 m maapinnast.

Sidekaablite kogus määratakse ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti. Sidevarustuse ehitusprojekt koostatakse võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.4 Soojusvarustus

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ kohasesse kaugkütte piirkonda.

Soojusvarustuse lahenduse alus on AS Utilitas Tallinn 21.06.2023 tehnilised tingimused nr 23TT-08225.

Kinnistu pos 1 planeeritud ühendus kaugküttevõrguga on detailplaneeringus kajastatud vastavalt varem projekteeritud soojustorustikult, tööprojekti nr 21112 koostatud HeatConsult OÜ poolt milledle on väljastatud ehitusluba nr 2312271/08948.

4.5 Gaasivarustus

Gaasitorustike ehitamise ehitusprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud tellija avalduse ja temaga eelnevalt sõlmitava lepingu alusel.

Planeeritud hoones on maagaasi kasutamine lubatud vaid tehnoloogilisteks vajadusteks.

Kui planeeritud alale ehitatakse gaastorustik, siis planeeritav gaasitorustik näha ette ehitada maaalusena.

Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojektis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja tegelikult rajatavatele mahtudele.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

- Planeeritud ala asub AKTSIASELTSi TALLINNA VESI Järvevana tee 3 asuva veepuhastusjaama ohualas.
- Osa Tartu mnt 17 kinnistust paikneb Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määruse nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus” kohases „Tallinna vanalinna muinsuskaitse põhimäärus“ kaitsevööndiga liituvast Tartu maantee sihilises vaatekoridoris.
- Osa E. Viiralti tänavast ja Tartu mnt 17 kinnistust paikneb kultuurimälestise nr 27043, elamugrupi Viiralti 3-9/Gonsiori 14 tänavapoolsed fassaadid kaitsevööndis;
- Osa Tartu mnt T10 kinnistust, E. Viiralti tänavast ja Tartu mnt 17 kinnistust paikneb kultuurimälestise nr 22252, Tallinn Jaani seegi kirik kaitsevööndis.
- Osa Tartu mnt T10 kinnistust, E. Viiralti tänavast ja Tartu mnt 17 kinnistust paikneb kultuuriministri 30. augusti 1996 määrusega nr 10 „Kultuurimälestiseks tunnistamine” arheoloogiamälestiseks tunnistatud 13.–16. sajandist pärit asulakoha (mälestise registri nr 2594) kaitsevööndis.
- Tartu maantee T10 kinnistule jäävad planeeritud ala ulatuses järgmised kinnistusraamatusse sisse kantud isikliku kasutusõigusega koormatud alad:
 - Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektripaigaldiste (õhukaabelliin) ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks;
 - Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Isiklik kasutusõigus ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks;
 - Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat Tallinna Linnatranspordi Aktsiaselts (registrikood 10312960) kasuks. Isiklik kasutusõigus tehnorajatiste (trammi rööbastee, trammi kontaktliin ja kontaktvõrk, toitekaabel ja kinnitustross, elektri- ja sidekaabel) majandamiseks;

Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tasuline isiklik kasutusõigus maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.

- Planeeritud alale jäävad olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid:
Tartu mnt 17 kinnistul - tehnovõrgust mõlemale poole: gaasitorustikul 1 m välimisest mõõtmest, soojustorustikul 2 m isolatsiooni välispinnast, sidekanalisatsioonil 1 m teljest, elektri kaablitel 1 m äärmistest kaablitest, kanalisatsioonitorustikel 2 m teljest, kuni 1 kV pingega liinidel 2 m;
E. Viiralti tänava kinnistul - tehnovõrgust mõlemale poole: gaasitorustikul 1 m välimisest mõõtmest, elektri kaablitel 1 m äärmistest kaablitest, vee- ja kanalisatsioonitorustikel 2 m teljest;
Tartu maantee T10 kinnistul - tehnovõrgust mõlemale poole: gaasitorustikul 1 m välimisest mõõtmest, sidekanalisatsioonil 1 m teljest, elektri kaablitel 1 m äärmistest kaablitest, veetorustikel 2 m teljest, kuni 1 kV pingega liinidel 2 m;

5.2 Kavandatud kitsendused

5.2.1 Juurdepääsuservituutide ja isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus

- Planeeringus on määratud servituudi vajadus juurdepääsuks planeeritud alajaamale läbi Tartu mnt 17 kinnistu. Servituut on vaja seada alajaama omaniku kasuks.

5.2.2 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

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

SV: planeeritud soojustorustik, isolatsiooni välispinnast 2 m mõlemale poole.

SV: planeeritud hoonesisene alajaam, suurusega ~65 m².

SV: planeeritud keskpinge kaablid, äärmistest kaablitest 1 m mõlemale poole.

SV: olemasolev gaasitorustik, välimisest mõõtmest 1 m mõlemale poole.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA E HITAMISEKS

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Projekteerimisel võetakse aluseks arhitektuurivõistluse võidutöö lahendus (vt illustratsioonid), mida projekteerimisel täpsustakse lähtuvalt detailplaneeringu lahendusest ja alljärgnevatest tingimustest, säilitades üldjoontes võidutöö keskkonnasõbraliku arhitektuuri-idee, vormi ja elemendid:

- Torniosa arhitektuuri üldlahendus tuleb säilitada, kuid torni iseloomustavat plastilist arhitektuurivormi tuleb veelgi rõhutada, muuta see sarnasemaks võistlustöö algse kontseptsiooniga – kaks põhimahult kumerat üksteise peal asetsevat mahtu, mille vahel paikneb

vahekorros/korruksed. Tornimahud asetsevad omakorda tänavatasandiga seotud mahul, nn poodiumil.

- Torni mõlema osa (ülemise ja alumise mahu) fassaadide, topelfassaadide, rõdude vms hoone vormi kujundavate elementidega peab tagama tornile plastilise, kumerate vormide ja heade proportsioonidega fassaadi, mis mõjub elegantselt nii lähi- kui kaugvaates.
- Säilitada tuleb võistlusprojektis kavandatud arhitektuurilt selgelt eristuv ja torni horisontaalselt kaheks jaotav vahekorros/vahekorruksed, nn roheline ring, mis on avalikult ligipääsetava (võib olla tasulise ja ajalise piiranguga) vaateplatvormiga. Siin võib olla ka teisi funktsioone ja ruume.
- Hoone tänavatasandiga seotud arhitektuurimaht peab looma sidusa tänavaruumi ning olema avalikkusele suunatud ja kutsuva arhitektuurilahendusega.
- Esimeste korruksed mahu või maastikuarhitektuuri lahenduses tuleb leida lahendus lammutatava hoone telliste kasutamiseks ja eksponeerimiseks.
- Hoone arhitektuurilahendus ja materjalivalik peab olema esinduslik, sh torniosa materjalivalikul tuleb arvestada, et tegemist on kogu linna jaoks tugeva maamärgiga, kuid mis peab samal ajal sobituma olemasolevate ja kavandatavate kõrghoonetega.

Piirded: tänaväärsed piirded puuduvad. Hoovipoolsete piirete vajadus, tüüp ning täpsem kujundus määrata ehitusprojektis. Piirete kõrgus ei tohi ületada 1,50 m.

6.2 Muinsuskaitsete eritingimuste nõuded ehitusprojektide koostamiseks

- Olemasolev hoone tuleb säilitada kuni uue hoone ehitusloa väljastamiseni.
- Vaatekoridori alale tohib rajada kuni kuue korruse kõrguse hoone. Väljaspoole vaatekoridori võib rajada kuni kolmekümne kaheksa korruse kõrguse hoone.
Kommentaar: vaatesektorisse ei ole enam maapealset hoonestust kavandatud.
- Uue hoone ehitusprojekti koostamiseks tuleb viia läbi arhitektuurivõistlus parima lahenduse saavutamiseks.
Kommentaar: täidetud ja arhitektuurivõistlus läbi viidud.
- Kuivõrd suurem osa Tartu mnt 17 kinnistust asub arheoloogiamälestise (reg. nr. 2594 - asulakoht, 13. - 16. sajand) ala kaitsevööndis, siis tuleb teha arheoloogilised uuringud. Maapind, mis asub Jaani seegi alal või läheduses on siin seni uurimata ja võib sisaldada olulist informatsiooni. Lisaks paiknes siin (või läheduses) ka varastel sajanditel maanteede hargnemiskoht.
- Praeguse Tartu mnt 17 hoone lammutamise korral tuleb koostada arhitektuuriajalooline õiend vastavalt kehtivale korrale.
- Et tagada lähialal asuvate ehitismälestiste seisukord, tuleb 3 maa-aluse korruse ehitamisel ehitussüvendi rajamisel veeküllastunud kohevas liivas süvendi seinad sulundseinaga toetada ning järgida hüdrogeoloogia eksperthinnangus toodud soovitusi mis on seletuskirja punktis 6.3 nõuetena ehitusprojekti koostamiseks.
- Keelatud on ehitusmeetodid, mis võivad kahjustada naabruses asuvaid ehitismälestisi.
- Kui mõne lähipiirkonnas paikneva hoone seina tekib süvendi kaevamisel ja vundamendi rajamise ajal hoone vajumise tõttu pragu, tuleb viivitamatult hinnata vajumi suurust. Tekkinud kahjustuse hüvitamine on ehitaja kohustus.

6.3 Muud nõuded ehitusprojektide koostamiseks

- Ehitusprojekti koostamisel võtta aluseks arhitektuurivõistluse võidutöö lahendus. Kui huvitatud isik loobub võidutöö elluviimisest, tuleb korraldada Tallinna linnaga koostöös uus avalik arhitektuurivõistlus.
- Määratud on ehitusjooned Tartu mnt ja E. Viiralti tänava naaberkinnistutel asuvate ja planeeritud hoonete tänavafassaadide pikendusele, millest tänava pool ei tohi hoone madalam hooneosa asuda. Ehitusjoontest etteulatuvad hooneosad on lubatud kõrgematel korrustel (alates 7. korrusest).
- Kõvakattelised alad Tartu maanteel hoonega külgnevas osas ning E. Viiralti tänaval kogu tänavaruumi ulatuses sillutada. Projekteerida kvaliteetne aktiivsele linnasüdamele iseloomulik tänavaruum, kus on tänavahaljastus, jalgrattaparklad, pingid, prügiurnid jm. Tartu maantee kõnnitee projekteerida pidevana ja ilma äärekivideta. Tänavaprojekt ja hooneprojekt peavad moodustama terviku.
- Kavandada rattaparkimiskohad tänavatasandile või mugavalt ligipääsetavana, mis tagaks jalgrataste igapäevase kasutuse ja eelistuse võrreldes autodega. Ratta parkimiskohtade arv projekteerida lähtudes Tallinna rattastrateegiast. Arvestades asukohta linnasüdames ja kasutajate suurt arvu on vajalik kavandada ka esmased rattahoolduse vahendid ja ruum kastiratastele ja lapsevankritele. Projekteerimisel lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegiast 2018 – 2028.
- Ehitusloa taotluse koosseisus peab olema insolatsiooni kestuse muutumise analüüs hoonesse projekteeritud eluruumide ja lähialale jäävate eluruumide kohta.
- Teede ja parklate projekteerimisel tuleb arvestada kehtiva standardiga.
- Suuremate klaaspindade kavandamisel näha ette meetmed, et vältida lindude kokkupõrkeid hoonetega.
- Vundamendikaevisesse põhjavee juurdevoolu minimeerimiseks kasutada metallmoodulitest sulundseina. Vee juurdevoolu tõkestusefektiivsuseks saavutada vähemalt 80-90 %.
- Ehitussüvendi rajamisel kasutada vettpidavat sulundseina. Võtta ümbritsevad hooned geotehnilise kontrolli alla enne ehitamise algust. Hoonete tehniline seisund tuleb dokumenteerida ja konstruktsioonidesse paigaldada reeperid. Reeperite deformatsioone tuleb mõõta kaks korda kuus.
- Keelatud on ehitusmeetodid, mis võivad kahjustada naabruses asuvaid ehitismälestisi. Ehitamisel ei tohi kasutada rammvau.
- Ehitusprojekti koostamisel tuleb ala ehitusgeoloogilisi tingimusi täpsustada vastava uuringuga ning ehitusprojekti raames projekteerida tingimustesse sobilikud sulundseinad, et oleks tagatud naaberhoonete stabiilsus. Täpsem veealanduse, süvendist välja pumbatava vee koguse prognoos ja depressioonilehtri kuju arvutus koostada süvendi rajamise ja toetamise projekti valmimisel. Hoone esimese korruse perimeeter kavandada aktiivse ja hoonet ümbritsevasse avalikku jalakäijate ruumi avanevate eraldi sissepääsudega teenindusasutuste tarbeks.
- Planeeritud hoones rakendada turvameetmeid (videovalve, turvateenus, vms).
- Tehnoseadmetest tuleneva müra tasemed ei tohi ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud normtasemeid.
- Müraekraane kasutada nii, et need müra taset ei võimendaks.
- Et müra tase siseruumides ei ületaks SoM määruses nr 42 § 6 kehtestatud liikluse müra normtasemeid, tuleb muuhulgas rakendada müravastaseid meetmeid vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ toodule.

- Hoonete projekteerimisel juhendada Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Arvestada radooniohuga ning kasutada kompleks lahendust so vundamenti tuulutussüsteeme ning radoonikilet. Vundamenti läbivad kommunikatsioonid hoolikalt hermetiseerida, lisaks hea ventilatsioon. Selliselt on võimalik tagada ohutu radoonitase hoones. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
- Olmejäätmed koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Pos 1 jäätmete (liigiti) kogumise koht kavandada planeeritud hoonesse. Jäätmeheidla asukoht hoones täpsustada ehitusprojektis.
- Ehituse ajal jäätmeteket võimalusel vältida ja vähendada, võimalikud ehitusjäätmed taaskasutada.
- Reostuskollete ilmnemisel tuleb need puhastada selleks ettenähtud korras, sellest enne asjaomaseid instantse teavitades.
- Hoone tippu tuleb paigaldada lennuohutustuled.
- Lennuohutustule parameetrid – punane, pidevalt põlev, ööpäevaringselt sisse lülitatud, minimaalne heledus 2000cd/m² (Medium Intensity C, vt lisa).
- Ehitustegevuse alustamisel kooskõlastada Transpordiametiga üle 45 meetri kõrguse ehitustehnika kõrgus ja valgustustingimused.
- Peale hoone täiskõrguse saavutamist tuleb teostada selle asukoha koordinaatide ja kõrguse ülemõõtmine, mille tulemused edastada Transpordiametile.
- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus ei ole lubatud tõsta naaberkiinnistute suhtes või tuleb ette näha tugimüürid.
- Vertikaalplaneerimisega ei tohi sademevett naaberkiinnistutele suunata.
- Vertikaalplaneerimisega juhtida sademevesi hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademeveekanalisatsiooni. Võimalusel võtta sademevesi kasutusele kastmisveena.
- Kõvakattega krundiosal koguda sademevesi restkaevudesse.
- Huvitatud isik ehitab oma vahenditest välja kõik detailplaneeringu alasse jäävad avalikult kasutatavad teerajatised koos välisvalgustuse ja haljastusega ning sõlmib selleks linnaga TT-lepingu. Peale avalikus kasutuses teerajatiste kasutuselevõttu, esitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile ehitusregistri väljatrükk kandega „kasutusel“ ning digitaalne teostusjoonis ja anda linnamaale väljaehitatud rajatised üleandmise aktiga tasuta linnale üle.
- Tänavamaale rajatava kõrghaljastuse lahendus kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti hooldusosakonnaga.
- Olemasoleva hoone lammutusprojekt ning uue äri- ja eluhoone ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.
- Projekteerimistingimused ja ehitusprojekt kooskõlastada Transpordiametiga. Kui kahe aasta jooksul ei ole alustatud ehitiste projekteerimist tuleb taotleda uus kooskõlastus.
- 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 tähtjaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.
- Arvestada Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrust nr 18 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“.
- Ehitusaegsed müratasemed ei tohi ületada KeMmäärus nr 711-lis 1 kehtestatud normtasemeid.

- Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- Elamute siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.

6.3.1 Tuleohutusnõuded

- Pos 1 projekteeritav hoone peab vastama kõrghoonete standardi nõuetele EVS 812-8 või kahe hooneosa (34k ja 6k) vahele ette näha nõuetekohane tulemüür.
- Kui trassi valdaja poolt ei kindlustata vajaminevat tuletõrjevee vooluhulka, siis tuleb kavandada tuletõrjeveemahuti.
- Projekteerimisel arvestada Eesti Standardit EVS 812-8:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 8: „Kõrghoonete tuleohutus“ ja siseministri määrust nr 29, 21.11.2018 „Siseministri 30. märtsi 2017. aasta määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ muutmise.
- Päästetööde tegemiseks tagada päästemeeskonnale piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega.
- Tule leviku takistamiseks projekteerida kõrghoone tulepüsivusklassile TP-1 vastav.

6.3.2 KSH aruandes määratud nõuded hoone projekteerimiseks ja ehitamiseks.

- Ehitusel tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele. Keelatud on rammvaiade kasutamine hoone vundeerimisel.
- Kõik ümbritsevad hooned tuleb võtta geotehnilise kontrolli alla juba enne ehituse algust ja vähemalt kuni maa-aluste korruste ja vundamendikonstruktsioonide väljaehitamiseni.
- Ehitussüvendi rajamisel veeküllastunud kohevas liivas tuleb süvendi seinad sulundseinaga toetada.
- Hoone arhitektuurses lahenduses on vaja vältida suuri peegeldavaid või läbipaistvaid vertikaalseid klaaspindu. Mustrite puhul tuleks arvestada, et elementide vahed ei tohiks olla suuremad kui 10 cm. Kui arhitektuurselt on mustrite kasutamine sobimatu võib mustrid tekitada kasutades UV värve (inimsilmale nähtamatud, kuid lindude poolt nähtavad värvid).
- Kõik kommunikatsioonide läbiviigid vundamendist tuleb hoolikalt hermetiseerida ning tagada nõuetele vastav ventilatsioon.
- Hoone rajamisel tuleb järgida energiasäästupõhimõtet, kasutades hoone rajamisel kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada väiksemat soojavajadust ja seega ka energiatarbimist.
- Enne mistahes ehitusega seotud pinnase- või kaevetöid kinnistul läbi viia arheoloogilised eeluuringud kultuurikihile olemasolu ja laadi selgitamiseks.
- Tolmuemissioone ehitustöödel vältida materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, vajadusel lenduva materjali niisutamisega, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning ehitusmaterjalide laadimisest hoidumisega tugeva tuule ajal.

- Hoone projekteerimisel ja ehitamisel rakendada Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitiste Heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ning tagada siseruumides sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ § 6 (1) punktides 2, 6 ja 8 sätestatud müratasemete mitte ületamine.
- Hoone projekteerimisel esitada ja tagada loomuliku valgustuse ja insolatsioonitingimused nii planeeritava hoone eluruumides kui naaberhoonetes olevatele eluruumidele vastavalt kehtivale normile.
- Ehitusprojekti koostamisel tuleb ala ehitusgeoloogilisi tingimusi täpsustada vastava uuringuga ning ehitusprojekti raames projekteerida tingimustesse sobilikud sulundseinad. Täpsem veealanduse, süvendist välja pumbatava vee koguse prognoos ja depressioonilehtri kuju arvutus koostada süvendi rajamise ja toestamise projekti valmimisel.
- Valingvihmade aegse sademeveekoormuse leevendamiseks on soovitatav ühtlustusmahuti(te) või immutusplakkidega kombineeritud ühtlustusmahuti rajamine.

6.3.3 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada Kesklinna idaosa ühisvoolse kanalisatsiooni valgala lahkvoolseks muutmise skeemi-uurimistöe lahendusega.
- Kinnistute vee- ja kanalisatsiooniühenduste asukohad täpsustada ehitusprojekti.
- Ühiskasutusse või võõrastele kinnistutele rajatavate või jäävate vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamiseks ja/või hooldamiseks seada servituudid.
- Näha ette parkimiskorruste põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimisele.
- Kõik olemasolevad kasutusest välja jäävad vee- ja kanalisatsiooniühendused tuleb likvideerida.
- Järgmises projekteerimise etapis täpsustada olemasolevate veeühenduse läbimõõt ja rekonstrueerimise vajadus.
- Enne järgnevat projektistaadiumeid taotleda AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Sademevee koormuste vähendamiseks tuleb kasutada kogumistorusid või ühtlustusmahuteid. Kinnistuses sademevee torustiku dimensioneerimisel arvestada vihmahoo kestusega vähemalt 20 minutit.
- Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel arvestada väljakujunenud olukorda.
- Ehitusprojekti täpsustada kinnistuses sademevee ärajuhtimise lahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise ja ühtlustamise lahendus.
- Tulekustutusvee tagamiseks ühendada Viiralti ja Pronksi tänava ristmikul Viiralti tn Ø 280 veetoru Pronksi tänava Ø 500 mm veetoriga.
- Ehitusprojekti ajutise lahenduse koostamisel arvestada Kesklinna idaosa ühisvoolse kanalisatsiooni valgala lahkvoolseks muutmise skeemi-uurimistöe lahendusega.

Elektrivarustus:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- Hoonesisese alajaama seadmete ruumid peavad vastama ELV nõuetele P387 (Nõuded alajaamaruumile ehitises, ver. 1) ja need tuleb üle anda Elektrilevi OÜ-le tasuta kasutamise/teenindamise õigusega. Alajaama trafo- ja jaotlaruumide uksed peavad avanema tänavale/parkla korrusele ning alajaama ruumide kohal ei tohi paikneda eluruume.
- Uue alajaama hoone ehituslikud kulud kannab Tellija.
- Vastavalt tehnilistele tingimustele Elektrilevi OÜ elektripaigaldise rajamise võimaldamiseks tuleb esitada liitumistaotlus ja sõlmida kinnistu valdajal/õigustatud isikul liitumisleping. Pärast liitumislepingu sõlmimist ning liitumistasu tasumist ehitab Elektrilevi OÜ uue alajaama ja ehitab uued kaabelliinid liitumislepingu alusel.
- Alajaama tööjooniste koostamisel tuleb näha ette 6kV jaotla ruum, 0.4kV jaotla ruum ning traforuumid igale trafole (max. 1600kVA).
- Sisseehitatud alajaama tööjooniste koostamisel tuleb arvestada ELV normdokumendiga P387,
- Alajaama ruumide kohal asuval korrusel ei tohi paikneda eluruume.
- Elektrilevi OÜ elektripaigaldise rajamise võimaldamiseks tuleb valdajal/õigustatud isikul sõlmida alajaama ruumide kasutamist võimaldav notariaalne leping. Alajaamale ja traforuumidele tuleb tagada võrguvaldaja ööpäevaringne juurdepääs.

Tänavavalgustus:

- Hoone ehitusprojekti täpsustada tänavavalgustuse lahendus vastavalt projekteeritava hoone arhitektuurile.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.

Sidevarustus:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tööde jätkamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS täiendavad tehnilised tingimused.
- Rajatavale hoonele näha ette individuaalne sidekanalisatsioonisisestused planeeritud hooneni.
- Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Telia Eesti AS üldkasutatava sidevõrguga.
- Planeeritud sidekanalisatsioon projekteerida plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutada r/b sidekaevusid.
- Normide kohane sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min 1.0 m, väljaspool sõiduteed 0.7 m.

Soojusvarustus:

- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada ehitusprojekt.
- Otstarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht täpsustada ehitusprojekti.
- Planeeritud torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustada ehitusprojekti vastavalt väljakujunenud olukorrale ja tegelikult rajatavatele mahtudele.
- Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetsed tehnilised tingimused.

Gaasivarustus:

- Ehitusprojektis täpsustada gaasitorustiku ümbertõstmise vajadus sõltuvalt projekteeritava hoone tegelikele mahtudele ja lahendus kooskõlastada täiendavalt AS-ga Gaasivõrgud.
- Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumise avalduse ja eelnevalt sõlmitava maagaasi võrguteenuse lepingu alusel.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE, LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE. AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE NING LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeritud alal on täidetud ruumilise arengu eesmärgid:

- On rikastatud Tallinna silueti maamärglise kõrghoonega.
- Kavandatud äri- ja elamuhoonega tuuakse linnakeskusesse juurde elanikke, töötajaid ja külastajaid.
- Tõstetud on avaliku ruumi kvaliteeti, sh suurendatud haljastatud ala pindala.
- Kavandatud on logistiliselt heasse asukohta tänapäevane äri- ja eluhoone.
- Liikluskorraldus on lahendatud nii, et on tagatud optimaalne parkimine ning turvalised liikumistingimused jalakäijatele.

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

Planeeritud jääb Maakri kõrghoonete piirkonda, mille roll on toimida mitmekülgsena ja suurendada ala elavust ning kasutusintensiivsust. Kesklinna tihendamine vastab säästva arengu põhimõtetele.

Planeeritud kõrghoone on kavandatud selliselt, et tänavatasapinda jäävad aktiivsed äripinnad, läbi krundi on planeeritud avalikkusele avatud kõnnitee ning on tagatud vaated Tallinna vanalinna muinsuskaitseala vaatekoridoris. Illustreerivad kaugvaated on lisa 10.1 all.

Äriruumide lisandumise tõttu luuakse piirkonda uusi töökohti.

Ala muutub turvalisemaks tänu kavandatud äri- ja eluruumidele, mis muudavad ala ööpäevaringselt kasutatavaks ja suureneb kontroll avaliku ruumi üle.

Planeeritud alal puudub haljastus. Planeeringus on ette nähtud täiendava haljasala rajamine.

7.3 Vastavus Tallinna üldplaneeringule ja teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas”

Planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu” kohane juhtotstarve on kesklinna segahoonestusala, kuhu võib ehitada kõiki hooneid, välja arvatud keskkonda saastavaid ettevõtteid.

Detailplaneeringus kavandatu on kooskõlas Tallinna üldplaneeringu kohase juhtotstarbega. Kesklinna tihendamine on kooskõlas Tallinna üldplaneeringu põhimõtetega.

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” kohase Maakri kõrghoonete piirkonna 6. kvartalisse.

Planeeritav ala jääb Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” kohase Maakri kõrghoonete piirkonna (1. piirkond) 9. kvartalisse, mis piirneb Tartu maantee, Gonsiori ja Eduard Viiralti tänavaga. Suurim lubatud hoonestustihedus piirkonnas on 3,9 ning hoone suurim lubatud absoluutkõrgus on 130 meetrit. Säilitada tuleb kvartalile iseloomulik haljastatud pinna suhe üldpindalasse ja jälgida, et haljastatud pinna ja avaliku ruumi osakaal kokku ei langeks alla 10%. Kavandatu on teemaplaneeringuga „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” kooskõlas.

Kvartali haljastatud pinna ja avaliku ruumi osakaal jääb pärast kavandatud hoone ehitamist vastavalt üle 10% ja üle 25%. Hoone kavandatud absoluutkõrgus on 130 m. Kvartali pindala on 19500 m². Teemaplaneeringus lubatud hoonestustihedus 3,9 puhul on kvartali hoonete maapealse osa võimalik suletud brutopind 76050 m². Kvartalis säilivate ja Tartu mnt 13 ja Tartu mnt 15 kinnistute detailplaneeringus kavandatud hoonete maapealse osa suletud brutopind on 49452 m². Tartu mnt 17 kinnistu detailplaneeringus on hoone maapealse osa kavandatud suletud brutopind 15500 m². Kavandatud hoone rajamisega ei ületata kvartali lubatud hoonestustihedust ning on tagatud brutopinna varu ka olemasolevate hoonete laiendamiseks.

7.4 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringus on arvestatud korralduses määratud järgnevad lisanõuded:

1. Mitte kavandada enam kui 6-korruselisi hooneosi Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvasse Tartu maantee sihilisse vaatekoridori, mis ulatub kavandatud ehitusjoonte laiuselt raudteeviaduktist lõikumiseni C. R. Jakobsoni tänavaga ja sealt selle koridori pikendusena vanalinnani;

Tingimus on täidetud ning vaatekoridori ei ole maapealset hoonestust kavandatud.

2. Määrata ehitusjooned planeeritava alaga külgnevatel krundidel asuvate ja planeeritud hoonete järgi ja mitte kavandada hooneosi tänavamaa kohale ning ehitusjoonest tänava poole.

Kõrgematele korrustele on lubatud kavandada tänava poole Tartu mnt 17 kinnistu piiridesse jäävaid väiksemaid etteulatuvaid hooneosi;

Tingimust on arvestatud ja kavandatud hoone ehitusjooned on määratud E. Viiralti tn 3 olemasoleva hoone ja Tartu mnt 15 krundile planeeritava hoone järgi ning kõrgemate korruste hoonestusala on määratud tänavaäärsetele krundipiiridele, võimaldades hoone väiksemas mahus ulatumist ehitusjoonest ette poole.

3. Näha ette E. Viiralti tänava äärde puuderida ja esitada planeeringus Tartu maantee, Liivalaia ja Viiralti tänava vahelise kvartali ja planeeritava krundi haljastuse ja avaliku välisruumi osakaal;

Tingimust on arvestatud ning E. Viiralti tänava äärde on planeeritud puuderida. Krundile planeeritud maaga seotud haljastuse osakaal on krundil 20 %. Kvartali haljastuse ja avaliku ruumi osakaal on vastavalt üle 10% ja üle 25%.

4. Esitada kavandatu illustreerimiseks 3D-analüüs ja tänavavaated ning Pronksi, Liivalaia ja A. Lauteri tänava Rävalla puiestee, A. Laikmaa ja Gonsiori tänava vahelise ala makett hoone kõrguse sobivuse hindamiseks;

Tingimust on arvestatud. Detailplaneeringule on lisatud arhitektuurivõistluse võidutöö illustratsioonid. Tänavavaated Tartu maanteelt, Piritalt ja merelt ning 3D analüüs olulisematest vaatesuundadest koos Maakri kõrghoonete piirkonna olemasolevate ja planeeritavate kõrghoonetega on lisatud detailplaneeringule. Samuti on esitatud linnaehituslik makett Pronksi, Liivalaia ja A. Lauteri tänava Rävalla puiestee, A. Laikmaa ja Gonsiori tänava vahelise ala kohta.

5. Teha enne planeeringu koostamist aluspinna geoloogilised uuringud ning viimaste põhjal ka inseneriuuringud, et välja selgitada, kas kolme maa-aluse parkimiskorruse rajamine võib mõjutada lähialal olevate ehitismälestiste seisukorda;

Tingimust on arvestatud ja IPT Projektijuhtimise OÜ on koostanud hüdrogeoloogilise eksperthinnangu. Eesmärk (eksperthinnangu lk 4 kirjeldatud) oli analüüsida hoone maa-aluse osa rajamisega kaasnevat mõju hüdrogeoloogilisest aspektist ning anda soovitusel negatiivsete mõjude elimineerimiseks või leevendamiseks. Analüüs pinnase geoloogilisest läbilõikest (eksperthinnangu lk 5) ja soovitusel 3 maa-aluse korruse rajamiseks (eksperthinnangu lk 7) naaberhoonete vajumise vältimiseks on uuringus esitatud ning eksperthinnangus esitatud tingimused lisatud detailplaneeringu seletuskirja p. 6.3 ja 6.3.2 alla. Eksperthinnang on Lisa p.5.4.

6. Teha kolme maa-aluse korruse kavandamisel hüdrogeoloogiline hinnang vundamendikaevise väljapumbatava vee koguse ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehti ulatuse ja mõju kohta naaberhoonetele ja kõrghaljastusele. Selgitada väljapumbatava vee ärajuhtimise võimalused. Määrata meetmed põhjavee alandusest tingitud negatiivsete keskkonnamõjude leevendamiseks;

Tingimust on arvestatud ja IPT Projektijuhtimise OÜ poolt on koostatud hüdrogeoloogiline eksperthinnang mille eesmärgiks (eksperthinnangu lk 4) oli analüüsida hoone maa-aluse osa rajamisega kaasnevat mõju hüdrogeoloogilisest aspektist ning anda soovitusel negatiivsete mõjude elimineerimiseks või leevendamiseks. Soovitusel ehitussüvendi rajamiseks 3 maa-aluse korruse puhul (eksperthinnangu lk 7) ning tingimused naaberhoonete vajumise vältimiseks on uuringus esitatud ning eksperthinnangus esitatud tingimused lisatud detailplaneeringu seletuskirja p. 6.3 ja 6.3.2 alla. Eksperthinnang on Lisa p.5.4.

7. Teha auto- ja trammiliiklusest tuleneva müra mudel päevase ja öise ajavahemiku ning tippunni kohta koos mürakaartide ning müra tasemetega hoonete fassaadidel. Määrata müraleevendusmeetmed, sest Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb planeeritav ala kõrge müratasemega piirkonda;

Tingimust on arvestatud ja mürahinnang on tehtud ning on KSH koosseisus.

8. Määrata ehitusprojekti koostamiseks nõue korraldada enne vähemalt kolme osavõtjaga arhitektuurivõistlus, kuna planeeritav ala asub linna keskkuses, kus hoone välisilmele on suuremad nõudmised;

Tingimus täidetud, avalik arhitektuurivõistlus on läbi viidud. Lisatud on tingimus, mille kohaselt tuleb võidutöö elluviimisest loobumisel korraldada uus arhitektuurivõistlus ja vastav nõue lisatud seletuskirja p. 6.2 all.

9. Määrata nõue esitada ehitusprojektis meetmed lindude kokkupõrgete vältimiseks hoonega;
Tingimus täidetud ja vastav nõu lisatud seletuskirja p. 6.2.1 all.

10. Määrata nõue esitada ehitusprojektis sademevee kohapeal käitlemise meetmed, et vähendada koormust ühisorustikele ja vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele;
Tingimus täidetud ja vastav nõue lisatud seletuskirja p. 6.2.1 all.

11. Määrata ehitamiseks nõue, et enne mistahes ehitusega seotud pinnase- või kaevetöid tuleb teha arheoloogilised eeluuringud võimaliku arheoloogilise kultuurikihi olemasolu ja laadi selgitamiseks. Uuringute põhjal selgitatakse ulatuslikumate arheoloogiliste kaevamiste või arheoloogilise järelevalve vajadus edasistel töödel.
Tingimus täidetud ja vastav nõue lisatud seletuskirja p. 6.2 all.

7.5 Vastavus Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides

Kavandatud hooned mõjutavad insolatsiooni kestust naaberhoonetes. Isolatsiooni kestus lähialale jäävates eluruumides jääb pärast kavandatud hoonete ehitamist vastav Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

Seletuskirja p. 6.2 all on lisatud tingimus, et ehitusprojekti koosseisus peab olema insolatsiooni kestuse muutumise analüüs lähialale jäävate eluruumide kohta mis on koostatud vastavalt kehtivale normile.

7.6 Kehtiv detailplaneering

Planeeritud maa-ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

7.7 Vastavus siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”

Planeering vastab siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja planeeritud hoonete hoonestusalad on olemasolevatest hoonetest määratud vähemalt 8 m kaugusele.

7.8 Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 03. mai 2006 määrusele nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventariseerimise kord“ ja Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“

Planeeritud alal puid ei kasva.

7.9 Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

Meetmed kuritegevuse ennetamiseks on kavandatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitude alusel.

Kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku. Hoonesiseste parkimiskorruste planeerimisega on vähendatud autodega seotud kuritegude riski.

7.10 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18.mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 18.mai 2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ kohasesse kaugkütte piirkonda. Soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

7.11 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusega nr 84 kinnitatud „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“

Planeeritud ala asub linna keskses. Parkimisnormatiivi rakendatakse linnakeskuse alal suurima lubatud väärtusena. Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt 17.09.2020 Tallinna Linnavolikogu otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ südalinna normi alusel. Planeeritud pos 1 uue hoone normijärgsest parkimiskohtade arvu ei ole ületatud.

7.12 KSH aruandes toodud arvestatud soovitud

KSH aruandes toodud hinnangutest saab järeldada, et detailplaneeringus kavandatud tegevusega kaasneb nii negatiivse ja kui ka positiivse mõjuga aspekte, kuid üldjoontes ei ole mõjud tugevad ning keskkonnataluvust ületavad. Olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale ühegi alternatiiviga ei kaasne, kuna haljasalad või elustiku jaoks olulised elupaigad alal puuduvad. Vastavuselt linna arengudokumentidele on eelistatuim alternatiivi II rakendamine ehk kesklinna ala tihendamine, rajades äri-ja elamuhoone, mis vastab kehtivale kõrghoonete teemaplaneeringule. Seega leitakse KSH aruandes, et planeeringus kavandatud tegevust ehk alternatiivi I on võimalik rakendada ilma olulisi keskkonnamõjusid põhjustamata. Kavandatud tegevuse rakendamisel tuleb arvestada KSH aruandes esitatud leevendavaid meetmeid mis on kirjeldatud detailplaneeringu seletuskirja p. 6.3.2 all.

Müra ja õhusaaste:

Planeeritud ala puhul on tegemist Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohase III kategooria alaga, kus on mürataseme sihtväärtus on 60dB päeval ja 50 dB öösel.

Prognoositud mürataseme ületab sihtväärtust nii öösel kui päeval. Müraleevendusmeetmed on määratud (vt ptk 6.3).

Hoone funktsionaalsus:

Pos 1 kavandatud uus hoone on ette nähtud nii äri- kui ka eluruumide ehitamiseks.

Mõju elustikule, eelkõige linnustikule

Seletuskirja p. 6.3 on lisatud tingimused, mis aitavad vältida lindude kokkupõrget kõrghoonega.

Põhjaveega seotud mõjud:

Seletuskirja p. 6.2 all on lisatud tingimused, et vundamendikaevisesse põhjavee juurdevoolu minimeerimiseks tuleb kasutada metallmoodulitest sulundseina, vee juurdevoolu tõkestusefektiivsuseks saavutada vähemalt 80-90 % ning ümbritsevad hooned tuleb võtta geotehnilise kontrolli alla enne ehitamise algust. Hoonete tehniline seisund tuleb dokumenteerida ja konstruktsioonidesse paigaldada reeperid. Reeperite deformatsioone tuleb mõõta kaks korda. Hoone ehitamisel on keelatud kasutada rammvau.

Radoonitõrje:

Radoonitase on krundil vastavalt Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ normaalse Rn-riski piirkonnas. Tingimused määratud (vt.ptk 6.3).

Arhitektuursed/visuaalsed meetmed:

Detailplaneeringu lahenduse aluseks on võetud arhitektuurivõistluse võidutöö. Nõue hoone rajamisel järgida energiasäästupõhimõtet, kasutades hoone rajamisel kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada väiksemat soojavajadust ja seega ka energiatarbimist (vt.ptk 6.3).

Kultuuriväärtuste kaitse:

Määratud on nõue, enne ehitustööde alustamist läbi viia arheoloogilised eeluuringud. Enne mullatöödega alustamist arheoloogiamälestiste kaitsevööndi alal kooskõlastada need Kultuuriväärtuste Ametiga. Tingimused on esitatud seletuskirja p. 6.2 all.

7.13 Vastavus Tartu mnt 17 detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustele**Detailplaneeringus on vastavalt Muinsuskaitse eritingimustele:**

- Lisatud nõue olemasolev hoone säilitamisest kuni uue hoone ehitusloa väljastamiseni (vt.ptk 6.2).
- Detailplaneeringus on vaatesektori alal maa-pealne hoonestus ära jäetud.
- Arhitektuurivõistluse läbiviimise tingimus määratud (vt.ptk 6.3).
- Arheoloogiliste uuringute läbiviimise tingimus määratud (vt.ptk 6.2).
- Tartu mnt 17 hoone lammutamise kohta arhitektuuriajaloolise õiendi koostamise tingimus määratud (vt.ptk 6.2).
- Hüdrogeoloogia eksperthinnangus toodud nõuded lisatud (vt.ptk 6.3).
- Lisatud on keeld kasutada ehitusmeetodid mis võivad kahjustada naabruses asuvaid ehitismälestisi (vt.ptk 6.3).
- Lisatud tingimus, et kui mõne lähipiirkonnas paikneva hoone sein tekib süvendi kaevamisel ja vundamendi rajamise ajal hoone vajumise tõttu pragu, tuleb viivitamatult hinnata vajumi suurust ning et tekkinud kahjustuse hüvitamine on ehitaja kohustus (vt.ptk 6.3).

7.14 Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Kavandatud hoone panduse kalle (planeeritud 10%, standardi järgne lubatud 10-12%), majaanine kõnnitee (planeeritud minimaalselt 2,5m, standardi järgne hea tase 2m), planeeritud kunstliku ventilatsiooniga parkimishoone siss- ja väljasõidu värava kaugus naaberhoonest (planeeritud 10 m, standardi järgi ei tohi sisse- ja väljasõidud paikneda naaberkrundi hoonete akendele lähemal kui 10 m ja ventilatsiooni heitõhu ava ei tohi paikneda akendele lähemal kui 15 meetrit ning vastavad tingimused toodud ära seletuskirja 6.3 nõuete all arhitektuurivõistluse läbiviimiseks) on kooskõlas standardiga 843:2016 „Linnatänavad“.

7.15 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.

Eskiislahenduse avalikul arutelul osalesid Tartu mnt 16b, E. Viiralti 3 ja 7, Gonsiori 10,12 ja 12a elanikud. Naaberkiinnistute elanikud ei olnud valdavalt rahul hoone kõrguse ning suurusega, mis erineb kvartalis olemasolevatest elumajadest. Naabrite hinnangul saab olema liikluskooormus E. Viiralti tänavale liialt suur ning hoonestustihedus Tartu mnt 17 kiinnistul liiga suur.

Arutelu tulemusena vähendati:

- Tartu mnt 17 krundile kavandatud hoone korruselisust on vähendatud võrreldes algatamise ettepanekus taotletud 42 korruselt 34 korrusele.
- Parkimiskohtade arvu on vähendatud.
- Kavandatud hoone ehitusjooned on määratud E. Viiralti tn 3 olemasoleva hoone ja Tartu mnt 15 krundile planeeritava hoone järgi nii, et need ei ulatuks olemasolevate hoone ehitusjoonist kaugemale tänavamaale ja kõrgemate korruste hoonestusala on määratud tänaväärsete krundipiirideni lisatingimusel, et need võivad olla väiksemad etteulatuvad osad alates 7. korrusest.

7.16 Muudatused peale arhitektuurivõistluse läbiviimist

Tulenevalt arhitektuurivõistluse võidutööst on planeeringut muudetud järgnevalt:

- Tartu mnt 17 krundile kavandatud hoone brutopindala on vähendatud 21900 m²-lt 15500 m²-le.
- Krundile varasemalt planeeritud 6 korruseline 10000 m² suurune parkimismaja on ära jäetud.
- Krundi maaga seotus haljastuse osakaalu on suuendatud 10 %lt 20 %le.
- Planeeritud korterite arvu on vähendatud 199-lt 135-le.
- Parkimiskohtade arvu on vähendatud 230-lt 143-le.
- Muinsuskaitse vaatesektorist on uushoonestus ära jäetud.
- Maapealset hoonestusala on vähendatud 2030 m²-lt 1500 m²-le.
- E. Viiralt tn 3 krundipiiri äärde on kavandatud ca 10 m laiune uus kõrghaljastusega puhverala.
- Läbi krundi on kavandatud avalikkusele avatud kõnnitee mis tagab alumistele korrustele kavandatud äripindadele hea juurdepääsu ning aktiivse hoone fassaadi ala terves perimeetris.

- E. Viiralti tänava ja Tartu maantee tänavamaa-alel on kavandatud jalakäijate sõbralik lahendus koos täiendava haljastuse rajamisega.
- Planeeringu materjalidesse on lisatud vastavalt arhitektuurivõistluse võidutööle koostatud uued kaugvaadete analüüsid ning 3d illustratsioonid.

Projektijuht

Jüri Mirme