

# KÖITE SISUKORD

<b>I</b>	<b>SELETUSKIRI</b> .....	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS (JONIS DP-1)</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>PLANEERINGUS KAVANDATU</b> .....	<b>1</b>
3.1	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted .....	1
3.2	Planeeritud maa-ala krundijaotus ja kruntide ehitusõigus (joonis DP-2) .....	2
3.3	Hooneste kasutusotstarbed ja maaüksuste koormusnäitajad .....	3
3.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	3
3.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted .....	4
3.5.1	Haljastus ja heakord .....	4
3.5.2	Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus .....	4
3.5.3	Jäätmekäitluse põhimõtted .....	7
3.6	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	7
3.7	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....	8
<b>4</b>	<b>TEHNORAJATISTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED (JONIS DP-3)</b> .....	<b>8</b>
4.1	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	9
4.1.1	Veevarustus .....	9
4.1.2	Tuletõrjveevarustus .....	9
4.1.3	Kanalisatsioon .....	10
4.1.4	Ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht .....	12
4.2	Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	12
4.3	Sidevarustus .....	13
4.4	Soojavarustus .....	13
<b>5</b>	<b>KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED</b> .....	<b>14</b>
5.1	Kehtivad kitsendused .....	14
5.2	Kavandatud kitsendused .....	14
5.2.1	Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ja teede ehitamiseks ning kasutamiseks ....	14
<b>6</b>	<b>NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS</b> .....	<b>14</b>
6.1	Olulisemad arhitektuurinõuded .....	14
6.2	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks .....	15
6.2.1	Keskonnakaitsealased nõuded .....	15
<b>6.3</b>	<b>Müra</b> .....	<b>16</b>
	<b>Müratasemest tulenevad nõuded ehitusprojektide koostamiseks:</b> .....	<b>17</b>
	• Planeeritaval alal peavad müratasemed vastama KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemetele. ....	17
	• Liikluse müra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus 71 § 6 lg 3).....	17
	• Majandus-ja taristuministri 2. juuli 2015. a määruse nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded” § 3 lõikest 3 tulenevalt peab eluruumi igal elu-, töö- ja magamistoal ning köögil olema vähemalt üks lahtikäiv aken, mis annab võimaluse ruumi tuulutamiseks ning tagab ruumis piisava loomuliku valguse. ....	17
6.3.1	Tuleohutusnõuded .....	18
6.3.2	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	18
6.3.3	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnorajatiste osas.....	18

<b>7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE .....</b>	<b>19</b>
7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	19
7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele .....	20
7.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele .....	20
7.4 Vastavus Tallinna üldplaneeringule, üldplaneeringu muutmise põhjendused ja vastavus koostatavale Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule .....	21
7.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele .....	21
7.6 Insolatsioonitingimuste muutumine.....	24
7.7 Kehtiv detailplaneering .....	24
7.8 Tuleohutusnõuded.....	25
7.9 Muudatused võrreldes eskiislahendusega.....	25
7.10 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.....	25

## II JOONISED

1	Situatsiooniskeem	DP-1
2	Põhijoonis	DP-2
3	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3
4	Maa-aluse korruse parkimise põhimõtteline skeem	DP-4

## **I SELETUSKIRI**

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

Planeeritud ala asub Põhja-Tallinnas Erika tänava ääres.

### **2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID**

Planeeringuala külgneb ida- ja lõunasuunalt korterelamutega, läänest Erika tänavaga ning põhjast Arsenali keskusega. Hoonestatava kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks on planeeritud äri- ja elamumaa. Planeeringuala ümbruses paiknevad korterelamud on 5-korruselised ning et planeeritud korterelamud sobituksid olemasolevate korterelamute korruselisusega, on hooned kavandatud astmelistena.

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Kavandada planeeritud alale piirkonda sobivad 3-5-korruselised äriruumidega korterelamud.
- Rajada alale uut kõrghaljastust.
- Lahendada krundisisene liikluskorraldus nii, et korteriomanike autode parkimine oleks lahendatud valdavalt hoonetealuses parklas ja maapealsel alal oleks autodest valdavalt vaba ala.

### **3 PLANEERINGUS KAVANDATU**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Erika tn 12 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundi sihtotstarbe muutmise elamumaa ja ärimaa sihtotstarbeks ning määrata ehitusõigus 3-5korruseliste äriruumidega eluhoonete ehitamiseks.

Lisaks on kavandatud üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Alale viidi koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga läbi arhitektuurivõistlus, mille võitis Kadarik-Tüür Arhitektid ja detailplaneering on koostatud arhitektuurivõistluse võidutöö alusel.

#### **3.1 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted**

Kruntidele on kavandatud uued ja kaasaegsed äriruumidega korterelamud, mis võimaldab pakkuda kvaliteetseid elamispingu ja tänavaäärseid äripindu Põhja-Tallinna piirkonnas.

- Kavandatud on perimetraalne hoonestus, et see sobituks kõrvaloleva Erika tn 2, 2b ja 6 olemasoleva kvartaliga.
- Parkimine on kavandatud valdavalt hoonete alla.
- Uute äriruumidega korterelamute rajamine võimaldab suuremal määral muuta piirkonda linnaehituslikult ilusamaks ning pakkuda täiendavaid elamis- ja äripindu käsitletavasse piirkonda.

- Samuti annab uute hoonete rajamine piirkonnale parema väljanägemise kui alal olev amortiseerunud tööstushoone seda praegu pakub.

### 3.2 Planeeritud maa-ala krundijaotus ja kruntide ehitusõigus (joonis DP-2)

Detailplaneeringus on ette nähtud võimalus muuta hoonestatava krundi piiri nii, et pos 3 krundi võib liita pos 1 krundiga ning pos 4 krundi Arsenali keskuse krundiga (vastavasisuline omanike vaheline kokkulepe lisatud koostöö tabeli Lisa 2.14 lahtrisse), seda põhjendusel, et pos 3 tootmismaa krunt kuulub käesoleval ajal Arsenali keskusele ning kuna Arsenali keskuse toimimisel see kasutust ei leia, siis on pos 1 omanik ning Arsenali keskus avaldanud valmisolekut maade vahetamiseks nii, et pos 3 krunt läheb pos 1 omanikule ja samas suuruses moodustatud pos 4 krunt läheb Arsenali keskuse omandisse.

<b>Pos 1</b>	Erika tn 12
Krundi suurus:	11266 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Elamumaa ≤95%/Ärimaa ≥5% 11220 Kolme või enama korteriga elamu 12000 Mitteelamu
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	6
Hoone suurim lubatud ehitisalune/ hoonealune pindala:	3600 m <sup>2</sup> (maapealne) 6225 m <sup>2</sup> (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus:	kuni 18,5 m (abs 32.10)

Juurdepääs krundile on Erika tänavalt.

Parkimine on lahendatud oma krundil, hoone maa-aluses parklas ja maapealsetel parkimiskohtadel.

#### Pos 2

Krundi suurus:	1637 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud ehitisalune/ hoonealune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus:	-

Juurdepääs krundile on Erika tänavalt.

#### Pos 3

Krundi suurus:	19 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Elamumaa ≤95%/Ärimaa ≥5% 11220 Kolme või enama korteriga elamu 12000 Mitteelamu V Elamumaa ≤95%/Ärimaa ≥5% 11220 Kolme või enama korteriga elamu

	12000 Mitteelamu
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud ehitisalune/ hoonealune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus:	-
Krunsti võib liita pos 1 krundiga.	
Juurdepääs krundile on Erika tänavalt.	

#### Pos 4

Krunsti suurus:	47 m <sup>2</sup>
Krunsti kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud ehitisalune/ hoonealune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus:	-
Krunsti on ette nähtud võimalusega see liita Erika tn 14 krundiga.	
Juurdepääs krundile on Erika tn 14 krundilt.	

#### Pos 5

Krunsti suurus:	28 m <sup>2</sup>
Krunsti kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud ehitisalune/ hoonealune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus:	-
Krunsti on ette nähtud liita Erika tänav T3 krundiga.	
Juurdepääs krundile on Erika tänavalt.	

### 3.3 Hoonete kasutusotstarbed ja maaüksuste koormusnäitajad

Kavandatud on kuni 6 korterelamut. Planeeritud pos 1 hoonestustihedus on 1,05, haljastuse protsendiks hoonestatud krundil on 30% ning ala täisehituse protsent hoonestatud krundil on kuni 32%.

### 3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Sademevee ärajuhtimise põhimõtteline lahendus on kirjeldatud seletuskirja p. 4.1.3 all.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademeveed restkaevudesse ja vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkrundidelt eemale ning käideldakse oma kinnistul.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

### 3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

#### 3.5.1 Haljastus ja heakord

Käesolevas planeeringus on kavandatud hoonestavale krundile 30% maaga seotud haljastust.

Planeeringuala haljastuslahenduses on kõrghaljastus suures osas planeeritud ala põhja-, ida- ja kirdepoolsele alale. Samuti on ala keskele planeeritud kõrghaljastusega ala mille ümber on katushaljastusega alad. Täiendav madalhalbastus on planeeritud ala lõunapoolsele küljele planeeritud parkimiskohtade vahelistele aladele. Ala läänepoolisel küljel Erika tänava ääres on säilitatud seal kasvavad väärtuslikumad puud mille juurestiku kaitsealale ei ole teid, parklat, tehovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi planeeritud. Uushaljastus on kavandatud võimalikult kompaktsena, et oleks tagatud hoovialal autovaba ala ning ümber planeeritud laste mänguväljakute ala ka täiendav kõrghaljastus.

Planeeritavale alale koostatud dendroloogilisest inventuurist selgub, et suuremas osas uuritud alal haljastust ei kasva. Krundil on üks suuremahuline hoone mille ümber asfaldplats. Peamiselt kasvab haljastus kinnistu põhjaosas ning piirnevate tänavate ääres. Enamik haljastust on istutatud, ülejäänud valdavalt istutatud puude-põõsaste ning lähiümbrusest levinud puittaimede järelkasv.

Täpne haljastuslik lahendus selgub ehitusprojektis maastikuarhitekti poolt koostatavas haljastusprojektis. Haljastusprojekti koostamise nõue on määratud ehitusprojekti mahtu (vt seletuskirja punkt 6.2).

#### 3.5.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude vajalik haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

$$D * \frac{k1 + k2 + k3}{3} = \text{haljastuse ühik}$$

kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;

k1 – raiutava puuliigi koefitsient;

k2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;

k3 – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses 0,5).

Jrk nr	likv. puu nr	puu liik	liigi koefitsient	rinnasläbimõõt (läbimõõtude summa) (cm)	väärtusklass	seisukorra koefitsient	raiepõhjuse koefitsient	haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
1	1	harilik saar	1	39	III	1	0,5	33	haljasala
2	2	harilik saar	1	28	III	1	0,5	23	haljasala

3	<b>3</b>	harilik jalakas	1	80	III	1	0,5	<b>67</b>	haljasala
4	<b>4</b>	harilik toomingas	0,5	36	IV	0,2	0,5	<b>14</b>	kergliiklus
5	<b>5</b>	harilik toomingas	0,5	56	IV	0,2	0,5	<b>22</b>	haljasala
6	<b>6</b>	harilik toomingas			V		0,5	<b>ei asendata</b>	haljasala
7	<b>7</b>	harilik toomingas			V		0,5	<b>ei asendata</b>	haljasala
8	<b>10</b>	sookask			V		0,5	<b>ei asendata</b>	haljasala
9	<b>20</b>	pappel	1	10	IV	0,2	0,5	<b>6</b>	haljasala
10	<b>21</b>	villane lodjapuu			V		0,5	<b>ei asendata</b>	terrass
11	<b>22</b>	Ungari sirel			V		0,5	<b>ei asendata</b>	haljasala
12	<b>23</b>	pappel, ungari sirel	1	12	IV	0,2	0,5	<b>7</b>	haljasala
13	<b>24</b>	pappel	1	8	IV	0,2	0,5	<b>5</b>	haljasala
14	<b>27</b>	aedõunapuu			V		0,5	<b>ei asendata</b>	haljasala
15	<b>28</b>	aedõunapuu			V		0,5	<b>ei asendata</b>	haljasala
16	<b>29</b>	aedõunapuu			V		0,5	<b>ei asendata</b>	haljasala
17	<b>30</b>	aedõunapuu			V		0,5	<b>ei asendata</b>	hoonestus
18	<b>31</b>	aedõunapuu			V		0,5	<b>ei asendata</b>	terrass
19	<b>32</b>	aedõunapuu			V		0,5	<b>ei asendata</b>	haljasala
20	<b>33</b>	arukask	1	39	III	1	0,5	<b>33</b>	kergliiklus
21	<b>34</b>	arukask	1	21	III	1	0,5	<b>18</b>	kergliiklus
22	<b>35</b>	arukask	1	35	III	1	0,5	<b>29</b>	kergliiklus
23	<b>36</b>	arukask	1	33	III	1	0,5	<b>28</b>	kergliiklus
24	<b>37</b>	arukask	1	36	III	1	0,5	<b>30</b>	haljasala
25	<b>45</b>	harilik hobukastan	2	22	IV	0,2	0,5	<b>20</b>	kergliiklus
26	<b>46</b>	harilik hobukastan	2	28	IV	0,2	0,5	<b>25</b>	kergliiklus

27	<b>106</b>	harilik toomingas, aedõunapuu, harilik jalakas, harilik hobukastan, põldmurakas, harilik vaher, harilik tamm, harilik saar, sookask, pappel, viirpuu, harilik pihlakas, harilik haab, Ungari sirel			V		0,5	<b>ei asendata</b>	kergliiklus
<b>Pos 1 kokku</b>								<b>360</b>	
28	<b>63</b>	arukask	1	16	III	1	0,5	<b>13</b>	kergliiklus
29	<b>64</b>	arukask	1	21	III	1	0,5	<b>18</b>	haljasala
30	<b>68</b>	arukask	1	16	IV	0,2	0,5	<b>9</b>	parkimisala
31	<b>69</b>	arukask	1	13	IV	0,2	0,5	<b>7</b>	parkimisala
32	<b>72</b>	arukask	1	15	III	1	0,5	<b>13</b>	parkimisala
33	<b>73</b>	arukask	1	14	IV	0,2	0,5	<b>8</b>	parkimisala
34	<b>75</b>	arukask	1	17	III	1	0,5	<b>14</b>	parkimisala
35	<b>76</b>	arukask	1	16	IV	0,2	0,5	<b>9</b>	parkimisala
36	<b>80</b>	arukask	1	18	III	1	0,5	<b>15</b>	haljasala
37	<b>81</b>	arukask	1	21	III	1	0,5	<b>18</b>	kergliiklus
<b>Pos 2 kokku</b>								<b>124</b>	
<b>KOKKU:</b>								<b>484</b>	

Planeeringus kavandatu realiseerimiseks tuleb likvideerid 2 puuderühma ja 35 üksikpuud, millest 6 on viljapuud, samuti 1 võsa. Neist 14 kuuluvad III väärtusklassi, 11 IV väärtusklassi ning 12 V väärtusklassi. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 484.

Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“ kohaselt ei pea asendusistutuse arvutuses arvestama põõsaid, V väärtusklassi puid, viljapuid ja alla 8 cm rinnasläbimõõduga puid.



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

### 3.5.3 Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Olmejäätmeid on kavandatud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Jäätmete (liigiti) kogumise koht on kavandatud krundi sissesõidutee äärde ala lõunapoolisel küljele, ala põhjapoolsele küljele ning Erika tn 8 poolse krundipiiri äärde. Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud sorteeritud jäätmete võimalikud kogumispaid (sügavkogumismahutid). Jäätmehooldla asukoht täpsustatakse ehitusprojekti ja olmejäätmete kogumiskohas nähakse ette piisaval arvul süvakogumismahuteid jäätmete (biojäätmete, paber ja kartong, pakendijäätmete, segaolmejäätmete) liigiti kogumiseks.

Uute hoonete ehitustööde ajal tekkivad jäätmed (muld) käideldakse vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

### 3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud ala asub Põhja-Tallinnas, Erika tänava ääres, Arsenali keskuse kõrvalkrundil.

Juurdepäas planeeritud krundile toimub Erika tänavalt.

Lähimad ühistranspordi peatused asuvad nii Tööstuse tänaval kui ka Kopli tänaval. Vahetult planeeringuala ette on kavandatud ringi tõsta uude asukohta Väike-Erika ühistranspordi peatus.

Nõutav parkimiskohtade arv tagatakse planeeringualal maa-alusel parkimistasandil ning lisaks on kavandatud lühiajalised parkimiskohad kulleritele ja taksodele planeeringuala maapealsetel parkimiskohtadel ala lõuna ja põhjaosas.

#### Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud äriruumidega korterelamu	140x1,1 590/100	154+6=160	160
<b>Planeeritaval maa-alal kokku:</b>			<b>160</b>	<b>160</b>

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt detailplaneeringu algatamise otsuses toodule 17.09.2020 Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 84 vastu võetud „Tallinna parkimiskohtade arvu normidele“ toodud kesklinna normi alusel.

Jalgrataste hoidmise ruumid on planeeritud hoonete mahtu ja krundile planeeritud varjualuste alla (vt allolev tingimus ehitusprojektide koostamiseks). Orienteeruv kohtade arv on planeeringualal kokku 140 rattakohta (140 krt x 1). Täpsed rattahoidmise kohad määratakse ehitusprojektis.

### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks**

- Teedeehituslikud lahendused peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 standardiga „Linnatänavad”.
- Elamufunktsiooniga hoonetele näha ette sissepääsude vahetusse lähedusse eraldi sissepääsuga mugavalt kasutatav rattaruum. Kavandatavad rattaparkimise võimalused (mugav, turvaline) peavad soodustama elanike rattakasutust.
- Arenduse elluviimisel lähtuda Tallinna arengustrateegiast „Tallinn 2035”.
- Hoonete püstitamisel tuleb näha ette Ehitusseadustiku § 65<sup>1</sup> alusel elektriauto laadimistaristu.

### **3.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted**

Planeeringu koostamise eesmärgiks on anda ehitusõigus uute äriruumidega eluhoonete ehitamiseks, mis võimaldab pakkuda paremaid ning kvaliteetsemaid elamis- ja tänaväärseid äripindu Põhja-Tallinna linnaosas.

Koostatavas Põhja-Tallinna üldplaneeringus toodud avaliku ruumi maakasutuse kaardil on planeeritud ala põhjapoolne osa märgitud avaliku läbipääsu vajadusega alaks ning sellest lähtuvalt on detailplaneeringus kavandatud kõnnitee krundi põhjapoolsemasse ossa, et oleks tagatud Karjamaa tänavalt ühendustee läbi planeeritud ala Tööstuse tänava suunas. Samuti on kavandatud Erika tn 12 krundile avaliku kasutusega kõnnitee Erika tänava äärde, sest vastavalt koostava Põhja-Tallinna üldplaneeringu rattateede kaardile on ette nähtud Erika tänavale uus rattatee ning et säilitada tänavamaal kasvav väärtuslik kõrghaljastus, on avaliku kasutusega kõnnitee nihutatud Erika tn 12 krundile. Planeeritud ala lõunaserva on kavandatud samuti avaliku kasutusega kõnnitee tulenevalt Erika tn 6a kinnistule rajatavatest korterelamutest ja Erika tn 6 krundil olevast korterelamust, et oleks tagatud Erika tänavalt nii Erika tn 6a kui ka Erika tn 6 korterelamutele jalakäijate juurdepääs avalikult kasutatavalt kõnniteelt.

- Uute hoonete rajamine võimaldab muuta piirkonda linnaehituslikult sobivamaks ja annab linnapildile parema väljanägemise kui alal olev amortiseerunud hoone seda praegu pakub.
- Samuti muudab uute elamute ja inimeste lisandumine piirkonda turvalisemaks.
- Planeeringualale rajatakse täiendav kõrghaljastus.

## **4 TEHNORAJATISTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED (joonis DP-3)**

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

## 4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI 07.09.2021 tehnilised tingimused PR/2144205-1 ja nende pikendus 07.11.2022 PR/2263307-1.

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 848 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti standard EVS 921 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste töödega:

- OÜ Nivoo Projekt töö nr 9487 „ERIKA TÄNAVA REOVEEKANALISATSIOONI EHITUSPROJEKT“
- FE ARHITEKTID OÜ TÖÖ NR. 07/11 „ERIKA TÄNAV 6A DETAILPLANEERINGUS PLANEERITUD REOVEEKANALISATSIOON“

### 4.1.1 Veevarustus

#### Olemasolev olukord

Olemasolev ühisveevärgi torustik on DN350 veetorustik Erika tänaval ja DN150 veetorustik Erika tänav T3 kinnistul. Ühisveevärgi torustiku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI. Ühisveevõrgus on tagatud vabasurve normaalolukorras 280 kPa, tulekahju olukorras 100kPa.

#### Planeeritud veevarustus

Planeeringuala olmeveevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil. Krundile pos 1 on planeeritud de63 veeühendus olemasolevalt DN150 veetorustikult Erika tänav T3 kinnistul. Planeeritud liitumispunkt (sulgarmatuur) ühisveevõrguga paikneb kuni 1m krundi piirist väljapool, tänava maa-alal.

Planeeringuala orient. veetarbimine on 2,55 L/s, 50,4 m<sup>3</sup>/ööp.

Planeeringuala majandus-joogivee vajadus ning veeühenduste läbimõõdud täpsustada ehitusprojekti (ehitusloa taotlemisel) staadiumis. Krundisisene veevarustuse välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis, kui on selgunud hoonestuse täpne arhitektuurne lahendus.

Kasutusest väljajäävad veetorud likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

### 4.1.2 Tuletõrjerveevarustus

Planeeringuala välistulekustutusvee vajadus on 20 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse olemasolevast Erika tn 5B kinnistu juures paiknevast tuletõrjehüdrandist.

### 4.1.3 Kanalisatsioon

#### Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Olemasolev reovee ühiskanalisatsioonitorustik on DN150-230 keraamiline kanalisatsioonitorustik Erika tänaval, mis OÜ Nivoo Projekt töös nr 9487 ette nähtud asendada De200-315 plasttorustikuga. Reovee ühiskanalisatsiooni torustiku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI.

#### Planeeritud reovee kanalisatsioon

Olmeheitvesi on ette nähtud juhtida planeeritud reovee ühiskanalisatsioonitorustiku kaudu, eelvooluks olevasse varem projekteeritud (OÜ Nivoo Projekt töö nr 9487) reovee ühiskanalisatsioonitorustikku Erika tänaval. Tänavaaerialale planeeritud reovee ühiskanalisatsioonitorustik on väliseläbimõõduga de160-de315. Planeeritud liitumispunkt ühiskanalisatsioonivõrguga paikneb 1 m krundi piirist väljapool, tänavaaerialal.

Planeeringu ala kanaliseerimise vooluhulk on 6,37 l/s, 50,4 m<sup>3</sup>/ööp.

Hoone sisese parkla põrandalt kogutav vesi tuleb enne reoveekanalisatsiooni juhtimist puhastada lokaalselt (õlipüüdja+liivapüüdja). Krundisisene reoveekanalisatsiooni välisvõrgu lahendus töötatakse välja järgmises projekteerimise staadiumis.

Kasutusest väljajäävad reovee kanalisatsioonitorud likvideerida ja toruotsad sulgeda kaevudes.

#### Planeeritud sademevee ja drenaazi kanalisatsioon

Alale koostatud Maves OÜ uuringu nr 23004 põhjal on võib põhjavee maksimaalne tase ulatuda planeeritud alal maksimaalselt 1,0 - 1,3 m sügavusele maapinnast. Pinnase geoloogiline ehitus on järgmine:

- 0-0,2 m - asfalt ja killustik;
- 0,2-0,7 m - täite- killustikuga mullane liiv ja saviliiv;
- 0,7-0,9 m – turvas;
- 0,9-1,3 m – tolmliid;
- 1,3-2,1 m – liivakivi.

**Planeeringuala krundi pos 1** sademevee vooluhulk ette nähtud akumulatsioonitorustiku krundi siseselt. Sademevesi on võimalik käidelda krundi piires, kasutades immutamist pinnasesse (TTÜ Eesti Mereakadeemia, 2018, „Sademevee immutamise pinnasesse Tallinna linna haldusterritooriumil“) ning taaskasutades seda näiteks kastmisveena parklapealse katushaljastuse kastmiseks.

Kohapealse sademevee käitluse ja kasutamise peamised positiivsed aspektid on järgnevad:

- Säilitatakse pinnasevee looduslik tase
- Vähendatakse puhta joogivee tarbimist

Krundi pos 1 sademevee vooluhulga määramisel on aluseks võetud EMHI andmed maksimaalsete sademete kohta ööpäevas ja kuus Tallinna piirkonnas (andmed 1981-2010) ning arvestatud täiendavalt varuteguriga 1,5. Vastavalt on maksimaalne võimalik kokku kogutav

sademevee hulk ööpäevas: ~885 m<sup>3</sup> ning maksimaalne võimalik kokku kogutav sademevee hulk kuus: ~929 m<sup>3</sup>.

Immutatava sademevee koguse 929 m<sup>3</sup>/kuus ehk 31 m<sup>3</sup>/d immutamiseks vajalik pindala on seega minimaalselt 310 m<sup>2</sup>, soovituslikult 380 m<sup>2</sup>. Immutuseks on DP põhijoonisel ette nähtud haljasalad hoone ümbruses. DP põhijoonisel on immutamiseks sobilikke alasid tähistatud 1560 m<sup>2</sup> ulatuses, seega soovituslik immutusala on detailplaneeringu joonisel tähistatud neljakordse varuga, et saaks rajada antud aladele ka kõrghaljastust.

Kõrghaljastusest vabale haljasalale on võimalik paigaldada stormbox tüüpi mahuteid valingvihmade kogumiseks mahus ca 1115 m<sup>3</sup>. Kuivõrd maksimaalne võimalik kokku kogutav sademevee hulk ööpäevas on ~ 885m<sup>3</sup> ning maksimaalne võimalik kokku kogutav sademevee hulk kuus on 929 m<sup>3</sup> siis on ca 1115 m<sup>3</sup> mahutite rajamise korral piisava varuga tagatud uputuse vältimine valingvihmade esinemise korral. Põhiprojekti koostamisel arvutatakse täpselt välja haljasaladele paigutatavate immutusala lõplik maht võttes arvesse nii kõrghaljastust, mõõdetud pinnasevee taset valitud aladel, valitud stormbox mahutite tootjapoolseid juhendeid ja muid asjakohaseid tehnilisi detaile.

Oluline on märkida, et detailplaneeringu põhijoonise lahendus võimaldab rajada kinnistule piisavas mahus ning piisava varuga puhvermahuteid, et uputust ei saaks tekkida.

Täiendavalt on võimalik ka hoones sademevett taaskasutada (ligikaudselt 80 m<sup>3</sup>/d) näiteks katushaljastuse kastmisveena. See võimaldab immutusala hoida võimalikult tühjuna, et suurendada sademeveesüsteemi vastuvõtuvõimet veelgi.

**Planeeringuala krundi pos 2** sademevee vooluhulk ette nähtud akumulierida krundi siseselt. Sademevesi on võimalik käidelda krundi piires, kasutades immutamist pinnasesse (TTÜ Eesti Mereakadeemia, 2018, „Sademevee immutamise pinnasesse Tallinna linna haldusterritooriumil“).

Kohapealse sademevee käitluse peamine positiivne aspekt on pinnasevee looduslik taseme säilitamine.

Krundi pos 2 sademevee vooluhulga määramisel on aluseks võetud EMHI andmed maksimaalsete sademete kohta ööpäevas ja kuus Tallinna piirkonnas (andmed 1981-2010) ning arvestatud täiendavalt varuteguriga 1,5. Vastavalt on maksimaalne võimalik kokku kogutav sademevee hulk ööpäevas: ~88 m<sup>3</sup> ning maksimaalne võimalik kokku kogutav sademevee hulk kuus: ~92 m<sup>3</sup>.

Immutatava sademevee koguse 92 m<sup>3</sup>/kuus ehk 3 m<sup>3</sup>/d immutamiseks vajalik pindala on seega minimaalselt 30 m<sup>2</sup>, soovituslikult 36 m<sup>2</sup>. Immutuseks on DP põhijoonisel ette nähtud haljasalad tänava ääres. DP põhijoonisel on immutamiseks sobilikke alasid tähistatud 630 m<sup>2</sup> ulatuses, seega soovituslik immutusala on detailplaneeringu joonisel tähistatud kahekümnekordse varuga, et saaks rajada ja säilitada antud aladele ka kõrghaljastust.

Kinnistute kaupa on sademevee bilanss:

- Krundil Pos 1 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:
 

katuse pindala on 3520m <sup>2</sup>	Q=68,6 L/s
kõvakate pindala on 545 m <sup>2</sup>	Q=31,7 L/s
haljaskatuse pindala	Q=13,4 L/s
Kokku	Q=113,6 L/s

Korduvus periood  $p=2$ , intensiivsus  $q=194,7$  L/sek\*ha  
 Kanalisatsiooni võrku juhitud maa-aluse parkla tehnilise vee arvutuslik vooluhulk:  
 Maa-aluse parkla suletud brutopindala on 6830 m<sup>2</sup>  $Q=1,5$  L/s

- Krundil Pos 2 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:  
 kõvakate pindala on 725 m<sup>2</sup>  $Q=11,3$  L/s  
 Korduvus periood  $p=2$ , intensiivsus  $q=194,7$  L/sek\*ha

Ehitusprojekti koostamisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusega nr 18 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“, millest lähtuvalt tuleb ehitusprojekti ette näha võimalusi krundi sademevee taaskasutamiseks.

#### 4.1.4 Ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht (Olemasolevast trassist kuni liitumispunktini)

Veevarustus

PE plasttoru de63 mm PN10 2 m

Kanalisatsioon

Reoveekanalisatsioon

PVC plasttoru de160 mm SN8 6 m

PVC plasttoru de315 mm SN8 60 m

#### 4.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt välja antud tehnilised tingimused nr 384883, 10.09.2021.

Elektrikoormuse tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)	Liitumine
1	Äriruumidega korterelamu, elektriautode laadimine	400/315+315	Liitumiskilp kinnistu piiril

Detailplaneeringu ala hoonete elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva trafoalajaama nr 5606 baasil, elektrivarustus eraldi fiidritelt 0.4kV maakaabelliinina. Liitumiskilp paigaldatakse tarbija kinnistu piirile.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetse objekti elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning arvestades objekti arhitektuuriga.

Vastavalt tehnilistele tingimustele kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

## Tänavavalgustus

Detailplaneeringu tänavavalgustuse osa lahenduse aluseks on Enefit Connect OÜ poolt välja antud tehnilised tingimused 28.10.2022 nr. 228.

Tänavalõigu valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva tänavavalgustuse võrgu baasil.

### 4.3 Sidevarustus

Detailplaneeringu ala sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37437780, 18.11.2022.

Planeeringu ala objekti sidevarustus on ette nähtud lähtuvana Erika tänava alal kulgevast kaablikanalisaatsioonist sidekaevust m4278 olemasoleva sidesisestuse baasil.

Kaablitõrude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1.0 m, väljaspool sõiduteed 0.7 m maapinnast.

Vastavalt tehnilistele tingimustele Telia liinirajatiste väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul Asjaõigusseaduse Rakendusseaduse § 15 alusel. Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

### 4.4 Soojavarustus

Soojusvarustuse lahenduse aluseks on ASi Utilitas Tallinn 17.09.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr 21TT-00775.

Planeeritud ala soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Detailplaneeringu koostamisel on arvestada Tööstuse tn 69a, 69b, 69c, 69d ja 69e kinnistute detailplaneeringu soojusvarustuse lahendusega (koostamisega tegeleb Ruum ja Maastik OÜ). Ühenduskoht soojusvõrguga on planeeritud olemasolevast hargnemissõlmest eelisolleeritud soojustorustikul DN150 teenindussõlme R5-1-3-1 läheduses. Otstarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus ja kooskõlastatakse kõigi asjassepuutuvate maaomanikega. Planeeritava hoone soojuskoormus on ca 1,12 MW, täpne soojuskoormus määratakse ehitusprojekti. Planeeritava torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja realselt rajatavatele mahtudele. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti.

Kinnistu liitumispunkt soojusvõrguga on sulgarmatuur kinnistu piirist väljas pool Erika tänaval.

## 5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

### 5.1 Kehtivad kitsendused

Planeeritud alal puuduvad kinnistusraamatusse kantud kehtivad kitsendused.

### 5.2 Kavandatud kitsendused

#### 5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ja teede ehitamiseks ning kasutamiseks

Planeeritud tehnovõrkude kitsendused on kantud graafiliselt joonistele ning kirjeldatud põhijoonise DP-2 kitsenduste tabelis.

Servituudi vajadused on kavandatud alljärgnevalt:

POS 1:

Krunti läbivad avalikuks kasutamiseks määratud kõnniteed laiusega 2,5-3 m ja pindalaga 490 m<sup>2</sup>

SV: elektrikilpide ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 2 m kaitsevööndi ulatuses

POIS 2:

Krunt on ette nähtud avalikuks kasutuseks

POS 3:

Krunti läbib avalikuks kasutamiseks määratud kõnnitee pindalaga 14 m<sup>2</sup>

Krundi võib liita Erika tn 12 kinnistuga

POS 4:

Krundi võib liita Erika tn 14 kinnistuga

SV: elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole

SV: elektrikilbi ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, krundile ulatuva kaitsevööndi ulatuses.

POS 5:

Krunt on määratud avalikuks kasutamiseks ja võib liita pos 2 Erika tn T3 krundiga

## 6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS

### 6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Korruselisus: kuni 5 k;

Katusekalle: 0-15°;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: kuni 18,5 m.

Katusematerjal: rullmaterjal, kivi, plekk.

Välisviimistlus: klaas, betoon, kivi, krohv, puit, fassaadiplaadid.

Piirde: Piirdeaed on lubatud osaliselt arhitektuuri elemendina, mitte kogu perimeetri ulatuses.



## 6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrust nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid".
- Jalgratatele näha ette panipaikadest eraldiseisvad turvalised rattaparkimise kohad (ruumid) ja mugavad igapäevaseks kasutamiseks varjualused mis peavad olema hoovist või tänavalt (kaldteega või samal tasapinnal) juurdepääsetavad. Rataste parkimiskohtade kavandamisel lähtuda Tallinna Rattastrateegiast ning Linnatänavate Standardist.
- Ehitusprojekti koosseisus koostatakse terviklik väliruumi, sh uushaljastuse lahendus pädeva maastikuarhitekti poolt;
- Ehitusprojektile lisada haljastuse hooldamise nõuded.
- Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada hüdrogeoloogilise eksperthinnangu tulemuste ning esitatud nõuetega.
- Teedehituslikud, parkimislahendused (sh jalgrataste parkimine) ja rambi laiused ja kalded peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 standardiga „Linnatänavad”.
- Arendaja ehitab oma vahenditest välja kogu planeeringu alasse jäävad avalikult kasutatavad teed ning sõlmib selleks linnaga TT-lepingu. Peale avaliku kasutusega teede kasutuselevõttu esitada kommunaalametile ehitusregistri väljatrükk märkega "kasutusel" (teed, tänavavalgustus ja sadevesi) ning digitaalne teostusjoonis ja anda linnamaale rajatud teerajatised üleandmise aktiga tasuta linnale üle.
- Lahendada krundisisene valgustus tulenevalt hoone arhitektuurist. Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

### 6.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded

- Tagada väliruumi funktsionaalsus. Väliruumi ja haljastuse planeerimisel eelistada massiivset hooldust nõudvatele ruumilahendustele looduslikult reguleeruvaid lahendusi. Kaasata maastikuarhitekt.
- Juurde istutada linnakeskkonnas vastupidavaid pikaalisi puid, väiksemad haljasribad katta muru asemel põõsaste lausistutusega.
- Sademevee ärajuhtimisel rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemist. Näha ette parkimisala regulaarne kuivpuhastamine ja ühisevõrku juhitava reostusohtrliku sademevee eelnev puhastamine ning hoonesisese parkimisala põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimisele.
- Hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.
- Krundile kavandatud jäätmekonteinerite asukohad ja juurdepääsuteede lahendused kooskõlastada ehitusprojektide koostamise käigus Tallinna Strateegiakeskusega.
- Ehitusprojektidele lisada kõrghaljastuse hooldamise nõuded.
- Ehitusprojektis esitada suunised haljastuse lahenduseks, tingimused ja nõuded istikutele, istutus- ning hooldustöödele.
- Ehitusprojektis esitada ehitustööde aegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra) lähtudes Tallinna linna kaevetööde eeskirja §24.

- Juhul kui ehitustööde käigus tuvastatakse visuaalset (nt vedela õli tilku) või olfaktorset (tugevasti haisvat) pinnasereostust, tuleb kaevetööd peatada ja konsulteerida keskkonnapetsialistiga sellise pinnase edasise käitlemise osas.

#### **Insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded:**

- Hoonete projekteerimisel juhendada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsiooni kestuse arvutamise juhendmaterjalist ja tagada vastavus sellele.

#### **Radoonitasemest tulenevad nõuded:**

- Planeeritud hooned tuleb ehitada radoonikindlatena.
- Tagada korralik ehituskvaliteet.
- Kasutada vähese poorsusega tihedat betooni hoonete vundamentide ehitamisel.
- Kasutada radoonikilet, radoonikaevu või lisaventilaatoreid.
- Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

#### **Nõuded vertikaalplaneerimiseks:**

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkiinnistute olukorda.

### **6.3 Mürä**

Alale on koostatud mürahinnang 07.12.2021 Kajaja Acoustics OÜ poolt ning lisatud Lisa 5.3 alla.

Erika tn 12 kinnistul paikneb käesoleval hetkel metalli- ja masinatööstuse ettevõtte Faabula AS tootmine, kus tegeletakse tootmistegevusega ning seotud materjalide ja valmistoodete transpordiga veoautodega (sh suurveosed). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Erika tn 12 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundi sihtotstarbe muutmine elamumaa ja ärimaa sihtotstarbeks (III kategooria ala vastavalt koostatavale Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule<sup>1</sup>) ning määrata ehitusõigus kuni 3-5-korruseliste äriruumidega eluhoonete ehitamiseks.

Müratasemete arvutused teostati olemasolevas olukorras vastavalt 2020. aasta liikluskoormuste andmetele ning perspektiivses olukorras vastavalt 2040. aasta liiklusprognoosile.

- nii 2020 aasta kui ka 2040. aasta liiklussageduse olukorras ulatub projekteeritava ala avalikele kõnniteedele samatugevustsoon  $L_d < 70$  dB ja öisel ajal  $L_n < 60$  dB;
- planeeritavatele mänguväljakutele ulatub nii 2020 aasta kui ka 2040. aasta liiklussageduse olukorras päevasel ajal samatugevustsoon  $L_d < 50$  dB ja öisel ajal  $L_n \leq 40$  dB;
- 2020. aasta liiklusolukorras mõjuvad Erika tänava äärsete hoonete teepoolsetele fassaadidele päevasel ajal müratasemed  $L_d \leq 66$  dB ja öisel ajal  $L_n \leq 57$  dB;
- 2040. aasta liiklusolukorras mõjuvad Erika tänava äärsete hoonete teepoolsetele fassaadidele päevasel ajal müratasemed  $L_d \leq 67$  dB ja öisel ajal  $L_n \leq 57$  dB;
- ülejäänud planeeritavatele hoonetele mõjuvad nii 2020. aasta kui ka 2040. aasta liiklusolukorras mõjuvad teepoolsetele fassaadidele päevasel ajal müratasemed  $L_d \leq 56$  dB ja öisel ajal  $L_n \leq 47$  dB.

Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud III kategooria piirväärtuse tasemed on hoonete osas täidetud ning mänguväljakute osas on täidetud II kategooria sihttaseme väärtused.

### **Müratasemest tulenevad nõuded ehitusprojektide koostamiseks:**

- Planeeritaval alal peavad müratasemed vastama KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemetele.
- Liikluse müra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus 71 § 6 lg 3).
- Majandus- ja taristuministri 2. juuli 2015. a määruse nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“ § 3 lõikest 3 tulenevalt peab eluruumi igal elu-, töö- ja magamistoal ning köögil olema vähemalt üks lahtikäiv aken, mis annab võimaluse ruumi tuulutamiseks ning tagab ruumis piisava loomuliku valguse.
- Projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid tuleb valida minimaalselt selliselt, et kõrge müratasemega tänava poole jäävate mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirete ühisisolatsioon oleks vähemalt  $R'_{tr,s,w+Ctr} \geq 35...45$  dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liikluse müratasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liikluse müratasemest.
- Välispiirete nõutava heliisolatsiooni tagamiseks arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid) välisseinas ei vähenda välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.
- Planeeritavate hoonete siseruumides heade müratingimuste tagamise suhtes tuleb järgida standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".
- Tagada hoonetes müra vastavus sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" kehtestatud normtasemetele.
- Hoone tehnosüsteemide (nt ventilatsioon) tekitatav müra ei tohi kinnistu piiril ületada normtasemeid. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Kinnistu asub II müra kategooria alal, kus kehtib päeval piirväärtus 50 dB ja öösel 40 dB ja naabruses asub I müra kategooria alal, kus kehtib päeval piirväärtus 45 dB ja öösel 35 dB.
- Ehituse müra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- 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. „Välispiirete nõutava heliisolatsiooni tagamiseks arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid) välisseinas ei vähenda välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.“ Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

### 6.3.1 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Siseministri 30. märtsi 2017. aasta määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ muutmine alusel, 21.11.2018 nr 29.

- Projekteerimisel arvestada Eesti Standardit EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava tuleohutusnõuded“.
- EVS 812-6:2012+A+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Päästetööde tegemiseks tagada päästemeeskonnale piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2).
- Tule leviku takistamiseks on hoone planeeritud tulepüsivusklass TP-1.
- Ehitusprojektid kooskõlastada täiendavalt Päästeametiga.

### 6.3.2 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

- Uute eluhoonete lisandumine on ala elavuse tekitamises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu, vähendab grafiti- ja vandalismiriski.
- Oma krundil maa-aluses parklas lahendatud parkimiskorraldusega on vähendatud autodega seotud kuritegude (sissemurdmine, vandalism) risk.
- Ehitusprojektide koostamisel arvestada EVS-iga 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

### 6.3.3 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnoarajatiste osas

Kõik tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Servituutide seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning enne võrkude ehitamist.

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

Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema välja ehitatud DP-ga kavandatud teed ja tehnovõrgud, täidetud Teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt AKTSIASELTSiga TALLINNA VESI.
- Veevarustuse ning reovee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Ühiskasutusse või võõrastele kinnistutele jäävatele vee- ja kanalisatsioonitorustikele seada kinnistu omanike omavahelised notariaalsed servituudid.

- Sademevee ärajuhtimisel rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemist.
- Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.

#### Elektrivarustus:

- Ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda Elektrilevi OÜ-lt täiendavad konkreetsed tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- Ehitusprojektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama Elektriõhutusseaduse §12-st (Elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord".
- Objektil või selle lähikümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused.

#### Tänavavalgustus:

- Kooskõlastatud ainult detailplaneeringu osa, tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.
- Põhi- või tööprojekti/ehitusprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

#### Sidevarustus:

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.
- Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis.
- Tööjoonised kooskõlastada võrguvaldajaga täiendavalt.

#### Soojavarustus:

- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tööjooniste koostamiseks tellida täiendavalt konkreetsed tehnilised tingimused võrguvaldajalt.
- Ehitusprojekt koos liitumistingimustega kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.

## 7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

### 7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeringus on kavandatud ehitusõigus linnaehituslikult sobivate hoonete ehitamiseks.

Jalakäijatele on loodud head liikumistingimused (autode parkimine on lahendatud maa-aluses parklas).

Käesolevas detailplaneeringus on alale määratud ruumilise arengu eesmärgid täidetud.

## **7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele**

Olemasoleva amortiseerunud maja ja asfaldplatsi kus pargivad veoautod ning ladustatakse suuremõõtmelisi metallkonstruktsioone asemele ehitatavad kaasaegsed äriruumidega eluhooned muudavad piirkonna atraktiivsemaks ja luuakse piirkonda uusi elamispiindu ning töökohti.

Piirkond muutub ka seeläbi turvalisemaks, kuna uushoonestus kaasneb sinna juurde kuuluvate turvameetmetega (fonolukusüsteem, naabrivalve, valgustatus jne).

Mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele on täidetud.

## **7.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele**

Uus linnaehituslikult sobivam hoonestus vahetab välja alal oleva amortiseerunud hoone. Piirkond muutub atraktiivsemaks.

Koos uute hoonete ehitamisega kujundatakse ka jalakäijatele organiseeritum ja parem kergliiklusala, rajatakse uus bussipeatus ja jalgrattatee.

Alale on kavandatud täiendava haljastuse rajamine.

Mõju avalikele huvidele ja väärtustele on tagatud.

#### 7.4 Vastavus Tallinna üldplaneeringule, üldplaneeringu muutmise põhjendused ja vastavus koostatavale Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu järgi jääb planeeritav ala ettevõtluse segahoonestusalale, kus võib paikneda igasugune ettevõtlus, v.a. ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine. Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna üldplaneeringu kohane ettevõtluse segahoonestusala planeeritava maa-ala ulatuses korruselamute alaks.

Hea jalakäijate ja ühistranspordiühendusega Kesklinna lähedaste alade tihendamine on sobiv ning linnaruumiliselt on ala maakasutuse muutmise põhjendatud. Põhja-Tallinnas on toimunud suuremahulise tootmise väljakolimine ajaloolistest tehasepiirkondadest. Planeeritud äri- ja elamufunktsioon tõstab Karjamaa piirkonna elujõulisust, parandab piirnevate elamualade kvaliteeti, toob Põhja-Tallinnasse juurde elanikke ja loob töökohti. Kvartali terviklik arendus võimaldab luua kvaliteetse linnaruumilise keskkonna ja siduda omavahel Arsenali keskuse, mis on kohalik ärikeskus ning piirnevad korterelamute alad. Selline linnaehituslik areng vastab Tallinna üldplaneeringus ja piirkonna arengukavades püstitatud eesmärkidele.

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering algatati Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 „Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu algatamine”. Koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaani tööversiooni kohaselt jääb planeeritav maa-ala korterelamute alale. Alal võivad paikneda korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused, jt (avalikkusele suunatud) ühiskondlikud hooned ja ettevõtted, samuti rohealad (sh linnaaiandus), mängu- ja spordiväljakud jms. Koostatavas Põhja-Tallinna üldplaneeringus on määratud planeeritava ala haljastuse protsendiks 30%.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga.

#### 7.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli määrata ehitusõigus Erika tn 12 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistu sihtotstarbe muutmise äri- ja elamumaaks ning kinnistule ehitusõiguse määramine kuue kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamu ehitamiseks.

Detailplaneering on koostatud vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“.

Detailplaneeringus on arvestatud korralduses määratud järgnevad lisanõuded:

- 1 Suurimaks tihedusnäitajaks kavandada kuni 1,05;  
*Tingimusega on arvestatud ning planeeritud hoonestustiheduseks on kavandatud 1,05.*
- 2 Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast võib olla 18,5 m;  
*Tingimusega on arvestatud ja hoonete võimalikuks maksimaalseks kõrguseks on kavandatud kuni 18,5 m.*

- 3 Detailplaneeringu koostamisel kirjeldada olmejäätmete kogumise lahendust. Määrata olmejäätmete kogumiskohad kinnistu põhiselt arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet ning Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011 määruse nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ § 16 nõudeid. Asukohad tähistada põhijoonisel. Tagada ligipääs teenindustranspordile (sh peatumiskoht tänaval või kinnistul) ja -personalile, vajadusel määrata servituudi vajadus igakordselt teenindustranspordi ning -personalile kasuks *Tingimusega on arvestatud ja jäätmemahutite asukohad tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel ning esitatud nõuded kirjeldatud seletuskirja p. 3.5.3 all.*
- 4 Detailplaneeringu koostamisel teostada maa-ala keskkonnaseisundi ülevaade ning pinnase ja põhjavee reostusuuring selleks pädevust omava isiku poolt arvestades detailplaneeringu eesmärgi, piirkonnas tehtud geoloogilisi ja keskkonnauuringuid, vt [www.tallinn.ee/saastunud\\_maa-alad](http://www.tallinn.ee/saastunud_maa-alad), <http://register.keskkonnainfo.ee>. Ülevaate mahus kirjeldada sealhulgas maa-alal ja lähialal varem toimunud tegevusi. Reostusuuringu lähteülesande koostamisel kaasata Tallinna Strateegiakeskuse spetsialist (kontaktandmed: 640 4285, [jaatmed@tallinnlv.ee](mailto:jaatmed@tallinnlv.ee)). Tuvastatud keskkonnareostuse likvideerimise võimaluse puudumisel, nt majanduslikul, tehnilisel või muul põhjusel, ei ole võimalik realiseerida detailplaneeringu algatamisettepanekus kirjeldatud; *Tingimusega on arvestatud, keskkonnaseisundi ülevaade ja reostusuuring on koostatud ja lisatud Lisa 5.4 alla.*
- 5 Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda. Hinnata ala müraolukorda juhitud keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid". Esitada pädeva ettevõtte koostatud liiklusest tuleneva müra modelleerimine päeval ja öisel ajal koos mürakaartide ning müratasemetega hoonete fassaadidel. Hindamise tulemusena peavad selguma konkreetset juhitud ala planeerimiseks. Tagada hoones müra vastavus sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" kehtestatud normtasemetele; *Tingimusega on arvestatud, mürauring koostatud ja lisatud Lisa 5.2 alla ning tingimused käsitletud seletuskirja p. 6.3 all.*
- 6 Hoone tehnosüsteemide (nt ventilatsioon) tekitatav müra ei tohi kinnistu piiiril ületada normtasemeid. Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Kinnistu asub II müra kategooria alal, kus kehtib päeval sihtväärtus 50 dB ja öösel 40 dB ning naabruses asub I müra kategooria alal, kus kehtib päeval sihtväärtus 45 dB ja öösel 35 dB. Samuti tuleb arvestada transpordimaalt tuleneva müraga mis mõjutab antud arendust; *Tingimusega on detailplaneeringus arvestatud ning teostatud mürauringust lähtuvad tingimused ehitusprojektide koostamiseks on lisatud seletuskirja p. 6.3 alla.*
- 7 Soovituslik on hoone projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2017 "Juhitud radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutest ja olemasolevates hoonetes" või tellida projekteerimise järgus pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases, et veenduda pinnase ohutuses. Mõõtmised tuleb läbi viia vastavalt juhendmaterjalile „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“. Mõõtmise protokoll ja aruanne peavad vastama juhendmaterjali lisa 4 toodud nõuetele; *Tingimusega on arvestatud ja radoonikaitse nõuded ehitusprojektide koostamiseks on lisatud seletuskirja p. 6.2.1 alla.*



- 8 Detailplaneeringule lisada selleks pädevust omava ettevõtte tehtud territooriumi keskkonnaseisundi hinnang. Keskkonnaseisundi hinnangus prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edaspidisteks tegevusteks;  
*Tingimusega on arvestatud ning keskkonnaseisundi hinnang on koostatud ja lisatud Lisa 5.4 alla.*
- 9 Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud "Tallinna sademevee strateegia aastani 2030" seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Kinnistuseselt näha ette hoone mahus paikneva maaaluse parkla põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimisele;  
*Tingimusega on arvestatud, sademevee lahendus on kirjeldatud seletuskirja p. 4.1.3 all ning täiendavad tingimused ehitusprojektide koostamiseks on lisatud p. 6.2.1 alla.*
- 10 Parkimiskohtade arvestamisel ja paigutamisel võtta aluseks kehtiv normatiiv, kehtiva Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ puhul lähtuda kesklinna normatiivist. Parkimine lahendada omal kinnistul, jälgides et ca 10% parkimiskohtadest on maapealsed avalikult juurdepääsetavad külaliskohad lühiajaliseks peatumiseks ja parkimiseks äripindade klientidele, külalistele, taksodele, kulleritele jne. Jalgrataste parkimiskohtade arv määrata vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud „Tallinna rattastrateegiale 2018-2028“;  
*Tingimustega on arvestatud, parkimiskohtade arvutus ja täiendavad tingimused ehitusprojektide koostamiseks on kajastatud seletuskirja p. 3.6 all.*
- 11 Teha Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine. Kaitstavate taimeliikide inventuuri välitööd teha ajal, kui neile iseloomulikud määramistunnused on nähtaval. Inventuuri peab tegema kaitstavaid taimeliike tundev ekspert;  
*Tingimusega on arvestatud ja alale koostaud haljastuse inventeerimine on lisatud Lisa 5.1 alla.*
- 12 Tagada planeeringualal ning naaberkiinnistul kasvavate oluliseks hinnatud puude kasvutingimuste säilimine, käsitleda ehitustööde aegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra);  
*Tingimusega on arvestatud, detailplaneeringus on säilitatud erika tänava ääres kasvavad väärtuslikumad puud ning lisatud täiendavad tingimused ehitustööde koostamiseks seletuskirja p. 6.2.1 alla.*
- 13 Maa-aluse hoonetusala kavandamisel arvestada olemasoleva tänavahaljastusega ja pidada silmas, et maa-aluse parkimiskorruse ehitamisel oleks võimalik tagada tänavapuude kasvutingimuste säilimine. Suurendada maapinnaga ühendatud haljastuse osakaalu ning vähendada maa-aluse parkimiskorruse suurust. Lisada planeeringumaterjalidesse pädeva spetsialisti arvamus puude säilimiseks vajalike meetmete ning kasvutingimuste kohta, korrigeerida vastavalt maa-aluse korruse ulatust;  
*Tingimusega on arvestatud ja detailplaneeringus on säilitatud Erika tänava ääres kasvav väärtuslikum kõrghaljastus, maa-aluse ehitusala suurust on vähendatud ning tagatud puude kasvutingimuste säilimine. Koostatud on hüdrogeoloogiline eksperthinnang ja täiendavad tingimused säilitavate puude kasvutingimuste tagamiseks on lisatud seletuskirja p. 6.2.1 alla nõuetena ehitusprojekti koostamiseks.*
- 14 Tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“;  
*Tingimusega on arvestatud ja asendusistutuse arvutus on lisatud seletuskirja p. 3.5.2 alla.*

- 15 Lisada seletuskirja nõue, et ehitusprojekti koosseisus koostatakse terviklik väliruumi, sh uushaljastuse lahendus;  
*Tingimusega arvestatud ja vastav tingimus lisatud seletuskirja p. 6.2 alla.*
- 16 Lisada seletuskirja nõue, et ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada hüdrogeoloogilise eksperthinnangu tulemuste ning esitatud nõuetega;  
*Tingimusega arvestatud ja vastav tingimus lisatud seletuskirja p. 6.2 alla.*
- 17 Erika tänava kergliikluskoridoris kavandada muust liiklusest eraldatud jalgrattatee ja kõnnitee. Hoone vahetus läheduses kavandada vähemalt 3 meetri laiune kõnnitee ning kavandada sõidutee äärde jalgrattatee vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heakskiidetud „Tallinna Rattastrateegia 2018-2028“ toodud põhimõtetele;  
*Tingimusega on arvestatud ja detailplaneeringu põhijoponisel on kujutatud vastavalt sellele planeeritud lahendus kus on kajastatud nii planeeritud jalgratta- kui kõnnitee ning bussipeatus.*

Kaasata detailplaneeringu koostamisse planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1-3 nimetatud isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada, Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ §-s 3 nimetatud valitsusasutused, sh Kaitseministeerium, Päästeameti Põhja päästekeskus, Maa-amet, Terviseamet, Keskkonnaamet ning Põhja-Tallinna Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Strateegiakeskus (ruumiloome kompetentsikeskus ja linna ettevõtlusteenistus), Tallinna Transpordiamet, Tallinna Haridusamet, Tallinna Linnvaraamet ja vajadusel teised Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“ §-s 2 nimetatud linna asutused.  
*Tingimusega on arvestatud ning detailplaneering on esitatud linnaametitele ja võrguvaldajatele arvamuse saamiseks ning riigiametitele esitab detailplaneeringu arvamuse saamiseks TLPA oma kaaskirjaga.*

## 7.6 Insolatsioonitingimuste muutumine

Kavandatud hoonestuse mõju insolatsiooni kestusele naaberhoonete eluruumides hindas OÜ Akture ekspert Sander Treijar lähtuvalt Eesti standardist EVS 894:2008+A2:2015. Kuna nii Erika tn 6 kui ka Erika tn 8 hoonete korterid paiknevad läbi maja, siis säilib kõikidel korteritel normijärgne insolatsioon.

Insolatsioonianalüüs on Lisa 5.3 all.

### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete projekteerimisel juhendada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsiooni kestuse arvutamise juhendmaterjalist ja tagada sellele vastavus.

## 7.7 Kehtiv detailplaneering

Planeeritava maa-ala kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 8. märtsi 2007 otsusega nr 56

kehtestatud Erika tn 4 ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringus on alale kavandatud olemasoleva tootmishoone rekonstrueerimine ja selle laiendamine. Detailplaneeringut ei ole Erika tn 12 kinnistu osas ellu viidud.

Kehtivast planeeringust on uus planeering sobivam, kuna arvestab paremini linnaruumiga, naaberkrundidel paiknevate korterelamutega ja suhteliselt mereäärse ala otstarbekama kasutamiseks. Samuti suureneb planeeritud ala haljastuse osakaal võrreldes kehtiva planeeringuga. Kehtiva detailplaneeringu muutmine on linnaehituslikult põhjendatud, sest mereäärsele alale on elamute kavandamine oluliselt parem, kui tööstusettevõtete kavandamine piirkonnas olevate korterelamute kõrvale.

Käesoleva planeeringu kehtestamisega muutub kehtetuks Erika tn 4 ja lähiala detailplaneering planeeritud ala ulatuses.

## 7.8 Tuleohutusnõuded

- Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ toodud nõudeid.
- Päästetööde tegemiseks tagada päästemeeskonnale piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2).
- Tule leviku takistamiseks on hoonete planeeritud tulepüsivusklass TP-1.

## 7.9 Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Detailplaneeringu lahenduse aluseks on võetud detailplaneeringu algatamise korralduses toodud tingimused ning lahendus koostatud vastavalt sellele.

- Täpsustatud on liiklus ja parkimislahendust tulenevat detailplaneeringu algatamise otsuses esitatud nõuetest.
- On vähendatud maa-aluse korruse suurust ja selle võrra on suurendatud kõrghaljastuse osakaalu.
- On tehtud krundivahetus ettepanek, et saaks loogilisema lahenduse Arsenali keskusega.

## 7.10 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.

Eskiislahenduse avalikul arutelul täiendavaid tingimusi ega ettepanekuid ei esitatud.

Projektijuht

Jüri Mirme