

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	3
1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	3
2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	3
2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused	3
2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid	3
3 PLANEERINGUS KAVANDATU	3
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	3
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	3
3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	4
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	4
3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted	4
3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted	4
4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	5
4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	5
4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	5
4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	6
4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	6
4.3.2 Elektrivarustus	10
4.3.3 Tänavavalgustus.....	10
4.3.4 Sidevarustus	11
4.3.5 Soojusvarustus.....	11
4.3.6 Jahutusvarustus	11
4.3.7 Gaasivarustus	12
5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	12
5.1 Kehtivad kitsendused	12
5.1.1 Riiklike mälestiste kaitsevööndid ja vaatekoridorid	12
5.2 Planeeritud kitsendused	12
5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	12
6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	13
6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	13
6.2 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded	14
6.3 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	14
6.4 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	14

6.4.1	Liikluskorralduse alased nõuded	14
6.4.2	Keskkonnavalad nõuded	14
6.4.3	Tuleohutusnõuded	17
6.4.4	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	17
6.4.5	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...	17

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE 21

7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	21
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele	21
7.3	Vastavus Tallinna üldplaneeringule	21
7.4	Vastavus koostatavale Kesklinna linnaosa üldplaneeringule.....	22
7.5	Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine	22
7.6	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele.....	22
7.7	Vastavus lähtedokumentidele.....	24
7.7.1	Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“	24
7.7.2	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2020. aasta veebruari juhend „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“	24
7.7.3	Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“	24
7.7.4	Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“	25
7.7.5	Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ ...	25
7.7.6	Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“	25
7.7.7	Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“	25
7.7.8	Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 otsusega nr 41 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028“	26
7.7.9	Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja mürauringus antud soovitudele	26
7.8	Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga	26
7.9	Avalikel aruteludel tehtud ettepanekutega arvestamine	26

II JOONISED

1. Asukohaskeem	DP-1
2. Põhijoonis	DP-2
3. Tehnovõrkude koondplaan	DP-3
4. Sademevee skeem	VKV-4-01

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Kesklinnas, Tartu maantee ääres, J. Kappeli tänava ja Lubja tänava vahelises kvartalis.

Planeeritud maa-ala suurus on 0,06 ha.

2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused

Detailplaneeringu koostamise eesmärk vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele on muuta Tartu mnt 75a kinnistu elamumaa sihtotstarve ärimaaks ning määrata kinnistu kasutamise tingimused ja ehitusõigus kahe maa-aluse ja kuni kaheksa maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks.

2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

- jätkuks naaberkinnistule kavandatud hoonestusele kavandada kuni 8.korruseline ärihoone või ärihoone plokistatuna Tartu mnt 75 hoonega;
- korrastada üks osa Tartu maantee äärsest hoonefrondist, mis järk-järgult omandab pealinliku ilme;
- liikluskorralduse organiseerimise teel korrastada juurdepääsud ümbritsevatele kinnistutele Tartu maantee T25 kinnistult.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringus ei ole kavandatud krundipiire muuta. Perspektiivselt võib Tartu mnt 75a kinnistu liita Tartu mnt 75 kinnistuga.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Uus hoone on kavandatud plokistatuna järgides Tartu mnt 75 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus (DP023480) kavandatud Tartu maantee poolset ehitusjoont ning hoone kõrgust. Kui kinnistud liidetakse, ei ole vaja tule müüri rajada.

Hoonele on analoogselt naaberhoonega kavandatud Tartu maantee ääres tagasiaste esimese korruse ulatuses, kuhu on kavandatud tänavale avanevad äriruumid.

Tagamaks krunti läbiva Aktsiaseltsile Tallinna Soojus (kehtiv ärinimi AS Utilitas Tallinna Soojus) kuuluva magistraalsoojustorustiku hooldusnõudeid on idapoolne hooneosa kavandatud konsoolina alates neljandast korrusest kuni kaheksanda korruseni.

3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Kavandatud hoonestustihedus planeeritud alal on 2,4.

Pos 1	Tartu mnt 75a
Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala:	250 m ² (maapealne) 210 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	25,4 m (abs 44.24)

Krundile on kavandatud üks kuni 8 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone, mille projekteerimiseks on määratud nõuded alapeatükis 6.1 *Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded*.

Pos 2	Tartu maantee T25
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa

Olemasolev kinnistu, mille sihtotstarvet ega piire ei muudeta. Krundilt on juurdepääs krundi pos 1 maa-alale ja piirnevatele naaberkinnistutele.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud kruntide keskmine absoluutkõrgus on 18.84. Maapinna kõrgus langeb sujuvalt Tartu mnt 75 kinnistu suunas.

Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis, vt punkt 6.6.3 *Keskkonnaalased nõuded*.

3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Maaga seotud haljastuse osakaaluks on kavandatud vähemalt 20% planeeritud maa-alast. Krundile pos 1 on planeeritud hoone tagusele alale madalhaljastusega haljasala. Krundile pos 1 ja 2 on kavandatud juurdepääsuteede vahele kõrg- ja madalhaljastust. Liikide valikul on eelistatud tiheda liiklusega tänava äärde sobivamad keskmisekasvulised lehtpuud ja -põõsad.

Tartu mnt 77 kinnistul kasvab olemasoleva küttetorustiku peal III väärtusklassi kuuluv harilik mänd. Tehnovõrkude ümbertõstmiseks Tartu mnt 77 kinnistul tuleb puu likvideerida. Tartu mnt 75a krundi planeeringulahenduse realiseerimiseks ei ole vaja väärtuslikku (II väärtusklassi) haljastust likvideerida.

3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted

Jäätmehooldus tuleb korraldada vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Sorteeritud jäätmete kogumise koht on kavandatud hoonesse. Jäätmeheidla täpne asukoht hoones täpsustatakse ehitusprojektis. Jäätmeruumi asukoha määramisel tuleb

tagada prügiautole juurdepääs või maksimaalne kaugus prügikonteineri käsitranspordiks prügiautoni (sõltuvalt teenusepakkujust).

4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala paikneb ühe Tallinna peamise sissesõidutee, Tartu maantee ääres. Järglult on Tartu maantee äärne hoonestus uuenenud ning tänavasein on järjest enam omandamas pealinlikku ilmet. Tartu mnt 75a hoone, mis on kavandatud plokistatuna järgides naaberkinnistule kavandatud hoone ehitusjoont, ehitamine on üks osa tänavaruumi muudatustest.

Hoone esimesele korrusele on kavandatud Tartu maanteele avanevad äriruumid, mis muudavad linnaruumi möödujale atraktiivsemaks. Kavandatud tagasiastega esimese korruse ulatuses avarduv ka jalakäijate kasutuses olev ruum.

Tartu maantee T25 kinnistul (krunt pos 2) on kavandatud korrastada liiklus ning vabanevale alale on kavandatud kõrg- ja madalhaljastust. Osa vabanevast alast kaetakse murukiviga, et tagada suurematele transpordivahenditele manööverdamisruum. Lisaks liiklusohutuse tagamisele lisandub linnaruumi ka haljastust.

4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud maa-ala asub Kesklinnas, Tartu maantee ääres, J. Kappeli tänava ja Lubja tänava vahelisel alal. Piirkond on väga hästi varustatud ühistranspordiga, samas on planeeringuala jalutuskäigu kaugusel linnakeskusest. Vahetult planeeringuala kõrval asub bussipeatus Bussijaam ning ligikaudu 100 m kesklinna suunas asub trammipeatus Bussijaam.

Autodega juurdepääs planeeringualale on kavandatud läbi krundi pos 2, mis on juurdepääsuks ka Tartu mnt 77, Tartu mnt 79, Tartu mnt 79b, Tartu mnt 79c ja Tartu mnt 79e kinnistutele. Praegu on liiklus kinnistul organiseerimata. Detailplaneeringus on kavandatud igale kinnistule eraldi juurdepääs.

Parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	ärihoone	1331/ 200	7	7
Planeeritud maa-alal kokku:			7	7

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsuse nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ kohaselt. Planeeritud alal rakendub südalinna norm, kus norm näitab maksimaalset võimalikku parkimiskohtade arvu. Kinnistule on kavandatud üks lühiajaline peatumiskoht ning ülejäänud parkimiskohtade vajalik arv on kavandatud hoone mahus auto liftiga või vertikaalse parkimissüsteemiga.

Planeeringus on jäetud võimalus kavandatud maa-alust korrust ühendada vajalike kokkulepete olemasolul Tartu mnt 75 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus kavandatud maa-aluse korrusega.

Parkimiskorraldus, seal hulgas parkimiskohtade arv täpsustatakse ehitusprojekti vastavalt kehtivatele normidele ja põhimõtetele.

Elektriautode laadimistaristu

Kavandatakse alla kümne parkimiskoha. Vastavalt Ehitusseadustiku §65¹ on vajalik laadimistaristu ette näha rohkem kui kümne parkimiskohaga hoone püstitamisel.

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	ärihoone	1331 / 100	14	14
Planeeritud maa-alal kokku:			14	14

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028. Parkimiskohtade arvutamisel on arvestatud äri-, kontori- ja administratiivhoonete normi. Lõplik jalgrataste parkimiskohtade arv ja asukoht täpsustatakse ehitusprojekti lähtuvalt hoone mahust ja kasutusotstarbest.

Kuna autoparkimiskohti ei ole planeeritud, siis on selle arvelt tõstetud jalgrataste parkimiskohtade arvu. Äriruumide külastajatele on ette nähtud jalgrataste parkimiskohad hoone sissepääsu juurde ning töötajatele hoone siseruumidesse.

Rattastrateegias on selgitatud, et soovitatav on alustada väiksemast kohtade arvust ja tagada võimalus kohti lisada. Parkimiskohtade rajamisel tuleb arvestada asukohast ja hoone kasutusotstarbest tuleneva soovitava kohtade arvuga. Väheste rattakasutuse korral luua ainult osa kohti ning suurendada nende arvu kasutuse kasvust lähtudes.

4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Säilitatavad, likvideeritavad ja planeeritud tehnovõrgud on kajastatud joonisel *DP-3 Tehnovõrkude koondplaan*. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud punktis 6.4.5 *Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas*.

4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 19.06.2019 tehnilistele tingimustele nr PR/1933597-1.

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 921 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 848 Väliskanaliseerimisvõrk
- Eesti standard EVS 812-6 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 843 Linnatänavad
- AS Tallinna Vesi tehnilised nõuded <https://tallinnavesi.ee/tehnilised-nouded/>
- Tallinna sademevee strateegia aastani 2030
- Tallinna ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kava aastateks 2023 – 2034 (<https://www.riigiteataja.ee/akt/429062023035>)
- Tallinn 2035 Arengustrateegia. Tehnovõrgud

Veevarustus

Olemasolev olukord

Olemasolev ühisveevärgi torustik on De225 mm veetorustik Tartu maanteel. Ühisveevärgi torustiku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI.

Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhk 270 kPa, tulekahju korral 100 kPa.

Planeeritud veevarustus

Krundi pos 1 läbib Tartu mnt 77 krundi De110 veetoru, mille liitumispunkt paikneb Tartu maanteel krundi pos 1 ees.

Tartu mnt 77 kinnistule on planeeritud uus liitumispunkt transpordimaa sihtotstarbega krundile pos 2, ca 0,5 m Tartu mnt 77 kinnistu piirist. Selleks on planeeritud ümber ehitada Tartu mnt 79 kinnistu veetoru krundi pos 2 ulatuses ning paigaldada kinnistule uus liitumispunkt krundile pos 2, ca 0,5 m Tartu mnt 79 kinnistu piirist.

Krundi pos 1 veevarustus on planeeritud olemasolevat De110 mm veeühendusest Tartu maantee De225 mm ühisveetorustikust. Liitumispunkt jääb muutmata, sulgarmatuur kinnistu piiril.

Tartu mnt 79a kinnistule on planeeritud uus liitumispunkt krundile pos 2.

Planeeritud ala olemasolevad kasutusest väljajäävad veeühendused likvideeritakse hargnemisel magistraalveetorust.

Arvutuslikud vooluhulgad

Planeeritud ala tarbevee kogus:

Majandus-joogivesi 1,0 l/s;

Tuletõrjeveevarustus

Veevajadus ehitiseväliseks tulekustutuseks on 20 l/s 3 tunni jooksul, mis saadakse Lubja tänava De315 mm hüdrantist TMP-6824 (Tartu mnt 81 kinnistu juures) ja Odra tänava De315 hüdrantist T-6827 (Tartu maantee ja Odra tänava ristmiku piirkonnas).

Sisemise tulekustutusvee vajadus tagatakse krundisise mahutite baasil. Mahutite vajadus, maht ja asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

Kanaliseerimine

Olemasolev olukord

Piirkonna kanaliseerimisüsteem töötab ühisvoolena.

Olemasolev ühiskanalisatsiooni torustik on De315 mm ühisvoolne kanalisatsioonitorustik Tartu maanteel. Ühiskanalisatsiooni torustiku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI.

Planeeritud alal kanaliseerimine on lahendatud lahkvoolseks.

Planeeritud reovee- ja sademeveekanalisatsioon

Planeeritud ala reovee kanalisatsiooni eelvooluks on De315 Tartu maantee kanalisatsioonitorustik, sademevee eelvooluks on perspektiivne De688 torustik Tartu maanteel. Sademevee ärajuhtimiseks on arvestatud Tallinna Kommunaalameti (praegu Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) tellimisel koostatud tööga „Kesklinna idaosa ühisvoolse kanalisatsiooni valgala lahkvoolseks muutmise uurimistöo-skeemi koostamine“ (Skepast&Puhkim OÜ projekt nr 2017-0084).

Tartu mnt 75a krundi läbib Tartu mnt 77 kinnistut teenindav De200 kanalisatsioonitoru. Tartu mnt 77 kinnistu kanalisatsioon on ette nähtud ümber ehitada, kinnistule on planeeritud eraldi liitumispunktid sademevee- ja reoveetorustikuga krundil pos 2, ca 0,5 m Tartu mnt 77 kinnistu piirist. Krundile pos 2 on planeeritud De200 mm reovee kanalisatsioonitoru ühendusega De315 mm toruga Tartu maanteel. Olemasolev toru lõigus kaevust K1-2 kuni OK-9 on ette nähtud rekonstrueerida/alla lasta.

Krundi pos 1 reoveed on ette nähtud juhtida Tartu maantee De315 mm torustikku, kasutades olemasolevat De200 mm kanalisatsiooniühendust. Krundi reovee liitumispunkt jääb muutmata, reoveekaev paikneb kinnistu piiril.

Krundi pos 1 kanaliseeritav arvutuslik reovee vooluhulk $q=2,5$ l/s.

Tartu mnt 79 ja Tartu mnt 79a kinnistute jaoks on ette nähtud uued liitumispunktid krundile pos 2.

Ühiskanalisatsiooni juhitava reovee reostusnäitajate piirväärtuse peavad vastama Tallinna linnvolikogu määrusele nr 37, 15.06.2006 Tallinna ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni kasutamise eeskiri.

Hoonesisese parkla põrandalt kogutav vesi tuleb enne reoveekanalisatsiooni juhtimist puhastada lokaalselt (õlipüüdja+ liivapüüdja). Krundisise reoveekanalisatsiooni välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis.

Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks on maapinna kõrgusarv kanalisatsiooni liitumiskaevu juures +10 cm. Nimetatud kõrgusarvust allapoole asuvate sanitaarseadmete äravoolud kas pumbata või kaitsta tagasilöögiklapiga.

Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" (Lisa 1 "Saastenäitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed").

Sademevee kanaliseerimise eelduseks on Skepast&Puhkim OÜ töös nr 2017_0084 ette nähtud eelvoolusüsteemi projekteerimine ja väljaehitamine.

Planeeritud ala sademeveed juhitakse perspektiivsesse De688 mm sademevee kanalisatsiooni torustikku planeeritud De250 sademeveetorude kaudu.

Planeeringualalt linna sademeveesüsteemi suunatavate sademevee vooluhulkade ühtlustamisel ja piiramisel on arvestatud uurimistöo-skeemis antud põhimõtetega – 15 l/s ha kohta.

Krundi pos 1 sademevee koormuste vähendamiseks on kavandatud sademevee ühtlustusmahuti $V=9 \text{ m}^3$. Mahuti on ette nähtud paigaldada kinnistule. Reoveesüsteemi kanaliseeritav sademevesi peab olema mõõdetud.

Igale krundile on ette nähtud De110 mm liitumistoru languga, mis vastab lubatud sademevee vooluhulgale.

Krundi pos 1 liitumispunkt, Tartu mnt 77, Tartu mnt 79, Tartu mnt 79a kinnistute liitumispunktid paiknevad Tartu maantee krundil pos 2, ca 0,5 m kinnistu piirist.

Tartu maantee all, ristumisel trammiteega on reovee- ja sademeveekanaliseerimise torud ette nähtud paigaldada hülsis kinnisel meetodil. Ehitusprojekti koostamisel täpsustatakse kanalisatsioonitoru kõrgus, kalle, ristumised jm. Sademevee kanalisatsiooni kõrgusmärgid täpsustatakse tänava sademeveekollektori projekteerimisel.

Kasutusest väljajäävad kanalisatsiooniühendused on ette nähtud likvideerida vahetult hargnemisel tööse jäävatest torudest.

Sademevee vooluhulkade bilanss:

Ala	Planeeritud kõvakattega pindala, m ²		EVS 848:2021, korduvus 10a, 5 min, arvutuslik intensiivsus q=478 L/(sek*ha)						Haljas- ala, m ²
	Katus	Asfalt	katus, arvutuslik vooluhulk l/s	Asfalt, arvutuslik vooluhulk l/s	Haljasala arvutuslik vooluhulk l/s	Kokku, kanaliseeritav arvutuslik vooluhulk l/s	Lubatud vooluhulk l/s	Vajalik keskenda- mise maht m ³	
Pos 1	310	75	14,3	2,9	1,0	17,2	10	9	106
Pos 2	0	166	0	6,3	0,4	6,3	10	0	42

Haljasala sademeveed immutatakse kinnistul

Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

Veevarustus

PE plasttoru De110 mm PN10 16 m

PE plasttoru De63 mm PN10 34 m

PE plasttoru De32 mm PN10 (Tartu mnt 79a) 5 m

Reoveekanaliseerimine

PE reovee kanalisatsioonitorud De160-200 mm SN8 25 m

PE reovee kanalisatsioonitorud De200 mm SN8

(kinnisel meetodil paigaldatav toru)	16 m
PE reovee kanalisatsioonitorud De315 mm SN8 (rekonstrueeritav toru)	26 m
<u>Sademeveekanalisatsioon</u>	
PE sademevee kanalisatsioonitorud De110-250 mm SN8	45 m
PE sademevee kanalisatsioonitorud De250 mm SN8	
(kinnisel meetodil paigaldatav toru hülsis)	16 m
PE De 688-1499mm sademevee kollektor, uurimistöö-skeemi järgne	
(ühenduspunktist Tartu mnt-I kuni Jõe tänava sademevee kollektorini)	1770 m
Sademevee mahuti ($V=9\text{ m}^3$)	1 kompl

4.3.2 Elektrivarustus

Lahendus on koostatud vastavalt Elektrilevi OÜ 19.12.2024 tehnilistele tingimustele nr 486811.

Planeeritud hoone 0,4 kV elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva alajaama nr 6498 baasil. Objekti ühendamiseks Elektrilevi OÜ võrku paigaldatakse liitumiskilbid olemasoleva ümbertõstetava jaotuskilbi 924JK juurde.

Elektrikoormuste tabel

Pos. nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus alajaama nr 6498 baasil, Pa/Ia (kW/A)
1	ärihoone	70 kW / 3x125 A

Detailplaneeringus on ette nähtud madalpinge kaablid nr 276 asendada uute lõikudega alates hoone ja trammitee vahel oleva kõnnitee alla planeeritud jätkumuhvidest kuni Tartu maantee 77 kinnistule planeeritud jätkumuhvideni.

Käesolev lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis. Konkreetse objekti ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.3.3 Tänavavalgustus

Planeeringuala lähipiirkonnas on ette nähtud säilitada olemasolev tänavavalgustus. Valgustid on ette nähtud asendada LED-lampidega välisvalgustitega. Valgustite värvsustemperatuur peab olema 3000 K, ülekäiguradadel peab olema min. 5000 K.

Tänavavalgustite kaitseaste peab olema vähemalt IP66, vandaalikindlus vastavalt valgusti paigalduskõrgusele: 6 meetrit ja kõrgem - IK07 ja kuni 6 meetrit - IK08. Elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva tänavavalgustuse toitevõrgu baasil.

Valgusreostuse vältimiseks rakendatakse Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti käskkirjas ette nähtud välisvalgustuse hämardamise režiime.

4.3.4 Sidevarustus

Lahendus on koostatud vastavalt Telia Eesti AS 02.01.2025 tehnilistele tingimustele nr 39377719.

Detailplaneeringus on ette nähtud sidekanalisatsiooni sisestus 100 mm läbimõõduga torudest sidekaevu nr 10039 baasil.

Krundil pos 1 paikneb olemasolev kaablikanaliseatsioon koos sidekaablitega. Planeeringus on ette nähtud olemasoleva sidekanalisatsiooni säilitamine.

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

4.3.5 Soojusvarustus

Lahendus on koostatud vastavalt AS Utilitas Tallinna Soojus (endine AS Utilitas Tallinn) 18.12.2024 tehnilistele tingimustele nr 24TT-11200.

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

Krunti läbib Aktsiaseltsile Tallinna Soojus kuuluv eelisoleeritud magistraalkaugküttetorustik DN600.

Tehniliste tingimuste järgi on detailplaneeringu alal kavandatud olemasoleva DN600 soojustorustiku asendamine DN800 eelisoleeritud torustikuga.

Tagamaks kaugküttetorustiku teenindamiseks/remondiks vajalikku ligipääsu, on toru kohal teenindusala ulatuses hoonestus kavandatud alates neljandast korrusest.

Krundile pos 1 planeeritud hoone soojusvarustus tagatakse krunti läbivast kaugküttetorust.

Ühendatav arvutuslik soojuskoormus on 84 kW.

Liitumispunkt kaugküttevõrguga asub kohe pärast magistraaltorustiku hargnemist.

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

Tartu mnt 75 kinnistule on kavandatud soojustorustik, mis kulgeb läbi hoone pos 1. Liitumispunkt asub krundil pos 1 vahetult pärast magistraaltorustiku hargnemist.

Torustiku täpne kulgemine ja läbimõõt täpsustatakse ehitusprojekti.

4.3.6 Jahutusvarustus

Planeeritud hoone jahutust on võimalik lahendada lokaalsete tehnosüsteemidena või passiivsete lahendustega, nt varjestus, sobiv klaasivalik, ventileerimine öisel ajal, katusehaljastus.

Jahutuse lahendus peab olema kooskõlas Euroopa Liidu direktiivides, Eesti Vabariigi energiamajanduse arengukavas ja Tallinn 2035 arengustrateegias kirjeldatud põhimõtete ja nõuetega.

Kaugjahutus

Piirkonnas puudub kaugjahutuse võrk. Ehitusprojekti koostamisel tuleb teha koostööd ASiga Utilitas Tallinna Soojus (endine AS Utilitas Tallinn), et välja selgitada, kas antud ajahetkeks on piirkonnas kaugjahutuse võimekus olemas. Kui ilmneb, et on võimalik liituda kaugjahutuse võrguga, siis tuleb võrguvaldajalt tellida tehnilised tingimused.

Planeeritud hoone arvutuslik jahutuskooormus on 67 kW.

4.3.7 Gaasivarustus

Hoonele ei ole ette nähtud liitumist gaasivõrguga.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

- Planeeritud ala asub AKTSIASELTSI TALLINNA VESI veepuhastusjaama ohualas.
- Kruut pos 2 (Tartu maantee T25 kinnistu) on koormatud tähtajalise tasulise isikliku kasutusõigusega maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal, Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.

5.1.1 Riiklike mälestiste kaitsevööndid ja vaatekoridorid

- Kruundi pos 2 lõunapoolne külg jääb osaliselt riigikaitselise objekti kaitsevööndisse.

5.2 Planeeritud kitsendused

5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud kinnistute kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks.

Planeeritud tehnovõrkude jaoks on vaja seada servituudid võrgu valdaja kasuks (kui ei ole märgitud teisiti):

Kruut pos 1 (Tartu maantee 75a kinnistu)

- olemasolev ja planeeritud soojustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemalepoole
- olemasolev ja planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m teljest mõlemale poole

Kruut pos 2 (Tartu maantee T25 kinnistu)

- planeeritud MP ja KP kaablid, koridori laiusega kuni 2,5 m
- planeeritud kanalisatsioonitorustik, koridori laiusega 4 m
- planeeritud veetorustik, koridori laiusega 4 m

- planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, koridori laius 5 m

Tartu maantee T13 kinnistu

- planeeritud kanalisatsioonitorustik, koridori laius 6 m
- planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, koridori laius 6 m
- planeeritud MP kaablid, koridori laius kuni 2,5 m

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

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

6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Planeeritud hoone projekteerida kaasaegse arhitektuuriga. Hoone peab moodustama ühtse terviku Tartu mnt 75 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus (DP023480) kavandatud hoonega. Planeeritud hoone on hästi vaadeldav kesklinna suubuvast suunast, mistõttu peaks see mõjuma arhitektuurselt esinduslikuna. Hoone esimesele korrusele tuleb kavandada vitriinakendega äriruumid, sissepääsuga tänavalt. Projekteeritav hoone peab olema ligipääsetav ka liikumisraskuste ja/või piirangutega inimestele ja päästetehnikale. Jalgrataste pikaajaline parkimine lahendada hoone mahus. Hoone ehitusprojekti koostamisel arvestada vajadusel varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega.

Mahulised nõued

Tartu maantee äärde projekteerida hoonele konsoolne osa alates 2.korrusest, mis moodustab Tartu mnt 75 kinnistule kavandatud hoone konsooliga ühtse tänavafondi.

Tartu maantee poolne 1.korruse ehitusjoon peab olema risti Lubja tänava kinnistuga.

Hoone Lubja tänava poolsesse külge on lubatud projekteerida konsoolne osa alates 4.korrusest.

Planeeritud hoone absoluutkõrgus ei tohi ületada Tartu mnt 75 kinnistule kavandatud hoone absoluutkõrgust.

Maa-alune hooneosa ei tohi ulatuda ümbritsevast maapinnast kõrgemale tagamaks kergliiklejate mugav ja ohutu liiklemine ühes tasapinnas.

Eelistada liigendatud lahendusi nii, et planeeritav hoone sobituks linnakeskkonda ning ei mõjuks monoliitsena (nt poodiumi kasutamine, materjalide erisus alumiste ja ülemiste korruste vahel, fassaadi liigendus vms).

Välisviimistlus

Fassaadis peavad domineerima klaaspinnad, välisviimistluses kasutada lisaks vähesel määral ka krohvi, betooni või looduskivi. Krohvimata seinapindadel võib olla kasutatud vaid looduslik paekivi või dolomiit.

Katusekalle

0°

6.2 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded

- Maapinnaga ühendatud haljastust projekteerida vähemalt 20% ulatuses planeeritud ala pinnast. Haljastuse projekteerimisel juhendada Tartu mnt 75 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendusest.
- Ehitusprojekti koosseisus koostada terviklik väliruumi lahendus (sh uushaljastuse lahendus), kaasata maastikuarhitekt.
- Väliruumi lahenduse projekteerimisel on soovitatav ala täiendada kõrghaljastuse, eriti okaspuude/igihaljaste taimedega ja pöösarindega.
- Haljastuse projekteerimisel arvestada nii olemasolevate kui ka projekteeritavate tehnovõrkude kaitsevöönditega.

6.3 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Planeeritud hoonele päikesepaneelide paigaldamiseks tellida ehitusprojekti koostamiseks võrguvaldajalt tehnilised tingimused.
- Jalakäigialade katendina projekteerida üldiselt kivisillutis, mis arvestab ka vaegnägijatega. Katendite lahendused peavad kokku sobima ja kaasaegsel kombel jätkama varem projekteeritud või ehitatud katendite lahendust. Teede ristumisel projekteerida kõnniteele 0 cm kõrgused äärekivid või äärekivideta lahendus. Esitada ehitusprojekti katendite kujunduse lahendus, mis arvestab naaberkinnistute katendite lahendustega, et tagada nende jätkumine või sobivus projekti alas.

6.4 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

6.4.1 Liikluskorralduse alased nõuded

- Teed ja liiklusrajatised peavad vastama Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud nõuetele.
 - Kõnniteede projekteerimisel arvestada läbivalt eakate ja erivajadustega inimestega kasutades, tagada takistusteta liikumine peamistel käiguteedel ning rajada istumiskohad.
 - Lühiajaline jalgrataste parkimine kavandada tänavatasandile hoone sissepääsude juurde. Pikaajalised jalgrattaparkimiskohad kavandada hoone mahtu. Jalgrataste parkimiskohtade arv määrata lähtuvalt Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegiast 2018-2028.

6.4.2 Keskkonnavalased nõuded

Rohefaktor

- Ehitusprojekti staadiumis täpsustada viise, kuidas rohefaktori taotlusväärtus tagatakse. Kasutada vett läbilaskvad sillutised/pinnakatted (näiteks murukivi, sõelmepinnad, laia vuugiga plaadid, killustiku ja liivaga kaetud alad. Täpsustatakse ehitusloa staadiumis).

Liikluse müra hinnangust tulenevad nõuded

- Ruumide paigutusel arvestada kõrgeenenud müratasemeid ja kavandada vaiksemat siseruumi nõudvad ruumid hoone sisehoovi poolsele küljele, kus on tagatud müraolukorra vastavus öisel ajal sihtväärtusele.
- Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabeli 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ kohaselt tuleb kavandatava hoone Tartu maantee pooles külje välispiire projekteerida minimaalselt mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks äripindade puhul vähemalt $R'w + C_{rt} \geq 30$ dB. Teepoolisel fassaadil peaks $R'w + C_{rt} \geq 35$ dB.
- Sisehoovi poolsete äripindade välispiirded peavad olema ühisisolatsiooniga vähemalt $R'w + C_{rt} \geq 30$ dB; Tartu maantee risti oleval fassaadil peavad vastavad näitajad olema äriruumidel $R'w + C_{rt} \geq 35$ dB.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50%, siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse $10 \lg S/S_a$ võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja S_a on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutusavad) ei vähendaks heliisolatsioonitaset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.

- Planeeritaval alal peavad müratasemed vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemetele.
- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkeala, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müratasemete mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel mõõta ka kinnistule levivad maksimaalsed müratasemed, et välispiirde heliisolatsiooni valik oleks siseruumide müratasemete tagamisel võimalikult tõhus.
- Ehituse müra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulsmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase müra kategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulsmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud teistest elamutes võimalikult kaugele. Tehnoseadmetest levivad müratasemed peavad planeeritaval alal ning lähedusse jäävatel müratundlike hoonetega aladel vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtustele.
- 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 piirväärtused.
- Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

Jäätmehooldus

- Vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale § 4 koguda liigiti võimalikult palju jäätmeid. Jäätmemahutite asukoha planeerimisel arvestada, et lähitulevikus võib hoone segaolmejäätmete, biojäätmete ja paber-kartong mahutitele lisanduda ka teisi

mahuteid (nt plast-metallpakend, klaaspakend vm). Jäätmemahutite asukoht peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirja §-le 21 ja lisa 3 nõuetele.

Naaberhoonete insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded

- Koostada naaberelamute eluruumidele insolatsioonianalüüs.

Pinnase radoonisisaldusest tulenevad nõuded

- Hoonete projekteerimisel rakendada Eesti standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid.
- Vajadusel tellida projekteerimise järgus pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine, et veenduda pinnase ohutuses.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks

- Vältida sademevee sattumist planeeritud kruntidelt naaberkinnistutele ja tänavale. Sademevett võib juhtida naaberkinnistule vaid kinnistu omaniku nõusolekul.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada osaliselt pinnasesse.
- Kõvakattega krundiosal koguda sademevesi restkaevudesse.
- Krundile pos 2 planeeritud juurdepääsutee vertikaal ei tohi tekitada takistusi ega halvendada juurdepääsu.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojektis.

Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks

- Ümbritsevad hooned tuleb enne ehitustööde algust võtta geotehnilise kontrolli alla.
- Ehitusprojektis koostada objekti ehitusjäätmete käitlemise kava (jäätmekava). Jäätmekava koostamisel lähtuda Tallinna jäätmehoolduseeskirja 3. peatüki § 42 nõuetest. Esitada jäätmete ja pinnase prognoositavad tekkekogused liikide kaupa koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad).
- Batoon, asfalt ning muud ehitusjäätmel sh pakend, elektrikaablite jäägid tuleb üle anda liigiti materjalide taaskasutamiseks vastavat keskkonnakaitseluba omavale ettevõttele.
- Korralikud seadmed ja detailid, nt äärekivid, suunata võimalusel korduskasutusse vt tallinn.ee/ehitusjaatmed. Asbesttorude ja -isolatsiooni purustamine, lõikamine ja taaskasutamine ei ole lubatud. Asbesti sisaldavad isolatsioonimaterjalid koguda muudest jäätmetest eraldi ja anda üle ladestamiseks prügila operaatorile.
- Väljakaevatud pinnase kasutamine väljaspool ehitusobjekti kooskõlastada riigi Keskkonnaametiga (<https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/maapou/kaevise-voi-katendi-kasutamine>) või üle anda Vao ja Harku karjäärade heakorrastamiseks vastavat keskkonnakaitseluba omavale käitlejale.
- Kasvupinnas koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Välistada tuleb kasvupinnase reostamine ja ülemäärane tihendamine. Lisainformatsioon on veebilehel www.tallinn.ee/ehitusjaatmed.
- Pinnasetööde teostamisel tuleb jälgida pinnase omadusi organoleptiliselt (hinnata lõhna ja visuaalsuse alusel). Kui väljakaevatavas pinnases on tunda kütusele iseloomulikku lõhna või näha pinnasekihtides selgesti eristuvat naftasaaduste reostust, leitakse kemikaale, maa-alune mahuti vms, palume teavitada sellest koheselt Tallinna Strateegiakeskuse spetsialisti (jaatmed@tallinnlv.ee). Reostuskolde

likvideerimiseni muu reostuse levikut soodustav tegevus peatada. Reostus likvideerida kogu kinnistu ulatuses.

- Tööde teostamise ajal on ehitajal kohustus tagada jäätmeveoki ligipääs jäätmemahutitele. Informatsioon takistatud ligipääsu, teetööde ja tänavate sulgemise kohta tuleb saata e-postile operatiivinfo@tjt.ee. NB! Antud e-postile muud infot saata ei tohi.
- Kasutusloa faasis esitada jäätmete üleandmist tõendav dokumentatsioon (kviitung, arve vms).

6.4.3 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

- Tule leviku takistamiseks projekteerida uued hooned vastavalt normikohasele tuleohutusklassile.
- Hoones kasutada tulekahjusignalisatsioonisüsteemi.
- Hinnata tulemüüri või -tõkkekonstruktsioonide rajamise vajadust Tartu mnt 75 ja Tartu mnt 77 poolsetel külgedel.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

6.4.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- Vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski vähendamiseks projekteerida hoonele vastupidavad uksed ja aknad.
- Kavandada hoone sissepääsude juurde valgustus.

6.4.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Edasiseks projekteerimiseks tuleb taotleda võrgu valdajatelt tehnilised tingimused. Eelistada tehnovõrkude rajamist avalikule maale, lähtuda Ehitusseadustiku § 70 toodud põhimõtetest ning linna reguleerivatest õigusaktidest.

Katustele ja fassaadidele paigaldatavate tehnoseadmete (päikesepaneelid, soojustpumbad, ventilatsiooniseadmed jms) puhul tagada nende visuaalne sobivus linnaruumi. Tehnoseadmete projekteerimisel lähtuda kehtivatest normdokumentidest.

Kõik vanad torud ja kaablid tuleb tööde ulatuses likvideerida ning üle anda vastavat keskkonnakaitseluba omavale ettevõttele käitlemiseks. Torude ja muude jäätmete jätmine maa alla pole lubatud.

Kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Eeldatakse, et ühe kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise. (EhS § 70 lg 6).

Planeeringuala ehitusõiguse rakendamiseks vajalike tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda linna õigusaktidest, võrguettevõtete ja vee-ettevõtja tehnovõrkude arendamise kavadest.

Veevarustus ja kanalisatsioon

- Sademevee kanaliseerimise eelduseks on Skepast&Puhkim OÜ tööga nr 2017_0084 ette nähtud eelvoolusüsteemi projekteerimine ja väljaehitamine. Ehitusprojekti koostamise ajal arvestada aktuaalsete piirkonna sademevee skeemidega.
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee- ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud, torustike kõrgusmärgid ühendus- ja ümberühendussõlmedes, liitumispunktide asukohad) täpsustada ehitusprojekti koostamisel;
- Kinnistute liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga peavad jääma väljaspoole liituvat kinnistu piiri, avaliku kasutusega maale. Kui krundi pos 1 liitumispunktile teiste tehnovõrkude paiknemise pärast ei ole võimalik valida muud asukohta kui krundipiiril, tuleb krundi pos 1 piires määrata servituudivajadusega ala planeeritud vee, reovee ja sademevee liitumispunktile (siibrile ja kaevudele) nende kaitsevööndite ulatuses võrguvaldaja kasuks. Liitumispunktid peavad jääna nõuetekohasele kaugusele teistest tehnovõrkudest ja hoonetest;
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTS-ilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike, seal hulgas sademeveekanalisatsiooni, rekonstrueerimine ja ehitamine toimub vee-ettevõtjaga sõlmitava liitumislepingu alusel.
- Vastavalt Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele lähevad valmis ehitatud ühisveevärgi- kanalisatsioonitorustikud kuni liitumispunktini vee-ettevõtja omandisse.
- Parkla põrandale kogunev vesi suunata reoveekanalisatsiooni.

Elektrivarustus

- kooskõlastatud ja kinnitatud detailplaneeringu alusel esitada täpsustatud avaldus projekteerimisülesande saamiseks või edasiseks projekteerimiseks;
- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrgu valdajaga;
- tööjooniste tegemiseks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega;
- arvestada EHS § 65 lg 4 kohase elektriautode laadimistaristu rajamise vajadusega.

Sidevarustus

- tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast, tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele, 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;
- tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida võrgu valdaja täiendavad tehnilised tingimused;
- maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitise kaablikanalisisatsioon;
- sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.

Tänavavalgustus:

- Põhi- või tööprojekti jaoks taodelda uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.

Soojusvarustus

- üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks ja olemasoleva maa-aluse eelisoleeritud soojusmagistraali kaitsmiseks taotleda võrgu valdajalt konkreetseid tehnilised tingimused;
- projekteerimisel arvestada olemasoleva/säilitatava soojustorustiku kaitsevööndiga ning sellest tulenevate piirangutega ja Eesti standardiga EVS-13941 (District heating pipes - Design and installation of thermal insulated bonded single and twin pipe systems for directly buried hot water networks - Part 2: Installation);
- projekteerimisel vajadusel täiendada planeeritud soojustorustiku kulgemist nii, et oleks tagatud Eesti standardis EVS-13941 (District heating pipes - Design and installation of thermal insulated bonded single and twin pipe systems for directly buried hot water networks - Part 2: Installation) lubatud piiresse jäävad torustiku paigalduspinged ja -pikkused;
- olemasoleva soojusmagistraali pideva ja häireteta töö ning ohutuse tagamiseks tuleb ehitusprojektis välja töötada meetmed soojusmagistraali ehitustööde aegseks kaitsmiseks, mida tuleb ehitustööde tegemisel ka järgida.
- Torustiku nõutav plaaniline eluiga on 30 aastat. Maa-alune torustikuosa peab olema lekkeotsimissüsteemi kontrolltraatidega eelisoleeritud torumaterjalist (EVS-EN 253, 448, 488 ja 489). Projekteerimis- ja paigaldustöö vastavalt standardile EVS-EN 13941.
- Torustiku nn primaarkontuuri osa peab olema terasest P235 vastavalt EN-10216- 2, EN 10217-2 ja EN10217-5 määrangutele. Kasutatavate torude ja toruelementide (põlved, hargnemised, üleminekud jms) seinapaksus ei tohi olla väiksem standardiga EVSEN 253 määratust.
- Keevisõmbluste kvaliteet peab vastama EVS-EN ISO 5817 klass C nõuetele. Keevisõmbluste NDT-kontroll teostada vastavalt EVS-EN 13941 määrangutele.

- Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.
- Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda Utilitase kaugkütte tehnilised tingimused.
- Projekteerimise staadiumis näha ette kinnistul asuva olemasoleva/asendatava soojustorustiku kaitsemeetmed, et oleks tagatud torustiku terviklikkus ning ohutu ja katkematu töö.
- Soojustorustiku ümbertöstmiseks/asendamiseks on vaja sõlmida Utilitasega soojustorustike ümbertöstmise kokkulepe.
- Soojustorustike põhiprojekti koostamise staadiumis on muu hulgas vaja lahendada torustike ümberehituse aegsete soojuskatkestustega seonduv. Ehitustöödega kaasnevad soojuskatkestused peavad olema lühiajalised ja saavad toimuda ainult suveperioodil (orient vahemikus 1. juuni kuni 31. august). Vajadusel projektis ette näha soojusvarustuse tagamiseks ajutised soojustorustikud või konteinerkatlamaja kasutamine.
- Ehitusprojekti koostamisel ilmneva kaugjahutuse võrguga liitumise võimaluse korral taotleda Utilitase kaugjahutuse tehnilised tingimused.
- Planeeritavale ja rekonstrueeritavale torustikule on vaja seada Utilitase kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus.

Gaasivarustus

- Seisukoha andmisega ei kinnitata esitatud planeeringulahenduses märgitud olemasolevate AS-ile Gaasivõrk või kolmandatele isikutele kuuluvate (sh kinnistustisest) gaasipaigaldiste ja nendega seotud rajatiste asukohta õigsust ega võeta endale mingit vastutust selles osas. Majandus- ja taristuministri 14.04.2016.a määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ § 1 lg 3 kohaselt tuleb ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks vajalike lähteandmete saamiseks teostada topo-geodeetiline uuring. Viidatud määruse § 28 lg 1 kohaselt tuleb maa-alune tehnovõrk kanda maa-ala plaanile, kusjuures esimene andmeallikas, millest lähtuda tuleb, on välimõõdistamine. Geodeetiline alusplaan esitada e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee.
- AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde planeerimiseks ja projektlahenduste koostamiseks taotleda tehnilised tingimused aadressil: geoprojekt@gaas.ee. Kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb samuti enne töödega alustamist esitada AS-le Gaasivõrk e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik AS-l Gaasivõrk hinnata planeeritava tegevuse ohutust ning AS Gaasivõrk ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks.
- Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt kahe aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.
- Gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad AS Gaasivõrk seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis

täiendavate tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee.

- Pärast ehitustööde teostamist peavad AS Gaasivõrk gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. AS Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus.
- Gaasivõrguga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Detailplaneeringus on kavandatud Tartu mnt 75a krundile ehitusõigus kahe maa-aluse ja kuni kaheksa maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks.

Ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks on:

- 8-korruseline ärihoone kavandatud plokistatuna Tartu mnt 75 kinnistule kavandatud hoonega korrastades Tartu maantee äärset hooneseina, mis järkjärgult omandab pealinliku ilme;
- Liikluskorralduse ümberorganiseerimise teel korrastatud juurdepääsud ümbritsevatele kinnistutele läbi Tartu maantee T25 kinnistu.

7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele

Krundile pos 1 kavandatud hoone vahetab välja senise ilmetu parkimisplatsi ning moodustab naaberkinnistule kavandatud hoonega ühtse tänavaseina. Tartu maantee tänavaruum muutub atraktiivsemaks ja omandab pealinlikuma ilme.

Planeeritud hoone 1. korrusele kavandatud äriruumid elavdavad Tartu maantee äärset tänavaruumi. Kavandatud hoonefront toimib kvartali siseosas paikneva hoonestuse suhtes mürapuhvrina.

Planeeringus on kavandatud heakorrastada krunt pos 2 ning korrastada juurdepääsud naaberkruntidele. Planeeritud alale on kavandatud kõrg- ja madalhaljastust.

7.3 Vastavus Tallinna üldplaneeringule

Tallinna üldplaneeringu järgi asub planeeritud ala korruselamute piirkonnas, mis on põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda elamupiirkonda teenindavad asutused ja väiksemad kaubandus-teenindusettevõtted, garaažikooperatiivid jm, paneel elamu-piirkondades ka bürood jm keskkonnaohutud ettevõtted.

Detailplaneeringu lahendus vastab Tallinna üldplaneeringule.

7.4 Vastavus koostatavale Kesklinna linnaosa üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 21.02.2019 otsusega nr 34 algatati Kesklinna linnaosa üldplaneering ja selle keskkonnamõju hindamine. Praegusel hetkel ei ole avalikes registrites üldplaneeringu dokumente, mille osas saaks võrrelda detailplaneeringu lahenduse vastavust.

7.5 Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmise

Planeeritava maa-ala osa kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 11.02.2010 otsusega nr 38 kehtestatud „Tartu mnt 75 kinnistu ja lähiala detailplaneering“.

Tartu mnt 75 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus on praegusele Tartu maantee T25 kinnistule kuni Tartu mnt 79e kinnistul asuva alajaamani kavandatud madalpingekaabel ning määratud tehnovõrgu servituudi vajadusega ala. Tartu mnt 75 kinnistu ja lähiala detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima.

Tartu mnt 75a kinnistu detailplaneeringu kehtestamisel muutub Tartu mnt 75 kinnistu ja lähiala detailplaneering käesolevas detailplaneeringus planeeritava maa-ala osas kehtetuks.

7.6 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisanõuded:

1. Hoone absoluutne kõrgus määrata mitte suurem kui Tartu mnt 75 kinnistule planeeritud hoone.
Täidetud. Hoone absoluutkõrguse määramisel on lähtutud Tartu mnt 75 planeeritud hoone absoluutkõrgusest – kavandatud hoone absoluutkõrgus ei ületa Tartu mnt 75 planeeritud hoone absoluutkõrgust.
2. Selgitada välja võimalus kavandada ühine sõidukite juurdepääs Tartu mnt 75 ja Tartu mnt 75a hoone maa-alusesse parklasse J. Kappeli tänavalt.
Osaliselt täidetud. Planeeringus on siiski tagatud ka võimalus maa-alune korrus ühendada Tartu mnt 75 kinnistule planeeritud maa-aluse korrusega.
3. Säilitada Tartu maantee T25 kinnistu transpordimaa sihtotstarve.
Täidetud. Tartu maantee T25 kinnistu sihtotstarvet ei ole planeeringus muudetud.
4. Krundi ehitusõiguse ulatus, hoonestustihedus ja korruselisus määrata linnaruumilise analüüsi järelduste tulemusena.
Täidetud. Linnaruumilise analüüsi järeldustest tulenev ehitusõiguse ulatus, hoonestustihedus ja korruselisus on kujutatud joonisel *DP-2 Põhijoonis*.
5. Ühtlase tänavaseina kujundamiseks määrata Tartu maantee ehistusjoon arvestades olemasolevaid ja varemplaneeritud hooneid. Esitada Tartu maantee tänavaseina vaade J. Kappeli tänava ja Lubja tänava vahelises lõigus, milles muu hulgas arvestada

Tartu mnt 79a ja Tartu mnt 81 perspektiivse hoonestusega. Tartu mnt 79a ja Tartu mnt 81 perspektiivsed hooned kujutada tänavseina vaatel ja linnaehitusliku analüüsi joonisel.

Täidetud. Koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga on määratud Tartu maantee poolse konsoolse osa ehitusjoon vastavalt Tartu mnt 75 kinnistule kavandatud hoone ehitusjoonele. 1.korruse ehitusjoon on määratud risti Lubja tänav T1 kinnistuga, vt joonis *DP-2 Põhijoonis*. Tänavaseina vaade on *LISA 8.2 Tänavavaade*.

6. Hoone Tartu maantee poolne osa planeerida esimese korruse ulatuses konsoolsena, mitte postidele toetuvana. Sarnaselt Tartu mnt 75 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus planeeritud lahendusele, laiendada jalakäijatele vabalt läbitavat ja ruumi jagavate elementidena tänavaruumi planeeritava kinnistu suunas.

Täidetud. Hoone planeerimisel on lähtutud Tartu mnt 75 kavandatud hoone lahendusest. Nõuded hoone projekteerimiseks on käsitletud alapeatükis *6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded*.

7. Hoone planeerida mitte laiem kui Tartu mnt 75 kinnistule planeeritud hoone.

Täidetud. Planeeritud hoone on kitsam, kui Tartu mnt 75 kinnistule kavandatud hoone, vt joonis *DP-2 Põhijoonis*.

8. Määrata arhitektuurinõuded, mis tagavad väärrika materjalikasutusega ja asukohta väärtustava hoone projekteerimise ning Tartu mnt 75 kinnistule planeeritud hoonega linnaehituslikult tervikliku ansambli kujunemise.

Täidetud. Arhitektuursed nõuded on kirjeldatud alapeatükis *6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded*.

9. Teha insolatsiooni kestuse muutumise analüüs lähialale jäävate eluruumide kohta arvestades muu hulgas Tartu mnt 79a ja Tartu mnt 81 kinnistu perspektiivse hoonestusega. Tagada insolatsiooni seisukohast võrdväärsed võimalused Tartu mnt 79a ja Tartu mnt 81 kinnistu hoonestamiseks.

Täidetud. Insolatsioonianalüüs (*LISA 4.4*) koostati 2023.aastal Osaühing Arhitektuuribüroo Studio 3 poolt.

10. Määrata krundi sihtotstarbeks äri- ja elamumaa või ärimaa, olenevalt koostatava müra mudelist.

Täidetud. Krundi pos 1 sihtotstarbeks on määratud ärimaa.

11. Esitada autoliiklusest tuleneva müra mudel koos mürakaartide ja müra tasemetaga hoone fassaadidel päevase ja öise ajavahemiku kohta. Määrata müraleevendusmeetmed.

Täidetud. 2024.aasta aprillis koostati mürahinnang (*LISA 4.1*). Leevendusmeetmed on lisatud seletuskirja punkti *6.4.2 Keskkonnaalased nõuded*.

12. Näha ette maapinnale rajatavat haljastust vähemalt 20% ulatuses planeeritava ala pinnast. Haljastuse planeerimisel juhinduda Tartu mnt 75 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendusest.

Täidetud. Planeeringuala maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal on 20%. Haljastuse planeerimisel on juhindutud Tartu mnt 75 kinnistu ja lähiala

detailplaneeringu haljastuse lahendusest. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on välja toodud peatükis 6.3.2 *Keskkonnavalased nõuded*.

13. Esitada ülevaade kinnistu senisest kasutusest ning kirjeldus seal varasemalt toimunud tegevuste kohta. Juhul, kui kinnistu kohta on varasemalt koostatud keskkonnauuringuid, esitada need detailplaneeringu lisades.

Täidetud. Ülevaade on LISA 6.1 *Olemasoleva olukorra kirjeldus*.

14. Määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded: hoone esimesele korrusele kavandada vitriinakendega äriruumid, sissepääsuga tänavalt; jalgrataste parkimiskohad näha ette tänavatasandile või teise mugavalt ligipääsetavas asukohta; jalgrataste parkimiskohtade arv määrata lähtuvalt Tallinna rattastrateegiast 2018-2027, vertikaalplaneerimisega vältida täiendava sademevee valgumist naaberkinnistutele; parkla põrandale kogunev vesi suunata reoveekanaliseerimisele.

Täidetud. Nõuded on lisatud peatükki 6 *NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS*.

7.7 Vastavus lähtedokumenditele

7.7.1 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded” ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend”

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt määrusele.

7.7.2 Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2020. aasta veebruari juhend „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend”

Detailplaneeringu koostamise raames on tehtud insolatsioonianalüüs Tartu mnt 77 ja 79 eluhoonetele (vt LISA 5.4) Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi juhendi „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend” järgi. Analüüsitud korterites on insolatsioon kõikidel korrustel planeeringulahendusega tagatud.

Ehitusprojektis tuleb lähialale jäävates hoonetes asuvates eluruumides tagada insolatsiooni kestus vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2020. aasta veebruari „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile”

Tingimused hoone projekteerimiseks on määratud punktis 6.4.2 *Keskkonnavalased nõuded*.

7.7.3 Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoonete vahekaugusest tulenev tulemüüri rajamise vajadus on esitatud vastava tingimärgiga joonisel DP-2 Põhijoonis. Naaberkinnistul, Tartu mnt 77 kivihoone on avadeta ning olemasolev sein toimib sisuliselt tulemüürina. Osaliselt on kivihoone katus kaetud plekiga, osaliselt eterniidiga. Juhul, kui ehituse ajaks on näiteks kivikatus täielikult vahetatud plekk-katuse vastu, ei ole vaja krundile pos 2 kavandatud hoonele tulemüüri või -tõkkekonstruktsioone rajada (esimese korruse ulatuses), sest naaberhoone toimib tulemüürina. Tuletõkkekonstruktsiooni vajaduse ulatus täpsustada ehitusprojekti.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks on määratud seletuskirja punktis 6.4.3 Tuleohutusnõuded.

7.7.4 Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- Kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku.
- Planeeringus käsitletud hoonestus ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks on määratud punktis 6.4.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

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

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

Uute hoonete soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

7.7.6 Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Planeering on kooskõlas Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Tartu maantee äärde on kavandatud kõnnitee, mis laieneb planeeritud hoone 1.korruse ulatuses konsoli alla. Krundi pos 2 liiklus on korrastatud, igale kinnistule on ette nähtud eraldi juurdepääs.

7.7.7 Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsuse nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ kohaselt. Planeeritud ala asub südalinna piirkonnas, kus parkimismäär näitab maksimaalset võimalikku parkimiskohtade arvu.

Parkimiskorraldus, seal hulgas parkimiskohtade arv täpsustatakse ehitusprojekti vastavalt kehtivatele normidele ja põhimõtetele.

7.7.8 Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 otsusega nr 41 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028“

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028. Parkimiskohtade arvutamisel on arvestatud äri-, kontori- ja administratiivhoonete normi.

Lühiajalised rattaparkimiskohad on ette nähtud hoone sissepääsu juurde ning pikaajalised jalgrataste parkimiskohad on kavandatud hoone mahtu.

7.7.9 Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja mürauringus antud soovitudele

Detailplaneeringu koostamise käigus teostati mürahinnang (LISA 5.1) ja eksperthinnang seoses välispiiride ja välisavateidete helisolatsiooninõuetega (LISA 5.2).

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks on määratud punktis 6.4.2 *Keskkonnavalasid nõuded*.

7.8 Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga

Kuna krundi läbib Aktsiaseltsile Tallinna Soojus kuuluv magistraalatoru, on muutunud arhitektuurne lahendus. Mürahinnangu tulemustest lähtuvalt on krundi kasutamise sihtotstarbeks määratud ärimaa.

Planeeringulahenduste tehniliste näitajate võrdlus

	Algatatud lahendus	Detailplaneering
Ehitisealune pind (maa-alune ehitisealune pind)	-	250 m ² (210 m ²)
Maa sihtotstarve	Ä	Ä
Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa (maa-alune suletud brutopind)	2400 m ² (600 m ²)	1331 m ² (420 m ²)
Hoone maksimaalne korruselisus	8	8
Planeeringuala haljastuse osakaal (%)	20	20
Planeeringuala hoonestustihedus	4,1	2,3

7.9 Avalikel aruteludel tehtud ettepanekutega arvestamine

Lisatakse peale avalikku arutelu.

Projektijuht

Nora Soo