

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI	1
1	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	1
2	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	1
3	PLANEERINGUS KAVANDATU.....	2
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	2
3.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	2
3.3	Ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks.....	10
3.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	11
3.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.....	12
3.5.1	Haljastus ja heakord	12
3.5.2	Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus	12
3.5.3	Jäätmehoolduse põhimõtted	18
3.6	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	18
3.7	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	23
4	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	23
4.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	23
4.1.1	Üldosa.....	23
4.1.2	Veevarustus	24
4.1.3	Tuletõrjerveevarustus	24
4.1.4	Kanalisatsioon	25
4.1.5	Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht.....	27
4.1	Elektrivarustus	27
4.2	Tänavavalgustus.....	30
4.3	Sidevarustus	31
4.4	Soojusvarustus	32
4.5	Gaasivarustus	32
5	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	32
5.1	Kehtivad kitsendused	32
5.1.1	Kehtivad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused kinnistute kaupa.....	33
5.2	Kavandatud kitsendused	33
5.2.1	Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek.....	34
5.2.2	Avalik kasutus	34
5.2.3	Juurdepääsuservituutide vajadus	34
5.2.4	Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	35
6	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	41
6.1	Olulisemad arhitektuurinõuded.....	41
6.2	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	44
6.2.1	Keskkonnaalased nõuded	44
6.2.2	Tuleohutusnõuded	53
6.2.3	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	53
6.2.4	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	53
7	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE	55
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	55
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	55

7.3	Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	56
7.4	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringule”	56
7.5	Võrdlus Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu tööversiooniga.....	56
7.6	Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine	57
7.7	Vastavus algatamise otsuses esitatud tingimustele	57
7.8	Insolatsioonitingimuste muutumine.....	59
7.9	Vastavus tuleohutusnõuetele.....	60
7.10	Muudatused võrreldes eskiislahendusega.....	60
7.11	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.....	60
7.12	Muudatused peale avalikku väljapanekut.....	61

II JOONISED

1	Asukoha skeem	DP-1
2	Põhijoonis	DP-2.1
3	Kruntide moodustamise skeem	DP-2.2
4	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3
5	Keskpinge kaablite skeem	EV-1
6	Veevarustuse skeem	VKV-1.1
7	Kanaliseerimise skeem	VKV-1.2

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Põhja-Tallinnas, Kopli poolsaarel, Kopli tänava ja mere vahel: 4. liin, Liinivahe tänava, Sepa tänava, Kopli tänava ja Kaevuri tänava vahelisel alal. Maa-ala põhjapiiriks on Paljassaare lahe akvatoorium. Läänes piirneb planeeringuala Balti Laevaremonditehase territooriumiga. Planeeringu ala läbib raudtee, mis teenindab Balti Laevaremonditehast. Planeeritud ala suurus on 12,87 ha.

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneering on algatatud eesmärgil moodustada Kopli liinide läänepoolsest osast elamumaa, ärimaa, ühiskondlike ehitiste maa, üldkasutatava maa, tootmismaa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid ja määrata ehitusõigus kokku seitsmeteistkümne kuni 3-korruselise (sh katusekorrus) korterelamu, kümne kuni 4-korruselise (sh katusekorrus) korterelamu, ühe kuni 9-korruselise korterelamu, ühe kuni 3-korruselise ärihoone, ühe 1-korruselise ühiskondliku hoone (lasteaed) ehitamiseks, viie hoone ümberehitamiseks ja kohvik-vaateplatvormi rajamiseks.

Detailplaneeringu koostamise käigus on eesmärki täpsustatud elamute arvu, hoonete sihtotstarve ja korruselisuse osas.

Kavandatud on: krundid kokku 17 kuni 3-korruselise (sh katusekorrus) korterelamu ja 9 kuni 4-korruselise (sh katusekorrus) korterelamu, ühe kuni 9-korruselise korterelamu, ühe kuni 3-korruselise ärihoone, ühe 1-korruselise ühiskondliku-ärihoone (lasteaed) ehitamiseks, viie hoone rekonstrueerimiseks (sh ühe uue hoone püstitamine ajaloolise hoone maketthoonena) ja kohvik-vaateplatvormi rajamiseks.

Ruumilise arengu eesmärgid on:

- Kavandada selgepiiriline kvartaalne hoonestus, kuhu lisaks korruselamutele (kahe- ja enamakorruselised korterelamud), näha ette ka piirkonda teenindavaid funktsioone, sh lasteaed (nt Liinivahe tn 17 kinnistule), elurajooni teenindavad asutused, kaubandus-teenindusettevõtted jne.
- Võtta võimalikult suures osas aluseks olemasolev teedevõrk.
- Uushoonestuse kavandamisel tagada kõrguslikult ja arhitektuurilt sobiv üleminek väärtusliku hoonestusstruktuuriga aladele ning säilitatavatele hoonetele.
- Kavandada avalikult kasutatavad rannapromenaad ja rannapark; ranna ja hoonete vahelisele alale spordi- ja mänguväljakud ning kvartalisiseselt laste mänguväljakud.
- Arvestada jalakäijate liikumissuundadega Kase ja Süsta pargi ning ühistranspordipeatuste suunas.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringus on kavandatud planeeritud maa-ala ümber kruntida, moodustades:

- 14 elamumaa sihtotstarbega krunti kokku 21 kuni 3-korruselise (sh katusekorrus) hoone ehitamiseks/rekonstrueerimiseks, 9 kuni 4-korruselise (sh katusekorrus) ehitamiseks ja ühe kuni 9-korruselise korterelamu ehitamiseks;
- 1 ühiskondlike ehitiste ja ärimaa sihtotstarbega krunt ühe kuni 4-korruselise hoone rekonstrueerimiseks ja ühe kuni 1-korruselise hoone ehitamiseks;
- 2 ärimaa sihtotstarbega krunti ühe kuni 3-korruselise ärihoone ja 1-korruselise kohvik-vaateplatvormi ehitamiseks;
- 4 üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti rannapromenaadi ja haljakute rajamiseks;
- 5 transpordimaa krunti tänavarajatiste jaoks.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Hoonestus on kavandatud järgides Kopli liinide ajaloolist hoonestusstruktuuri ja olemasolevat tänavavõrku. Paremini säilinud hooned on kavandatud rekonstrueerida, uued hooned on kavandatud lähtudes endisest hoonestuse paiknemisest ning kehtivast Kopli liinide ja lähiala detailplaneeringust (DP013620).

Uushoonestuse planeerimisel on arvestatud kõrgusliku ja arhitektuurilt sobiva üleminekuga väärtusliku hoonestusstruktuuriga aladele ning säilitatavatele hoonetele. Erandiks on Sepa ja Maleva tänava ristumiskohta planeeritud kõrgem hooneosa, mis võiks olla Kopli liinide maamärgiks. Sepa tänava äärde krundile pos C1 kavandatakse hoone vähemalt 1,5 m laiuse konsoolse osaga 1. korruse tasandil, mis võimaldab ühise kergliiklusteede võrgustiku kavandamist piirkonnas.

Arvestades ajaloolist eripära on hoonestus kavandatud kvartaalsena.

Planeeringu alal maapinna kõrgused jäävad vahemikku 2,0...13,8 m. Planeeringu alal ei ole maapinna olulist tõstmist kavandatud, v.a. kruntide G2 ja G3. Kruntide G2 ja G3 hoonete ehitamisel tõstetakse maapind kõrgusele ca 1,9-2,2 m üle merepinna, et kahandada oluliselt üleujutuse ohtu. Planeeringus ei määrata hoonete absoluutkõrguseid, sest maapinna reljeef on väga muutlik kavandatud kruntide ulatuses. Hoonete absoluutkõrgused täpsustuvad ehitusprojektide käigus.

Kavandatud hoonestustihedus krunditud alal on 0,4.

Alal mõjutavad elamistingimusi olemasolevast tööstusest ja rongiliiklusest tulenevad negatiivsed häiringud, mistõttu on alal kõrgendatud müra- ja vibratsioonitase, samuti võib esineda tööstuse spetsiifikast tulenevaid lõhnahäiringuid.

B KVARTAL

Kvartali näol on tegemist Kopli liinide miljööalaga, kus on säilinud taastamisväärsena mitmed hooned ning liinidele omane hoonestusstruktuur. Kvartalis rekonstrueeritakse kolm paremas seisukorras elamut ning üks hoone ekspertiisi alusel lammutatakse ja taastatakse maketthoone.

Uued hooned, mis on kavandatud olemasolevatele hoonetele sarnaste gabariitidega, on kavandatud samuti kolmekorruselised, sh katusekorrus. Kvartali keskele on ühisele maa-alusele korrusele kavandatud parkla. Maa-aluse parkla peale rajatakse haljasala mänguväljaku ja puhkealaga kvartali elanikele ühiseks kasutamiseks. Muruala koos selle ümber rajatava maaga seotud haljastusega moodustab kvartalis ühtse rohelist terviku.

Planeeringus määratakse terve B kvartali hoonete suletud brutopind kogusummana. Suletud brutopind hoonete kaupa täpsustub ehitusprojektide käigus.

Hoonestustihedus kvartalis on 0,5.

Pos B1	<i>Sepa tn 1</i>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	345 m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	11,3 m

Krunt on kavandatud olemasoleva rekonstrueeritava puidust korterelamu jaoks.

Hoonesse on kavandatud 10 korterit.

Hoonestustihedus krundil on 1,5.

Juurdepääs krundile on Sepa tänavalt.

Parkimiskohad on kavandatud tänavamaale pos B8.

Pos B2	<i>Sepa tn 3</i>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	345 m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	11,1 m

Krunt on kavandatud olemasoleva rekonstrueeritava puidust korterelamu jaoks.

Hoonesse on kavandatud 10 korterit.

Hoonestustihedus krundil on 1,2.

Juurdepääs krundile on Sepa tänavalt.

Parkimiskohad on kavandatud tänavamaale pos B8.

Pos B3	<i>Sepa tn 5</i>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	345 m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	10,8 m

Krunt on kavandatud olemasoleva rekonstrueeritava puidust korterelamu jaoks.

Hoonesse on kavandatud 10 korterit.

Hoonestustihedus krundil on 1,4.

Juurdepääs krundile on Sepa tänavalt.

Parkimiskohad on kavandatud tänavamaale pos B8.

Pos B4	<i>1. liin 3</i>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	345 m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	11,1 m (abs h 24,1 m)

Krunt on kavandatud korterelamu jaoks. Krundil olemasolev hoone lammutatakse ekspertiisi alusel ning püstitatakse hävinenud ajaloolise hoone maketthoonena.

Hoonesse on kavandatud 10 korterit.
Hoonestustihedus krundil on 1,1.
Juurdepääs krundile on 1. liini tänavalt.
Parkimiskohad on kavandatud tänavamaale pos B8.

Pos B5	<i>1. liin 5 // 2. liin 2 // 4 // Treiali tn 12 // 14</i>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	5
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	1800 m ² (maapealne) 5300 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	11,0 m

Krundile on kavandatud 5 korterelamut kokku 51 korteriga koos ühise B-kvartalit ja osaliselt D-kvartalit teenindava maa-aluse parklaga.
Hoonestustihedus krundil on 0,7.
Juurdepääs krundile on Treiali tänavalt.

Pos B6	<i>Kaevuri tn 4 // 6</i>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	720 m ² (maapealne) 720 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	11,3 m

Krundile on kavandatud 2 korterelamut kokku 20 korteriga.
Hoonestustihedus krundil on 1,4.
Juurdepääs krundile on Kaevuri tänavalt.
Parkimiskohad on kavandatud krundile B5 planeeritud maa-alusesse parklasse.

Pos B7	<i>Kaevuri tn 8 // Treiali tn 10</i>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	720 m ² (maapealne) 720 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	11,3 m

Krundile on kavandatud 2 korterelamut kokku 20 korteriga.

Hoonestustihedus krundil on 1,4.

Juurdepääs krundile on Kaevuri tänavalt.

Parkimiskohad on kavandatud krundile B5 planeeritud maa-alusesse parklasse.

Pos B8

1. liin T1 // Kaevuri tänav T1 // Treiali tänav T2

Krundil kasutamise sihtotstarve: Transpordimaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: -

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Krunt on moodustatud avalikult kasutatava tänavamaa jaoks, hõlmates Treiali tänav, Kaevuri tänav, 1. ja 2. liini maa-ala.

Tänavamaale on kavandatud 77 parkimiskohta. 40 parkimiskohale on vajalik seada isiklik kasutusõigus B1-B4 kruntide elamute korteriühistute kasuks. Osa elamukruntide jaoks vajalikest parkimiskohtadest on kavandatud avalikult kasutatavale tänavamaale sarnaselt kehtivas detailplaneeringus olevale parkimislahendusele. Vajadus parkimiskohti osaliselt tänavamaale rajada tuleneb sellest, et kvartalis kuulub säilitamisele mitu väärtuslikku hoonet, millele ei ole võimalik rajada maa-alust parkimiskorrust.

Pos B9

Treiali tn 5a

Krundil kasutamise sihtotstarve: Üldkasutatav maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: -

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Olemasolev avalikult kasutatav krunt antakse pärast rajatiste väljaehitamist üle Tallinna linnale.

C KVARTAL

C kvartalis on kavandatud ehitusõigus 3-korruselise ärihoone ehitamiseks. Ärihoonesse on võimalik rajada kauplus, ruumid teenindus- ja toitlustusettevõtete, lastehoiu jaoks, vajadusel bürooruume ja majutust.

Hoonestustihedus kvartalis on 0,5.

Pos C1

Sepa tn 2

Krundil kasutamise sihtotstarve: Ärimaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1

Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: 2770 m² (maapealne)

4290 m² (maa-alune)

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 16,2 m

Krundile on kavandatud kuni 3-korruseline ärihoone ja väljak. Kasutusotstarbeks on kavandatud kaubandus, toitlustus, teenindus, lastehoid, bürood, majutus.

Hoone on planeeritud tagasiastega 1. korruse tasandil. Tagasiaste on kavandatud laiusega vähemalt 1,5 m kergliiklustee ühise võrgustiku rajamiseks kvartalis. Hoone Sepa tänava poolsed sisse- ja väljapääsude vajalikud hajumisalad tänavamaale (vajadusel hoone täiendavad konsoolsed osad ukse avamisraadiuse ulatuses) lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Hoonestustihedus krundil on 0,9.

Juurdepääs krundile on Sepa tänavalt.

Parkimiskohad on kavandatud omale krundile planeeritud maa-alusesse parklasse ning hoone taha maapealsesse parklasse. Hoone ees asuvad avalikult kasutatavad parkimiskohad tänaval pos C2.

Pos C2

Sepa tänav T2

Krundi kasutamise sihtotstarve: Transpordimaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: -

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Krunt on moodustatud Sepa tänava jaoks. Sepa tänav on avalikult kasutatav tänav. Tänaväärde on kavandatud 2 avalikult kasutatavat parkimiskohta. Sepa tänava lahendus on illustratiivne ning täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

Pos C3

Kopli tänav T20

Krundi kasutamise sihtotstarve: Transpordimaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: -

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Krundil paikneb Sepa trammipeatuse perroon ja ootepaviljon ning 2,5m laiune rattatee. Krunt jääb avalikult kasutatavaks.

Pos C4

Sepa tänav T1

Krundi kasutamise sihtotstarve: Transpordimaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: -

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Olemasolev avalikult kasutatav krunt Sepa tänava jaoks.

D KVARTAL

D-kvartalise jääb üks hoonete rida 1. liini äärsest Kopli liinide miljööalast. Sepa tänava äärde on kavandatud 4-9korruselise astmelise korterelamu, millest põhjapoolne osa on kavandatud 9-korruselisena moodustamaks maamärki Kopli liinide elurajoonile.

Hoonestustihedus kvartalis on 0,9.

Pos D1	<i>Sepa tn 9</i>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	1600 m ² (maapealne) 2460 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	30,4 m

Krundile on kavandatud 68 korteriga korterelamu.

Hoonestustihedus krundil on 0,9.

Juurdepääs krundile on Sepa tänavalt.

Parkimiskohad on kavandatud omale krundile planeeritud maa-alusesse parklasse ning maapealsesse parklasse.

Krundile on planeeritud trafoalajaam. Alajaama täpne asukoht krundil selgub projekteerimisel.

Pos D2	<i>1. liin 2 // 4 // 6 // 8</i>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	1440 m ² (maapealne) 1440 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	11,3 m

Krundile on kavandatud 4 korterelamut kokku 41 korteriga.

Hoonestustihedus krundil on 1,0.

Juurdepääs krundile on 1. liini tänavalt ning Sepa tänavalt läbi krundi D1.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile ning osaliselt krundile pos B5 planeeritud maa-alusesse parklasse.

G KVARTAL

G-kvartal on lõunaosa kaasaegne versioon vanadest selgepiirilistest kvartalitest; kompaktses struktuuriga kaitstakse õuesid tuule eest ja merele avanemine toimub ülemiste elukorruste kaudu.

Kvartali põhjaosas on hoonestus paigutatud piki promenaadi, mis loob küllalt laiale promenaadialale turvalise koduse tänavaseina.

Kvartalis asub ka väärtuslik 4-korruseline puithoone, mis rekonstrueeritakse ning kuhu on ettenähtud ruumid lasteaia jaoks.

Hoonestustihedus kvartalis on 0,6.

Pos G1	<i>Liinivahe tn 17</i>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ühiskondlike ehitiste maa \geq 50 %, ärimaa \leq 50 %
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	1680 m ² (maapealne) 1560 m ² (maa-alune)

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 14,5 m

Krundil paiknev 4-korruseline puithoone on kavandatud rekonstrueerida. Krundile on planeeritud ka üks 1-korruseline uus hoone koos galeriiga, mis ühendab uut ja olemasolevat hoonet. Hoonetesse on kavandatud vähemalt 6-rühmaline lasteaed (brutopind vähemalt 2200 m² koos nõuetekohase hoovialaga) sõltumata omandivormist. Lisaks lasteaiale võivad hoonetes ühiskondlikku funktsiooni osa täita näiteks huviringid, meditsiiniteenuse, hoolekande-, hariduse-, teaduse-, puhke- ja spordiehitiste jne ehk elurajooni teenindavad ühiskondlikud funktsioonid.

Hoonestustihedus krundil on 0,7.

Juurdepääs krundile on Liinivahe tänavalt.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile.

Pos G2

Liinivahe tn 20 // 22

Krundi kasutamise sihtotstarve: Elamumaa
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
 Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: 950 m² (maapealne)
 1400 m² (maa-alune)
 Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 12 m

Krundile on planeeritud kaks omavahel soklikorrusega ühendatud korterelamut, kokku 23 korteriga.

Hoonestustihedus krundil on 0,5.

Juurdepääs krundile on Liinivahe tänavalt.

Parkimiskohad on kavandatud omale krundile planeeritud maa-alusesse parklasse.

Pos G3

Liinivahe tn 16 // 18

Krundi kasutamise sihtotstarve: Elamumaa
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
 Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: 950 m² (maapealne)
 1350 m² (maa-alune)
 Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 12 m

Krundile on planeeritud kaks omavahel soklikorrusega ühendatud korterelamut, kokku 23 korteriga.

Hoonestustihedus krundil on 0,9.

Juurdepääs krundile on Liinivahe tänavalt.

Parkimiskohad on kavandatud omale krundile planeeritud maa-alusesse parklasse.

Pos G4

5. liin 5 // Liinivahe tn 14

Krundi kasutamise sihtotstarve: Elamumaa
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
 Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: 770 m² (maapealne)
 945 m² (maa-alune)
 Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 14 m

Krundile on planeeritud kaks omavahel soklikorrusega ühendatud korterelamut, kokku 24 korteriga.

Hoonestustihedus krundil on 1,1.

Juurdepääs krundile on Liinivahe tänavalt.

Parkimiskohad on kavandatud omale krundile planeeritud maa-alusesse parklasse.

Pos G5 *5. liin 1 // 3 // Liinivahe tänav 10 // 12*

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	1540 m ² (maapealne) 2480 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	14,5 m

Krundile on planeeritud neli omavahel soklikorrusega ühendatud korterelamut, kokku 48 korteriga.

Hoonestustihedus krundil on 1,1.

Juurdepääs krundile on Liinivahe tänavalt.

Parkimiskohad on kavandatud omale krundile planeeritud maa-alusesse parklasse.

Pos G6 *5. liin 2 // 4 // 6*

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	1155 m ² (maapealne) 1860 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	14,2 m

Krundile on planeeritud kolm korterelamut. Kaks korterelamut on ühendatud omavahel soklikorrusega. Kokku on kavandatud 36 korterit.

Hoonestustihedus krundil on 0,7.

Parkimiskohad on kavandatud omale krundile planeeritud maa-alusesse parklasse.

Pos G7 *4. liin 1*

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üldkasutatav maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	-

Krunt on kavandatud haljaku rajamiseks. Krundile on kavandatud kuni 5-7 lehtlat/pergolat igäüks brutopindalaga kuni 20 m².

Krunt on määratud avalikult kasutatavaks ning antakse pärast rajatiste väljaehitamist üle Tallinna linnale. Krundi võib liita krundiga pos G9.

Juurdepääs krundile on 4. liini tänavalt ning rannapromenaadilt.

Pos G8 *5. liin // Liinivahe tänav T2*

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	-

Avalikult kasutatav krunt on moodustatud Liinivahe, 4. liini ja 5. liini tänavarajatiste jaoks. Tänavamaale on kavandatud 22 avalikult kasutatavat parkimiskohta.

Pos G9 *Liinivahe tn 18a*

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üldkasutatav maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	-

Krunt on moodustatud avalikult kasutatava rannapromenaadi jaoks ning antakse pärast rajatiste väljaehitamist üle Tallinna linnale.

Pos G10 *Sepa tn 35*

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üldkasutatav maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	-

Krunt on moodustatud avalikult kasutatava rannapromenaadi jaoks ning antakse pärast rajatiste väljaehitamist üle Tallinna linnale.

Pos G11 *Sepa tn 32*

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	345 m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	4,5 m

Krundile on kavandatud ehitusõigus ühekorruselise kohvik-vaateplatvormi ehitamiseks. Kavandatud hoonestustihedus krundil on 0,2. Juurdepääs krundile on Sepa tänavalt. Parkimiskohad on kavandatud omale krundile.

3.3 Ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks

Krunt pos G9 jääb osaliselt üleujutusala piirkonda. Kruntidele pos G2 ja G3 kavandatud elamute üleujutuse ohu vähendamiseks on kavandatud ehitusõigus tugimüüri rajamiseks promenaadi äärde ning sellega tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks 0 meetrini veepiirist.

Krundil pos G10 on määratud ala välikohviku ja -terrassi püstitamiseks, mis kuulub krundil pos G11 kavandatud kohviku teenindusalale. Planeeringus tehakse ettepanek vähendada pos G10 kavandatud välikohviku ja -terrassi rajatiste paigaldamise võimaliku ala ulatuses Läänemere kalda ehituskeeluvööndit 0 meetrini veepiirist.

Kruntidel pos G9 ja G10 on kavandatud ehitusõigus rannapromenaadi ehitamiseks koos rajatistega, kus oleksid võimalused igas vanuses inimestele vabaaja veetmiseks. Rannapromenaadi rajatised on nt prügikastid, mänguväljakud, istepingid, rattahoidjad, rannavõrkpalli ja/või tänavakorvpalli platsid. Planeeringus tehakse ettepanek vähendada pos G9 ja G10 kavandatud rannapromenaadi rajatiste paigaldamise võimaliku ala ulatuses Läänemere kalda ehituskeeluvööndit 0 meetrini veepiirist.

Pos G11 on kavandatud ehitusõigus ühekorruselise kohvik-vaateplatvormi ehitamiseks. Peamiselt piirkonna elanikke ning rannapromenaadi külastajaid teenindav hoone on kavandatud võimalikult promenaadi äärde, 20 m kaugusele Läänemere rannast. Planeeringus tehakse ettepanek vähendada pos G11 kavandatud hoonetusala ulatuses Läänemere kalda ehituskeeluvööndit 20 meetrini veepiirist.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maa-ameti infosüsteemis oleva üleujutuspiirkonna kaardi kohaselt võib esinemistõenäosusega üks kord 50 aasta jooksul osa planeeritava maa-ala lõunapoolsest osast jääda üleujutatavale alale. Tegemist on madalama kohaga planeeringuala lõunaosas. Elamute ehitustööde käigus tõstetakse maapind ümbritseva maapinnaga samale kõrgusele ca 1,9-2,2 m üle merepinna, mis kahandab oluliselt üleujutuse ohtu. Muuhulgas on promenaadi äärde kavandatud ehitusõigus tugimüüri rajamiseks, mis toimib vee barjäärina kavandatavatele hoonetele. Tugimüüri vajadus, maht ja asukoht täpsustatakse ehitusprojektis.

Promenaadi ja mere vahelise ala reljeef ja kõrgused jäävad looduslikuks, et säilitada kasvukohatüpe ja kooslusi.

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademeveekanaliseerimisele. Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi rööbasteelt ja raudtee muldkehalt eemale raudtee terviklikkuse tagamiseks.

Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutatakse osaliselt pinnasesse. Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse. Tänavatel ning kruntide hoovides kavandatud parkimiskohad on ettenähtud sademevett läbilaskva katendiga.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.5.1 Haljastus ja heakord

Kopli liinide näol on tegemist tiheda hoonestusstruktuuriga kvartalitega. Kuna hooned paiknevad tihedalt, on suuremad haljasalad planeeritud enamasti kvartalite vahelisele alale ning kavandatud suuremalt osalt avalikult kasutatavaks.

Elamukvartalitesse rajatakse privaatsamad haljasalad, mis elanikele privaatsuse tagamiseks on lubatud piirata välisperimeetril ca 0,8-0,9 m kõrguse hekiga. Juurdepääsude lähedal lubatud haljastuse kõrgus on kuni 0,4 m liiklejate ohutuse tagamiseks.

Olemasolevate tänavate maa-ala on kavandatud laiendada, et oleks võimalik kõnniteid planeerida olemasolevat tänavate äärset haljastust säilitades. Kavandatud on ka täiendavat tänavahaljastust.

Planeeringus on kavandatud Sepa tänaval mõlemal pool kõrghaljastust.

Planeeringus on kavandatud avar promenaadiala, mis haljastatakse peamiselt niidumurualana, säilitades olemasolevad puud ning lisades põõsaistutust.

Kopli tn 108 kinnistule on ettenähtud vähemalt 3m laiune kõrghaljastatud haljaspuhver, millega kinnistul asuv väärtuslik hoone eraldatakse planeeritud C1 krundil hoonestusest.

Planeeringu kirde osas kavandatakse lehtlate/pergolate puhkeala.

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu tööversioonis tehakse ettepanek planeeringu alal kaks leinapaplit „Woobstii“ (puud nr 200 PaP ja 201 PaP) määrata kaitstavateks loodusobjektideks. Mõlemad puud säilitatakse planeeringus ning jäävad krundile G1.

Planeeritud alal on haljastuse osakaal ca 40%.

3.5.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude selgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele 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 väärtuskoefitsient;

k3 – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses 0,5).

Märkus: Kalkkirjaga puude andmed vastavad täpsustatavale dendroloogilisele inventuurile, Grün-E OÜ, veebruar 2021

Pos nr	Jrk nr	likv. puu nr	puuliik	K1	D (cm)	väärtus-klass	K2	haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
B1	1	36	Harilik vaher	1	34	IV	0,2	14	tehnovõrgud
	2	37	Sookask	0,5	30	IV	0,2	17	tehnovõrgud
	Pos B1 kokku								31
B2	3	P6	Ungari sirel	ei asendata		IV		0	tehnovõrgud
	Pos B2 kokku								0
B3	4	P4	Harilik ebajasmiin	ei asendata		IV		0	kergliiklustee
	5	P5	Ungari sirel	ei asendata		IV		0	hoonestusala
	6	P7	Harilik lumimari	ei asendata		IV		0	rajatis
	Pos B3 kokku								0
B4	7	8	Aedõunapuu	ei asendata		V		0	kergliiklustee
	8	9	Kuldkask	0,5	74	III	1	49	kergliiklustee
	9	10	Aedõunapuu	ei asendata		III		0	kõnnitee
	10	11	Kuldkask	0,5	88	IV	0,2	35	tehnovõrgud
	11	12	Sookask	0,5	34	IV	0,2	14	hoonestusala
	Pos B4 kokku								98
B5	12	13	Harilik jalakas	1	30	IV	0,2	17	hoonestusala
	13	14	Berliini pappel	0,5	70	IV	0,2	28	hoonestusala
	14	15	Berliini pappel	0,5	180	IV	0,2	72	hoonestusala
	15	16	Raag remmelgas	0,5	56	IV	0,2	22	hoonestusala
	16	17	Harilik pihlakas	0,5	25	IV	0,2	10	hoonestusala
	17	18	Harilik jalakas	1	18	III	1	15	hoonestusala
	18	19	Sookask	0,5	34	IV	0,2	14	hoonestusala
	19	20	Sookask	0,5	29	IV	0,2	11	hoonestusala
	20	21	Sookask	0,5	44	III	1	29	hoonestusala
	21	22	Sookask	0,5	38	IV	0,2	15	hoonestusala
	22	23	Sookask	0,5	36	IV	0,2	15	hoonestusala
	23	24	Sookask	0,5	73	IV	0,2	29	hoonestusala
	24	25	Ungari sirel	ei asendata		IV		0	hoonestusala
	25	26	Hobukastan	2	115	IV	0,2	104	hoonestusala
	26	27	Harilik pihlakas	0,5	4	IV	0,2	2	hoonestusala
	27	28	Harilik jalakas	1	47	III	1	39	hoonestusala
	28	29	Harilik tamm	2,5	31	III	1	41	hoonestusala
	29	30	Harilik saar	1	46	IV	0,2	26	hoonestusala
	30	31	Arukask	1	54	III	1	45	hoonestusala
	31	32	Harilik saar	1	42	IV	0,2	24	hoonestusala
32	P8	Harilik ebajasmiin	ei asendata		IV		0	hoonestusala	
33	P9	Ungari sirel	ei asendata		IV		0	hoonestusala	
34	P10	Ungari sirel	ei asendata		IV		0	hoonestusala	
Pos B5 kokku								558	

B6	35	35	Harilik saar	ei asendata	32	V		0	kõnnitee	
	Pos B6 kokku							0		
B7	36	33	Harilik pihlakas	0,5	29	IV	0,2	12	kergliiklustee	
	37	34	Harilik vaher	1	82	IV	0,2	46	kergliiklustee	
	Pos B7 kokku							58		
C1	38	60	Harilik vaher	1	56	III	1	46	hoonestusala	
	39	61	Sanglepp	1	49	III	1	41	hoonestusala	
	40	62	Sanglepp	1	53	III	1	44	hoonestusala	
	41	63	Sanglepp	1	41	IV	0,2	23	hoonestusala	
	42	64	Sanglepp	1	43	III	1	36	hoonestusala	
	43	65	Sanglepp	1	51	III	1	43	hoonestusala	
	44	68	Sookask	0,5	11	IV	0,2	4	sõidutee	
	45	69	Arukask	ei asendata		V		0	hoonestusala	
	46	70	Arukask	ei asendata		V		0	hoonestusala	
	47	71	Arukask	ei asendata		V		0	hoonestusala	
	48	72	Sanglepp	1	71	III	1	59	hoonestusala	
	49	73	Sanglepp	1	62	III	1	52	hoonestusala	
	50	74	Sanglepp	1	55	III	1	46	hoonestusala	
	51	75	Harilik vaher	1	12	III	1	10	hoonestusala	
	52	76	Harilik vaher	ei asendata		V		0	hoonestusala	
	53	96	Raag remmelgas	0,5	68	IV	0,2	27	tehnovõrgud	
	54	101	Arukask	1	38	IV	0,2	22	hoonestusala	
	55	102	Arukask	1	39	IV	0,2	22	tehnovõrgud	
	56	103	Arukask	1	79	IV	0,2	45	hoonestusala	
	57	100	Arukask	1	14	IV	0,2	8	sõidutee	
	58	104	Arukask	1	13	IV	0,2	7	sõidutee	
	59	106	Arukask	1	14	IV	0,2	8	sõidutee	
	60	107	Arukask	1	16	IV	0,2	9	sõidutee	
	61	108	Arukask	1	13	IV	0,2	7	sõidutee	
	62	109	Arukask	1	17	III	1	14	sõidutee	
	63	4G	Harilik kirsipuu	ei asendata		IV		0	sõidutee	
	Pos C1 kokku							573		
	D1	64	1-Lm	Sanglepp	1	85	IV	0,2	48	Sõidutee (2016. dendroloogilise uuringu andmetel puu on nr 124)
		65	116	Harilik vaher	1	26	III	1	21	hoonestusala
		66	117	Harilik vaher	1	54	IV	0,2	30	hoonestusala
		67	119	Arukask	1	45	III	1	38	hoonestusala
		68	123	Harilik vaher	1	33	IV	0,2	19	sõidutee
		69	125	Harilik vaher	1	30	IV	0,2	17	sõidutee
70		126	Harilik vaher	1	44	III	1	36	sõidutee	
71		127	Hõberemmelgas	1	13	III	1	11	sõidutee	

	72	9G	Arukask ja sanglepp	1	26	IV	0,2	15	Sõidutee
			Raagremmelgas	0,5	21	IV	0,2	8	
	73	10G	Harilik jalakas, rabe remmelgas	1	36	IV	0,2	12	Likvideeritakse osaliselt; sõidutee, hoonestusala
			Raagremmelgas	0,5	36	IV	0,2	14	
Pos D1 kokku								269	
D2	74	45	Harilik vaher	1	20	IV	0,2	12	hoonestusala
	75	47	Harilik vaher	1	47	IV	0,2	27	tehnovõrk
	76	56	Harilik vaher	ei asendata		V		0	hoonestusala
	77	141	Harilik vaher	1	5	IV	0,2	3	haljasala
	78	142	Aedõunapuu	ei asendata		IV		0	hoonestusala
	79	143	Harilik jalakas	1	38	III	1	31	hoonestusala
	80	144	Harilik jalakas	1	33	IV	0,2	19	hoonestusala
	81	145	Haraline ploompüü	ei asendata		IV		0	hoonestusala
	82	146	Raagremmelgas	0,5	4	IV	0,2	1	hoonestusala
Pos D2 kokku								93	
G1	83	202	Aedõunapuu	ei asendata		IV		0	hoonestusala
	84	210	Harilik saar	1	27	III	1	23	sõidutee
	85	211	Harilik saar	1	44	IV	0,2	25	sõidutee
	86	224	Harilik vaher	1	59	IV	0,2	34	sõidutee
	87	225	Harilik saar	1	27	IV	0,2	15	sõidutee
	88	18G	Harilik jalakas	1	15	III	1	12	Likvideeritakse osaliselt, hoonestusala
	89	19G	Aedõunapuu	ei asendata		IV		0	
Pos G1 kokku								109	
G2	90	24G	Harilik vaher, harilik jalakas, harilik saar	1	207	III	1	173	Likvideeritakse osaliselt; hoonestusala
	Pos G2 kokku								173
G6	91	251	Harilik jalakas	1	72	III	1	60	hoonestusala
	92	253	Harilik jalakas	1	61	IV	0,2	34	hoonestusala
	93	254	Harilik jalakas	1	28	IV	0,2	16	hoonestusala
	94	255	Harilik jalakas	1	59	IV	0,2	33	hoonestusala
	95	256	Berliini pappel	0,5	68	III	1	45	hoonestusala
	96	257	Berliini pappel	0,5	81	IV	0,2	32	hoonestusala
Pos G6 kokku								220	
G9	97	246	Harilik saar	1	30	III	1	25	kergliiklustee
	98	247	Harilik saar	1	30	IV	0,2	17	kergliiklustee
	99	287	Harilik jalakas	1	96	IV	0,2	54	haljasala
	100	288	Harilik jalakas	1	43	IV	0,2	25	haljasala
	101	289	Harilik jalakas	1	236	IV	0,2	134	haljasala

102	290	Harilik jalakas	ei asendata		V		0	haljasala
103	26G	Harilik jalakas	1	4	IV	0,2	2	haljasala
104	30G	Harilik jalakas	1	4	IV	0,2	2	haljasala
Pos G9 kokku							259	

KOKKU: 2441

Märkus:

Tallinna Linnavolikogu 19. veebruari 2021 määruse nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord” kohaselt ei arvestata asendusistutuse arvutuses põõsaid ja V väärtusklassi puid, viljapuid ja alla 8 cm rinnasläbimõõduga puid.

Kokku likvideeritakse 104 haljastuslike objekte, millest 28 on III väärtusklassi, 68 on IV väärtusklassi ning 8 on V väärtusklassi objekti. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 2441.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 §15 lõik 2 asendusistutuse kohustust ei rakendata ehitiste ehitamisel, mis antakse linna omandisse või kasutuse. Nimetatud juhtudel korraldab puude istutamise Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet. Kruntidele B8, B9, C2 ja G8 tänavarajatiste kavandamisega likvideeritakse:

Pos nr	Jrk nr	likv. puu nr	puuliik	K1	D (cm)	väärtus-klass	K2	haljastuse ühik	Likvideeri-mise põhjus
B8	1	1	Aedõunapuu	ei asendata		IV		0	kergliiklustee
	2	2	Harilik pärn	2	56	IV	0,2	51	kergliiklustee
	3	3	Harilik pärn	2	46	IV	0,2	41	sõidutee
	4	4	Harilik pihlakas	0,5	40	IV	0,2	16	sõidutee
	5	5	Harilik pihlakas	0,5	25	IV	0,2	10	sõidutee
	6	6	Berliini pappel	0,5	75	IV	0,2	30	sõidutee
	7	7	Sanglepp	1	60	III	1	50	kergliiklustee
	8	46	Harilik vaher	1	27	IV	0,2	15	sõidutee
	9	140	Harilik jalakas	1	27	IV	0,2	15	sõidutee
	10	152	Harilik vaher	1	39	IV	0,2	22	kergliiklustee
	11	153	Harilik vaher	1	55	III	1	46	kergliiklustee
	12	154	Harilik vaher	1	59	IV	0,2	34	kergliiklustee
	13	157	Harilik vaher	1	38	IV	0,2	22	kergliiklustee
	14	158	Harilik vaher	1	38	IV	0,2	22	sõidutee
	15	192	Harilik saar	1	54	IV	0,2	31	sõidutee
	16	283	Harilik jalakas	1	88	III	1	73	sõidutee
	17	284	Harilik jalakas	1	4	IV	0,2	2	kerg-,sõidutee
	18	P1	Ungari sirel	ei asendata		IV		0	kergliiklustee
	19	P2	Ungari sirel	ei asendata		IV		0	kergliiklustee
Pos B8 kokku								480	
B9	20	193	Harilik saar	1	28	III	1	24	tehnovõrgud

	21	282	Harilik jalakas	1	25	IV	0,2	14	tehnovõrgud
	22	16G	Aedõunapuu	ei asendata		IV		0	tehnovõrgud, sõidutee
	Pos B9 kokku							38	
C2	23	38	Harilik vaher	1	35	IV	0,2	20	tehnovõrgud
	24	39	Harilik vaher	1	20	IV	0,2	11	tehnovõrgud
	25	40	Arukask	1	48	IV	0,2	27	tehnovõrgud
	26	41	Harilik vaher	1	48	III	1	40	sõidutee
	27	42	Harilik vaher	1	47	III	1	39	sõidutee
	28	43	Euroopa lehis	2,5	30	III	1	40	kergliiklustee
	29	44	Harilik vaher	1	46	III	1	39	kergliiklus- ja sõidutee; tehnovõrgud
	30	57	Kuldkask	ei asendata		V		0	sõidutee
	31	58	Harilik vaher	ei asendata		V		0	sõidutee
	32	59	Harilik vaher	1	48	IV	0,2	27	sõidutee
	33	114	Harilik vaher	ei asendata		V		0	sõidutee
	34	115	Harilik jalakas	1	35	III	1	29	sõidutee
	35	118	Harilik vaher	1	54	IV	0,2	31	kergliiklustee
	36	P3	Harilik lumimari	ei asendata		IV		0	kergliiklustee
	37	P11	Ungari sirel	ei asendata		IV		0	tehnovõrgud, kergliiklustee
	Pos C2 kokku							303	
G8	39	2-Sa	<i>Harilik saar</i>	<i>1</i>	<i>52</i>	<i>IV</i>	<i>0,2</i>	29	<i>Sõidutee (2016. dendroloogilise uuringu andmetel puu on nr 243)</i>
	40	210	Harilik saar	1	27	III	1	23	Sõidutee
	41	211	Harilik saar	1	44	IV	0,2	25	Sõidutee
	42	225	Harilik saar	1	27	IV	0,2	15	Sõidutee
	43	227	Harilik vaher	1	8	IV	0,2	5	tehnovõrgud
	44	228	Harilik vaher	1	60	III	1	50	tehnovõrgud, kergliiklustee
	45	234	Harilik jalakas	1	31	IV	0,2	17	tehnovõrgud
	46	235	Harilik vaher	1	49	III	1	41	tehnovõrgud, kergliiklustee
	46	237	Harilik jalakas	1	31	IV	0,2	17	kergliiklustee
	47	239	Harilik vaher	ei asendata		V		0	tehnovõrgud
	48	240	Harilik vaher	1	81	III	1	67	tehnovõrgud, kergliiklustee
	49	241	Harilik vaher	1	73	III	1	61	tehnovõrgud, kergliiklustee
	50	243	Harilik saar	1	19	IV	0,2	11	sõidutee
	51	252	Harilik pihlakas	ei asendata	5	IV		0	sõidutee

52	258	Harilik saar	1	25	IV	0,2	14	tehnovõrgud, kergliiklustee
53	259	Harilik jalakas	1	46	III	1	38	tehnovõrgud, kergliiklustee
54	24G	Harilik vaher, harilik jalakas, harilik saar	1	72	III	1	60	Osaliselt likvideeritakse; sõidu- ja kergliiklustee, tehnovõrgud
55	27G	Harilik kirsipuu	ei asendata		IV		0	tehnovõrgud, sõidutee
Pos G8 kokku							473	

KOKKU: 1294

Kokku likvideeritakse 55 haljastuslike objekte, millest 16 on III väärtusklassi, 35 on IV väärtusklassi ning 4 on V väärtusklassi objekti. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 1294.

Promenaadi II etapi lahendus (pos G9) on joonistele kantud NÜÜD arhitektid OÜ maastikuarhitektuurse lahenduse alusel, töö nr 16-11. Selle ala asendusistutus tehakse vastavas projekteerimise etapis.

Arvutustega saadud haljastuste ühikute arv on esialgne ja see arv võib lahenduse täpsustamisel järgnevas projekteerimisstaadiumites muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik istikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist. Avalikele haljasaladele istutatavate puude ja põõsaste istutused peavad vastama EVS 843:2016 standardis „Linnatänavad” määratud nõuetele.

3.5.3 Jäätmehoolduse põhimõtted

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

Jäätmehooldlad on planeeritud igale kinnistule. Jäätmehooldlate täpne asukoht täpsustatakse ehitusprojektis.

3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Peamisteks juurdepääsuteedeks planeeritud alale on Sepa tänav ja Maleva tänav. Alumisest koloniist pääseb Sepa tänavale mööda Liinivahe tänavat, mis praeguseks on juba kuni 4. Liinini valmis ehitatud. Ülemise kolonii juurdepääs on peamiselt Sepa ja Kaevuri tänavalt.

Piirkond on küllalt hästi varustatud ühistranspordiga: vahetult planeeringuala kõrval Kopli tänaval asub Sepa trammipeatus ja bussipeatus. Maleva tänaval asub bussipeatus Kopli liinid, mida läbib liini nr 73 buss. Praegu sõidab buss Kopli liinide peatuseni ning pöördub piki Maleva tänavat tagasi. Perspektiivselt on bussiliini vajalik kujundada ringliiniks Sepa tänava kaudu Kopli tänavani. Detailplaneeringus on kavandatud asukoht Kopli poolt tuleva bussi peatuseks.

Jalakäijatele turvalise liikluse tagamiseks on sõiduteede äärde kavandatud kõnniteed ning sujuvama liikumise tagamiseks ka eraldi kergliiklusteed kvartalite vahelisel alal. Kergliiklusteed on kavandatud nii, et oleks võimalikult hõlpsam juurdepääs mererannale kavandatud promenaadile.

Tänavate äärde on kavandatud parkimiskohad piirkonna küllastajate jaoks. Enamik parkimiskohti on avalikult kasutatavad. Kuna olemasolev tihe hoonestusstruktuur koos olemasolevate hoonete säilitamisega ei võimalda igale poole maa-aluste parkimiskorruste ehitamist, on vajalik osale tänavate äärde kavandatud parkimiskohtadele seada isiklik kasutusõigus hooneühistute kasuks parkimiskohtade kasutamiseks.

Planeeritud ala läbib Tallinna rattastrateegia 2018-2027 kohane jalgrattateede tervisevõrgu tee. Tervisevõrgu jalgrattateede koridor on kantud detailplaneeringu ruumilise keskkonna analüüsi joonisele (Lisa 9.2). Tervisevõrgu teel peab olema võimalik jalgrataste 2-suunaline liiklus. Selleks on promenaadi kergliiklustee kavandatud 4 m laiusega, samuti on promenaadile kavandatud jalgrattahoidlad. Sepa tänaval on samuti kavandatud ühele poole 4,5 m laiune kergliiklustee ning teisele poole 2,5 m laiune kergliiklustee, mis seovad Kopli tänavat ja Maleva tänavat. Detailplaneeringus kajastatud Sepa tänava lahendus on illustratiivne ja täpsustub Sepa tänava rekonstrueerimise projektis.

Parkimiskohtade vajadus on arvatud Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsuse nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ määratud normi järgi. Parkimiskohtade vajaduse arvutamise aluseks on kesklinna normatiiv.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
B1	Planeeritud 10 korterit	10 x 1 = 10	10	-
B2	Planeeritud 10 korterit	10 x 1 = 10	10	-
B3	Planeeritud 10 korterit	10 x 1 = 10	10	-
B4	Planeeritud 10 korterit	10 x 1 = 10	10	-
B5	Planeeritud 51 korterit	51 x 1 = 51	51	117*
B6	Planeeritud 20 korterit	20 x 1 = 20	20	-
B7	Planeeritud 20 korterit	20 x 1 = 20	20	-
C1	Äriruumid	6715 / 100 = 68 (sb maapealne 5895 m ² , sb maa-alune 820 m ²)	68	68*****
D1	Planeeritud 68 korterit	68 x 1,1 = 75	75	75
D2	Planeeritud 41 korterit	41 x 1 = 41	41	15

G1	Lasteaed Äriruumid *****: a) huviringid, b) meditsiiniteenused, hoolekanne, c) sport jne	2228,5 / 250 = 9 a) 728,5 / 180 = 5 b) 1000 / 150 = 7 c) 500 / 80 = 7	28	28
G2	Planeeritud 23 korterit	23 x 1,1 = 26	26	26
G3	Planeeritud 23 korterit	23 x 1,1 = 26	26	26
G4	Planeeritud 24 korterit	24 x 1,1 = 27	27	27
G5	Planeeritud 48 korterit	48 x 1,1 = 53	53	53
G6	Planeeritud 36 korterit	36 x 1,1 = 40	40	40
G11	Planeeritud kohvik	345 / 100 = 4	4	6**
Hoonestatud kruntidel kokku:			519	481
B8				77***
C2				2
G8				22
Tänavatel kokku:				101
Planeeritud maa-alal kokku:				582****

Märkused:

* B5 kinnistul on parkimiskohad ettenähtud B5-B7 hoonete tarbeks ning 26 parkimiskohta D2 krundi tarbeks

**Isikliku kasutusõiguse alale suurusega 139 m² on seatud isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks kasutada avalikult kasutatava parklana. Alal on väljaehitatud 6 parkimiskohta.

*** B8 kinnistul on 40 parkimiskohta ettenähtud ümberkaudsete B1-B4 rekonstrueeritavate hoonete tarbeks, kuna ajaloolise struktuuri säilitamiseks ja haljastuse osakaalu tagamiseks ei ole võimalik maa-alust parkimise korrust suurendada ega näha parkimist ette kinnistule.

**** Nendest 63 parkimiskohta on ettenähtud avalikuks kasutuseks (võimalikud külaliskohad, rannaküllastajate kohad).

***** Krundi G1 äriruumide jaotus täpsustatakse ehitusprojektis. Normatiivne ja kavandatud parkimiskohtade arv on maksimaalne ning täpsustatakse ehitusprojektis lähtudes täpsustatud äriruumide jaotusest.

***** Krundi C1 maa-aluses parklas kavandatakse puudega inimestele parkimiskohad vastavalt kehtivatele normdokumentidele, minimaalselt 2 parkimiskohta.

Parkimiskohtade arv täpsustatakse ehitusprojektis vastavalt hoone kasutusotstarbele ja see ei tohi ületada lubatud normi.

Hoonete püstitamisel tuleb arvestada ehitusseadustiku § 65¹ sisalduva nõudega elektriautode laadimistaristu paigaldamiseks.

Elektriautode juhtmetaristu kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne juhtmetaristu arv	Planeeringus ettenähtud juhtmetaristu arv krundil
B1	Elamu	1 per PK = 10	0	-
B2	Elamu	1 per PK = 10	0	-
B3	Elamu	1 per PK = 10	0	-
B4	Elamu	1 per PK = 10	0	-
B5	Elamu	1 per PK = 51	51	117*
B6	Elamu	1 per PK = 20	20	-
B7	Elamu	1 per PK = 20	20	-
C1	Mitteelamu	68 / 5 = 13,6	13**	13
D1	Elamu	1 per PK = 75	75	75
D2	Elamu	1 per PK = 41	41	15
G1	Mitteelamu	28 / 5 = 5,6	5**	5
G2	Elamu	1 per PK = 26	26	26
G3	Elamu	1 per PK = 26	26	26
G4	Elamu	1 per PK = 27	27	27
G5	Elamu	1 per PK = 53	53	53
G6	Elamu	1 per PK = 40	40	40
G11	Mitteelamu	4 / 5 = 0,8	0	0
Planeeritud hoonetele kokku:			397	397

Märkus:

* B5 kinnistul on parkimiskohad ettenähtud B5-B7 hoonete tarbeks ning 26 parkimiskohta D2 krundi tarbeks;

** Mitteeelamu teenindamiseks tuleb paigaldada vähemalt ühele parkimiskohale laadimispunkt.

Teede ja kergliiklusalade asukoht võib muuta ehitusprojektis. Lubatav parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektis vastavalt hetkel kehtivale normatiivile.

Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. Arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
B1	Elamu	1 per korter= 10	10	10
B2	Elamu	1 per korter= 10	10	10
B3	Elamu	1 per korter= 10	10	10
B4	Elamu	1 per korter= 10	10	10
B5	Elamu	1 per korter= 51	51	51

B6	Elamu	1 per korter= 20	20	20
B7	Elamu	1 per korter= 20	20	20
C1	Äriruumid*	6715 / 100 = 68 (sb maapealne 5895 m ² , sb maa- alune 820 m ²)	68	15
D1	Elamu	1 per korter= 68	68	68
D2	Elamu	1 per korter= 41	41	41
G1	Äriruumid*	4457 / 100 = 45	45	24
G2	Elamu	1 per korter= 23	23	23
G3	Elamu	1 per korter= 23	23	23
G4	Elamu	1 per korter= 24	24	24
G5	Elamu	1 per korter= 48	48	48
G6	Elamu	1 per korter= 36	36	36
G11	Äriruumid	38/10= 3,8 (külastaja) 2 koht (töötaja)	6	6
Planeeritud maa-alal kokku:			513	439

Märkus:

* Ostukeskuste ja teiste spetsiifiliste funktsioonide ning kasutusega hoonete (nt kaubanduskeskused, lasteaed) jalgrataste parkimiskohtade normatiivid lepitakse eraldi kokku linnaplaneerimise ameti ja kinnisvaraarendaja või –omanikuga koostöös. Sobiv parkimiskohtade arv tuleb välja selgitada külastajate hulgast, asukohast ning hoone funktsioonist ja kasutusspetsiifikast lähtuvalt. Vt Tallinna rattastrateegia 2018-2028 peatükk 8.2 Parkimismid.

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse määramisel on arvestatud Tallinna rattastrateegias 2018-2028 toodud soovitusi. Jalgrataste parkimiseks on kortermajade sissepääsude vahetusse lähedusse planeeritud rattaparkimise kohad hoonete I korrusel, keldris või välistes rattamajades arvestades 1 koht korteri kohta. Ärihoonete ette tuleb projekteerida jalgrataste parkimiskohad vahetult juurdepääsude lähedusse. Parkimiskorruste projekteerimisel tuleb arvestada võimalusega, et jalgrattakasutus suureneb aja jooksul ning peab olema võimalus jalgrattakohti vajaduse suurenedes rohkem rajada.

Rannapromenaadi I etapi projekti realiseerimisel (krunt G10) rajati 14 jalgrataste parkimiskohta. Rannapromenaadi II etapi projektis (krunt G9) kavandatakse täiendavalt 21 jalgrataste parkimiskohta. Vajadusel on promenaadil võimalik jalgrataste parkimiskohti juurde rajada. Täpne lahendus, asukoht ja arv lahendatakse ehitusprojekti staadiumis, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja kinnisvaraarendaja või –omanikuga koostöös.

3.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Praegu on avaliku ruumi osa, tänavavõrk, planeeritud alal veel kehvast olukorras, kuna ala ise on juba aastaid kasutamata. Järk-järgult on Kopli liinide käimasoleva arenduse käigus tänavate maa-ala korrastatud. Koostatud detailplaneeringus on kavandatud heakorrastatud tänavavõrk koos kergliiklusteede ja tänavate äärsel haljastusega. Kergliiklusteede võrk on kavandatud nii, et pääseks võimalikult hõlpsasti ranna äärde kavandatud promenaadile.

Promenaadi rajamine on kõige suurem muutus avaliku ruumi kvaliteedi parandamiseks, kuna avar promenaad koos kergliiklusteede ning puhke- ja spordirajatistega on pärast valmishitamist kavandatud üle anda Tallinna linnale.

Kvaliteetse avaliku ruumi osakaalu suurendavad ka kvartalite vahele kavandatud haljasalad, mis on määratud avalikult kasutatavaks.

4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

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

4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

4.1.1 Üldosa

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti Standard EVS 835:2022 Hoone veevärk
- Eesti Standard EVS 846:2021 Hoone kanalisatsioon
- Eesti standard EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk
- Eesti standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 812-8:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 8. Kõrghoonete tuleohutus
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS-EN 1610:2015 Äravoolu- ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine
- siseministri 01.03.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- siseministri 01.03.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI 06.11.2018 tehnilised tingimused PR/1760944-3.

4.1.2 Veevarustus

Olemasolev olukord

Planeeringuala olemasolev ühisveevärgi torustik on Ø 150-250 mm veetorustik. Ühisveevõrgus on tagatud vabasurve normaalolukorras vahemikus 280-380 kPa, tulekahju olukorras 100kPa. Planeeringuala lähistel paikneb likvideeritud hüdrogeoloogilise uuringu puurkaev (katastri nr 19198).

Planeeritud veevarustus

Planeeritud ala tarbe- ja tuletõrjveevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil. Planeeringuala olemasolevad veetorustikud on ettenähtud rekonstrueerida täies mahus.

Veetorustik on planeeritud ringvõrguna läbimõõduga Ø 200 mm tänava maa-alale. Olemasolev Ø 250 mm veetorustik on planeeritud pikendada alates Maleva ja Sepa tänava ristmikust piki Sepa tänavat ning ühendada Kopli ja Ketta tänava ristmikul olemasoleva Kopli tänava Ø 200 mm ning Ketta tänava Ø 150 mm ühisveetorustikuga. Planeeritud on pikendada veetorustiku Kopli ja Ketta tänava ristmikust Kopli tn 116 kinnistuni ning ühendada Kopli trammiliini rekonstrueerimise mahus ümbertõstetud Ø 160 mm veetoriga. Ümbertõstetud Ø 160 mm veetorustik on ettenähtud rekonstrueerida läbimõõdule Ø 250 mm piki Kopli tänavat kuni Kopli tn 101a kinnistul paikneva pumplani. Pumplast on planeeritud paralleelselt olemasoleva torustikuga Ø 250 mm veetorustik kuni Kopli tänava rekonstrueeritava torustikuni. Kopli tn 101a kinnistul paikneva puurkaev-pumpla rekonstrueerimise vajadus täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis (sõltuvalt perspektiivsest tarbimisest jm). Lisaks on planeeritud Maleva tänava Ø 150 mm veetorustiku rekonstrueerimine Ø 250 mm läbimõõdule, lõigul Sepa tänav kuni Uus-Maleva tänav. Olemasolevate kinnistute veeühendused on ettenähtud tõsta ümber planeeritud ja rekonstrueeritavatele torustikule.

Planeeringu ala orienteeruv veetarbimine on 10 l/s.

Veeühendused ärikruntidele ja elamukruntidele (korterimajad) on planeeritud välisläbimõõdudega Ø 50...63 mm. Magistraaltorustik on läbimõõduga Ø110...200 mm. Planeeritud veeühenduste läbimõõdud täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis. Kruntide liitumispunktid ühisveevõrguga paiknevad kuni 1 m krundi piirist väljapool, tänava maa-alal.

Planeeringuala majandus-joogivee ja sisetulekustutusvee vajadus ning veeühenduste läbimõõdud täpsustada ehitusprojekti staadiumis. Kruntide sisene veevarustuse välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis.

Kasutusest väljajäävad veetorud tuleb likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

4.1.3 Tuletõrjveevarustus

Planeeringuala välistulekustutusvesi 20 l/s kolme tunni jooksul saadakse olemasolevatest veevõtukohtadest ja planeeritavatest maa-alustest veevõtukohtadest. Tulekustutusvee tagamiseks on ettenähtud uuele läbimõõdule (Ø250 mm) rekonstrueerida Maleva tänava Ø150 mm veetorustik. Planeeritavast de250 veetorustikust on tagatud maksimaalselt 25 l/s tulekustutusvett. Sepa tänava ääres kavandatud krundi pos D1 väliskustutuse veevajadus on 50 l/s ning sisekustutuse veevajadus on 30 l/s, mis on suurem kui ühisveevõrgus tagatud tulekustutusvee

vooluhulk. Krundile pos D1 on ettenähtud krundisisene tuletõrjevee mahuti vajaliku suurusega 288 m³.

Planeeritud kruntide välis- ning sisetulekustutusvee vajadus täpsustub ja lahendatakse ehitusprojekti. Vajalik täiendav kruntide tulekustutusvesi, mis ületab ühisveetorustikust saadavat vooluhulka, tuleb tagada krundisiseste mahutite baasil.

4.1.4 Kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Olemasolev reovee ühiskanalisatsioonitorustik on merega paralleelselt kulgev Ø500 mm ühiskanalisatsioonitorustik. Sademe- ja dreanaaživee eelvooluks on meri ning olemasolev sademeveetorustik.

Planeeritud reovee kanalisatsioon

Planeeringuala olemasolev merega paralleelselt kulgev reovee ühiskanalisatsioonivõrgu Ø500 mm kanalisatsioonitorustik on ettenähtud ümber tõsta alates kinnistul Kopli tn 116a paiknevast olemasolevast kaevust kuni planeeritud krundi pos G10 lähistel paikneva olemasoleva kaevuni, millest edasi kuni Sepa tn 30 kinnistul paikneva reoveepumplani kulgeb rekonstrueeritud reoveetorustik. Olemasolevate kinnistute reoveeühendused on ettenähtud tõsta ümber planeeritud torustikule.

Planeeringuala on ettenähtud kanaliseerida lahkvoolselt. Olmeheitvesi on ettenähtud juhtida ümbertõstetavasse ja rekonstrueeritud Ø500 mm ühiskanalisatsioonitorustikku.

Planeeringu ala orienteeruv kanaliseerimise vooluhulk on 20 l/s.

Reovee kanalisatsiooni torustik on planeeritud läbimõõduga Ø160...500 mm. Reoveeühendused ärikruntidele ja elamukruntidele (korterimajad) on planeeritud välisläbimõõduga Ø 160 mm. Tänavaaerialale planeeritud reovee ühiskanalisatsioonitorustik on läbimõõduga Ø160...315 mm. Kruntide liitumispunktid ühiskanalisatsioonivõrguga paiknevad kuni 1m krundi piirist väljapool, tänavaaerialal.

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

Kasutusest väljajäävad reovee kanalisatsioonitorud tuleb likvideerida ja toruotsad sulgeda kaevudes.

Planeeritud sademevee ja dreanaaži kanalisatsioon

Sademevee eelvooluks on meri. Sademevesi on ettenähtud juhtida merre planeeritud uue merrelasude kaudu. Merrelasule tuleb tagada kaitse mere mõjude eest (nt jäätõrje rajamine jne). Planeeringualal sadeveekäitlemisel kasutada looduslähedasi sademeveesüsteeme näiteks rohekatused, roheseinad, sademeveekogumine ja kasutamine, sademevett läbilaskvad katendid, vihmapeenar, imbkaev, imbväljak, imbkraav jne. Sademevesi on ettenähtud immutada/taaskasutada ja ühtlustada kruntide piires enne lahkvoolselt kanaliseerimist.

Planeeringu ala kogutav sademevee vooluhulk $Q= 572$ l/s.

Sademevee kanalisatsiooni torustik on planeeritud läbimõõduga $\varnothing 200 \dots 800$ mm.

Planeeringualalt ärajuhitud sademevee vooluhulk on ettenähtud ühtlustada planeeringuala kinnistute piires. Kinnistusesene liitumispunkti ühendatav isevoolne sademeveetoru võib olla läbimõõduga maksimaalselt $\varnothing 110$ ning languga mis toru täite $h/d=0,95$ korral laseb sademevett läbi maksimaalselt 10 l/s. Sademeveeühendused äri- ja elamukruntide jaoks (kortermaid) on planeeritud välisläbimõõduga $\varnothing 110/200$ mm. Kinnistute liitumispunktid ühiskanalisatsioonivõrguga paiknevad kuni 1 m krundi piirist väljapool, tänava maa-alal.

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss kruntide kaupa:

Pos nr	Planeeritud kõvakattega pindala, m ²			EVS 848:2021, korduvus 2a, 10 min, arvutuslik intensiivsus $q=195$ L/(sek*ha)		
	Katus	Haljaskatus	Asfalt	Arvutuslik vooluhulk, l/s	Lubatud vooluhulk, l/s	Vajalik keskendamise maht (piiratud 10 l/s), m ³
B1	334	0	0	6.5	10	0
B2	334	0	0	6.5	10	0
B3	334	0	0	6.5	10	0
B4	334	0	0	6.5	10	0
B5	2098	2878	0	63.3	10	33
B6	706	0	0	13.7	10	3
B7	706	0	0	13.7	10	3
B8	0	0	3197	49.8	49.8	0
C1	2398	340	850	62.6	10	32
C2	0	0	3816	59.5	59.5	0
C3	0	0	250	3.9	3.9	0
C4	0	0	84	1.3	1.3	0
D1	1410	896	538	24.8	10	20
D2	1412	0	100	29.1	10	11
G1	1599	655	868	49.8	10	24
G2	799	388	0	18.6	10	5
G3	811	316	0	18.3	10	5
G4	634	334	0	14.9	10	3
G5	1267	867	0	31.4	10	13
G6	951	790	0	24.7	10	9
G8	0	0	3908	60.9	60.9	0
G11	279	0	0	5.4	10	0
Kokku :	16404	7464	13611	572		180

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.

Kruntidele saab ette näha sademevee korduvkasutuse süsteeme, milles võib krundi sademevett taaskasutada oma krundi piires: haljastuse kastmiseks, põranda pesemiseks, WC-s ning teistes protsessid. Sademevee koormuste vähendamiseks tuleb kasutada kogumistorusid või ühtlusmahuteid, mis paigaldatakse oma krundi piiresse. Ühtlustusmahutite või kogumistorude täpne asukoht täpsustatakse ehitusprojekti. Hoonesiseselt parkla põrandalt kogutav vesi tuleb puhastada lokaalselt (õlipüüdja+ liivapüüdja) ja juhtida reovee ühiskanalisatsiooni.

Tänavaa maa-alale planeeritud sademevee ühiskanalisatsioonitorustik on läbimõõduga Ø 250...800 mm. Planeeritud sademeveeühenduste läbimõõdud täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis. Alates keskmise suurusega avaparklate (50 kuni 300 parkimiskohta) sademeveed tuleb puhastada enne eelvoolu juhtimist lokaalpuhastites (liiva- ja õlipüüduris).

Drenaaži rajamise vajadus täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis lähtuvalt geotehnilistest andmetest.

4.1.5 Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht (Olemasolevast trassist kuni liitumispunktini)

Veevarustus

PE plasttoru Ø 110-250 mm PN10 1415 m

Rekonstrueeritav veetorustik

PE plasttoru Ø 200 mm PN10 95 m

PE plasttoru Ø 250 mm PN10 615 m

Kanalisatsioon

Reoveekanalisatsioon

PP või PE plasttoru Ø 160-315 mm SN8 1425 m

PP või PE plasttoru DN 500 SN8 390 m

Sajuveekanalisatsioon

PP või PE plasttoru Ø 200-630 mm SN8 1380 m

PP või PE plasttoru DN800 SN8 165 m

Planeeritud veeühenduste läbimõõdud ja mahud täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

4.1 Elektrivarustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt välja antud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 304637 03.11.2017.a.

Elektrikoormuste tabel planeeritud alajaama nr 1 (6/ 0.4 kV trafod kuni 2x1600 kVA) baasil.

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus P _a , kW / Eeldatav peakaitse, A	Märkused
B kvartal			
B1	Korterelamu	50/80	Liitumiskilp hoone välisseina juures
B2	Korterelamu	50/80	Liitumiskilp hoone välisseina juures
B3	Korterelamu	50/80	Liitumiskilp krundi piiril
B4	Korterelamu	50/80	Liitumiskilp krundi piiril
B5	Korterelamud (ühise maa-aluse osaga)	500/400+400	Liitumiskilp krundi piiril
B5.1	Laadimisjaam elektriautodele	400/315+315	Elektrivarustus B5 hoone 0.4kV võrgu baasil
B6	Korterelamud 2tk	60/100	Liitumiskilp krundi piiril
B7	Korterelamud 2tk	60/100	Liitumiskilp krundi piiril
C kvartal			
C1	Ärihoone	500/400+400	Liitumiskilp hoone välisseina juures
C1.1	Laadimisjaam elektriautodele	200/315	Elektrivarustus C1 hoone 0.4kV võrgu baasil
D kvartal			
D1	Korterelamu	500/400+400	Liitumiskilp krundi piiril
D1.1	Laadimisjaam elektriautodele	300/250+250	Elektrivarustus D1 hoone 0.4kV võrgu baasil
D2	Korterelamud 4tk	300/250+250	Liitumiskilp krundi piiril
D2.1	Laadimisjaam elektriautodele	120/200	Elektrivarustus D2 hoone 0.4kV võrgu baasil
Muud tarbijad			
-	Sepa tn 5g Gaasireg. sõlm	5/16	Liitumiskilp krundi piiril
-	Korterelamu Kopli tn 108	60/100	Liitumiskilp krundi piiril
-	Tänavavalgustuse lülituskilp	30/50	Liitumiskilp TV kilbi juures
Tarbijad kokku koos eriaegsusega		1600 / 2500	

Elektrikoormuste tabel rekonstrueeritava alajaama nr 685 (6/0.4 kV trafod kuni 2x1250 kVA) baasil.

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus P _a , kW / Eeldatav peakaitse, A	Märkused
1	2	6	7
G kvartal			
G1	Lasteaed	200/315	Liitumiskilp krundi piiril
G1.1	Laadimisjaam elektriautodele	100/160	Elektrivarustus G1 hoone 0.4kV võrgu baasil
G2	Korterelamu 2 tk (ühise maa-aluse osaga)	100/160	Liitumiskilp krundi piiril
G2.1	Laadimisjaam elektriautodele	50/80	Elektrivarustus G2 hoone 0.4kV võrgu baasil
G3	Korterelamud 2 tk (ühise maa-aluse osaga)	100/160	Liitumiskilp krundi piiril
G3.1	Laadimisjaam elektriautodele	50/80	Elektrivarustus G3 hoone 0.4kV võrgu baasil
G4	Korterelamud 2 tk (ühise maa-aluse osaga)	100/160	Liitumiskilp krundi piiril
G4.1	Laadimisjaam elektriautodele	50/80	Elektrivarustus G4 hoone 0.4kV võrgu baasil
G5	Korterelamud 4 tk (ühise maa-aluse osaga)	250/400	Liitumiskilp krundi piiril
G5.1	Laadimisjaam elektriautodele	150/250	Elektrivarustus G5 hoone 0.4kV võrgu baasil
G6	Korterelamud 3 tk (ühise maa-aluse osaga)	200/315	Liitumiskilp krundi piiril
G6.1	Laadimisjaam elektriautodele	120/200	Elektrivarustus G6 hoone 0.4kV võrgu baasil
Muud tarbijad			
B8.1	Laadimisjaam elektriautodele	200/315	Liitumiskilp parkla juures
B8.2	Laadimisjaam elektriautodele	200/315	Liitumiskilp parkla juures
-	Tänavavalgustuse lülituskilp	30 / 50	Liitumiskilp alajaama juures
Tarbijad kokku koos eriaegsusega		1000 / 1600	

Elektrikoormuste tabel varem planeeritud 0.4kV toitevõrgu baasil, (K-Projekt AS töö nr 18126, Sepa tn 28 kinnistu ja lähiala detailplaneering).

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus P _a , kW / Eeldatav peakaitse, A	Märkused
G11	Ärihoone	25/40	Liitumiskilp krundi piiril

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud kehtiva DP013620 Kopli liinide ja lähiala detailplaneeringu lahendusest.

Planeeritud ala hoonete elektrivarustus on ettenähtud uue, kinnistule pos D3 planeeritud 6/0,4 kV komplektalajaama (trafod kuni 2x 1600 kVA) ja rekonstrueeritava alajaama nr 685 (Kaevuri tn 12) baasil. Alajaam nr 685 rekonstrueeritakse, alajaama paigaldatakse 6/0,4 kV trafod kuni 2x1250 kVA. Juhul, kui tuleb tagada vanal pingesüsteemil 3x230 V talitlevate tarbijate elektrivarustus, alajaamas nr 685 säilitakse ka 6/0,23 kV trafo ja jaotla. Alajaamade 6 kV toide lahendatakse alajaamadest nr 900 (Maleva tn 16a) ja nr 972 (Maleva põik 2).

Planeeritud ala piiridesse jäävad keskpinge kaablid nr 3010 (3009), nr 6612 ja nr 3923. Pos C1 hoonestusala alla jääb keskpinge kaabel nr 6612 ja Liinivahe tänaval planeeritud haljastusele jääb ette keskpinge kaabel nr 3010 (3009). Detailplaneeringuga on ettenähtud uus kaablikoridor kaablile nr 6612 hoonestusalast väljas ning kaabel nr 3010 (3009) on planeeritud asendada uuel trassil paigaldatava kaablilõiguga alatest Pluvo OÜ tööga nr PL16-40-189 projekteeritud jätkumuhvi kohast alajaamani nr 685 (Kaevuri tn 12). Keskpinge kaabel nr 3923 on ettenähtud säilitada omal trassil alajaamast nr 685 (Kaevuri tn 12) kuni planeeritava ala piirini kinnistu Treiali tn 6 juures.

Planeeritud kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele või hoonete välisseina juurde liitumis- jaotuskilbid. Liitumis- jaotuskilpide konkreetsed asukohad määratakse tööjoonistega. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Planeeritud alajaamadeni peab olema tagatud vaba juurdepääs, sh ka raske veo- ja töstetehnikaga tagamiseks võimalust teostada alajaama primaarseadmete hooldustöid ning vajadusel ka seadmete vahetust.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetsete objektide (k.a. Sepa tn 5g gaasijaam) elektrivarustuse tööjooniste koostamine (ka 6/0,4 kV alajaamade projekteerimine või rekonstrueerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Alajaamade tööjooniste koostamisel tuleb lähtuda Elektrilevi OÜ nõuetest ja kehtivatest normatiivdokumentidest.

4.2 Tänavavalgustus

Detailplaneeringu ala teede äärde on ettenähtud uued tänavavalgustuse koridorid. Tänavavalgustus on lahendatud kahe tänavavalgustuse lülituskilbi baasil.

G kvartali tänavavalgustuse toiteks on ettenähtud uus tänavavalgustuse lülituskilp alajaama nr 685 (Kaevuri tn 12) lähedusse, tänavavalgustuse kilbi 0.4 kV liitumine lahendatakse alajaama nr 685 baasil. Olemasolev tänavavalgustuse lülituskilp LJS-242, mis talitleb käesoleval ajal vanal pingesüsteemil 3x230V on ettenähtud asendada uue kilbiga 0.4 kV liitumisega planeeritud alajaama nr 1 baasil (pos D3). LJS-242 uus asukoht on krundi C2 krundipiiri läheduses.

Detailplaneeringu alast välja jääv 3x230V toitel tänavavalgustuse lõik (Treiali tänava lõpp) tuleb rekonstrueerida pinge süsteemile 3x230/400 V või ümber ühendada teise lülituskilbi toitele, mis talitleb pingel 3x230V.

Tänavalõikude valgustuseks on ettenähtud LED-välisvalgustid. Mastid paigaldatakse võimalikult ühtlase sammuga, arvestades ligipääsudega kruntidele. Maakaablina on ettenähtud alumiiniumsoontega 1 kV jõukaabel.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Tänavavalgustuse mastide täpsed asukohad määratakse tööjoonistega. Mastide asukoha valikul arvestada tänavate, jalg - ja kergliiklusteede mehhaniseeritud puhastamisega.

Avalikud teed lahendatakse Enefit Connect OÜ välisvalgustuse osakonna poolt väljastatavate tehniliste tingimuste alusel ette antud liitumispunktist, iga kinnistu välisvalgustus lahendatakse hoone peakilbist.

Tänavavalgustuse lahendus ning ehitusmahud täpsustuvad ehitusprojekti.

Konkreetsete objekti tänavavalgustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning lähtudes kehtivatest standarditest EVS 843, EVS 932, EVS-EN 13201, EVS-EN 40, EVS-EN 60598, EVS 935, Elektrilevi OÜ nõuetest ja muudest normdokumentidest. Valgusallikad peavad olema läbinud fotobioloogilise ohutuse testi ja vastama standardi EVS-EN 62471 nõuetele.

Valgustuse hämardamisel tuleb lähtuda TKKA poolt väljastatud hämardamisgraafikust. Valgustite esteetiline disain ja sobivus linnaruumi kooskõlastada eelnevalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti esindajaga.

4.3 Sidevarustus

Sidevarustus on planeeritud lähtudes Telia Eesti ASi 28.11.2022 telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 37464617.

Detailplaneeringus on ettenähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused igale planeeritud krundile. Sidekanalisatsiooni põhitrass on ettenähtud arendada alates sidekaevust nr m1849, mis asub Sepa tänav T1 krundil (pos C2), Sepa tänava ja Kopli tänava ristmiku läheduses.

Hoonestusalale krundil pos C1 ette jääv sidekanalisatsioon on ettenähtud asendada uue lõiguga sidekaevust nr m1849 kuni pos D1 ees planeeritud ühenduspunktini olemasoleva sidekanalisatsiooniga.

Planeeritud sidekanalisatsioon on ettenähtud ehitada plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid ja haruühendusi.

Konkreetsete objekti sidevarustuse (sh siderajatiste ümberpaigutuse projekt) tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajatelt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.4 Soojusvarustus

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

Kruntide soojusvarustuse lahenduse alus on SW ENERGIA OÜ 23.11.2018 tehnilised tingimused.

Detailplaneeringus kavandatud hoonete soojusvarustus lahendatakse kaugkütte baasil. Orienteeruv soojuskoormus on ~4,7 MW, täpne soojuskoormus määratakse ehitusprojektis. Soojustorustik on planeeritud maa-alusena eelisooleeritud kaugkütte torudest.

Kopli tn 108 kinnistu kaugküttetorustik on planeeritud läbi C1 krundi ja läbi krundile planeeritud hoone.

Planeeritud kruntidele on ettenähtud liitumispunkt kinnistu piiril.

Hoonete (kruntide) soojuse ühendustorustiku asukohad täpsustatakse ehitusprojektis, kuna detailplaneeringu staadiumis on teadmata soojussõlmede täpsed asukohad. Sõlmida servituudilepingud.

Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

4.5 Gaasivarustus

Planeeritud ala läbivad ST 168,3x4 mm A-kategooria ja ST 426x8 mm B-kategooria gaasitorustikud.

Detailplaneeringu mahus on ettenähtud Sepa tänava (pos C2) diagonaalis kulgevad gaasitorustikud ümber tõsta ning paigaldada paralleelselt kinnistu piiri ja teiste planeeritud võrkudega. Täpne lahendus antakse ehitus projektis.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

- Planeeritud ala jääb osaliselt Läänemere ranna piiranguvööndisse ning ehituskeeluvööndisse. Vastavalt looduskaitseaduse § 37 lõike 1 punktile 5 on piiranguvööndi laius Läänemere rannal 200 m ja vastavalt § 38 lõike 1 punktile 3 on ehituskeeluvööndi laius tiheasustusalal 50 m.
- Planeeritud alale ulatub Läänemere veekaitsevöönd laiusena 20 m (veeseaduse § 29 lg 2).
- Läänemere rannal on kallasraja laius 10 m (Keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 38)
- Planeeritud ala lõunaosa on osaliselt 50 aasta tõenäosusega üleujutaval alal.
- Planeeritud alale ulatub raudtee kaitsevöönd 30 m äärmise rööpme teljest (ehitusseadustik § 73 punktile 1).

Polügonomeetriapunktid:

- Liinivahe tn 18 // Sepa tn 35 kinnistul on geodeetiliste punktide andmekogu andmetel geodeetilised märgid nr 3547, 3548, 3549, kaitsevööndiga 3 m.
- Numbrita (474) on andmebaasi kaardirakenduses näidatud kupitsana, asukohaks Sepa tänava kvartal, 4. liini ja 5. liini ristmikust põhjas rohumaal.

5.1.1 Kehtivad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused kinnistute kaupa

Kehtivad kitsendused ja isiklikud kasutusõiguste alad on kantud tugiplaanile (vt lisa 8.2).

Pos G8 (Liinivahe tänav // Sepa tänav T4, registriosa nr 24971201) kinnistule ulatub Liinivahe tn 13a kinnistul asuva alajaama kaitsevöönd 2 m alajaama hoonest, mis on kajastatud tugiplaanil (vt joonis lisa 8.2).

Pos G9 (Liinivahe tn 18 // Sepa tn 35, registriosa nr 142701):

- Asjaõigusseaduse 158.1 järgne tähtajatu Isiklik kasutusõigus AKTSIASELTSi TALLINNA VESI kasuks kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks isikliku kasutusõiguse alal.

Pos G10 (Liinivahe tn 18 // Sepa tn 35, registriosa nr 142701):

- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Tallinn, 4. liin 10 korteriühistu (registrikood 80560245) kasuks parkimisala kasutamiseks, hooldamiseks ja parendamiseks kasutusõiguse ala ulatuses. Isikliku kasutusega koormatud alast ulatub planeeringualale 15 m².
- Tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus Tallinna linn kasuks rannapromenaadi rajatiste, sh muruplatsi, haljastuse, asfaltkattega kergliiklustee, sillutuskiviga platside, kõnniteede ja väikevormide ning tänavavalgustuskaabli ja tänavavalgustuspostide koos valgustitega omamiseks, korrashoiuks, remontimiseks ning avaliku kasutamise tagamiseks isikliku kasutusõiguse alal.

Pos G11 (Liinivahe tn 18 // Sepa tn 35, registriosa nr 142701):

- kinnistule ulatub Sepa tn 30 kinnistul asuva ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja 20 m reoveepumpla hoonest.
- Tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus Tallinna linn kasuks isiklik kasutusõigus kõnnitee kasutamiseks kasutusõiguse ala ulatuses (isikliku kasutusõiguse ala suurusega 139 m² on õigus kasutada avalikult kasutatava parklana).
- Tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus Tallinna linn kasuks rannapromenaadi rajatiste, sh muruplatsi, haljastuse, asfaltkattega kergliiklustee, sillutuskiviga platside, kõnniteede ja väikevormide ning tänavavalgustuskaabli ja tänavavalgustuspostide koos valgustitega omamiseks, korrashoiuks, remontimiseks ning avaliku kasutamise tagamiseks isikliku kasutusõiguse alal.

5.2 Kavandatud kitsendused

Kitsendust põhjustava objekti asukoht ning kitsenduse ulatus võivad ehitusprojekti koostamisel täpsustuda.

Allaehitusseervituutide vajadus:

Pos G8:

- allaehitusseervituudi vajadusega ala pindalaga 25 m² (maa-alune garaaži ühendus) krundi G2 kasuks;

5.2.1 Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Pos G9:

- Kavandatud rannapromenaadi rajatiste püstitamiseks ja tugimüüri rajamiseks ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek 0 meetrini veepiirist.

Pos G10:

- Kavandatud rannapromenaadi rajatiste püstitamiseks ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek 0 meetrini veepiirist.

Pos G11:

- Kavandatud ehitusõiguse ellu viimiseks ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek minimaalselt 20 meetrini veepiirist.

5.2.2 Avalik kasutus

Eramaale krundi pos C1 kavandatud kergliiklusala määratakse avalikult kasutatavaks järgmiselt:

- Kopli ja Sepa tänava äärde kavandatud kõnniteed laiusega kuni 2 m kogupindalaga ~356 m² (täpsustub ehitusprojektis);
- Sepa tänava äärde kavandatud kõnnitee (võimalik avalik rattaparkla) pindalaga ~34 m².

Kavandatud kõnniteede avalik kasutus tagatakse tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmisega Tallinna linna kasuks.

Treiali tn 5a kinnistu (pos B9) on olemasolev üldkasutatav maa krunt, kuhu on kavandatud haljasala rajamine, antakse pärast rajatiste väljaehitamist üle Tallinna linnale.

Üldkasutatavatele maadele (pos G7, G9) on kavandatud haljaku ja avalikult kasutatava promenaadi rajamine. Krundid antakse pärast rajatiste väljaehitamist üle Tallinna linnale.

Transpordimaa kruntidel pos C2, C3, C4, B8 ja G8 väljaehitatud rajatised antakse tasuta üle Tallinna linnale.

Üldkasutataval krundil pos G10 rajatised on juba väljaehitatud. Krunt antakse üle Tallinna linnale.

5.2.3 Juurdepääsuservituutide vajadus

Pos B2:

- Juurdepääsuservituut jalakäijate läbipääsu tagamiseks pos B1, B3, B4, B5, B6, B7 ja D2 kinnistute igakordsete omanike kasuks.

Pos B3:

- Servituudiala sorteeritud jäätmete kogumiseks kruntide pos B2 ja B4 kasuks.

Pos B4:

- Servituudiala sorteeritud jäätmete kogumiseks kruntide pos B2 ja B3 kasuks.

Pos B5:

- Vajadusel parkimisservituut kruntide pos B6, B7 ja D2 normatiivse parkimiskohtade arvu tagamiseks.
- Juurdepääsuservituudid välja- ja juurdepääsuks maa-alusesse parklasse kruntide pos B6, B7 ja D2 igakordsete omanike kasuks.
- Juurdepääsuservituut jalakäijate läbipääsu tagamiseks kruntide B1, B2, B3, B4, B6, B7 ja D2 igakordsete omanike kasuks.
- Servituudiala laste mänguväljaku kasutamiseks ja ligipääsuks kruntide pos B1, B2, B3, B4, B6, B7 ja D2 kruntide kasuks.

Pos B8:

- Vajadusel parkimisservituut kruntide pos B1, B2, B3, B4 rekonstrueeritavate hoonete normatiivse parkimiskohtade arvu tagamiseks (40 parkimiskohta).

Pos C1:

- Juurdepääsuservituut Kopli tn 108 kinnistu igakordsete omanike kasuks, koridori laius 3 m.

Pos G3:

- Juurdepääsuservituut maa-alusesse parklasse krundi pos G2 igakordsete omanike kasuks, koridori laius 5 m.

Pos D1:

- Juurdepääsuservituut D2 krundi parkimiskohtadele, koridori laius 7 m, krundi D2 igakordsete omanike kasuks.

Pos G3:

- Juurdepääsuservituut krundi pos G2 maa-alusele korrusele, koridori laius 5 m, krundi pos G2 igakordsete omanike kasuks.

Pos G5:

- Juurdepääsuservituut maa-alusesse parklasse krundi pos G4 igakordsete omanike kasuks, koridori laius 4,6 m.

5.2.4 Kavandatud kitsendused tehovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud kruntide kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks. Servituudid on vaja seada tehovõrkude paigaldamiseks, hooldamiseks ning kasutamiseks.

Pos B1:

- Planeeritud madalpinge kaablikoridor 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud liitumiskilp kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud sidekanalisatsioon 1 m välisservast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Pos B2:

- Planeeritud madalpinge kaablikoridor 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud liitumiskilp kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud sidekanalisatsioon 1 m välisservast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Pos B3:

- Planeeritud madalpinge kaablikoridor 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud liitumiskilp kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud sidekanalisatsioon 1 m välisservast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Pos B4:

- Planeeritud liitumiskilp kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos B5:

- Planeeritud liitumiskilp kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridor 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud sidekanalisatsioon 1 m välisservast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Pos B6

- Planeeritud madalpinge kaablikoridor 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud liitumiskilp kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos B7

- Planeeritud madalpinge kaablikoridor 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud liitumiskilp kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos B8

- Planeeritud kesk- ja madalpinge kaablikoridorid 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud liitumiskilp kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud sidekanalisatsioon 1 m välisservast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud kaugküttetorustik 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud 2-3 m toru telgedest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Pos B9

- planeeritud kesk- ja madalpinge kaablikoridorid 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- planeeritud sidekanalisatsioon 1 m välisservast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud 2-3 m toru telgedest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Pos C1

- Planeeritud kesk- ja madalpinge kaablikoridorid 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud liitumiskilp kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud sidekanalisatsioon 1 m välisservast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud kaugküttetorustik 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud reoveekanalisatsioonitorustikule 2,5 m toru telgedest mõlemale poole, Kopli tn 108 kinnistu kasuks.

Pos C2

- Planeeritud kesk- ja madalpinge kaablikoridorid 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud liitumiskilp kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud sidekanalisatsioon 1 m välisservast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud kaugküttetorustik 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Ümbertõstetavad gaasitorustikud 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud 2-3 m toru telgedest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Pos C3

- planeeritud madalpinge kaablikoridor 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud kaugküttetorustik 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Pos C4

- Planeeritud sidekanalisatsioon 1 m välisservast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- planeeritud veetorustiku koridor laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos D1

- Planeeritud alajaama kaitsevöönd 2 m.
- Planeeritud alajaama rajamiseks ala pindalaga ~20m², võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud kesk- ja madalpinge kaablikoridorid 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud liitumiskilp kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos D2

- Planeeritud madalpinge kaablikoridorid 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud liitumiskilpidele kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos G1

- Planeeritud liitumiskilbi kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud reoveekanaliseerimisnõustiku koridor laiusega 0,6 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos G2

- Planeeritud liitumiskilbi kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos G3

- Planeeritud liitumiskilbi kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos G4

- Planeeritud liitumiskilbi kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos G5

- Planeeritud liitumiskilbi kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos G6

- Planeeritud liitumiskilbi kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos G8

- Planeeritud kesk- ja madalpinge kaablikoridorid 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud liitumiskilbi kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud sidekanaliseerimisnõustiku koridor laiusega 1 m välisservast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud kaugküttetorustik 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud 2-3 m toru telgedest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Pos G9

- Rekonstrueeritud reoveekanaliseerimisnõustiku koridor laiusega 6 m, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud reoveekanaliseerimisnõustiku koridor laiusega 4-6 m, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud sademevee kanalisatsioonitoru koridor laiusega 4-10 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos G10

- Planeeritud sademevee kanalisatsioonitoru koridor laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Rekonstrueeritud reoveekanaliseerimisnõustiku koridor laiusega 6 m, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud reoveekanaliseerimisnõustiku koridor laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos G11

- Planeeritud liitumiskilbi kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Rekonstrueeritud reoveekanaliseerimisnõustiku koridor laiusega 6 m, võrgu valdaja kasuks.

- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridor 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Planeeringu alast väljas olevatel kruntidel määratud servituudi vajadusega alad:

Liinivahe tänav // Sepa tänav T4 kinnistu

- planeeritud kesk- ja madalpinge kaablikoridoridele 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- planeeritud sidekanalisatsioonile 1 m välisseinast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks
- Planeeritud kaugküttetorustik 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Liinivahe tn 6 kinnistu

- planeeritud keskpinge kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Sepa tänav T3 kinnistu

- planeeritud keskpinge kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Sepa tänav T5 kinnistu

- planeeritud keskpinge kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Maleva tänav T2 kinnistu

- planeeritud keskpinge kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Laevaremonditehase harutee R4 kinnistu

- planeeritud keskpinge kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Pardiloigu tn 5 kinnistu

- planeeritud keskpinge kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Sepa tn 14 kinnistu

- planeeritud keskpinge kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Maleva põik kinnistu

- planeeritud keskpinge kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Reformimata riigimaa

- planeeritud keskpinge kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- planeeritud reoveekanaliseerimise koridori laiusega 6 m, võrgu valdaja kasuks.

Liinivahe tänav T1 kinnistu

- planeeritud madalpinge kaablikoridorile 1 m äärmistes kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- liitumiskilbile kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- planeeritud sidekanalisatsioonile 1 m välisseinast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- planeeritud kaugküttetorustikule 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikele 2 m torude teljest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Liinivahe tänav T3 kinnistu

- planeeritud madalpinge kaablikoridorile 1 m äärmistes kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- planeeritud liitumiskilbile kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- planeeritud sidekanalisatsioonile 1 m välisseinast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- planeeritud kaugküttetorustikule 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikele 2 m torude teljest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Kaevuri tn 12 kinnistu

- planeeritud madalpinge kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Laevaremonditehase harutee R2 kinnistu

- planeeritud kesk- ja madalpinge kaablikoridoridele 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikele 2 m torude teljest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Kopli tn 116a kinnistu

- planeeritud reoveekanaliseerimise koridori laiusega 6 m, võrgu valdaja kasuks.

4. liin 10 kinnistu

- rekonstrueeritud kanalisatsioonitorule koridori laiusega 6 m, võrgu valdaja kasuks.

Sepa tn 28 kinnistu

- planeeritud sidekanalisatsioonile 1 m välisseinast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Kopli tänav T10 kinnistu

- planeeritud veetorustikule koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.

Kopli tn 108a kinnistu

- planeeritud veetorustikule koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.

Sepa tänav T8 kinnistu

- planeeritud sidekanalisatsioonile 1 m välisseinast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Sepa tn 8a kinnistu

- planeeritud madalpinge kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- planeeritud keskpinge kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Arhitektuurinõuded B kvartali jaoks:

B alale on planeeritud 9 uut kortermaja, 3 olemasolevat kortermaja on ettenähtud säilitada ja rekonstrueerida ning 1 olemasolev kortermaja on ettenähtud ekspertiisi alusel lammutada ning taastada ajaloolise hoone maketthoonena, mille välisilme on ajaloolise hoonega samaväärne. Maketthoone püstitatakse kaasaegses konstruktsioonis, kuid välisviimistlusmaterjalid peavad detailideni vastama ajaloolisele hoonele.

Katuse tüüp: kaldkatvus

Olemasolevate rekonstrueeritavate hoonete ja maketthoone katuseharja kõrgust on lubatud tõsta 1,0 m võrra, jättes räästakõrguse praegusele (olemasolevale) kõrgusele.

Uute hoonete katuseharja kõrgus ei tohi ületada rekonstrueeritavate hoonete ja maketthoone tõstetud katuseharjade kõrgust.

Uute hoonete katusekalle peab visuaalselt ühtima rekonstrueeritavate hoonete ja maketthoone katusekaldega.

Katusekalle: $\leq 45^\circ$

Katusematerjal: valtsitud plekk või valtsplekksüsteem

Välisviimistlus: välisviimistluses ei ole lubatud imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekist, plastikust fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavat materjalid); eelistada tuleb omadustelt väärrikaid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (puit, kivi, klaas ja muud sarnaselt käsitletavat materjalid), soovitav on fassaadikatteks kasutada värvitud puitlaudist;

Hoonestuslaad: lahtine

- Hoonete katusekorrus ehk pööningukorrus on kaldkatuse all olev mahuliselt liigendatud korrus, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel. Eelpool kirjeldatud hoonete mahulised piirangud seavad piirid katusekorruse maksimaalsele suurusele, mistõttu on katusekorrus täiskorrusest nii pinnalt kui ka kubatuurilt väiksem.
- Lubatud on kasutada katusega ühes tasapinnas katusaknaid, täiendavate vintskappide ehitamine pole lubatud, hoonete merepoolsetel külgedel võib ette näha katusekorruse terrasse katuse mahus
- Rekonstrueeritavates kortermajades säilitada kivitrepikojad, mille välisviimistluseks on puhta vuugiga laotud tellis, tellismüüritist mitte krohvida, korstnad võib krohvida.
- Kvartali võib piirata piirdeaiaga, kvartalis sees piirdeaedu ei või rajada, võimalikuks liigendamiseks ning elanike privaatsuse tagamiseks kasutada haljastust (hekke). Haljastuse lubatud kõrgus on kuni 0,8-0,9 m. Juurdepääsude lähedal lubatud haljastuse kõrgus on kuni 0,4 m liiklejate ohutuse tagamiseks.
- Kruntidele pos B8 ja pos B9 ning Laevaremonditehase harutee R2 kinnistule (78408:808:0207) kavandada raudtee turvapiiret (keevivõrk) kõrgusega 1,2...1,5 m. Turvapiirde kõrgus täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

Arhitektuurinõuded C kvartali jaoks:

Katuse tüüp: kalkkatus

Katusekalle: vaba

Katusematerjal: rullmaterjal, valtsitud plekk või valtsplekksüsteem, kivi

Välisviimistlus: Hoone välisviimistlus on vaba, soovitavalt kasutada viimistluses väärrikaid ja kestvaid ehitusmaterjale vastavalt valitud kasutusotstarbele.

Hoonestuslaad: lahtine

Pos C1 hoone:

- Kavandada hoone tagasiastega 1. korruse tasandil Sepa tänava poolt. Tagasiaste laiust kavandada vähemalt 1,5 m.
- Sepa tänava poolsed sisse- ja väljapääsude vajalikud hajumisalad tänavamaale (vajadusel hoone täiendavad konsoolsed osad ukse avamisraadiuse ulatuses) lahendada ehitusprojekti staadiumis.

Arhitektuurinõuded D kvartali jaoks :

Kopli liinide D alale on planeeritud 5 uut kortermaja. Moodustatavale krundile D1 planeeritud kuni 9-korruselise kortermaja on mõeldud Kopli liinide piirkonna maamärgiks (Sepa ja Maleva tänava ristumiskohta planeeritud pikale hoonemahule on lisatud täiendavalt kõrgem tornmaja osa). Ühelt poolt toob kõrgem hooneosa fookuse Maleva ja Sepa tänava ristmikule, mis on Kopli tänava kõrval väga oluliseks ühendusteeks kesklinnaga. Teiselt poolt loob see visuaalse orientiiri kogu Kopli liinide alale. Hoone arhitektuur lähtub tornmajale omasest stoilisest olekust, et mitte olla lihtsalt edev vaid pigem olla ajalooliste Kopli liinide kvartali tööliklassi elamutele taustaks, samas jäädes kogu kvartali nurgatornina tagasihoidlikuks, kuid maitsekaks „majakaks“ merelt vaadatuna. Kuna planeeritud alal on suured kõrguste vahed, maapinna kõrgused jäävad vahemikku 0 – 14 meetrit merepinnast, on võimalikud meresuunalised vaated nii Alumiselt kui ka Ülemiselt koloniilt. D2 krundile on kavandatud samasugused majad kui B kvartali uued kortermajad ja neile kehtivad ka vastavad B kvartali nõuded.

- Kvartali võib piirata piirdeaia, kvartalis sees piirdeaedu ei või rajada, võimalikuks liigendamiseks kasutada haljastust.
- Kavandada raudtee turvapiiret (keevivõrk) kõrgusega 1,2...1,5 m planeeringu ala ulatuses (B-ja D-kvartalites piki raudteed kahele poole raudteed Laevaremonditehase harutee R3 (78401:101:4283) kinnistule, G-kvartalis piki raudteed ainult G-kvartali poolsele alale Laevaremonditehase harutee R1 (78401:101:4952) kinnistule. Turvapiirde kõrgus täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

Nõuded D1 krundi hoonestuse jaoks:

Katusekalle: vaba

Katusematerjal: rullmaterjal, valtsitud plekk või valtsplekksüsteem, kivi;

Välisviimistlus: hoone välisviimistlus on vaba, soovitavalt kasutada viimistluses väärrikaid ja kestvaid ehitusmaterjale vastavalt valitud kasutusotstarbele

Hoonestuslaad: lahtine

Krundile D1 kavandatud alajaam näha ette miljöösse sobiva erilahendusega.

Arhitektuurinõuded G kvartali jaoks:

Kopli liinide G alal on planeeritud säilitada ja rekonstrueerida üks olemasolev hoone lasteasutuseks. Hoonele on planeeritud juurdeehitus spordihoone jaoks. Kvartalisse on kavandatud ka 13 uut kortermaja. G kvartalis kavandada hooned kaasaegse, kohatundliku ning huvitava hoonestusstruktuuriga.

G ala hoonestuse jaoks on kavandatud järgmised arhitektuurinõuded:

Pos G1 rekonstrueeritav hoone:

Katusekalle: $\leq 45^\circ$

Katusematerjal: valtsitud plekk või valtsplekksüsteem, kivi

Välisviimistlus: vältida imiteerivate materjalide kasutamist (nagu profiilplekist, plastikust ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid); eelistada tuleb omadustelt väärikaid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (nagu puit, kivi, klaas ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid)

Hoonestuslaad: lahtine

- Rekonstrueeritavale hoonele võib kavandada katusekorruse. Katusekorrus on hoone viimane korrus, mille pindala on oluliselt väiksem kui põhikorrustel. Kalkkatuse puhul on katusekorrus vähemalt 1/3 võrra põhikorruse pinnast väiksem, mahuliselt liigendatud korrus ning katusekorruse kalkkatuse osa peab algama katusekorruse põrandast.
- Rekonstrueeritava hoone katuseharja on lubatud tõsta kuni 1,0m, hoone räästa kõrgust pole lubatud muuta;
- Rekonstrueeritaval hoonel on lubatud kasutada katusega ühes tasapinnas katusaknaid, täiendavate vintskappide ehitamine pole lubatud;
- Säilitada kivitrepikojad, mille välisviimistluseks on puhta vuugiga laotud tellis, tellismüüritist mitte krohvida, korstnad võib krohvida.
- Krundile G1 on ettenähtud piire, mille kõrgus planeeritud maapinnast on lubatud kuni 2 m.

Pos G1 uus hoone:

- Hoone ning väliruumi kavandamisel järgida 14.10.2011 Vabariigi Valitsuse määrust nr 131 „Tervisekaitsenõudeid koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule“ <https://www.riigiteataja.ee/akt/111102011003>

Uued kortermajad:

Katuse tüüp: lamekatuse

Katusekalle: vaba

Katusematerjal: rullmaterjal, valtsitud plekk või valtsplekksüsteem, kivi

Välisviimistlus: hoone välisviimistlus on vaba, soovitavalt kasutada viimistluses väärikaid ja kestvaid ehitusmaterjale vastavalt valitud kasutusotstarbele

Hoonestuslaad: lahtine

- planeeritud korterelamutele võib kavandada katusekorruse. Lamekatuse korral on katusekorrus hoone välisperimeetrist visuaalselt selgelt eristuv vähemalt kahest küljest tagasi astuv korrus, põhikorrustest oluliselt väiksema pindalaga (vähemalt 1/3 alumistest korrustest).
- Hoonete maastikuarhitektuurne lahendus sobitada rannaala maastikuarhitektuurse lahendusega;
- Parkimiskorruse katus tuleb pealt haljastada ja heakorrastada analoogselt ülejäänud krundi haljastuse ja heakorruga;
- Kvartali võimalikuks liigendamiseks ning elanike privaatsuse tagamiseks võib kasutada haljastust (hekke). Haljastuse lubatud kõrgus on kuni 0,8-0,9 m. Juurdepääsude lähedal lubatud haljastuse kõrgus on kuni 0,4 m liiklejate ohutuse tagamiseks.

6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Alal mõjutavad elamistingimusi olemasolevast tööstusest ja rongiliiklusest tulenevad negatiivsed häiringud, mistõttu on alal kõrgendatud müra- ja vibratsioonitase, samuti võib esineda tööstuse spetsiifikast tulenevaid lõhnahäiringuid.

Raudtee kaitsevööndisse jäävate hoonete projekteerimisel tuleb arvestada raudtee läheduse mõju (vibratsioon) konstruktsioonidele ning kasutada müra summutavaid ja/või helipidavaid konstruktsioone vajadusel. Kaitsevööndisse jäävad järgmised hooned:

- Krundi pos G1 rekonstrueeritava hoone osa;
- Krundi pos G1 planeeritud uue hoone osa;
- Krundi pos G2 planeeritud hoone osa koos võimaliku terrassiga;
- Krundi pos B5 planeeritud ühe hoone osa;
- Krundi pos D2 planeeritud üks hoone peaaegu täies mahus;
- Krundi pos D1 planeeritud hoone osa.

6.2.1 Keskkonnavalased nõuded

Haljastus:

- Asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, rajatakse linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt määratud kohta. Avalikel aladel tehtavad istutustööd ja kasutatavad istikud peavad vastama Tallinna Linnavalitsuse 01.06.2019 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetele.
- Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale.
- Kaevetöö tegemisel võra projektsioonialal paigaldatakse puudele tüvekaitsed. Ehitustöödel väärtuslike ja eriti väärtuslike puude- või taimerühma kaitsmiseks kasutada tarastamist 1,5 m kõrguse taraga järgmiselt, et puude võrad jäävad tara sisse. Kui kaitstavad taimed asuvad ehitusplatsi ääres, võib tarastada ümber haljastu, või ehitada tara ainult ehitusplatsi poolsele küljele. Tarastatud ala ei tohi kasutada materjali laoplatsina.
- Puutüve ümber tehakse püstplankudest kinnitatud kaitse, kus tüve ja plankude vahele asetatakse pehme polster.
- Kui töötingimused puu all ei ole tööd võimaldavad, võib enne töö alustamist kokkuleppel haljastusspetsialistiga kärpida puu alumisi oksa. Lõige tuleb teostada kas tüve või lähima jämedama oksa vastast, jätmata tüügast ja kahjustamata oksakraed.
- Kaevetööd lähemal, kui 2m puutüvest teostatakse käsitsi.
- Suurte puude juuri lõigatakse võimalikult vähe. Üle 40mm läbimõõduga juurte läbilõikamine kooskõlastada haljastusspetsialistiga. Lõige teha võimalikult väikese lõikepinnaga, kaldega allapoole tüve suunas. Katki rebitud juureotsad ristisuunaliselt ära lõigata.
- Puujuurte kuivamise vältimiseks kastetakse lahtises süvendis paljandunud puujuuri ning kaetakse seejärel näiteks savika mulla ja geotekstiiliga (aurumise vältimiseks). Hilisem kastmine vähemalt 1x nädalas põhjalikult.
- Pikemalt lahti olevas süvendis kaitstakse juuri juurevõrguga (puupostidele toetatud jäik võrk), millele toetub geotekstiil. Vajadusel asetatakse juurestiku ja piirde vahele kastmistoru.
- Puujuurte külmumise vältimiseks on paljandunud murdunud juurte katmine vajalik temperatuuri langemisel alates $-10\text{ }^{\circ}\text{C}$. Kaetakse juurevõrgu, geotekstiili ja kuivast poorsest materjalist külmaisolatsiooniga, (penoplast, kivivill vms ehitussoojustusmaterjal).

- Kergesti variseva pinnase puhul, kus puujuured võivad kahjustuda pinnase nihkumise tagajärjel, rajatakse tugiseinad puujuurte kaitsmiseks.
- Töötamisel säilitatavate puude all kaitstakse juurestiku ala maapinnale laotatud õhulise liivakihiga, mille peale pannakse killustik. Liivakihi võib asendada geotekstiiliga.

Rohttaimed:

- Likvideerida tuleb voolja pargitatra ja kanada kuldvitsa kogumikud.
- Laiguti võiks säilitada loodusliku mitmekesisuse tagamiseks ja mitmete putukate toitumisaladena läänepoolse osa mahajäetud õuede kasvukohatüübi hariliku orasheina–aasrebasesaba kooslust (*Elymo repentis*–*Alopecuretum pratensis*), millel on suurem potentsiaal rikastuda looduslike liikidega.
- Enne ehitustegevuse algust teostada kaitsealuste balti sõrmkäpa taimede ümberasustamine vastavalt Vabariigi Valitsuse 15. juuli 2004. aasta määrusele nr 248 „Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord“. Ümberasustamine peab toimuma liigile sobival ajal. Ümberasustamise protsess (sh taimede uus kasvukoht) dokumenteeritakse ja esitatakse Keskkonnaametile ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile.
- Võimalikult terviklikult tuleb säilitada Paljassaare lahega piirnev halli rannikuluite kasvukohatüübi liiv-aruheina–vesihalja haguheina kooslus (*Koelerio-Festucetum polesicae*) ning sellega rannas piirnevad saliinse rannikuniidu kasvukohatüübi kaks kooslust – randogamaltsa–liiv-merisinipi kooslus (*Cakilo-Salsoletum*) ja merihumuri–liiv-vareskaera kooslus (*Honckenyo-Leymetum arenarii*).

Mürahinnangust tulenevad nõuded:

- Tagada transpordimürast mõjutatud hoonetes müra vastavus keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud normtasemetele.
- Hoonete projekteerimisel tuleks arvestada standardi EVS 842:2003 ”Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” liikluse müra normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes.
- Vastavalt standardile EVS 842:2003 ”Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” tuleks projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonide heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valimisel rakendada välispiirde ühisisolatsiooni indeksit $R'_{tr,s,w}$, vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele.
- Ehitise välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt Eesti standardile EVS-EN ISO 717.
- Vastavalt standardis EVS 842:2003 ”Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” tabelis 6.3 – ”Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest” toodule tuleks projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et kõrge müratasemega tänava poole jäävate mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirete ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 35 \dots 40$ dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liikluse müratasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liikluse müratasemest

Insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded:

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi juhendilt ”Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend”;
- Korterite paiknemise kavandamisel teha täiendavad insolatsioonianalüüsid;
- Korterites insolatsiooni tagamiseks projekteerida läbi maja asetsevaid kortereid.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega;
- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida täiendavat sademevett naaberkinnistutele;
- Haljastatud krundi osadele sattunud sademevesi immutada pinnasesse;
- Kõvakattega krundi osalt koguda sademevesi restkaevudesse;
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojektis.
- Kruntide pos G2 ja G3 elamute ehituse käigus tõsta ümbritsevat maapinda 1,9-2,2 m üle merepinna.
- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida täiendavat sademevett raudtee rööbastele ja selle muldkehale raudtee terviklikkuse tagamiseks.

Radooniriskist ja pinnase saastatuse tasemest tulenevad nõuded:

- Looduslikule pinnasele ehitamisel ei ole piiranguid seoses Rn-ohuga;
- Täitepinnase levialal ehitamisel tuleb rakendada radoonivastaseid meetmeid.

Keskkonnaseisundist tulevad nõuded:

- *Majade vaheline ala katta tolmukindla kattega või haljastada. Pole soovitatav tegeleda aiandusega.*
- Viia maa-ala loodeosas, 5. uuringupunkti piirkonnas (vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse tööle "Kopli liinide ja lähiala detailplaneeringu piirkonna radooniriski ja pinnase saastatuse taseme uuring"), läbi täiendavad pinnases raskemetalli sisaldust täpsustavad ja detailiseerivad uuringud või näha ette ala haljastamine ning loobumine sellele elumajade ja olmehoonete projekteerimisest.

Keskkonnamõju hindamise eelhinnangust (vt lisa 5.10) tulevad nõuded:

Koostatud keskkonnamõju hindamise eelhinnangus hinnati samuti vastavust Põhja-Tallinna üldplaneeringu tööversioonis toodud sademeveesüsteemide üldistele arendustingimustele:

- Linnaosa sademeveesüsteemi väljaarendamiseks tuleb muuta ühisvoolsed valgalad lahkvooleks, et vähendada peapumbajaama ja reoveepuhastile minevat ebaühtlast hüdraulilist koormus ning parandada reoveepuhasti tööd. Suunised ja lahendused selleks tuleb anda linnaosa tervikliku ja täpsustatud lahkvoole süsteemi väljatöötamisel.
- Sademeveesüsteemide kavandamisel eelistada looduslähedasi ja kombineeritud süsteeme: sademevee kogumine, kasutamine ja käitlemine selle tekkekohas. Detailplaneeringute ning ehitusprojektide koosseisus töötada välja tehnilised lahendused kinnistute ja arendusalade piirides.
- Kavandada vett läbilaskva pinnakattega parkimisalasid, parkimisalade sademevesi suunata haljasaladele sobiva kalde, vahedega äärekivide vm lahenduste kavandamisega.
- Valingvihmade korral kasutada äravooluhulkade reguleerimiseks ühtlustusrajatisi.
- Kanalisatsioonivõrgu rikke või ekstreemse vihma olukorra negatiivse mõju leevendamiseks näha ette tulvavee ohutu ärajuhtimise või kogumise lahendus.
- Kasutada lokaalseid puhasteid sademevee kogumise tekkekohas, et parandada sademevee kvaliteeti orgaanilise reostuse ja naftaproduktide sisalduse osas.
- Reguleerida sademevee äravoolu, immutada sademevett kohtades, kus pinnase omadused ja hüdroteoloogilised tingimused seda võimaldavad. Immutamise võimalikkus peab olema tõestatud geoloogilise uuringuga. Koguda ja kasutada sademevett hoonetes nn hallveena, kastmisveena või maastikukujunduses.

- Kasutada vee ajutist mahutamist, et ühtlustada vooluhulkasid. Maksimaalse vooluhulga vähendamine on teostatav põhimõttel, et valingvihma ajal mahuti täitub ning vihma järgselt või saju intensiivsuse vähenedes voolab see tühjaks sademeveekanaliseerimiseks. Sageli on tehniliseks lahenduseks maa alla ehitatav mahuti, kuid avaliku ruumi kujundamise seisukohalt eelistada pigem looduslähedasi lahendusi (haljasalad, haljaskatused, viibealad/puhveralad/nõvad/kraavid/tiigid) ning vett läbilaskvad katendeid.
- Kopli liinide ja lähiala arenguala sademevesi on plaanitud juhtida osaliselt piirkonna olemasolevasse sademevee süsteemi ning sealt edasi Paljassaare lahte.

Detailplaneeringu ala sademevee lahenduse koostamisel on lähtutud veeseadusest ja selle alamaktidest. Veeseaduse alusel ei ole sademevee puhul tegu heitveega (veeseadus § 18 lg 2) ning puuduvad õigusaktidest tulenevad nõuded sademevee väljalasude planeerimiseks süvameresel. Koostamisel oleva Põhja-Tallinna üldplaneeringu seletuskirjast või avalikult kättesaadavatest lisamaterjalidest (sh KSH aruanne) ei ole esitatud põhjendust süvamereselaskude vajaduse kohta antud piirkonnas. Samuti ei ole käsitletud nende rajamisega kaasneva võimude mõjusid ega arvestatud mere sügavusi antud piirkonnas. Detailplaneeringuala sadeveekäitlemisel nähakse ette looduslähedaste sademeveesüsteemide kasutamist (näiteks rohekatused, roheseinad, sademeveekogumine ja kasutamine, sademevett läbilaskvad katendid, vihmapeenar, imbkaev, imbväljak, imbkraav jne).

Sademevesi on ettenähtud immutada/taaskasutada ja ühtlustada kruntide piires enne lahkvoolselt kanaliseerimist.

Eelhinnangu koostaja ei pea keskkonnamõju hindamise või keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist vajalikuks järgnevatel põhjustel:

- Planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu olulist saastatust ning olulist jäätmetekke suurenemist;
- lähtudes planeeringuga hõlmatud ala ja selle lähiümbruse keskkonnamõjudest ja maakasutusest, ei põhjusta tegevus antud asukohas olulist keskkonnamõju;
- kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist sest alal ja lähipiirkonnas on kujunenud inimtegevusest mõjutatud linnakeskkond ning planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale;
- tegevus ei mõjuta kaitsealasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega Natura 2000 võrgustiku alasid, samuti puuduvad maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikud või tundlikud alad, mida kavandatav tegevus oma olemuselt võiks oluliselt mõjutada;
- tegevuse tulemusel ei teki olulist mõju veekeskkonnale, sh merepõhja elustikule, kalastikule;
- tegevusega seotud müra ja välisõhu saaste suurenemine ei ole ülennormatiivsel tasemel ning tegevus ei ületata piirmäärasid müra, õhusaastatuse ja vibratsiooni osas;
- kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral valgusreostuse, soojuse, kiirguse ega lõhna teket.
- avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike kui sademeveelahenduse projekteerimisel, rajamisel ja käitamisel arvestatakse õigusaktide nõudeid;
- kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara;
- tegevusel puudub oluline kumulatiivne mõju ja piiriülene mõju.

Arvestades detailplaneeringus kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole oodata sademevee väljalasude rajamisel ja väljalasude nõuetekohase kasutamise seonduvat olulist ebasoodsat keskkonnamõju, mis nõuaks täiemahulise keskkonnamõju hindamise läbiviimist.

Sademeveesüsteemi keskkonnakaitselisi küsimusi on võimalik lahendada ehitusprojekti ja keskkonnavalda taotluse menetlemise käigus. Nii ehitusloa kui keskkonnavalda menetluses tuleb loa andjal vajadusel koostada KMH eelhindang.

Muud nõuded:

- Tallinna linnal on õigus tunnustada 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.

Hooned:

- Hoonete kavandamisel peab arvestama mere läheduse mõju konstruktsioonidele.
- Hoonete püstitamisel tuleb näha ette elektriauto laadimistaristu paigaldamine vastavalt Ehitusseadustiku § 651.
- Vältimaks lindude kokkupõrkeid ehitistega mitte kasutada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks (nt kasutada klaasidel mustreid, frittklaasi, mattklaasi (peegeldus 0-10%), toonitud klaasi või klaasruudustikke).
- Hoonetevahelise väliruumi projekteerimisel arvestada erinevas vanuses elanike vajadusega.

Teed ja tänavad:

- Planeeritud sõidu- ja kergliiklusalad peavad vastama Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- Sepa tänava ehitusprojekti koostamisel arvestada Sepa tänava mõlemal pool teed jalgrattaradade rajamise vajadusega.
- Detailplaneeringus kajastatud Sepa tänava lahendus on illustratiivne ja täpsustub Sepa tänava rekonstrueerimise projektis (k.a. bussipeatus(t)e asukoht ja lahendus).
- Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude ehitusloa/ehitusteatised taotleda enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega.
- Krundil B8 avalikule maale parkla (sh elanikele IKÕ parkimiskohad – 40 kohaline parkla) rajamisel kaaluda vajadust rajada parklasse elektriautode laadimistaristu ja koostöös paigaldajatega laadimisjaam või näha ette laadimistaristu paigaldamise valmidus.

Raudtee rajatised:

- Vastavalt Ehitusseadustiku § 73-le tuleb raudtee kaitsevööndis ehitamiseks taotleda luba nii raudteevaldajalt kui ka Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametilt (TTJA).
- Raudtee kaitsevööndis tehtavate tööde käigus ei tohi rikkuda majandus- ja taristuministri 09.11.2020 määruses nr 71 „Raudtee tehnokasutuseeskiri“ viidatud raudtee ehitusgabariidi nõudeid. Ehitusgabariit on rööbastee teljega risti oleval tasandil kujutatud piirjoon, millest sissepoole ei tohi ulatuda ükski ehitise või seadme osa (erandiks võivad olla seadmed, mis on ettenähtud vahetuks koostööks raudteeveeremiga). Raudtee kaitsevööndis ehitise ehitamisel tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooniga. Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel.
- Täpsustada ehitusprojekti raudtee ületuse ala ja turvameetmed. Ala ja meetmeid projekteerida vastavalt Raudteeülesõidukoha ja -ülekäigukoha ehitamise, korrashoiu ja kasutamise juhendile.

- Raudtee äärde minimaalselt raudtee teljest 3100 mm kaugusel näha ette raudtee turvapiire kõrgusega 1,2...1,5 m (turvapiirde ulatus vt põhijoonis DP-2 ning seletuskirja p 6.1). Raudtee turvapiirde kõrgus täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

Raudteeülekäigukoht:

- Kinnistule B9 on planeeritud jalakäijate raudtee ülekäigu koht. Ehitusprojekti koostamise faasis projekteerida ületuse ala ja vajalikud turvameetmed vastavalt "Raudtee tehnokasutuseeskirja" Lisa 4 Raudteeülesõidukoha ja -ülekäigukoha ehitamise, korrashoiu ja kasutamise juhendile.
- Raudteeülekäigukoha projekti koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusega nr 97 Nõuded ehitusprojektile" või ehitusprojekti koostamise ajal kehtivate nõuetega.
- Projekteerimisel lähtuda Ehitusseadustikust, raudteeseadusest, majandus- ja taristuministri 09.11.2020 määrusest nr 71 „Raudtee tehnokasutuseeskiri“, 27.11.2020 määrusest nr 80 „Allsüsteemi ja koostalitluse komponendi tehniliste kirjelduste kohaldamise kord, kasutusele võtmise tingimused, nende nõuetele vastavuse hindamise ja tõendamise kord ning oluliste nõuete loetelu“, ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018 määrusest nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“, Euroopa Liidu õigusest ja muudest asjakohastest õigusaktidest.
- Projekti koostaja peab olema pädev Ehitusseadustiku §-de 23, 24 ja 25 mõistes. Projekt tuleb pädeva isiku poolt allkirjastada.
- Koostada asendiplaan M 1:500 aktuaalsel topogeodeetilisel alusplaanel, mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Asendiplaanil peavad olema kajastatud kõik maaüksusi puudutavad kitsendused, projekteeritava ala piirid, olemasolevate ja projekteeritavate ehitiste asukohad koos mõõtmete ja oluliste tehniliste näitajatega, raudteede, teede, tehnovõrkude jm kaitsevööndid ning nende tingmärgid.
- Projekti koostamisel lähtuda võrguvaldajatelt saadud asja- ja ajakohastest tehnilistest tingimustest ning tehnovõrgu ja raudtee valdajate tehnilised tingimused ja muu projektiga seonduv oluline informatsioon tuleb lisada projekti kausta.
- Projekti koostamisel tuleb asjakohasel juhul teha riski- ja ohutushindamine. Raudteevaldaja peab Euroopa Liidu määruse 402/2013 artikli 4 alusel hindama, kas planeeritavad ehitustegevused mõjutavad ettevõtte raudteesüsteemi ohutust ning kas tegemist on olulise muudatusega. Kui mõju ohutusele on oluline, siis tuleb läbi viia riskijuhtimismenetlus ohutushindamisasutuse (Assesment Body - AsBo) poolt. Raudteevaldaja hinnang tuleb esitada koos ehitusloa taotlusega. Olulise muudatuse korral tuleb AsBo ohutushinnang esitada hiljemalt koos kasutusloa taotlusega.
- Raudteeülekäigukoha projekteerimisel tuleb tagada ohutu ülekäigukoha terviklik lahendus koos vastavate turvameetmetega.
- Ehitusloa taotlus esitada Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile elektrooniliselt ehitisregistri veebikeskkonna kaudu (www.ehr.ee).
- Perspektiivse mitmetasandilise ristmiku vajadus selgub hiljem tulenevalt piirkonna arengust ja vajadusest, kui raudtee ületuse ala liigitub "Raudtee tehnokasutuseeskirja" lisa 4 tabel 2 kohaselt mitmetasandiliseks ülekäiguks. Käesoleva detailplaneeringu raames ehitatakse välja raudtee ülekäigu koht. Perspektiivse mitmetasandilise ristmiku rajamiseks ruumi vajaduse selgumisel kaaluda kuni 3 parkimiskohta likvideerimist krundil pos B8 ning näha ette ristmiku rajatiste alale jäävate tehnovõrkude ümbertõstmist.

Radoon:

- Radoonitasemed selgitada välja enne hoonete projekteerimist ning vastavalt tasemetele rakendada EVS 840:2017 standardit „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Raudtee kaitsevöönd:

Raudtee kaitsevööndisse jäävad järgmised hooned:

- Krundi pos G1 rekonstrueeritava hoone osa;
- Krundi pos G1 planeeritud uue hoone osa;
- Krundi pos G2 planeeritud hoone osa koos võimaliku terrassiga;
- Krundi pos B5 planeeritud ühe hoone osa;
- Krundi pos D2 planeeritud üks hoone peaaegu täies mahus;
- Krundi pos D1 planeeritud hoone osa.

Nimetatud hoonete projekteerimisel tuleb arvestada raudtee läheduse mõju (vibratsioon) konstruktsioonidele ning kasutada müra summutavaid ja/või helipidavaid konstruktsioone vajadusel.

Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel.

Raudtee kaitsevööndis on vaja raudtee omaniku nõusolek ning luba Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametilt Ehitusseadustiku § 73 lg 3 punktide kohaselt järgmiste tegevuste korral:

- 1) maaparandussüsteemide rajamisel, maavara kaevandamisel, kaevetööde tegemisel;
- 2) uuendusraie ja muu looduskeskkonda muutva töö tegemisel;
- 3) kergestisüttivate ainete ja lõhkematerjali tootmisel ja ladustamisel;
- 4) seadmete ja materjalide ladustamisel ja paigaldamisel, kui see seab ohtu nähtavuse kaitsevööndis;
- 5) ehitise ehitamisel.

Haljastus:

- Ehitusprojekti koosseisus koostada maastikuarhitektuurne projekt (sh haljastusprojekt). Projekteerimistöodesse kaasata maastikuarhitekt.
- Ehitusprojektide koostamisel täpsustada täiendava kõrghaljastuse lisamise võimalusi kvartalisiseste teede ning Sepa tänava äärde.
- projekteerida rajatise säilitatavatest II väärtusklassi puude tüvest vähemal 3 m vahekaugusel juurestiku kaitseala ja kasvutingimuste säilitamiseks.
- Juhul kui kavandatud madalhaljastus jääb Sepa tänaval olemasolevate gaasitorustike kaitsevööndisse, tuleb ette näha pinnapealse juurestikuga põõsastikud. Enne põõsaste paigaldamist tuleb mõlemad gaasitorustikud ümber isoleerida selles ulatuses, kus paigaldatakse kaitsevööndisse põõsastik.
- Sepa tänavale alla 3 m laiustele haljasribadele kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamiseks tuleb rajada tugevdatud struktuuriga kasvualus vastavalt Tallinna Linnavalitsuse „Avalikule alale puude istutamise kord“ määruses (või projekteerimise ajal kehtivas määruses/standardis) esitatud nõuetele.

Jäätmed:

- Ehitusprojektide koostamisel arvestada ringmajanduse põhimõtteid (sh hoonete mitmefunktsionaalsus, efektiivne ruumi kasutamine, ümberplaneerimise võimalused, ehitiste energiatõhusus, ressursside säästev planeerimine).

- Ehitus- ja lammutusprojektid kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga.
- ehitustegevuse käigus tuleb suuremat rõhku panna ehitusjätmete (plastid, kergmaterjalid, ehitusvahud jne) rannale ja merre lendlemise või muul moel kandumise takistamiseks.

Üleujutus:

- Üleujutataval alal elamute ehitustööde käigus tõsta maapind ümbritseva maapinnaga samale kõrgusele ca 1,9-2,2 m üle merepinna.
- Kruntide G2 ja G3 hoonete maa-alune korrus rajada veekindla suletud karbina vajadusel. Ligipääs maa-alusesse parklasse on kavandatud krundi G3 parempoolselt küljelt, mis jääb üleujutusosalalt välja (nii esinemistõenäosusega 1x 50 aasta jooksul kui ka 1x 100 aasta jooksul). Üleujutusohu kahandamiseks tõstetakse elamute ehitustööde käigus maapind ümbritseva maapinnaga samale kõrgusele ca 1,9-2,2 m üle merepinna. Vajadusel näha ette tugimüürid rannapromenaadi ja kruntide G2-G3 hoonete vahele. Tugimüüride projekteerimisel arvestada krundi G3 esise puudeallega. Tugimüüride vajadus, asukohad ja ulatus täpsustuvad ehitusprojektides.

Müra:

- Tagada planeeringu ala (k.a. müratundlike hoonete alade) välisõhus levivat müra vastavus sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" kehtestatud normtasemetele. Liiklusmüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3). Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 sätetatu kohaselt rakendatakse tehnoeadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Maksimaalne müratase ei tohi ületada tööstusmüra korral vastava mürakategooriaga alal müra liigile kehtestatud normtasest rohkem kui 10 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 2).
- Hoonete ehitusprojektide käigus teha pikaajalised müramõõtmised (tööpäeval vähemalt 24 h) naaberalade tööstusmüra ning raudtee müra taseme hindamiseks ja leevendusmeetmete välja selgitamiseks.
- Hoonete projekteerimisel müratundlike ruumide (sh lastehoiu ruumid) asukohtade kavandamisel arvestada, et müratase ei tohi nendes ruumides ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normtasemeid.
- Maksimaalne müratase ei tohi ületada tööstusmüra korral vastava mürakategooriaga alal müra liigile kehtestatud normtasest rohkem kui 10 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 2).
- 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.
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- Vajadusel kasutada müra summutavaid ja/või helipidavaid konstruktsioone.

Vibratsioon

- 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.

Insolatsioon

- Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

Insolatsioon B kvartalis:

- Korterite paiknemise kavandamisel tuleb teha täiendavad insolatsioonianalüüsid.
- Vajadusel tuleb kasutusele võtta täiendavad meetmed majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi juhendis "Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend" (või projekteerimise ajal kehtivas standardis) esitatud insolatsiooninõuete tagamiseks (näiteks läbi maja asetsevate korterite planeerimine).

Nõuded rannapromenaadi ehitusprojekti koostamiseks:

- ehitusprojekti käigus tuleb erilist tähelepanu pöörata Paljassaare lahele ehitamisest tulenevate mõjude minimeerimisele.
- tuleb võimalikult palju säilitada ranna ja promenaadi vahelist olemasolevat taimekooslust.
- Rannapromenaadi projekteerida võimalusel tagasihoidlikumaks, et inimesed juhitaakse käima mööda väljaehitatud radu.
- Rannapromenaadi prügikastid peavad sobima mereäärsesse piirkonda. Prügikaste kavandada maksimaalselt kinnistena ja kolme sektsiooniga (sega-olme / bio / pakend) koos vastava märgistusega, et tagada promenaadi territooriumil keskkonnale ohutu jäätmete liigiti kogumist.
- Rannapromenaadile tuleb projekteerida ja paigaldada konide korjamiseks spetsiaalsed prügikonteinerid.
- Kavandada ala lemmikloomade ujutamiseks ja pesemiseks vastavalt „Tallinna koerte ja kasside pidamise eeskirjale“. Asukohta määrata ehitusprojekti käigus koostöös Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.
- Arvestada, et rannapromenaadi ulatuses on veesõidukite kasutamine keelatud.
- Arvestada hooldustee nõuetega ning projekteerida promenaadi konstruktsioone kandevõimega vähemalt 20t, tagades võrguvaldaja juurdepääsu torustike hooldamiseks promenaadi ulatuses.
- Arvestada ranna-alale infotahvlite paigaldamisega nii kogukonna kui teiste promenaadi külastaja harimiseks, mis toovad välja Paljassaare lahe erilise tähtsuse veelindude toitumisalana ja tutvustaks lahe taimkooslust ja linnustikku.
- Promenaadi kavandamisel arvestada Maa-ameti infosüsteemis oleva üleujutuspiirkonna, kavandatavate kaitsevööndite ning väärtuslikku taimestikuga.
- Promenaadi kavandamisel arvestada raudtee ohutust promenaadil asuvate palliväljakute osas: kaaluda palliplatse paigutamist kaugemale raudteest, palliplatside asukoht täpsustub ehitusprojekti. Palliplatside kavandamisel arvestada meetmetega pallide hoidumiseks nt kavandada kõrge piirdeaed raudtee poolsele küljele.

Detailplaneeringus kavandatud hoonestuse ja rajatiste elluviimine on etapiviisiliselt (vt. ka planeeringu elluviimise tegevuskava selgitavaid skeeme Lisa 6):

1. D1 krundi hoone koos rajatistega ja koos D2 krundil asuva maapealse parklaga, C2 ja C4 transpordimaa krundid koos rajatistega ning B8 transpordimaal asuv Kopli tänavat ja C4 transpordimaad ühendav sõidutee lõik;
2. C1 krundi hoone koos rajatistega, C3 transpordimaa krunt koos rajatistega;

3. D2 krundi ja B kvartali (B1...B7) hoonestus koos vajalike rajatistega ja rekreatsioonialad, B8 transpordimaa krunt koos rajatistega, sademevee kanalisatsioonitoru kruntidel B9, G8 ja G9 koos sademevee merrelasuga;
4. G8 transpordimaa krunt koos raudtee ülekäigu kohaga, üldmaa krundid B9, G7, G9 ja G10 koos rajatistega, G kvartali (G1...G6 ja G11, k.a. Liinivahe tn 17 hoone rekonstrueerimine ja laiendamine) hoonestus koos vajalike rajatistega ja rekreatsioonialad.

6.2.2 Tuleohutusnõuded

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-1- TP-3 (täpsemalt määratud põhijoonisel DP-2.1) tuleohutusklassidele vastavad.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.
- Suurema tuletõrjevee vajadusega krundile D1 on vajalik ette näha krundisisene tuletõrjevee mahuti suurusega 288 m³.

6.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

- Hoonetele paigaldada vastupidavad ukсед ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.
- Sissepääsude juures rajada videovalvevalmidus. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu.

6.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Nõuded projekteerimiseks:

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid 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.

Elektrivarustus:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.

Sidevarustus:

- Tööjooniste koostamisel arvestada planeeritud alasse jäävate sideehitiste ümbertõstmisega/ kaablite ümberlülitamisega.
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele

esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.

Tänavavalgustus:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Esitada tänavate valgustusnormid lähtudes ehitusprojekti alusdokumentidest.
- Tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.
- Põhi- või tööprojekti/ehitusprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused

Gaasivarustus:

- Ehitusprojektid kooskõlastada AS-iga Gaasivõrk.
- Alal olemasolevad gaasitorustikud on täpsusklassiga kuni 10m. Gaasitorustik on vajalik uuesti mõõdistada asukoha täpsustamiseks ehitusprojekti.
- Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt 2 aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.
- AS-le Gaasivõrk kuuluvate gaasipaigaldiste gaasitöid (ehitustöid, sh isolatsiooni vahetust ja hülsi paigaldust) võib teostada tööprojekti alusel üksnes ettevõtte, kes on AS Gaasivõrk raamlepingupartner.
- Terasest gaasipaigaldise kaitsevööndis kaevetööde teostamise korral tuleb gaasitorustikumber isoleerida, isoleerimistöde täpne maht selgub projekteerimise ja ehitustööde käigus.
- Pärast tööde 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.
- Tegevuse korraldamisel gaasitrassi kaitsevööndis juhinduda ehitusseadustiku § 70 ja § 76 nõuetest ning Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73.
- Ehitusseadustiku (EhS) § 70 lg 2 p 1 ja 2 kohaselt on kaitsevööndis keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist ning ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, EhS § 70 lg 3 kohaselt võib kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust.
- Detailplaneeringu alal projekteerimistingimuste/ehitusloa andmise menetluses täpsemate tegevuste osas arvamuste andmisel ning gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad AS Gaasivõrk seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust detailplaneeringu alal või selle läheduses asuvale gaasipaigaldisele.
- Gaasivõrk AS-le kuuluvate gaasipaigaldiste kaitsevööndis kavandatud ehitustöödeks tuleb geodeetiline alusplaan esitada e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee.
- Gaasitöid võib teha isik, kes on registreeritud majandustegevuse registris gaasitööde teostajana gaasitööde eest vastutava isiku olemasolu korral ja tema pädevuse ulatuses.
- Gaasivõrk AS-le kuuluvate gaasipaigaldiste (sh katoodkaitse rajatiste) kaitsevööndis tegutsemise nõusoleku saamiseks tuleb kavandatava tee ehitustööde projektid esitada saamiseks e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Gaasipaigaldiste projekteerimist ja gaasitöid

võib teostada üksnes isik, kelle tegevusala on registreeritud majandustegevuste registris gaasipaigaldiste projekterijana ja/või gaasitööde teostajana.

- Gaasivõrguga liitumiseks tuleb esitada vastav avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt.

Muud nõuded:

- Täpsustada ehitusprojekti vee erikasutusloa taotlemise vajadust sademevee merre väljalasule.
- Sademevee merrelasu ehitusnõuded (k.a. vajalikud meetmed ja rajatised) täpsustada ehitusprojekti.
- Olemasolevate II väärtusklassi puude juurestiku kaitsealale (puu tüvest minimaalne vahekaugus 3 m) kavandatud kaevetööde käigus tagada puude kasvutingimused ja kasutada erimeetmeid vajadusel (nt torustike paigaldus kinnisel meetodil nn muttimise teel, Airspade meetodil, katendite paigaldus aluskihte puutumata vms).
- Täpsustada drenaaži rajamise vajadust planeeringu ala ulatuses.
- Juhul kui kavandatud madalhaljastus Sepa tänaval jääb olemasolevate gaasitorustike kaitsevööndisse, tuleb mõlemad gaasitorustikud ümber isoleerida enne põõsaste paigaldamist selles ulatuses, kus paigaldatakse kaitsevööndisse põõsastik.
- Alajaama asukoha valikul arvestada majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruses nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 10 lõikes 6 tooduga, mille alusel ulatub alajaamade ja jaotusseadmete ümber kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.
- Tänavavalgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.
- Sadeveesüsteemide projekteerimisel arvestada sademevee ärajuhtimisega raudtee rööbasteelt ja selle muldkehalt raudtee terviklikkuse tagamiseks.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

- Planeeritud alale on kavandatud nii korterelamuid kui nende teenindamiseks vajalikke äripindu ja ühiskondlikke hooneid.
- Planeeritud kruntide ja hoonete kavandamisel on aluseks võetud olemasolev tänavate võrk.
- Planeeritud alale on kavandatud rekreatsioonialad: rannapromenaad ja rannapark.
- Hoonestus on kavandatud nii, et seda on võimalik etapiviisil ehitada.

7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Praeguse tühermaa ja lammutatud hoonete asemele ehitatavad kaasaegsema väljanägemisega äri- ja eluhooned muudavad piirkonna linnalisemaks ja atraktiivsemaks.

Mereäärne ala heakorrastatakse, ehitatakse rannapromenaad, puhke- ja mängualad.

Piirkonna tänavavõrk ei ole praegu heas seisukorras. Planeeringu realiseerimisel korrastatakse tänavad, mõlemale poole tänavaid rajatakse kõnniteed, Sepa tänavale rajatakse bussipeatus, kõnni- ja rattateed ning haljastus.

7.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Praegu on avaliku ruumi osa, tänavavõrk, planeeritud alal veel kehvast olukorras, kuna ala ise on juba aastaid kasutamata. Järk-järgult on Kopli liinide käimasoleva arenduse käigus tänavate maa-ala korrastatud. Koostatud detailplaneeringus on kavandatud heakorrastatud tänavavõrk koos kergliiklusteede ja tänavate äärse haljastusega. Kergliiklusteede võrk on kavandatud nii, et pääseks võimalikult hõlpsasti ranna äärde kavandatud promenaadile.

Promenaadi rajamine on kõige suurem muutus avaliku ruumi kvaliteedi parandamiseks, kuna avar promenaad koos kergliiklusteede, puhke- ning spordirajatistega on pärast valmisenamist kavandatud üle anda Tallinna linnale.

Kvaliteetse avaliku ruumi osakaalu suurendavad ka kvartalite vahele kavandatud haljasalad, mis on määratud avalikult kasutatavaks.

7.4 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringule”

Planeeritud ala Tallinna üldplaneeringu kohane juhtotstarve on põhiliselt kahe- ja enamkorruseliste korruselamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandus-teenindustevatted garaažikooperatiivi jm; ranna ala on haljaskoridoride ja liikumisradade ala.

Detailplaneeringus on kavandatud elamuhooned B, D kvartalis. G kvartalis on kavandatud korterelamud ja krunt lasteaia ja muude elurajooni teenindavate äri- ja ühiskondlike funktsioonidega hoone jaoks. Rannaäärsele alale on kavandatud roheala ning rannapromenaad.

Kopli liinide tihendamine vastab üldplaneeringu põhimõtetele, detailplaneeringu lahendus on üldplaneeringuga kooskõlas.

7.5 Võrdlus Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu tööversiooniga

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu alusel on planeeritud alale kavandatud erinevaid kasutusotstarbeid: enamik planeeritud alast on korterelamute juhtotstarbega, rannaäärne ala on rohealaks kavandatud ning kvartalis C on kavandatud ettevõtlusele suunatud segahoonestusala. Osa planeeritud alast (kvartal B) jääb Kopli liinide miljööväärtusliku ala koosseisu.

Detailplaneeringus on kavandatud kvartalis C ärihoone, kuhu saab paigutada mitmesuguse avalikkusele suunatud otstarbega ruume, sh kauplus, toidlustus, vaba-aja üritustega seotud ruumid, lastehoid, majutus, bürood.

Kvartalis B on säilitatud Kopli liinidele omane hoonestusstruktuur ning ettenähtud rekonstrueerida osa hooneid lähtuvalt miljööala tingimustele.

G kvartalis on kavandatud korterelamud ja krunt lasteaia ja muude elurajooni teenindavate äri- ja ühiskondlike funktsioonidega hoone jaoks. Rannaäärsele alale on kavandatud roheala ning rannapromenaad koos sademevee väljalasuga. Planeeringus on täpsustatud kavandatud sademevee

väljalasu asukoht. Merrelask on toodud otse merre, pikendades Liinivahe tänava torustikku mereni. Sademeveesüsteemi arenduseks tingimused vt seletuskirja p 6.2.1.

Detailplaneeringus on arvestatud järgmiste keskkonnavalaste ettepanekutega:

- krundil G1 säilitatakse leinapaplid „Woobstii“;
- joonistele on kantud linnukaitseala laiendusettepanek;
- joonistele on kantud kaitseala laiendusettepanek.

Detailplaneeringu lahendus vastab Põhja-Tallinna Linnaosa üldplaneeringu tööversioonile.

7.6 Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub planeeritud ala ulatuses kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 05.02.2009 otsusega nr 21 kehtestatud „Kopli liinide ja lähiala detailplaneering“ (DP013620).

Detailplaneering koostati eesmärgil arendada edasi EUROPAN 5 võidutööd, milles kavandati Kopli liinidele kvaliteetse elukeskkonnaga elamurajoon, kus on osaliselt säilitatud/taastatud olemasolevad hooned ning kavandatud uushoonestus eesmärgil säilitada liinide kvartaalne struktuur ning hoonestuse põhimõtted. Detailplaneering on osaliselt (kvartalid E ja F) ellu viidud ja osaliselt (kvartal D) realiseerimisel. Planeeritud ala ulatuses on detailplaneering ellu viimata.

7.7 Vastavus algatamise otsuses esitatud tingimustele

- esitada kõrgema kui 4-korruselise hoonestuse kavandamisel lahendust põhjendav linnaehituslik analüüs koos iseloomulike 3D-vaadete või maketiga; *Moodustatavale krundile D1 planeeritud kuni 9-korruseline kortermaja on mõeldud Kopli liinide piirkonna maamärgiks (Sepa ja Maleva tänavate ristumiskohta planeeritud pikale hoonemahule on lisatud täiendavalt kõrgem tornmaja osa). Ühelt poolt loob tornmaja fookuse Maleva ja Sepa tänavate ristmikule, mis on Kopli tänava kõrval väga oluliseks ühendusteeks Tallinna kesklinnaga. Teiselt poolt loob see visuaalse orientiiri kogu Kopli liinide alale. Hoone arhitektuur lähtub tornmajale omasest stooilisest olekust, et mitte olla lihtsalt edev vaid pigem olla ajalooliste, Kopli liinide kvartali töölisklassi elamutele taustaks, samas jäädes kogu kvartali nurgatornina tagasihoidlikuks, kuid maitsekaks „majakaks“ merelt vaadatuna. Analüüsisist tulenevad arhitektuurinõuded seletuskirja punktis 6.1. Analüüsi terviktekst koos 3D vaadetega asub lisa 10.*
- tagada Liinivahe tn 17 kinnistule uue hoone kavandamisel säilitatava ajaloolise hoone vaadeldavus; - *Liinivahe tn 17 kinnistul olevale hoonele on ettenähtud juurdeehitus hoone idakülge. Vaadeldavus on tagatud tänavatelt, kergliiklusteedelt ja parkimisplatsidelt.*
- lahendada kvartal G (tähistus siin ja edaspidi vastavalt kehtivale detailplaneeringule) 4-korruseliste hoonete maa-alune parkimine ühendatud parkimiskorrustega ja ühiste pandustega. Rannapoolsetel hoonetel panduseid ranna ja hoone vahele mitte kavandada; - *G kvartalis on hoonetekompleksidel ühised maa-alused parkimiskorrused ja pandused.*
- piirete kavandamisel lähtuda ajaloolistest piiretest; - *Kõrgepiire kavandatakse pos G1 sõidu- ja raudteest eraldamiseks ning laste ohutuse tagamiseks.*

- kavandada avalikult kasutatav rannapromenaad ja rannapark. Näha ette avaliku kasutusega jalakäijate ühendused promenaadilt Kopli tänavani ning kvartali G ja B ala vahel ajaloolise munakivitee kaudu; - *Kruntidele pos G9 ja G10 on kavandatud avalik rannapromenaad ja rannapark. Kõik planeeritud tänavad koos kergliiklusteedega antakse üle Tallinna linnale ja jäävad avalikku kasutusse. Ajalooline munakivitee säilitatakse ja antakse üle Tallinna linnale. B ja G kvartali vaheline kergliiklusala on ettenähtud säilitada.*
- kavandavad tänavad lahendada kõrghaljastusega ning hoonestusstruktuuriga sobivalt; - *Sepa tänav on kavandatud kõrghaljastusega mõlemal pool teed, v.a. lõigul, kuhu jäävad olemasolevad gaasitoristikud ja nende kaitsevõõndid. Antud alale kavandatakse madalhaljastus. Tänavate äärde on ettenähtud uus kõrghaljastus, võimalikult palju on säilitatud olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust.*
- mitte kavandada tupiktänavate lõpus olevaid ümberpöörämiskohtasid rannapargi alale; - *Tupiktänavate ümberpöörämiskohad on ettenähtud tänava maa-alale.*
- arvestada Sepa tänava kavandamisel koostatavas Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus ette nähtud perspektiivse bussiliiniga; - *Sepa tänaval on arvestatud bussiliiniga ja on kavandatud bussipeatus. Detailplaneeringus kajastatud Sepa tänava lahendus on illustratiivne ja täpsustub Sepa tänava rekonstrueerimise projektis.*
- tagada hoonestatavatel kruntidel vähemalt 30% maaga seotud haljastust, v.a kvartalites B ja C, kus kavandada haljastuse osakaal vähemalt 25%. Parklad liigendada haljastusega; - *Kõikidel planeeritud kinnistutel on kavandatud vähemalt 30% maaga seotud haljastust, välja arvatud C kvartalites, kuhu on kavandatud 25% maaga seotud haljastust. Kogu ala haljastusele lisandus parkimiskorruste pealne haljastus, mida ei loeta maaga seotud haljastuse hulka, kuid mida ei ole võimalik silmaga eristada.*
- esitada pädeva ettevõtte koostatud planeeringuala keskkonnaseisundi hinnang ning pinnase reostusuuring planeeringuala läänepoolse osa kohta (kehtivas detailplaneeringus G-ala), kuna sealses pinnases esines vastavalt reostusuuringule (Osühing Eesti Geoloogiakeskus, 2008) kõrgendatud raskemetallide sisaldus. Prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edasisteks tegevusteks. Lähteülesanne kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga; - *Keskkonnaseisundi hinnangu on koostanud OÜ Eesti Geoloogiakeskus, terviktekst lisa 5.3.*
- kooskõlastada seirepuurkaevu katastri numbriga 19198 edasine kasutamine või likvideerimine Osühinguga Eesti Geoloogiakeskus; - *Seirepuurkaev nr 19198 on likvideeritud. Keskkonnaregistri väljavõtte on lisatud seletuskirja lisa 5.5.*
- kavandada sademevee väljalask merre supelrannast või supluskoha välispiirist vähemalt 200 meetri kaugusele; - *Supluskoha kavandamisest on loobutud koostöös Tallinna Strateegiakeskuse ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga. Sademevee väljalask on toodud otse merre, pikendades Liinivahe tänava torustikku mereni ning on kavandatud krundile G9.*

- esitada nõue, et parkimisplatside sademeveed puhastatakse enne eelvoolu juhtimist lokaalpuhastis, hoone mahus olevate parklate põrandaveed juhitakse pärast puhastamist reoveekanaliseerimisele; - *Nõue on lisatud seletuskirja p 4.1.4.*
- täitepinnase levialal ehitamisel tuleb rakendada radoonivastaseid meetmeid;- *Nõue lisatud seletuskirja p 6.2.1.*
- esitada müra- ja vibratsiooni leevendusmeetmed, arvestades varem koostatud müra- ja vibratsiooni uuringu tulemustega. – *Nõuded on lisatud seletuskirja p 6.2.1.*

7.8 Insolatsioonitingimuste muutumine

Loetakse, et hooned ei mõjuta üksteiste insolatsioonitingimusi, kui nende kõrgused on võrdsed või väiksemad hoonetevahelisest vahekaugusest.

Detailplaneeringu alale lähim eluhoone asub aadressil 4. liin 4 planeeritud G6 krundi hoonetest ~36 m kaugusel. 4. liin 4 olemasoleva hoone kõrgus on 10,9m (abs h 15,1 m) vastavalt ehitisregistri andmetele. G6 krundi planeeritud hoonete kõrgus on 14,2m (eeldatav abs h 19,5 m).

Krundi pos D1 planeeritud hoonest ~55 m kaugusel asuvad aadressil Liinivahe tn 9 // Sepa tn 15 ehitatavad eluhooned ning Sepa tn 19 krundile projekteeritav äri- ja eluhoone asub ~40 m kaugusel.

Kruntidel pos D1 ja D2 kavandatud hooned jäävad 56 ... 61 m kaugusele.

Pos D1 krundi planeeritud 9korruselise hoone osa kõrgus on 30,4m (eeldatav abs h 44,2 m) ning see ei mõjuta olemasolevate ega kavandatud hoonete insolatsioonitingimusi.

Lähinaabruses asuvad ülejäänud hooned on toomis- või äriefunktsiooniga hooned.

Planeeritud hoonete asetuse tõttu ei mõjuta kavandatud hoonestus naaberhoonete insolatsioonitingimusi.

G4, G5 ja G6 kruntidel kavandatud hoonete max kõrgus on 14,5 m. Planeeritud hoonete minimaalsed vahekaugused on 16,5 m ja 20m. G kvartalis kavandatud hooned ei mõjuta üksteiste insolatsioonitingimusi.

B-ja D2 kvartali planeeritud hoonete insolatsioonitingimuste selgitamiseks koostas Apex Arhitektuuribüroo osaühing 2021. a insolatsiooni analüüsi (töö nr 21-33). Analüüs on lisas 5.8. Vastavalt insolatsioonianalüüsile on insolatsiooni tingimused B kvartalis suuremas osas kavandatud korterites täidetud. Krundi B5 loodepoolsetes korterites ei ole insolatsiooni kestvus piisavalt tagatud planeeringujärgse lahenduse alusel. Vajadusel tuleb kasutusele võtta täiendavad meetmed insolatsiooninõuete tagamiseks (näiteks läbi maja asetsevate korterite planeerimine).

Tingimused hoonete projekteerimiseks on määratud seletuskirja punktis 6.2.1.

Detailplaneering vastab majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi juhendile "Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend".

7.9 Vastavus tuleohutusnõuetele

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 01.03.2021 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Tingimused hoonete projekteerimiseks on määratud seletuskirja punktis 6.2.2.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-1- TP-3 (täpsustus põhijoonisel DP-2.1) tuleohutusklassile vastavaks;
- päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 7:Ehitisele esitatava esitatavad tuleohutusnõuded“.

7.10 Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Võrreldes eskiislahendusega on:

- täpsustatud krundipiire ja kruntide arvu.
- Supluskoha kavandamisest on loobutud.
- lisandunud rannapromenaadi äärde krunt G11, kuhu on määratud ehitusõigus ärihoone: kohviku, mille katusel on ka vaateplatvorm, ehitamiseks.
- täpsustatud pos G1 (kehtiv aadress Liinivahe tn 17) krundi piire ja sihtotstarvet.
- vähendatud G6 krundile kavandatud hoonete arvu neljalt kolmele.
- krundile G7 ettenähtud lehtlate/pergolatega istumisala.
- täpsustatud maa-aluste korruste ligipääsu panduste asukohti ning katvate osade ulatusi.
- täpsustatud hoonete arvu ning suletud brutopindasid.
- vähendatud planeeritud korterite arvu 494-lt 394-le korterile.
- täpsustatud C2 krundi lahendus: haljastuse rajamise võimalused, parkimiskord.
- täpsustatud C1 krundi hoone arhitektuursed tingimused, mahtu kõnniteede rajamiseks Sepa ja Kopli tänaval ja parkimiskorda.
- täpsustatud parkimiskorda ning vähendatud planeeritud parkimiskohtade arvu 917-lt 582-le kohale.
- täpsustatud puude haljastuslikku väärtust.
- täpsustatud tänavate äärse haljastuse võimalused.
- täpsustatud tänava rajatiste lahendused.
- Kaevuri tn 3 kinnistule on ettenähtud perspektiivsed juurdepääsud.

7.11 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Eskiislahenduse avalikul arutelul pöörati tähelepanu jalgrattaliiklusele, jalakäijate ühendusteedele ning mugava ühendustee planeerimisele ühistranspordi peatusest mere äärde. Tulenevalt arutelul tehtud ettepanekutest on kavandatud mugavad jalakäijate ja jalgratturite ühendusteel. Jalgrataste hoiukohad kavandatakse eluhoonetesse. Jalgrataste parklad on ettenähtud promenaadile ja ühiskondlike hoonete sissepääsude lähedusse

Trammipeatusest kulgeb avalikult kasutatav kergliiklustee rannapromenaadini läbides B8 ja G8 krunti.

Kaevuri tn 3 kinnistule on ettenähtud perspektiivsed juurdepääsud.

7.12 Muudatused peale avalikku väljapanekut

Projektijuht

Anna Petrova