

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	3
1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	3
2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	3
2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused	3
2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid	7
3 PLANEERINGUS KAVANDATU	8
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	8
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	8
3.2.1 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ja maaüksuste koormusnäitajad	9
3.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
3.4 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	10
3.4.1 Haljastus ja heakord	10
3.4.2 Jäätmehoolduse põhimõtted	11
3.5 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	11
3.6 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	13
4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	13
4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	13
4.1.1 Veevarustus	14
4.1.2 Tuletõrjevvevarustus	14
4.1.3 Reoveekanaliseerimine	15
4.1.4 Sademevee ja drenaaži kanalisatsioon	15
4.2 Elektrivarustus	17
4.3 Tänavavalgustus	17
4.4 Sidevarustus	18
4.5 Soojusvarustus	18
4.6 Jahutusvarustus	19
4.6.1 Kaugjahutus	19
5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	19
5.1 Kehtivad kitsendused	19
5.2 Kavandatud kitsendused	19
5.2.1 Avalik kasutus	19
5.2.2 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks	20
6 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	20

6.1	Olulisemad arhitektuurinõuded	20
6.2	Muud nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks	21
6.2.1	Keskkonnavalasid nõuded	22
6.2.2	Tuleohutusnõuded	26
6.2.3	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	26
6.2.4	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...	26
6.2.5	Nõuded vertikaalplaneerimiseks	29
7	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE.....	29
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	29
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele	30
7.3	Vastavus Tallinna üldplaneeringule	30
7.4	Vastavus algatamise käskkirjas esitatud tingimustele.....	31
7.5	Insolatsioonitingimuste muutumine	37
7.6	Vastavus tuleohutusnõuetele	38
7.7	Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus.....	38
7.8	Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine.”	38
7.9	Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad”	39
7.10	Vastavus Tallinn 2035 Arengustrategia ja kliimanetraalse Tallinna kava eesmärkidele.....	39

II JOONISED

1. Asukohaskeem	DP-1
2. Põhijoonis	DP-2
3. Tehnovõrkude koondplaan	DP-3
4. Liiklusskeem	DP-4

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud krunt asub Tallinnas, Kesklinnas, Raua asumis, R. Tobiase ja J. Poska tänavate vahelisel alal.

Planeeringu maa-ala suuruseks on 0,2 ha.

2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused

Kontaktvöönd on hoonestatud valdavalt elamute ja äriruumidega elamutega. Kontaktvööndi kõige kõrgemad hooned on 7-korruselised hooned (nt Gonsiori tn 33 elamu, J. Poska tn 5 // R. Tobiase tn 10). Planeeritud ala kontaktvööndis on säilinud piirkonna hoonestamise alguse aegne tänavavõrk.

Planeeritud ala asub Raua asumis. Raua asum erineb ilmelt oluliselt Kadrioru asumist, sest Raua asumis ei ole 5-7korruselised hooned erandlikud.

Hooned kontaktalal pärinevad mitmest ajastust. Põhjapoolne osa kontaktvööndist jääb Raua miljööväärtuslikule hoonestusalale ja kontaktvööndist ida poole jääv ala Kadrioru miljööväärtuslikule hoonestusalale (vastavalt teemaplaneeringule „Tallinna kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride määratlemine ning kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine“. Raua miljööala väärib tähelepanu väga mitmekesise ja väärtusliku arhitektuuriga keskkonnana, kus hooned annavad esindusliku läbilõike Eesti arhitektuuriajaloost. Esimesel Eesti iseseisvusajal ehitatud hoonete arhitektuur on iseloomulik kesklinna hoonestusele. Raua tänava miljööalasse jääval F.R.Faehlmanni tänaval paiknevad enamasti 2-3korruselised elamud ja nende juurde kuuluvad kuurid.

Uuemad 5-7korruselised kesklinnale iseloomulikud hooned on ehitatud viimase 20 aasta jooksul. Uushoonete ilmel ja arhitektuuril on ehitamise perioodile iseloomulikud tunnused, ning ei sarnane Kadrioru ajaloolisele hoonestusele. Uuemate hoonetega kruntidele on iseloomulik suur hoonestustihedus.

Gonsiori tänava, kui olulise kesklinna Lasnamäega ühendava tänava ääres on 4-7 korruselised hooned. J. Poska tn 5 // R. Tobiase tn 10 krundile on rajatud mahukas 7-korruseline nurgahoone. R. Tobiase tn 7 // 9//11 krunt on hoonestatud 2019. aastal valminud äripindadega elamutega. Monotoonsuse vältimiseks on hooned liigendatud ja kasutatud erinevat värvi fassaadimaterjale.

Kontaktvööndile on iseloomulik vahelduv (nii kinnine kui ka lahtine) hoonestusviis. F. R. Faehlmanni tänava ja J. Vilmsi tänava nurgale on hooned ehitatud kinnisel hoonestusviisil, samuti J. Poska, Gonsiori, J. Vilmsi ja Laulupeo tänavaga ümbritsetud kvartalis. Samas Kadrioru pool, kesklinnast eemal, on valdav lahtine hoonestusviis.

Hooned paiknevad reeglina vahetult tänavapoolsel krundipiiril. Puitelamute puhul on paljudel juhtudel naaberhooned kruntidevahelisel piiril plokistatud ja eraldatud üksteisest tulemüüriga, mis on 20. sajandi algusele tüüpiline hoonestusviis. R. Tobiase tänava algupärased hooned paiknevad vahetult tänava ääres kinnistu piiril, määrates nii ühtse ehitusjoone..

Enam levinud katusetüüp on 4 -7 – korruselistel majadel lamekatuse. 2-3 – korruselistel vanematel puitelamutel on põhiliselt viilkatus. Enamik piirkonna hoonetest on kõrge sokliga. Kadrioru miljööväärtuslikus piirkonnas paiknevatel 2-3 – korruselistel kivitrepikojaga puitelamutel on traditsiooniline paekivist sokkel üsna levinud.

Kontaktvööndi visuaalses pildis domineerivad kivehitised. Välisviimistluseks on vanematel elamutel puitvooder, eestiaegsetel ja hilisematel korterelamutel enamasti erinevat tüüpi krohv (kivikrohv, silekrohv).

Piirdeaiaid on erinevat tüüpi, puitmajadel on puidust plankaiad, suurematel elamutel on kruntide piireteks metall-varbaiad.

Kontaktvööndis ei ole ühtegi ehitismälestist ega ka kaitsevööndid ei ulatu planeeritud alale.

Sotsiaalse infrastruktuuri objektid asuvad kontaktvööndiga vahetult külgneval alal või jalgsikäigu kaugusel. 2020. aastal rajatud Kadrioru kogukonnaaed asub Kollasel tänava haljasalal, eestvedajaks Kadrioru Selts. Kontaktvööndis suuremad rekreatsioonialad küll puuduvad, aga kaugele ei jää Kadrioru park ja Politseiaed, mis annavad piirkonnale lisaväärtust.

Ühistransport on bussidega hästi korraldatud. Lähimad peatused asuvad Gonsiori tänava ääres. Linna keskusega ja linna teiste piirkondadega on hea ühendus.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad detailplaneeringud on kantud ruumilise keskkonna analüüsi joonisele Lisa 9.2:

- 1) R. Tobiase tn 1, 3, 5, 7, 9 ja J. Vilmsi tn 36, 38, 40 kruntide detailplaneering (DP017170), kehtestatud 27.01.2016 linnavalitsuse korraldusega nr 113-k.

Planeering on ellu viidud.

R. Tobiase tn 7 // 9 // 11 (Pos 1) krundil valmis kuni 6-korruseline äripindadega korterelamu 2019. aastal Krundi tihedus on 1,9.

R. Tobiase tn 5 (Pos 2) krundile on ehitatud 5-korruseline äripindadega korterelamu, krundi tihedus 1,8.

R. Tobiase tn 3 (Pos 3) on ehitatud kuni 5-korruseline äripindadega korterelamu, krundi tihedus 1,6.

- 2) R. Tobiase tn 6 kinnistu detailplaneering (DP033090), algatatud 11.11.2015 linnavalitsuse korraldusega nr 1684-k. Planeerimisel on 5-korruseline äripindadega korterelamu. Kavandatud hoonestustihedus on 2,5.
- 3) Kollane tn 9 kinnistu detailplaneering (DP039140), kehtestatud 20.12.2017 linnavalitsuse korraldusega nr 1992-k Planeeritud hoonestustihedus on 2,6. Hoone on ehitamisel.
- 4) Kollane tn 7 kinnistu detailplaneering (DP012150), kehtestatud 18.03.2004 linnavolikogu otsusega nr 47. Planeeringu alusel valmis 2006. aastal 5-korruseline korterelamu Hoonestustihedus vastavalt planeeringule: 3,6
- 5) J. Vilmsi tn 42 kinnistu detailplaneering (DP005980), kehtestatud 18.04.2002 linnavolikogu otsusega nr 185. Planeering on ellu viidud, J. Poska tn 5 // R. Tobiase tn 10 krundile ehitatud äriruumidega korterelamu on 7-korruseline ning krundi hoonestustihedus 3,8.
- 6) Kollane tn 12 krundi detailplaneering (DP016930), kehtestatud 08.03.2006 linnavalitsuse korraldusega nr 432-k. Planeeringu alusel on valminud 6-korruseline korterelamu, krundi hoonestustihedus on 3,2.
- 7) Kollane tn 8 ja 10 kruntide detailplaneering (DP013900), kehtestatud 26.05.2004 linnavalitsuse korraldusega nr 1092. Kruntidele on ehitatud kuni 7-korruselised korterelamud, kruntide hoonestustihedused on 2,9 ja 4,0.
- 8) Kollane tn 2, 4 ja 6 kruntide detailplaneering (DP022000), kehtestatud 20.06.2007 linnavalitsuse korraldusega nr 1181-k.

Krundile on ehitatud 6-korruseline korterelamu, hoonestustiheduseks on 3,4.

- 9) F. R. Faehlmanni tn 20 kinnistu detailplaneering (DP028690),
kehtestatud 03.05.2012 linnavolikogu otsusega nr 63.
Planeeringuga kavandatud hoone on veel ehitamata. Krundi planeeritud
hoonestustihedus on 1,4.
- 10) J. Vilmsi tn 32 ja 34 kruntide detailplaneering (DP005970),
kehtestatud 22.09.2005 linnavolikogu otsusega nr 226.
Planeering on ellu viidud, krundi tihedus on 2,7.
- 11) J. Vilmsi 34 korterelamu projekteerimiseks väljastati 11.05.2018
projekteerimistingused nr 1811802/03118.
Kasutusluba nr 2112371/11487 väljastati 21.06.2021.
Krundi hoonestustihedus on 1,8.

Hoonestustiheduse analüüsi järeldused:

Kuna kontaktvöödisse jääb eriilmelisi kvartaleid ja hoonestust, siis mõjub eraldi saarekesena R. Tobiase, J. Poska ja Kollase tänavate vaheline kolmnurkne ala ning seda kvartalit saab käsitleda eraldiseisva linnaehitusliku piirkonnana.

R. Tobiase, J. Poska ja Kollase tänavate vahelises kolmnurkses kompaktses kvartalis varieeruvad uushoonestusega kruntide hoonestustihedused 2,1-st kuni 3,8ni. Kuna planeeritav krunt ulatub kahe tänavani ning hoone on planeeritud tänavate ehitusjoontele, on õigustatud antud krundile kvartali keskmisest hoonestustihedusest suurem tihedus. Tobiase ja Poska nurgakrundil on 7-korruseline hoone ja krundi hoonestustiheduseks on 3,8. Tihedus ja kõrgus peavad langema sujuvalt, tekitamata liigseid kontraste. Olemasolev 3-korruseline hoone R. Tobiase tn 8 krundil on liiga madal. Tihedus võiks planeeritud krundil olla mitte vähem kui kolmandiku võrra väiksem kui nurgakrundil, ehk siis 2,27 (ilma suletud rõdudeta), koos suletud rõdudega 2,5.

Kesklinna tihendamine on kooskõlas Tallinna üldplaneeringus määratud säästva arengu põhimõtetega, aitab vähendada valglinnastumist. Koostatavas Kesklinna linnaosa üldplaneeringus rõhutatakse kesklinna kompaktsuse olulisust ja tiheduse suurendamise vajadust.

Teadlased on teinud kindlaks, et elukoha ja töökoha vahemaa võiks olla kuni 3 km, siis on inimeste eluviis kõige aktiivsem, sest sellist vahemaad on edukas läbida jalgsi või jalgrattaga. Kui teekond tööle on pikem kui 3 km, hakatakse igapäevasteks sõitudeks eelistama autot. Enamik Kesklinnas asuvaid töökohti paiknevad Tobiase tn 8 krundile lähedamal kui 2 km kaugusel: Maakri tänava ärikvartal, Arteri kvartal, Rotermanni ja Narva maantee piirkond, arenev Fahle kvartal.

Ülemiste City, kus on 16 000 töökohta (ja see arv on tõusutrendis), paikneb ligi 3 km kaugusel. Lähiaastatel raudteealuste läbipääsude

väljaehitamisega paraneb ligipääsetavus Ülemiste Citysse tunduvalt. Seega tuleks just planeeritavasse piirkonda planeerida võimalikult palju elamispindu.

Arvestades ala asukohta on planeeringus kavandatud hoonestus linnaruumi mitmekesistav ja ümbruskonda sobiv.

2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

- Kesklinna piirkonda uute korterite planeerimine vähendamaks pendelrännet.
- Kadriorgu sobiva väärika hoone projekteerimine.
- Tänavaruumi elavdamine läbi 1.korruse äride ning sobiva haljastuse rajamisega.
- Tänaval parkimise vähendamine rajades hoonesse sobiv arv parkimis- ning jalgratta kohti.
- Kvartalisse lisa roheluse toomine, hetkel kinnistul sisuliselt haljastus puudub.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeringuga on kavandatud R. Tobiase tn 8 kinnistule äriruumidega korterelamu. Hoone eskiisi autor on PIN ARHITEKTID OÜ.

Maksimaalne kõrgus on määratud R. Tobiase tn 7 // 9//11 krundile planeeritud hoonete järgi, millede maksimaalne kõrgus on 21m maapinnast (abs.h +29,60).

Korruselisus on lahendatud astmeliselt, et anda kavandatavale hoonele kõrguslik liigendatus. Hoone põhimäht on 5 korrust, hoonele on planeeritud tugeva tagasiastega 6. korrus. Arhitektuurselt ei tohi 6. korrus domineerima jääda, peab sobituda keskkonda.

Korrastatud tänavaseina tekkimiseks on J. Poska ja R. Tobiase tänavate ääres määratud esimese korruse ehitusjoon. Maapealse osa hoonestusala naaberkinnistute piiridest on kavandatud vähemalt 4 meetri kaugusele. Planeeritud hoone kuju arvestab naabrite ja oma korterite insolatsiooniga.

Planeeritud krundi idapoolsesse ossa on planeeritud J. Poska ja R. Tobiase tänavate vaheline jalakäijate läbipääs. Väravate ja piiretega ei tohi jalakäijate läbipääsu takistada.

Planeeritud on autovaba õueala, kuhu on planeeritud laste mänguväljak. Kruut on ette nähtud haljastada nii kõrg- kui madalhaljastusega, kompaktne haljasala on ühiskasutatav. Parkimine lahendatud autoliftiga ligipääsetavana maa-aluses parklas. Autode pääs hoonesse on lahendatud selliselt, et tänavaga vaates ei oleks sissesõit domineeriv.

Jalgrattaruum on planeeritud 1.korrusele. Väiksemad rattaparklad on ette nähtud ka välisuste juurde ning keldrisse.

R.Tobiase tänavaga ääres on ette nähtud kõnnitee laiendamine ning ühesuunalise jalgrattaraja kavandamine (teine suund sõidab autodega ühisel rajal). Tänavate äärde on kavandatud tänavahaljastus.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Kinnistu piiri ei ole planeeritud muuta.

3.2 Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Korrastatud tänavaseina tekkimiseks on J. Poska ja R. Tobiase tänavate ääres määratud esimese korruse ehitusjoon. Ehitusjooned on kavandatud nii R. Tobiase tänaval kui ka J. Poska tänaval J. Poska tn 5 // R. Tobiase tn 10 hoone järgi.

Korruiselisus on lahendatud astmeliselt, et anda kavandatavale hoonele kõrguslik liigendatus. Hoone põhimaht on 5 korrust, hoonele on planeeritud tugeva tagasiastega 6. korrus. Arhitektuuriselt ei tohi 6. korrus domineerima jääda, peab sobituda keskkonda. Maksimaalne kõrgus on määratud R. Tobiase tn 7 // 9//11 krundile planeeritud hoonete järgi, millede maksimaalne kõrgus on 21m maapinnast (abs.h +29,60).

Planeeritud hoone kuju arvestab naabrite ja oma korterite insolatsiooniga.

Maapealse osa hoonestusala naaberkinnistute piiridest on kavandatud vähemalt 4 meetri kaugusele:

- R.Tobiase tn 6 krundi pool on hoonestusala kaugust krundi piirist määratud 5 meetrist kuni 9,4 meetrini. Tobiase tn 8 uus hoone on planeeritud nii Tobiase 6 kui ka Kollane 9 hoonest kaugemale kui olemasolev hoone.
- Hoonestusala on viidud Kollane tn 9 krundi piirist vähemalt 2 m kaugemale võrreldes olemasoleva hoonega, kusjuures suurem osa hoone mahust nihkub märgatavalt eemale Kollane 9 hoonest, võrreldes olemasolevaga. Kollane tn 9 krundi poole on kavandatud 4-korrueline hooneosa, mis saab olema sarnase kõrgusega kui Tobiase tn 8 olemasolev hoone.
- J. Poska tn 5 // R. Tobiase tn 10 hoonest on planeeritud hoone kavandatud R.Tobiase tänava poolt 11,9 meetri kaugusele ja J.Poska tänava poolt 12,6 meetri kaugusele.

Planeeritud krundi idapoolsesse ossa on planeeritud J. Poska ja R. Tobiase tänavate vaheline jalakäijate läbipääs. Väravate ja piiretega ei tohi jalakäijate läbipääsu takistada.

Planeeritud on autovaba õueala, kuhu on planeeritud laste mänguväljak. Krunt on ette nähtud haljastada nii kõrg- kui madalhaljastusega, kompaktne haljasala on ühiskasutatav. Parkimine lahendatud autoliftiga ligipääsetavana kahe maa-aluse parkla korrusega. Autode pääs hoonesse on lahendatud selliselt, et tänava vaates ei oleks sissesõit domineeriv.

Jalgrattaruum on planeeritud 1.korrusele. Väiksemad rattaparklad on ette nähtud ka välisuste juurde ning keldrisse.

3.2.1 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ja maaüksuste koormusnäitajad

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:
Hoone suurim lubatud arv krundil:

R.Tobiase tn 8

ärimaa 5-10%, elamumaa 90-95%
1

Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala:	840 m ² (maapealne), 1000 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus:	21,0 m
Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus:	29,6 m
Planeeritud korterite arv:	34
Planeeritud maapealne brutopind:	3800m ² (millest 10% peavad moodustama suletud rõdud)
Hoonestustihedus:	2,27 (klaasitud rõdudega 2,5)

Ühe korteri kohta on kavandatud vähemalt 85 m² maapealset suletud brutopinda.

Kasutusotstarve on äripindadega korterelamu. Äriruumid on planeeritud vaid 1. korrusele.

Haljastuse osakaal peab olema vähemalt 30% krundi pinnast (sh kompaktne haljasala 20% krundi pinnast). Põhijoonisel kajastatud lahendusel on haljastuse protsent 37%.

3.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademeveekanalisatsiooni. Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi on ette nähtud immutada osaliselt pinnasesse, planeeritud on looduslähedane sademeveesüsteem - immutuskraav ja immutustiik.

Kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus peab võimaldama hoida ära ühiskanalisatsioonist (lubatud paisutustase: lähima tänavapinna kõrgus +0,1m) ja sademeveest tulenevat võimalikku uputust hoones.

3.4 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.4.1 Haljastus ja heakord

Hoonestavale krundile on planeeritud autovaba õueala, kuhu on planeeritud laste mänguväljak. Krunt on ette nähtud haljastada nii kõrg- kui madalhaljastusega, kompaktne haljasala on ühiskasutatav. R. Tobiase ning J. Poska tänava kergliiklusteede äärde on kavandatud maapinnaga ühendatud madal- ja kõrghaljastust.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb koostada ka haljastuse projekt, töödesse kaasata maastikuarhitekt.

Olemasolevalt krundil puud ja põõsad puuduvad. Kõik hinnatud puud ja põõsad asuvad naaberkinnistutel, v.a müüril kasvav metsviinapuu. Hinnatud puudest ükski pole väärtuslik, enamuse on kahjustunud tüvedega ja nõrkade harunemise

ühendustega puud. Hobukastan nr 8 on murdumisohtlik. Samuti tuleks likvideerida hobukastan nr 4. Mõlematele on väljastatud ka raieluba nr 60605. Harilik saar nr 7 hetkel ohtu ei kujuta, aga suurema puu all kasvades on nii kaldu kasvanud, et korralikku puud sellest enam ei saa. Hariliku sireli põõsad vajavad noorendus- ja hooldusloikust. Jälgimist vajab harilik vaher nr 6. Kasvukohatüübilt on tegemist õue- ja murualaga ning kaitsealuseid liike hinnatud alal ei leidu.

Haljastuse osakaal peab olema vähemalt 30% krundi pinnast (sh kompaktne haljasala 20% krundi pinnast). Haljastuse sisse ei arvestata murukivi, terrassi-, katusepealset, roni- ega konteinerhaljastust;

Rohefaktori taotlusväärtus on vastavalt Tallinna juhistele 0,55, käesoleva lahenduse alusel arvutatud rohefaktori väärtus on 0,61.

R. Tobiase ning J. Poska tänava kergliiklusteede äärde on kavandatud maapinnaga ühendatud kõrghaljastust. Vt tingimusi ka tingimusi ehitusprojektide koostamiseks punktist 6.2.1.

3.4.2 Jäätmehoolduse põhimõtted

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

Jäätmete liigiti kogumise ruumid on ette nähtud hoonesse. Olmejäätmeid on kavandatud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Jäätmete (liigiti) kogumise võimalik asukoht on tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel, täpne asukoht täpsustakse ehitusprojekti

3.5 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud ala paikneb R. Tobiase ja J. Poska tänavate vahelisel alal. Tallinna teede liigituse alusel on mõlemad tänavad kõrvaltänavad (Tallinna Linnavalitsuse 5. jaanuari 2022 määrus nr 1).

R. Tobiase tänav on ühesuunaline, suunaga J. Vilmsi tänavalt F.R. Faehlmanni tänava poole. Ühesuunalisel tänaval saab jalgrattur kasutada pärisuunas sõiduks sõidurada, vastassuunas sõiduks on kavandatud ühesuunaline jalgrattarada. R. Tobiase tänava ääres on ette nähtud kõnnitee laiendamine. Hooneesisele kõnniteele ühtlasema laiuse tagamiseks on määratud Tobiase tn 8 krundi eenduvalle osale avalik kasutus. J. Poska tänav on kahe-suunaline. J. Poska tänava liikluskorraldust detailplaneeringuga ei muudeta. Tänavate liikluskorralduslikud lahendused täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.

Lähim ühissõidukite peatus asub Gonsiori tänaval - peatus „Laulupeo“ (ca 150 meetri kaugusel).

Sõidukite juurdepääs kinnistule on R.Tobiase tänavalt.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

	Suletud brutopind (m ²)	Parkimiskohtade arvu norm	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	3800	Normi lähtetase sb/100 + argument 1 (25%) = sb/125	3800/125=< 31

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt „Tallinna parkimisenormatiiv“ (kehtiv alates 26.07.2025). Planeeritud ala paikneb vastavalt parkimistsoonide skeemile **oranžis** tsoonis, kus sb/200-sb/100, st parkimiskohtade arv peab jääma vahemikku **3800/200=19 kohta kuni 3800/100=38 parkimiskohta**.

Parkimiskohtade arvu normide muutmise argument:

1. hea ühistranspordi kättesaadavus kuni 400m mööda tänavavõrku on seotud Gonsiori tänavaga, kus on tagatud tihe sõidugraafik.

Vastavalt „Tallinna parkimisenormatiivile“ on võimalik vähendada parkimiskohtade arvu, kui on olemas teenuste kättesaadavus ja sotsiaalne infrastruktuur. 15-minutilise jalgsi käigu kaugusel on kool ja lasteaed – kooli ja lasteaia kohtade olemasolu täpsustub ehitusprojekti koostamise ajal.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hoone maa-alustele korrustele (autoliftiga).

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Autolift programmeerida ooterežiimis olema alati maapinnal, et vältida järjekorra tekkimist Tobiase tänavale.
- Vastavalt ehitusseadustiku § 65¹ Elektriauto laadimistaristu, peab sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldama juhtmetaristu igale parkimiskohale, kui tegemist on elamuga.
- määrata parkimiskohtade arv vastavalt projekti koostamise ajal kehtivale parkimisenormatiivile;

Jalgrataste parkimiskohtade arvutus vastavalt Tallinna jalgrattastrateegiale 2018-2027:

Pos nr	Ehitise otstarve	Arvutus	Soovituslik parkimiskohtade arv
1	Planeeritud korterid	34x1	34
	äripinnad	480:100	5
			39

Uste juurde projekteerida mõned jalgrataste parkimiskohad. Rattaruum on ette nähtud hoone esimesele korrusele.

3.6 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Detailplaneeringuga on kavandatud avalikkusele avatud ja haljastatud läbipääs R. Tobiase ja J. Poska tänava vahele J. Poska tn 5 // R. Tobiase tn 10 kinnistu poolsele krundi küljele.

R. Tobiase ning J. Poska tänava kergliiklusteede äärde on kavandatud maapinnaga ühendatud kõrghaljastust.

R. Tobiase tänav on ühesuunaline, suunaga J. Vilmsi tänavalt F.R. Faehlmanni tänava poole. Ühesuunalisel tänaval saab jalgrattur kasutada pärisuunas sõiduks sõidurada, vastassuunas sõiduks on kavandatud ühesuunaline jalgrattarada. R. Tobiase tänava ääres on ette nähtud kõnnitee laiendamine. Hooneesisele kõnniteele ühtlasema laiuse tagamiseks on määratud Tobiase tn 8 krundi eenduvale osale avalik kasutus.

4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

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

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

4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti Standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti Standard EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk

- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „ Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 31.03.2025 tehnilistele tingimustele nr PR/2511290-1 ja tehnilistele nõuetele (<https://tallinnavesi.ee/tehnilised-nouded/>).

4.1.1 Veevarustus

Olemasolev olukord

Olemasolev ühisveevärgi torustik on DN150 mm veetorustik R. Tobiase tänaval. Ühisveevõrgus on tagatud normaalolukorras vabarõhu 370 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Planeeritud veevarustus

Planeeringuala olmevesi (3,2 l/s) on ette nähtud R. Tobiase tänaval paiknevast DN150 veetorust. Planeeritud on liitumispunkt pos 1 jaoks, liitumispunkti läbimõõt on De63.

Piirkonnas tagame normaalolukorras vabarõhu 370 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Kasutusest välja jäävad veevarustuse torud likvideeritakse ja torude otsad suletakse vahetult peamagistraali juures.

Arvutuslikud vooluhulgad

Planeeritud ala tarbevee kogus kokku:

Majandus-joogivesi	3.2 l/s	17,3 m ³ /d
--------------------	---------	------------------------

4.1.2 Tuletõrjeveevarustus

Planeeringuala välistulekustutusvesi 10 l/s kolme tunni jooksul saadakse olemasolevast veevõtkohtast (R. Tobiase tn 6 kinnistu ees või J. Vilmsi ja J. Poska tänava ristmiku kohal paiknevast hüdrantist.). Samaaegselt ei ole R. Tobiase tänaval tagatud nii sisemine, kui ka välistulekustutusvesi.

Ehitusprojekti staadiumis täpsustatakse täiendava välistulekustutusvee ning sisetulekustutusvee vajadus. Vajalik täiendav tulekustutusvesi, mis ületab ühisveetorustikust saadavat vooluhulka, tagada krundisise mahutite baasil.

4.1.3 Reoveekanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Olemasolev reovee ühiskanalisatsioonitorustik on R. Tobiase tänaval paiknev De250 reoveetorustik. Reovee ühiskanalisatsioonitorustiku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI.

Planeeritud reovee kanalisatsioon

Olmeheitvesi on ette nähtud juhtida eelvooluks olevasse R. Tobiase tänaval DN230 reoveetorustiku.

Olemasolev reoveetoru DN230 rekonstrueeritakse kuni Kollane tn 3 kinnistu reoveeühenduseeni.

Kruntidele pos 1 on planeeritud de160 reoveeühendus. Planeeritud liitumispunktid (vaatluskaevud) ühiskanalisatsioonivõrguga paiknevad 1 m krundi piirist väljapool, tänaval maa-alal.

Planeeringu ala orienteeruv kanaliseerimise vooluhulk on 3.2 l/s, 17.3 m³/ööp. Planeeringuala reovee arvutusaravool täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud tuleb likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest. Torude otsad suletakse kaevus või lahtikaevamisel kaevu väliselt: kaevu väljastpoolt.

Krundisisene reoveekanalisatsiooni välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis.

4.1.4 Sademevee ja drenaaži kanalisatsioon

Vastavalt tehniliste tingimustega sademevee kanaliseerimisel eelvooluks olev piirkonna ühisvoolse ühiskanalisatsioonitorustike ressursid on ammendunud ning täiendava sademeveekoguse juhtimine olemasolevasse ühisvoolsesse ühiskanalisatsiooni süsteemi ei ole lubatud.

Planeeringu alalt drenaaži ja sademevee ärajuhtimisel on arvestatud Infragate Eesti AS poolt koostamisel oleva Kesklinna idaosa ning Katusepapi ja Ülemiste piirkondade sademevee kanalisatsiooni modelleerimise ja lahkvoolse sademevee kanalisatsiooni skeemiga. Vastavalt AS Tallinna Vesi ettepanekule kinnistule on arvestatud lahkvoolne kanalisatsioonisüsteem (reovee ja sademevee juhtimine eraldiseisvatesse torustikesse) kuni kinnistu piirini, mis võimaldab tulevikus ilma kinnistul kaevamata teostada ümberühenduse tänaval sademeveekanalisatsiooni. Täiendavate sademevee ning drenaaži vooluhulkade kanaliseerimine olemasolevasse ühisvoolsesse kanalisatsiooni ei ole lubatud ja sademevee liitumine on võimalik peale skeemi realiseerimist. Perspektiivse sademevee skeemi järgse eelvoolu realiseerimine ei kuulu detailplaneeringu töömahtu. Enne sademevee eelvooluga liitumist tuleb arvestada immutamise võimalustega ja sademevee taaskasutamise võimalustega kinnistusesiselt.

AKTSIASELTSi TALLINNA VESI nõuetest tulenevalt tuleb krundilt ärajuhitud sademevee vooluhulka piirata. Kinnistuses on lubatud planeeritud sademevee kanalisatsiooni liitumispunkti ühendada üks iseveolne sademeveetoru maksimaalse läbimõõduga De110 ning languga, mis täistäite korral laseb sademevett läbi kuni 10 l/s.

Krundilt pos 1 kogutav sademevee vooluhulk ($Q = 64 \text{ l/s}$) tuleb ühtlustada krundi piires, kasutades selleks kogumistorusid ja/või ühtlustusmahuteid. Krundile tuleb enne sademevee ühiskanalisatsiooniga liitumist planeerida sademevee vooluhulga regulaator-kaev. Ehitusprojektis tuleb täpsustada krundisise sademeveelahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise lahendus.

Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud tuleb likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest. Torude otsad suletakse kaevus või lahtikaevamisel kaevu väliselt: kaevu väljastpoolt.

Tallinna Linnavolikogu määruse nr 18 Lisa 1 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ ja Infragate Eesti AS, 2023, „Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034“ järgi on ette nähtud sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses planeeringuala piires (pos 1), kasutades looduslähedasi lahendusi ja/või taaskasutades seda näiteks kastmiseks või WC-de loputussüsteemis.

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

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss						
Pos nr	Pinnakate, m ²		EVS 848:2021, korduvus 3a, 10 min, arvutuslik intensiivsus $q=223.7 \text{ L/(sek*ha)}$			
	Katus	Kõvakatega ala	Katus, arvutuslik vooluhulk L/s	Kõvakatega ala, arvutuslik vooluhulk L/s	Kokku, L/s	Lubatud vooluhulk L/s
1	780	178	17	3	20	10

Ehitusprojektis täpsustada planeeringuala sademeveelahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise ja puhastamise lahendus.

Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

1. Veevarustus

PE plasttoru de90 mm PN10 6 m

2. Kanalisatsioon

Reoveekanaliseatsioon

Plasttoru de160 mm SN8 7 m

Sademeveekanaliseatsioon

PP plasttoru de200 SN8 8 m

K22 vastavalt skeemile ei kuulu DP töömahtu

4.2 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 21.03.2025 välja antud tehnilised tingimused nr 493146.

Elektrikoormuse tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)	Liitumine
1	Äripindadega korruselamu	140/250	Liitumiskilp kinnistu piiril

Detailplaneeringu ala tarbija elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva alajaama nr 1360 olemasoleva 0.4kV võrgu baasil. Olemasolevad liitumis- ja jaotuskilbid 77966LK, 77960LK, JK14500 ja JK23150 on ette nähtud demonteerida. Objekti elektrivarustuseks kinnistu piirile on ette nähtud paigaldada uued 0.4 kV liitumis- ja jaotuskilbid.

Planeeritud madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Elektrikilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud elektrikilpide asukoht täpsustatakse ehitusprojekti mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetse objekti elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

4.3 Tänavavalgustus

Tänavavalgustuse lahenduse aluseks on Enefit AS poolt 18.03.2025 välja antud tehnilised tingimused nr 039.

J. Poska tn ja R. Tobiase tn jääb olemasolev tänavavalgustus.

Krundisese valgustuse lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis. Lahendus koostada energiasäästlik ja ning vältida valgusreostust.

4.4 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39558479, 09.04.2025.

Hoonestusala sidevarustus on ette nähtud lähtuvana sidekaevudest nr 8938. Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7m maapinnast. Olemasolevad mobiili võrgusõlm SDO ja sidejaotusseadmed on ette nähtud demonteerida ja paigaldada planeeritud hoonesse.

Sidekaablite maht, seadmete ja sidekaablite paigaldamine lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja võrgu valdaja poolt väljastatud tööloa alusel.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016.a. määrus nr 34 „Topogeodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“;
- Telia dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele“;
- Telia dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
- Telia dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

4.5 Soojusvarustus

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusele nr 9 „Tallinna Kaugkütte piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ kuulub planeeritud ala kaugküttepiirkonda.

Planeeritud ala soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Soojusvarustuse lahenduse aluseks on ASi Utilitas Tallinn 18.03.2025 tehnilised tingimused nr 25TT-11601.

Ühenduskoht kaugküttevõrguga planeeritud hargnemissõlm J. Vilmsi tänaval paikneval DN150 mm soojustorustikul. Ühendatav soojuskoormus on 0,24 MW, täpsustada ehitusprojekti koostamisel.

Liitumispunkt kaugküttevõrguga on planeeritud krundi piirile.

Planeeritud soojustorustikud on ette nähtud ehitada maa-alustena, eelisooleeritud terastorudest, mille isolatsiooniklass täpsustada ehitusprojektis.

Planeeritud soojustorustiku külgnemisjoon ja läbimõõt tuleb täpsustada ehitusprojektiga.

4.6 Jahutusvarustus

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

Jahutuslahendus peab võimaldama tagada hoone energiatõhususe miinimumnõuete täitmise. Jahutuse lahendus peab olema kooskõlas Euroopa Liidu direktiivides, Eesti Vabariigi energiamajanduse arengukavas ja Tallinn 2035 arengustrateegias kirjeldatud põhimõtete ja nõuetega.

4.6.1 Kaugjahutus

Piirkonnas puudub kaugjahutuse võrk. Ehitusprojekti koostamisel tuleb teha koostööd ASiga Utilitas Tallinn, et välja selgitada, kas antud ajahetkeks on piirkonnas kaugjahutuse võimekus olemas. Kui ilmneb, et on võimalik liituda kaugjahutuse võrguga, siis tuleb võrguvaldajalt tellida tehnilised tingimused. Praegusel hetkel lähim kaugjahutuse torustik asub Raua tänaval, planeeritavast alast ca 700 m kaugusel.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

Tobiase tn 8 kinnistu kitsendused:

- Krundi Kollase tänava poolsest krundipiirist 4 meetri laiune ala jääb teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ kohasesse vanalinna muinsuskaitseala vaatesektorisse Majaka tänavalt.
- Kinnistusregistris kitsendused puuduvad.

5.2 Kavandatud kitsendused

5.2.1 Avalik kasutus

Pos 1 (R.Tobiase tn 8)

- R.Tobiase poolne eenduv krundiosa on kavandatud avalikult kasutatavaks kõnniteeks (hoonestatav alates 2 korrusest). R. Tobiase tn 8 kinnistule jääva kõnnitee osa (13m²) avaliku kasutamise tagamiseks seatakse

Tallinna linna kasuks tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus. Hoolduse ja remondikohustus jääb Tallinna linna kanda.

- Detailplaneeringuga on kavandatud avalikkusele avatud ja haljastatud läbipääs R. Tobiase ja J. Poska tänava vahele J. Poska tn 5 // R. Tobiase tn 10 kinnistu poolsele krundi küljele, suurusega ~47m². R. Tobiase ja J. Poska tänavate vahelise läbipääsu avaliku kasutamise tagamine on krundi omaniku kohustus. Hoolduse ja remondikohustus jääb krundi pos 1 omaniku kanda.

5.2.2 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste, mille ehitamiseks ja kasutamiseks on vaja seada servituudid võrgu valdajate kasuks:

Pos 1

- veetorustiku ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks, koridori laiusega 2 m
- reoveetorustiku ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks, koridori laiusega 5 m
- liitumiskilbi ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks, kaitsevööndi ulatuses 2 m
- elektriakaablite ehitamiseks ja hooldamiseks võrguvaldaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole

Tehnovõrguservituudi vajadusega ala võrgu valdajate kasuks:

- Kollane tänav // Lauupeo tänav T3 // Rudolf Tobiase tänava kinnistule planeeritud sademeveekanaliseerimisele koridori laiusega kuni 6 m, reoveekanaliseerimisele koridori laiusega 5 m, veetorustikule koridori laiusega kuni 4 m;
- Jaan Poska tänav T1 kinnistule planeeritud kaugküttetorustikule 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, madalpinge kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

- Kavandada olemasolevasse keskkonda arhitektuurselt sobituv, katuseterrassidega ja kõrguslikult liigendatud hoone;
- Hoone põhimaht kavandada mitte rohkem kui 5 korrust, millele võib lisanduda tugeva tagasiastega 6. korrus.

- Külaliskortereid mitte kavandada;
- Kavandada visuaalselt tänavaruumi avatud 1. korruse äripinnad (k.a hoone idakülje nurkadesse);
- Äripinnad kavandada vitriinakendega ja eraldi sissepääsudega tänavalt. Sissepääsud äripindadele kavandada fassaadist tagasiastuvalt või tagada muul viisil piisav hajumisruum kõnniteel.
- Võimalusel projekteerida trepikodadest pääsud hoovi;
- Kavandada hoonesse jalgrataste hoiuruum(id);
- Hoonesse kavandada vajadusel varjend arvestades ehitusprojekti koostamise ajal varjenditele esitatavate nõuetega;
- Rattaparkla kavandada äripindade sissepääsude lähedusse, täpne asukoht määrata ehitusprojektis.
- Määrata olmejäätmete kogumiskohtade lahendus ja asukoht ning tagada teeninduseks vajalik juurdepääs.
- Varjata vaated olmejäätmete kogumiskohale kasutades arhitektuurilisi võtteid.
- Planeeritud hoonest läänepoole jääva sisehoovi võib piirata hoone ja ümbritseva keskkonnaga arhitektuurselt ja funktsionaalselt sobivate piiretega (võimalusel koos haljastusega). Hoonest ida poole planeeritud avaliku jalakäijate läbipääsu piiramine ei ole lubatud.

6.2 Muud nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks

- Ehitajad ja järelevalve teostaja peavad tagama, et ehitustegevus ei mõjutaks negatiivselt naabruses asuvate hoonete seisukorda.
- Projekteerimisel arvestada kliimamuutustega kaasnevate riskidega ja kliimaneutraalse Tallinna kavas toodud eesmärkidega.
- Päikesepaneelide paigaldamisel juhendada Tallinna linnas välja töötatud juhendist (https://www.tallinn.ee/et/ehitus/paikesepaneelid?fbclid=IwAR1tK_Avfuaot4zjxXilaVkqoGVnOVrzyxXy-HJLqtNyWhRuyT_ZJhMUQmw).
- Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.
- Kavandada läbimõeldud ning piisava suurusega ühiskasutatava väliruumi ja laste mänguväljaku lahendus. Turvalisuse tagamiseks kavandada mänguväljakuga alale aiaga suletav lahendus.

- tehnoseadmed paigutada hoone mahtu või tänavapoolsetes vaadetes ja katusemaastikult varjestatuna arhitektuurilisi võtteid kasutades.
- Piirinaabrid kaasata Tobiase 8 kinnistule hoone püstitamiseks vajaliku ehitusloa menetlusse.

Liiklusalased nõuded ehitusprojektidele:

- Parkimiskohtade arv kavandada vastavalt ehitusprojekti koostamise hetkel kehtivatest normidest ja näha ette elektriautode laadimistaristu
- Jalgrataste parkimis- ja hoiukohtade projekteerimisel juhendada „Tallinna rattastrateegiast 2018-2027” ja „Rattaparkimiskohtade rajamise juhendist” .

6.2.1 Keskkonnavalased nõuded

Haljastus:

- Koostada haljastusprojektid, kus esitada terviklik väliruumi lahendus. Haljastusprojektide koostamisse kaasata maastikuarhitekt.
- Tänavahaljastuse projekteerimisel lähtuda suurekasvulistele tänavapuudele ettenähtud kasvupinnase mahust ja tagada neile nõutav kasvuruum. Laiendada kasvuruumi kergliiklustee alla, rakendades selleks sobilikke meetmeid (nt plastmoodulitest struktuur). Suurekasvulise tänavapuu minimaalne kasvuruum on 26 m³. Kasvupinnase sügavus 1-1,5m, ühe külje minimaalne pikkus 3m. Kasvuruumi tagamiseks on erinevaid lahendusi, nt 1m sügavuse puhul võib ala olla 3m x 8,5m suurune (markeeritud ka põhijoonisel).
- Haljastuse osakaal peab olema vähemalt 30% krundi pinnast (sh kompaktne haljasala 20% krundi pinnast). Haljastuse sisse ei arvestata murukivi, terrassi-, katusepealset, roni- ega konteinerhaljastust;
- Õue haljastamisel istutada alale sobivaid traditsioonilisi pöösa- ja puuliike (sirelid, jasmiin, viljapuud jne). Soovituslik on suurendada alal pöösarinde osakaalu ning täiendada ala ka igihaljaste puuliikidega, pakkudes laululindudele pesitsusvõimalusi.
- Puude kärpimised ja kujunduslõikused peab läbi viima kogemustega ja kutsetunnistusega arborist.

Müra:

- Soovitavalt teostada planeeringualal reaalsed mürataseme mõõtmised, et saaks müratasemetega (liiklus- ja tehnoseadmete müra) projekteerimisel arvestada.
- Projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid". Tagada hoonetes müra vastavus kehtestatud normtasemetele. Projekteerimisel ja materjalide valikul lähtuda standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest."
- Planeeritud alalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid. Tehnoseadmete projekteerimisel lähtuda Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid."
- Planeeritud ala välisõhus levivad liikluspõhised müra tasemed ei tohi ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud liikluspõhise müra normtasemeid.
- Liikluspõhise müra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).
- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest."
- 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 normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

Radoon:

- Ehitusprojekti koostamisel hinnata vajalikke radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised.

Insolatsioon:

- Tagada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendi kohane insolatsiooni kestus olemasolevates ja uutes eluruumides

Jäätmehooldus:

- Vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja §-le 4 koguda liigiti võimalikult palju jäätmeid. Jäätmemahutite asukoha projekteerimisel arvestada, et lähitulevikus võib hoone segaolmejäätmete, biojäätmete ja paber-kartong mahutitele lisanduda ka teisi mahuteid (nt plast-metallpakend, klaaspakend vm). Jäätmemahutite asukoht peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirja §-le 21 ja lisa 3 nõuetele. Süvamahutina mitte planeerida klaaspakendimahutit. Tagatud peab olema vähemalt 5 erineva jäätmeliigi jaoks mahutid. Tuleb tagada mahutite teenindamiseks vajalikud tingimused (elektriliinid, puud, vahetu peatumiskoht veokile jm).
- Mahutite miinimumarv (täpsustada ehitusprojekti staadiumis)
 - 600 l või 660 l segaolmemahutid (2 mahutit, kui tühjendatakse 2 korda nädalas.)
 - 240 l suurune biojäätmete mahuti
 - 600 l paberi ja kartongi mahuti
 - plast+metallpakendi mahuti
 - klaaspakendi mahuti
- Ehitamisel ja lammutamisel tekkivad jäätmed koguda liigiti vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjas toodud nõudetele (st liigiti tuleb koguda ja jäätmekäitlejale üle anda jäätmeliike võimalikult suures ulatuses). Projektis tuua välja tekkivate jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad).

- Betoon, asfalt ning muud ehitusjäätmelised sh pakend, elektri-kaablite jäägid tuleb üle anda liigiti materjalide taaskasutamiseks vastavat keskkonnakaitseluba omavale ettevõttele. Korralikud seadmed ja detailid, nt äärekivid, suunata võimalusel korduskasutusse vt www.tallinn.ee/ehitusjaatmed. Asbestitorude ja -isolatsiooni purustamine, lõikamine ja taaskasutamine ei ole lubatud. Asbesti sisaldavad isolatsioonimaterjalid koguda muudest jätmetest eraldi ja anda üle ladestamiseks prügila operaatorile. Väljakaevatud pinnase kasutamine väljaspool ehitusobjekti kooskõlastada riigi Keskkonnaametiga (<https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/maapou/kaevise-voi-katendi-kasutamine>) või üle anda Vao ja Harku karjääride heakorrastamiseks vastavat keskkonnakaitseluba omavale käitlejale. Kasvupinnas koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Välistada tuleb kasvupinnase reostamine ja ülemäärane tihendamine. Lisainformatsioon on veebilehel www.tallinn.ee/ehitusjaatmed.
- Kõik vanad torud ja kaablid tuleb tööde ulatuses likvideerida ning üle anda vastavat keskkonnakaitseluba omavale ettevõttele käitlemiseks. Torude ja muude jätmete jätmine maa alla pole lubatud.
- Pinnasetööde teostamisel tuleb jälgida pinnase omadusi organoleptiliselt (hinnata lõhna ja visuaalsuse alusel). Kui väljakaevatavas pinnases on tunda kütusele iseloomulikku lõhna või näha pinnasekihtides selgesti eristuvat naftasaaduste reostust, leitakse kemikaale, maa-alune mahuti vms, palume teavitada sellest koheselt Tallinna Strateegiakeskuse spetsialisti (jaatmed@tallinnlv.ee). Reostuskolde likvideerimiseni muu reostuse levikut soodustav tegevus peatada. Reostuse likvideerimine kogu kinnistu ulatuses.
- Tööde teostamise ajal on ehitaja kohustus tagada jäätmeveoki ligipääs jäätmemahutitele. Informatsioon takistatud ligipääsu, teetööde ja tänavate sulgemise kohta tuleb saata e-postile operatiivinfo@tjt.ee. (Antud e-postile muud infot saata ei tohi.)
- Kasutusloa faasis esitada jätmete üleandmist tõendav dokumentatsioon (kviitung, arve vms).

6.2.2 Tuleohutusnõuded

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP1 tuleohutusklassile vastavana. Tuleb tagada tuleohutusnõuded vastavalt projekteerimise ajal kehtivatele määrustele.
- Päästetööde tegemiseks tagada päästemeeskonnale ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Tuleb tagada kõikidele korteritele hädaväljapääs. Kohtades, kus ei ole tõstukautele ligipääsu, tuleb hädaväljapääs kavandada näiteks avatavate luukidega rõdu pörandas ja redelitega.
- Hoonete projekteerimisel arvestada siseministri 30. märtsi 2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.veebruari 2021 määrusega „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, Eesti standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

6.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

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

- hoonetele paigaldada vastupidavad ukSED ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski;
- pingid ja muud varguse objektiks sattuda võivad esemed tuleb kindlalt kinnitada;
- valgustada hoonete välised alad

6.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega.

Tänavavalgustuse ja muud postid ei tohi paikneda kergliiklejate liikumisruumis. Valgustada avalikult kasutatavad alad nõuetekohaselt

Katustele ja fassaadidele paigaldatavate tehnoseadmete (päikesepaneelid, soojuspumbad, ventilatsiooniseadmed jms) puhul tagada nende visuaalne sobivus linnaruumi.

Tehnoseadmete projekteerimisel lähtuda kehtivatest normdokumentidest.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Kruntide väline üvk torustike ehitamine sh sademevee kanalisatsioon toimub vee-ettevõttega sõlmitava liitumislepingu ja tehniliste tingimuste kohaselt.
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühistorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel. Olemasolevad kasutusest kõrvale jäävad torustikud tuleb likvideerida.
- Täpsustada majandus-joogivee ja sisetulekustutusvee vajadus ning veeühenduste läbimõõdud. Töötada välja krundisisene veevarustuse välisvõrgu lahendus.
- Täpsustada välistulekustutusvee ning sisetulekustutusvee vajadus. Vajalik täiendav tulekustutusvesi, mis ületab ühisveetorustikust saadavat vooluhulka, tuleb tagada krundisistest mahutite baasil.
- Hoonesisese parkla põrandalt kogutav vesi tuleb enne reoveekanalisatsiooni juhtimist puhastada lokaalselt (õlipüüdja+liivapüüdja). Välja töötada krundisisene reoveekanalisatsiooni välisvõrgu lahendus.
- Sadevee käitlemisel kasutada looduslähedasi sademeveesüsteeme näiteks rohekatused, roheseinad, sademeveekogumine ja kasutamine, sademevett läbilaskvad katendid, vihmapeenar, imbkaev, imbväljak, imbkraav jne.
- Pinnasesse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹".
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldaja tehnilised tingimused.

Sademevee kanalisatsioon

- Planeeringualal sadevee käitlemisel **kasutada looduslähedasi sademeveesüsteeme** näiteks rohekatused, roheseinad, sademeveekogumine ja kasutamine, sademevett läbilaskvad katendid, vihmapeenar, imbkaev, imbväljak, imbkraav jne. Eelistatud on kinnistupõhine käitlus sobivate keskkonnatingimuste olemasolul.
- Kinnistu täpne sademevee lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis võttes aluseks geoloogiline uuring pinnase filtratsiooniomadus ja põhjavee tase) ning AKTSIASELTS TALLINNA VESI ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused. Ehitusprojekti täpsustada planeeringuala sademeveelahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise, ühtlustamise, taaskasutamise, looduslähedase käitlemise ja puhastamise lahendus. Vajadusel lahendatakse kinnistult piiratud sademevee ärajuhtimisega (vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele õuetele), vastavalt **antud hetkeks piirkonnas välja kujunenud olukorrale**.
- Ehitusprojekti koostamisel arvestada Infragate Eesti AS poolt koostamisel oleva Keslinna idaosa ning Katusepapi ja Ülemiste piirkondade sademevee kanalisatsiooni modelleerimise ja lahkvoelse sademevee kanalisatsiooni skeemiga. Tallinna Linnavolikogu määruse nr 18 Lisa 1 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ järgi on ette nähtud sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses planeeringuala piires (pos 1), kasutades looduslähedasi sademeveelahendusi või taaskasutades sademevett näiteks

kastmiseks või WC-de loputussüsteemis. Vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tehnilistele nõuetele pole mõõtmata vett lubatud reoveekanaliseerimisele juhtida.

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

Elektrivarustus:

- Tööjoonised esitada täiendavalt kooskõlastamiseks.
- Elektrikilpide demonteerimiseks esitada taotlus ümberehituseks ning sõlmida ehitustööde teostamiseks leping.

Tänavavalgustus:

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

Sidevarustus:

- Enne olemasoleva hoone lammutamist peab olema koostatud ja Telia Eesti AS-ga kooskõlastatud kõik sideehitistega seotud projektid.
- Telia Eesti AS 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 väljakutseaega Telia Ehitajate portaalis.

Soojus- ja jahutusvarustus:

- Kaugkütte torustiku ehitamine toimub võrguettevõttega sõlmitava liitumislepingu ja tehniliste tingimuste kohaselt.
- Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja -pikkused.
- Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda AS Utilitas Tallinna Soojus kaugkütte tehnilised tingimused.

- Soojustorustike põhiprojekti koostamise staadiumis on muu hulgas vaja lahendada torustike ümberehituse aegsete soojuskatkestustega seonduv. Ehitustöödega kaasnevad soojuskatkestused peavad olema lühiajalised ja saavad toimuda ainult suveperioodil (orient vahemikus 1. juuni kuni 31. august). Vajadusel projektis ette näha soojusvarustuse tagamiseks ajutised soojustorustikud või konteinerkatlamaja kasutamine.
- Planeeritavale ja rekonstrueeritavale torustikule on vaja seada AS Utilitas Tallinna Soojus kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus.
- Ehitusprojekti koostamisel ilmneva kaugjahutuse võrguga liitumise võimaluse korral taotleda AS Utilitas Tallinna Soojus kaugjahutuse tehnilised tingimused.

6.2.5 Nõuded vertikaalplaneerimiseks

- Kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus peab võimaldama hoida ära ühiskanalisatsioonist (lubatud paisutustase: lähima tänavapinna kõrgus +0,1m) ja sademeveest tulenevat võimalikku uputust hoones, kinnistupealne sademeveekäitlus ei tohi mõjutada naaberkinnistute veerežiimi, vältida tuleb sademevee valgumine naaberkinnistutele.
- Vältida vertikaalplaneerimisega täiendava sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele ja tänavamaale.
- Käidelda sademe- ja drenaaživett võimalikult suures ulatuses planeeritava ala piires
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojektis.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

- Tänavaruumile ühtlasema ilme kujundamiseks on määratud ehitusjooned.
- Planeeritud hoone on kavandatud vastavalt piirkonna üldistele arengusuundadele.
- Kesklinna piirkonda on planeeritud korterid, võimaldades kesklinnas töötavatele inimestele elukohtasid töökoha läheduses ja sellega vähendada pendelrännet.

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

Krundi heakorrastamine, läbi uute hoonete ehitamise, värskendab R.Tobiase tänava ilmet.

Samuti loob planeeringu elluviimine eeldused valglinnastumise vähendamiseks ja aitab muuta piirkonda atraktiivsemaks, terviklikumaks ja korrastatumaks. Planeeringu lahenduse realiseerimine võib aidata vähendada kesklinna liikluskoormust tipptundidel, eeldades et planeeritud korterelamutesse ostavad korteri kesklinnas töötavad inimesed. Parkimiskohad on planeeritud maa-alusele korrusele, välistades maapealsete parklate kavandamist.

7.3 Vastavus Tallinna üldplaneeringule

Tallinna üldplaneeringus on ala juhtotstarbeks määratud korruselamute ala, so põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandus-teenindusettevõtted, garaažikooperatiivid jm; paneelelamupiirkondades ka bürood jm keskkonnaohutud ettevõtted.

Detailplaneering vastab Tallinna üldplaneeringus määratud juhtotstarbele. Kavandatud on äriruumidega korterelamu. Kesklinna tihendamine on kooskõlas Tallinna üldplaneeringus määratud säästva arengu põhimõtetega.

7.4 Vastavus algatamise käskkirjas esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algatamise käskkirjas määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lähteseisukohad ja lisatingimused:

1. krundi sihtotstarbeks määrata ärimaa 5-10% ja elamumaa mitte rohkem kui 90-95% hoonestatava krundi pindalast;

Hoonestatava krundi sihtotstarbeks on määratud ärimaa 5-10% ja elamumaa mitte rohkem kui 90-95%.

2. äriruumid kavandada vaid 1. korrusele ning ärimaa sihtotstarve näha ette vastavalt kavandatud äriruumide suletud brutopinna järgi;

Äriruumid on kavandatud vaid 1. korrusele ning ärimaa sihtotstarve on ette nähtud vastavalt kavandatud äriruumide suletud brutopinna järgi.

3. hoonestataval krundil määrata hoonestustiheduseks kuni 2,5 (s.o suletud brutopind kuni 3800 m²), millest 10% määrata eraldi suletud rõdude jaoks;

Hoonestatava krundi hoonestustiheduseks on määratud kuni 2,5, mis tähendab, et maksimaalne lubatud suletud brutopind on kuni 3800 m². Sellest 10% peab olema suletud rõdude pind. Ilma suletud rõdudeta on tihedus 2,27.

4. kavandada ehitusjooned nii R. Tobiase tänaval kui ka J. Poska tänaval R. Tobiase tn 10 hoone järgi;

Ehitusjooned on kavandatud nii R. Tobiase tänaval kui ka J. Poska tänaval J. Poska tn 5 // R. Tobiase tn 10 hoone järgi.

5. kavandada avalikkusele avatud ja haljastatud läbipääs R. Tobiase ja J. Poska tänava vahele J. Poska tn 5 // R. Tobiase tn 10 kinnistu poolsele krundi küljele;

Detailplaneeringuga on kavandatud avalikkusele avatud ja haljastatud läbipääs R. Tobiase ja J. Poska tänava vahele J. Poska tn 5 // R. Tobiase tn 10 kinnistu poolsele krundi küljele.

6. kavandada maapealse ja maa-aluse osa hoonestusala mitte lähemale kui 4 m J. Poska tn 5 // R. Tobiase tn 10 J. Poska tänava ja 5 m R. Tobiase

tänavaga poolsest kinnistu piirist, 6 m R. Tobiase tn 6 poolsest kinnistu piirist ning 4 m J. Poska tn 1 // Kollane tn 11 ja Kollane tn 1 kinnistu piirist;

TLPA 25.01.2025 kiri nr 3-2/24/1833 märgib järgmist:

Amet sõnastab punkti nr 6 ümber järgnevalt: kavandada maapealse osa hoonestusala mitte lähemale kui 6 m J. Poska tn 5 // R. Tobiase tn 10 kinnistu R. Tobiase tänavaga ja 4 m J. Poska tänavaga poolsest kinnistu piirist, 5 m R. Tobiase tn 6 poolsest kinnistu piirist ning 4 m J. Poska tn 1 // Kollane tn 11 ja Kollane tn 1 kinnistu piirist.

Seega on maapealse osa hoonestusala kavandatud mitte lähemale kui 6 m J. Poska tn 5 // R. Tobiase tn 10 kinnistu R. Tobiase tänavaga ja 4 m J. Poska tänavaga poolsest kinnistu piirist, 5 m R. Tobiase tn 6 poolsest kinnistu piirist ning 4 m J. Poska tn 1 // Kollane tn 11 ja Kollane tn 1 kinnistu piirist.

7. maapealseid parkimiskohti hoonestatavale krundile mitte kavandada;

Maapealseid parkimiskohti hoonestatavale krundile ei ole kavandatud.

8. R. Tobiase tänavaga ja J. Poska tänavaga tänavamaal kavandada kõnniteed ühtlase laiusega, vajadusel laiendada tänavamaad. Tänavamaa kõnniteel tuleb tagada avalik kasutus ning kinnistult väljasõidul tagada nõuetekohane pöörderaadius ja nähtavus hoonest välja sõitmisel;

Täidetud.

9. autolifti kavandamisel tagada liiklust ja kergliiklejaid mittehäiriv ning piisava suurusega ooteala kinnistul autolifti ees;

Ehitusprojektide koostamiseks on seatud järgnev nõue:

- Autolift programmeerida ooterežiimis olema alati maapinnal, et vältida järjekorra tekkimist Tobiase tänavale.*

10. R. Tobiase ning J. Poska tänavaga kergliiklusteede äärde kavandada maapinnaga ühendatud kõrghaljastus;

R. Tobiase ning J. Poska tänavaga kergliiklusteede äärde on kavandatud maapinnaga ühendatud kõrghaljastust.

11. krundi maapinnaga ühendatud kompaktse haljastuse osakaaluks J. Poska tn 6 ja J. Poska tn 1 // Kollane tn 11 kinnistute poole kavandada mitte vähem kui 20% hoonestatava krundi pindalast, millele lisanduvad kaks väiksemat kompaktset haljasala planeeritava krundi J. Poska tn 5 // R. Tobiase tn 10 ja R. Tobiase tn 6 poolsest kinnistu piiril, kokku mitte vähem

kui 30% krundi pindalast. Haljastuse sisse ei arvestata murukivi, terrassi-, katusepealset, roni- ega konteinerhaljastust;

Nõudega arvestatud (nt seletuskirja pk 3.4.1) ja lisatud ka nõudeks ehitusprojektide koostamiseks (vt seletuskirja pk 6.2.1).

12. detailplaneeringus määrata piisava suurusega ühiskasutatava väliruumi ja laste mänguväljaku asukoht;

Väliruum on määratud ühiskasutatavaks. Krundile on planeeritud laste mänguväljak.

13. mitte kavandada säilitatava puittaimestiku juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega planeerida teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi;

Nõudega on arvestatud.

14. vastavalt Tallinna eesmärgile mitmekesistada haljastust, määrata rohefaktori väärtus vastavalt rohefaktori arvutustabelile;

Esitatud seletuskirja punktis 3.4.1.

15. lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018–2028 põhimõtetest;

Rattastrateegiaga on arvestatud.

16. kavandada äripindade sissepääsude kõrvale ja/või lähedusse rattastrateegiast lähtuvad jalgrattahoidjad;

Äripindade sissepääsude kõrvale ja/või lähedusse rattastrateegiast lähtuvad jalgrattahoidjad.

17. hoone kavandada kuni 6-korruseline absoluutkõrgusega (Amsterdami nullist) mitte rohkem kui 29,6 m;

Täidetud.

18. lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud "Tallinna sademevee strateegia aastani 2030" nõuetest;

Täidetud.

19. anda hüdrogeoloogiline eksperthinnang vundamendikaevistest väljapumbatava vee koguste ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavuse ja ulatuse kohta, samuti kaevisest väljapumbatava vee ärajuhtimisvõimaluste kohta. Kirjeldada põhjavee alandusest tingitud

võimalikke mõjusid naaberhoonetele ning meetmeid hoonete püsivuse ja kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamiseks;

Maa-alune korrus on ka juba olemasoleval R.Tobiase tn 8 hoonel. Enne olemasoleva hoone projekteerimist koostas geoloogilise uurimistöö EKE Projekt, töö nr 9250, 1989, vt lisadest.

- 20.teostada planeeringualal ja sellest 10 m ulatuses Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandatavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohttaimed. Kanda joonistele säilitavate puude võrade ulatus koos väärtusklassi tähistava värvilahendusega. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Tagada naaberkindistul kasvava kõrghaljastuse kasvutingimuste säilimine;

Dendroloogilise hindamise teostas maastikuarhitekt Mare Maran, Arbomare OÜ, märtsis 2025. Terviktekst vt lisadest. Graafiline osa on kantud tugiplaanile. Naaberkindistul kasvava kõrghaljastuse kasvutingimused on säilitatud. Raieluba nr 60605 on väljastatud puudele nr 4 ja 8.

- 21.teostada ja lisada detailplaneeringu koosseisu insolatsiooni kestuse muutumise analüüs lähialale jäävate ning planeeritud/perspektiivsete eluruumide kohta. Tagada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendi kohane insolatsiooni kestus;

Vt lisadest insolatsioonianalüüsi, PIN ARHITEKTID OÜ töö nr 380, august 2025.

- 22.teostada müra modelleering päevase ja öise ajavahemiku kohta. Tuua eraldi välja olemasolev olukord ja müraprognoos tulevikus. Esitada mürakaardid ning müra hoonete fassaadidel. Lähtuda sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 "Müra normtasemed eluja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid". Vajadusel määrata detailplaneeringus

müraleevendusmeetmed. Lähtuda Eesti standardist EVS; 842:2003
"Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest";

*Detailplaneeringu materjalidesse on lisatud akustiline ekspertavamus,
koostas Kajaja Acoustics OÜ*

23.määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:

23.1 kavandada olevasse keskkonda arhitektuurselt sobituv,
katuseterrassidega ja kõrguslikult liigendatud hoone;

Lisatud seletuskirja punkti 6.1.

23.2 parkimiskohtade arv kavandada vastavalt ehitusprojekti koostamise
hetkel kehtivatest normidest ja näha ette elektriautode laadimistaristu;

Lisatud seletuskirja punkti 6.2.

23.3 hoone liigendada kõrguslikult;

Lisatud seletuskirja punkti 6.1.

23.4 hoone põhimaht kavandada mitte rohkem kui 5 korrust, millele võib
lisanduda tugeva tagasiastega 6. korrus;

Lisatud seletuskirja punkti 6.1.

23.5 külaliskortereid mitte kavandada;

Lisatud seletuskirja punkti 6.1.

23.6 kavandada visuaalselt tänavaruumi avatud 1. korruse äripinnad (k.a
hoone idakülje nurkadesse);

Lisatud seletuskirja punkti 6.1.

23.7 äripinnad kavandada vitriinakendega ja eraldi sissepääsudega tänavalt.
Sissepääsud äripindadele kavandada fassaadist tagasiastuvalt või
tagada muul viisil piisav hajumisruum kõnniteel;

Lisatud seletuskirja punkti 6.1.

23.8 planeerida trepikodadest pääsud hoovi;

Lisatud seletuskirja punkti 6.1.

23.9 kavandada hoonesse jalgrataste hoiuruum(id);

Lisatud seletuskirja punkti 6.1.

23.10 hoonesse kavandada vajadusel varjend arvestades ehitusprojekti koostamise ajal varjenditele esitatavate nõuetega;

Lisatud seletuskirja punkti 6.1.

23.11 rattaparkla kavandada äripindade sissepääsude lähedusse, täpne asukoht määrata ehitusprojekti;

Lisatud seletuskirja punkti 6.1.

23.12 määrata olmejäätmete kogumiskohtade lahendus ja asukoht ning tagada teeninduseks vajalik juurdepääs;

Lisatud seletuskirja punkti 6.1.

23.13 varjata vaated olmejäätmete kogumiskohale arhitektuurilisi võtteid kasutades;

Lisatud seletuskirja punkti 6.1.

23.14 vältida vertikaalplaneerimisega täiendava sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele ja tänavamaale;

Lisatud seletuskirja punkti 6.2.5.

23.15 käidelda sademe- ja drenaaživett võimalikult suures ulatuses planeeritava ala piires;

Lisatud seletuskirja punkti 6.2.5.

23.16 valgustada avalikult kasutatavad alad nõuetekohaselt;

Lisatud seletuskirja punkti 6.2.4.

23.17 kavandada läbimõeldud ning piisava suurusega ühiskasutatava väliruumi ja laste mänguväljaku lahendus. Turvalisuse tagamiseks kavandada mänguväljakuga alale aiaga suletav lahendus;

Lisatud seletuskirja punkti 6.2.

23.18 koostada haljastusprojekt, kus esitada terviklik väliruumi lahendus;

Lisatud seletuskirja punkti 6.2.1.

23.19 haljastusprojekti koostamisse kaasata maastikuarhitekt;

Lisatud seletuskirja punkti 6.2.1.

23.20 tehnoseadmed paigutada hoone mahtu või tänavapoolsetes vaadetes ja katusemaastikult varjestatuna arhitektuurilisi võtteid kasutades;

Lisatud seletuskirja punkti 6.2.

23.21 tagada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendi kohane insolatsiooni kestus olemasolevates ja uutes eluruumides;

Lisatud seletuskirja punkti 6.2.1.

23.22 ehitusprojekti koostamisel hinnata vajalikke radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”. Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised.

Lisatud seletuskirja punkti 6.2.1.

Detailplaneeringu koostamisse kaasata planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1–3 nimetatud isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada, Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused” §-s 3 nimetatud valitsusasutused, sh Terviseamet, Päästeamet, Muinsuskaitseamet ning Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas” §s 2 nimetatud linna asutused, sh Tallinna Kesklinna Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaaramet, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ruumiloome ja muinsuskaitse osakond ning vajadusel teised linna asutused

Koostööfaas on käimas.

7.5 Insolatsioonitingimuste muutumine

PIN arhitektid selgitasid 26.08.2025 tööga nr 380 välja, milliseks kujuneb naaberelamute insolatsiooniolukord pärast planeeritud hoone ehitamist (vt täpsemalt insolatsioonianalüüse LISAdest).

Vastavalt MKM juhendile "Ruumi Otsese Päikesevalguse (Insolatsiooni) Kestuse Arvutamise Juhend" on minimaalne insolatsioon tagatud, kui kestvus on vähemalt 2h 30min katkematult või 3h katkestusega. Kuna planeeritava Tobiase tn 8 vaatluspäeva vari ei mõjuta Tobiase 9 ja Tobiase 11 POS1, POS2 ja POS6 insolatsiooni, ei ole nende positsioonide hindamisel arvestatud positsioonide enda maja ülemiste korruste rõdusid ja konsoole. Planeeritav hoone mõjutab

naaberhoonete korterite insolatsiooni minimaalselt. Võrreldes olemasoleva olukorraga lisandub POS 4 vaalusalusele aknale insolatsiooni 10 min, et tagada nõutud katkestusega aeg 3h peale Kollane tn 9 perspektiivse hoone ehitust. Analüüsis on näidatud naaberhoonete keerulisemad korterid. Tobiase tn 6 perspektiivse hoone puhul on arvestatud planeerigu taotluse järgset korterite ja akende asetust. Olemasolevat insolatsiooni ei ole antud, kuna ei ole olemasolev hoone.

Lisaks on tehtud insolatsioonianalüüs J. Poska tn 5 // R. Tobiase tn 10 ülemiste korruste korterite kohta. Planeeritav hoone mõjutab J. Poska tn 5 // R. Tobiase tn 10 kolmanda ja ülemiste korruste kortereid, kuid mitte oluliselt. Lõunanurga korteri insolatsioon on tagatud lõunakülje akendest, mida ehitatav hoone ei mõjuta. Lääne nurga korterite insolatsioon väheneb alumistel korrustel alla poole ja ülemistel korrustel järjest vähem.

7.6 Vastavus tuleohutusnõuetele

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri 22. jaanuari 2024 määrusele „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Tingimused hoonete projekteerimiseks on määratud seletuskirja punktis 6.2.2. Hooned on kavandatud naaberhoonetest enam kui 8 m kaugusele. R.Tobiase tn 6 krundil paikneval abihoonel on tulemüür.

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

Planeeritud ala jääb määruse kohasesse kaugküttepiirkonda. Planeeritud hoone soojusvarustus lahendatakse kaugkütte baasil.

7.8 Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine.“

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi, vt seletuskirja punkt 6.2.3.

7.9 Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Vastavalt standardi punkti 9.2.4 lõigule 10 ei limiteerita maa-aluse ja kunstliku ventilatsiooniga parkimishoone kaugust elamute ja üldkasutatavate hooneteni. Parkimishoone sisse- ja väljasõidud ei tohi paikneda naaberkrundi hoonete akendele lähemal kui 10 m. Ventilatsiooni heitõhu ava ei tohi paikneda akendele lähemal kui 15 meetrit.

R.Tobiase tn 9 elamu akendest on maa-aluse parkimiskorruse sisse- ja väljasõit planeeritud rohkem kui 17 meetri kaugusele.

7.10 Vastavus Tallinn 2035 Arengustrateegia ja kliimaneutraalse Tallinna kava eesmärkidele

15-minuti linn

15-minuti linna kontseptsioon soosib olemasolevate tiheasustusalade tihendamist ning uute kinnisvaraprojektide loomist sinna, kus 15-minuti jalgsi või rattaga liikumise kaugusele jääb maksimaalsel hulgal erinevaid teenuseid. Autode parkimiskohti on käesolevas planeeringus planeeritud vähem kui on planeeritud kortereid.

Roheline linn

Tallinn oleks roheline linn, kus roheline on alati lähedal ning on turvaline mängida, jalutada ja lõõgastuda.

Üleujutuste vältimine

Planeeringualal sadevee käitlemisel on ette nähtud kasutada looduslähedasi sademeveesüsteeme näiteks rohekatused, roheseinad, sademeveekogumine ja kasutamine, sademevett läbilaskvad katendid, vihmapeenar, imbkaev, imbväljak, imbkraav jne.

Kompaktne linnakeskus ja säästlikuma liikumisviisi eelistamine

Aitab vähendada pendelrännet linnakeskuse ja naaberomavalitsuste vahel. Planeeringu elluviimisel saavad 34 perekonda soetada oma elamispinna kompaktses linnakeskuses, kus ei ole igapäevaselt vaja autot kasutada.

Vähendada kasvuhoonegaaside heitkogust kaugküttevõrgustiku laiendamisega

Hoone soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

projektijuht, ruumilise keskkonna planeerija, tase 7

Inga Hansaar