

DP045960

Töö nr: 08/20

Huvitatud isik: Osaühing Perton Ehitus
reg kood 11265612

Marko Bäärs

+372 505 44 66

marko@perton.ee

Tellija: Tallinna Linnaplaneerimise Amet
reg kood 75023823
Vabaduse väljak 7, Tallinn 15198

KAERA TN 4 KINNISTU DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 19

10129 Tallinn

Tel: 5224292

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

maarja@ruumjamaastik.ee

ruumilise keskkonna planeerija

Arhitektuurne kontseptsioon:

ARHITEKTUURIBÜROO KORRUS OSAÜHING

Tallinn
2024

Sisukord

SISUKORD	2
I SELETUSKIRI	3
1. Koostamise alused ja lähtedokumendid	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus	3
2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus.....	3
3. Planeeringus kavandatu kirjeldus	3
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	6
3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	6
3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	6
3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted.....	7
3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	8
3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.....	9
3.7.1 Veevarustus	9
3.7.2 Reoveekanaliseerimisvarustus.....	10
3.7.3 Sademeveelahendus.....	10
3.7.4 Sidevarustus.....	10
3.7.5 Soojusvarustus. Kaugküte	10
3.7.6 Gaasivarustus.....	10
3.7.7 Elektrivarustus	10
3.7.8 Välisvalgustus	11
3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	11
3.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused	11
3.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.....	11
3.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.....	12
4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	12
4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded	12
4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	13
4.3 Keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	14
4.4 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas.....	16
4.5 Nõuded tuleohutuse tagamiseks	16
4.6 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks.....	17
5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele	18
II JOONISED	24

I Seletuskiri

1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määrus nr 36 Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas
- Tallinna Linnavolikogu 07.09.2023 otsus nr 76 „Kaera tn 4 kinnistu detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Põhja-Tallinnas“
- 18.10.2021 taotlus nr 045960 detailplaneeringu koostamise algatamiseks

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

2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Tallinna Linnavolikogu 07.09.2023 otsusega nr 76 „Kaera tn 4 kinnistu detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Põhja-Tallinnas“ on planeeritud ala suuruseks määratud 0,52 ha.

Planeeritud ala asub Tallinna Põhja-Tallinna linnaosas Pelgulinna asumis.

2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Eesmärk on:

- Tootmismaa sihtotstarbega Kaera tn 4 kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks ning kinnistule ehitusõiguse määramine nelja kuni 3 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega korterelamute ehitamiseks;
- Planeering ei näe ette kinnistu jagamist kruntideks ja kinnistu piiride muutmist;
- Krundi haljastuse ja heakorrastuse põhimõttelise lahenduse koostamine;
- Krundile juurdepääsu, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõttelise lahenduse koostamine;
- Lahenduse koostamisel on aluseks Põhja-Tallinna linnaosa uue (koostamisel) oleva üldplaneeringu põhimõtted.

3. Planeeringus kavandatu kirjeldus

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on aluseks Arhitektuuribüroo Korrus Osaühing koostatud arhitektuurne eskiislahendus.

Planeeritud ala on lahendatud terviklikult ja tasakaalukalt hoonestuse ja õuealade ning loodud seotus perspektiivse Putukaväilaga.

Planeeritud ala paikneb linnaruumiliselt nõukoguse ajal ehitatud korter- ja tootmishoonete piirkonnas. Kaera tänava miljöövärtusliku hoonestuse moodustab eelmise sajandi 50-ndate lõpus ehitatud 2-4 korruseliste barakk-tüüpi korterelamud. Sõle tänava poolses osas paiknevad nõukogude aja lõpuaastatel

ehitatud 5-korruselised korterelamute ning garaažid. Kinnistu senine tootmismaa maakasutus ei ole enam perspektiivne ega piirkonna arengueeldusi arvestades ka sobiv maakasutus.

Linnaruumilisi aspekte kaaludes toome välja põhimõtted, millest lahendus on lähtunud:

- Kaera tänava olemasolev hoonestuslaad ja uued hoonestusmahud ning tänavaruum tervikuna arvestab asumi piirkonna eripära;
- Kaera tänava miljööväärtusliku hoonestusega on uushoonestuse kavandamisel arvestatud ning väärtustatud terviklahenduse väljatöötamisel;
- olemasolev Kaera tn 4 kinnistu kasutus on tootmismaa maakasutus. Eesmärk on maakasutuse ja hoonestuse muutuse läbi elukeskkonda parandada nii uutele kui kohalikel elanikele;
- lahendus näeb ette aktiivse linnaruumi loomist, piirkond muutub sobiliku uushoonestuse ehitamisel mitmekesisemaks ja kvaliteetsemaks, samuti Putukaväila poolse õueala kasutusfunktsioon – elanike aiamaad, on eesmärgipärane ja uudne;
- suureneb avalik ruum, Kaera tänav on seda juba praegu- sellele lisandub uus atraktiivne avalik ruum, mis ei ole ainult sõidutee lähimbrus. Kaera tn 4 lahendus toetab põhjaosas poolavaliku ruumiga linnaaianduse edendamist ja sobitub kenasti Putukaväila kontseptsiooniga. Avalik ruum on samuti ka roheala, mis on oluline ökoloogilist sidususe tagamiseks;
- Kaera tänavalt on linnaosa üldplaneeringus ette nähtud jalakäijatele perspektiivse ühenduse loomine Putukaväilaga Aru tänava pikenduselt. Kaera tn 4 alalt avalikku läbipääsu ei kavandata;
- võimalusterohke linnaruum seostub alal samuti Putukaväila uudse ideega. Putukaväila ühendus ja liikumiskoridor on võimalusi pakkuv nii tiivulistele kui inimestele;
- arhitektuurne kontseptsioon toetub kompaktse linna loomise eesmärgile. Senise tootmismaa asendamine hea ühistranspordi ja tehnovõrkudega varustatud piirkonda uue elamumaa väljaarendamiseks;
- Kaera tänava tervikvisioon näeb ette seniste tootmismaa maakasutuse asendamise piirkonda sobiva maakasutuse ning hoonestusmahtudega;
- lahenduse väljatöötamisel on aluseks kohaspetsiifilised lahendused, välditud on üksluisust ja standardlahendusi;
- olemasolevatele väärtustele tuginedes on võimalik reljeefi eripära ning Putukaväila arvestades luua miljööala naaberaladel tänapäevane lahendus;
- oluliseks on peetud linnaruumilise tasakaalu saavutamist. Ühelt poolt Kaera tänavamiljöö ning teisalt põhjapoolses osas linnaaianduse rajamisega Putukaväila idee toetamine;
- võimalik on edukalt rakendada säästlikke liikumisviise. Ala paikneb hea ühistranspordiga varustatud alal, lähim peatus on üksnes 6 minuti jalutuskäigu kaugusel. Perspektiivselt paraneb ühendus veelgi, kui rajatakse trammiliini pikendus;
- säästlikke liikumisviise toetab ala asukoht ning hea teenuste kättesaadavus. Võimalik on arendada jalgsikäidavat linnaruumi. Tänavaruum on jalakäijasõbralik;
- planeeritud ala paikneb Paavli keskuseala teeninduspiirkonnas, piirkond tervikuna on kiirelt arenemas ja kindlasti suureneb teenuste võrgustik veelgi. Alal on juba praegu välja arendatud hea lasteaedade- ja koolivõrgustik ning piirkonnas paiknevad lisaks kaubanduskeskusele ka spordikeskus;
- uushoonestuse arhitektuurne lahendus on lähtunud Kaera tänava poolses osas miljööala hoonestuse kõrgusest, rütmist ning linnaruumilisest sobivusest. Olemasolevate nõukogude aja ehitatud korterelamutele lisaks ehitatakse uued korterelamud modernse hoonestuse tüpoloogiat silmas pidades ning suurendab linnaosa arhitektuurne eriilmelisus. Vältitud on

kõrguste suuri üleminekuid. Ajaloolisi arhitektuuriile kopeerivaid pseudolahendusi ei ole kavandatud. Uushoonestus arvestab tänavaruumis miljööväärtuslikku hoonestuslaadi, ehitusjoont, rütmi, mahtu, katuse- ja soklikõrguseid tänapäevases moodsas võtmes;

- lahendus loob eeldused sotsiaalse mitmekesisuse suurendamisele. Elanikkonna ruumiline segregatsioon väheneb kui elamispinnad on mitmekesised ning loodud on originaalprojekte väljakujunenud elukeskkonda;
- ruumilist ja sotsiaalset sidusust loob kindlasti rajatav Putukaväil. Putukaväila kogupikkuseks on kavandatud 13 km, mis lineaalpargina ühendab Telliskivi-Pelgulinna-Merimetsa-Mustjõe-Veskimetsa ja Astangu piirkonnad. Esimene, 3 km pikkune niidutaimedega lõik Kopli kaubajaamade ja Pelguranna vahel piirneb Kaera tn 4 planeeritava alaga;
- Kaera tn 4 on arenguala, kus elamufunktsioon sidusus on seotud avaliku ruumiga (Kaera tänav ja Putukaväil);
- lahenduse elluviimine toetab 15 minuti tulevikulinna ideed.

Lahenduse väljatöötamisel on lähtutud linnaosa üldplaneeringu printsiibist:

mida suurem on osakaal säästlike liikumisviiside suunas (ühistransport, rattaliiklus) seda suuremat ehitusmahtu on võimalik realiseerida. Sellest tulenevalt jäävad tööstusalade arengualade planeeritavad tihedusnäitajad üldjuhul vahemikku 0,8...1,2 seotuna liikumisviiside muutusega ja avalike teenuste välja ehitamisega. Erandjuhul saab kaaluda keskmise tihedusnäitaja tõstmist kui:

- kinnistu piirneb ühistranspordiga kaetud tänavatega või paikneb rööbastranspordi 300 m teenindusraadiuses,
- kinnistule/planeeringualale kavandatakse kvaliteetset avalikku ruumi,
- kavandatakse mitmekesist elamispinda ning luuakse uuenduslik originaalprojekt.

Hoonestustiheduse näitaja on üks detailplaneeringus esitatavatest ehitusmahu näitajatest, aga mitte ainuke. Eesmärk on linnaruumiliselt sidusa ja hea lahenduse leidmine ja juhul kui endine tootmisfunktsioon on asendumas elamufunktsiooniga, paiknedes hea teeninduse ja säästvaid liikumisviise võimaldavas piirkonnas jms, on põhjendatud ka planeeritud ala hoonestustihedus 0.80, mis jääb üldplaneeringus võimaldavast tihedusest 1.2 tunduvalt väiksemaks. Üldplaneeringu elluviimisel on eelisarendatavad hea ühistranspordiühenduse ja teedevõrguga varustatud piirkonnad, mida ka Kaera tn 4 on.

Kaera tänav on avalik tänav. Lahendus toetab avaliku ruumi arengut ja kvaliteeti ning sidusust eelkõige Putukaväila poolses alas. Avalik ruum Putukaväilal ning poolavalik ruum planeeritud alal arvestab erinevaid kasutajagruppe luues erinevaid kasutusvõimalusi. Inimeste kohalolu on suuresti tingitud pakutava ruumi kvaliteedist. Asukoht on soodne ja võimaldab luua väliala, kus alates väikelastest kuni vanuriteni (8-80 vanusegrupp) on tagatud oma õueala ning ka Putukaväila mänguväljakute, istumisalad, haljasala ja park-rohekoridor kasutamine.

Planeeringulahenduse elluviimisel on oluline kaasaegne, kvaliteetne ja kasutajasõbralik linnaruum ning pakkuda eriilmelisi (erineva suurusega) kortereid, mis loob võimalused, et vältida piirkonna segregatsioonist.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud alal hõlmab tootmismaa maakasutuse sihtotstarbega Kaera tn 4 kinnistut. Detailplaneering ei näe ette kinnistu jagamist kruntideks.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on maakasutuse sihtotstarbe muutmise elamumaaks (EK).

3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritud hoonestusala asukoha ja suuruse määramisel on arvestatud:

- arhitektuursest lahendusest;
- kaugustest naaberkinnistuni;
- planeeritud ehitusjoonest Kaera tänaval;
- veetorustiku kaitsevööndi ulatusest;
- Putukaväila lahendusest.

Planeeritud hoonestusalale on lubatud ehitada 4 põhihoonet (korterelamu) ja üks abihoone (nt kasvuhoone). Detailplaneering näeb ette võimaluse lisaks ehitada alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga rajatisi, nt rattaparklaid, pergolaid, prügikonteinerite varjualuseid jm, mille asukoht täpsustatakse väliruumi projektis koos hoonete arhitektuurse lahendusega. Alla 20m² suuruseid väikehooneid krundile kavandatud ei ole.

3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Positsioon nr 1

Aadress Kaera tn 4

Krundi suurus 5215 m²

Elamumaa 100% (EK). Krundile on kavandatud korterelamu ehitamine

Hoonete arv 4 põhihoonet (neli maapealset osa), 1 abihoone

Hoonete ehitisealune pind maapealsel osal kuni 1670 m² (sh abihoone ehitisealune pind 60m²)

Hoonete maapealne suletud brutopind kuni 4186 m²

Hoonete maa-alune ehitisealune pind 2395 m²

Hoonete maa-alune suletud brutopind kuni 2395 m²

Kavandatud korterite arv 49

Suurim lubatud hoone korruselisus 3 korrust (põhihoonel)

Abihoone suurim lubatud korruselisus 1 korrus

Suurim lubatud põhihoone kõrgus 12.3 m

Suurim lubatud abihoone kõrgus 2,5 m

Krundi hoonestustihedus 0,8

Krundi täisehituse protsent 32%

Krundile on lubatud ehitada alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga rajatisi, nt rattaparklaid, pergolaid, prügikonteinerite varjualuseid jm. Alla 20m² suuruseid väikehooneid krundile kavandatud ei ole.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Olemasoleva maapinna kõrgus on langev Kaera tänava suunal. Arhitektuurne eskiislahendus hoonete kavandamisel ning maa-aluste korruste osas lähtub looduslikest reljeefi iseärasustest.

Kõvakatteliste alade sajuveed on ette nähtud võimalusel reljeefikaldega suunata haljasalale, valdavalt on sajuveed suunatud sademevee või drenaažisüsteemi, samuti on võimalik kasutada kombineeritud lahendusi.

Maapinna kõrgus täpsustatakse lähtuvalt välisruumi lahendusest hoonete ehitusprojekti koostamisel arvestades, et Kaera tänava poolsete hoonete olemasoleva maapinna kõrgust ei lubatud tõsta (tagatud peab olema Kaera tn 3 ja 5 eluruumide insolatsioonitingimused). Kaera tänava poolsete hoonete maa-alune korrus peab arvestama samuti olemasoleva maapinna kõrgusega ja olema sellega samas tasapinnas.

3.5 Keskonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted

Planeeritud ala on endine tootmisterritoorium väheldase kõrghaljastuse ning murupinnaga. Alal on läbi viidud puittaimestiku haljastuslik hinnang (töö nr 22001, vt. Lisa 3.1).

Planeeritud krundi haljastuse osakaaluks on 30%, millest vähemalt 2/3 moodustab kõrghaljastus.

Kaera tänava poolne ala on võimalik kujundada madala/keskmise kasvulise põõsastiku ridaistutusena.

Lisaks maapinnaga seotud haljastusele on võimalik halastada ka maa-aluse korruse pealne ala. Planeeritud ala põhjapoolne osa on kavandatud elanike aiamaadeks, mis loob sujuva ühenduse perspektiivse Putukaväila territooriumiga.

Alal on koostatud radoonisisalduse mõõtmine pinnases (vt. Lisa 3.2). Mõõtmistulemuste alusel on radoonisisaldus 35 kBq/m³, mis on normaalne radoonisisaldus pinnases. Radooni hoonesse sattumise vältimiseks on soovitatav ehituse käigus tagada hea ehituskvaliteet. Pinnasega kokkupuutes oleva põranda liitekohtade, pragude ja läbiviikude hermetiseerimine koos põrandaaluse tuulutusega ja/või radoonitõkkekilega tagavad normidele vastava radooni taseme hoones. Hoone peab olema varustatud ka nõuetele vastava ventilatsioonisüsteemiga.

Alal on läbi viidud mürauring (vt. Lisa 3.3). Mürauringu tulemustest lähtuvalt on tagatud määruse nr 71 II kategooria aladele kehtestatud liiklusrüüsi piirväärtused - müratasemed on madalamad. Madalamad müratasemed on ka mänguväljakul ning puhkealal olemasolevas situatsioonis kui ka 2040 prognoositavas modelleeringus.

Alal on läbi viidud Keskonnaseisundi hinnang (vt. Lisa 3.4). Kinnistu visuaalsel ülevaatusel probleemseid kohti alal, kus võiks olla ülenormatiivset pinnasereostust, ei tuvastatud.

Likvideeritavate puude tabel:

Haljas- tusliku objekti nr.	Puu/põõsa liik eesti keeles	Objekti nimetus	Dia meeter cm	Liigi koefit- sent k1	Seisukorra ja dekoratiivsete omaduste koefitsent k2	Kasvu- koha koefi- tsent k3	Haljas- tuslik väärtus - klass	Haljastus- ühikud (HÜ)
2	Harilik jalakas	üksikpuu	60	1,0	0,0	0,5	V	0
6	Harilik saar, raagremmelgas	Järelkasvu rühm	Alla 8	0,5	0,0	0,5	V	0

7	Harilik elupuu	põõsas	0,0	5,0	0,2	0,5	IV	0
---	----------------	--------	-----	-----	-----	-----	----	---

Haljastusühikud puuduvad

Puude likvideerimisel tuleb jälgida, et rakendub asendusistutuse kohustus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021. a määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord“. Kehtestatud korra kohaselt ei pea asendama V väärtusklassi puid ning põõsaid ja viljapuid.

Jäätmekäitlus

Jäätmekonteinerid on ette nähtud süvamahutitena juurdepääsu tee kõrvale. Jäätmed kogutakse kokku sorteeritult. Konteinerite paiknemine täpsustatakse hoone ehitusprojekti koostamisel.

3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- Planeeritud krundile on tagatud juurdepääs avalikult Kaera tänavalt;
- Krundi normatiivsed parkimiskohad paiknevad maa-alusel parkimiskorraldusel, kaks parkimiskohta paikneb sissesõidutee ääres;
- jalgrataste hoiu- ja parkimiskohad on kavandatud maa-alusele parkimiskorraldusele ning hoonete sissepääsude juurde. Parkimiskohtade asukoht täpsustatakse ehitusprojekti;
- jalgrataste parkimise normatiiv lähtub jalgrattastrateegiast;
- normatiivsete parkimiskohtade arvutus on koostatud lähtuvalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusest nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“.

Parkimise korraldus täpsustub ehitusprojekti koostamisel vastavalt ehitusprojekti koostamise ajal kehtivatele nõuetele.

Parkimisnormi arvutus:

Planeeritud ala paikneb Tallinna parkimiskohtade arvu normide mõistes vahevööndis

pos. nr.	Ehitise otstarve	parkimis-normatiiv*	korterite arv	normatiivne parkimiskohtade arv (minimaalne)	planeeritud parkimiskohti
1	korterelamu	1,3	49	49*1,3=63,7	65
KOKKU				64	65

* - „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“

Jalgrataste parkimismisnormi arvutus

Pos nr	Objekt	Rattaparkimise normatiiv*	Korterite arv	Normatiivne/plan rattaparkimiskohtase arv
1	elamu	1/korteri kohta	49	49
KOKKU				49/49

* -vastavalt Tallinna rattastrateegiale 2018-2027

Jalgrataste parkimiskohtade arvutus on tehtud Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungil protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna Rattastrateegia 2018-2028 järgi.

Jalgrataste parkimiskohad korterelamutes on kavandatud hoonete esimesele parklakkorrusele ja õuealale. Jalgratta parkimiskohtade arv ja asukoht täpsustatakse ehitusprojektis.

3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala varustatus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis.

3.7.1 Veevarustus

Planeeringu VK osa koostamisel on aluseks võetud AKTSIASELTSI TALLINNA VESI 06.12.2022 tehnilised tingimused PR/2268442- 1 ja täiendus 11.01.2023 PR/2300942-1 (vt. Lisa 2.4.1 ja 2.4.2).

Veevarustuse ja kanalisatsioonilahenduse on koostanud Veiko Loorents, Smart Pipes OÜ.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabasurve 350 kPa, tulekahju olukorras 100kPa. Planeeritud kinnistu esialgne arvutuslik vee tarbimine oleks 1,9 l/s / 15 m³/ööp. Kinnistu veevarustus on vastavalt tingimustele lahendatud Kaera tn DN150 mm ühisveetorust. Liitumispunkt (maakraan DN50) on planeeritud kuni 1 m kaugusele väljapoole kinnistu piiri, tänavamaale. Olemasolev veeühendus Kaera tänaval tuleb likvideerida. Planeeritud kinnistule projekteeritakse ehitusprojekti mahus üks peaveemöödusõlm. Planeeritud hoonesse suunatakse vesi tarbijale kuuluva veetorustikuga, mis rajatakse PN10 plasttorudest, koos märkelintidega, rajamissügavusega 1,8 m liivaalusele.

Planeeritud krundi põhjapiiri hoonetusala on võimalik planeerida ühisveevärgi torustikust horisontaalsuunal vahekaugusega minimaalselt 2,5m järgmistest tingimustest lähtuvalt:

- projekteerimisel tehakse kindlaks ühisveetoru täpne asukoht kasutades pinnaseradarit või mõnda analoogset meetodit;
- projekteerimisel esitatakse AKTSIASELTS'ile TALLINNA VESI ehitustehniline lahendus, mis tagab ühisveetorustikule ligipääsu võimalike avariide likvideerimiseks rasketehnikaga ka peale hoone ehitamist hoonet kahjustamata.

3.7.2 Reoveekanalisatsioonivarustus

Planeeringu VK osa koostamisel on aluseks võetud AKTSIASELTSI TALLINNA VESI 06.12.2022 tehnilised tingimused PR/2268442- 1 (vt. Lisa 2.4.1).

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on vastavalt tehnilistele tingimustele lahkuvoolne. Planeeringuala reovesi 7,5 l/s juhitakse Kaera tn de250 mm reoveekanaliseerimistorusse. Kinnistu piirile on planeeritud reoveekanaliseerimise liitumispunkt. Ühenduseks reoveekanaliseerimisega tuleb kasutada olemasolevat reoveekanaliseerimise kaevu. Kasutusest välja jäävad olemasolevad kanalisatsioonitorustikud likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

3.7.3 Sademeveelahendus

Piirkonnas puudub sademeveekanaliseerimise süsteem. Sademevesi tuleb käidelda planeeringuala piires. Sademevesi tuleb immutamine pinnasesse, kasutades vett läbilaskvaid sillutisi. Katustelt kokkukogutav sademevesi kasutada nt wc-pottide loputusveena. Immutusplokkide kasutamiseks peab olema täidetud Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” §6 (4) nõue – heit- ja sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

3.7.4 Sidevarustus

Planeeritud krundi sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 28.11.2022 tehnilistele tingimustele nr 37464626 (vt. Lisa 2.3).

Planeeringulahendus näeb ette krundi liitumispunktid sidevarustuse tagamiseks uuest planeeritud sidekaevust, sidekaevude m2162 ja m2163 vahelises lõigus.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti.

3.7.5 Soojusvarustus. Kaugküte

Planeeritud piirkond asub Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” lisa 2 kohases kaugkütte piirkonnas.

Planeeritud ala soojusvarustus on lahendatud vastavalt AS Utilitas Tallinn 13.10.2021 tehnilistele tingimustele 20TT-00819 (vt. Lisa 2.2).

Detailplaneeringu lahendus näeb ette ühendus kaugküttega. Ühenduskoht kaugkütte võrguga on planeeritud olemasoleval/rekonstrueeritaval soojustorustikul DN70 planeeritud krundi läheduses. Tehniliselt võimalik ühenduskoht täpsustatakse projekteerimisel.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti.

3.7.6 Gaasivarustus

Vastavalt AS Gaasivõrk tehnilistele tingimustele nr. 3-6/17-23 on vajalik ette näha olemasoleva gaasipaigaldise ümberehitamine. Väljastatud tehnilised tingimused on Kaera tn 4 katoodjaama, katoodkaitse kaabli ja anoodkaabli uude asukohta ümbertõstmise projekt koostamiseks. Lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

3.7.7 Elektrivarustus

Planeeritud elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 24.11.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 43910 (vt. lisa nr 2.1).

Planeeritud Kaera tn 4 elektriliitumine on lahendatud olemasoleva võrguühenduse baasil. Olemasolev liitumiskilp LK110266 likvideeritakse. Planeering näeb ette uue liitumiskilbi paigaldamise Kaera tn 4 kinnistule juurepääsuga Kaera tänavalt.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektis.

3.7.8 Välisvalgustus

Kaera tänaval paikneb olemasolev tänavavalgustus, mille lahendust ei ole ette nähtud muuta.

Planeeritud ala piirneb avalike aladega, millest Putukaväila territooriumi on koostatud projektlahendus ja väljastatud ehitusluba. Avalike alade valgustamine ei ole käesoleva detailplaneeringu ülesanne.

Planeeritud krundi välisvalgustuse lahendus töötatakse välja väliruumi projekti koostamisel. Lahenduse koostamisel on oluline energiasäästul ja valgusreostuse vältimine.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektis.

3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeritud alal piirneb avaliku Kaera tänavaga ning põhjapoolses osas perspektiivse Putukaväilaga. Detailplaneeringus ei näha ette avaliku ala kavandamist Kaera tn 4 kinnistule.

3.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Kehtivad kitsendused:

- Tehnovõrkudest tulenevad kaitsevööndid (servituute ei ole seatud)

Planeeritud kitsendused:

Planeeritud alal moodustatud kruntidele on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks krundi läbiva ühisveetorustikule kaitsevööndi ulatuses.

3.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeringulahendus näeb ette tootmismaa maakasutuse muutmise elamumaaks ning alale korterelamute ehitamise.

Kavandatud hooned on proportsioonidelt ja kõrguslikult piirkonna hoonestusega sobivad ning paiknevad Kaera tänav poolsele ehitusjoonel.

Krundi hoonestustihedus ja haljastuse osakaal lähtub koostamisel olevast linnaosa üldplaneeringu põhimõtetest.

Planeeritud ala õueala on seotud perspektiivse Putukaväilaga. Luuakse ökoloogiliselt sidus piirkond. Putukaväila territoorium on jalgratta ja jalgteedega ühendatud linna võrgustikku, mis toetab ning toetud elanikkonna liikumisharjumuste muutmisele, kus autoeelistused vähenevad.

Planeeritud ala paiknemine toetab säästlike liikumisviiside kasutamist, kuna paikneb hea ühistranspordiühendusega piirkonnas, mis võib uue trammitee rajamisel veelgi paraneda.

Planeeringus kavandatu on vastavuses ruumilise arengu eesmärkidega.

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

Planeeritud ala on piirkond, mis on hoonestatud nii nõukogude aegsete elamute kui tootmishoonete ja garaažikompleksidega. Paavli keskuseala, mille teenindusalas planeeritud ala paikneb, on ehitatud uushoonestus. Ala väljaarendamine toetub ka 15 minuti linna mudelile ja põhimõttele, kus nii 8 kui 80 aastastel on loodud võimalused turvaliseks viibimiseks.

Lähipiirkonna linnakeskkonnale mõjub positiivselt tootmispiirkondade asendumine elamualadega. Ala piirneb ülelinnalise kergliiklusteede võrgustiku ning putukaväiladega.

Planeeritud ala lähim koolieelne lasteasutus on Rukki tänaval, 6 minuti jalutustee kaugusel. Teised koolieelsed lasteasutused ja koolid paiknevad 8-15 minuti kaugusel. (vt. joonist planeeringuala lähiümbruse analüüs).

Planeeringu ellu viimisel:

- viiakse ellu linnaosa üldplaneeringu põhimõtted (koostamisel) ning tihendatakse tasakaalustatult linnakeskkonda vältides valglinnastumist;
- planeeritud ala korrastatakse ja tagatakse üldine heakord. Suureneb piirkonna turvatunne;
- väliruumi lahendused töötatakse välja koos hoonete arhitektuurse lahendusega ehitusprojektide koostamisel.

Planeeringu elluviimine tõstab lähipiirkonna linnakeskkonna kvaliteeti ja atraktiivsust avalikke huve arvestavalt.

4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Planeeringu koostamisel on aluseks Arhitektuuribüroo Korrus Osaühing arhitektuurne eskiislahendus.

Kaera tn näol on tegemist linna kiiresti areneva osaga, kus inimesed elada soovivad ja kus pakutakse neile igati kaasaegseid tingimusi – kogu parkimine maa all, hea infrastruktuur, koolid/lasteaiad/teenused/kauplused vahetus läheduses. Noortele mitmed tõmbekeskused – Loomelinnak, Põhjala jne on mõne ühistranspordipeatuse kaugusel.

Samuti välditakse piirkonda mõõdukalt tihendades valglinnastumist oma negatiivsete tulemitena (linna serva parkla-kõrbede teke, valglinnastumist lähtuvalt uute koolide/lasteaeda rajamise vajadus, uued kergliikusteed jne jne) ja säilitatakse valdades/äärelinnas sinna iseloomulikke looduslikke keskkonda (CO2 sidumine).

Kavandatud Kaera tänava äärsed kolm hoonet on miljöö kontaktalasse sobivad- tänavaäärsete hoonete kolmas korrus on tagasiastetega. Putukaväila poolne hoone on erinev- tegemist on terrassmaja tüüpi hoonega, kus korruste kaupa väheneb brutopind.

Kavandatud hoone arhitektuur peab olema tänapäevane ja linnakeskkonna kvaliteeti tõstev.

Kaera tänava poolsele krundiosale ja külgedele on lubatud kuni 1 m kõrgused hoone arhitektuuriga sobivad piirded, tagades vaba juurdepääsu külaliste parkimiskohtadele. Putukaväila poolsele krundiosale piirete kavandamine ei ole lubatud, vajadusel kasutada privaatsema ruumi loomiseks haljastust.

Päikesepaneelid. Katusele projekteeritud päikesepaneelid, ida-läänesuunalise kaldega 10-15 kraadi. Päikesepaneelid on projekteeritud katusekuplist minimaalsele kaugusele 1m, paneelide vööndite vahel

on hooldusalad. Päikesepaneelide paigutamisel Kaera tänava poolsete hoonete katustele tuleb arvestada ning tagada Kaera tn 3 ja 5 eluruumide insolatsioonitingimused.

4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist;
- ehitatavad hooned peavad vastama energiatõhususe miinimumnõuetele vastavalt majandus- ja taristuministri 11. detsembri 2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga;
- siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades meetmeid vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Enne hoone ehitamist tuleb planeeritud maa-alal teha radooni taseme mõõtmised. Piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus on 50 kBq/m³. Planeeringuala paikneb normaalse radoonisisaldusega alal. Kõrgendatud radoonisisalduse esinemisel tuleb hoone projekteerimisel arvestada radooniohuga ning kasutada radooniennetuse komplekslahendust s.o vundamendi tuulutussüsteeme ning radoonikilet. Vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks tuleb hoonesse rajada kvaliteetne ventilatsioon;
- detailplaneeringus kavandatud hoonete edaspidisel projekteerimisel võtta arvesse 02.2020 koostatud „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“;
- ehitusprojekti koostamisel parkimiskohtade, parkimiskohtadele juurdepääsuks manööverduurumi, panduste (laius ja kalded) ning muude liiklusrajatiste projekteerimisel võtta aluseks Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavalikogu 19.06.2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele. Sademevett naaberkinnistule ja tänavamaale mitte suunata. Vajadusel tuleb sademevee kogumiseks ning võimalikult suures osas kohapeal immutamiseks rajada immutusalasid (nt imbpeenraid, murualade alla kavandada immutusplakkidega alad, mis toimivad vahemahutina ning samas lasevad veel maapinda imbuda);
- hoone mahus paikneva parkla põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimisega;
- jalgratta parkimiskohti näha ette vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 14 heakskiidetud Tallinna Rattastrateegiale 2018-2028;
- elektriautode laadimistaristu peab vastama Ehitusseadustiku §65¹: lg 5 kui mitme kasutusotstarbega hoonel on vähemalt üks elamu või vähemalt üks mitteamu kasutusotstarve, rakendatakse elektriauto laadimistaristu paigaldamisel kas elamule või mitteamule kohalduvaid nõudeid vastavalt sellele, milline on hoone ehitusregistrisse kantud peamine kasutusotstarve; lg 4 sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldatakse: (1) juhtmetaristu igale parkimiskohale, kui tegemist on elamuga; (2) juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteamuga;

- tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega ületada keskkonnaministri 16. detsember 2016 nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtusi;
- ehitusaegsed müratasemed ei tohi ületada "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" normtasemeid;
- elamute siseruumide müratasemed ei tohi ületada "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" normtasemeid;

4.3 Keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Ehitusprojekti koosseisus esitada maastikuarhitekti koostatud terviklik välisruumi lahendus, sh uushaljastuse lahendus. Projekti koostamisel arvestada Putukaväila linearpargiga, mis piirneb planeeritud alaga põhjaosas, haljastuslahendus peab toetama piirneval ala eesmärgi ja eelistama traditsiooniliselt kasutatud liike.

Krundi väliruumi lahendus ja istutatavate taimede liigiline koosseis ja istutusala määrata haljastusprojekti. Tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused hoonest, tehnovõrkudest ja teedest. Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid.

Krundi haljastuse osakaal on 30%, millest vähemalt 2/3 peab moodustama kõrghaljastus.

Arvestada „Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030“ seatud eesmärgi.

Planeeritud krundi välisvalgustuse lahendus töötada välja väliruumi projekti koostamisel. Lahenduse koostamisel on oluline energiasäästul ja valgustuse vältimine.

Ehitusaluse kasvupinnase käitlemine tuleb läbi viia vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

- Reostuse kahtluse korral tuleb vajadusel ehitusprojekti staadiumis teostada reostusuuringud. Kinnistute pinnase seisukord, tulenevalt määratud sihtotstarbest, peab vastama täies ulatuses keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ kehtestatud piirnormidele.
- Juhul, kui kaevamistöde käigus tuvastatakse visuaalset või olfaktorset pinnasereostust, tuleb kaevetööd peatada ja erandkorras otsustada koos keskkonnaspetsialistiga sellise pinnase edasine käitlemine. Igasugune kaevetööde (reostunud pinnas) täiendav vajadus määratletakse tööde teostamise käigus tuginedes visuaalsele vaatlusele, lõhnadele ja vajadusel täiendavate pinnaseproovide analüüsitulemustele. Väljakaevatud pinnase üle tuleb pidada kaalulist arvestust saate- või veoselehtede alusel, näidates alalt väljakaevatud pinnase vedu ning üleandmist ja vastuvõtmist vastavate ettevõtete poolt.

Olmejäätmete kogumiskoht on kavandatud süvamahutisse. Näha ette mahutid olmejäätmete kogumiseks liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse.

Süvakogumismahutite rajamisel tuleb arvestada järgmiste nõuetega:

- süvakogumismahutid tuleb paigaldada nii, et jäätmeveokil oleks tagatud takistamatu juurdepääs kontainerite vahetusse lähedusse. Juurdesõidutee laius peab olema vähemalt 4m ja kõrgus tee kohal vähemalt 8m ning pöörderaadius veoki manööverdamise tagamiseks vähemalt 13.3m (pöörderaadius 12,5m+ väljaulatus 0.8m).

Jäätmemahutite paigutamisel järgida JHE § 16: Nõuded jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele. Jäätmemahuti, mis ei ole käsitsi teisaldatav, tuleb paigutada selliselt, et seda on võimalik tühjendada jäätmeveokisse vahetult paiknemiskohast. Süvakogumismahuti tühjendamiseks peab olema tagatud veokiga ligipääs vähemalt 3 meetri kauguselt. Jäätmeveoki peatumiskoha ja

süvakogumismahuti vahelisel alal ei tohi olla liiklusvahendeid, tara, õhukaablit, puuvõra või muid takistusi.

Planeeritud ala paikneb normaalse radoonisisalduse pinnasega alal (vt. lisa 3.2). Soovitav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada hea ehituskvaliteet. Pinnasega kokkupuutes oleva põranda liitekohtade, pragude ja läbiviikude hermetiseerimine koos põrandaaluse tuulutusega tagavad normidele vastava radoonitaseme hoones. Hoone peab olema varustatud nõuetele vastava ventilatsiooni süsteemiga.

Reostuse kahtluse korral tuleb vajadusel ehitusprojekti staadiumis teostada reostusuuringud. Pinnase seisukord peab vastama täies ulatuses keskkonnaministri 28.06.2019 määruse nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ kehtestatud piirnormidele.

Läbiviidud mürauuringu (vt. lisa 3.3) kokkuvõttele ei ole vajalik seada nõudeid müra leevendamiseks. Tagatud on ka tänavapoolsete hoonete fassaadidel II kategooria alade liiklusrüüa piirväärtused. Vastavalt müra modelleerimise tulemustele tõkestavad kavandatavad hooned liiklusrüüa levikut mänguväljaku ja puhkealale.

Keskkonnaseisundi hinnangu (lisa nr 3.4) kokkuvõttena ei peetud vajalikuks reostusuuringu koostamist.

Vajadusel koostada hüdoloogiline uuring selgitamaks välja põhjavee tase ja pinnase filtratsiooniomadused ja täpsustada sademevee kinnistupõhise käitlemise võimalusi.

Ehitustegevusest võib kaudsemat mõju naaberhoonetele ja haljastusele kaasneda ka põhjaveekihi alandusest vundamendikaevist vee väljapumpamise tõttu, kui hoonetele rajatakse maa-alust parkimiskorrust. Vajadusel selgitada välja vundamendikaevistest väljapumbatavad vee kogused ning pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavus ja ulatus, samuti kaevist väljapumbatava vee ärajuhtimise võimalused. Kui ehitustegevuse käigus on plaanis põhjavett täiendada, ümber juhtida või tagasi juhtida rakendub tegevusele veeloa kohustus tulenevalt veeseadusest.

Hoonetele päikesepaneelide kavandamisel lähtuda juhenditest: [Päikesepaneelid linnaruumis | Tallinn](#); Kohalike omavalitsuste tuule- ja päikeseenergia käsiraamat, SEI 2020.

Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamise ja ümberehitamise nõuded

- Ehitus- ja lammutusprojektid tuleb kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga;
- Lammutamisele kuuluvad hooned/rajatised tuleb tööde ajaks piirata piirdeaiaga;
- Tolmu leviku vähendamiseks tuleb lammutuse käigus konstruktsioone pritsima veega;
- Lammutamisel tekkivad ehitusjätmed tuleb ladustama vastavalt jäätmekavale ja sorteerima liikidesse nende tekkekohal;
- Hoonete/rajatiste lammutamisel peab tekkivaid jätmeid käitlema vastavalt Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011 määrusega nr 28 kehtestatud Tallinna jäätmehoolduseeskirjale;
- Hoonete/rajatiste lammutamisel peab kaitsma läheduses kasvavate puude tüvesid ja juurestikku-puid ei tohi kahjustada.

4.4 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused;
- 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 tegutsemisluba. Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>;
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga;
- Planeeritud krundi põhjapiiri hoonestusala on võimalik planeerida ühisveevärgi torustikust horisontaalsuunal vahekaugusega minimaalselt 2,5m järgmistest tingimustest lähtuvalt:

projekteerimisel tehakse kindlaks ühisveetoru täpne asukoht kasutades pinnaseradarit või mõnda analoogset meetodit;

projekteerimisel esitatakse AKTSIASELTS'ile TALLINA VESI ehitustehniline lahendus, mis tagab ühisveetorustikule ligipääsu võimalike avariide likvideerimiseks rasketehnikaga ka peale hoone ehitamist hoonet kahjustamata;
- Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetseid tehnilised tingimused. Ühendus olemasoleva soojustorustikuga on vaja teostada surve all puurimise teel (lahendus täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis)

Otstarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht täpsustatakse projekteerimisel ja kooskõlastatakse soojatorustiku omanikuga (KÜ Ristiku 95). Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridese jäävad torustiku paigalduspinged ja -pikkused;
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI; Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel;
- Tallinna välisvalgustuse põhi-ja tööprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused. tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

4.5 Nõuded tuleohutuse tagamiseks

Hoone projekteerida siseministri 30.03.2017 määrusel nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusunõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ määratud tulepüsivusklassile vastavalt.

Hoone tulepüsivusklass määrata vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusunõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ järgi. Kavandatud hoone tule levikut takistavate meetmed määrata ehitusprojekti. Planeeritud hoone välise tuletõrje kustutusvee vajadus määrata hoone projekteerimise staadiumis vastavalt nende tuletõkkeseptsiooni pindaladele. Kui planeeritud ehitise keldrikorruse tuletõkkeseptsiooni pindala ületab 800 m², tuleb maa-alusele keldrikorrusele paigaldada automaatne tulekustutussüsteem.

Planeeringuala välistulekustutusvesi on ette nähtud lahendada planeeritud tuletõrjehüdrantide baasil, tagatud on tulekustutusvesi 10 l/s. Lähtuda Siseministri määrus nr 10 21.01.2021 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord, EVS 812-6:2012 +A1:2013- Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus.

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7_Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

4.6 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks

Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb hoone sissepääsud valgustada. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb hoone ehitamisel kasutada vastupidavaid materjale. Näha ette atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur, et suurendada peremehetunnet ja vähendada vandalismiaktide ohtu.

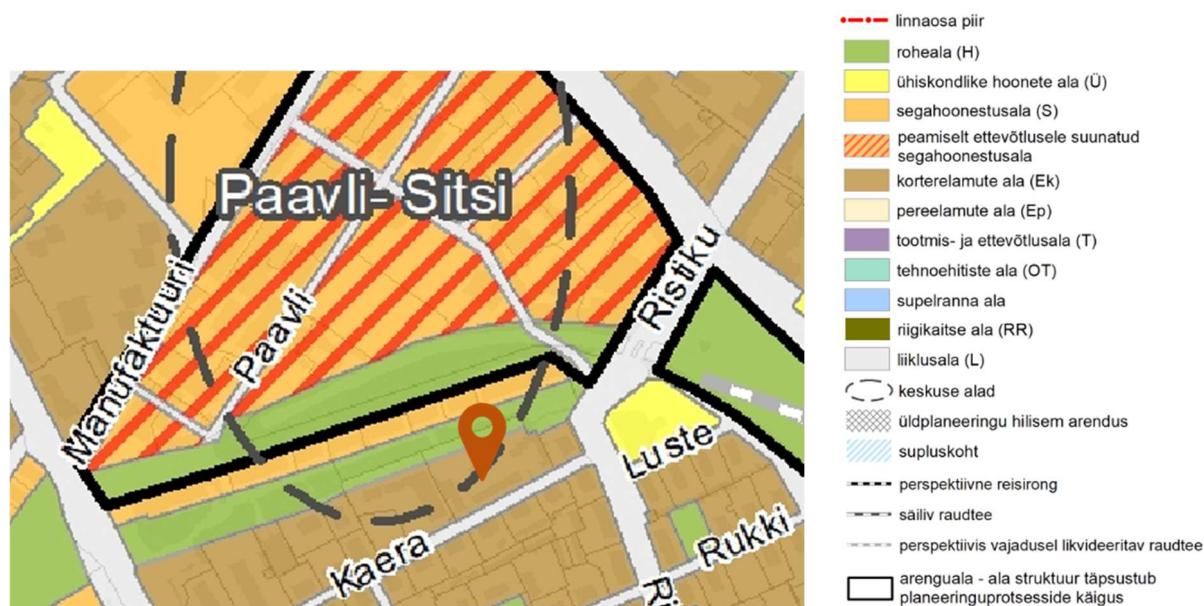
5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja – seisukohtadele

Tallinna linna üldplaneering

Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 otsusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohane ettevõtluse segahoonestusala maakasutuse juhtotstarbega ala korruselamute maakasutusega alaks.

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu (koostamisel)

Planeeritava ala asub Tallinna Linnavolikogu 26.01.2006 otsusega nr. 8 algatatud linnaosa üldplaneeringu kohasel Paavli-Sitsi keskusealal, ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud korterelamute alal ning põhjaosas kitsal ribal roheala kasutusfunktsioonina.



Skeem 2: väljavõte üldplaneeringu maakasutus kaardist (seisuga juuli 2021).

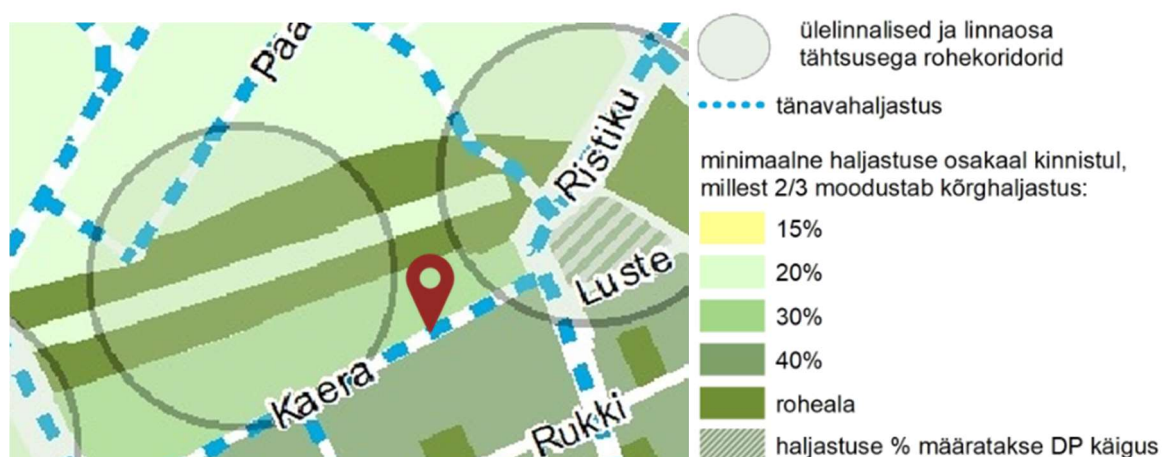
Korterelamute alale on lubatud kavandada uusi korterelamuid, lähipiirkonda teenindavaid väiksemaid kaubanduse-, teeninduse-, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvaod ettevõtteid ja asutusi, jt. (avalikkusele suunatud) ühiskondlikke hooneid ja ettevõtteid, samuti rohealasid (sh linnaaiandus), mängu- ja spordiväljakuid jms.

Kaera tn 4 kinnistu detailplaneeringu lahendus on koostatud linnaosa üldplaneeringu põhimõtteid järgivalt korterelamute jaoks ning suurendab põhjaosa roheala poolavaliku linnaaianduse alana, luues sidususe avaliku Putukaväila lineaarpargiga.



Skeem 3: väljavõte üldplaneeringu korruselisuse kaardist (seisuga juuli 2021). Linnaosa üldplaneering määrab Kaera tn 4 kinnistu korruselisuseks 3-korrust.

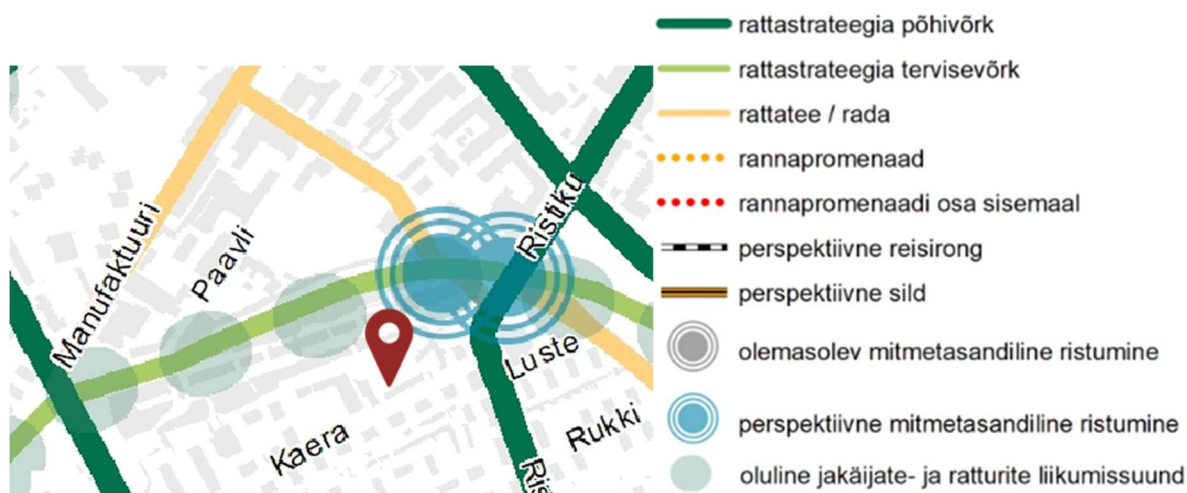
Kaera tn 4 kinnistu detailplaneeringu lahendus on koostatud linnaosa üldplaneeringu põhimõtteid järgivalt. Arhitektuurne kontseptsioon näeb ette ala hoonestamisel kuni 3- korruselised korterelamud.



Skeem 4: väljavõte üldplaneeringu rohevõrgustik kaardist (seisuga juuli 2021).

Linnaosa üldplaneeringu kohaselt paikneb Kaera 4 planeeritud ala minimaalselt 30% haljastuse osakaaluga piirkonnas. Haljastusest 2/3 peaks moodustama kõrghaljastus, Kaera tänav on tänavahaljastusega tänav, Putukaväila territoorium on ülelinnalise ja linnaosa tähtsusega rohekoridor

Kaera tn 4 kinnistu detailplaneeringu lahendus on koostatud linnaosa üldplaneeringu põhimõtteid järgivalt. Kinnistu haljastuse osakaal praegu on ülimadal (6%) ning arhitektuurne kontseptsioon näeb ette välisruumi kujundamisel vähemalt 32% haljastatud ala loomise– tänavahaljastuse Kaera tänavaga piirneval alal ning õuealad ja põhjaosas, Putukaväila poolses osas poolavaliku linnaaianduse piirkonna.



Skeem 5: väljavõtte üldplaneeringu rattateed kaardist (seisuga juuli 2021).

Kaera tn 4 kinnistu detailplaneeringu lahendus on koostatud linnaosa üldplaneeringu põhimõtteid järgivalt. Ala hoonestamisel ning tiheduse määramisel on aluseks alternatiivseid liikumisi toetav lahendus.

Põhja-Tallinna üldplaneeringus seatud nõuded:

- hoonete kõrguse kavandamisel tuleb arvestada asukohast tulenevat hoonestuse linnaehituslikku sobivust, sh ümbruskonnas väljakujunenud hoonestuskõrgust. Hoone kõrgus määratakse piirkondliku hoonestuslaadi analüüsi alusel detailplaneeringu või projekteerimistingimustega;
- miljööväärtusliku ala piiriga vahetult külgnevatel segahoonestusaladel ning elamualade naabruses tuleb detailplaneeringutes hoonestuskõrguse määramisel arvestada miljööväärtuslikul alal ja elamualal väljakujunenud hoonestuskõrgusega;
- lubatud hoonestustihedus korterelamualadel on 0,5 kuni 1,0.
- uutel korterelamuarendustel tagada haljastuse osakaal kinnistul üldjuhul vähemalt 30%;



Skeem 6: väljavõtte Põhja-Tallinna linnaosa peamises arengualad ja lisanduv elanikkond. Pelgulinna asumipiirkonna areng on elamu- ja äriefunktsioonide osas tasakaalus

Planeeringu koostamisel on üldplaneeringus seatud nõuetega arvestatud.

Kavandatavate hoonete kõrguste määramisel on arvestatud naaberhoonestusega, välditud on järske kontraste. Olemasolevad Kaera tänava äärsed korterelamud on 2+1 korruselised (2 täiskorrust ja tagasiastega kolmas korrus). Hoonestusviis on määratakse funktsioonist lähtuvalt lähipiirkonna linnaehitusliku analüüsi alusel. Krundi maksimaalseks hoonestustiheduseks on määratud 0,80. Planeeritava krundi minimaalseks haljastus protsendiks on määratud 30%. Kavandatud on elanike aiamaad Putukaväila kõrvale, puhkeala, õhtuterrass ja erinevatele vanuserühmadele mõeldud mänguväljak.

Lahenduse koostamisel on silmas peetud linnaosa üldplaneeringu olulisi printsiipe:

- *mida suurem on osakaal säästlike liikumisviiside suunas (ühistransport, rattaliiklus), seda suuremat ehitusmahtu on võimalik realiseerida. Sellest tulenevalt on tööstuse- ja/või sadamaala arengualade planeeritud tihedusnäitajad üldjuhul vahemikus 0,8...1,2, seotuna liikumisviiside muutustega ja avalike teenuste välja ehitamisega. Avalike teenuste väljaehitamine peab eelnema arenduste valmimisele või toimuma samaaegselt. Avalike alade väljaehitamisega.*

Avaliku ruumi moodustavad planeeritud alaga piirnev roheala - Putukaväil ja tänavaruum- Kaera tänav. Putukaväila territooriumil on lisaks maastikuarhitektuursele lahendusele alustatud etapiviisilist projekteerimist Kaera tn 4 alaga piirneval Ristiku-Sõle alal.

- väärtustatud on piirkonna hoonestuslaadi ja tüpoloogiat, luues arengualale piirkonna identiteeti arvestava uue kvaliteetse ruumilise keskkonna. Määratud on kõrvalkinnistu miljööväärtuslikust hoonest lähtuv ehitusjoon ning oluliseks on peetud loodava elamuala välisruumilisi lahendusi viies parkimise maa-alusele parkimiskorrusele.
- kuna kontaktala on määratud nõukogude aegse hoonestuse terviklahenduse säilimise eesmärgil miljööväärtuslikuks alaks, on planeeritud ala uushoonestuse hoonete kõrguse määramisel arvestatud väljakujunenud hoonestuskõrgusega. Tagatud on uushoonestuse sujuv ning linnaehituslikult ja arhitektuurselt sobiv üleminek.

Vastavus Tallinna Linnavolikogu otsusega 07.09.2023 nr 76 „Kaera tn 4 kinnistu detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Põhja-Tallinnas“ määratud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele:

4.1 suurimaks tihedusnäitajaks kavandada kuni 0,8;

Detailplaneeringu lahendus on koostatud tingimust arvestavalt, krundi hoonestustiheduseks on määratud 0,8.

4.2 arvestada keskmiseks korteri suuruseks vähemalt 85 m² brutopinda;

Detailplaneeringu lahendus on koostatud tingimust arvestavalt. Planeeringus on kavandatud 49 korterit.

4.3 parkimiskohtade arvu kavandamisel lähtuda kehtivast parkimisnormatiivist Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsuse nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ järgi;

Detailplaneeringu lahendus on koostatud tingimust arvestavalt, normatiivsete parkimiskohtade vajadus on 64 kohta ja see on krundil tagatud.

4.4 teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama EVS843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele

Detailplaneeringu lahendus on koostatud tingimust arvestavalt

4.5 näha ette ehitusseadustiku §-s 651 sätestatud elektriauto laadimistaristu

Detailplaneeringu lahendus on koostatud tingimust arvestavalt, seatud on nõue ehitusprojekti koostamiseks (ptk 4.2)

4.6 kavandada mugavaid ja turvalisi rattaparkimis- ja hoiustamiskohti. Ratastele ja lapsevankritele näha ette ruumid hoonete esimese korruse tasapinnale, mugava 2 juurdepääsuga ning trepikojaga seatud asukohta. Jalgrataste parkimiskohtade arv määrata vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud Tallinna rattastrateegiale 2018-2028;

Detailplaneeringu lahenduses on rattastrateegiaga arvestatud. Kui mitu juurdepääsu hoonesse kavandatakse on ehitusprojekti teema;

4.7 Kaera tänava pool ning krundi külgedel võib kaaluda detailplaneeringu koostamisel madalaid 0,8-1 m hoonete arhitektuuriga sobituvaid piirdeid, tagades vaba juurdepääsu külastajate parkimiskohtadele. Putukaväila poolsel küljel piirete kavandamine ei ole lubatud, vajadusel kasutada privaatsema ruumi loomiseks haljastust

Detailplaneeringu lahendus on koostatud tingimust arvestavalt, tingimus on lisatud seletuskirja p. 4.1.

4.8 kõikide hoonete kolmanda korruse osas näha ette igast küljest tagasiasted

Detailplaneeringu lahendus on koostatud tingimust arvestavalt, seatud on arhitektuurinõuded seletuskirja p.4.1

4.9 planeerida maksimaalne sademevee hajutamine kinnistu piires haljasalal. Kinnistuisene kanalisatsioonisüsteem näha ette lahkvoolne

Detailplaneeringu lahendus on koostatud tingimust arvestavalt

4.10 teostada Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane puittaimestiku (dendroloogiline) ja haljastuse inventeerimine. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võrade ulatusega, arvestada ning maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust

Detailplaneeringu lahendus on koostatud tingimust arvestavalt, vt. Lisa 3.1

4.11 esitada väliruumi, sh uushaljastuse põhimõtteline lahendus, näha kinnistule ette kõrghaljastust (minimaalne haljastuse osakaal kinnistul on 30%, millest 2/3 peab moodustama kõrghaljastus);

Detailplaneeringu lahendus on koostatud tingimust arvestavalt, põhijoonisele on kantud väliruumi võimalik lahendus. Väliruumi projekt koostatakse ehitusprojekti.

4.12 lisada planeeringu seletuskirja nõue, et ehitusprojekti koosseisus koostatakse terviklik väliruumi, sh uushaljastuse lahendus. Arvestada Putukaväila lineaarpargiga, mis piirneb planeeringualaga. Planeeringu haljastuslahendus peab toetama piirneval alal kulgeva Putukaväila eesmäärke, eelistada piirkonnas traditsiooniliselt kasutatud liike. Arvestada rohefaktori meetoodikaga, et viia ellu „Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kavas 2030“ seatud eesmäärke. Kaasata projekteerimistöödesse maastikuarhitekt;

Detailplaneeringu lahenduses on seatud nõuded ehitusprojekti koostamiseks, vt. p 4.3 .

4.13 Kaera tn 4 kinnistu vahetus läheduses on tuvastatud keskkonnareostus, pinnas on saastunud naftaproduktidega ja raskmetallidega üle elamumaa piirnormi. Teostada keskkonnaseisundi ülevaade ning viia läbi pinnase ja põhjavee reostusuuring

Alal on läbi viidud keskkonnaseisundi hinnang. Hinnangu koostamisel visuaalsel vaatlusel reostust ei täheldatud. Reostusuuring on võimalik alal läbi viia detailplaneeringu kehtestamise järgselt koostatud ehitusprojekti ning hoonete lammutamisel ja maa-aluse korruse rajamisel.

4.14 detailplaneeringu koostamisel kirjeldada olmejäätmete kogumise lahendust. Määrata olmejäätmete kogumiskohad kinnistu põhiselt arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet ning Tallinna Linnavalikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ §-s 21 sätestatud nõudeid. Asukohad tähistada põhijoonisel. Tagada ligipääs teenindustranspordile (sh peatumiskoht tänaval või kinnistul) ja personalile, vajadusel määrata servituudi vajadus teenindustranspordi ning personali juurdepääsu tagamiseks

Planeeringu põhijoonisele on kantud võimalik süvistatud jäätmekonteinerite asukoht. Asukoht on valitud juurdepääsu tee äärde, mis piirneb Kaera tänavaga.

4.15 detailplaneeringu koostamisel hinnata vajalikke radoonikaitse meetmeid ja neid rakendada juhitud Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;

Alal on toetatud radooniuuring, vt. Lisa 3.2.

4.16 teha auto-, trammi- ja rongiliiklusest tuleneva müra modelleerimine hiljemalt detailplaneeringu koostamise faasis päeval ja öisel ajavahemikul. Lähtuda sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid". Vajadusel esitada müraleevendusmeetmed. Lähtuda standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest";

Alal on teostatud mürauuring, vt. lisa 3.3

4.17 planeeringuala asub kaugkütte piirkonnas. Hoonete soojusvarustus planeerida kaugküttevõrgu baasil;

Planeeringu lahendus näeb ette soojavarustuse lahenduse kaugkütte baasil.

4.18 ehitatavad hooned peavad vastama energiatõhususe miinimumnõuetele vastavalt majandus- ja taristuministri 11. detsembri 2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“

Planeeringu on seatud nõue ehitusprojekti koostamiseks, vt. p. 4.2

4.19 taotleda võrguvaldajate tehnilised tingimused ning planeerida tehnovõrkude lahendus vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele

Planeeringu tehnovõrkude lahenduse koostamiseks on tellitud tehnilised tingimused võrguvaldajatelt.

Planeering on kooskõlas järgmiste uuringutega:

Puittaimestiku haljastuslik hinnang

Detailplaneeringus on koostatud hinnang, likvideerimise vajadus puudus. Inventeerimise aruanne, Lisa nr 3.1.

Mürahinnang

Mürauuringu koostamisel ei ilmnenud ülenormatiivset müra. Vastavalt müra modelleerimise tulemustele tõkestavad kavandatavad hooned osaliselt liikluspõhise müra levikut puhkeotstarbelisele alale. Detailplaneeringu käigus koostatud mürahinnangut vaata lisa nr. 3.3.

Keskkonnaseisundi hinnang

Keskkonnaseisundi ülevaatus ja võimaliku reostuse visuaalse hinnangu järgi ei ole alal tuvastatud objekte, mis seaks konkreetseid piiranguid planeeringule või edasisele ehitustegevusele. Keskkonnaseisundi hinnangut vaata lisa nr. 3.4.

II Joonised

- | | |
|-------------|-------------------------|
| Joonis nr 1 | Asukohaskeem |
| Joonis nr 2 | Põhijoonis |
| Joonis nr 3 | Tehnovõrkude koondplaan |

Illustreeriv materjal