

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI	1
1	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	1
2	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	1
3	PLANEERINGUS KAVANDATU.....	1
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	1
3.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted, ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad	2
3.3	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	5
3.4	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	5
3.4.1	Haljastus ja heakord	5
3.4.2	Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus	6
3.4.3	Jäätmehoolduse põhimõtted	7
3.5	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	8
3.6	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	9
4	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	10
4.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	10
4.1.1	Veevarustus	10
4.1.2	Tuletõrjeevarustus	11
4.1.3	Kanalisatsioon	12
	Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht.....	13
4.2	Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	14
4.3	Tänavavalgustus.....	15
4.4	Sidevarustus	15
4.5	Soojusvarustus	16
4.6	Gaasivarustus	16
5	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	17
5.1	Kehtivad kitsendused:	17
5.1.1	Riiklike mälestiste kaitsevööndid ja vaatekoridorid	17
5.1.2	Kehtima jäävad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused kinnistute kaupa	17
5.2	Kavandatud kitsendused	18
5.2.1	Avalik kasutus	18
5.2.2	Servituudivajadused	19
5.2.3	Kavandatud kitsendused positsioonide kaupa tehnovõrkude talumiseks:.....	19
6	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	21
6.1	Täiendavate kooskõlastuste vajadus:	21
6.2	Olulisemad arhitektuurinõuded.....	21
6.2.1	Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad nõuded.....	23
6.3	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	23
6.3.1	Keskkonnavalasid nõuded	23
6.3.2	Liikluskorralduse alased nõuded.....	26
6.3.3	Tuleohutusnõuded	26
6.3.4	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	27
6.3.5	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	27
7	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDEKUMENTIDELE	28
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	28

7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	29
7.3	Vastavus üldplaneeringule	29
7.4	Võrdlus Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu tööversiooniga.....	29
7.5	Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutumine	29
7.6	Vastavus algamise korraldusele ja lähtetingimustele	30
7.7	Insolatsioonitingimuste muutumine.....	32
7.8	Vastavus tuleohutusnõuetele.....	33
7.9	Muudatused võrreldes eskiislahendusega	33
7.10	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.....	33
7.11	Muudatused pärast avalikku väljapanekut.....	33

II JOONISED

1	Asukohaskeem	DP-1
2	Põhijoonis	DP-2
3	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud ala asub Põhja-Tallinna linnaosas Kopli, Telliskivi ja Reisijate tänava vahelises kvartalis Telliskivi loomelinnaku ja Balti jaama vahetus läheduses.

Maa-ala suurus on ~3,12 ha.

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on algatamise korralduse järgi 50% ärimaa ja 50% transpordimaa sihtotstarbega Telliskivi tn 62 kinnistust ja ärimaa sihtotstarbega Telliskivi tn 64, Reisijate tn 7 ja 9 kinnistutest moodustada kokku viis ärimaa sihtotstarbega krunti ja algatamise hetkel reformimata riigimaast transpordimaa sihtotstarbega krunt Reisijate tänava rajamiseks ning määrata ärimaa kruntidele ehitusõigus kokku kahe kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone, ühe kuni 9 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks ning katlamaja ja depoohoone ümberehitamiseks ja laiendamiseks.

Planeeringu koostamisel on eesmärk täpsustunud. Suurema paindlikkuse saavutamiseks on kavandatud ehitusõigus kokku kuni nelja kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ning ühe kuni 9 maapealse ja kuni 2 maa-aluse korrusega uue hoone ehitamiseks. Reisijate tänava maa-ala ulatuses on maareform läbi viidud ning tänavamaa-ala on juba munitsipaalomandis.

Ruumilise arengu eesmärgid on:

- luua keskkond, mis on ligitõmbav nii lähiala elanikele, kõigile tallinlastele kui ka väljastpoolt saabujatele;
- kavandada põnev ja turvaline avalik ruum, sh planeerida mitu aktiivset väljakuala, mis arvestavad loogilisi jalakäijate liikumisi, ühistranspordipeatusi, turgu ja äripindasid, samuti päikesevalgust, kaugvaateid ja haljastust;
- kvartali ärihooned siduda väljakualadega nii, et neile oleks tagatud jalakäijasõbralik juurdepääs nii Balti jaama poolt kui Kalamajast ja Pelgulinna;
- kavandada hoonete esimestele korrustele avalikkusele juurdepääsetavad äripinnad, sissepääsud kavandada otse tänavalt;
- kavandada kvartalit läbivad universaalse disaini põhimõttest lähtuvad avalikult kasutatavad kõnniteed.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringus on kavandatud maa-ala ümber kruntida ning määratud moodustatavatele kruntidele ehitusõigus ärihoonete ehitamiseks (krundid pos 1-5).

Telliskivi tänava maa-ala laiendamiseks on kavandatud äralõige Telliskivi tn 64 ja Telliskivi tn 62 kinnistutest kõnnitee ja tänavahaljastuse ulatuses (pos 6).

Kavandatud on korrastada piire Kopli tänav T1 ja Telliskivi tn 64 vahel (pos 2b ja pos 8). Olemasoleva katlamaja laiendamine on kavandatud ühelt poolt katlamaja pikendusega piki Telliskivi tänavat, teiselt poolt olemasoleva depoo pikendusele. Selliselt ulatub hoone nurk üle Telliskivi tn 64 krundi piiri. Kuna linnaehituslikel kaalutlustel ei ole otstarbekas hoone nurka lõigata, on kavandatud krundipiire korrastada nii, et kavandatud hoone koos hoolduseks vajaliku alaga jääks pos 2 krundi koosseisu ning samaväärne maatükk Telliskivi 64 krundist (pos 8) liidetakse Kopli tänav T1 kinnistu koosseisu.

Detailplaneeringu menetluse jooksul on Reisijate tänava reformimata maa-alal läbi viidud maareform ning moodustatud terve Reisijate tänava ulatuses transpordimaa sihtotstarbega krunt Reisijate tänav T1 ja transpordimaa sihtotstarbega krunt Reisijate tänav T4, mis praegu kuuluvad Tallinna linnale. Planeeringuala ulatuses kuuluvad Reisijate tänava koosseisu veel Reisijate tänav T2 krunt ja osa Reisijate tänav T3 krundist.

Reisijate tänava maa-ala laiendamiseks on kavandatud äralõige (pos 7) Reisijate tn 7 ja 9 ning Telliskivi tn 62 krundist.

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

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud KOKO arhitektid OÜ koostatud lahenduskontseptsioon. Lahenduskontseptsiooni koostamisse oli lisaks arhitektidele Raivo Kotovile, Lembit-Kaur Stöörile ja Martin Tagole kaasatud ka maastikuarhitekt Eleriin Tekko (maastikuarhitekt tase 7).

Hoonestusala kavandamisel on lähtutud tänavatega piirnevas osas Telliskivi tänava ning Reisijate tänava äärsest hoonestusest, kvartalisisel alal ajalooliselt väärtuslikest hoonetest, nende ümber muinsuskaitse eritingimustes määratud ehituskeeluala ulatusest ning Balti Jaama Turu laiendamiseks planeeritud hoone siduse tagamisest olemasoleva turukompleksiga.

Telliskivi tänava äärne hoonestusala on määratud olemasoleva katlamaja ehitusjoonega. Nii katlamaja laiendus kui pos 1 hoone on kavandatud samale joonele säilitatava katlamajaga. Tänu ehitusjoone tagasiastele Telliskivi tänava ääres võrreldes praegusega ca 5 m ulatuses avaneb kaugvaade katlamaja korstnale piki Telliskivi tänavat. Pos 1 kavandatud hoone seitsmekorruselise osa Kopli tänava poolsele võib ulatuda maksimaalselt ajaloolise depoohoone Reisijate tänava poolse jooneni.

Katlamaja laiendus on kavandatud samale joonele depoohoone kirdepoolse seinaga. Katlamaja korsten on plaanis markeerida ajaloolises kõrguses: 32,0 m (praegune kõrgus 22,5 m), sh reklaamipaigaldised.

Reisijate tänava äärse hoonestuse kavandamisel on lähtutud olemasolevast Balti Jaama Turu hoonest ning soovist säilitada vähesed väärtuslikud puud piirkonnas. Hoonestus on kavandatud varieeruva kõrgusega ning seotud Balti jaama turu terrassiga.

Kvartali sees määravad hoonestatava ala eelkõige ehituskeelualad ajalooliste hoonete ümber ning hoonetesse kavandatud kasutusotstarbed.

Kogu parkimiskorralduse lahendamine maa-alustel parkimiskorrustel võimaldab autovabal maapealsel alal kujundada atraktiivse avaliku ruumi.

Depoohoonest kirdesse Kopli tänava poole on kavandatud kvartali keskne haljasala, mis koos Balti Jaama Turu õhtuväljaku, Kopli tn 3 nn Vivareci maja ja kavandatud aktsenthoonega moodustab eripärase avaliku ruumi. Depoohoonest edelas säilib kontseptuaalselt olemasolev olukord, kus ajaloolisest raudteetehase kvartalist inspireerituna asuvad vagunid, konteinerid jm väikevormid ning säilitatav varikatus. Neid kahte avalikku ala ühendab kvartali keskne telg, mis kulgeb piki Depoohoone kagukülge. Selline avalike alade paiknemine seob sujuvaks linnaruumiks Balti Jaama Turu, planeeritud ala ning Telliskivi Loomelinnaku, mis koos moodustavad areneva keskuse. Kuna tegemist on väga hea ühistranspordikorraldusega piirkonnaga, mis on juba saanud populaarseks eelkõige autovaba keskkonna pooldajate hulgas, on siis kavandatud ka keskusele omane hoonestustihedus.

Kogu parkimise lahendamine maa-alustel korrustel ning olemasolevate väärtuslike hoonete rekonstrueerimine kvartali identiteedi säilitamiseks eeldab uushoonestuse mõistlikku linnalikkude hoonestustihedust, mis arvestab kehtivate piirangutega ning tagab kvartali jätkusuutliku arengu.

Kavandatud hoonestustihedus planeeritud alal on 1,3. Kogu kvartalis tuleks hoonestustihedus pärast detailplaneeringu realiseerimist 1,1. Hoonestustihedus krunditud alal on 1,7.

Pos 1	<i>Telliskivi tn 62 (aadressiettepanek)</i>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind:	1560 m ² (maaapealne) 2160 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	26,2 m (abs 39,45 m)

Kavandatud on kuni 7 korruseline ärihoone, mille kasutusviisiks on kavandatud hotell ja bürood, aga ka toitlustus.

Kavandatud hoonestustihedus krundil on 3,6.

Pos 2	<i>Telliskivi tn 64 (aadressiettepanek)</i>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind:	440 m ² (maaapealne) 320 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	13,2 m (abs 27,2 m)

Krundil paikneb katlamaja, mille laiendamiseks on 27.01.2020 väljastatud projekteerimistingimused nr 2011802/00492. Katlamajahoonele on kavandatud osaliselt kolme-osaliselt kahekorruseline juurdeehitis. Kolmanda korruse ulatus ja asukoht on määratud lähtudes muinsuskaitse eritingimustest. Hoonesse on kavandatud bürooruumid.

Kavandatud hoonestustihedus krundil on 0,9

Pos 3	Reisijate tn 6 (aadressiettepanek)
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind:	3455 m ² (maapealne, sh 255 m ² varikatus) 1950 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	14,0 m (abs 27,7 m)

Krundil paikneb ajalooline depoohoone, mille küljest ja pealt on vastavalt muinsuskaitse eritingimustele ette nähtud lammutada nõukogudeaegsed juurdeehitused ning hoone on kavandatud renoveerida ajaloolisel kujul. Ajaloolise kuju taastamisel taastatakse ka ajalooline katuse kuju, pärast seda selgub missugune on ajaloolisse hoonesse sobiv brutopind. Hoone kujundatakse ümber multifunktsionaalseks hooneks, kus saab korraldada avalikke üritusi, rentida büroopinda, osutada toitude teenust vms. Tulenevalt hoone eri osade kõrgusest on sisemiste ümberehituste teel võimalik rajada osaliselt teine ja kolmas korrus. Depoohoonest edelas säilib kontseptuaalselt olemasolev olukord, kus ajaloolisest raudteetehase kvartalist inspireerituna asuvad vagunid, konteinerid jm väikevormid, säilitatakse ka depooesine varikatus. Lisaks olemasolevatele võib alale paigutada täiendavalt kuni kaks konteinerit (kokku 15) sulgemaks praegust autoliikluse ala ning moodustamaks depoo väljakule aktiivset fronti. Depoohoone võib ühendada pos 5 kavandatud hoonekompleksiga kuni 4 m laiuse galeriiga, mis paikneb maapinnast vähemalt 4,5 m kõrgusel ning ei takista jalakäijate liikumist maapealsel alal.

Kavandatud hoonestustihedus krundil on 0,9.

Pos 4	Kopli tn 1a (aadressiettepanek)
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind:	805 m ² (maapealne) 800 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	33,4 m (abs 47,45 m)

Krundile on Kopli tänava Koplipoolse suuna pikenduse ja Kotzebue tänava pikenduse ristumiskohta kavandatud linnaehitusliku aktsendina kõrgem hoone, Kavandatud hoone loob kontrasti nii naaberkrundil asuva Vivareci majaga kui ka Balti Jaama Turu hoonega vähendamata nende mõju. Hoone on paigutatud nii, et säilitada maksimaalselt lõuna- ja õhtupäikest ning vaateid vanalinnale. Hoone loob kvartalile kaugvaates mõjusa ja kutsuva mahulise aktsendi ning lisab isikupära kvartalisesele avalikule ruumile. Kuna hoone kahekorruseline osa algab alles 22 m kõrguselt, on hoone ümbrusse koos pos 3 haljasalaga kujundada suurem kõrghaljastusega pargiala. Hoone kasutusviisi peab olema avalik: toitlustus, galeriid vms. Pos 4 ja Kopli tn 3 ning 3a kinnistute vahelist piiri võib omanike kokkuleppel ja Linnaplaneerimise Ameti nõusolekul muuta parkla osas loogilisemaks.

Kavandatud hoonestustihedus krundil on 1,7.

Pos 5	Reisijate tn 4 (aadressiettepanek)
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3

Hoone suurim lubatud ehitisealune pind:	6700 m ² (maapealne)
	8800 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	25,5 m (abs 39,45 m)

Krundile on kavandatud suurem hoonekompleks, mille alumistele korrustele on kavandatud Balti Jaama Turu laiendus, sh ruumid ateljee-töökodade jaoks, kus väiketootjad saavad kohapeal toodangut nii valmistada kui müüa. Ülemistele, kõrguslikult liigendatud korrustele, on kavandatud ruumid mitmesugustele asutustele ja majutusruumid. Balti Jaama Turu suunas hoonestuse kõrgus väheneb, tagades nii sujuva ühenduse olemasoleva Balti Jaama Turu hoonestusega. Läbi hoonekompleksi on jalakäijatele optimaalse liikumistee tagamiseks kavandatud loode-kagu suunaline tänavatasapinnas asuv avalik läbipääs Telliskivi ja Reisijate tänava vahel. Läbipääs on öisel ajal suletud. Galeriiga piirnevate hoonemahtude 2. korruste ühendamiseks võib projekteerida kuni 3 ühendussilda. Hoonekompleksi võib depoohoonega ühendada kuni 4 m laiuse galeriiga, mis paikneb maapinnast vähemalt 4,5 m kõrgusel ning ei takista jalakäijate liikumist maapealsel alal. Reisijate tänava ääres on hoonestusele kavandatud esimese korruse ulatuses tagasiaste, mis annab võimaluse laiendada jalakäijate liikumisala ka kaetud osaga, pakkudes varju vihma ja lume või ka lauspäikese eest.

Kavandatud hoonestustihedus krundil on 2,3

Pos 6 -9

Transpordimaa sihtotstarbega krundid on kavandatud Telliskivi tänava, Reisijate tänava ja Kopli tänava tänavarajatiste jaoks.

3.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademeveekanalisatsiooni.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

3.4 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.4.1 Haljastus ja heakord

Planeeritud alal ei kasva eriti kõrghaljastust. Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus on kavandatud säilitada, sh Reisijate tänava ääres olevad hõbepajud. Reisijate tänava ja Telliskivi tänava äärde on kavandatud tänavahaljastus. Tänavaprojekteerimisel selgitatakse, kas on otstarbekas säilitada olemasolevad juba eakad remmelgad või on otstarbekas rajada Reisijate tänava äärne tänavahaljastus ühevanuste istikutega, et moodustuks ühtlane puuderida.

Planeeritud kruntidel on haljastuse osakaal endisele tööstuskvartalile iseloomulikult suhteliselt väike, suurem haljasala koondub ümber endise raudteelaste klubi, pos 3 ja Kopli tn 3 hoonete vahelisel alal. Täiendavat kõrghaljastust on kavandatud väiksemate gruppidenä.

Lisaks on kavandatud kompaktne pargiala planeeringuala põhjaossa.

Maaga seotud haljastuse osakaal on 15%. Parklapealsele alale (positsioon 1, ,3, 4 ja 5) kavandatud rohkelt katusehaljastust ja konteinerhaljastust.

Asendusistutus on võimalik rajada planeeritud alale.

3.4.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude selgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

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

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

k1 – raiutava puuliigi koefitsient;

k2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;

k3 – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses 0,7).

Pos nr	Jrk nr	likv. puu nr	puu liik	K1	D (cm)	väärtus-klass	K2	K3	haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
1	1	4	Harilik saar	1	39	III	0,3	0,7	26	hoonestusala
	2	5	Harilik saar	1	46	III	1	0,7	41	kergliiklusala
	3	12	Kuldkask	0,5	31	III	1	0,7	23	kergliiklusala
	4	13	Kuldkask	0,5	38	III	1	0,7	28	kergliiklusala
			Pos 1 kokku						118	
2	5	15	Pappel	0,5	90	III	1	0,7	66	kergliiklusala
			Pos 2 kokku						66	
3	6	6	Tõmbileheline viirpuu	0	0	III	0	0,7	0	põõsas, ei asendata
	7	7	Pappel	0,5	44	III	1	0,7	32	kergliiklusala
	8	8	Pappel	0,5	35	III	1	0,7	25	kergliiklusala
			Pos 3 kokku						57	
5	9	20	Arukask	1	19	V	0	0,7	10	hoonestusala
	10	26	Hõbepaju	0,5	41	IV	0,3	0,7	21	hoonestusala
			Pos 5 kokku						31	
6	11	9	Sookask	0	0	IV	0	0,7	0	teemaa
	12	10	Sirel	0	0	III	0	0,7	0	põõsas, ei asendata
			Pos 6 kokku						0	
7	13	24	Hõbepaju	0	0	IV	0	0,7	0	teemaa
			Pos 7 kokku						0	

			Kokku	272	
--	--	--	--------------	------------	--

Planeeringus kavandatud hoonete ja teede ehitamiseks tuleb likvideerida 13 puud ja põõsast, millest 7 on III väärtusklassi, 3 IV väärtusklassi ja 1 V väärtusklassi hinnatud puud, lisaks 2 III väärtusklassi hinnatud põõsast..

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib projekteerimise käigus muutuda (väheneda). Lõplik istikute arvu määramiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemisel pärast ehitusloa väljaandmist.

3.4.3 Jäätmehoolduse põhimõtted

Jäätmehoolduse kord ja nõuded olmejäätmete kogumiskohtade rajamiseks Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Jäätmete liigiti kogumise ruumid nähakse ette hoonetesse. Sõltuvalt tulevaste hoonete kasutusviisist täpsustatakse ehitusprojektides, kas jäätmete kogumiskohad rajatakse igasse hoonesse või tehakse mitme hoone jaoks ühine jäätmeruum.

3.5 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud ala piirneb Telliskivi ja Reisijate tänavaga. Nendelt tänavatelt on kavandatud ka juurdepääsud planeeritud kruntidele.

Telliskivi tänava ääres on ehitusjoon tänava maa-ala laiendamiseks määratud olemasoleva hoonestusega võrreldes 5 m tahapoole. Pos 1 kavandatud hotellihoonega kohakuti on Telliskivi tänava äärde kavandatud vaheldumisi tänaväärse haljastusega taksode peatumiskohad. Bussidele on peatuskohad ette nähtud Reisijate tänava ääres. Planeeritud ala ulatuses on kavandatud tänavahaljastus. Telliskivi tänava äärde on kavandatud 4 m laiune kergliiklustee, kus on võimalik eraldada jalgrataste ja jalakäijate liikumisala. Et tagada jalgratturitele ning jalakäijatele sujuv ja ohutu liikumine, lahendatakse edaspidi eraldi projektis Kopli-Telliskivi-Malmi tänava ristmik.

Juba praegu liigub palju inimesi Telliskivi Loomelinnaku Balti Jaama Turu ja Kalamaja vahel jalgsi ja kergliiklusvahenditega (jalgrattad, tõukerattad jms). Pärast planeeritud arenduse realiseerimist võib eeldada jalakäijate ja teiste kergliiklejate arvu olulist kasvu. Seetõttu võiks Reisijate tänav olla eelkõige jalakäijate eelistusega ala. Reisijate tänava maa-ala kavandatud laius võimaldab tänava lahendada klassikaliselt: kergliiklustee eraldatud rattarajaga, sõidutee ning tänavahaljastus. Tagamaks jalakäijatele ohutuid liikumistingimusi trajektoiril Kalamajast Telliskivi loomelinnakuni on vaja erilist tähelepanu pöörata ülekäigukohtade kujundamisele

Reisijate tänava pikendamisel Kopli tänavani võib päevakorda kerkida vajadus Reisijate ja Telliskivi tänava ristmik ümber projekteerida fooriristmikuks. Kuni Reisijate tänav lõpeb ristumisega Telliskivi tänavaga, pole fooriristmik vajalik.

Liikluskorralduse põhimõtted täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Liikluskorraldus peab vastama nõuetele ja peab olema kõikidele arusaadavalt tähistatud. Reisijate tänaval segakasutuse ulatuse võimalikkust ja ulatust saab hinnata ehitusprojekti koostamisel lähtuvalt hetkeolukorrast.

Juurdepääsud kruntidele on kavandatud Telliskivi tänavalt ja Reisijate tänavalt. Teenindava transpordi, sh prügiauto juurdepääs täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Piirkond on hästi varustatud ühistranspordiga: lähim trammipeatus paikneb Kopli tänaval planeeringualaga kohakuti. Balti jaama, kus peatuvad trollibussid ning lähiliinide bussid, on ca 300 m.

Eeldades, et piirkonnas on jalgrattaliiklus intensiivsem, kui mujal linnas, on avalikku väljakuruumi kavandatud tavapärasest rohkem jalgrataste parkimiskohti, mis on mõeldud eelkõige piirkonda külastavate inimeste jaoks. Töötajate jalgrataste jaoks on parkimiskohad kavandatud hoonetesse.

Spetsiifilise kasutusega hoonete (nt turg) kohta ei ole „Tallinna Rattastrateegias 2018-2028“ normi määratud. Parkimiskohtade vajadus selgitatakse igal konkreetsel juhul eraldi ehitusprojekti koostamisel.

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

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne Parkimis-kohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil arvestades koefitsienti 0,5
1	Hotell	$150 \times 0,2 = 30$	30	$31 + 4^* = 35$
	Bürood suure külastajate arvuga	$2880 : 80 = 32$	} 62 32	
2	Bürood suure külastajate arvuga.	$500 : 80 = 6,25$	7	-
3	Multifunktsionaalne hoone	$6700 : 80 = 83,7$	84	42
4	Toitlustus	$200 : 20 = 10$	10	-
	Asutused suure külastajate arvuga	$1050 : 80 = 13,1$	} 24 14	
5	Turukaubandus Asutused suure külastajate arvuga	$19120 : 60 = 318,7$ $2340 : 80 = 29,5$	319 } 349 30	$175 + 12^{**} = 187 + 86^{***} = 273$
6	Transpordimaa	-	-	
7	Transpordimaa	-	-	
Planeeritud maa-alal kokku:			526	350

* pos 2 parkimiskohad

**pos 4 parkimiskohad

***avalikult kasutatavad parkimiskohad

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud lähtudes Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014 sätestatud vahevööndi normist.

Vastavalt algamise korralduses olevale lisatingimusele on kasutatud koefitsienti 0,5. Lubatud on projekteerida maksimaalselt 350 parkimiskohta. Kui projekteeritakse normatiivsest (koefitsiendiga 0,5) rohkem parkimiskohti, määratakse normi ületavad parkimiskohad avalikult kasutatavaks, kusjuures avalikud parkimiskohad tuleb paigutada -1 korrusele.

Tegelik parkimiskohtade arv arvutatakse sõltuvalt projekteeritavast kasutusviisist ning projekteerimise ajal kehtivate normide alusel. Normatiivi ületavate parkimiskohtade osas tuleb sõlmida Tallinna linnaga isikliku kasutusõiguse leping. Võimalik avalike parkimiskohade skeem on joonisel AA-1, „Avalikuks kasutamiseks määratud maa-alade skeem“.

3.6 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Reisijate tänava maa-ala on määratud nii, et tänava maa-alale mahub ca 6 m laiune kergliiklustee, mootorsõidukitele vajalik liiklusala ning tänavahaljastus. Liikluskorralduse põhimõtted täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Liikluskorraldus peab vastama nõuetele ja peab olema kõikidele arusaadavalt tähistatud. Reisijate tänaval segakasutuse ulatuse võimalikkust ja ulatust saab hinnata ehitusprojekti koostamisel lähtuvalt hetkeolukorrast.

Telliskivi tänava äärde avarama kõnnitee ning tänavahaljastuse rajamiseks on ehitusjoon viidud tänavast kaugemale ning määratud krunt tänavamaa laiendamiseks.

Määratud on avalikult kasutatav läbipääs Telliskivi tänavalt Balti jaama turni, mis osaliselt läbib kavandatud Balti Jaama Turu laienduse hoonestust. Hoonesisene läbipääs on öisel ajal suletud.

Lisaks on planeeritud on mitu aktiivset väljakulist ruumi, mis arvestavad juba väljakujunenud jalakäijate liikumisi, ühistranspordipeatusi, turgu ja äripindasid, samuti päikesevalgust, kaugvaateid ja haljastust.

4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

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

4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 26.03.2019 väljastatud tehnilised tingimused PR/1914795-1.

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 848:2013 Väliskanaliseerimisvõrk
- Eesti standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuleohutuse veevarustus
- Eesti standard EVS 812-8:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 8. Kõrghoonete tuleohutus
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS-EN 1610:2015 Äravoolu- ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine

4.1.1 Veevarustus

Olemasolev olukord

Olemasolevad ühisveevärgi torustikud on De250 mm veetorustik Reisijate tänaval ning DN250 veetorustik Telliskivi tänaval. Ühisveevärgi torustiku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI.

Telliskivi tänava maa-alal paikneb paralleelselt AKTSIASELTSILE TALLINNA VESI kuuluva veetoriga ka AS Eesti Raudteele kuuluv De250 veetorustik.

Planeeritud ala läbib AS Eesti Raudteele kuuluv loodest kagu suunas kulgev AKTSIASELTSi TALLINNA VESI opereerimisel olev DN200 veetorustik

Ühisveevõrgus on tagatud vabasurve normaalolukorras 290 kPa, tulekahju olukorras 100kPa.

Planeeritud veevarustus

Veevarustus planeeritud kruntidele on kavandatud Telliskivi tänaval paiknevast veetorustikust ja Reisijate tänaval paiknevast veetorustikust.

Telliskivi tänaval paikneb paralleelselt AKTSIASELTS-ile TALLINNA VESI kuuluva DN250 veetoriga AS-ile Eesti Raudtee kuuluv veetorigu, mis on ette nähtud likvideerida alates Telliskivi tn 59a veeühendusest. Planeeringuala loodest kagu suunas läbiv AS Eesti Raudteele kuuluv AKTSIASELTSi TALLINNA VESI opereerimisel olev DN200 veetorustik on ette nähtud likvideerida planeeritud ala ulatuses alates töösse jäävast torust vältides tupiktoru säilimist. Toompuiestee suunas kulgev veetorustik ühendatakse ümber Reisijate tänaval paiknevasse DN250 veetorustikku. Detailplaneeringus on ümberühenduse asukohaks näidatud veetorigu jätkukoht Toompuiestee 37a kinnistu piiril, mis jääb planeeritud alale. Ümberühenduse asukohta on planeeritud veemõõdukaev, mida on tulevikus võimalik kasutusse võtta tupiktorust tarbitava vee mõõtmiseks. Ümberühendus teha võimalikult enne töösse jäävat veetorigu. Kui enne Toompuiestee 37 kinnistu majaiühendust ei ole torustikul veetarbijaid, teha ümberühendus Toompuiestee 37 kinnistu piiril enne Toompuiestee 37 majaiühendust

Pos 1 on planeeritud olemasoleva veeühenduse rekonstrueerimine samas asukohas. Vajadusel rekonstrueerida ühendus läbimõõdule De90 mm. Krundi liitumispunkt (maakraan) ühisveevõrguga paigutada kuni 1 m krundi piirist väljapoole Telliskivi tänava maa-alale.

Pos 2 on kavandatud De32 mm veeühendus Telliskivi tänava olemasolevast DN250 mm veetorustikust. Liitumispunkt (maakraan) ühisveevõrguga paigutada kuni 1 m krundi piirist väljapoole Telliskivi tänava maa-alale.

Pos 3 on kavandatud De90 mm veeühendus Reisijate tänava De250 mm veetorustikust. Liitumispunkt (maakraan) ühisveevõrguga on kavandatud kuni 1 m krundi piirist väljapoole Reisijate tänava maa-alale.

Pos 4 on kavandatud De63 mm veeühendus Reisijate tänava De250 mm veetorustikust. Liitumispunkt (maakraan) ühisveevõrguga on kavandatud 1 m pos 5 krundi piirist väljapoole Reisijate tänava maa-alale. Tarbija veetorustikule tuleb seada servituut võõra kinnistu piires. Servituudiala asukoht selgub ehitusprojekti koostamisel.

Pos 5 on kavandatud 2x De160 mm veeühendus Reisijate tn De250 mm veetorustikust. Liitumispunkt (maakraan) ühisveevõrguga on kavandatud kuni 1 m krundi piirist väljapoole, Reisijate tänava maa-alale.

Planeeringuala majandus-joogivee arvutusvooluhulk on 14,1 l/s.
Planeeringuala majandus-joogivee vooluhulk täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.
Kinnistute sisene veevarustuse välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

Kasutusest väljajäävad veeühendused likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

4.1.2 Tuletõrjeverustus

Planeeringualal on tagatud välistulekustutusvee hulk 30 l/s kolme tunni jooksul olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest Reisijate ja Telliskivi tänaval.

Planeeringuala sisetulekustutusvee arvutusvooluhulk on 20 l/s.

Kui tulekustutusvee vajadus ületab olemasolevaid võimalusi, tuleb vajaliku sisetulekustutusvee hulga tagamiseks projekteerida mahutid. Sisetulekustutusvee vooluhulk täpsustatakse

ehitusprojekti koostamisel ning siis lepitakse võrgu valdajaga kokku ka kustutusvee tagamise meetmed.

4.1.3 Kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Olemasolev reovee ühiskanaliseerimisvõrk on De315 mm kanalisatsioonitorustik Reisijate tänaval, De225 mm ja DN300 kanalisatsioonitorustik Kopli tänaval ning DN250 kanalisatsioonitorustik Malmi tänaval. Reovee ühiskanaliseerimise torustiku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI.

Olemasolev sademevee kanalisatsioonitorustik on Ø 315 mm kanalisatsioonitorustik Reisijate tänaval.

Planeeritud reoveekanaliseerimine

Olemasolevad Telliskivi tn 62 ja Telliskivi tn 64 reovee kanalisatsioonihendused on ette nähtud likvideerida.

Pos1 on planeeritud De160 mm reovee kanalisatsioonihendus Telliskivi tänava torustikuga. Liitumispunkt (kontrollkaev) reovee ühiskanaliseerimisega on kavandatud kuni 1 m krundi piirist väljapoole Telliskivi tänava maa-alale.

Pos 2 on planeeritud De160 mm reovee kanalisatsioonihendus Kopli tänava DN225 torustikku. Liitumispunkt (kontrollkaev) reovee ühiskanaliseerimisega on kavandatud kuni 1 m krundi piirist väljapoole Kopli tänava maa-alale.

Pos3 on planeeritud De160 mm reovee kanalisatsioonihendus Reisijate tänava torustikuga. Liitumispunkt (kontrollkaevud) reovee ühiskanaliseerimisega on kavandatud kuni 1 m krundi piirist väljapoole

Pos 4 ja Pos5 on planeeritud De200 mm reovee kanalisatsioonihendus Reisijate tänava torustikuga. Liitumispunktid (kontrollkaevud) reovee ühiskanaliseerimisega on kavandatud kuni 1 m krundi piirist väljapoole Reisijate tänava maa-alale. Pos 4 tarbija torustikule tuleb võõra kinnistu piires seada servituut. Servituudiala täpne asukoht selgub ehitusprojekti koostamisel.

Hoonesisene parkla põrandalt kogutav vesi tuleb puhastada lokaalselt (õlipüüdja+ liivapüüdja) ja juhtida reovee ühiskanaliseerimisse.

Planeeringuala reovee äravool on 28,3 l/s.

Planeeringuala reovee arvutusäravool täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Kinnistute sisene reoveekanaliseerimise välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti.

Kasutusest väljajäävad reovee kanalisatsioonihendused likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Planeeritud sademeveekanalisatsioon

Reisijate tänaval paikneb De315 sademeveetoru, mis kuulub Astri Kinnisvara OÜ-le.

Kruntidelt Pos 1 ja Pos 2 on planeeritud sademeveed juhtida Reisijate tänava De315 mm sademevee kanalisatsioonitorustikku. Ühine liitumispunkt (kontrollkaev) sademevee kanalisatsiooniga on planeeritud kuni 1 m krundi piirist väljapoole Pos 6 tänava maa-alale. Krundilt Pos 3 on kavandatud De200/De110 mm sademevee ühendus Reisijate tänava De315 mm sademevee kanalisatsioonitorustikku. Liitumispunkt (kontrollkaev) sademevee kanalisatsiooniga on kavandatud kuni 1 m krundi piirist väljapoole Reisijate tänava maa-alale. Kruntidel Pos 4 ja Pos 5 on planeeritud sademeveed juhtida Reisijate tänava De315 mm sademevee kanalisatsioonitorustikku. Kruntide ühine liitumispunkt (kontrollkaev) sademevee kanalisatsiooniga on kavandatud kuni 1 m krundi piirist väljapoole Reisijate tänava maa-alale. Pos 4 tarbija torustikule tuleb võõra kinnistu piires seada servituut. Servituudiala täpne asukoht selgub ehitusprojekti koostamisel.

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb kinnistutelt ärajuhitav sademevee vooluhulk ühtlustada kinnistute piires. Kinnistuseselt on lubatud liitumispunkti ühendada üks iseoolne sademeveetoru läbimõõduga maksimaalselt De110 ning languga, mis täistäite korral laseb sademevett läbi kuni 10 l/s

Kuna arvutuslik maksimaalne vooluhulk kruntidel Pos 1, Pos 2 ja Pos 5 ületab 10 l/s, tuleb neil kruntidel sademevee vooluhulk ühtlustada krundi piires kasutades suuremõõdulisi kogumistorusid ja/või ühtlustusmahuteid. Ehitusprojekti täpsustada krundisisene sademeveelahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise lahendus.

Krundi Pos 5 planeeritud hoone alla jääv olemasolev Balti Jaama Turu sademevee kanalisatsioonitorustik on ettenähtud planeeritava hoone alt välja tõsta.

Kinnistute sisesed sademeveekanalisatsiooni välisvõrgu lahendused töötatakse välja ehitusprojekti lähtuvalt väljakujunenud olukorrast.

Telliskivi tänava sademeveelahendus jääb samaks. Tänavalt kogutakse sadevesi restkaevudega kokku ning juhitakse olemasolevasse ühisvoolusesse kanalisatsioonitorustikku.

Reisijate tänava sademevee eelvooluks on olemasolev sademeveetorustik Reisijate tänaval. Sademeveekogumise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti vastavalt väljakujunenud olukorrale.

Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud tuleb likvideerida ja torude otsad sulgeda kaevudes.

Drenaaž

OÜ REI Geotehnika (töö nr 4404-19) poolt on planeeritava ala kohta koostatud hüdrogeoloogiline eksperthinnang (vt lisa 5.1). Eksperthinnangus on leitud, et tehes allmaaehitise seinad ja põrand piisavalt veekindlad, pole ehitusjärgne pinnasevee drenaaž vajalik.

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

Veevarustus

PE plasttoru De32 PN10

3 m

PE plasttoru De63 PN10	7 m
PE plasttoru De90 PN10	18 m
PE plasttoru De160 PN10	14 m

Kanalisatsioon

Reoveekanalisatsioon

PVC või PE plasttoru De160 SN8	18 m
PVC või PE plasttoru De200 SN8	13 m

Sademevee kanalisatsioon

PP või PE plasttorud De200 SN8	15 m
--------------------------------	------

4.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 20.03.2019 välja antud tehnilised tingimused nr 323409 ning Tellija poolne lähteülesanne.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)		Liitumine
		Depoohoone rekonstrueeritava alajaama baasil (pos 3)	Balti Jaama Turu rekonstrueeritava alajaama baasil Kopli tn 1	
1	Ärihoone	600/1000		Alajaama 0.4kV seadmes
2	Ärihoone	140/250		
3	Ärihoone	440/800		
4	Ärihoone	160/250		
5	Ärihoone		1900/3000	
Planeeritud ala tarbijad kokku (alajaamade kaupa koos eriaegsusega)		1000/1600	1900/3000	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		2500/4000		

Detailplaneeringu ala tarbijate elektrivarustus on ette nähtud Tarbija olemasolevate alajaamade baasil (võrgu haldaja Energiaturg OÜ). Depoohoone ja Balti Jaama Turu alajaamu on ette nähtud rekonstrueerida (vahetada välja trafod ning kesk- ja madalpinge seadmed).

Detailplaneeringu alal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad 0,4 kV jaotuskilp 43662JK ja liitumiskilp 134338LK on ette nähtud likvideerida. Telliskivi tänava ääres asuvad keskpinge

kaablid nr 1222, nr 17023 ja nr 12598 ning madalpinge kaablid nr 44363 ja nr 44364 likvideeritakse ja asendatakse planeeritud kaabelliinide lõikudega.

Planeeritud kesk- ja madalpinge võrgud ehitatakse kaabelliinidena.

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

4.3 Tänavavalgustus

Elektrilevi AS on 03.04.2019 väljastanud Tallinna välisvalgustuse tehnilised tingimused nr 074 detailplaneeringu koostamiseks.

Detailplaneeringus on ette nähtud säilitada olemasolevad tänavavalgustuse koridorid Kopli ja Telliskivi tänaval.

Planeeritud tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse maakaabliga plasttorus pinnases, tänavavalgustitena on ette nähtud LED-valgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele.

Tänavavalgustuse lahendus ning ehitusmahud täpsustuvad ehitusprojekti.

4.4 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS 28.03.2019 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 31742432.

Olemasolevates hoonetes paiknevad Telia Eesti ASile kuuluvad sidekommunikatsioonid. Planeeritud hoonestusalale jäävad sidekanalisatsiooni trassilõigud on ette nähtud likvideerida ja asendada uue sidekanalisatsiooniga.

Planeeritud objektide sidevarustus on ette nähtud nii olemasolevate kui ka uute sidesisestuste baasil.

Pos 1 jääb kasutusse olemasolev side liitumispunkt Telliskivi tänaval.

Pos 2 jääb kasutusse olemasolev side liitumispunkt Pos 2 ja Kopli tn 3 kinnistu piiril

Pos 3 side liitumispunkt on planeeritud Pos 2 ja Pos 3 kruntide piirile,

Pos 4 liitumispunkt on planeeritud Pos 3 ja Pos 4 kruntide piirile,

Pos 5 liitumispunkt on planeeritud Pos 5 ja Pos 7 kruntide piirile.

Uus sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest 100 mm läbimõõduga. Igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse tööprojekti mahus. Sidevarustuse tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.5 Soojusvarustus

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 kinnitatud lisale „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” jääb planeeritav ala kaugküttepiirkonda.

Soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil vastavalt ASi Utilitas Tallinn 15.07.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 21500-05-19/5 ja soojustorustike põhimõttelisele skeemile.

Planeeritud alale on ette nähtud kaks liitumisvõimalust kaugküttevõrguga. Kaugküttetorustikud kuuluvad ASile Tallinna Soojus.

1) ühenduspunkt kruntidele pos 1 ja 2 on kavandatud Telliskivi tn 60 kinnistul paiknevalt eelisoleeritud DN125 soojustorustikult.

Ühenduspunktist planeeritud hooneni krundil pos 1 on ette nähtud maa-alune soojustorustik ning edasi kuni hooneni krundil pos 2 on kavandatud soojustorustik paigaldada ühisesse maa-alusesse parklasse lae alla.

Soojustorustike põhimõttelise skeemi järgi on pos 1 kavandatud hooneni ette nähtud eelisoleeritud DN80 soojustorustik ning edasi krundile pos 2 kavandatud hooneni DN25.

2) ühenduskoht kruntide pos 3,4 ja 5 jaoks on ette nähtud Kopli tn 1 kinnistul paiknevalt eelisoleeritud DN150 soojustorustikult.

Pos 5 krundile on soojusvõrgu põhimõttelise skeemi alusel kavandatud eelisoleeritud DN125 soojustorustik

Pos 3 kuni hargnemiseni pos 4 krundi suunas on planeeritud eelisoleeritud DN80 soojustorustik, edasi pos 3 krundil eelisoleeritud DN65 soojustorustik ja pos 4 krundil eelisoleeritud DN40 soojustorustik.

Kruntide liitumispunktid paiknevad hoonete soojussõlmes.

4.6 Gaasivarustus

Gaasivarustuse lahenduse aluseks on Gaasivõrgud AS väljastatud tehnilised tingimused 22.03.2019 GV-5.1-PJ19-295.

Maagaasi kasutamine on lubatud vaid tehnoloogilisteks vajadusteks.

Kruntidele on ette nähtud A-kategooria gaasi tarnetorud (v.a krunt pos 2).

Krundile Pos 1 on planeeritud ühendus A-kategooria De200 mm gaasitorustikust Telliskivi tänaval, liitumispunkt paikneb krundi piiril.

Krundile Pos 2 jääb kasutusele olemasolev B-kategooria tarnetoru, liitumispunkt paikneb krundi piiril.

Kruntidele 3,4,5 on ette nähtud ühendus A-kategooria De200 mm gaasitorustikust Telliskivi tänaval. Planeeritud torustik läbib krunte Pos 2, 3. Krundi Pos 3 liitumispunkt paikneb kohe peale toru hargnemist maakraanil krundil Pos 3. Krundi Pos 4 ja 5 liitumispunktid paiknevad krundi piiril.

Planeeritud torustikule on ette nähtud servituudi ala 1 m torustiku telgjoonest mõlemale poole. Kasutusest välja jääv gaasitoru tuleb likvideerida.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused:

5.1.1 Riiklike mälestiste kaitsevööndid ja vaatekoridorid

Planeeritud maa-ala jääb Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määruse nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ kohasesse Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse ja Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ kohasesse vaatesektorisse Katariina kaitl vanalinnale. Ala hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus, hoonete absoluutkõrgus peab jääma alla 30 m. Detailplaneeringu koostamisel aluseks olnud muinsuskaitse eritingimuste p 7.3.2 alusel tuleb vältida Katariina kai vaatesektoris Telliskivi tn 60 olemasolevast kõrgemast nurgahoonest (absoluutkõrgusega 39,45 m) kõrgemaks minevat hoonestust. Erandina võib Katariina kai vaatesektorisse ehitada üksiku aktsenthoone, mille kõrgus otsustatakse detailplaneeringu käigus.

Planeeritud alal (Kopli tänav T1) asub geodeetiline märk nr 549. Geodeetilise märgi ümbertõstmist ega likvideerimist ei kavandata.

5.1.2 Kehtima jäävad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused kinnistute kaupa

Pos 1 (aadressiettepanek Telliskivi tn 62):

- Tähtajatu isiklik kasutusõigus AKTSIASELTSI TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks vee- ja reoveekanaliseerimisvõrgustiku ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks (varem Telliskivi tn 64).

Pos 3 (aadressiettepanek Reisijate tn 6):

- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Energiaturu Võrguehitus OÜ (registrikood 12737355) kasuks elektripaigaldiste, alajaama, võrguühenduste omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, muutmiseks, parendamiseks, ümberehitamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks (varem Telliskivi tn 62).
- Eeldatavalt paikneb kinnistul 3 tamponeeritud puurkaevu (tamponeeritud 1962, 1967 ja 1996). Teada on ühe puurkaevu võimalik asukoht: ca 10 m katlamaja maa-alusest kütusehoidlast. Tamponeeritud puurkaevude kaitsevöönd on 1 m. Puurkaevude oletatavad asukohad on kantud joonistele.

Pos 4 (aadressiettepanek Kopli tn 1a):

- Tähtajatu ja tasuta parkimisservituut kinnistu nr 3804101 (Kopli tn 3) igakordse omaniku kasuks.

Pos 6 :

- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks (varem Telliskivi tn 64).
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus AKTSIASELTSI TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks vee- ja reoveekanaliseerimis- ja ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks (varem Telliskivi tn 54)

Reisijate tänav T1

- Tasuline isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks vee- ja kanalisatsioonitorustiku omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.

Telliskivi tänav T4

- Tasuline isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.
- Tasuline isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.

Kopli tänav T1:

Kopli tänav T1 kinnistu on koormatud 21 kinnistusraamatusse kantud kitsendusega, millest planeeritud alale ulatub 4:

- Tasuline isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AS Gaasivõrgud (registrikood 12503841) kasuks gaasitorustiku kinnistule ehitamiseks ning kinnistul asumiseks, remontimiseks, rekonstrueerimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks ning gaasitorustiku kaudu maagaasi juhtimiseks.
- Tasuline isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks vee- ja kanalisatsioonitorustiku omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Tasuline isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks veetorustike ja kanalisatsioonitorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.

5.2 Kavandatud kitsendused

5.2.1 Avalik kasutus

Lähtudes algatamise korralduses sisalduvast lisanõudest määratakse pos 2, 3 ja 5 läbiv jalakäijate liikumistee Telliskivi tänavalt Reisijate tänavani 3 m laiusel alal avalikult kasutatavaks.

Hoonesisene läbipääs on öisel ajal suletud.

Avalikult kasutatavate tänavate laiendamiseks on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krundid pos 6 (Telliskivi tänava maa-ala laiendamiseks) ja pos 7 (Reisijate tänava maa-ala laiendamiseks).

Pos 1 hoone konsooli alla kavandatud kõnnitee määratakse avalikult kasutatavaks. Kuna sidusa linnaruumi kavandamiseks on Telliskivi tänava äärsed hooned kavandatud samale joonele olemasoleva katlamaja tänavapoolse küljega, pole mõistlik tänavakrunti suurendada, vaid määrata konsoolialune osa avalikult kasutatavaks.

Pos 5 krundile kavandatud parkimiskohad, mis ületavad normatiivset parkimiskohtade arvu, moodustatavad avalikult kasutatava tasulise parkla, mille osas sõlmitakse ehitusloa etapis Tallinna linnaga isikliku kasutusõiguse leping.

5.2.2 Servituudivajadused

Pos 1:

- parkimisservituut pos 2 krundi normatiivsete parkimiskohtade tagamiseks
- juurdepääsuservituut pos 2 maa-alustele parkimiskohtadele

Pos 3:

- üleehitusservituut pos 5 kasuks kuni 4 m laiuse ühendusgalerii ehitamiseks.

Pos 5:

- üleehitusservituut pos 4 kasuks. Üleehitusservituudi ulatus selgub pärast arhitektuurikonkursi läbiviimist.
- parkimisservituut pos 4 normatiivsete parkimiskohtade tagamiseks
- juurdepääsuservituut pos 4 ja pos 3 maa-alustele parkimiskohtadele;
- juurdepääsu ja parkimisservituut Kopli tn 1 kinnistu igakordse omaniku kasuks

Juurdepääsu- ja parkimisservituutide, sh maa-aluse parkla kasutamiseks vajalike juurdepääsuservituutide täpsed asukohad määratakse ehitusprojektis.

5.2.3 Kavandatud kitsendused positsioonide kaupa tehnovõrkude talumiseks:

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

Olemasolevate ja kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste, mille ehitamiseks ja kasutamiseks on vaja seada servituudid, loetelu positsioonide kaupa.

Pos 1:

- planeeritud soojustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks

Pos 2:

- planeeritud soojustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks
- planeeritud gaasitorustik, 1 m torustiku välimisest mõõtmest, võrgu valdaja kasuks;

- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m teljest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks
- planeeritud liitumiskilp, 2 m kaitsetsooni ulatuses, võrgu valdaja kasuks

Pos 3:

- planeeritud hoonesisese alajaama ruumid, võrgu valdaja kasuks
- planeeritud MP kaablikoridor, koridori laiussega kuni 2,5 m, võrgu valdaja kasuks
- planeeritud gaasitorustik, 1 m torustiku välimisest mõõtmest, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud soojustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks
- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m teljest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks

Pos 4

- planeeritud soojustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks
- planeeritud liitumiskilp, 2 m kaitsetsooni ulatuses, võrgu valdaja kasuks
- planeeritud MP kaablikoridor, koridori laiussega kuni 2,5 m, võrgu valdaja kasuks

Pos 5:

- planeeritud soojustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks
- planeeritud liitumiskilp, 2 m kaitsetsooni ulatuses, võrgu valdaja kasuks
- planeeritud MP kaablikoridor, koridori laiussega kuni 2,5 m, võrgu valdaja kasuks
- planeeritud veetorustik, koridori laiussega 4 m pos 4 igakordse omaniku kasuks
- planeeritud reoveekanalisatsiooni torustik koridori laiussega 4 m pos 4 igakordse omaniku kasuks
- planeeritud sademeveetoru koridori laiussega 4 m pos 4 igakordse omaniku kasuks

Pos 6:

- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m teljest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks
- planeeritud gaasitorustik, 1 m torustiku välimisest mõõtmest, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud MP ja KP kaablikoridor, koridori laiussega kuni 2,5 m, võrgu valdaja kasuks
- planeeritud soojustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks
- rekonstrueeritav veetorustik, koridori laiussega 4 m, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud reoveekanalisatsiooni toru koridori laiussega 4 m võrgu valdaja kasuks;

Pos 7:

- planeeritud tänavavalgustuse kaabel koridori laiussega kuni 2,0 m, võrgu valdaja kasuks
- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m teljest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks
- planeeritud soojustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks
- planeeritud veetorustik, reovee-, sademevee kanalisatsioonitorud, koridori laiussega 4 m, võrgu valdaja kasuks

Telliskivi tänav T4:

- planeeritud gaasitorustik, 1 m torustiku välimisest mõõtmest, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud MP ja KP kaablikoridor, koridori laiussega kuni 2,5 m, võrgu valdaja kasuks
- planeeritud reoveekanalisatsiooni toru koridori laiussega 4 m võrgu valdaja kasuks;

Kopli tänav T1

- planeeritud veetorustik, reovee-, sademevee kanalisatsioonitorud, koridori laiussega 4 m, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud gaasitorustik, 1 m torustiku välimisest mõõtmest, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m teljest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks

Reisijate tänav T1

- olemasolev sidekanalisatsioon, 1 m teljest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks

Reisijate tänav T2

- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m teljest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks
- planeeritud KP kaablikoridor, koridori laiussega kuni 2,5 m, võrgu valdaja kasuks
- planeeritud veetorustik, reovee-, sademevee kanalisatsioonitorud, koridori laiussega 4 m, võrgu valdaja kasuks;

Reisijate tänav T3:

- planeeritud sademevee kanalisatsioonitoru, koridori laiussega 4 m, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud soojustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

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

Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude ehitusload/ehitusteatised peavad olema välja antud detailplaneeringu realiseerimise etappide kaupa samaaegselt vastavas etapis projekteeritud hoonete ehituslubadega.

Pos 5 hoone kasutusloa taotlemise ajaks tuleb sõlmida avalikult kasutatava parkla osas Tallinna linnaga isikliku kasutuse leping.

6.1 Täiendavate kooskõlastuste vajadus:

Arhitektuuriajalooliselt väärtuslikele hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnas.

Ehitustegevus kooskõlastada igakordselt Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga.

6.2 Olulisemad arhitektuurinõuded

Uued hooned projekteerida julgelt kaasaegses võtmes nii, et need lisaksid piirkonnale arhitektuurset lisaväärtust; välisviimistluseks kasutada kaasaegseid, linnakeskkonda sobivaid ja väärtustavaid materjale, vältida plastikut ja imiteerivaid materjale. Hoonete katused kavandada „viienda fassaadi“ põhimõttel, kuna need on kavandatavast aktsenthoonest hästi vaadeldavad;

- uued hooned peavad aitama esile tõsta ajaloolisi hooneid;

- atraktiivse liigendatud katusemaastiku kujundamiseks projekteerida uushoonestus varieeruva kõrgusega, tagades sh vana veetorni markeeriva kõrgema hooneosa esilepääsemise;
- Reisijate tänava pool kavandada hoonemaht liigendatuna, arvestades muuhulgas ka säilitatavate puude juurestiku kaitsealaga;
- kavandada läbi pos 5 hoone depoohoone kirdepoolse fassaadi sihis tänava tasapinnal arhitektuuriselt eristuv, valdavalt läbi kahe korruse ulatuv pääs Kopli ja Telliskivi tänava ristmikult Reisijate tänavale;
- pos 5 ja depoohoone ühendamiseks võib rajada maksimaalselt 4 m laiuse galerii teise korruse kõrgusel;
- kavandatud aktsenthoone projekteerimiseks (pos 4) korraldada arhitektuurivõistlus, mille korraldamisel teha koostööd Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja Tallinna Strateegiakeskusega. Aktsenthoone kõrgus võib olla maksimaalselt 33,4 m; hoone maapinnaga kokkupuutuv osa kuni kõrguseni ca 22 m võib olla ehitisealuse pinnaga maksimaalselt 100 m². Kõrgem hooneosa võib kahe korruse ulatuses olla ehitisealuse pinnaga kuni 800 m²;
- kavandatud hotellihoone (pos 1) ning ärihoone-kompleksi (pos 5) projekteerimiseks korraldada arhitektuurivõistlus, mille korraldamisel teha koostööd Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga ning Tallinna Strateegiakeskusega.
- projekteerida hoonete esimesele korrusele avalikkusele juurdepääsetavad äripinnad, millele sissepääsud kavandada otse tänavalt; aktsenthoone ülemine, laiem osa, kavandada avalikkusele suunatud kasutusega.
- arhitektuuriajalooliselt väärtuslike hoonete restaureerimisel lähtuda muinsuskaitse eritingimustest; kus selgitada ka välja ajaloolisse hoonesse sobiv suletud brutopind.
- planeeritud avalikele aladele koostada terviklik projekt, mis arvestab ka Balti Jaama Turu avalike alade lahendusega. Lähtuda universaalse disaini põhimõtetest, tagades ligipääsetavuse kõigile ühiskonnagruppidele, sh noored, vanad, erivajadustega inimesed jne.
- konsoolsete hooneosade minimaalne kõrgus maapinnast on 4,5 m (v.a pos 4).
- teravnurksete hoonete osade esimese korruse tagasiaste ulatus määrata edasisel projekteerimisel.
- maa-aluste korruste pandustele tuleb enne kõnniteele väljasõitu projekteerida ooteala.
- Kopli tn 1 turuhoone ja kavandatud pos 5 hoone vahelise 1-korruselise hooneosa katusele rajada pärast ümberehitust terrass analoogselt säilitatava terrassiosaga.
- Katlamaja korstna võib markeerida ajaloolises kõrguses: 32,0 m (praegune kõrgus 22,5 m), sh reklaamipaigaldised.
- Piirdeaedu ei ole ette nähtud.
- Eramaale kavandatud avalikult kasutatav kergliiklusala peab olema lihtsasti mehaaniliselt hooldatav, kõnnitee materjaliks ei tohi olla laudis.
- Isikliku kasutusõigusega alale ei tohi projekteerida raskesti hooldatavat inventari, nagu veekaskaadid, purskkaevud jms
- Hoonete projekteerimisel arvestada, et maa-aluse osa ehitamiseks vajalikke puurvaiu/tugiseinu ei tohi rajada linnale kuuluvale maale.
- Maa-aluse parkla projekteerimisel arvestada ehitusseadustiku § 65¹ sisalduva nõudega elektriautode laadimistaristu paigaldamiseks.
- Reisijate tänava poolsele hoonestusele kavandada haljaskatuseid ning vertikaalhaljastust, mis toetaks Putukaväila lineaarpargi ökoloogilist sidusust Kesklinna rohevööndiga.

6.2.1 Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad nõuded

- Arhitektuuriajalooliselt väärtuslik depoohoone ning katlamaja koos korstnaga (ajalooline kõrgus 32 m) tuleb säilitada ja restaureerida, markeerida korstna ajalooline kõrgus. Võimalusel taastada hävinud ehitusdetailid ja liigendus fassaadidel. Hoonete peale- ja juurdeehitused, mis pärinevad ehitusajast peale II maailmasõda, võib lammutada või rekonstrueerida. Soovitav on säilitada ja eksponeerida säilinud tehnoloogilised seadmed, rõõpad, ronirauad ja galeriid-rõdud, telferid jms.
- Kaevetöödel tuleb arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Arheoloogilise kultuurikihi ilmnemisel on leiu või arheoloogilise kultuurikihi ilmnemisel leida kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit.
- Väärtuslike hoonete restaureerimiseks koostada eraldi muinsuskaitse eritingimused.
- Vedurite varjualune, kui nõukogudeaegse ehituskultuuri ilming ja kompleksile tööstuslikku miljööd loov element, tuleb säilitada ja restaureerida oma asukohas.
- Katariina kai vaatesektoris tuleb vältida Telliskivi tn 60 olemasolevast kõrgemast nurgahoonest kõrgusega (26,2 m maapinnast ehk 39,45 m absoluutkõrgus) kõrgemaks minevat hoonestust.. (Absoluutkõrguse muutus võrreldes MK eritingimuste esialgse versiooniga tuleneb kõrgussüsteemi muutusest tingitud ümberarvutusest). Erandina võib Katariina kai vaatesektorisse ehitada üksiku aktsenthoone (täpsemalt Lisa 1 tähistatud roheline viirutusega alale), mille kõrgus otsustatakse detailplaneeringu käigus.
- Raudtee motiiv, mis kulgeb Telliskivi tn 62 depoohoone edelafassaadist krundi edelanurka, säilitada markeeringuna. Rajatis 62B ja vagunid on väga asjakohased ja võib oma asukohal säilitada. Puitplatvormid-terrassid nende ümber on sobivad, need võib säilitada või asendada samas võtmes uutega.
- Põhijoonisel punase ruudustikuga tähistatud ehituskeelualale võib paigutada kergehitisi, nt konteinerid, terrassid, varikatused, tänavamööbel, samuti on lubatud depoohoone (pos3) ja pos 5 kavandatud hoone ühendada teise korruse tasandil maksimaalselt 4 m laiuse galeriiga.
- Galerii välimus ja konstruktsioon projekteerida nii, et see ei kujuneks domineerivaks ajaloolise hoone suhtes.

Muinsuskaitse eritingimuste terviktekst paikneb lisas 5.7

6.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

6.3.1 Keskkonnavalasid nõuded

Haljastus:

- Avalikule alale kavandatud haljasaladel peavad istikud ja istutustööd vastama Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetele.
- ehitusprojekti koosseisus tuleb tase 7 kutsetunnistusega maastikuarhitekti koostada maastikuarhitektuurne, sh haljastuse projekt arvestades Eesti standardis EVS 843:2016 esitatud nõudeid ja soovitusi;
- planeeritud alal peab haljastuse osakaal olema vähemalt 15%,
- ehitustööde korraldamise kavas näha ette meetmed säilitatava kõrghaljastuse kaitsmiseks vigastuste eest ning nende rakendamise kord
- muinsuskaitse eritingimustes määratud keelualale mitte kavandada kõrgekasvulisi puid, mis varjaksid vaateid väärtuslikele objektidele.

Olemasoleva kõrghaljastuse kaitsmiseks on vajalik:

- Kaevetöö tegemisel säilitatavate puude läheduses, kus võib olla tegemist kergesti variseva pinnasega, rajada tugiseinad, mis väldivad juurestiku kahjustumist pinnase nihkumise tagajärjel;
- Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohi läbi raiuda. Kui sellise läbimõõduga juured jäävad kaevetööde alasse, siis tuleb seal kaevata labidaga käsitsi ja seda ka vaid puu ühelt küljelt. Kui juurte läbiraiaamine siiski vajalikuks peaks osutuma, siis tuleb juured läbi lõigata teravalt (järsult) – lõikekoht ei tohi jääda narmendav või ebahühtlane. Buldooser lõhestab juuri ja sellised haavad sulguvad väga raskelt, seega tuleb seda teha käsitsi saega. Paljastunud juured tuleb nii ruttu kui võimalik katta mulla, multši või niiske kangaga.
- Kaevetööga seotud alal piirata üksikpuud või puude ja põõsaste grupid piki juurestiku kaitseala piiri ajutise piirdeaiaga;
- Kaevetöö tegemisel juurestiku kaitsealal paigaldada puudele tüvekaitsed ning kaevetöö teha kas käsitsi või kinnisel viisil;
- Kuivaperioodil kasta kahjustatud juurtega puid ning paljastunud juured katta kuivamise vältimiseks. Katta võib näiteks märja turbapinnasega;
- Teekatendi taastamisel ja trasside kaevikute rajamisel puude juurestiku kaitsevööndis (võra ulatuses) teostada kaevetööd käsitsi. Jämedate (alates 25 mm) juurte ümbert uhtuda muld ära ilma juuri läbi lõikamata (*Airspade* meetodil), paigaldada torud juurte alt, tühimikud täita kasvumullaga.

Jäätmehooldus:

- Jäätmete liigiti kogumise ruumid kavandada jäätmeveokiga samal tasapinnal paiknevale kõva kattega alusele, millele tuleb tagada jäätmeveoki juurdepääs vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele;
- olmejäätmete kogumiskohad projekteerida lähtudes Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetest.
- olmejäätmete kogumiskohad võib projekteerida mitme hoone jaoks ühised.

Pinnasereostus:

- Alal teostatud erinevate reostusuuringute põhjal on selgunud mitme reostuskolde olemasolu planeeritud alal: peamiselt vana katlamaja juures ja värvilao piirkonnas. 2018.a IPT Projektijuhtimine OÜ koostatud saneerimiskavas on määratud saneerimise meetodid ja etapid.
- saneerimismeetodina tuleb kasutada reostunud pinnase väljakaevamist ja eemaldamist alalt. väljakaevatud pinnase edasine käitlemine sõltub saasteainete sisaldusest pinnases.
- kui teadaolevalt on ületatud tööstusmaa piirvud, tuleb pinnast käidelda ohtlike jäätmetena
- kui ohtlike ainete sisaldus ületab elumaa piirarvu, kuid jääb tööstusmaa piirarvust väiksemaks, võib pinnast kasutada täitena tööstusmaal.
- saneerimistööd on ette nähtud läbi viia kolmes etapis, soovitatavalt ehitustegevuse käigus.
- Saneerimistööde etapid ja nende sisu on kirjeldatud detailplaneeringule lisatud saneerimiskavas (Lisa 5.3)

Reostusuuringud ja saneerimiskava on vastavalt lisad 5.2, 5.4, 5.3

Hüdrokeoloogilistest tingimustest tulenevad nõuded:

- tulenevalt pinnasetingimustest ning pinnaseveetasemest on allmaaehtiste rajamisel vajalik rakendada tõkestusmeetmeid pinnasevee alanduse vähendamiseks;
- Kuna kavandatud on 2 maa-alust korrust ning need on küllalt lähedal olemasolevatele hoonetele, on vaja külgnevad hooned võtta ehitustööde ajaks geotehnilise kontrolli alla.

Hüdrokeoloogiline eksperthinnang on lisas 5.1

Pinnase radoonisisaldusest tulenevad nõuded

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ või tellida projekteerimise järgus pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases, et veenduda pinnase ohutuses. Mõõtmised tuleb läbi viia ning mõõtmise protokoll ja aruanne koostada vastavalt juhendmaterjalile „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“ ja selle lisale 4.
- Kõrge radooniriski tuvastamisel esitada aruandes asjakohased radoonikaitse meetmed; *Radooniraport on lisas 5.5*

Välisõhu müraast tulenevad nõuded:

- Hoone välispiirete õhumüraisolatsioonivõime projekteerimisel tuleb arvestada transpordist põhjustatud müratasemetega välisterritooriumil. Siseruumides tuleb rakendada vajalikke heliisolatsiooni meetmeid lähtudes Eesti standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ kehtestatud müra piirnormidest siseruumides ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.
- Heliisolatsiooni meetmed määrata Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ alusel.
- Ärihoonete tehnoseadmed ja -süsteemid (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) tuleb valida ja paigutada selliselt, et nendest levivad müratasemed vastaksid planeeritud ala lähedusse jäävatel elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016.a määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 kehtestatud vastava mürakategooria tööstusmüra sihtväärtustele.
- Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi planeeritud ala lähedusse jäävatel elamualadel ületada kella 21.00-07.00 vahel KeM määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.
- Tänavavalgustuse ja muude valgusallikate (ärihoonele paigaldatavad valgusekraanid jms) paigaldamisel tuleb arvestada lähedal asuvates elamutes valgusreostuse tekkimise võimalusega. Vältida erinevate valgusallikate paigaldamist hoonete sellistele külgedele/fassaadidele, mis on suunaga elamute poole.

Tamponeeritud puurkaevud:

- Erinevate arvamuste põhjal võib planeeritaval alal paikneda tamponeeritud puurkaevusid. Puurkaevud pole looduses märgatavad, nende asukohad pole ka dokumentaalselt tõestatud. Seetõttu on joonistele kantud puurkaevude oletatavad asukohad. Telliskivi tn 62 võib asuda tamponeeritud puurkaev PRK0000011 (puudub Keskkonnaregistris). Telliskivi tn 64 kinnistul

võib paikneda 3 tamponeeritud puurkaevu. Võimalike tamponeeritud puurkaevude piirkonnas teha kaevetöid ettevaatlikult, puurkaevu asukoha selgumisel hoiduda puurkaevu tamponeeritud osade vigastamisest.

- Ootamatult leitud puurkaevudest teavitada Tallinna Keskkonna- ja kommunaalametit;

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida täiendavat sademevett naaberkinnistutele.

Nõuded olemasolevate hoonete lammutamiseks:

- Olemasolevate hoonete lammutamiseks tuleb koostada lammutusprojektid.
- Lammutusprojektide koostamisel arvestada Depoo kvartali saneerimiskava olemasoleva reostuse likvideerimiseks. Likvideerimistööd on soovitatud siduda ehitustegevusega

6.3.2 Liikluskorralduse alased nõuded

Liikluskorralduse põhimõtted täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Liikluskorraldus peab vastama nõuetele ja peab olema kõikidele arusaadavalt tähistatud. Reisijate tänaval segakasutuse ulatuse võimalikkust ja ulatust saab hinnata ehitusprojekti koostamisel lähtuvalt hetkeolukorrast.

- Reisijate tänava laius ja ruumiline lahendus peavad vastama kohaliku tänava printsiipidele, mille puhul on lisaks liikumisruumile oluline ka olemiseks sobiva ruumi, sh istumiskohtade jms loomine. Tänav peab toimima ka kohaliku tasandi rohekoridorina (tänavahaljastus). Tänav jaoks parima lahenduse saamiseks kaaluda mitme osalejaga võistluse korraldamist, et tekiks erinevaid lahendusi. Tänav lahenduse lähtetingimused koostada koostöös TLPaga
- **Tänavaprojekteerimisel näha ette takistamatu juurdepääs Reisijate tn 11 paikneva alajaama teenindamiseks.**
- Jalakäijate ülekäigukohad projekteerida selgelt märgatavalt erineva teekatte materjaliga. Kasutada ka muid liikluse rahustamise põhimõtteid, nt tõstetud ülekäigukoht vms.
- Tänavamaal, kus pole ette nähtud parkimiskohti, näha ette parkimiskeeld.
- Teenindava transpordi juurdepääsude asukoht määratakse ehitusprojektis.
- Parkla osa, mis määratakse avalikult kasutatavaks, peab olema piisava selgusega tähistatud (nt viidad, vabade parkimiskohtade tuvastamise süsteem jms.)
- Tagada ööpäevaringne juurdepääs avalikult kasutatavatele parkimiskohtadele.

6.3.3 Tuleohutusnõuded

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

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-1 tuleohutusklassile vastavaks;
- päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

6.3.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002

„Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku;
- planeeringus käsitletud hoonestus ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- vandalismiaktide ja sissemurdumiste riski vähendamiseks tuleb hoonetele projekteerida vastupidavad ukse ja aknad;
- kavandada hoonete sissepääsudele valgustus.
- väljakutele ja ühendusteedele kavandada vastupidav tänavmööbel

6.3.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Edasiseks projekteerimiseks tuleb taotleda võrgu valdajatelt tehnilised tingimused.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- parkimiskorruste põrandavesi juhtida pärast puhastamist reoveekanalisatsiooni;
- AS-i Eesti Raudtee veetorustiku ümberühendamisel Reisijate tänava torustikuga peab lahendus tagama, et ümberühendus tehakse võimalikult enne torustiku esimest tarbijat. Kui enne Toompuiestee 37 kinnistu majaühendust pole torustikul ühtegi veetarbijat, teha ümberühendus Toompuiestee 37 kinnistu piiril enne Toompuiestee 37 majaühendust.

Elektrivarustus:

- Kooskõlastatud ja kinnitatud detailplaneeringu alusel esitada täpsustatud avaldus projekteerimisülesande saamiseks või edasiseks projekteerimiseks
- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrgu valdajaga;
- tööjooniste tegemiseks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega;
- alajaama trafo- ja jaotlaruumide ukse peavad avanema tänavale või parklakorruusele;
- sisseehitatud alajaama tööjooniste koostamisel tuleb arvestada Elektrilevi OÜ normdokumendiga P387 "Nõuded alajaama ruumile ehitises (ehitatavas hoones)".
- kui selgub, et olemasolevad remmelgad säilitatakse, tuleb elektrikaablid projekteerida nii, et need ei jääks puude juurestiku kaitsealale või näha ette meetmed ehitustööde korraldamiseks nii, et ei vigastataks puude juurestikku.
- Ehitusprojekti mahus selgitada Reisijate tänava maa-alal olevate kaablite staatus. Kasutusest väljas olevad kaablid tuleb likvideerida, kasutusel olevad kaablid vajadusel ümber tõsta.

Sidevarustus:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused;
- maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis kaablikanaliseerimine;
- ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.

Tänavavalgustus:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- juhul, kui remmelgad Reisijate tänava maa-alal säilitatakse, tuleb tänavavalgustuskaabli paigaldamisel jälgida, et ei vigastataks säilitatavate puude juurestikku, vajadusel teostada kaevetööd käsitsi. Alternatiivina kaaluda võimalust kaabli projekteerimiseks väljapoole puude juurestiku kaitseala.

Soojusvarustus:

- Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda võrgu valdajalt konkreetsed tehnilised tingimused;
- järgmises projekteerimisetapis vajadusel täiendada soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud Eesti standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.

Gaasivarustus:

- Ehitusprojektid kooskõlastada võrgu valdajaga.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Detailplaneeringus ei ole kavandatud reformimata riigimaast krunti Reisijate tänava rajamiseks, kuna maareformi käigus on krunt juba moodustatud.

Detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärkide täitmiseks on:

- kavandatud mitu aktiivset väljakuala: olemasoleva tänavatoiduala ulatuses ning depoohoone ja Balti Jaama Turu vahelisele alale aktsenthoone piirkonda, ühendades juba rajatud Balti Jaama Turu õhtuväljaku loodava uue väljakuruumiga;
- kavandatud väljakualad on ühendatud laia promenaadiga, mis on kavandatud nii, et on tagatud ühendus Telliskivi trammipeatusest Telliskivi Loomelinnakuni;
- tagamaks kergliiklejatele sujuvat ühendust Telliskivi Loomelinnaku ja planeeritud ala aktiivse väljakuruumi vahel on Reisijate tänavale jalakäijate ülekäigukohtade projekteerimiseks määratud tingimused kujundada need selgelt eristatavatena ning kasutades liikluse rahustamise võtteid.
- hoonete esimesele korrustele on ette nähtud projekteerida avalikkusele juurdepääsetavad äripinnad, mille sissepääsud avanevad tänavatasapinnale
- Reisijate tänava äärne ehitusjoon on määratud nii, et oleks võimalik säilitada olemasolevad väärtuslikud puud kogu võra ulatuses ning oleks tagatud puude kasvutingimused;

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

Kavandatud arenduse realiseerimisel luuakse rohkelt avalikkusele suunatud avalikku väliruumi: väljakud, ühendusteed Kalamaja ja Telliskivi Loomelinnaku vahel. Kavandatud hoonete esimesele korrusele on ette nähtud projekteerida äriruumid, mille otstarve on suunatud avalikkusele. Balti Jaama Turu laiendamisel suureneb elanikele mõeldud teenuste maht.

Arenduse realiseerimisel lisandub linnaruumi täiendav avalikke teenuseid pakkuv piirkond, mis peaks sujuvalt ühendama Balti Jaama Turu ja Telliskivi Loomelinnaku ning pakkuma nii piirkonna kui ka laiemale alale inimestele uusi vaba aja veetmise võimalusi.

7.3 Vastavus üldplaneeringule

Planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu“ kohane juhtotstarve on liiklusala ja magistraaltänavate ärivöönd. Alale on lubatud planeerida põhiliselt kaubandus-teenindusettevõtteid ja parklaid.

Detailplaneeringu lahendus vastab Tallinna üldplaneeringule.

7.4 Võrdlus Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu tööversiooniga

Planeeritud ala asub Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 algatatud „Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu“ kohaselt peamiselt ettevõtlusele suunatud segahoonestusalal, mis on määratletud Telliskivi keskuse alana, kus lubatud kasutusotstarveteks on loovmajandus, ettevõtlus, kaubandus-, teenindus, kultuur, vaba-aeg, majutusettevõtted jms. Piirkond täidab ülelinnalise keskuse rolli.

Kasutusotstarbed vastavad üldplaneeringu tööversioonis kavandatule.

Minimaalseks haljastuse osakaaluks on äri- ülekaaluga aladel üldplaneeringu tööversiooni järgi ette nähtud 20%. Kuna kvartalis on tegemist peamiselt ajalooliste hoonete renoveerimisega ning Balti Jaama Turu laiendamisega ning olemasolevat haljastatud pinda on äärmiselt vähe, on vastavalt üldplaneeringus lubatud mööndusele erandkorras arvestatud haljastatud pinna osakaalu hulka ka avalik väliruum. Lähtudes algatamise korralduse lisatingimusest on vajalik tagada planeeritaval alal haljastuse osakaal 15 %, sh maaga seotud haljastuse osakaal 10%.

Haljastuse osakaaluks on kavandatud 15% maaga ühendatud haljastust ja lisaks veel 3% maaga mitteseotud haljastust. Haljastus koos avaliku ruumiga moodustab ligi 45 % planeeritud alast.

Detailplaneeringu lahendus vastab koostamisel olevale Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu tööversioonis kavandatule.

7.5 Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutumine

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub planeeritud ala ulatuses kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 06.02.2003.a otsusega nr 28 kehtestatud Telliskivi tn 61 detailplaneering.

7.6 Vastavus algatamise korraldusele ja lähtetingimustele

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on algatamise korralduse järgi 50% ärimaa ja 50% transpordimaa sihtotstarbega Telliskivi tn 62 kinnistust ja ärimaa sihtotstarbega Telliskivi tn 64, Reisijate tn 7 ja 9 kinnistutest moodustada kokku viis ärimaa sihtotstarbega krunti ja algatamise hetkel reformimata riigimaast transpordimaa sihtotstarbega krunt Reisijate tänava rajamiseks ning määrata ärimaa kruntidele ehitusõigus kokku kahe kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone, ühe kuni 9 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks ning katlamaja ja depoohoone ümberehitamiseks ja laiendamiseks.

Kavandatud on 5 ärimaa sihtotstarbega krunti, millele on määratud ehitusõigus kokku kuni nelja kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone, ühe kuni 9 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks ning katlamaja ja depoohoone ümberehitamiseks ja laiendamiseks.

Planeeringu käigus on muutunud kavandatud transpordimaa sihtotstarbega kruntide arv.

Reisijate tänava jaoks on terve tänava ulatuses maareformi käigus krunt juba moodustatud (Reisijate tänav T1), samuti on moodustatud krunt Reisijate tänav T4. Mõlemad krundid on Tallinna linna omanduses. Planeeringus on kavandatud on transpordimaa sihtotstarbega krundid Telliskivi tänava maa-ala (pos 6) ja Reisijate tänava maa-ala (pos 7) laiendamiseks. Maakasutuse korrastamiseks on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 8

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisatingimused:

1. Elamufunktsiooni mitte kavandada;
täidetud, elamufunktsiooni ei ole kavandatud.
2. Määrata Reisijate tänava ehitusjoon selliselt, et säiliks olemasolevad puud kogu võra ulatuses ning oleks tagatud puude kasvutingimused;
täidetud, olemasolevad väärtuslikud puud on ette nähtud säilitada ning hoonestusala on määratud nii, et see ei ulatuks puude juurestiku kaitsealale.
3. Kavandada läbi kvartali tänava tasapinnal depoo hoone kirdepoolse fassaadi sihis avatud ligipääs Kopli ja Telliskivi tänava ristmikult Reisijate tänavale;
täidetud.
4. Määrata kvartali arhitektuurse dominandi, projekteerimiseks arhitektuurikonkursi korraldamise nõue. Dominandi ülemine osa kavandada avalikkusele suunatud kasutusega;
täidetud, nõue on seletuskirja punktis 6.2.
5. Määrata hoonete kõrgus selliselt, et tekiks liigendatud katusemaastik ja vana veetorni markeriv dominant tuleks paremini esile;
täidetud, määratud on nõue projekteerida hoonestus varieeruva kõrgusega, nõue on seletuskirja punktis 6.2.
6. Kavandada hoonete esimestele korrustele avalikkusele juurdepääsetavad äripinnad, sissepääsud kavandada otse tänavalt;
täidetud, nõue on seletuskirja punktis 6.2.
7. Kavandada kvartalit läbivad universaalse disaini põhimõttest lähtuvad avalikult kasutatavad kõnniteed. Kaaluda eraomandis olevatele avalikuks kasutamiseks kavandatud tänava osadele eraldi kruntide moodustamist;

täidetud: kavandatud on kvartalit läbivad avalikult kasutatavad kõnniteed, kaalutud on kõnniteede eraldi kinnistute moodustamist, aga seda ei peetud vajalikuks, kuna arendaja huvi on tagada äridele võimalikult hea juurdepääs.

8. Kavandada Reisijate tänava ja Telliskivi tänava äärde katkematu tänavahaljastus. Määrata Reisijate tn ja Telliskivi tänavamaa krunt arvestades vajadusega projekteerida tänavamaale kõnnitee, rattatee, sõidutee, trammitee rajamise võimalus ning tänavahaljastus. Arvestada trammi ooteplatvormide ning Telliskivi tänaval kahe-suunalise bussiliini ruumivajadusega; *täidetud Telliskivi tänava osas. Reisijate tänava krunt on maareformi käigus moodustatud. Trammitee rajamise võimalust ei ole kavandatud, kuna olukord on ajas muutunud ning trammitee suunamine Telliskivi ja Reisijate tänavale pole enam vajalik.*
9. Kavandada Telliskivi ja Kopli tänavale Tallinna rattastrateegia 2018-2027 kohased eraldatud jalgrattateed, kaaluda Reisijate tänavale eraldatud jalgrattatee kavandamist. Näha ette jalgrataste parkimiskohad ning rakendada teisi jalgrattastrateegia põhimõtteid; *täidetud. planeeritud ala ulatuses on kavandatud piisava laiusega kõnniteed, et saaks rajada eraldatud jalgrattatee. rakendatud on jalgrattastrateegia põhimõtteid.*
10. Lahendada äripindade parkimine vastavalt „Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014“ vahevööndi normile rakendades koefitsienti 0,5. Külaliskorteritele näha ette üks parkimiskoht külaliskorteri kohta. Kavandada piirkonda teenindav ööpäevaringse juurdepääsuga avalik parkla eraldi sissepääsuga tänavalt; *täidetud. Detailplaneeringus ei ole kavandatud eluruume, äriruumide parkimiskohad on kavandatud lähtudes arengukavast. Ööpäevaringselt avatud parklasse pääseb samadest juurdepääsudest, kui asutuste parkimiskohtadele. Avalikud parkimiskohad on kavandatud -1 korrusele, normikohased -2 korrusele.*
11. tagada planeeritaval alal haljastuse osakaal 15%, sh maaga seotud haljastuse osakaal 10%. Liigendada alad haljastusega, sh kõrghaljastusega väiksemateks osadeks, vältida suuri kõvakattega alasid. Tehnovõrke haljasalale mitte kavandada. Kaasata detailplaneeringu koostamisse tase 7 kutsetunnistusega maastikuarhitekt; *täidetud, maaga seotud haljastuse osakaal on 15%.. Detailplaneeringu koostamisel aluseks olnud visiooni koostamisel osales KOKO Arhitektide töögruppis maastikuarhitekt Eleriin Tekko, kellel on vastav kutsetunnistus*
12. tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonetusala, kõvakatet, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada. Käsitleda ehitustööde aegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra). Puude likvideerimisel kavandada asendusistutus maksimaalselt planeeringualale; *kavandatud on säilitada kõik II väärtusklassi puud ning osaliselt III väärtusklassi puud, asendusistutus on võimalik rajada planeeritud alale, nõue ehitustööde kavas määrata kõrghaljastuse kaitsemeetmed ning nende rakendamise kord on seletuskirja punktis 6.3.1.*
13. Esitada ülevaade planeeringuala keskkonnaseisundist (nt reostusuuringud, keskkonnaseisundi hinnang, ehitusgeoloogilise uuringu aruanne, saneerimisaruanne jne) ning info varem teostatud pinnase saneerimise või muude keskkonnaseisundit parandavate tööde kohta Tallinna Keskkonnaametile. Tulenevalt esitatud dokumentidest otsustatakse lisauuringute vajadus ja edasised sammud; *Täidetud, uuringud, nii uued kui varasemad, on planeeringule lisatud, vt lisad 5.2, 5.3, 5.4, uuringtest tulenevad nõuded on seletuskirja punktis 6.3.1.*
14. Esitada hüdrogeoloogiline ekspertiis, kus anda hinnang ehitusaegsest vundamendikaevistest väljapumbatava vee koguse ja eelvoolu vastuvõtuvõime kohta ning pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavuse ja ulatuse kohta juhul kui kavandatakse enam kui üks

maa-alune korrus. Vajadusel esitada leevendusmeetmed naaberhoonete püsivuse tagamiseks. Kirjeldada kaitseabinõusid põhjaveekihtide reostusohu välistamiseks;

täidetud, eksperthinnang on lisas 5.1, sellest tulenevad nõuded on seletuskirja punktis 6.3.1

Arvestada ala lääneosas paiknevate eeldatavalt kolme tamponeeritud puurkaevuga, võimalusel teha arhiivimaterjalide abil kindlaks nende täpsed asukohad. Esitada ehitusprojekti koostamiseks nõue ehitustöödel mitte vigastada puurkaevude tamponeeritud osi. Ootamatult leitud puurkaevudest teavitada Tallinna Keskkonnaametit;

Puurkaevude asukoha kohta pole olnud võimalik täpsustada. Eeldatavad asukohad on kantud joonistele ning seletuskirjas on määratud nõuded käitumiseks puurkaevude arvatava asukoha lähistel (punktis 6.3.1).

15. Hinnata ala müraolukorda, sest Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala osaliselt kõrge müratasemega piirkonda. Hindamise tulemusena peavad selguma konkreetsed juhised ala planeerimiseks;

täidetud, uuring on lisas 5.6, sellest tulenevad nõuded on seletuskirja punktis 6.3.1.

16. Määrata nõue ehitusprojekti koostamiseks lähtuda projekteerimisel Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ või tellida projekteerimise järgus pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases, et veenduda pinnase ohutuses. Mõõtmised tuleb läbi viia ning mõõtmise protokoll ja aruanne koostada vastavalt juhendmaterjalile „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“ ja selle lisale 4. Kõrge radooniriski tuvastamisel esitada aruandes asjakohased radoonikaitse meetmed;

täidetud, vastav nõue on seletuskirja punktis 6.3.1.

17. Käsitleda jäätmete liigiti kogumise vajadust ning käsitleda võimalikke olmejäätmete kogumiskohtade lahendusi (sh ligipääsu);

täidetud, vt seletuskirja punkt 3.5 ja 6.3.1.

18. Näha ette parkimiskorruste põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimisele;

täidetud, nõue esitatud seletuskirja punktis 6.3.5

19. Esitada ehitusprojekti koostamiseks nõue, et ehitusprojekti koosseisus tuleb tase 7 kutsetunnistusega maastikuarhitekti koostada maastikuarhitektuurne, sh haljastuse projekt arvestades Eesti standardis EVS 843:2016 esitatud nõudeid ja soovitusi;

täidetud, nõue esitatud seletuskirja punktis 6.3.1

20. Näha ette planeeritavaid kinnistuid teenindavate aktsiaseltsile EESTI RAUDTEE kuuluvate kvartali vee- ja kanalisatsioonitorustike ümberühendamine ühisvõrku. Täpsemad ühenduskohtade ja torustike rekonstrueerimise mahud selgitada välja koostöös AKTSIASELTSiga TALLINNA VESI.

Täidetud

Detailplaneering on koostatud Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusest nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“ lähtuvalt.

Korralduse punktis 5 loetletud isikud on planeeringu koostamisse kaasatud, vt koostöö tabel lisa 2.

7.7 Insolatsioonitingimuste muutumine

Lähialal ei ole elamuid ega asutusi, mille insolatsioonitingimusi planeeritud hooned võiksid mõjutada: lähim elamu asub pos 2 krundile planeeritud 14 m kõrgusest hoonest 26 m kaugusel, pos 3 paiknevast depoohoonest, kõrgusega 14,6 m asub lähim elamu 54 m kaugusel ning pos 4

planeeritud aktsenthoonest, mille kõrgem osa on 33,4 m kõrgune, asub lähim elamu 47 m kaugusel. Kõigil neil hoonetel on I korrusel äriruumid.

7.8 Vastavus tuleohutusnõuetele

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

Tingimused hoone projekteerimiseks on määratud seletuskirja punktis 6.2.2.

7.9 Muudatused võrreldes eskiislahendusega

- Detailplaneeringus ei ole kavandatud eluotstarvet;
- muudetud on hoonete arvu, kõrgust ja korruselisust.
- muudetud on Telliskivi tänava äärne ning Reisijate tänava äärne ehitusjoon;
- Reisijate tänava äärde on kavandatud tänavahaljastus;
- suurendatud on maaga seotud haljastuse osakaalu.

7.10 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.

Reisijate tänava kohta on tehtud ettepanek projekteerida see osaliselt jagatud ruumiga liiklusalana.

Ettepanekut on arvestatud. Reisijate tänav on kavandatud rahustatud liiklusega tänavana, mille laius ja ruumiline lahendus peavad vastama kohaliku tänava printsiipidele. Tingimused tänava projekteerimiseks on määratud seletuskirja punktis 6.3.2.

7.11 Muudatused pärast avalikku väljapanekut

Vähendatud on maa-alust hoonestusala ning kavandatud kompaktne pargiala planeeringuala põhjaossa.

Pos 1 kavandatud hoone seitsmekorruselise osa ulatust Kopli tänava poolisel küljel on vähendatud nii, et see ulatub maksimaalselt ajaloolise depoohoone Reisijate tänava poolse jooneni.

Kuna säilitatava katlamaja korstna ja Telliskivi tänava vahele jääb kitsas koridor, mis ei võimalda lisaks kahe-suunalisele rattateele kavandada piisava laiusega jalgteed, on rattatee Telliskivi tänava jalakäijate ülekäigukohast kuni möödumiseni korstnast katkestatud ning määratud ühtse kasutusega alaks jalgratturitele ning jalakäijatele.

Määratud on nõue tagada juurdepääs Reisijate tn 11 alajaama teenindamiseks.

Pos 5 planeeritud hoone kõrgemate hoonemahtude vahelise galerii korruselisust on vähendatud ühele korrusele tingimusega tagada tänavatasapinnas läbi hoonekompleksi jalakäijatele loode-kagu suunaline avalik läbipääs (galerii) Telliskivi ja Reisijate tänava vahel, mis võib olla öisel ajal

suletud. Läbipääsugalerii korruselisus on 1 (abs 22.95), galeriiga piirnevate hoonemahtude 2. korruste ühendamiseks võib projekteerida kuni 3 ühendussilda.

Konsultant

Ülle Kadak