

Sisukord

I SELETUSKIRI	2
1. Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid	2
2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus	2
3. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid	2
4. Planeeringus kavandatu kirjeldus	3
4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus	3
4.2. Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	3
4.3. Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoone ja maaüksuse koormusnäitajad	3
4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	4
4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted ja asendusistutuse arvutus	4
4.6. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted. Parkimiskohtade arvutus	6
4.7. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	7
4.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.....	8
4.9. Kehtivad ja planeeritud kitsendused	8
4.10. Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	9
4.11. Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	10
4.12. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.....	10
5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	12
5.1. Hoone olulisemad arhitektuurinõuded	12
5.2. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.....	12
5.3. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks	16
6. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja -seisukohtadele	17
II PLANEERINGU JOONISED	25
1. Asukohaskeem	25
2. Põhijoonis M 1:500.....	25
3. Tehnovõrkude koondplaan M 1:500.....	25
4. Liiklusskeem M 1:500	25

I SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Tallinna Linnavalitsuse korraldus 09.12.2015 nr 1832-k detailplaneeringu algatamiseks;
- A 20 OÜ 01.07.2014 taotlus nr DP 39960 detailplaneeringu koostamise algatamiseks;
- Planeerimisseadus;
- Tallinna linna ehitusmäärus.

Detailplaneeringu koostamiseks on teostatud järgmised uuringud (vt Detailplaneeringu lisad):

- topo-geodeetilise mõõdistuse teostas OÜ AdeGeo 20.06.2021, töö nr M030621;
- „A. Adamsoni tn 20 ja 20a kinnistute puittaimestiku haljastuslik hinnang“, koostas maastikuarhitekt Eleriin Tekko, aprillis 2014;
- „Tallinnas Kesklinna linnaosas Eha 12 dendroloogiline ülevaade ja hinnang“, töö nr 2220/15; koostas Ülle Jõgar, Tartu 2015;
- „Raadoonitasemete mõõtmise raport“ Finestum Ehitusekspertiisid OÜ, 11.12.2015.
- Naabermajade insolatsioonianalüüs koostatud OÜ FASSAADIPROJEKT poolt, töö nr 20-1506, 09.09.2020.

2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeritud maa-ala asub Kesklinnas, Paldiski maantee, Eha tänava, A. Adamsoni tänava ja Ao tänava vahelises kvartalis.

Planeeritud maa-ala suurus on 0,17 ha.

3. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid on järgmised:

- inimmõõtmelise ning kasutaja vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva ja kujuneva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
- Kassisaba miljöövärtuslikku asumisse sobiva hoone planeerimine.

Eelpooltoodust lähtuvalt on detailplaneering koostatud eesmärgil moodustada A. Adamsoni tn 20d kinnistust, A. Adamsoni tn 20 kinnistust ja A. Adamsoni tn 20a kinnistust piiride muutmise teel üks elamumaa sihtotstarbega ja üks äri- ja elamumaa sihtotstarbega krunt, määrata moodustatavale elamumaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus kuni 3 maapealse (3. korrus on ülejäänud korruste suhtes tagasiastega) ja 1 maa-aluse korrusega mitme korteriga elamu ehitamiseks, määrata moodustatavale äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus krundile jääva 2-korruselise hoone järgi ning kruntide kasutamise tingimused.

4. Planeeringus kavandatu kirjeldus

4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette A. Adamsoni tn 20d kinnistust, A. Adamsoni tn 20 kinnistust ja A. Adamsoni tn 20a kinnistust piiride muutmise teel moodustada üks elamumaa sihtotstarbega ja üks äri- ja elamumaa sihtotstarbega krunt. Olemasolevate Eha tn 10 ja Eha tn 10a kruntide piire ei muudeta.

4.2. Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Pos 1 krundil olemasoleva hoone paiknemine

A. Adamsoni tn 20 kinnistul paikneb 2-korruseline elamu. Elamu on teemaplaneeringu „Tallinna Kesklinna miljööväärtslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine” kohaselt väga väärtuslik ja see säilitatakse.

Pos 2 krundile kavandatava hoone planeerimise põhimõtted

Tulenevalt muinsuskaitsealistest eritingimustest (vt detailplaneeringu lisad ptk 7) peavad ümberkaudsed väärtuslikud hooned (sh Adamsoni 20 tänavaäärne hoone) säilima ning jääma dominantseks ning hästi vaadeldavaks. Planeeritud uued hooned peavad suuruselt, paiknemiselt ning arhitektuurilt sobituma ajaloolisse keskkonda, vältida tuleb suuri kontraste. Uus hoone peab paiknema kinnistu tagumises osas. Hoone paigutamisel on arvestatud miljööväärtslikul hoonestusalal välja kujunenud hoonestuslaadiga ja sobivusega lähialal asuvate väga väärtuslike hoonetega.

Planeeritud hoone on kavandatud 4 m kaugusele A. Adamsoni tn 18 kinnistu piirist. Uus hoone on kavandatud 3-korruselisena, mille kolmas korrus on ülejäänud korruste suhtes tagasiastuv korrus.

Planeeritud uus hoone ei tohi sulgeda Tallinna vanalinna muinsuskaitseala silueti vaadeldavust. Ümbritsevast hoonestusest mitte kõrgemad hooned vaadeldavust ei halvenda. Planeeritud hoone kõrgus on ümbritsevatest naaberhoonetest (Ao tn 7, Adamsoni tn 18, Eha tn 12) hoonetest madalam ja ei varja Vanalinna silueti vaadeldavust.

4.3. Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoone ja maaüksuse koormusnäitajad

Planeeringus määratud ehitusõigus.

Krundi aadress	Lubatud hoonete alune pind (m.a/m.p)	Hoonete arv krundil	Hoone suurim lubatud korruselisus (m.a/m.p), kõrgus maapinnast ja abs kõrgus
Pos 1	-/206	1 põhihoone	-/2 /10,2m/abs 23,2 m
Pos 2	-283/283	1 põhihoone	1/3/11,4m/abs 24,4 m

Märkus: m.a – maa-alune, m.p - maapealne

Ajutistele kruntidele ehitusõigust ei määrata, ajutised krundid 1a ja 1b liidetakse omavahel krundiks A. Adamsoni tn 20, ajutised krundid 2a-2d liidetakse krundiks A. Adamsoni tn 20a.

Krundid pos 3 Eha tn 10a ja pos 4 Eha tn 10 on olemasolevad krundid, mis on liidetud vastavalt Ao tn 7 ja Eha tn 12 kinnistutega, ja ei ole hoonestatavad.

Kavandatud hoonestustihedus (suletud brutopind m² / planeeritud kinnistu pindala m²) Pos 1 krundil on 0,96 (364/380). Kavandatud hoonestustihedus Pos 2 krundil on 0,81 (770/946). Hoonestustihedused on sobivad antud piirkonda (minimaalne kontaktvööndis on 0,21 ja maksimaalne 1,19).

Planeeritud on seitsme korteriga elamu. Olemasolev hoone on restaureeritud ühe korteriga äriruumidega (kodukohvikuga) elamuks.

4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna kõrgust ei ole kavandatud oluliselt muuta. Vertikaalplaneeringut täpsustatakse ehitusprojekti.

4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted ja asendusistutuse arvutus

Planeeritud alal asuva kõrghaljastuse kohta on läbi viidud dendroloogiline hinnang (vt Detailplaneeringu lisad – „ptk 8. Tugiplaan“ ja „ptk 4. Dendroloogilised uuringud“).

Ala puittaimestiku moodustavad peamiselt lehtpuud, sh viljapuud ja põõsad, okaspuudest on esindatud torkav kuusk ja harilik kadakas. Enamik alal kasvavaid puud on istutatud.

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette likvideerida kuni 6 haljastuslikku objekti, neist:

- likvideeritakse 2 III väärtusklassi puud, 2 põõsagrupperi ja 1 viljapuude grupp, mis jäävad planeeritud hoonestusalale liiga lähedale, planeeritud tee alale või sellele liiga lähedale.
- likvideeritakse 1 II väärtusklassi puu, mis jääb planeeritud tee alale ja liiga lähedale A. Adamsoni tn 20 hoonele

Haljastuse ühikud arvutatakse ümber istutatavate puude või põõsaste arvuks enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse. Lõplik kompenseerimiseks vajalik puude arv saadakse raieloa menetlemisel pärast ehitusloa väljaandmist. Haljastuse ühikute hulk vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määruse nr 17 tingimustele on 75.

Likvideeritavate puude ja põõsaste arv on toodud kui maksimaalne võimalik, mida võib ehitusprojekti koostamise käigus vähendada.

Likvideeritavad puud ja haljastuse ühikute arvutus:

Jrk nr.	Puittaimede nimetus	Hindamise objekt	D - tatarava puu rinnasläbimõõt, mitme puhul läbimõõtude summa cm	Haljastuslik väärtus-klass	Puuliigi koefitsient - k1	Puu seisukorra koefitsient - k2	Raiepõhjuse koefitsient - k3	Haljastuse ühikud D*(k1+k2+k3)/3
<i>Likvideeritavad puittaimed vastavalt tööle: „A. Adamsoni 20 ja 20a kinnistute puittaimestiku haljastuslik hinnang“ Koostanud: Eleriin Tekko, 2014.</i>								
1	arukask	üksikpuu	51	II	1	2,5	0,7	71,4
9	h. sirel	põõsas	-	-	-	-	-	-
10	h. kadakas	üksikpuu	2,5	III	2	1	0,7	3,1
12	aedõunapuu	üksikpuu	24	III	-	-	-	-
13	h. sirel	põõsagrupp	-	-	-	-	-	-
15		viljapuuaed	-	-	-	-	-	-
KOKKU								75

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusega nr 17 kinnitatud „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“:

§ 3. Puu raie- ja hooldusloikusloa andmise tingimuste ja korra põhimõtted

(2) Raieks ja hooldusloikuseks ei ole vaja luba taotleda:

- 1) alla 8 cm rinnasläbimõõduga puule;
- 2) viljapuule;

Põõsastele, viljapuudele ja V väärtusklassi puudele asendatava haljastuse ühikuid ei määrata.

Planeeritud ala haljaspinna osakaal on 47%. Maastikuarhitekt Eleriin Tekko on esitanud ettepanekud olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks, mis on esitatud seletuskirja punktis „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks“.

Planeeritud krundile Pos 2 on ette nähtud jäätmekonteiner, mis asub kõvakattelisel alusel vahetult krundile sissesõidutee ääres. Krundile 2 määratakse juurdepääsuservituudi vajadusega ala prügikonteineri kasutamiseks krundi nr 1 kasuks.

4.6. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted. Parkimiskohtade arvutus

Juurdepääs planeeritud alale säilib A. Adamsoni tänavalt. Pos 1 hoovialale pääseb läbi Pos 2, selleks on Pos 2-le seatud juurdepääsu servituudi vajadusega ala suurusega 157 m² Pos 1-ks. Osaliselt jääb sissesõidutee ka Pos 1-le, mistõttu seatakse Pos 1-le ca 5 m² suurune juurdepääsuservituut Pos 2 kasuks. Ka jalakäijate mugavamaks ning turvalisemaks juurdepääsuks on Pos 1-le jalgteede osas seatud servituut Pos 2 kasuks ca 25 m² suurusega alale. Jalakäijad saavad Pos 1-le ka otse Adamsoni tänavalt.

Parkimiskohtade kontrollarvutus vastavalt „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“

Positsiooni nr / Aadress	Normatiivne parkimine alal kus normi rakendatakse	Planeeritud parkimine
1 / A. Adamsoni tn 20	<u>EK 80% ja Ä 20%:</u> 1 korter x1,2=1,2 1 kodukohvik 32/20=1,6 Kokku: 3 parkimiskohta	-
2 / A. Adamsoni tn 20a	<u>EK 100%:</u> 7 korterit x1,2=8,4 Kokku: 9 parkimiskohta	7 +2 kohta A. Adamsoni tn 20 kasutusse
Kokku:	12	9

Parkimiskohtade kontrollarvutus on tehtud vastavalt „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“, mis kehtis kuni 17.09.2020. Vastavalt HMS § 5 lg-le 5 kui haldusmenetlust reguleerivad õigusnormid muutuvad menetluse ajal, kohaldatakse menetluse alguses kehtinud õigusnorm.

Kuna A. Adamsoni tn 20 ja A. Adamsoni tn 20a kinnistud asuvad täies ulatuses hoonestusalal, kus Tallinna parkimise korralduse arengukava punkti 4.1.10 kohaselt ei rakendata parkimismatiivi, siis planeeringualale on kavandatud parkimiskohti vastavalt:

A. Adamsoni 20 – 0 parkimiskohta

A. Adamsoni 20a – 7+2 parkimiskohta.

Parkimiskohtade arv on planeeritud vastavalt dokumendi „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 - 2014“ punktile 4.1.10. *Parkimismatiivi ei rakendata parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel ehitise olemasolevas mahus või olemasoleva ehitise väikesemahulisel laiendamisel, mille käigus ei muudeta oluliselt ehitise arhitektuurset lahendust, või riikliku kaitse alla võetud maaalal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis, loodusobjekti kaitsevööndis või miljööväärtslikul hoonestusalal.*

Pos 1-le on määratud servituudi vajadus kahe parkimiskoha ulatuses (koht nr 1 ja 2), mis paiknevad pos 2-l, ala suurus kokku 25 m². Pos 2-l on lisaks 7 parkimiskohta. Planeeritud alale on kavandatud kokku 9 hoovis asuvat parkimiskohta.

4.7. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Planeeritud ala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI väljastatud tehnilised tingimused nr PR/1561754-1, 01.12.2015.

Planeeritud ala veevarustus on lahendatud Adamsoni tn d100mm ühisveetorustikust. Olemasoleva säilitatava hoone veevarustus on kavandatud A. Adamsoni tn paiknevast veetorust, liitumispunktiga kinnistu piiril (lahendatakse täpsemalt hoone rekonstrueerimise projektiga). Planeeritud hoone jaoks on kavandatud liitumispunkt 1 m kaugusele kinnistu piirist transpordimaale, olemasolevale veetorule.

Välisvõrkudest tulev vesi 15 l/s on tagatud Adamsoni tn 22 kinnistu kohal paiknevast hüdrantist.

Planeeringuala reo- ja sademevesi juhitakse Adamsoni tn de315mm ühiskanalisatsiooni.

Olemasoleva säilitatava hoone reoveevarustus säilib kasutades olemasolevat reoveeühendust ja –liitumispunkti või lahendatakse eraldi hoone rekonstrueerimise projektiga. Planeeritud hoonele (pos 2) kavandatakse uus liitumispunkt 1m kaugusele kinnistu piirist transpordimaale.

Elektrivarustus

Planeeritud ala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilised tingimused nr 236178, 30.11.2015.

A. Adamsoni tn 20 ja 20a kinnistutel on olemasolevad liitumised vanapingel (0,22 kV) peakaitsmetega vastavalt 3x10A ja 3x25A.

Kinnistutele on välja ehitatud uue pinge (0,4 kV) võrk vastavalt jaotus- ja liitumiskilp nr. 21214JK ja 129060LK (A. Adamsoni tn 20) ning jaotus- ja liitumiskilp nr. 21212JK ja 118925LK (A. Adamsoni tn 20a). Tarbijate varustamine elektrienergiaga on ette nähtud olemasoleva alajaama nr. 91 ning olemasolevate jaotus-ja liitumiskilpide baasil.

Pos 1 liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga asub kinnistul hoone seina ääres eraldi alusel asuvas liitumiskilbis tarbija toitekaabli kingadel.

Pos 2 liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga asub A. Adamsoni tn 22 ja A. Adamsoni tn 20 kinnistu piiril.

Tänavavalgustus

Tänavavalgustus säilib, olemasolevat lahendust ei muudeta.

Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt AS Eesti Telekom (praegu Telia Eesti AS) telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 23769804, 04.02.2015.

Läbi kinnistu A. Adamsoni tn 20 on välja ehitatud 1-avaline Ø 50 mm sidekanalisatsiooni sisendid alates A. Adamsoni ääres paiknevast 5-avalisest sidekanalisatsioonist olemasoleva hooneni A. Adamsoni tn 20 ja olemasoleva hooneni kinnistul A. Adamsoni tn 20A. Planeeritud hoonestusele (pos 2) nähakse ette sidekanalisatsiooni ehitus A. Adamsoni tn 20A kinnistul olemasolevast sidekanalisatsiooni torustikust. Pos 1 sideühendus säilib olemasoleval kujul.

Küte

Planeeritud ala jääb kaugküttepiirkonda vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrusele nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus”.

Olemasoleval hoonel säilib olemasolev gaasiküte. Olemasoleva hoone rekonstrueerimisel on võimalik hoone soojavarustus lahendada kaugkütte põhiselt.

Planeeritud hoone (pos 2) soojavarustus on lahendatud vastavalt AS-i Tallinna Küte (praegu AS Utilitas Tallinn) tehnilistele tingimustele nr 21300-01-15/12, 11.02.2015.

Ühendatav arvutuslik soojakoormus täpsustatakse hoone projekteerimisel (orienteeruvalt 0,150 MW).

Perspektiivne pos 1 ühenduskoht soojustorustikuga on projekteeritav hargnemissõlm maa-alusel raudbetoonist kanalis paikneval soojustorustikul DN100 kambrite B17-1-2 ja B17-1-1 vahel Amandus Adamsoni tänav T2 // Ao tänav // Eha tänav // Loode tänava kinnistul (Ao tänaval).

Pos 2 ühenduskoht soojustorustikuga on projekteeritav hargnemissõlm maa-alusel raudbetoonist kanalis paikneval soojustorustikul DN100 kambrite B17-1-1 ja B17-1 vahel.

Soojuskoormuse ülekandeskeem-sõltumatu. Soojuskandja parameetrid:

- maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6MPa;
- maksimaalne temperatuur: 130°C.

Gaas

Gaasivarustus lahendatakse vastavalt aktsiaselts Eesti Gaas tehnilistele tingimustele nr 5-1/18, 03.02.2015.

Adamsoni tn 20 elamu (pos 1) on liitunud maagaasivõrguga liitumispunktiga tänavapoolsel kinnistu piiril.

Pos 2-le planeeritud elamu maagaasiga liitumine on planeeritud eraldiseisvalt Adamsoni tänava gaasijaotustorustikult liitumispunktiga tänavapoolsel kinnistu piiril. Gaasi kasutamine on lubatud ainult tehnoloogiliseks otstarbeks, mitte kütteks.

4.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeritud hoone sobib olemasolevasse linnaruumi nii oma suuruselt kui asukohalt. Antud juhul on avalik ruum planeeringualale jääv osa A. Adamsoni tänava maa-alast. Mõlemal pool tänavat on olemas kõnnitee. Avaliku ruumi lahendust käesolevas detailplaneeringus ei muudeta. Prognoositav suurem kasutustihedus mõjub positiivselt piirkonna turvalisemaks muutumisele ja linnaruumi ratsionaalsemale kasutamisele.

4.9. Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Planeeritud maa-ala jääb Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määruse nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus” kohasesse Tallinna vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 2589 Tallinna vanalinn, I – II a-tuh – muinsuskaitseala) kaitsevööndisse ja kaitsevööndiga liituvatesse vaatesektoritesse (sektor Kopli lahe lääneranniku sopist Rocca al Mare juurest kiirtega Kaarli kirikule ja Toompea klindi põhjanõlvale, sektor vaateplatoolt Tiskre klindil kiirtega Kaarli kirikule ja Toompea klindi põhjanõlvale) Muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus.

Planeeritud maa-ala asub kultuuriministri 30. augusti 1996 määruse nr 10 „Kultuurimälestiseks tunnistamine” lisaga 1 arheoloogiamälestiseks tunnistatud 13.–

16. sajandist pärit asulakohal, mis piirneb Tehnika tänava, A. Adamsoni tänava, Koidu tänava, Wismari tänava ja Toompuiestega.

Kavandatud kitsendused:

Pos 1 (A. Adamsoni tn 20):

- juurdepääsu servituudi vajadusega ala ~30 m² POS 2 kasuks (sh 5 m² sõidutee ja 25 m² jalgteede osas);
- krundiga POS 2 ühiskasutusse määratud ala suurusega ~39 m². Ala kasutatakse rekreatsiooniks;
- tehnovõrgu servituudi vajadusega ala ol.olevale liitumiskilbile, ala suurusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks;
- tehnovõrgu servituudi vajadusega ala ol.olevale sidekanalisatsioonile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks;
- tehnovõrgu servituudi vajadusega ala ol.olevale gaasitorustiku liitumispunktile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 2 (A. Adamsoni tn 20a):

- juurdepääsu servituudi vajadusega ala sõiduteele ja prügikonteinerile pindalaga ~157 m² POS 1 kasuks;
- parkimisservituudi vajadusega ala kahele parkimiskohale (ala suurus 25 m², kohad nr 1 ja 2), POS 1 kasuks;
- krundiga POS 1 ühiskasutusse määratav ala suurusega ~200 m². Ala kasutatakse rekreatsiooniks;
- tehnovõrgu servituudivajadusega ala ol.olevale ja planeeritud sidekanalisatsioonile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks;
- tehnovõrgu servituudivajadusega ala ol.olevale liitumiskilbile, ala suurusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 3 Eha tn 10a:

- krunt on liidetud Ao tn 7 kinnistuga;
- krunt ei ole hoonestatav;
- tehnovõrgu servituudivajadusega ala ol.olevale ja planeeritud kütetorustikule, koridoris laiussega 4m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 4 Eha tn 10:

- krunt on liidetud Eha tn 12 kinnistuga;
- krunt ei ole hoonestatav;
- tehnovõrgu servituudivajadusega ala ol.olevale ja planeeritud kütetorustikule, koridoris laiussega 4m, võrguvaldaja kasuks.

4.10. Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Alljärgnevalt on kirjeldatud planeeritud ala ruumilise arengu eesmärkide saavutamist:

- inimmõõtmelise ning kasutaja vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine

Linnaruumis domineerivaks hooneks planeeritud alal jääb olemasolev väga väärtuslikuks tunnistatud A. Adamsoni tn 20 hoone, mis jääb tänava äärde. Planeeritud hoone on kavandatud säilitatavast hoonest piisavalt kaugele ja olemasoleva hoone taha ning jääb tänavalt vähe nähtavaks. Uue hoone osas on seatud arhitektuurinõuded, mille kohaselt planeeritud hoone peab sobima olemasoleva linnaruumiga.

- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva ja kujuneva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;

Uue haljastuse planeerimisel kasutada ajaloolisse miljösse sobivaid kujundusstiile ja materjale. Parkimiskohtade kattena kasutatakse soovitatavalt murukivi.

- Kassisaba miljöövärtuslikku asumisse sobiva hoone planeerimine.
Hoone projekteerimiseks on määratud arhitektuuritingimused vastavalt piirkonna omapärale. Krundile määratud ehitusõigus on sarnane naaberkruntide kasutusintensiivsusega.

Planeeritud lahendus on kooskõlas maa-ala ruumilise arengu eesmärkidega.

4.11. Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Planeeritud korterelamu toob piirkonda uusi elanikke ja võimaldab senisest enamatel inimestel elada linna keskuse vahetus läheduses, mis omakorda tõstab piirkonna turvalisust, seejuures äriruumide kavandamine krundile pos 1 võimaldab ala segakasutust ja inimeste liikumise ka päevasel ajal.

Planeeringus korrastatakse olemasolevat linnaruumi, nähakse ette rajada kõvakattega kõnniteed ja haljastuse korrastamine. Haljaspinda ja olemasolevat kõrghaljastust säilitatakse võimalikult suures ulatuses.

Kavandatud lahendus ei oma negatiivset mõju linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele. Keslinna ala tihendamine mõjub positiivselt kogu linna liikluskooresse, kuna sotsiaalteenused ja linnakeskus ei jää kaugemale on ka väiksem vajadus auto kasutamise järele.

4.12. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Kuna planeeritud krundil pos 1 on lubatud kuni 20% ulatuses äri sihtotstarve, siis on piirkond ka päevasel ajal kasutuses. Inimesed on kohal ööpäevaringselt, mis tagab sotsiaalse kontrolli olemasolu ning see omakorda tõstab turvalisust ja vähendab kuritegevuse riske. Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud Eesti standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“ soovitude alusel.

Säilib olemasolev väga väärtuslik A. Adamsoni tn 20 hoone ning selle vaadeldavus ja dominantsus. Tänavavalgustus säilib.

Planeeritud ala korrastatakse, vanad amortiseerunud elu- ja abihooned likvideeritakse, DP koostamise perioodil on juba renoveeritud tänaväärne väga väärtuslik hoone, hoovi rajatakse tänapäevane korterelamu ja jalakäijatele on ette nähtud rajada hoovi sisesed jalgteed, lahendatud on parkimine ja haljastus. Ala korrastatakse tervikuna ja kogu alast saab võrreldes praegusega kvaliteetsem linnaruum.

DP algatamise ja A. Adamsoni tn 20 ja 20a kruntide piiride muutmise kokkulepetega tagati A. Adamsoni tn 20 väga väärtusliku hoone säilimine ühtse tervikuna (hoone oli kaasomandis ja puudus konsensus selle korda tegemiseks) ja selle ajastukohane renoveerimine. Lammutati risustavad abihooned (silikaadist kuurid). Lammutatakse piirkonda mittesobiv ja A. Adamsoni tn 20 hoonele liiga lähedal paiknev elamu (A.

Adamsoni tn 20a). Korrastatakse ja haljastatakse hooviala, millega paraneb oluliselt vaade tänavalt ja väärtusliku hoone vaadeldavus.

Lisaks lahendati DP koostamise käigus ilma iseseiva juurdepääsuta reformimata riigimaa erastamine, mille käigus jaotati antud maatükk kolmeks ning liideti naaberkinnistutega. Selle tulemusena ei jää piirkonda ilma konkreetse omanikuta ja hooldamata maatükki.

Planeeritu on kooskõlas avalike huvide ja väärtustega.

5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

5.1. Hoone olulisemad arhitektuurinõuded

Hoone projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud piirkonnale iseloomulikke ja arhitektuurselt sobivaid ehitusmaterjale (kivi, puit). Ehitatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega.

Arhitektuurinõuded on:

- planeeringulahenduse elluviimisel peab moodustuma alal asuva hoone ja naaberhoonetega ühtne ansambel;
- planeeritud hoone kolmas korrus tuleb kujundada ülejäänud korruste suhtes tagasiastuva korrusena;
- moodustatavate kruntide omavahelisele piirile ei ole lubatud rajada piirdeaedu;
- piirdeaia rajamine on vajadusel lubatud tänava äärde ja välisperimeetrile, sh pos 2, pos 3 Eha tn 10a ja pos 4 Eha tn 10 vahelisele piirile;
- säilitada väga väärtusliku A. Adamsoni tn 20 hoone vaadeldavus ja dominantsus;
- uue hoone viimistlemisel on keelatud kasutada imiteerivaid materjale (nt plastikraamidega aknad, plastikvooder jne);
- katuse tüüp: lamekatuse või kaldkatuse kaldega kuni 20 kraadi;
- prügikonteinerid varjata arhitektuurilisi võtteid kasutades;
- maa-alune hooneosa tuleb kavandada tervikuna mitte kõrgemale ümbritsevast olemasolevast maapinnast.

5.2. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

Detailplaneeringus on määratud järgmised nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks:

- ehitus- ja haljastusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga enne ehitusloa taotlemist;
- Tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“)
- elu- ja kontoriruumide projekteerimisel võtta arvesse standardi EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuded ning rajada nõuetekohane välispiirde ühisisolatsioon;
- Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Pöörata tähelepanu hoone katusele paigutatavate tehnoseadmete müra leviku tõkestamiseks, et vältida võimalikke mürahäiringuid tulevikus.
- arvestada Eesti standardiga EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

- Radoongaasi leviku vastased meetmed (vt täpsemalt detailplaneeringu lisad - Radooniuring):
 - Korralik ehituskvaliteet (ühtlane vundament, seinuosade suletud liitekohad jne);
 - Tõhustatud ventilatsioonisüsteem;
 - Radoonikile või vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel;
 - Alarõhu meetod - Sellisel juhul imetakse maja alt radoonirikas õhk ära ning tekitatakse maja alla alarõhk. Süsteemi efektiivsust on raske prognoosida, kuna see sõltub pinnase aeratsioonist ning ehitise kvaliteedist.
 - Õhkpadja meetod - Selle meetodi puhul pumbatakse hoonest võetav õhk maja alla, et tekitada sinna niinimetatud õhkpadid. Radooni sisse imbumine on välistatud, kui põrand on õhutihe ning ilma pragudeta. Vastasel juhul võib hoonealuse ülerõhu tõttu radoon hoopis intensiivsemalt sisse tungima hakata.
 - Põrandaaluse ventileerimine - Põrandaaluse ventileerimine loomulikult tõmbel on rakendatav keldrita hoone puhul. Põrandaaluse ventileerimine mehhaanilise tõmbe juhul ühendatakse imamistorudega maja alla paigaldatavad drenaažitorud. Ventilaatori abil tõmmatakse radoonirikas õhk välja ühest või mitmest kohast hoone alt, sõltuvalt konkreetsest ehitisest ja pinnasetüübist. Põrandaalust ventileerimist saab kasutada siis, kui radoon pärineb pinnasest, kui radoon pärineb ehitusmaterjalist pole sellel mõtet.
 - Radoonikaev - Radoonikaevu paigaldamine on võimalik vaid paksu ja hea aeratsiooniga pinnase puhul, milleks on näiteks kruus ja liiv. Sellistes pinnases saab radoonikaev alandada rõhku suurel maa-alal. Radoonikaev paigaldatakse väljapoole maja ning peaaegu täielikult maa alla, välja jääb vaid toru ots.
 - Esimesest korrusest loobumine - Kuna liikuvus õhus radoon sisuliselt puudub, võib kaaluda üldse hoone esimese korruse nõ ära jätmist ehk ehitada avatud majalusega näiteks postidel hoone. Sellisel juhul tuleks tagada, et kommunikatsiooni kaudu radoon ikkagi ei pääseks hoonesse. Peale hoone valmimist võiks läbi viia kontrollmõõdistusi, siis juba ruumiõhust, et hinnata elluviidud radoonitõrje meetodite tõhusust.
 - Radoonivöö - Radoonivöö on kraav sügavusega 3,5-4m, mis kaevatakse, kas täielikult või osaliselt ümber maja. Täidetakse killustikuga, ning killustiku sisse asetatakse drenitoru. Toruots tuuakse maapinnale ning vajadusel ventileeritakse automaatse ventilatsioonisüsteemiga.
- Hoone projekteerimisel tuleb tagada vastavus ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendi nõuetele planeeritud hoones ning ka olemasolevas ning naaberkinnistutel asuvates hoonetes. Juhul, kui krundile pos 2 projekteeritakse detailplaneeringu põhijoonisel kujutatuga võrreldes erineva kujuga hoone või muudetakse hoone või hoone osade asukohta hoonestusala piires, tuleb planeeritud hoone lahenduse väljatöötamisel lähtuda nõudest tagada naaberhoonete eluruumides ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendi kohane piisav

insolatsiooni kestus ning esitada ehitusprojekti koosseisus vastav insolatsiooni kestuse analüüs (nii olemasolevate kui ka planeeritud eluruumide kohta). Projekteerimisel tuleb arvestada, et ei kaasneks täiendavat mõju Ao 7 eluruumide insolatsioonile võrreldes DP lahendusega.

- moodustatavate kruntide pos 1 ja pos 2 omavahelisele piirile ei ole lubatud rajada piirdeaedu. Piirdeaia rajamine on vajadusel lubatud tänava äärde ja välisperimeetrile, sh pos 2, pos 3 Eha tn 10a ja pos 4 Eha tn 10 vahelisele piirile.
- viia alal läbi enne mistahes ehitusega seotud pinnase- või kaevetöid arheoloogilised eeluuringud võimaliku arheoloogilise kultuurikihi olemasolu ja laadi selgitamiseks. Eeluuringud tuleb tellida Muinsuskaitseameti tegevusluba omavalt ettevõttelt. Uuringute põhjal selgitada välja ulatuslikumate arheoloogiliste kaevamiste või arheoloogilise järelevalve vajadus edasistel töödel.
- teha planeeritud krundi pos 2 välispiirile jääva piirdeaia jm piirirajatise, sh müüri, lahenduse väljatöötamisel ja/või rekonstrueerimisel koostööd vastavate naaberkinnistute omanikega.
- näha kinnistule või hoonetesse ette jalgrataste parkimiskohad, rattaparkla asukoht ja kohtade arv määrata hoone projektis
- Pos 2 hoone maa-alusele korrusele võib ette näha panipaigad ja laiendada maapealse korruse kortereid. Eraldiseisvaid eluruume ja kortereid maa - alusele korrusele mitte kavandada
- Planeeritud tulemüürile vastava seina ulatust ja lahendust täpsustada koostöös Päästeametiga vastavalt hoone tegelikule lahendusele hoone pos 2 ehitusprojekti koostamisel

Keskkonnanohiust tulenevad nõuded:

- Olemasolevate hoonete restaureerimis- ja lammutusprojektid ning uue korterelamu ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.
- Hoone ja tehnovõrkude planeerimisel tuleb tagada säilitatavate/ istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele;
- Kõrghaljastuse projekteerimisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28. septembri 2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetest, puude istutusosal tagada nõutav tehnovõrkudest vaba ruum.
- jäätmekäitluse lahendus ning hoonealuse huumusmulla käitlemine peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.
- Võimalusel tuleks säilitada alal haljastuslikult väärtuslikud ja olulised puud ning tagada neile sobivad kasvutingimused.
- Säilivale kõrghaljastusele tuleb läbi viia võrahooldus, tagada kasvutingimused ning kaitse (juurestiku kaitse, tüvekaitse, võra kaitse) ehitustööde ajal, vastavad kaitsemeetmed tuleb esitada ehitusprojektis.
- Olemasolevatel säilitatavatel puudel kasutada ehitustööde ajal tüvekaitset ning juurekaitsemeetmeid (kaitsetsooni raadius meetrites = tüve läbimõõt cm-tes x 0,12) ning vältida pinnase tihenemist puujuurte alal ning perspektiivsetel kõrghaljastatavatel aladel.

- Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimiseks taotletakse raieluba Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametist.
- Säilitada tuleks piirkonna väljakujunenud aedlinnaalikku ilmet.
- Puudel tuleks teostada regulaarselt hoolduslõikust. Selle käigus tuleks eemaldada kõik kuivanud ja murdumisohtlikud oksad ning murdunud tüükad oksakrae pealt. Ära ei tohiks saagida jämedamaid kui 10 cm diameetriga oksti. Soovitatav pole isegi üle 5 cm diameetriga okste eemaldamine. Vajadusel tuleb parandada võras valgustingimusi. Hooldustöid peaks läbi viima väljaõppinud arborist.
- Pärnal nr 4 tuleks toetada tänava poole kasvavaid harusid.
- Kõrghaljastuse täiendamiseks hetkel vajadus puudub. Tulevikus võib asendusistutusteks ja liigirikkuse suurendamiseks kasutada viljapuid, harilikku pihlakat, toomingaid, okaspuudest serbia kuuske. Põõsastest on miljööväärtslikul alal soovitatav kasutada traditsioonilisi liike nagu näiteks mage sõstar, harilik ja ungari sirel, puishortensia, must aroonia, taraenelas.
- käidelda sademevett võimalikult suures ulatuses kinnistul (immutada pinnasesse, kasutada kastmiseks, võtta kasutusele ühtlustusmahutid või immutusplokid, katusehaljastus jm). Krundi vertikaalplaneering peab tagama, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele;

Nõuded turvalisuse tagamiseks:

- Tuleb säilitada olemasolev tänavavalgustus;
- Rajada tänavapoolne piire.

Tuleohutusest tulenevad nõuded:

- tuletõrje veevõtu vajadus lahendada vastavalt Eesti standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatava tuleohutusnõuded“ nõuetele. Hoone ehitatakse vastavalt siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ nõuetele. Põhijoonisel näidatud alale tuleb rajada tulemüür või rakendada muid tulelevikut tõkestavaid meetmeid, juhul kui hoonete vaheline kuja on väiksem kui 8 m. Tulekustutusvee võttu on kirjeldatud ptk 4.7.
- Juhul kui hoonete vahekaugused on alla 8 meetri, tuleb rakendada tulelevikut tõkestavaid ehituslikke või muid meetmeid.
- Juhul kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seinad üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.
- Hoone ehitusprojekt tuleb esitada Päästeameti Põhja päästkeskusele arvamuse saamiseks.

Muinsuskaitsest eritingimustest tulenevalt:

- soovitatavalt juba enne projekteerimist, aga kindlasti enne mistahes ehitusega seotud pinnase- või kaevetöid kinnistul läbi viia arheoloogilised eeluuringud võimaliku arheoloogilise kultuurikihi olemasolu ja laadi selgitamiseks. Eeluuringud tuleb tellida Muinsuskaitseameti tegevusluba

omavalt ettevõttelt. Uuringute põhjal selgitatakse ulatuslikumate arheoloogiliste kaevamiste või arheoloogilise järelevalve vajadus edasistel töödel;

- detailplaneeringu alusel koostatavad projektid tuleb kooskõlastada TLPA muinsuskaitse osakonnaga ja Muinsuskaitseametiga.

5.3. Nõuded tehnoorkude ehitusprojekti koostamiseks

Telia Eesti AS (end AS Eesti Telekom):

Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.

Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.

Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS-ilt täiendavad tehnilised tingimused.

Maa-alal paiknev Telia Eesti AS-ile kuuluv sideehitis: Kaablikanaliseerimine

Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia Eesti AS-i üldkasutatava sidevõrguga.

Tööprojekti arvestada tehnoorkude liitumispunktide projekteerimisel Telia Eesti AS 5-avalise kaablikanaliseerimise gabariitidega.

Elektrilevi OÜ: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

AS Gaasivõrgud:

1. Ehitusprojektid kooskõlastada AS Gaasivõrgud.
2. Liitumispunktid gaasijaotusvõrguga on kinnistu piir.

AS Utilitas Tallinn (end. AS Tallinna Küte):

Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks on vaja taotleda AS Utilitas Tallinn (end. AS Tallinna Küte) konkreetset tehnilist tingimust.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI:

- Enne järgnevat projekteerimisstaadiumeid taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilist tingimust.
- Arvamus kehtib 2 aastat.

6. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja -seisukohtadele

Vastavus Tallinna üldplaneeringule ja teemaplaneeringule „Tallinna Kesklinna miljööväertuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine”

Planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu” kohane maakasutuse juhtotstarve on korruselamute ala, mis on mõeldud põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamutele, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandus-teenindusettevõtted, garaažikooperatiivid jm.

Detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringu „Tallinna Kesklinna miljööväertuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine” kohaselt jääb planeeritud maa-ala Kassisaba miljööväertusliku hoonestusala ehituspiirkonda nr 3. Piirkonnas on suurimaks hoonestustiheduseks lubatud 1,0 ja hoonete korruselisus võib olla 3–4 korrust. Teemaplaneeringu seletuskirjas p-s 3.1.10 esitatud hoone kõrguse arvutamise valemi järgi on lubatud hoone kõrguseks 11,4 m. Suurim hoonestatuse protsent on 40% ja hoonete arv krundil on kuni 2 hoonet, v.a abihooned. Haljastuse osakaal peab olema 30% krundi pinnast ja kõrghaljastust 20% krundi pinnast. Teemaplaneeringu punkt 4.4, ütleb, et: „Kui krundile taotletakse väiksemat haljastusprotsenti, siis tuleb planeeritava ala hulka haarata terviklik kvartaliosa, kus on võimalik näidata haljastuse ümberjaotamine nii, et mõnel krundil jääb see väiksemaks ja teisel suureneb.” Sellest tingimusest tulenevalt on arvestatud planeeritud ala keskmise haljastuse osakaalu määramisel planeeritud alale jäävad krundid pos 3 Eha tn 10a (mis on liidetud Ao tn 7 kinnistuga) ja pos 4 Eha tn 10 (mis on liidetud Eha tn 12 kinnistuga). Planeeringuga kavandatud krunte pos 3 Eha tn 10a ja pos 4 Eha tn 10, kruntidega hõlmatud maa-ala, ei ole lubatud hoonestada.

Planeeritud näitajate võrdlus teemaplaneeringuga „Tallinna Kesklinna miljööväertuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine”:

	Vastavalt teemaplaneeringule „Tallinna Kesklinna miljööväertuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine”	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4	planeeritud ala kohta keskmiselt
Haljastust krundi pindalast (sh kõrghaljastust krundi pindalast)	30%, sh kõrghaljastust 20%	37%, sh kõrghaljastust 12%	40%, sh kõrghaljastust 25%	100%, sh kõrghaljastust 67%	100%, sh kõrghaljastust 77%	47%, sh kõrghaljastust 28%
Hoonestustihedus	1	0,96	0,81	-	-	0,75
Maksimaalne lubatud korruselisus (maapealsed korrused)	3-4	2	3	-	-	-

Maksimaalne hoonestatus	40%	54,2%*	29,9%	-		32,1%
Maksimaalne hoonete arv krundil (v.a abihooned)	1-2	1	1	-		2

* Pos 1 maksimaalne hoonestatus on suurem, kui teemaplaneeringus on määratud, sest olemasolev hoone säilitatakse. Planeeritud alal keskmiselt on hoonestatus 32,1%, mis on teemaplaneeringuga kooskõlas.

Detailplaneering on kooskõlas teemaplaneeringuga.

Kehtiv detailplaneering

Planeeritud maa-ala kohta ei kehti varem kehtestatud detailplaneeringut.

Vastavus algatamise korralduses esitatud lisanõuetele

Lähtuvalt algatamise korraldusele on detailplaneeringu koostamisel arvestatud järgnevaid lisatingimusi:

1. hoovihoone kavandada kuni 3-korruselise, mille kolmas korrus on katusekorrus või ülejäänud korruste suhtes tagasiastuv korrus, arvestades miljööväertuslikul hoonestusalal välja kujunenud hoonestuslaadiga ja sobivusega lähialal asuvate väga väärtuslike hoonetega;

Nõudega on arvestatud. Planeeritud hoone on 3-korruselise ja kolmas korrus on tagasiastega. Vastav nõue on lisatud ka ptk 5.1.

2. hoonestusala planeerida Ao tn 7 hoone lõunapoolse fassaadi pikenduseni;

Planeeritud hoonestusala ulatub Ao tn 7 hoone lõunapoolse fassaadi pikenduseni (vt Joonis 2 – Põhijoonis).

3. hoonestusala võib kavandada planeeritud maa-alaga piirneva jätkuvalt riigi omandis oleva maa piirile lähemale kui 4 meetrit tingimusel, et Maa-amet nõustub detailplaneeringu lahendusega ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet nõustub II väärtusklassi puu likvideerimisega;

Planeeritud maa-ala koosseisus olnud reformimata maa (praegu Eha tn 10, Eha tn 10a ja A. Adamsoni tn 20d maaüksuste) erastamisprotsess on läbi viidud paralleelselt DP menetlusega ja need on liidetud naaberkinnistutega järgnevalt:

- ajutine krunt pos 2d A. Adamsoni tn 20d (96 m²) on liidetud krundiga pos 2
- krunt pos 3 Eha tn 10a (97 m²) on liidetud Ao tn 7 kinnistuga ja
- krunt pos 4 Eha tn 10 (99 m²) on liidetud Eha tn 12 kinnistuga (vastavalt Tallinna Linnvaraameti 09.05.2019 otsusele nr 4.2-5/2830-1).

Kõikide eeltoodud kinnistute osas on erastamisprotsess lõpuni viidud ning need kinnistud ei ole enam riigi omandis, ning seetõttu puudub ka täiendav kooskõlastamise vajadus Maa-ametiga. Samuti ei kavandata hoonestusala Pos 2 kinnistu uuest põhjapoolsest piirist lähemale kui 4 meetrit.

Puu, mis kasvab kinnistu piiril on palsami pappel, Eha tn 12 kinnistule teostatud inventuuri käigus on puu hinnatud IV-väärtusklassi (vt detailplaneeringu lisad, ptk 4. Dendroloogilised uuringud).

4. määrata võimalus kavandada säilitatavasse A. Adamsoni tn 20 hoonesse äriruume, kuna algatamisetepaneku menetlemise ajal on Tallinna Linnaplaneerimise Amet väljastanud projekteerimistingimused A. Adamsoni tn 20 kinnistul asuva elamu rekonstrueerimiseks äri- ja eluhooneks, millega kaasneb A. Adamsoni tn 20 katastriüksuse sihtotstarbe muutmine senisest elamumaa sihtotstarbest äri- ja elamumaaks;

Nõudega on arvestatud. Detailplaneeringu menetlemise ajal on krundi sihtotstarve muutunud ja A. Adamsoni tn 20 krundi sihtotstarve on elamumaa 80% ja ärimaa 20%. Detailplaneeringu lahendus on viidud vastavusse olemasoleva olukorraga.

5. arhitektuurinõuete määramisel seada tingimuseks, et planeeringulahenduse elluviimisel moodustuks alal asuva hoone ja naaberhoonetega ühtne ansambel;

Nõudega on arvestatud, vt ptk 5.1. Hoone olulisemad arhitektuurinõuded.

6. ehitusõiguse ulatuse määramisel tagada piisav insolatsiooni kestus kavandatava hoone ja olemasolevate hoonete eluruumides;

Insolatsioonianalüüs on teostatud – tagatud on piisav insolatsiooni kestus kavandatava hoone ja olemasolevate hoonete eluruumides (vt detailplaneeringu lisad – ptk 6. Insolatsioonianalüüs).

7. määrata detailplaneeringus nõue, et moodustatavate kruntide omavahelisele piirile ei ole lubatud rajada piirdeaedu. Alale kavandatav katendatav ala ja rekreatsiooniala mänguväljakuga määrata kummagi krundi omanike ühiskasutusse ning määrata vastavad servituudi vajadusega alad kummagi krundi omanike kasuks;

Nõudega on arvestatud, piirete rajamise keeld on lisatud seletuskirja vt ptk 5.1. Hoone olulisemad arhitektuurinõuded. Servituudivajadusega ala on määratud juurdepääsuks ja parkimiseks. Hoonetevaheline roheala, mis sobib rekreatsiooniks, on määratud ühiskasutusse.

8. väga väärtusliku A. Adamsoni tn 20 hoone vahetusse lähedusse parkimiskohti mitte planeerida eesmärgil suurendada haljaspinna osakaalu ning säilitada ajaloolise hoone vaadeldavus ja dominantsus;

Nõudega on arvestatud, eskiislahenduses hoone äärde kavandatud parkimiskohtadest on loobutud.

9. säilitada õuehaljastus suurimal võimalikul määral;

Nõudega on arvestatud. Planeeritud hoone on planeeritud eemale olemasolevast A. Adamsoni tn 20 hoonest võimaldades säilitada õuehaljastust ja seda korrastada.

10. kujundada planeeritava ja olemasoleva hoone vahelisele alale kompaktne roheala. Olemasoleva hoone ja katendatava pinna vahele planeerida haljastus;

Nõudega on arvestatud ja kahe hoone vahele jääb piisavalt suur haljasala.

11. käidelda sademeveett võimalikult suures ulatuses kinnistul (immutada pinnasesse, kasutada kastmiseks, võtta kasutusele ühtlustusmahutid või immutusplokid, katusehaljastus jm). Krundi vertikaalplaneering peab tagama, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele;

Nõue on lisatud ehitusprojekti nõuetesse (vt ptk 5.2).

12. määrata nõue viia alal läbi enne mistahes ehitusega seotud pinnase- või kaevetöid arheoloogilised eeluuringud võimaliku arheoloogilise kultuurikihi olemasolu ja laadi selgitamiseks. Eeluuringud tuleb tellida Muinsuskaitseameti tegevusluba omavalt ettevõttelt. Uuringute põhjal selgitada välja ulatuslikumate arheoloogiliste kaevamiste või arheoloogilise järelevalve vajadus edasistel töödel;

Nõue on lisatud detailplaneeringu seletuskirja (vt ptk 5.2).

13. Osühingu Eesti Geoloogiakeskus kaardi järgi jääb planeeritav ala kõrge radoonihuga piirkonda. Teha radooniuring, mille protokollis peab sisalduma mõõtepunktide asukoha skeem, mõõtmiste meetodika, mõõtmiste aeg, kasutatud aparadi nimetus ja märke kalibreerimise kohta ning tõend mõõtja pädevuse kohta. Uuringust peavad selguma konkreetsetel tulemustel põhinevad radoonilevendusmeetmed, mis tuleb määrata detailplaneeringus nõuetena ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Uuring on teostatud (vt detailplaneeringu lisad ptk 5. Radooniuring), radooni tase krundil on vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ kohati kõrgel ja peamiselt keskmisel (normaalsel) tasemel ning radoonitaseme vähendamise soovi korral saab kasutada mõõdukamaid meetmeid (lisatud ptk 5.2).

Vastavus tuleohutusnõuetele

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud nõue, et tuletõrje veevõtu vajadus lahendada vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele. Kõik hooned ehitatakse vastavalt siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ nõuetele.

Põhijoonisel ette nähtud kohta tuleb rajada tulemüür või rakendada muid tulelevikut tõkestavaid meetmeid, juhul kui hoonete vaheline kuja on väiksem kui 8 m.

Vastavus radooniuringule

Vastavalt Finestum Ehitusekspertiisid OÜ 2015 aastal koostatud uuringule (Vt detailplaneeringu lisad – Radoonitasemete mõõdistuse raport) on radoonitaseme krundil kohati kõrgel ja peamiselt keskmisel tasemel ning kasutusele tuleks võtta radooni vähendamise meetmed. Meetmed on lisatud ptk 5.2.

Vastavus ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile:

Detailplaneeringus on insolatsiooni hinnatud vastavalt kuni 31.12.2021 kehtinud Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Praegu kehtib ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend. Insolatsiooni kestuse arvutamise põhimõtted on mõlemas lähtedokumendis, st nii kuni 31.12.2021 kehtinud Eesti standardis kui ka ruumi otsese päikesevalguse kestuse arvutamise juhendis, samad.

Insolatsioonianalüüs on teostatud (vt detailplaneeringu lisad ptk 6. Insolatsioonianalüüs). Analüüs on teostatud standardi EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus büroo- ja eluruumides“ järgi, milles korterite insolatsiooni kestus 2,5 tundi on loetud piisavaks. Hinnatud on olemasolevate hoonete Ao tn 7, Ao tn 5a ja Eha tn 12 kinnistute 1.korruse kortereid. Hinnangu kokkuvõtte on, et ümberkaudsete elamute insolatsiooniolukord säilib piisavana või endises ulatuses. Hinnatud on ka planeeritud hoone esimese korruse kortereid ning ka nende insolatsiooni kestus kujuneb piisavaks (vt standardi punkt nr 4.3.3 Päikesevalguse kestus ehk insolatsioon).

Vastavus standardile: Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Planeeritud parkla mõõdud vastavad standardile.

Standardis on määratud parkla vähimaks kauguseks naaberkrundil asuva elamu akendeta seinast 3 meetrit ja elamu akendega seinast 8 meetrit. Planeeritud parkla asub Ao tn 7 kinnistul paikneva elamu akendega seinast 8 meetri kaugusel ja vahetult A. Adamsoni tn 22 kinnistul paikneva elamu akendeta seina ääres. Tulenevalt standardijärgsete vahekauguste mitte tagamisest on saadetud planeering koostöö tegemiseks A. Adamsoni tn 22 kinnistul paiknevate korterite omanikele, vastuväiteid neilt ei laekunud. Ao tn 7 kinnistu piiri ja planeeritavate parkimiskohtade vahele on planeeritud rajada 0,5 m laiune haljasriba koos madalhaljastusega.

Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Võrreldes algatamise taotluse juures toodud eskiisiga on detailplaneeringus tehtud järgnevad muudatused:

- Planeeringualas on tehtud maakorralduslikud muudatused endise riigimaa osas. Endisest riigimaast on moodustatud kolm kinnistut: elamumaa Eha tn 10, elamumaa Eha tn 10a ja elamumaa A. Adamsoni tn 20d.
- Pos 1-lt on parkimiskohad eemaldatud ja määratud need parkimisservituudiga pos 2-le.
- Pos 1 sihtotstarvet on muudetud, lisatud on võimalus näha ette osaline ärimaa sihtotstarve.
- Hoonestusala on planeeritud ala põhjapoolsesse osasse ja Ao tn 7 hoonest tuleneva ehitusjooneni.
- Planeeritud hoone korruselisust on vähendatud 4-lt 3-ni.
- A. Adamsoni tn 20 krundi sihtotstarve viidud kooskõlla krundi praeguse sihtotstarbega.

Planeeritud hoone kõrguse ja korruselisuse määramisel on arvestatud teemaplaneeringuga "Tallinna Kesklinna miljöövärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine" ja ümbritsevate hoonete näitajatega ning Tallinna Linnavalitsuse korraldusega 09.10.2015 nr 1832-k detailplaneeringu algatamiseks, mille kohaselt võib hoonestusala lõunapoolse otsa planeerida kuni Ao tn 7 hoone lõunapoolse fassaadi pikenduseni.

Vastavus TLPA kirjaga 18.05.2018 nr 3-2/1733 – 43 esitatud seisukohtadele lähtuvalt avaliku väljapaneku tulemustest

Avaliku väljapaneku tulemustest lähtuvalt on planeeringusse sisse viidud järgnevad muudatused

1. juhul, kui A. Adamsoni tn 20a krundile planeeritud hoovihoone ja A. Adamsoni tn 18 hoone vaheline kuja on alla 8 meetri, näha planeeritud hoonestusala A. Adamsoni tn 18 kinnistu poolsesse ossa ette piisava ulatusega tuleohutuse nõuetele vastav sein. Detailplaneeringus määrata nõue, et hoone ehitusprojekt tuleb esitada Päästeameti Põhja päästekeskusele arvamuse saamiseks;

Planeeritud hoone vahemaa olemasolevast A. Adamsoni tn 18 hoonest on 4 m. Olemasoleval hoonel on krundi piiril tulemüür. Planeeritud hoonel on ette nähtud A. Adamsoni tn 18 poolsesse külge piisava ulatusega tuleohutuse nõuetele vastav sein. Planeeringu seletuskirja ptk 5.2 „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks“ on lisatud nõue: ehitusprojekt esitada Päästeameti Põhja päästekeskusele arvamuse saamiseks

2. tähistada põhijoonisel Ao tn 7 kinnistu planeeritud krundi poolsel piiril asuv müür selgesti. Määrata nõue ehitusprojekti koostamiseks teha planeeritud krundi pos 2 välispiirile jääva piirdeaia jm piirirajatise, sh müüri, lahenduse väljatöötamisel ja/ või rekonstrueerimisel koostööd vastavate naaberkinnistute omanikega;

Planeeritud ala ja Ao tn 7 kinnistu piiril paiknev müür on tähistatud põhijoonisel (vt joonis nr 2 – Põhijoonis) eraldi tingmärgiga. Seletuskirja ptk 5.2 „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks“ on lisatud nõue: teha planeeritud krundi pos 2 välispiirile jääva piirdeaia jm piirirajatise, sh müüri, lahenduse väljatöötamisel ja/ või rekonstrueerimisel koostööd vastavate naaberkinnistute omanikega;

3. parandada põhijoonisel esitatud planeeritud heki tingmärgi loetavust;

Heki tingmärk on asendatud paremini loetavamaga. Põhijoonisele on lisatud suurendatud väljavõtte Ao tn 7 kinnistu piiri ja planeeritavate parkimiskohtade vahele kavandatud 0,5 m laiusest haljasribast;

4. kavandada krundile väiksem hoovihoone, mis jääb kinnistu põhjapoolsest piirist vähemalt 4 meetri kaugusele, st vähendada planeeritud hoonestusala ulatust. Muudatuse tulemusena kujuneb hoonestusala kompaktsemaks ja pinnalt Ao tn 7 hoonele enam sarnaseks ning ühtlasi on seeläbi võimalik A. Adamsoni tn 20a krundil tagada teemaplaneeringu kohane kõrghaljastuse osakaal ning kujundada senisest ulatuslikum ja naaberkrundidel asuvate aedadega terviku moodustav roheala;

Hoovihoone jääb planeeritud krundi pos 2 põhjapoolsest piirist 4 m kaugusele. Hoonestusala ulatust on vähendatud 13% (planeeritud hoonestatav pind on 283 m² varasema 325 m² asemel) ning seeläbi on suurenenud haljastatav ala;

5. tulenevalt maareformi seadusest tuleb viia reformimata riigimaa omandamise menetlus läbi samaaegselt detailplaneeringu menetlusega. Enne maaomandi küsimuse lahendamist ei saa amet võtta lõplikku seisukohta kavandatud krundi ehitusõiguse ning hoovihoone suuruse, kuju ja paiknemise kohta;

Planeeringulahenduses kajastub Tallinna Linnvaraameti 18.03.2019 koostatud ja 09.05.2019 kirjaga nr 4.2-5/2830 – 1 edastatud A. Adamsoni tn 20a, Ao tn 7, Ao tn 5a, Eha tn 12 ja A. Adamsoni tn 20 kinnisasjadega piirneva reformimata riigimaa piiride kulgemise ettepanek, mille kohaselt liidetakse:

- maaüksuse lõunapoolne maatükk ligikaudse suurusega 96 m² – ajutine krunt pos 2d – A. Adamsoni tn 20a kinnisasja koosseisu;
- maaüksuse põhjapoolsest osast läänepoolne maatükk suurusega 97 m² – krunt pos 3 Eha tn 10a – Ao tn 7 kinnisasja koosseisu.
- maaüksuse põhjapoolsest osast idapoolne maatükk ligikaudse suurusega 99 m² – krunt pos 4 Eha tn 10 – Eha tn 12 kinnisasja koosseisu.

Reformimata riigimaa on jaotatud 3 krundiks ja maade erastamise osas on toimunud järgmised protsessid:

- pos 2d A. Adamsoni tn 20d on elamumaa, maa on erastatud.
- pos 3 Eha tn 10a on elamumaa, maa on erastatud.
- pos 4 Eha tn 10 on elamumaa, maa on erastatud.

6. huvitatud isikul esitada Tallinna Linnvaraametile taotlus reformimata riigimaa erastamiseks.

Reformimata riigimaa on erastatud.

Avalikustamise järel on tehtud muudatused

Detailplaneeringu lahenduses avalikustamise järel on tehtud järgmised muudatused:

- On täpsustatud krundijaotust.

On ette nähtud kahe hoonestatava krundi moodustamine ja kolme ajutise krundi moodustamine. On muudetud krundi pos 2 ja ajutise pos 3a krundi konfiguratsioonid. Ajutise krundi pos 3a on jaotatud kaheks ajutiseks krundiks: pos 3 (Eha tn 10a) ja pos 4 (Eha tn 10). Endisest riigimaast on praeguseks moodustatud kolm krundi: Eha tn 10, Eha tn 10a ja A.Adamsoni tn 20d.

- On vähendatud ehitusõiguse ulatust, hoonestusala on planeeritud krundi pos 2 põhjapoolsest piirist 4 m kaugusele.

Pos 2 on vähendatud hoonetealust pinda 13% võrra (maapealne ja maa-alune hoonetealune pind 325 m² on vähendatud kuni 283 m²). Pos 2 on vähendatud suletud brutopinda 10% võrra (maapealne suletud brutopind 855m² on vähendatud kuni 770 m²).

	Krundi plan. suurus (m ²)	Hoonetealune pind		Suletud brutopind	
		m ²	%	m ²	Hoonestustihedus
Pos 2 avalikustamisel	994	325	33%	855	0,86
Pos 2 korrigeerituna	946	283	30%	770	0,81
Vahe / muutus		-42	-13%	-85	-10%

- Detailplaneeringu maa-alal on suurendatud haljastuse osakaalu, haljastatav pind 658 m² on suurendatud kuni 714 m² ning kõrghaljastuse pind 311 m² on suurendatud kuni 420 m².

	Planeeritud kruntide pind kokku (m ²)	Haljastus		Kõrghaljastus	
		m ²	%	m ²	%
moodustatud kruntide pind kokku avalikustamisel	1520	658	43%	311	20%
moodustatud kruntide pind kokku korrigeerituna	1522	714	47%	420	28%
Vahe / muutus		56	9%	109	35%

II PLANEERINGU JOONISED

1. Asukohaskeem
2. Põhijoonis M 1:500
3. Tehnovõrkude koondplaan M 1:500
4. Liikluskeem M 1:500