

reg 11470542 Telliskivi tn 60/1 Tallinn 10412 tel +372 53402476 info@raamarhitektid.eu
RAAM Arhitektid AI OÜ
mtr EEP001330

TARTU MNT 84C KINNISTU DETAILPLANEERING

KESKLINN
TÖÖ NR: 13TAR
Detailplaneeringu menetluse nr: DP040040

HUVITATUD ISIK:

Aktsiaselts Kinnisvara Info
Reg nr 10176728
Pikk 2/4-6, 44307 Tallinn
Kontaktisik: Eveken Valmann
Tel +372 53285725
E-mail: eveken@kinfo.ee

PROJEKTEERIJA:

RAAM Arhitektid AI OÜ
reg nr: 11470542
Telliskivi 60/1, 10412 Tallinn
KONTAKTISIK: ALICE LAANEMÄGI
Tel: +372 53402476
e-mail: info@raamarhitektid.eu

TALLINN 2021

SISUKORD

1.	ÜLDOSA	3
1.1	DETAILPLANEERINGU TELLIJA.....	3
1.2	DETAILPLANEERINGU HUVITATUD ISIK	3
1.3	DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA	3
1.4	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2.	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	6
3.	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	7
2.	PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	8
2.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus	8
2.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted..	8
2.3	Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	9
2.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtteid.....	9
2.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus	9
2.6	Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.....	10
2.7	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus	15
2.8	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	15
2.9	Kehtivad ja planeeritud kitsendused	16
2.10	Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	16
2.11	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele .	16
2.12	Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.....	16
3.	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS ESITATUD NÕUDEID	17
3.1	Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded	17
3.2	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	17
3.3	Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded	17
3.4	Täiendavate uuringute vajadus.....	17
3.5	Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus.....	17
3.6	Keskkonnakaitselised nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks.....	18
3.7	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	19
3.8	Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	21
4.	PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE	23
4.1	Vastavus Tallinna üldplaneeringule	23
4.2	Vastavus teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“	24
4.3	Planeeringulahenduse vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise korraldusele.....	26
4.4	Planeeringulahenduse vastavus lähtedokumentidele	29
4.5	Planeeringulahenduse vastavus tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele	31
4.6	Vastavus seletuskirja peatükis 1.4 loetletud uuringutes esitatud nõuetele ja soovitudele	31
4.7	Planeeringulahenduse vastavus detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu ettepanekutele.....	32

JOONISED

ASUKOHASKEEM

PÕHIJONIS

M 1:1000

TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN M 1:500

1. ÜLDOSA

Asukoht: Tartu mnt 84c, Kesklinna linnaosa, Tallinn.

1.1 DETAILPLANEERINGU TELLIJA

Tallinna Linnaplaneerimise Amet

Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn

Kontaktisik: Ivika Maavere

Tel +372 5099196

E-mail: ivika.maavere@tallinnlv.ee

1.2 DETAILPLANEERINGU HUVITATUD ISIK

Aktsiaselts Kinnisvara Info

Reg nr 10176728

Pikk 2/4-6, 44307 Tallinn

Kontaktisik: Eveken Valmann

Tel +372 53285725

E-mail: eveken@kinfo.ee

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA

RAAM Arhitektid AI OÜ

Reg nr 11470542

Telliskivi 60, Tallinn 10412

Kontaktisik: Alice Laanemägi

Tel +372 53402476

E-mail: alice@raamarhitektid.eu

1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Tallinna Linnavolikogu 06. septembri 2012 määrusega nr 21 kinnitatud Tallinna linna ehitusmäärus;
- RAAM Arhitektid AI OÜ 17. juuli 2014 taotlus nr DP040040 Tähesaju kvartali detailplaneeringu algatamiseks;
- Tallinna Linnavalitsuse 01. aprilli 2015 korraldus nr 493-k Keslinna linnaosas asuva Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine.

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

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84 kinnitatud „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“;
- Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrusega nr 17 vastu võetud „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Tallinna Linnavolikogu 08. septembri 2011 määrusega nr 28 kinnitatud Tallinna jäätmehoolduseeskiri;
- muud kehtivad õigusaktid, projekteerimishormid ja Eesti standardid (Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; Eesti standard EVS 812-1:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara“; Eesti Standard EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“; Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- Alal kehtivad üld- ning teemaplaneeringud:
 - Tallinna üldplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3)
 - Kõrghoonete paiknemine Tallinnas (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77)
- Alal varasemalt kehtestatud detailplaneeringud:
 - Masina tn, Tartu mnt ja Tallinn-Tapa raudtee vahelise kvartali detailplaneering – kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 28. juuni 1995 otsusega nr 95 (osaliselt kehtetuks tunnistatud Tallinna Linnavolikogu 20. oktoobri 2011 otsusega nr 180);
- Alal varasemalt koostatud detailplaneeringud:
 - Tartu mnt 84c detailplaneeringu eskiislahendus (KOKO Arhitektid OÜ, 2014);
- Alal varasemalt koostatud ehitusprojektid:
 - Zelluloosi kvartali teed ja tehnovõrgud (K-Projekt Aktsiaselts töö nr 12069, 2016);
- võrguvaldajate tehnilised tingimused;
 - AKTSIASELTSI TALLINNA VESI tehnilised tingimused (vt LISA 5-1)
 - Telia Eesti AS-i tehnilised tingimused (vt LISA 5-2)
 - Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused (vt LISA 5-3)
 - AS-i Utilitas Tallinn tehnilised tingimused (vt LISA 5-4)
 - Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused (vt LISA 5-5)
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimishormid.

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Geodeetilise alusplaanina on kasutatud litsentseeritud maamöödubüroo K-Projekt Aktiaseltsi (uue nimega Ahtri Projekt OÜ) 2016. aastal mõõdistatud maa-ala plaani (töö number 12069)
- Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneeringu liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamine. Uuringu koostasid Ingrid Leemet ja Maris Vohta Akukon OY Eesti Filiaalid, 12.2014. Nimetud uuring käsitleb Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneeringu alasid. (vt LISA 1)

Keskkonnamõju strateegilise hindamise koosseisus tehtud uuringud:

- Tartu mnt 84c hüdrogeoloogiline ekspertarvamus. Uuringu koostas Toomas Kupits Maves AS-ist, 02.2020. (vt KSH LISA 4)
- Tartu mnt 84c planeeringuala dendroloogiline ja looduskaitse inventuur. Uuringu koostas Silvia Pihu, 05.2020 ja 07.2020 (vt KSH LISA 5)
- Tartu mnt 84c välisõhu kvaliteedi hinnang. Uuringu koostas Erik Teinema Eesti Keskkonnauuringute Keskus OÜ-st, 04.2020. (vt KSH LISA 6)
- Tartu mnt 84c liiklusrast hinnang. Uuringu koostas Marko Ründva Kajaja Acoustics OÜ-st, 11.2019 ja 01.2020. (vt KSH LISA 8)
- Tartu mnt 84c kinnistule mahasõidu liiklusohutuse eksperthinnang. Uuringu koostas Ain Kendra T-Konsult OÜ-st, 05.2020. (vt KSH LISA 9)
- Tartu mnt 84c kavandatava hoonestuse mõju analüüs Tartu mnt 84 eluruumide insulatsiooniolukorrale. Uuringu koostas Jaanus Hallik Building numerics OÜ-st, 10.2020. (vt KSH LISA 10)

2. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Kesklinna linnaosas Juhkentali asumis Tartu mnt, Peterburi mnt ja Järvevana tee vahelisel alal. Alal puudub kõrghaljastus.

Planeeritud ala piirab põhjast Tartu maantee T13 ja Tartu mnt 84b kinnistu, idast ja lõunast Tartu mnt 80t transpordimaa kinnistu ning läänest Tartu mnt 84 ja Tartu mnt 84d kinnistud.

Planeeringualale jääb järgmine kinnistu:

- ärimaa sihtotstarbega Tartu mnt 84c kinnistu;

Eeltoodud kinnistu kuulub kinnistusraamatu andmeil Aktsiaseltsile Kinnisvara Info.

Kinnistu Tartu mnt poolsel piiril asub muinsuskaitsealune Tselluloosi- ja paberivabriku paekivimüür (mälestise reg nr 8631).

Juurdepääs planeeritud alale on Tartu maanteelt ja Tartu mnt 84c ja Tartu mnt 86 kinnistute vaheliselt Tartu mnt 80t transpordimaa sihtotstarbega kinnistult, kuhu on kavandatud uus linnatänav.

Detailplaneeringu ala teenindavad tehnovõrgud on koos kvartalisese linnatänavaga väljaehitamisel.

Piirkonnas on valdavalt ärihoonestus – büroohooned, kaubanduskeskused jms, aga ka osaliselt elamufunktsiooni. Suures osas on piirkond veel väljaarendamata. Alast ei ole tänaseks veel kujunenud täisväärtuslikku linnaruumilist keskkonda. Samuti on vaja lisada nii hoonetesse kui ka hoonete vahelistele aladele erinevaid funktsioone, et suurendada ala kasutust.

3. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Tartu mnt 84c kinnistu planeerimise eesmärk on kinnistu hoonestamine multifunktsionaalse hoonestuskvartali ja moodustatavale krundile määrata ehitusõigus kuni 14 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äri- ja eluhoonete ehitamiseks.

Hoonete planeerimisel on eesmärk kavandada asukohta sobiv kõrghoonete kvartal, mis kasutab ära asukoha eeliseid ülelinnalise liiklussõlme juures ja teenindab piirkonda ümbritsevaid alasid. Samuti on kvartali planeerimisel lähtutud kõrvalasuvate hoonete teenindamiseks vajalikust liiklusskeemist, lisades planeeritud ala kõrvale uue tänava, tekitades seeläbi ühtse kvartaalse tänavavõrgustiku.

Kvartal on oma olemuselt kesklinnalik. Antud kvartalis sobivad hüpermarketite asemel pigem kuni 14-korruselised büroo- ja ärihooned, mis looksid kõrvalasuvale Tartu maanteele väärrika tänavaseina ning aktsenthoonestuse.

Tartu mnt 84c kinnistu hoonestuse planeeritud kõrguse määramisel on lähtutud kõrvalkinnistutel asuvatest ühiskondlikest, äri- ning eluhoonetest. Tulenevalt kinnistu asukohast lennuliikluse koridoris, on ehitistele seatud kõrguspiirangud. Eesmärk on kujundada Tartu maantee äärde tervikliku arhitektuuriga tänavasein ning linnaruumi sobiv nurgalahendus. Kvartali hoonestuses on arvestatud ka elupindade rajamisega, mis võimaldab kasutada kvartalit ööpäevaringselt, lisades sellega piirkonda linlikkust ja turvalisust.

Eesmärk on planeerida jalakäijatele mugav tänavaruum läbi linnaväljakute ja haljasalade rajamise.

2. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

Planeeritud ala suurus on 1,06 ha.

2.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Tartu mnt 84c kvartal on planeeritud üheks toimivaks nurgakvartaliks.

Sellest tulenevalt on kavandatud üks tervikkinnistu (pos 1), kuhu tuleb nii hoonestus kui ka hoonet ümbritsevad kergliiklusteed, haljasalad ja linnaväljak.

Krunt pos 2 on kavandatud kvartalisese tänava ning Tartu maantee ristmiku maa-ala jaoks. Tulevikus on see võimalik tänava maa-alaga liita.

2.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritud ala on kavandatud ühe multifunktsionaalse kvartalina. Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist ning naabruses paiknevate hoonete asetsemisest. Lisaks on arvestatud vajalikke tuleohutuskujasid ja võimaliku parkimiskorraldusega. Tulenevalt kinnistu asukohast lennuliikluse koridoris, on ehitistele seatud kõrguspiirangud.

Hoonestusalade kaugus tänavast on määratud põhimõttel, et tänava äärde on võimalik kavandada kõnniteed ning puisteed. Samuti on arvestatud juba valmishitatud hoonete asukohti ning vaateid nii piirkonna olulisematele olemasolevatele (nt Fahle maja) kui ka perspektiivsetele Tartu mnt 84b hoonetele.

Planeeritud hoonete võimalike asukohtade määramisel on lähtutud olemasolevatest linnaruumilistest elementidest nagu ehitusjoon, kvartalite loomine, perimetraalsus, kõrgemate punkthoonete asetsemine jne, aga ka linnaruumi parandamisest ja asukohale sobiliku hoonestuse kavandamisest.

Kvartal on oma olemuselt kesklinnalik. Kvartali perimetraalne hoonestus on kavandatud kuni 5-korruselise ning nurga-aladele on kavandatud kuni 14-korruselised aktsentidena mõjuvad hooned. Kvartali keskmesse on kavandatud katusehaljastusega hooviala. Lubatud maksimaalne maapealsete korruste arv on kuni 14 ning maa-aluste korruste arv kuni 2. Tulenevalt lähedal asuva Fahle maja kõrgusest ning lennuliikluse koridorist, mis seab piirkonna ehitistele kõrguspiirangud, on kavandatava hoonestuse kõrguseks maksimaalselt 83 m (abs). Teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ alusel on maksimaalne lubatud hoonestuskõrgus alal kuni 83 m (abs).

Hoonete madalamatel korrustel asetsevad mitteiluruumid (büroo-, teenindus- või kaubanduspinnad) ning kõrgematel korrustel eluruumid, bürooruumid, hotell jms. Kuna kvartali hoonestuses on arvestatud ka elupindade rajamisega, siis on võimalik kasutada kvartalit ööpäevaringselt, lisades sellega piirkonda linlikkust ja turvalisust. Madalama, perimetraalse hooneosa katustele on lubatud rajada hoonet teenindavad puhke- ja mängualad, terrassid, haljastatud katuseaiad koos kasvumajade ning paviljonidega.

Hoonete suurus ja kuju täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt tegelikele parkimiskohtadele, haljastuslahendusele jms.

Kvartali kõrvale on kavandatud linnaväljak, mis on ühendatud naaberalade kergliiklusteede ning väljakualadega ja võimaldab seeläbi luua kergliiklejatele mugava tänavaruumi, mis asub

magistraalidest eemal. Läbi selle ka parandatakse liiklusohutust. Väljaku kujundus lahendatakse eraldi projektiga.

Kuna Tartu mnt 84c kinnistule planeeritud hoonestuskvartalit ümbritseb kas linnaväljak või tänav, siis on hoonete kõik küljed vaadeldavad peafassaadidena.

Kvartal on hästi ligipääsetav nii külastajatele kui ka teeninduseks. Sissesõidud maa-alustele parkimiskorrustele on kavandatud kvartali äärealadele. Parkimine on lahendatud hoone maa-alustel korrustel.

2.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Hoonetesse on kavandatud äri- ja eluruumid. Hoonete lubatud maksimaalne maapealne brutopind on kokku kuni 38 130 m².

Kvartali planeeritud hoonestustihedus on kuni 4,2

2.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtteid

Ala on planeeritud heakorrastada ja haljastada. Murualad on planeeritud selliselt, et sademevesi ei valgugu naaberkinnistutele, vaid imbuks pinnasesse omal krundil. Ala täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse arhitektuur-ehituslikus projektis.

2.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus

Hoonete ümber, teedest ja väljakust vabadele aladele, on ette nähtud rajada juurdeveetavale mullakihile muru ja kõrghaljastus. Ehitusprojektide koostamisel arvestada kõrghaljastuse rajamisel vajalike kasvupindade mahtudega.

Planeeringuga tagatakse tänavahaljastuse, st puisteede rajamise võimalus nii Tartu maantee kui ka planeeritud ala kõrvale kavandatud tänava äärde. Nimetatud alad on planeeritud puisteedena, kuna puuderead vähendavad tänavamüra ning muudavad ala kasutamise inimsõbralikumaks. Puisteede rajamisel tuleb ehitusprojektides kasutada ühe tänavalõigu osas ühest liigist puid ning arvestada vajaliku kasvupinna mahtudega. Puud istutatakse ühtlaste vahedega. Hilisemate torustike paigaldamisel tuleb tagada rajatava allee ühtlane väljanägemine.

Samuti on puid grupiti on ette nähtud istutada väljakualadele. Haljastuse ja avaliku välisruumi osakaal peab olema kokku vähemalt 10%. Haljastuse hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga püsivalt ühendamata haljastus.

Alal puudub olemasolev haljastus, seega puudub vajadus dendroloogilise hinnangu ning uue haljastusväärtuse kompenseerimise arvutamiseks vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusega nr 17 kehtestatud Puu raie- ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimustele ja korrale.

Jäätmete käitlemine lahendatakse vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Olmejäätmete kogumise kohad on planeeritud hoonete sissesõitude vahetusse lähedusse.

Täpsed asukohad määratakse ehitusprojektides. Konteinerid tuleb ette näha prügi sorteeritult kogumiseks. Ehitusaegsete jäätmete käitlemine lahendatakse hoonete ehitusprojektides.

2.6 Tänavate ja tehovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala paikneb kahe magistraaltänavana, Tartu maantee ja Peterburi tee, lähivööndis. Planeeringuala kõrvale on ehitamisel uus kvartalisine tänav, kust on kavandatud sissesõidud ümbritsevatele kruntidele.

Paralleelselt Tartu maanteega kulgeval kergliiklusteel on tagatud ka jalakäijate liikumine. Kergliiklusteed ääristab Tartu mnt 84b ja 84c kinnistute osas kõrge Tselluloosi- ja paberivabriku paekivimüür, mis on arhitektuurimälestis (mälestise reg nr 8631). Praegune jalakäijate liikumine Tartu maantee piirkonnas ei ole kujundatud mugavaks, kuna kergliiklustee paikneb vahetult magistraaltänavaa ääres, puuduvad puhvertsoonina toimivad haljasribad ning hajumisaladena platsid ja väljakud.

Samuti on kaks Tartu maantee tänavapoolt 8-realise magistraali tulemusena üksteisest nii funktsionaalselt kui ka visuaalselt eraldatud. Lisaks on vastasasuva Sikupilli kaubanduskeskuse ning tänavavahele rajatud ulatuslik haljastamata parkla, mis süvendab magistraaltänavana negatiivset mõju veelgi. Magistraaltänavana mõju aitab tasakaalustada kõrghoonete front Tartu maantee äärsele ehitusjoonel, millega on võimalik tagada linliku tänavaruumi tekkimist.

Sellest tulenevalt on detailplaneeringuga kavandatud Tartu maantee äärne ala muuta jalakäijale meeldivamaks tänavaruumiks. Selleks on planeeringualale kavandatud osa kogu piirkonna vajadusi arvestava tänav- ja kergliiklusteede võrgustikust, mille loomise eesmärk on sujuva liikluse tagamine hoonetevahelisel alal ning annab võimaluse vältida magistraaltänavate äärseid kergliiklusteid.

Lisaks Tartu maantee äärsele kergliiklusteele on kavandatud paralleelsed ning ristuvad kergliiklusteed hoonetevahelisele alale, mis vahelduvad väljakute ning platsidega. Samuti on kavandatud taastada Tartu maanteed ääristavas paekivimüüris ajalooline värav, et võimaldada tulla Tartu maantee äärsele kergliiklusteelt kvartalisisessele jalakäijate alale.

Kõik planeeritud kergliiklusteed, väljakud ja platsid on kavandatud avalikku kasutusse.

Teede ja tehovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojektis.

2.6.1 Elektri- ja sidevarustus ning tänavavalgustus

Sidevarustus

Planeeritud hoonete sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS-i telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused (vt LISA 5-2).

Planeeritud alal paiknevad Telia Eesti AS-i sideliinirajatised, sidekanalisatsioon ja sidekaevud. Uue hoonestuse planeerimisel on ette nähtud asukohad liinirajatistele. Planeeritud hoonestuseni on kavandatud sidekanalisatsiooni sisestuse ehitus Telia Eesti AS-ile kuuluvast olemasolevast (vajadusel ümberpaigaldatavast) sidekanalisatsioonist, sobivast sidekaevust nr 2265, 2266 või/ja 10943. Vastavalt vajadusele kasutatakse KKS tüüpi

sidekaevusid. Olemasolev sidekanalisatsioon kinnistul ei tohi jääda planeeritud hoonestuse alla. Olemasolevad ja planeeritud sidekaevud ei tohi jääda planeeritud sõidutee alla. Seetõttu lahendatakse projektis vajadusel siderajatiste ümberpaigaldamine samas mahus olemasolevaga ning nähakse ette kõik meetmed olemasolevate Telia Eesti AS-i liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Elektrivarustus

Planeeritud hoonestuse elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilised tingimused (vt LISA 5-3).

Arvutuslikud elektrihoormused määratakse järgmistes projekteerimisstaadiumites, kui on teada juba hoonete täpsed suurused ja funktsioonid.

Planeeringus kavandatud olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta esitatakse Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud hoonete liitumis- ja sisestuskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojektide koostamine (ka 10 kV jaotusalajaama ja 10/04 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Detailplaneeringu alal on kavandatud Tartu mnt 84c kinnistule koormuskeskmesse uus planeeritud alajaam, mille teenindamiseks jääb ööpäevaringne vaba juurdepääs. Kuna tegemist on maa-alusele korrusele ehitatud alajaamaga, siis on kavandatud trafo- ja jaotlaruumide ukсед kavandatud avanema nii väljakule kui ka parklakorrusele. Alajaama ruumide kohale ei ole planeeritud eluruume. Elektrilevi OÜ rajatava alajaama või nende ruumide kasutamiseks määratakse vajalik tasuta servituut isikliku kasutusõigusega ELV kasuks. Alajaama hoone ehituslikud kulud kannab Tellija.

Planeeritud alajaama toide on ette nähtud vastavalt hetkel kehtivale detailplaneeringule DP000340. Selleks teostatakse kõik vajalikud tegevused, mis on toodud tehnilistes tingimustes:

- Sissesõiduteele (Tartu maanteelt kuni alajaamani nr 161) Tartu mnt 80t kinnistule on kavandatud kaablikanaliseerimine 16 x Ø160 mm, koos kaablikaevude ja neljaavaliste väljaviikudega kaevudest trassiäärsetele kinnistutele.
- Tööjooniste koostamisel täpsustatakse sõltuvalt olemasolevate kaablite asukohast, kas olemasolevad 6 kV maakaablid on vajalik asendada või jäetakse kaablid olemasolevatele trassidele väljaspool kaablikanaliseerimist.
- Liitumispunktide asukohad täpsustatakse tööjooniste koostamisel.
- KP kaablid nr 12911A, 12911B, 12912A ning 12912B asendatakse alajaamast nr 161 kuni Tartu mnt 86 kinnistul olevate kaablimuhvideni välja.
- KP kaablid nr 20905 ja 20906 asendatakse vajadusel alajaamast nr 161 kuni Tartu maantee T13 kinnistule kaablimuhvideni.
- Kui Elektrilevi OÜ-le kuuluvad rajatised ei ole nõuetekohasel sügavusel või kaugusel, siis tagatakse nende nõuetekohasused elektrivõrkude ümbertõstmisega.

- Tartu mnt 84c kinnistule planeeritud alajaama toitekaablid tuuakse Tartu mnt 84c kinnistu ette planeeritud kaablikaevust.
- Planeeritud alajaam Tartu mnt 84c kinnistul on kavandatud 24 kV KP seadmetega 4+4 (VL+KOL+VL+KOL mõlemas seksioonis), trafodega max 2x1600 kVA ning kahe seksiooniline MP jaotusseadmetega.
- Soovitavalt liitutakse ühe sisendi asemel kahega.

Planeeringus on ühildatud teedega, soovitatavalt ringtoitena, elektriliini(de) koridor(id) toitepunktist kuni liitumiskilpideni. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele, soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid on kavandatud alati vabalt teenindatavateks.

Detailplaneeringuga moodustataval ehituskruundil seatakse Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu müüki. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta esitatakse Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Detailplaneerimise projektiga on määratud ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.

Tänavavalgustus

Planeeritud tänavavalgustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused (vt LISA 5-5).

Tänavavalgustus Tartu maanteel jääb planeeringu raames muutmata. Käesolevas planeeringus on lahendatud ka perspektiivse tänava ning Tartu maantee vahelise ühendustee tänavavalgustus.

Planeeritud on valgustada sõiduteed, jalgratta- ja jalgteed, ülekäigurajad. Käesolev välisalade valgustuse lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Planeeringus on määratud valgustuse toitekaablite trassikoridorid.

Kinnistuseseste valgustite toited (sh väljakud) on ette nähtud hoone(te) toitevõrgust ning lahendatakse järgmistes projekteerimisstaadiumites, kui on teada juba nii hoonete kui ka rajatiste täpsed asukohad.

Valgustusklasside valik sõltub teede ja tänavate liigist, liikluspäikonna iseloomust ning on määratletud fotomeetriliste nõuete kogumiga, mis arvestavad tänaval liikleja nägemisnõudeid.

Kinnistusesene välisvalgustus ehitatakse välja koos kinnistu platside, teede ja trassidega.

2.6.2 Veevarustus, reovete- ja sadevetekanaliseerimine, soojaruumid, gaasivarustus

Planeeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AKTSIASELTSI TALLINNA VESI tehnilised tingimused (vt LISA 5-1).

Kinnistut läbivatele ning ka teemaa-alale planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikele on ette nähtud servituutide vajadusega alad (kaitsevööndi ulatuses).

Veevarustus

Planeeritud ärihoone veevarustuse (olme – 9,12 m³/d; sisetulekustutusvesi 30 l/s) tagamiseks ringistatakse de225 mm torustikuga Tartu maantee d200mm ja Lasnamäe tänava d200 mm ühisveetorustikud. Ringveetorustikust on tagatud max 65 l/s tulekustutusvett ning on planeeritud ka Tartu mnt 85 planeeringu mahus. Olemasolevast Tartu maantee tupikühisveetorustikust on tagatud 20 l/s vett.

Piirkonnas on tagatud vabasurve normaalolukorras 280 kPa.

Planeeringuala veevarustus on ette nähtud lahendada ühisveevärgi baasil.

Planeeringuala majandus-joogivee vajaduse kogus täpsustatakse järgnevates projektstaadiumites. Veeliitumispunktid on näidatud tehnovõrkude plaanil.

Veereservuaaride asukoht ja suurus täpsustatakse projekteerimistöode käigus.

Reoveekanaliseerimine

Kinnistu reovee kanaliseerimisel on eelvooluks Tartu maantee d560 mm reovee ühiskanalisatsioonitorustik.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on ette nähtud lahkvoolne.

Planeeringuala perspektiivsetele objektidele on ette nähtud olmereovee ühendusotsad ja liitumispunktid.

Planeeringuala kanaliseeritava reovee kogus täpsustatakse järgnevates projektstaadiumites.

Drenaaživee ja sademevee juhtimine kanalisatsiooni on keelatud. Sademevee ärajuhtimine on ette nähtud lahendada vertikaalplaneeringuga ja sademeveetorustikuga. Hoone mahus olevate parklate põrandavesi juhitakse reoveekanaliseerimisse.

Kanaliseerimise liitumispunktide asukohad on näidatud tehnovõrkude plaanil.

Sademeveekanaliseerimine

Sademeveed on planeeritud hajutada võimalikult maksimaalses koguses planeeringuala haljasaladele. Planeeringuala on ette nähtud kanaliseerida, sademeveed (420 l/s) on planeeritud juhtida Tartu maantee d1000 mm sademevee ühiskanalisatsiooni.

Planeeringualal moodustatavatelt kruntidelt ühiskanalisatsiooni juhitava sademevee pealevoolu on planeeritud reguleerida vastavatel kruntidel ühtlustusmahutitega. Reguleerimise maht täpsustub järgmistes projekteerimisstaadiumites vooluhulkade täpsustumisel.

Planeeringuala perspektiivsetele objektidele on ette nähtud liiklus- ja transpordimaal asuvad ühendusotsad ja liitumispunktid.

Võimalusel kasutatakse kinnistule välja ehitatud d110 mm veeühendust.

Parklate sademevesi on ette nähtud juhtida läbi liiva- ja mudapüüduuri ning läbi möödavooluga õlipüüduuri.

Soojusvarustus

Planeeritud ala kuulub kaugküttepiirkonda vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusele nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“.

Olemasolevad soojusvõrgud võimaldavad lahendada detailplaneeringu perspektiivse hoonestuse soojusvarustuse kaugkütte baasil. Aluseks on võetud AS Utilitas Tallinn tehnilised tingimused (vt LISA 5-4).

Ühendatav soojuskoormus määratakse projekteerimise käigus. Soojuskoormus kuulub täpsustamisele edaspidise projekteerimise käigus.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud projekti „Zelluloosi kvartali teed ja tehnovõrgud“ soojusvarustuse lahendusega (AS K-Projekt, praegune Ahtri Projekt OÜ, töö nr 12069).

Planeerimisel on arvestatud:

- tagatud on võimalus torustikule paigaldamiseks ja teenindamiseks/remondiks ligi pääseda ja kasutada tööde teostamisel tavapärasest kaeve- ja ehitustehnikat. Tagatud on nõuetekohased kujad ja vahekaugused ning kaugküttetorustiku tavapärase paigaldussügavus (ca 1 m). Rajatise ja kõrghaljastust torustiku peale ja sellele liiga lähedale ei ole planeeritud.
- tagatud planeeritud ja olemasoleva torustikuosa töökindel koostoimimine.
- sulgarmatuuri/teeninduskaevude vajadusega hargnemissõlme läheduses. Sulgarmatuur on planeeritud hoonest välja. Arvestatud on ligipääsemisvajadusega ja kasutamiseks/hooldamiseks vajamineva ruumiga.
- määrata soojustorustiku kaitsevööndi vahetusse lähedusse projekteeritavad hooned/hooneosad, haljastus, kommunikatsioonid ja muud rajatised ning nende paiknemine. Antud on eenduvate hooneosade määrangud.
- detailplaneeringu joonistel on tähistatud soojustorustiku kaitsevöönd ja servituudi vajadustega alad.

Gaasivarustus

Tartu mnt 84c kinnistu gaasivarustuse planeerimisel on lähtutud Tartu mnt 88, 88a detailplaneeringu (DP08341) ja Zelluloosi kvartali teede ja tehnovõrkude projektiga (töö nr 12069, koostaja AS K-Projekt, praegune Ahtri Projekti OÜ) ette nähtud B-kategooria gaasitorustiku projekteerimisest kvartalisiseste teemaade alale.

Planeeringus on lahendatud gaasitarbitorustiku paiknemine liitumispunktiga kinnistu piiril.

2.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus

Sissesõidud krundile on planeeritud uuel projektieritud tänavalt.

Kergliiklusteed on kavandatud tänavate äärde. Kergliiklusteede ja Tartu mnt äärde on planeeritud kõrghaljastatud alad – puiesteed. Kvartali läänepoolsele servaalale on kavandatud linnaväljak, kust avanevad vaated nii äri- ja elu- kui ka teenindushoonetele.

Parkimine on lahendatud oma krundil, hoone maa-alustel parkimiskorrustel. Lühiajalise parkimise puhul on võimalik parkimine lahendada krundil, hoone ees. Sissesõidud krundile on soovitatav katta laotud või sidumata kulumiskihiga katenditega.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84 kinnitatud „Tallinna parkimiskohtade arvu normide“ kesklinna norm. Hoonetesse on kavandatud kauplused, bürood, restoranid, kohvikud, hotell jms linnakeskusesse sobivad ärifunktsioonid. Samuti on hoonete kõrgematele korrustele kavandatud korterid.

Alale on väga hea juurdepääs nii kesklinnast kui ka teistest linna piirkondadest. Piirkond on hästi varustatud ühistranspordiga, mis tagab ka autota liiklejatele hea juurdepääsu. Lähim ühistranspordipeatus asub planeeritud alast umbes 30 m kaugusel, Tallinna Bussijaam umbes 500 m kaugusel ning Tallinna lennujaam 1,3 km kaugusel.

Parkimiskohtade kontrollarvutus (vahevöönd)

Pos nr	Ehituse otstarve/liik	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivsete parkimiskohtade arv kokku	Planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Ä100	$P = 19\,235 \cdot 1/100 + 97 \cdot 1,1$	300	300
Planeeritud alal kokku:			300	300

Tabelis toodud äriruumide pinnad ning korterite arv on prognoositud. Äri- ja eluruumide suurus ja arv ning parkimiskohtade täpne arv täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Projektieritud parkimiskohtade arv peab lähtuma kehtivatest õigusaktidest. Parkimisalade projektierimisel lähtuda EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetest.

2.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Olulisim panus avaliku ruumi toimimisse on planeeringus loodud linnakvartal, mida ümbritseb hästitoimiv tänavavõrk. Loodud on osa ümbritseva piirkonnaga arvestavast tänav- ja kergliiklusteede võrgustikust. Samuti on planeeritud alale kavandatud avalikus kasutuses olev linnaväljak koos haljastuse, veekogu ja teemapargiga, mis täiendab veelgi kergliiklusteede võrgustikku.

Planeeritud äri- ja elamukavartalit teenindavad puhke- ja virgestusalad rajatakse keskmesse kavandatud sisehoovi, mille suhtes ümbritsevad hooned toimivad mürabarjäärina. Puhke- ja virgestusalad ühendatakse hoonesiseste passaažide abil ümbritseva linnaruumiga nii, et need on osa kvartali kergliiklusteede võrgustikust.

2.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Kehtivad kitsendused:

Kehtivad kitsendused on kantud tugiplaanile planeeringualasse jäävate kinnistute osas.

Planeeritud kitsendused:

Tartu mnt 84c kinnistule kavandatud kergliiklusteed, väljakud ja platsid kuuluvad avalikku kasutusse.

Kvartalisisene tänav on kasutatav kõigile antud kvartali ehitiste omanikele, sõlmitud on vastavad servituudilepingud. Parklad on kavandatud planeeritud hoonete kasutajatele ja teenindajatele. Täpne kasutuskord määratakse eraldi lepingutega.

2.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeringulahendus võimaldab korrastada Tartu maantee Peterburi tee poolse ala linnaruumilise olukorra, luues ühtse ja linnaruumiliselt toimiva äri- ja teeninduskvartali, mis teenindab lähialade piirkondi. Kvartali hoonestuses on arvestatud ka elupindade rajamisega, mis võimaldab kasutada kvartalit ööpäevaringselt, lisades sellega piirkonda linlikkust ja turvalisust.

Tänavateäärsele frondile on kavandatud varieeruva kõrgusega ning tervikliku arhitektuuriga tänavasein. Hooned on kohased äripiirkonnale ja kasutavad ära asukoha eelised ülelinnalise liiklussõlme juures.

Jalakäijatele on planeeritud mugav kõrghaljastusega ääristatud tänavaruum nii Tartu maantee äärsel alal kui ka kvartalisisestel väljakutel ning teedel.

2.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Kavandatud mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale on positiivne, kuna tegemist on linnaruumi korrastamisega ning arvestatud on ümbritsevast linnakeskkonnast tulenevate arhitektuursete piirangutega nagu hoonete otstarve, suurus, kõrgus, asukoht ja arhitektuurne välisilme. Samuti on arvestatud piirkonna arenguvõimalustega.

Kvartali multifunktsionaalne kasutamine lisab piirkonda turvalisust.

2.12 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Planeeringulahendus vastab avalikele huvidele. Planeeringulahendusega on kavandatud mitmeid avalikes huvides olevad väärtusi, nagu korrastatud ja turvaline linnaruum ning tänavatele vajalike kruntide eraldamine. Samuti kogu piirkonna vajadusi arvestava tänava- ja kergliiklusteede võrgustiku täiendamine.

3. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDEID

3.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Lamekatus 0° – 10°, ühetooniline katusekattematerjal
- Fassaadikattematerjalid: betoon, kivi, metall, klaas, puit
- Piirkonnas tuleb kindlasti vältida plastikkatteid. Kasutada eelkõige kvaliteetseid materjale – betoon, puit, klaas jms.

3.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Linnaväljaku lahendamiseks koostada eraldi maastikuarhitektuuri ehitusprojekt. Väljak lahendada teemapargina, kus on kajastatud piirkonna ajalugu. Samuti tuleb alale kavandada veekogu, markeerimaks piirkonnas kulgenud Härjapea jõge. Väljak lahendamisel pöörata tähelepanu madal- ja kõrghaljastuse loomisele, et vältida nn „kuumasaare“ teket.

Madalamate hooneosade katused lahendada katuseaedadena, kuhu on kavandatud haljastus, puhke- ja rekreatsioonialad. Võimalik on kavandada ka kasvumajad ning pergolad.

Kõik teedehituslikud rajatised peavad vastama EVS 843:2016 „Linnatänavad“ standardile.

Tartu maantee äärne paekivimüür on ette nähtud restaureerida ning taastada ajaloolised väravad. Projekteerimise aluseks koostada muinsuskaitse eritingimused.

3.3 Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

Tartu mnt 84c kinnistul ei asu olemasolevaid hooneid. Kinnistu Tartu mnt poolisel piiril asub muinsuskaitsealune Tselluloosi- ja paberivabriku paekivimüür (mälestise reg nr 8631), milles on kavandatud taastada ajaloolised väravad.

3.4 Täiendavate uuringute vajadus

Kuna planeeritud lahendus eeldab maa-aluste parkimiskorruste rajamiseks ulatuslikke kaevetöid, siis teostatakse põhjalikud keskkonnaseisundi hinnangud ehitusprojektide koostamise staadiumis. Uuringute lähteülesanne kooskõlastatakse Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

Ka hoonete ja rajatiste ehitustööde käigus tuleb jälgida pinnase seisundit. Juhul, kui tekib kahtlus pinnase reostunud olemise osas, tuleb teostada täiendav reostusuuring ning määrata pinnase reostusanalüüsidega reostuse maht ja ulatus. Uuringute tulemused tuleb esitada Tallinna Keskkonnaametile.

3.5 Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas vt punkt 3.7

3.6 Keskkonnakaitse nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks

- Kruntidel tagada haljastuse osakaal minimaalselt 10%. Linnaruumiliselt hea lahenduse korral võib kavandada tervikliku haljasala ning arvestada haljastuse osakaalu kinnistutel ühiselt (kvartali kohta) tingimusel, et haljasala on avalikus kasutuses.
- Alleehaljastuse kasvualad kavandada vähemalt 4 meetri laiusena.
- Tänavade puudeks näha ette suure võraga puid, puude vahekauguseks arvestada 8 meetrit. Tartu maantee äärsed puud kavandada ühtlaste vahedega ja ühest liigist ning vajaliku kasvupinna mahtudega. Soojustorustiku paigaldamisel tuleb tagada rajatava allee ühtlane väljanägemine.
- Lahendada jalgrataste parkimine vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- Kõik teedehituslikud rajatised peavad vastama EVS 843:2016 „Linnatänavad“ standardile.
- Muruala kavandamisel tuleb tagada selle mõistlik hooldus ning vältida antud murualade tallamist.
- Linnaväljaku lahendamiseks koostada eraldi maastikuarhitektuuri ehitusprojekt.
- Kruntide haljastuslahenduse projekteerimisel kaasata maastikuarhitekt.
- Puude istikute, istutus ja hooldustöödel lähtuda Tallinna linna määrusest „Avalikule alale puude istutamise kord“.
- Hoonete ja rajatiste ehitustööde käigus jälgida pinnase seisundit. Juhul, kui tekib kahtlus pinnase reostunud olemise osas, tuleb teostada täiendav reostusuuring ning määrata pinnase reostusanalüüsidega reostuse maht ja ulatus. Uuringute tulemused tuleb esitada Tallinna Keskkonnaametile.
- Reostunud pinnase esinemise korral tuleb see eemaldada ning anda see utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ja jäätmekäitluslitsentsi omavale ettevõttele. Jäätcreostuse kõrvaldamisel tuleb pärast reostunud pinnase eemaldamist ja enne uue pinnase asendamist viimase reostumise vältimiseks pumbata kaeviseest ka reostunud põhja(pinnase)vesi.
- Ehitustegevuse alguses tuleb huumusmuld ehitusterritooriumilt kindlasti koorida ja ladustada see lähikonnas, et seda saaks kasutada haljastuse rajamisel, taastamisel ja ehitustegevuse käigus tekkinud tallamiskahjustuste likvideerimisel. Kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada Keskkonna Linnaosavalitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.
- Hoonesisese parkla põrandavesi tuleb juhtida reoveekanaliseerimise läbi liiva-õlipüüduuri.
- Hoonestuses tuleb kasutada selliseid lahendusi, mis ei põhjustaks lindude kokkupõrkeid hoonega.
- Hoones tuleb tagada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“, Keskkonnaministri määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja Atmosfääriõhu kaitse seaduses esitatud nõuded. Hoone projekteerimisel näha ette müraleevendusmeetmed, lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Planeeritud äri- ning eluhoonete kavandamisel tuleb arvestada suure liiklusega tänavate lähedusega ning kavandada müra leevendusmeetmed.
- Lammutus- ja ehitusprojektid kooskõlastatakse enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga.
- Alale ei ole kavandatud keskkonnalubade taotlemist eeldavat tootmist.

3.7 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

- Võrgud rajada EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt. Tehnovõrke ei tohi kavandada istutatavate puude kasvupinnasesse. Võrkude kaugus puutüvedest peab olema minimaalselt 2 m.
- Ehitusprojektide koostamiseks taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektidele on vajalikud võrguvaldajate arvamused.
- Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema valmis ehitatud detailplaneeringus kavandatud teed ja tehnovõrgud.

Veevarustus ja kanalisatsioon

- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk-ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt AKTSIASELTSiga TALLINNA VESI.
- Heitvete koosseis peab vastama Tallinna kanalisatsioonisüsteemi juhitud heitvete proovide võtmise, saasteastme ja hinnalisandite määramise juhendile.
- Maa-aluses parklas formeeruv vesi juhtida reoveekanaliseerimise läbi liiva-õlipüüdu.
- Sademevee ärajuhtimine tuleb lahendada kinnistu piires.
- Kinnistute vee- ja kanalisatsioonühenduste asukohti võib ehitusprojektis täpsustada. Ühendustorustikud koos liitumispunktidega peavad paiknema transpordimaal.
- Planeeritud torustikule seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires. Järgmistes projekteerimisstaadiumites ärajuhitava kanalisatsioonikoguse täpsustamisel kontrollida Tartu maantee kanalisatsioonitoru läbimõõdu sobivust, vajadusel asendada kanalisatsioonitoru suurema läbimõõduga toruga.

Elektrivarustus

- Tööprojektide koostamiseks tuleb taotleda Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- Alajaamadel peavad olema eraldi traforuumid kuni 1600 kVA trafodele ja jaotla(te) ruumid. Arvestada tuleb hoonesisese alajaama ruumide ja sissepääsude vajadustega. Hoonesisese alajaamaruumi projekteerimisel rangelt järgida tuleohutust, kaarleeklühise rõhu mõju ja magnetvälja piiramist käsitlevaid normdokumente ja juhendeid.
- Sõiduteede all kasutatakse A-klassi kaablikaitsetorusid. Paigaldussügavus maapinnast on üldjuhul 0,7 m, sõiduteede all 1 m. Kaevandis peab olema plasttoru all ja peal 100 mm paksune liiva- või täitepinna kiht, mis ei sisalda kive ega ehitusprahti. Kaablitest ja plasttorudest 0,3 m kõrgusele nähakse ette trassi hoiatuslint.
- Täiendavalt kooskõlastada planeeringuala tehnovõrkude tööprojektid, mis piirnevad Elering AS liinirajatiste kaitsevöönditega.
- Tööprojektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama Ehitusseadustiku § 70-st (Ehitise kaitsevöönd), § 77 (Elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded".
- Enne ehitustööde algust vormistada kõrgepingeliinide kaitsevööndis töötamise luba tel 715 1310 või vho.kooskolastused@elering.ee.
- Objektile või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused.
- Töökohal peab olema Elering AS-i poolt kooskõlastatud projekt.

Tänavavalgustus

- Tänavavalgustus ja krundisisene välisvalgustuse osa tuleb lahendada lähtudes Elektrilevi OÜ tehnilistest tingimustest.
- Tööprojekt täiendavalt kooskõlastada võrguvaldajaga.
- Sõiduteede all kasutada A-klassi kaablikaitsetorusid. Paigaldussügavus maapinnast on üldjuhul 0,7 m, sõiduteede all 1 m. Kaevendis peab olema plasttoru all ja peal 100 mm paksune liiva- või täitepinnase kiht, mis ei sisalda kive ega ehitusprahti. Kaablitest ja plasttorudest 0,3 m kõrgusele näha ette trassi hoiatuslint.
- Valgustusnõuded ja -soovitused peavad vastama iga arvestatava piirkonna eripärasustele ega tohi erineda naaberpiirkondade võrreldavatest valgustusklassidest enam kui kahe astme võrra. Arvestuslikuks piirkonnaks võetakse ala, mille valgustusnõuded on kõrgeimad.
- Üldjuhul kasutada valgustuseks koonilisi tsiingitud metallmaste, LED valgusteid ja toiteliine maakaablitega (kaitsetorus). Võimaluse korral paigaldada liikluskorraldusvahendid valgustusega samale postile.
- Postide asukoha valikul arvestada teede mehhaniseeritud koristuse vajadusega. Masti kõrguse valikul lähtuda sobivusest konkreetse keskkonda, olemasolevast ja perspektiivsest teevalgustusest.
- Planeeritud kruntide sisene välisvalgustuse toide projekteerida maakaabliga kaitsetorus alates planeeritud hoone elektrilbist.
- Projekteeritav tänavavalgustus peab vastama tehnilisele aruandele CEN/TR 13201-1:2014 „Teevalgustus. Osa 1: Valgustusklasside valiku juhised“, Eesti Standardile EVS-EN 13201-2:2015 „Teevalgustus. Osa 2: Teostusnõuded“, Eesti Standardile EVS-EN 13201-3:2015 „Teevalgustus. Osa 3: Valgussuuruste arvutamine“ ning Tallinna Linnavalitsuse 24. septembri 2008 määrusele nr 62 „Jalakäijate ülekäiguradade valgustuse tüüplahendused“.

Sidevarustus

- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS-i täiendavad tehnilised tingimused. Tööprojektide koostamiseks tuleb taotleda Telia Eesti AS-i tehnilised tingimused.
- Maa-alal paikneb Telia Eesti AS-ile kuuluv liinirajatis – Kaablikanaliseerimine. Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Telia Eesti AS-i üldkasutatava sidevõrguga.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt koostada tööjoonised ning kooskõlastada need Telia Eesti AS-iga.
- Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ühendus Telia Eesti AS-i sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.
- Projekteeritud sidekaevud ei tohi jääda planeeritud sõidutee alale, vajadusel tuleb näha ette ka olemasolevate kaevude ümbertõstmise.
- Sõiduteede all kasutada A-klassi Opto kaablikaitsetorusid. Paigaldussügavus maapinnast on üldjuhul 0,7 m, sõiduteede all 1 m. Kaevendis peab olema plasttoru all ja peal 150 mm paksune liiva- või täitepinnase kiht, mis ei sisalda kive ega ehitusprahti. Kaablitest ja plasttorudest 0,3 m kõrgusele paigaldada trassi hoiatuslint. Sidekanaliseerimine projekteerida koos KKS-tüüpi raudbetoonist sidekaevudega.
- Projekteeritav välisvõrkude sidelahendus peab vastama Telia Eesti AS-i nõuetele: „Tüüpsituatsioonid kaevetöödel ja võimalikud kaitsemeetodid liinirajatiste säilitamiseks“ (kehtiv alates 01.05.2013); „Nõuded Telia Eesti AS-i liinirajatiste säilitamiseks ja ümberpaigutamiseks riigimaanteede projekteerimisel“; „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.
- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.

Soojusvarustus

- Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks tuleb tellijal taotleda AS-ilt Utilitas Tallinn konkreetsed tehnilised tingimused.

- Torustiku nõutav plaaniline eluiga on 30 aastat.
- Soojustorustik ehitada eelisoleeritud, häiretraatidega torudest. Keevisõmbluste kvaliteet peab vastama Eesti Standardi EVS-EN ISO 5817:2014 „Keevitus. Teras, nikli, titaani ja nende sulamite sulakeevitusliited (välja arvatud kiirguskeevituse meetodid). Kvaliteeditasemed keevitusdefektide järgi“ klass C nõuetele. Keevisõmbluste NDT-kontroll teostada vastavalt Eesti Standardi EVS-EN 13941:2009+A1:2010 „Eelisoleeritud torudest kaugküttesüsteemide projekteerimine ja paigaldamine“ määrangutele.
- Maa-alune torustikuosa peab olema lekkeotsimissüsteemi kontrolltraatidega eelisoleeritud torumaterjalist (Eesti Standardid EVS-EN 253:2009+A2:2015, EVS-EN 448:2015 ja EVS-EN 489:2009). Projekteerimis- ja paigaldustöö teostada vastavalt Eesti Standardile EVS-EN 13941:2009+A1:2010 „Eelisoleeritud torudest kaugküttesüsteemide projekteerimine ja paigaldamine“. Torustiku nn primaarkontuuri osa peab olema terasest P235, vastavalt eesti Standarditele EVS-EN 10216-2:2013, EVS-EN 10217-2:2002 ja EVS-EN 10217-5:2002 määrangutele. Kasutatavate torude ja toruelementide (põlved, hargnemised, üleminekud jms) seinapaksus ei tohi olla väiksem Eesti Standardiga EVS-EN 253:2009+A2:2015 määratust.

3.8 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

3.8.1 Liikluse müra hinnangutest tulenevad nõuded

Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneeringu liikluse mürast põhjustatud müratasemete hindamine viidi läbi detsembris 2014. Uuringu koostasid Ingrid Leemet ja Maris Vohta Akukon OY Eesti Filiaal. Nimetatud uuring käsitleb Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneeringu alasid (vt LISA 1). Täpsustatud Tartu mnt 84c liikluse müra hinnang on koostatud novembris 2019 ja täiendatud jaanuaris 2020. Uuringu koostas Marko Ründva Kajaja Acoustics OÜ-st. (vt KSH LISA 8).

Nimetatud uuringu alusel tuleb vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 – "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule rakendada projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonidele välispiirde ühisisolatsiooni indeksit $R'_{tr,s,w}$, vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele lähtudes järgmistest nõuetest:

- bürooruumide ja nendega võrdsustatud tööruumide korral välispiirde ühisisolatsioon Tartu maantee ja Peterburi tee poolsetel fassaadidel $R'_{tr,s,w} = 35$ dB, mujal $R'_{tr,s,w} = 30$ dB.
- eluruumide korral välispiirde ühisisolatsioon Tartu maantee ja Peterburi tee poolsetel fassaadidel $R'_{tr,s,w} = 45$ dB, mujal $R'_{tr,s,w} = 40$ dB.

Täpsed nõuded olenevad välismüra taseme suurusest, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt standardi tabelile 6.4 „Parandustegurid indeksile $R'_{tr,s,w}$ sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest s/s_0 “.

Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul on vajalik rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.

Mürauringud koos mürakaartidega on lisatud detailplaneeringule (LISA 1 ja KSH LISA 8).

3.8.2 Projekteerimisel rakendatavad kuritegevuse riske vähendavad meetodid

Projekteerimisel rakendada järgmisi kuritegevuse riske vähendavaid meetodeid

- atraktiivne arhitektuur;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge hästivalgustatud teede võrgustik;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate materjalide kasutamine trepi, käsipuude, valgustite ja kogu jalgteede elementide osas;
- piirkonna hea nähtavus, valgustus ja jälgitavus (videovalve);
- parkla sissesõitude nähtavus, korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

3.8.3 Tuleohutusnõuded

Hoone projekteerimiseks on määratud järgmised tuleohutusnõuded:

- Hooned krundil projekteerida TP1 tulepüsivusastmega.
- Juurdepääsutee laius minimaalselt 3,5 m.
- Hoonetevaheline kaugus minimaalselt 8 m.

3.8.4 Elurikkuse vähendamise kompenseerimise meetmed

Kuna ala hoonestamine kahandab piirkonna elurikkust, tuleb kavandada meetmeid elurikkuse vähendamise kompenseerimiseks. Juhendmaterjaliks võib valida linnaelustiku käsiraamatu Säästva Eesti Instituudi väljaande nr 15, Elurikas linn.

Elurikkuse kompenseerimise näited:

- Hoonete katustel kasutada katusehaljastust
- Haljasaladel kasutada lilleurusid, õitsvaid ning viljuvaid puu- ja põõsa sorte
- Rajada lindudele pesitsus- ja varjevõimalusi (sh pesakastid ja pesitsuskohad katustel)
- Hoonete fassaadidel vältida lausklaasimist suure peegeldusteguri või väga läbipaistva klaasiga, mis põhjustab lindudele kokkupõrkeohtu maja seintega. Klaasfassaadidel kasutada nt kleebitavaid lahendusi või eelistada struktuurseid klaaspindu vältimaks kokkupõrkeid.
- Vältida tuleb ülessuunataavaid valguslahendusi, mis põhjustavad valgusreostust

4. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE

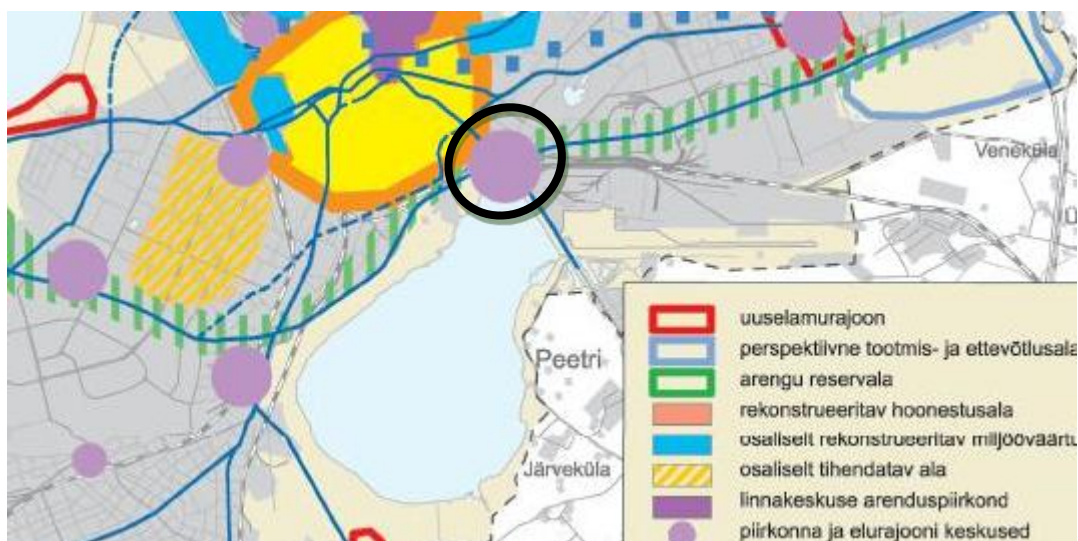
4.1 Vastavus Tallinna üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 otsusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneering” kohaselt on antud ala juhtotstarve tootmise, äri ja ettevõtlusega hoonestusala, Haljastusega alade osakaal kinnistul peab olema vähemalt 10%, kuhu ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.



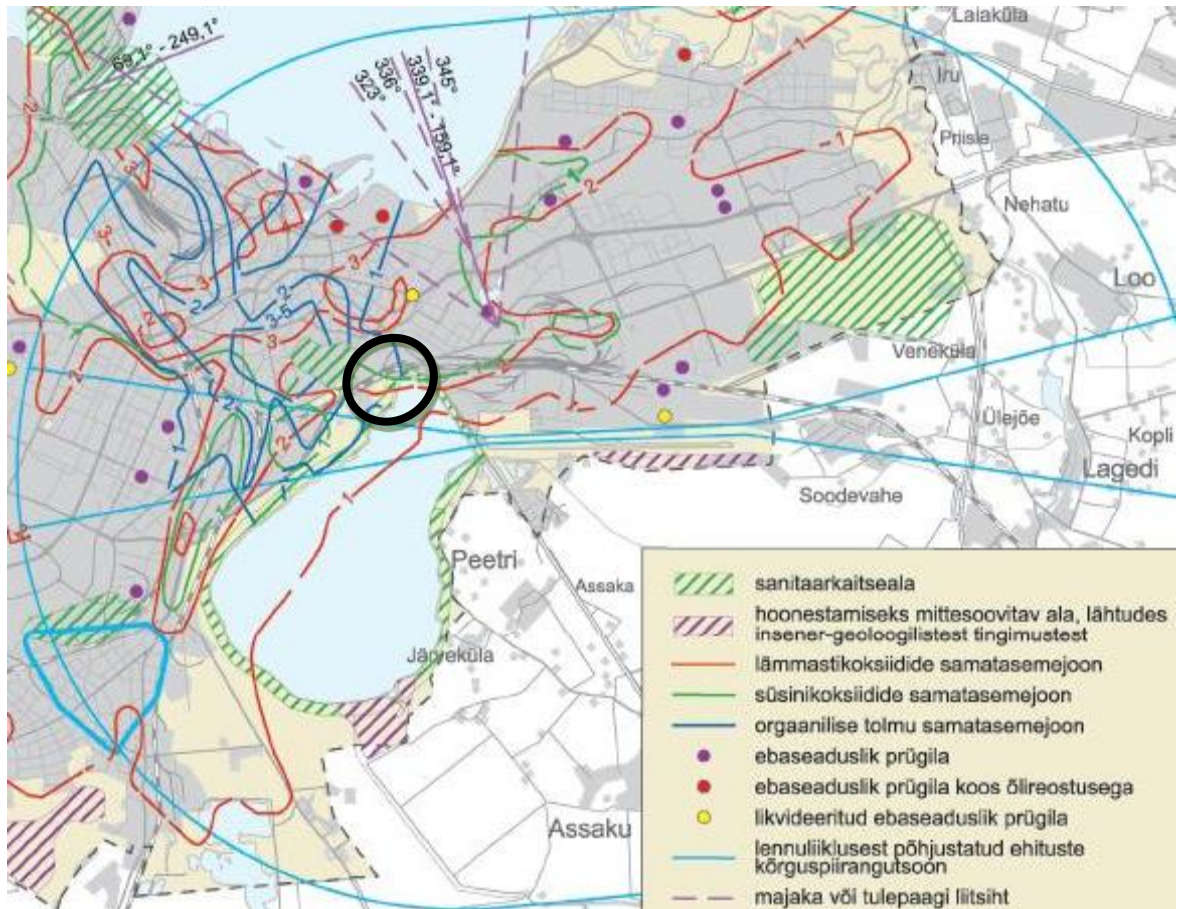
- Detailplaneeringus on alale kavandatud äri- ja elumumaa sihtotstarbega krunt. Hoonete täpsed kasutusotstarbed täpsustatakse projektidega. Haljastuse osakaal on planeeritud 10% krundist. Kavandatu on üldplaneeringuga kooskõlas.

Üldplaneering märgib Tartu-, Peterburi mnt ning Järvevana tee ümbruse ala kui piikonna ja elurajooni keskuseks.



- Detailplaneeringus on alale kavandatud multifunktsionaalne kvartal, mis teenindab nii lähialasid kui toimib iseseisva keskusena. Kavandatu on üldplaneeringuga kooskõlas.

Tartu mnt on üldplaneeringus määratud lennuliiklusest põhjustatud ehituste kõrguspiirangutsooni kuuluvaks alaks.



- Tartu mnt 84c kinnistule kavandatava hoonestuse maksimaalne kõrgus on kuni 14 korrust, 83 m (abs). Kavandatu on üldplaneeringuga kooskõlas.

4.2 Vastavus teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“

Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ kohaselt asub detailplaneeringu ala perspektiivses kõrghoonete piirkonnas. Mõõda Tartu maanteed kulgeb vanalinna vaatekoridor. Tartu mnt 84c detailplaneering asub Tartu mnt ja Peterburi tee magistraaltänavate ristmikul, Sossi kõrghoonete piirkonnas (2. piirkond).

Sossi kõrghoonete piirkond jääb osaliselt kultuurimälestiste kaitsevööndisse. Tartu mnt 84c kinnistul asub muinsuskaitsealune Tselluloosi- ja paberivabriku paekivimüür (mälestise reg nr 8631).

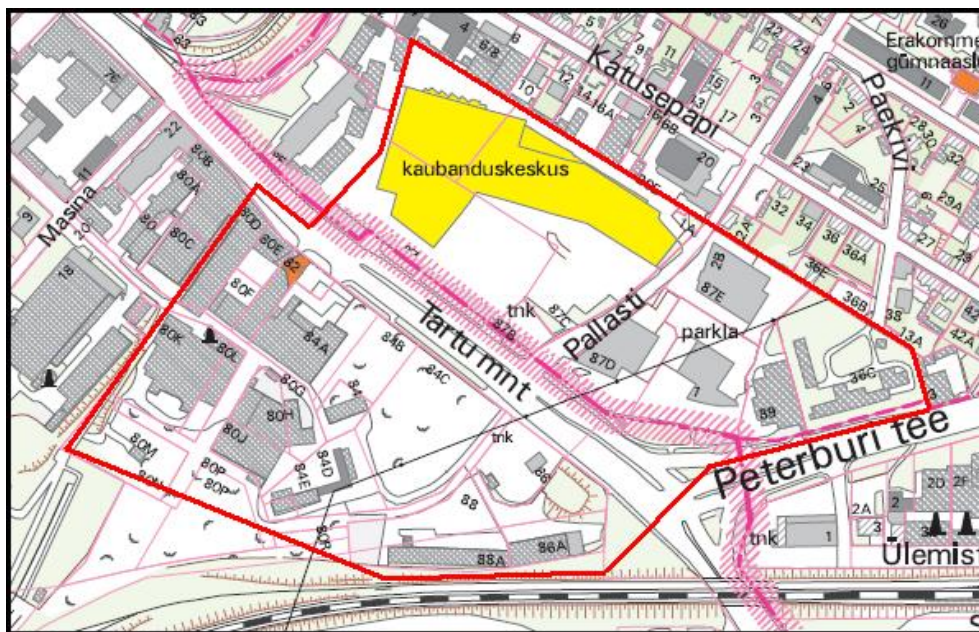
Arvestades avaliku välisruumi loomise vajadust ning Sossi kõrghoonete piirkonna paiknemist mitte ainult linna kõige elavamas liiklussõlmes, vaid ka kohas, mida läbib atraktiivne klindiastrand, tuleb kavandada koos kõrghoonestuse rajamisega või iseseisva terviklahendusena kvartalisisesed haljasalad ja maastiku eksponeerimine. Tingimata tuleb

tagada tänavahaljastuse, st puisteede (vähemalt üks rida puid kummalgi pool Tartu maanteed) rajamise võimalust Tartu maanteed pidi linnast väljuval suunal ning teiste ala läbivate tänavate äärde.

Piirkonda on soovitatav rajada multifunktsionaalsed kõrghooned, mille kõrgematel korrustel paiknevad eluruumid ning madalamatel korrustel mitteiluruumid (büroo-, teenindus- või kaubanduspinnad). Mitte kavandada monofunktsionaalseid kvartaleid.

Haljastuse ja avaliku välisruumi osakaal piirkonnas peab olema kokku vähemalt 10%.

Sossi kõrghoonete piirkond jääb AKTSIASELTSi TALLINNA VESI keskmiselt ohtliku ala (ohuala raadius 670 m) ja väheohtliku ala välispiirile (ohuala raadius 1800 m), Ülemiste kaubajaama ammooniumnitraadivaguni plahvatuse väga ohtlikule alale (ohuala raadius 850 m), tulekoldesse sattunud bensiinitsisterni plahvatuse ohuala piirile (ohuala raadius 1600 m) ja raudteelõigu Ülemiste-Tallinna jaam keskmiselt ohtlikule alale (ohuala raadius 500 m).



- Tartu mnt 84c kinnistule kavandatava multifunktsionaalse hoonestuse maksimaalne kõrgus on kuni 14 korrust, 83 m (abs). Hoonestuse madalamatel korrustel asuvad mitteiluruumid (büroo-, teenindus- või kaubanduspinnad) ning kõrgematel korrustel eluruumid, bürood, hotell jms. Tartu maantee äärne hoonestus ei varja planeeritud kujul vanalinna vaatekoridori. Planeeringualasse jäävat paekivimüüri ei ole kavandatud lammutada, vaid restaureerida ning taastada selle ajaloolised väravad. Detailplaneeringuga on nähtud ette kvartalisisesed haljasalad ning puisteede rajamise võimalus Tartu maantee ning kvartalisese tänava äärde. Haljastuse ja avaliku välisruumi osakaal on kokku vähemalt 10%. Kavandatu on teemaplaneeringuga kooskõlas.

4.3 Planeeringulahenduse vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise korraldusele

Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneering on algatatud Tallinna Linnavalitsuse 01. aprilli 2015 korraldusega nr 493-k.

Algatamise korralduse alusel oli detailplaneeringu eesmärk jagada Tartu mnt 84c kinnistu äri- ja elamumaa sihtotstarbega kinnistuteks ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus kuni 14 maapealse (kuni 50 meetri kõrguste) eluruumidega ärihoonete ehitamiseks ning anda heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 01. aprilli 2015 määrusele korraldusele nr 493-k tuli detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lisanõudeid:

1. Eluruumide kavandamisel näha ette maapinnale rajatud haljastatud rekreatsiooniala elanikele ning määrata nõuded ehitusprojekti koostamiseks, millega tagatakse, et müra ei ületa normtasemeid eluruumides;

Rekreatsiooniala on nähtud ette rajada hoone kesksesse sisehoovi, millega on tagatud, et välikeskkonnas oleks madalaim võimalik müratase, kuna hoone käitub mürabarjäärina. Eluruumide kavandamise kohta käivad müra tõkestamise nõuded on kajastatud punktis 3.8.1.

2. Hoonete suurima lubatud kõrguse määramisel lähtuda eesmärgist säilitada Fahle maja kõrguslik dominantsus;

Fahle maja on 14-korruseline hoone. Tartu mnt 84c kinnistu planeeringus on nähtud ette kolm kõrgemat hoonemahtu, millest kaks 14-korruselise asuvad kinnistu põhja- ja idaservas. Kolmas, 12-korruseline hoonemaht asub kinnistu lõunaservas. Kõrgemate hoonemahtude vahele jääb 5-korruseline hooneosa, mis tagab eriilmelised vaated Fahle majale, säilitades hoone kõrgusliku dominantsuse.

3. Määrata hoonestusala Tartu mnt 84b kinnistu piirist vähemalt 5 meetri kaugusele;

Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneeringu hoonestusala on Tartu mnt 84b kinnistu piirist 10 meetri kaugusel. Kinnistutevahelisele alale on kavandatud jalakäijatele linnaväljaku ühendustee ja Tartu maantee.

4. Planeerida tänavahaljastus tänavate äärde, mitte kavandada hoone konsooli puuderea kohale;

Tänavahaljastus on kavandatud Tartu maantee ning rajatava kvartalisese tänava äärde. Lisaks on tänavahaljastust planeeritud kavandatavatele linnaväljakutele. Hoone konsoolsete osade alla ei ole puid kavandatud.

5. Mitte kavandada parkimiskohti Tartu maantee äärde;

Tartu maantee äärde on kavandatud busside peatumisala. Hooneid teenindav parkimine on lahendatud hoone maa-alustel korrustel.

6. Määrata hoonete projekteerimiseks nõue rakendada suuremate klaaspindade kavandamisel meetmeid, et vältida lindude kokkupõrkeid hoonetega;

Planeeringu seletuskirja on lisatud peatükk, mis käsitleb elurikkuse vähendamise kompenseerimise meetmeid ning sisaldab alljärgnevat punkte:

- Hoonete fassaadidel vältida lausklaasimist suure peegeldusteguri või väga läbipaistva klaasiga, mis põhjustab lindudele kokkupõrkeohtu maja seintega. Klaasfassaadidel kasutada nt kleebitavaid lahendusi või eelistada struktuurseid klaaspindu vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonetega.
- Vältida tuleb ülessuunataavaid valguslahendusi, mis põhjustavad valgusreostust.

Valgusreostuse punkt on oluline seetõttu, et linnud võivad sattuda pimedal ajal valesti valgustusest põhjustatud valgussõõri, millest nad ei oska enam välja lennata ning võivad seetõttu kokku põrgata hoonega.

7. Arvestada planeeringu koostamisel K-Projekt Aktsiaseltsi (praegu Ahtri Projekt OÜ) koostatud Zelluloosi kvartali teede ja tehnovõrkude lahendust;

Nimetatud tööga on planeeringu koostamisel arvestatud.

8. Esitada kahe või enama maa-aluse korruse kavandamisel hüdrogeoloogiline eksperthinnang vundamendikaevistest väljapumbatava vee koguse ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alandusleetri sügavuse ja ulatuse kohta, samuti kaevisest väljapumbatava vee ärajuhtimisvõimaluste kohta. Kirjeldada põhjavee alandusest tingitud võimalikke mõjusid naaberhoonetele ja meetmeid hoonete püsivuse tagamiseks;

Tartu mnt 84c hüdrogeoloogiline ekspertarvamuse koostas 2020. aastal Toomas Kupits Maves AS-ist (vt KSH LISA 4).

Antud ekspertarvamus esitati järgmised järeldused ja ettepanekud:

- Planeeringualale on plaanis rajada 2 maa-aluse korrusega kolm 14-korruselist hoonet. Nende ehitussügavus on ~6 m (absoluutkõrguseni 31 m) maa-aluse osa pindalaga kuni 5000 m².
- Uuringuala kuni 2 m paksune pinnakate koosneb valdavalt täitepinnasest. Sügavamal lamab lubjakivi, kogupaksusega 12 m. Põhjavee tase on 1...2 m sügavusel maapinnast.
- Maa-alused korrused süvistatakse 4...5 m ulatuses lubjakivisse, millede veejuhtivus sõltub nende lõhelisusest. Piirkonnas tehtud uuringute alusel kõigub lubjakivi veejuhtivus suurtes piirides (filtratsioonikoefitsient 0,03...44 m/d). Seetõttu ei ole võimalik anda täpset hinnangut süvenditest väljapumbatavete veekoguste ega ka tekkiva alandusleetri ulatuse kohta. Üldiselt on siinsed lubjakivid vähese veesisaldusega, kohati aga esineb väga veerikkaid lõhesid, mis võivad ulatuda 200 m lõuna pool asuvasse Ülemiste järve.
- Teoreetiliste arvutustega on põhjavee alandusleetri ulatus 50...300 m, kuid arvestades loodepool asuva aluspõhjaastangu mõjuga, ei tohiks see ületada paarisadat meetrit. Ka väljapumpamist vajava vee kogus kõigub suurtes piirides, jäädes arvutuste alusel 350 ja 4500 m³/d vahemikku.
- Juhul, kui kaevisega avatakse mõni veerikas lõhe, on see väljapumbatava vee koguste vähendamiseks soovitatav sulgeda.
- Väljapumbatava vee ärajuhtimiseks saab kasutada (kokkuleppel valdajaga) sademeveekanaliseerimist.

- Põhjavee väljapumpamise tagajärjel ei ole reostuse siia kandumine tõenäoline.
- Põhjavee taseme alanemine ei mõjuta ümbruskonna hoonete püsivust, kuna nende vundamendid toetuvad kaljupinnasele (lubjakivile).
- Tartu mnt 84c kinnistul ja selle lähiumbruses kõrghaljastus (puud) praktiliselt puudub. 150 m lõuna pool asuva Ülemiste järve äärses puistus kasvutingimusi kavandatav tegevus ei mõjuta.

9. Koostada territooriumi keskkonnaseisundi hinnang. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada planeeritud alal varem toimunud tegevusi. Teha reostusuuringud. Uuringute lähteülesanne kooskõlastada Tallinna Keskkonnaameti heakorra ja jäätmehooldes osakonnaga;

2020. aastal Maves OÜ poolt Tartu mnt 84c hüdrogeoloogilise ekspertarvamuse (KSH LISA 4) koostamiseks toimunud välitööde raames tuvastati planeeringualast läänes mosaiikne ja suhteliselt vähene pinnasereostus pinnakattesetetes. Tartu mnt 84b detailplaneeringuala keskkonnaseisundi hinnangu (OÜ Adepte Ekspert, 2015) koostamisel tehtud välitööde põhjal tuvastati jääkreostust kinnistu lääne- ja lõunaosas, kust võetud pinnaseproovides esines saasteainete piirarve ületavat arseeni, plii ja elavhõbeda sisaldust.

Kuna planeeritud lahendus eeldab maa-aluste parkimiskorruste rajamiseks ulatuslikke kaevetöid, siis teostatakse põhjalikud keskkonnaseisundi hinnangud ehitusprojektide koostamise staadiumis. Uuringute lähteülesanne kooskõlastatakse Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

Ka hoonete ja rajatiste ehitustööde käigus tuleb jälgida pinnase seisundit. Juhul, kui tekib kahtlus pinnase reostunud olemise osas, tuleb teostada täiendav reostusuuring ning määrata pinnase reostusanalüüsidega reostuse maht ja ulatus. Uuringute tulemused tuleb esitada Tallinna Keskkonnaametile.

10. Käidelda sademevett kinnistul, et vähendada koormust ühisorustikele;

Vastavalt hüdrogeoloogilise ekspertarvamuse järeldustele on pinnas halbade filtratsiooniomadustega. Seega on vee peamiseks ärajuhtimisvõimaluseks sademeveekanaliseerimine. Ühiskanalisatsiooni torustike ülekoormuse vältimiseks on kavandatud rajada veereservuaarid, mis tagavad vajalikud tulekustutusvee kogused välis- ja sisetulekustutuseks. Veereservuaaride asukoht ja suurus täpsustatakse projekteerimistööde käigus. Hoone mahus olevate parklate põrandavesi juhitakse reoveekanaliseerimisele.

11. Esitada lennu-, rongi- ja autoliiklusest tuleneva müra mudel päevase ja öise ajavahemiku kohta koos mürakaartide ja müra tasemetega hoone fassaadidel. Uuringust peavad selguma konkreetsetel tulemustel põhinevad müraleevendusmeetmed. Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb planeeritud ala kõrge müratasemega piirkonda;

Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneeringu liikluse müra põhjustatud müratasemete hindamine viidi läbi detsembris 2014. Uuringu koostasid Ingrid Leemet ja Maris Vohta Akukon OY Eesti Filiaal. Nimetud uuring käsitleb Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneeringu alasid (vt LISA 1). Täpsustatud Tartu mnt 84c liikluse müra hinnang on koostatud novembris 2019 ja täiendatud jaanuaris 2020. Uuringu koostas Marko Ründva Kajaja Acoustics OÜ-st. (vt KSH LISA 8).

Nimetatud uuringu alusel tuleb vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 – "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule rakendada projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonidele välispiirde ühisisolatsiooni indeksit $R'_{tr,s,w}$, vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele lähtudes järgmistest nõuetest:

- bürooruumide ja nendega võrdsustatud tööruumide korral välispiirde ühisisolatsioon Tartu maantee ja Peterburi tee poolsetel fassaadidel $R'_{tr,s,w} = 35$ dB, mujal $R'_{tr,s,w} = 30$ dB.
- eluruumide korral välispiirde ühisisolatsioon Tartu maantee ja Peterburi tee poolsetel fassaadidel $R'_{tr,s,w} = 45$ dB, mujal $R'_{tr,s,w} = 40$ dB.

Täpsed nõuded olenevad välismüra taseme suurusest, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt standardi tabelile 6.4 „Parandustegurid indeksile $R'_{tr,s,w}$ sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest s/s_0 “.

Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul on vajalik rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.

Mürauuringud koos mürakaartidega on lisatud detailplaneeringule (LISA 1 ja KSH LISA 8).

4.4 Planeeringulahenduse vastavus lähtedokumentidele

Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine"

Käesoleva planeeringu puhul on rakendatud järgmisi standardis soovitatud kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid:

- ala elav kasutus;
- atraktiivne maastikukujundus;
- parkla lähedus hoonetele;
- hoonete ja nende sissepääsude lähedus tänavatele.

Vastavus Siseministri 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning Eesti standardile EVS 812 6:2012, EVS 812-2:2014.

Planeeringulahendus võimaldab juurdepääse hoonete kõikidele külgedele. Hoonete omavaheline kaugus on üle 8 m ning kujud on täidetud.

Vastavus Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84 kinnitatud „Tallinna parkimiskohtade arvu normidele“

Parkimiskohtade vajadus on arvatud normide alusel (vt seletuskirja ptk 2.7). Parkimise kontrollarvutuses kasutatud äriruumide pind ning korterite arv on prognoositud. Äri- ja eluruumide suurus ja arv ning parkimiskohtade täpne arv täpsustatakse ehitusprojektis. Projekteeritud parkimiskohtade arv peab lähtuma kehtivatest õigusaktidest. Normide kohaselt peab kavandatud suuruse ja otstarbega hoonete kruntidel olema 300 parkimiskohta. Kavandatud on 300 parkimiskohta.

Detailplaneering on normidega kooskõlas.

Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 kinnitatud dokumendile „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“

Planeeritud hoonete kütteks kasutatakse kaugkütet. Planeeritud lahendus vastab Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9.

Vastavus Tallinna Linnavolikogu 08. septembri 2011 määrusega nr 28 kinnitatud „Tallinna jäätmehoolduseeskirjale“

Olmejäätmete kogumise koht on ette nähtud hoonesse, sissesõidu vahetusse lähedusse. Konteinerid on ette nähtud prügi sorteeritult kogumiseks. Prügi regulaarseks äraveoks sõlmitakse vastavat litsentsi omava ettevõttega leping.

Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Tehnovõrkude paigaldamisel on arvestatud olemasolevate ja planeeritud puude paiknemisega, kuid täpne haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojektidega, arvestades juurestiku kaitseala ja võra ulatust. Maa-aluste tehnovõrkude paigutamisel juurestiku kaitsealale tuleb juurte kahjustamise vältimiseks kasutada juuretõkkeid või paigaldada tehnovõrgud ühisesse kinnisesse kanalisse, mille hooldamiseks pole juurestiku kaitsealal vaja teha kaevetöid.

Tehnovõrkude kaugus hoonetest on planeeritud vastavalt tabelile 10.2

Vastavus varemkoostatud projektidele.

Joonistele kantud järgmistest projektidest tulenevad põhilahendused ning nendest on lähtunud planeeringu liiklus- ja tehnovõrkude lahenduse koostamisel:

- Zelluloosi kvartali teed ja tehnovõrgud (K-Projekt Aktsiaselts töö nr 12069, 2016).

4.5 Planeeringulahenduse vastavus tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele

- AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tehnilised tingimused (vt LISA 5-1)

Vt punkt 4.6.3 ja 5.7

- Telia Eesti AS-i tehnilised tingimused (vt LISA 5-2)

Vt punkt 4.6.3 ja 5.7

- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused (vt LISA 5-3)

Vt punkt 4.6.3 ja 5.7

- AS-i Utilitas Tallinn tehnilised tingimused (vt LISA 5-4)

Vt punkt 4.6.3 ja 5.7

- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused (vt LISA 5-5)

Ka Vt punkt 4.6.3 ja 5.7

4.6 Vastavus seletuskirja peatükis 1.4 loetletud uuringutes esitatud nõuetele ja soovitudele

Geodeetilise alusplaanina on kasutatud litsentseeritud maamöödubüroo K-Projekt Aktsiaseltsi (uue nimega Ahtri Projekt OÜ) 2016. aastal mõõdistatud maa-ala plaani (töö number 12069)

Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneeringu liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamine viidi läbi detsembris 2014. Uuringu koostasid Ingrid Leemet ja Maris Vohta Akukon OY Eesti Filiaalist. Nimetud uuring käsitleb Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneeringu alasid (vt LISA 1). Täpsustatud Tartu mnt 84c liiklusrast hinnang on koostatud novembris 2019 ja täiendatud jaanuaris 2020. Uuringu koostas Marko Ründva Kajaja Acoustics OÜ-st. (vt KSH LISA 8).

Nimetatud uuringu alusel tuleb vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 – "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule rakendada projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonidele välispiirde ühisisolatsiooni indeksit $R'_{tr,s,w}$, vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele lähtudes järgmistest nõuetest:

- bürooruumide ja nendega võrdsustatud tööruumide korral välispiirde ühisisolatsioon Tartu maantee ja Peterburi tee poolsetel fassaadidel $R'_{tr,s,w} = 35$ dB, mujal $R'_{tr,s,w} = 30$ dB.
- eluruumide korral välispiirde ühisisolatsioon Tartu maantee ja Peterburi tee poolsetel fassaadidel $R'_{tr,s,w} = 45$ dB, mujal $R'_{tr,s,w} = 40$ dB.

Täpsed nõuded olenevad välismüra taseme suurusest, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt standardi tabelile 6.4 „Parandustegurid indeksile $R_{tr,s,w}$ sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest s/s_0 “.

Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul on vajalik rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.

4.7 Planeeringulahenduse vastavus detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu ettepanekutele

Tallinna Kesklinna Valitsuses 03. juunil 2015 toimunud detailplaneeringu eskiislahendust tutvustavast avalikust arutelust võtsid osa planeeringu koostaja, Tartu mnt 84d kinnistu omaniku esindaja, Statoil Fuel & Retail AS esindaja, Juhkentali Seltsi esindaja ja linnaosa esindajad. Tartu mnt 84d kinnistu omaniku esindaja pr Ilona Garder ei nõustunud planeeritud hoonestuse paiknemisega kinnistul, mürauringu tulemustega ning linnaväljaku lahendusega.

2021. aastal ei ole Tartu mnt 84d kinnistu detailplaneeringut esitatud Tallinna Linnaplaneerimise Ametile menetlemiseks, seega puudub info, milline on antud kinnistu lõplik planeeringulahendus. Tartu mnt 84d kinnistu omaniku esindaja on käesoleva planeeringu koostamise käigus edastanud mitmeid erinevaid planeeringulahendusi ning väljendanud ka soovi koostada uus täiendav planeeringuline ideelahendus.

Seega on Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneeringu koostamisel lähtutud põhimõttest, et kinnistule püstitatakse teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” kohase kõrguse ning tihedusega hoonestus.

Kuna Tartu mnt 84c kinnistu asub Tartu mnt 84d kinnistust idas, siis on Tartu mnt 84d kinnistul võimalik tagada ka normikohane insolatsioon, kuna Tartu mnt 84d on lõunasuunalisele päikesele avatud.

Linnaväljak on kavandatud Tartu mnt 84c kinnistule. Samuti on pääsud linnaväljakule kavandatud samuti Tartu mnt 84c kinnistule. Tartu mnt 84b kinnistust on hoonestus kavandatud 10 m kaugusele ning Tartu mnt 84d kinnistust 12,5 m kaugusele, mis võimaldab hoonetevahelisele alale rajada nii kergliiklustee kui ka haljastuse. Linnaväljak lahendatakse maastikuarhitektuuri projektiga.

Keskkonnamõjude strateegilise hindamise käigus on koostatud ka uus täpsustatud Tartu mnt 84c liikluse müra hinnang. Uuringu koostas Marko Ründva Kajaja Acoustics OÜ-st, 11.2019 ja 01.2020. (vt KSH LISA 8)